

ع/ك
الجمهورية التونسية
وزارة العدل
المحكمة العقارية بتونس
الدائرة الاستئنافية الاولى للتحيين
عدد القضية : 891
تاريخ الحكم : 11 مارس 2014

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الاولى للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 11 مارس 2014 برئاسة رئيسها السيدة ألفة زكري وعضوية المستشارين السيدين كوثر الشريفي ومرزقة جماعة وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة سهام السلامي الحكم الآتي بيانه :

بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 22 ماي 2013 من طرف الاستاذ(ة) في حق منوته

ضد :

محامية :

طعنا في حكم التحيين عدد 37392 الصادر بتاريخ 18 / 11 / 2012

عن المحكمة العقارية بتونس والقاضي نصه :

1 : التشطيب على التخصيص المدرج بالرسمين العقاريين عدد

وعدد والمتعلق باشهار مطلب التحيين الحالي

2 : رفض المطلب

وبعد الاطلاع على احكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أفريل

2001 والمنقح بقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009

وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في

12 / 6 / 2013 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الآلي للتحيين

وبعد الاطلاع على ما يقيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وادراجه

بالرسمين العقاريين عدد 1 وعدد بتاريخ 8 / 5 / 2013

وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيذا احتياطيا بالرسم

العقاري المذكور

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي :

من حيث الشكل

حيث قدم مطلب الاستئناف في الاجل وممن له الصفة والمصلحة واستوفى جميع موجباته القانونية لذا فهو مقبولا شكلا.

من حيث الاصل

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والابحاث التي انبنى عليها تقدم المدعية في الاصل المستأنفة حاليا بدعوى لدى المحكمة العقارية بتونس بقصد بشخيص المنايات الشائعة الراجعة لها بالرسم العقاري عدد افرادها برسم عقاري مستقل وقدمت تدعيما لمطلبها ما يلي :

1/ كتب مصادقة على تحيين وتعديل مقاسمة رضائية معرّفة بالامضاء فر. 14 و 17 جانفي 2008 مفاده ان كل من و ابني

و وشقيقته يصادقون على تقيين

وتعديل كتب المقاسمة الرضائية المحرر بالحجة العادلة بتاريخ 11 / 3 / 1953

كما يلي : بالنسبة للعقار موضوع الرسم العقاري عدد . يمتاز

و و و على الشياح بينهم بالقطعة عدد 387 (41) على ان

يقع افرادها برسم خاص على نفقتهم ويمتاز ورثة الحاج . وورثة

بالقطعة عدد 360 (39) على الشياح بينهم على ان يقع افرادها

برسم خاص على نفقتهم وبالنسبة للعقار المسجل تحت اسم « سانية »

موضوع الرسم العقاري عدد يمتاز و و و

المذكورين اعلاه على الشياح بينهم بجميع النصف الشرقي من القطعة

عدد 357 المذكورة اعلاه مع احدات رسم جديد لها على نفقتهم الخاصة وتمتاز

المناخلة بالشراء من ورثة الحاج

بالنصف الغربي من القطعة عدد 357 المذكورة على ان يقع

افراده برسم خاص على نفقتها

2/ نسخة قانونية من بطاقة بيع على وجه المراضاة معرف بالامضاء في 5 و 6

ماي 2008 والذي بموجبه باع وسلم و ابني و

و ابني لفائدة الدولة التونسية القطعة الميئة بالجريدة

غرار الطور البدائي باعادة الاختبار باعتبار ان الخبير المنتدب لم يحسم المقاسمة كما نص عليها كتب المصادقة والمصادقة عليها ومراسلة الوكالة العقارية الفلاحية وحيث خلافا لما ذهبت اليه محكمة البداية من ان المقاسمة لم تاخذ بعين الاعتبار مشروع الطريق الحزامية فان العكس هو الصحيح فان هذا الاخير لم ياخذ بعين الاعتبار المقاسمة عند تشخيص الطريق بالمثال الهندسي وشخص القطعة عدد 2 على اساس انها الارض المتبقية كما هو واضح بمحضر التحديد المرافق. ثم ان الامر لا يتعلق بانتزاع وانما بيع بالموصاة تم بين املاك الدولة وورثة

وقد عقد بشأنه محضر جلسة من طرف مصالح الاقتناء والتحديد بالولاية وحضرة كافة الاطراف وصادقوا على ان الطريق لا تشمل تصرف المستأنفة كما حضر الجلسة المدعوان و الذين كانا صدر ضدهما حكم بكفّ الشغب عن المستأنفة وصرحوا ان مشروع الانتزاع لا يشمل حوزهم وتصرفهم وتدلى بتقرير الخبير المنتدب السيد . لم يهتد لشيء من ذلك وخالف المأمورية المستندة اليه بما جعل تقريره مشوب بالنقص وعدم الدقة وهو ما يبرر طلب اعادته

وحيث حصرت المستأنفة في اخر طلباتها تمسكها بطلب ترسيم المقاسم صادقت الوكالة العقارية الفلاحية على ذلك بمكتوبها المطروف بملف القضية وفوضت النظر للمحكمة في خصوص الفارق العطفيف في المساحة الذي تسبب فيه قيس الاراضي عند تشخيص الطريق الحزامية واعتبره من القطعة المتبقية وقد طالبت المستأنفة بمثال تعديلي وتأسيسا على ذلك فهي تطلب الحكم تحضيريا باعادة الاختبار وعند الاقتضاء اجراء توجه جديد رفقة خبير مختص والاذن باستدعاء وادخال كل من ترى المحكمة في سماعه وخاصة ورثة واملاك الدولة والوكالة العقارية الفلاحية وسماعهم على عين المكان ثم الحكم على ضوء نتيجة لصالح المطلب

وحيث أثار المطلب معارضة بنويه الاستاذ الذي تمسك بحفظ حقوق منويه بالرسم العقاري عدد واعتباره انه اشترى جميع منابات ورثة بالرسم العقاري المذكور وان شراؤه مدرج بالرسم العقاري كما طلب الاستاذ

غرار الطور الابتدائي باعادة الاختبار باعتبار ان الخبير المنتدب لم يحسم المقاسمة كما نص عليها كتب المصادقة والمصادقة عليها ومراسلة الوكالة العقارية الفلاحية وحيث خلافا لما ذهبت اليه محكمة البداية من ان المقاسمة لم تاخذ بعين الاعتبار مشروع الطريق الحزامية فان العكس هو الصحيح فان هذا الاخير لم ياخذ بعين الاعتبار المقاسمة عند تشخيص الطريق بالمثال الهندسي وشخص القطعة عدد 2 على اساس انها الارض المتبقية كما هو واضح بمحضر التحديد المرافق. ثم ان الامر لا يتعلق بانتزاع وانما بيع بالموصاة تم بين املاك الدولة وورثة بوغزالة

وقد عقد بشأنه محضر جلسة من طرف مصالح الاقتناء والتحديد بالولاية وحضرة كافة الاطراف وصادقوا على ان الطريق لا تشمل تصرف المستأنفة كما حضر الجلسة المدعوان وا الذين كانا صدر ضدكما حكم بكف الشغب عن المستأنفة وصرحوا ان مشروع الانتزاع لا يشمل حوزهم وتصرفهم وتدلّى بتقرير الخبير المنتدب السيد لم يهتد لشيء من ذلك وخالف المأمورية المسندة اليه بما جعل تقريره مشوب بالنقص وعدم الدقة وهو ما يبرر طلب اعادته

وحيث حضرت المستأنفة في اخر طلباتها تمسكها بطلب ترسيم المقاسم صادقت الوكالة العقارية الفلاحية على ذلك بمكتوبها المظروف بملف القضية وفوّضت النظر للمحكمة في خصوص الفارق الطفيف في المساحة الذي تسبب فيه قيس الاراضي عند تشخيص الطريق الحزامية واعتبره من القطعة المتبقية وقد طالبت المستأنفة بمثال تعديلي وتأسيسا على ذلك فهي تطلب الحكم تحضيرا باعادة الاختبار وعند الاقتضاء اجراء توجه جديد رفقة خبير مختص والاذن باستدعاء وادخال كل من ترى المحكمة في سماعه وخاصة ورثة واملاك الدولة والوكالة العقارية الفلاحية وسماعهم على عين المكان ثم الحكم على ضوء نتيجة لصالح المطلب

وحيث أثار المطلب معارضة بنويه الاستاذ

الذي تمسك بحفظ حقوق منويه بالرسم العقاري عدد 1 واعتباره انه اشترى جميع منابات ورثة بالرسم العقاري المذكور وان شراؤه مدرج بالرسم العقاري 4 كما طلب الامتاذ

في حق منوبه اعتبار البيع الصادر عن
لفائدة منوبه وذلك بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد
باقي على حالة مسلط على كامل منابات الباعين
وحيث حصر نائب المستشار طلباته الاخيرة في ترسيم المقاسمة جزيا في
حدود النصف الشرقي من القطعة عدد 357 من الرسم العقاري عدد
وابقاء بقية النصف الغربي من القطعة المذكورة وكامل الرسم العقاري عدد
على حاله

المحكمة

وحيث أسست محكمة الحكم المعطون فيه قضاءها بالرفض باعتبار استناد
مطلب التخصيص الى مقاسمة تم تعديلها والمصادقة عليها والتي أصبحت لا
تتطابق مع الحالة المادية والواقعية للعقار كما ان المصادقات المدلى بها والتعديل
لم يأخذ بعين الاعتبار عملية الانتزاع المسلطة على الرسم العقاري لفائدة الدولة
والتي موضوعها الطريق الحزامية
وحيث تمسك نائب المستشار باعادة الاختبار والابحاث باعادة الاختبار
والابحاث العينية باعتبار ان الخبير المتدب لدى الطور الابتدائي لم يأخذ بعين
الاعتبار المقاسمة عند تشخيص الطريق الحزامية بالمثال الهندسي وشخص القطعة
عدد 2 على اساس انها الارض المتبقية كما هو واضح بمحضر التحديد المرافق
وحيث حصر نائب المستشار طلباته الاخيرة في ترسيم المقاسمة على ضوء
الاسناد الوارد بمراسلة الوكالة العقارية الفلاحية وتقرير الاختبار المعد من طرف
الخبير وتخصيص المستشارفة مع من قد يشاركها في الملكية بالنصف
الغربي من القطعة عدد 357 موضوع الرسم العقاري عدد 1 والفراد
برسم عقاري مستقل مع ابقاء النصف الشرقي مع الرسم العقاري عدد
على حاله على ذمة مالكيه تلافيا بكل الصعوبات و كل التباس وحفظا
للبوعات الصادرة بشانه والتي لا تهم المستشارفة ولا تعارض مع كتب المقاسمة
والاسناد المراد ترسيمه

وحيث تتلخص الطلبات الاخيرة لنائب المستشار في ترسيم المقاسمة سند
المطلب الحالي جزئيا في حدود الجزء الغربي من القطعة عدد 357 موضوع
الرسم العقاري عدد 1

وحيث ان المقاسمة ترسيم كليا وعلى جميع الرسوم العقارية المشمولة بها
وذلك حفظا لحقوق جميع المتقاسمين

وحيث درج فقه قضاء المحكمة العقارية على ترسيم : المقاسمة برمتها
وبجميع الرسوم العقارية المشمولة بها

وحيث ولئن ادلت المعارضة بمصادقة جل المستحقين بالرسم العقاري عدد
على تخصيصها بموضوع المطلب الحالي

فقد ثبت من خلال العمال العينية المجراة من قبل السيد القاضي المقرر انها
تصرف في مساحة زائدة قدرها 2229 م² وأن شركاءها في الملكية ورثة

يتصرفون في الجزء الشرقي من القطعة عدد 357 من الرسم العقاري
في حدود 4166 أي ينقص عن موضوع امتيازهم بـ 1 هـ و 48 آر و 64
من فإنه والحالة تلك يتقدّر الاستجابة لطلب التخصيص خاصة في ظل وجود
معارضة بالملف

وحيث يتجه نتيجة لذلك الحكم برفض المطلب والاذن لادارة الملكية
العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف لانتهاه الموجب
لـ_____ولهذه الاسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه اصلا وتخطئة
المستأنف بمعلوم الخطية المؤمن والاذن لادارة الملكية العقارية بالتشطيب على
القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف المدرج بالرسمين العقاريين عدد

وبذلك وقع التصريح في التاريخ المبين أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.
وحرر في تاريخه