

الحمد لله وحده،

ج/ع
الجمهورية التونسية
وزارة العدل
المحكمة العقارية
الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين
عدد القضية : 596
تاريخ الحكم : 2013-05-07

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 07-05-2013 برئاسة رئيسها السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدتين حياة بن عبد الجليل ونفيسة العلاني وبمساعدة كاتبة الجلسة الأنسة حنان العماري الحكم الآتي بيانه :

بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 26-03-2012 من طرف الأستاذ
و
في حق

طعنا في حكم التحيين عدد 42280 الصادر بتاريخ 3-3-2012 عن المحكمة العقارية المركزية والقاضي نسه :

أولاً : التشطيب على التنصيص المتعلق بالمطلب الحالي بالرسم العقاري
والمدرج في 5-1-2011 تحت عدد

ثانياً : رفض المطلب.

وبعد الاطلاع على أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أبريل
2001 والمنتقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009،

وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في 3-10-
2012 والقاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين،

وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وإدراجه
بالرسم العقاري عدد بتاريخ 7-8-2012 (مجلد
عدد)،

وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا،

وبعد الاطلاع على مستندات الأطراف وما حواه الملف من أوراق ومؤيدات،
وبعد المفاوضة طبق القانون صرح علما بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث قدم مطلب الاستئناف في الأجل وممن له الصفة والمصلحة واستوفى
جميع موجباته القانونية لذا فهو مقبول شكلا،

من حيث الأصل :

أولاً موضوع المطلب :

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي
أبني عليها قيام العارض بطلب إفراز منابه من الرسم العقاري عدد

وحيث تعلق المطلب بالرسم العقاري عدد والذي أقيم
بموجب تحويل الرسم يقع موضوعه ويمسح 8854

م2 واستقر على ملك مجموعة من المالكين من بينهم العارض
وينوبه 6148.507 جزء،

وحيث أدلى العارض لتأييد مطلبه بالمؤيدات التالية :

- 1 - نسخة مطابقة للأصل من الرسم العقاري عدد
- 2 - شهادة ملكية وشهادة اشتراك في الملكية تفيد امتلاك العارض لـ
6184.507 جزء بالرسم العقاري عدد | الممجزأ إلى 8854 جزءاً،
- 3 - مثال إرشادي،
- 4 - مثال هندسي معد من طرف الخبير | صحة محضر إنجاز،
- 5 - العقود الواقع ترسيمها بالرسم العقاري وهي :
- عقد بيع بالحجة العادلة في 22-5-2010 خالص معلوم نقله في 25-05-2010 وصل عدد MO22493 صادر عن
حق نفسه وفي حق ابنه بموجب توكيل محرر بالحجة العادلة في 01-09-2000 وعن
و و و و أبناء | وشقيقته و
- لفائدة
البائعين على الشياخ في العقار موضوع الرسم العقاري عدد |
والراجع إليهم بموجب الإرث في
و
- عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 23-5-2010 خالص معلوم نقله في
25-05-2010 وصل عدد MO22717 صادر عن و و و و
و أبناء لفائدة
موضوعه جميع مناباتهم الشائعة الراجعة لهم في العقار موضوع الرسم
العقاري وذلك في القطعة عدد 693 حرف F منه،
- عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 15-06-2010 خالص معلوم نقله في
19-06-2010 وصل عدد MO26008 صادر عن
لفائدة
موضوعه جميع
منابها إرثاً في | من الرسم العقاري عدد |
القطعة عدد 693 منه،
- عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 15-06-2010 خالص معلوم نقله في
19-06-2010 وصل عدد MO2606 صادر عن

في جزء من القطعتين عدد 208 وعدد 693 من الرسم العقاري
من 2 ويحدودها وصادقوا على المطلب الحالي،
• رسم إسهاد وتصرف محرر بالحجة العادلة في 11-12-2009،
وحيث أثار المطلب معارضة
والذي أفاد صلب تقريره المضاف بجلسة 18-2-2012 أن العارض
تخصص بالمقسم موضوع مطلب الإقراز دون موافقة كافة المالكين وقد أضر
بحقوقهم عندما اختار لنفسه الموقع الأفضل لمنابه،
وحيث أصدرت المحكمة حكما تحضيرا يقضي بمطالبة العارضين بالإدلاء
بمصادقة باقي المالكين على الشياخ بالرسم العقاري على مطلب التنصيب
الحالي،
وحيث أدلى العارض بكتب مصادقة محرر بالحجة العادلة في 18-9-2011
(تمت دراسته ضمن مؤيدات المطلب) لم يتضمن سوى مصادقة بعض المالكين
دون غيرهم،
وحيث تولى العارض استدعاء كافة المالكين المرسمين بواسطة عدل تنفيذ
حسب محضره المؤرخ في 15-11-2011 للحضور بجلسة يوم 3-12-
2011 وتقديم موقفهم من المطلب الحالي،
وحيث لم يحضر أي أحد من المالكين المرسمين باستثناء
الذي عبر عن معارضته للمطلب الحالي وبالتحرير على
العارض أكد أنه استحال عليه إبرام أي كتب أو قسمة رضائية مع باقي المالكين
لذلك قدم المطلب الحالي لفرز منابه والخروج من حالة الشيوخ،
وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها على أنه بالاطلاع على
عقود البيع سند ملكية العارض تبين أن بعضها تسلط على جزء من القطعة عدد
693 من الرسم المذكور والبعض الآخر تسلط على جزء من القطعة عدد 208
دون ذكر حدود هذا الجزء أو ذلك ودون وصف دقيق له علاوة على أن البيع لم
يصدر عن كافة المالكين على الشياخ بالرسم وكما اعتبرت المحكمة على ضوء
ما تم تحريره على العارض أن مطلب التنصيب الحالي تحول ضربا من ضروب

القسيمة ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يحل مطلب التخصيص محل قضية في القسيمة باعتباره اختصاص للمحاكم الابتدائية،
وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور ناعيا عليه بما يلي :
أنه تقدم بمطلب في حلّ المفاوضة إلا أن المحكمة لم تلب الطلب ولم تتسلم الوثائق وهضمت حقه في الدفاع والرد على مطلب الاعتراض وأنه قد توفرت لديه وثائق هامة تؤيد مطلب الإفراز مضيفا أن اعتراض المدعو غير ذي موضوع حيث تعلق برسم عقاري غير الرسم محل إفراز المناب بالإضافة لوجود مصادقة له عند حضوره للجلسة،
وحيث أصدرت هذه المحكمة بجلسة 5 فيفري 2013 حكما تحضيريا يقضي بالتحريم على المستأنف حول الحالة الواقعية للقطعة موضوع الإفراز وسند تخصص البائعين له بالقطعة المذكورة،
وحيث تم التحريم على المستأنف الذي صرح من خلال التحريم عليه أن القطعة المراد إفرازها هي عبارة عن أرض بيضاء بها بئر ومقام فوقها غرفة مخصصة للحارس وقد تولى هذه السنة زراعتها زيتونا بعد أن كان في السابق يسوغها لوضع مواد البناء وقدم لتأييد ذلك صورة شمسية من عقد كراء قطعة أرض فلاحية مضيفا أن هذه الأرض غير مسيجة أما بخصوص سند تخصص البائعين له بالقطعة المذكورة فقد صرح المستأنف أن البائعين له قد فوتوا في موضوع تصرفهم بالقطع 693 و 208 الذين يتصرفون فيها بموجب الجوز والتصرف المستمر بممارسة الأعمال الفلاحية،

المحكمة

حيث ثبت بالاطلاع على مظروفات الملف أن المستأنف مالك مرسم على الشياخ بالرسم العقاري عدد
وحيث أن الامتجابه لمطلب التخصيص والإفراد برسم عقاري مستقل تقوم على توفر شروط متظافرة ومتكاملة إذا احتل واحد منها أصبح المطلب في غير طريقه وتتمثل هذه الشروط مجتمعة في أن يكون سند تملك الطالب متضمنا لحدود وأوصاف للعقار المطلوب استخراجه وأن يكون تحقق الشرط الأول مقترنا بوضع يد الطالب على العقار المراد تخصيصه وأن تكون الملكية قد اتجرت للعارض من المالك الوحيد بالرسم موضوع المطلب أو أن يكون الرسم المذكور

على ملك عديد الجالسين بشرط وجود بمقاسمة بينهم ميزت العارضين أو من انجر منه الحق لفائدته بالعقار المطلوب استخراجه أو الإدلاء بمصادقتهم جميعا على تميزه بموضوع التخصيص وألا يكون هناك نزاع استحقاقى بخصوص القطعة موضوع المطلب،

وحيث بالرجوع لعقود البيع الصادرة لفائدة المستأنف تبين أنها لم تتضمن حدودا وما يكفي من البيانات لتشخيص القطعة المراد إقرازها.

وحيث بخصوص وضع يد المستأنف على العقار المراد تخصيصه فقد ثبت من خلال تصريحاته المسجلة عليه بمناسبة الحكم التحضيري المأذون به في هذا الطور أن وضع يد العارض المستأنف الآن مسلط على قطعة أرض يضاء غير مسيجة من جميع الجهات، وهذا لا يكفي للحسم في وضع اليد ولا يعد قرينة واضحة وقاطعة على الاستثار الفعلي في جانب المستأنف بالقطعة المراد التخصيص بها على اعتبار أن ذلك لا يعكس المصادقة الضمنية للشركاء في الملك على تميز كل شريك بجزء من العقار والتصرف فيه بصورة منفردة،

وحيث أن طلب التخصيص يقتضي بالضرورة مطابقة البيانات الواردة بالعقود سند التخصيص مع الحالة الواقعية والقطعة المراد التميز بها وهو ما لم يتوفر في المطلب الحالي،

وحيث أن محكمة الحكم المطعون في حكمها لما انتهت إلى رفض المطلب كانت على صواب وجاء قضاؤها سليما ومستمدا مما له أصل ثابت بملف القضية وقد أحسن تطبيق شروط التخصيص المتفق عليها طبق فقه قضاء هذه المحكمة ولم تأت المطاعن بما يبرهن حكمها مما يتعين معه ردها ورفض مطلب الاستئناف،

وحيث خاب الطاعن في طعنه واتجه معه حجز معلوم الخطية المؤمن،
لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه أصلا والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بمطلب الاستئناف الحالي وحجز معلوم الخطية المؤمن،

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة

وحرر في تاريخه