

ع/ك  
الجمهورية التونسية  
وزارة العدل  
المحكمة العقارية بتونس  
الدائرة الإستئنافية الثانية للتحيين  
عدد القضية : 498  
تاريخ الحكم : 01 أكتوبر 2013  
**حكم إستئنافي**

أصدرت الدائرة الإستئنافية الثانية للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 01 أكتوبر 2013 برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضويه المستشارين السيدين حياة بن عبد الجليل ونفيسة العلاتي وبمساعدة كاتبة الجلسة الأئمة حنان العماري الحكم الآتي بيانه:

بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 19 نوفمبر 2011 من طرف الأستاذ(ة) \*\*\*\*\* في حق \*\*\*\*\* ضد \*\*\*\*\* و\*\*\*\*\* ابني \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* محامية الأستاذ(ة) \*\*\*\*\* طعنا في حكم التحيين عدد 36443 الصادر بتاريخ 12 / 1 / 2011 عن المحكمة العقارية المركزية والقاضي نضه:

أولا: التشطيب على التنصيص المدرج بالرسم العقاري عدد \*\*\*\*\*  
المتعلق باشهار مطلب التحيين الحالي عدد 36443

ثانيا: ترسيم البيع الصادر عن \*\*\*\*\*  
لقائدة \*\*\*\*\*  
بمقتضى كتب البيع الخطي المحرر في 28 / 05 / 2005 المعروف عليه بالامضاء في 28 / 05 / 2005 المسجل في 30 / 05 / 2005 وتسليط موضوعه على جميع المناهات الراجعة للبائعة بالرسم العقاري المذكور.

لغائده

\*\*\*\*\*

ثالثا: ترسيم البيع الصادر عن

بمقتضى كتب الخطي المعرف عليه بالامضاء

\*\*\*\*\*

في 19 / 1 / 2004 المسجل بالقباضة المالية في 19 / 1 / 2004 وتسليط موضوعه على جميع المنابات الراجعة للبائع بالرسم العقاري المذكور والاذن لإدارة الملكية العقارية بتنفيذ ذلك وتجاوز كل ما من شأنه ان يحول دون الترسيم

وبعد الاطلاع على احكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أفريل 2001 والمتفق بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009

وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في 23 / 12 / 2011 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين

وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وادراجه بالرسم العقاري عدد 517579 تونس س 2 بتاريخ 21 / 9 / 2011

وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا بالرسم العقاري عدد 517579 تونس س 2 بتاريخ 16 / 1 / 2012

وبعد الاطلاع على مستندات الاطراف وما حواه الملف من اوراق ومؤيدات

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي :

**من حيث الشكل :**

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

**من حيث الاصل :**

**أولا موضوع المطلب :**

حيث تبين بالإطلاع على الحكم المطعون فيه ومؤيداته والايحات التي انبنى عليها قيام المعارضة هدى بنت رحومة العزي بطلب الإذن بترسيم بيع خطي معرف عليه بالإمضاء في 28 / 5 / 2005 مسجل في 30 / 5 / 2005 وذلك بالرسم

العقاري عدد \*\*\*\*\*

وحيث تعلق المطلب بالرسم العقاري عدد \*\*\*\*\* ويقع

العقار موضوعه بأحواز ناهل مساحته 5 هك و 6 آر و 1 ص وقد استقر على ملك الحاج \*\*\*\*\* الذي توفي وتم ادراج وفاته

وحيث قدمت العارضة لتأييد مطلبها كتب بيع خطي محرّر في 2005 / 5 / 28  
معرف عليه بالإمضاء في 2005 / 5 / 20 مفاده بيع صادر عن \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* لفائدة \*\*\*\*\* جميع المنايات  
الراجعة لها بالعقار موضوع الرسم العقاري \*\*\*\*\* والمنجر لها  
ذلك إرثا في والدها

وحيث تعلّر ترسيم كتب شراء العارضة بالسجل العقاري لوجود مطالب  
تحيين منشورة تعلقت بذات الرسم

وحيث أصدرت المحكمة حكما تحضيريا يقضي باستدعاء العارضة للتحريير  
عليها حول الحالى المادية الراهنة لموضوع الترسيم وحول حالة التصرف ووضع  
اليد واجراء بحث عيني لتطبيق كتب الشراء المراد ترسيمه والتحقق من عدم  
مساس ذلك بحقوق الغير

وحيث تمّ تنفيذ مقتضيات الحكم التحضيري بتاريخ 2010 / 2 / 25 وثبت  
ان شراء العارض مشمول بالقطعة عدد 02 من الرسم العقاري \*\*\*\*\*  
س 2 ويحتوي على أشجار زيتون وقد شهدت البيئة بسلامة تصرف العارضة في  
مشتراها

وحيث أدلت العارضة يوم التوجه بعقد بيع خطي ثان معرف عليه بالإمضاء في  
2004 / 1 / 19 مسجل في نفس التاريخ تضمن شرائها لمنايات \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* تمّ اشهاره بتاريخ لاحق بالرسم العقاري عدد \*\*\*\*\*

س 2 طبق القانون

وحيث تمّت دراسة جميع مطالب التحيين المنشورة بالمحكمة العقارية  
المحكوم فيها وتلك التي مازالت بصدد النشر وتبين أنه لا يوجد أي حائل دون  
ترسيم كتيبي شراء العارضة

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضائها بترسيم البيعين المذكورين  
سند المطلب على اعتبار أنه لا مانع يحول دون ادراجهما ولسلامة انتقال الملكية  
من الباعين لفائدة العارضة بموجب ما باشرته المحكمة من أبحاث

وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور ناعيا عليه بما يلي : مخالفة القانون  
إذ أنه اشترى بدوره جميع المنايات الراجعة ل\*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* (هما الباعان للعارضة

المحكوم لفائدتها) و\*\* و\*\*\*\*\* و\*\*\*\*\* و\*\*\*\*\*  
و\*\*\*\*\* و\*\*\*\*\* بمقتضى عقد البيع المسجل في 17 أوت  
2011 والذي قدم نسخة منه ضمن مؤيدات الاستئناف مضيفاً أن ذلك العقد قد  
تم بعد الاطلاع على الوضعية الاستحقاقية للعقار طبقاً للفصل 377 ثالثاً مكرر  
جديد من م،ح،ع ولم يكن آنذاك مانع ولاحق مرسوم لفائدة المستفيدة من حكم  
الترسيم وأكد المستأنف أن قد قدم مظل التحيين عدد 44333 قصد ترسيم  
عقده المذكور وقد تم التنصيب على ذلك المطلب بالسجل العقاري بتاريخ 24  
نوفمبر 2011 تحت عدد مجلد نابل 1 / 2011 عدد 10598 من ناحية اخرى أكد  
المستأنف وجود قضية مدنية منشورة لدى المحكمة الابتدائية بقرمبالية تحت عدد  
787 منشورة بجلسة 27 / 2 / 2012 المدعية فيها المرأة \*\*\*\*\* ويهدف  
موضوعها الى طلب الحكم بالزام المطلوبين بالامضاء على كتب تكميلي يهتم  
العقار موضوع الرسم لفائدة شخص آخر مؤكدا ان الحكم المطعون فيه سيؤدي  
الى تعقيد الحالة القانونية وهو سابق لأوانه

وحيث اجاب نائب المستأنف ضدّها العارضة في الاصل أن شراء منوته أسبق  
تحريراً من حيث التاريخ الثابت ومن حيث التسجيل بالقباضة المالية وكذلك  
اسبق من حيث الادراج باعتبار أن منوته قدمت مطلب التحيين المحكوم فيه عدد  
36443 قبل مطلب التحيين الذي قدّمه المستأنف تحت عدد 44333 وأن بيع  
\*\*\*\*\* وشقيقتها \*\*\* لفائدة المستأنف هو بيع لملك الغير

### المحكمة

حيث كان طلب العارضة في الاصل يهدف الى ترسيم عقدي بيع بالرسم  
العقاري عدد \*\*\*\*\* وحيث استجابت المحكمة لطلب الترسيم  
على أساس ثبوت سلامة انتقال الملكية من الباتعين لفائدة العارضة بموجب ما  
باشرته المحكمة من ابحاث

وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور كطرف جديد على أساس أنه قد تولّى  
يدوره شراء منابات الباتعين للعارضة بمقتضى عقد بيع عطي مسجل في 17 أوت  
2011

وحيث أن الترجيح بين العقود يدخل في اختصاص هذه المحكمة إذ حوّل لها  
الفصل 22 من القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أفريل 2001 التأمل  
في الكتاب وتقديم بعضها على بعض وذلك في اطار مبادئ الشهر

وحيث بالترجيح بين العقود تبين أن عقد البيع المأذون بترسيمه بمقتضى الحكم المطعون فيه أسبق تاريخا وتحريرا وتسجيلا وإيداعا لدى المحكمة العقارية إذ بالرجوع إليه تبين أنه محرر في 28 / 5 / 2005 ومعرف عليه بالإمضاء في نفس التاريخ ومسجل لدى القباضة المالية في 30 / 5 / 2005 وكذلك عقد البيع الصادر عن \*\*\*\*\* فإنه معرف عليه بالإمضاء في 19 / 01 / 2004 ومسجل بالقباضة في 19 / 05 / 2004 بينما بالرجوع الى عقد شراء المستأنف يتجلى أنه معرف عليه بالإمضاء في 15 أوت 2011 ومسجل لدى القباضة المالية في 17 أوت 2011

وحيث أن استناد المستأنف لوجود قضية منشورة لدى المحكمة الابتدائية بقرمالية دون الادلاء بما يفيد نشر هذه القضية وبيان مدى تأثيرها على موضوع المطلب الحالي خاصة وان المستأنف ضدها وطبقا لما ورد ضمن مستندات الاستئناف ليست طرفا فيها يجعل القول بكون الحكم المطعون فيه سابقا لأوانه في غير طريقة ومرتكز على مجرد ادعاءات لا يمكن بحال للمحكمة ان تعتمدها كسند قانوني للاذن بالتنشيط على الترسيم المأذون بادراجه مما يتجه معه رد هذا المطعن

وحيث أن محكمة الحكم المطعون لما قضت بترسيم عقدي شراء المستأنف ضدها المعارضة في الاصل كانت على صواب وجاء قضاؤها سليما ومستندا مما له أصل ثابت بملف القضية وقد أحسنت تطبيق القانون ولم تأت المطاعن بما يوهن حكمها مما يتعين معه رفض مطلب الاستئناف

وحيث خاب الطاعن في طعنه واتجه بحجز معلوم الخطية المؤمن

#### **لذا ولهذه الأسباب**

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه أصلا والاذن لإدارة الملكية العقارية بالتنشيط على القيد الإحتياطي المتعلق بمطلب الاستئناف الحالي وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.

وحرر في تاريخه