ع/ ك

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

المحكمة العقارية

الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين

عدد القضية : 720

تاريخ الحكم : 01-10-2013

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الأولى للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 01-10-2013 برئاسة رئيسها السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدتين نفيسة العلاني وسنية مشرقي وبمساعدة كاتبة الجلسة الآنسة حنان العماري الحكم الآتي بيانه :

بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 19-09-2012 من طرف الأستاذ (ة) *****

ضد ***** وزوجته ***** محاميها الأستاذ(ة) *****

طعنا في حكم التحيين عدد 42702 الصادر بتاريخ 25-06-2012 عن المحكمة العقارية المركزية (فرع) تونس والقاضي نصه :

بما يلي :

أولا : التشطيب على التنصيص المضمن بالرسم العقاري عدد****** والمتعلق بموضوع المطلب الحالي،

ثانيا : رفض المطلب.

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

وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين،

وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وإدراجه بالرسم العقاري عدد ***** بتاريخ 9-10-2012،

وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا بالرسم العقاري عدد **** بتاريخ 13-02-2013،

وبعد الاطلاع على مستندات الأطراف وما حواه الملف من أوراق ومؤيدات،

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح علنا 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 ،

أولا موضوع المطلب :

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي انبنى عليها قيام الأستاذة **** في حق **** وزوجته *** بقصد إفراز منابهما وتخصيصهما برسم عقاري مستقل عن العقار موضوع الرسم العقاري عدد ******

وحيث تعلق بالرسم العقاري عدد ******* الكائن ****** الوادي مساحته 6667 م2 وهو على ملك الشقيقين **** و ****** أنصافا بينهما وقد أجريا المذكورين عديد البيوعات من بينها بينعهما لـ **** جميع 228 جزء من 6667 جزء موضوع الرسم العقاري عدد **** والذي بدوره أجرى بيعا لـ 114 جزءا لزوجته ****** و114 جزءا للمدعوا ******* وزوجته ******

وقد فوتا المذكورين الأخيرين فيما اشترياه لـ**** وزوجته **** المستأنفين بمطلبنا عدد 702 كما باعت ****** جميع 114 جزءا لـ ******** وزوجته *******

وحيث تجدر الإشارة إلى أنه تم استخراج بعض القطع وهي عدد 6 وعدد4 وعدد 2 مما أدى لانخفاض مساحة الرسم العقاري عدد ******* إلى

5894 م2 وأدرج به أيضا رهن لفائدة بنك **** على جميع المنابات الراجعة لـ ***

وحيث أيد الطالبين تدعيما لمطلبهما المؤيدات التالية :

1 – نسخة من الرسم العقاري عدد ****

2 – عقد بيع محرر بالحجة العادلة مؤرخة في 27-7-2010 مفاده بيع ****** و **** لـ ***** وزوجته **** جميع 114 جزء من العقار موضوع الرسم العقاري عدد *** وفي إشهادهم أن موضوع الإنجاز يتمثل في طابق أول كائن بعدد 18 نهج ******* ويحتوي على حديقة جانبية وذلك طبقا لتقرير الاختبار المعد من طرف ********* الخبير العدلي المعين من طرف المحكمة الابتدائية بتونس في قضية القسمة عدد 2964 بتاريخ 11-3-1998،

3 – حكم ابتدائي عدد 2964 الصادر بتاريخ 11-3-1998 بين المدعي ****** والمدعى عليها ****** وذلك بقصد قسمة العقار المتمثل في «فيلا» عصرية كائنة بزاوية نهج ****** مقامة على جزء من الرسم العقاري عدد ***** وتتركب من طابق سفلي وطابق أول مسيجة بجدار وقد عينت المحكمة الخبير ****** فضل لإعداد مشروع قسمة وقد أنهى هذا الأخير مشروعه ومكن **** بالطابق الأول والحديقة التابعة لها والواقعة من الناحية الشمالية الغربية وبيت غسيل الصابون،

4 – حكم استئنافي تحت عدد 600029 صادر بتاريخ 25-3-1999 بين المستأنفة ******* والمستأنف ضده ******* وقد قضت المحكمة بقبول رجوع المستأنفة في استئنافها،

5 – نسخة من تقرير الخبير ***** والمثال المصاحب له،

وحيث أثار المطلب معارضة ***** وزوجته *****

تفيد وجود قضايا منشورة لدى محاكم الحق العام تهم قضية مدنية في الشفعة وهي لا تزال على بساط النشر،

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها بالرفض :

أولا : لأن مجمل البيوعات كانت على الشياع،

ثانيا : أن البيع تعلق بجزء مفرز إلا أن أصول الانجرار تعلقت بمنابات مشاعة،

ثالثا : حكم القسمة المقدم بهم ، **** وزوجته ولم يشمل كامل مستحقي الرسم العقاري عدد ******

رابعا : وجود شغب من طرف ******* وزوجته ******

****** وحيث يفترض التخصيص عدم وجود شغب،

وحيث استأنف الطاعنين الحكم المذكور ناعيين عليه ما يلي :

عدم الاعتداد بحكم القسمة المقدم تحت عدد 2964 بتاريخ 11-03-1998 والقاضي بقسمة العقار موضوع التداعي بين ****** وزوجته ****، واعتباره ملكا مشاعا بين مستحقي الرسم عدد *******، غير أنه مناب مفرز والشيوع كان صوريا مستندين في ذلك إلى أصول الانجرار وهو العقد المحرر بالحجة العادلة بتاريخ 19 أوت 1981 الذي أكد وأن بيع الشقيقين ****** و ******* بهم جميع القطعة عدد 2 من العقار المسمى أرض ****، موضوع الرسم العقاري عدد ****** الكائن ******* ، مساحتها 228 جزءا وأن هذا التقسيم معد من طرف المهندس المعماري ****** مصادق عليه من بلدية ******* وبالتالي فإن التخصيص ممكن والتمسا الإذن بإعداد مثال شرائهما طبقا لحكم القسمة عدد 2964 الصادر بتاريخ 11-3-1998 وإفراده برسم عقاري مستقل، كما أكدا وأن الاعتراض المقدم من طرف ******* وزوجته ******* في غير طريقه باعتبار وأنه ورد خارج الآجال القانونية الواردة بالفصل 115 من م.ح.ع فيما يتعلق بالشفعة وطلب احتياطيا التأخير للإدلاء بمآل قضية الشفعة المنشور بمحاكم الحق العام،

المحكمة

حيث كان طلب المستأنفين يهدف إلى إفراز منابهما برسم عقاري مستقل،

وحيث استندت محكمة الحكم المطعون فيه في رفضها طلب الإفراز إلى اعتبار أن جميع البيوعات المرسمة كانت على الشياع كما أن حكم القسمة المقدم من طرف الطالبين لم يشمل كامل مستحقي الرسم العقاري علاوة على وجود

مشاغبة من طرف **** وزوجته ******* وهو ما يحول دون التخصيص،

وحيث استأنف العارضين الحكم المذكور معتبرين وأن محكمة البداية جانبت الصواب برفضها لمطلب التخصيص وعدم اعتمادها بحكم القسمة عدد 2964 المقدم لها والذي أنهى حالة الشيوع بين ***** وزوجته*** ***، وبالتالي أصبح شيوعا صوريا وقدما عقد مبرم بالحجة العادلة بتاريخ 19 أوت 1981 يهم بيع ***.و **** ابني ****** المالكين الأصليين لـ ***** جميع المقسم عدد 2 من العقار موضوع الرسم العقاري عدد *** مساحته 298 جزءا وهو تقسيم معد من طرف المهندس المعماري *****

وحيث أصدرت المحكمة بتاريخ 5-3-2013 حكما تحضيريا يقضي بمطالبة المستأنفين بالمثال التقسيمي المحرر من طرف المهندس **** ****وتحديد مثال القطعة عدد 2 موضوع الرسم العقاري عدد ** والمشار إليه صلب عقد البيع المحرر بالحجة العادلة في 19-8-1981...»،

وحيث تتالى نشر القضية ولم ينفذ الحكم التحضيري المذكور وهو ما حدا بالمحكمة إلى تحديد جلسة 17-09-2013 كآخر أجل نهائي لتقديم المثال المطلوب،

وحيث قدم المستأنفين بجلسة 17-09-2013 مثالا تقسيميا يهم الرسم العقاري عدد ***** دون تضمنه لختم المهندس المطلوب،

وحيث أثار المطلب معارضة الأستاذ **** في حق *****

و ****** مؤكدا وجود قضية مدنية تهم ممارسة حق الشفعة لا تزال على بساط النشر أمام المحكمة الابتدائية بتونس تحت عدد 14998،

وحيث أن وجود قضية مدنية تهم الشفعة تحول دون البت في المطلب باعتبارها تمس الأصل ويستوجب الحسم فيها أولا بمحاكم الحق العام،

وحيث يكون الطاعنين خابا في طعنهما مما اتجه معه حجز معلوم الخطية المؤمنة والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالقضية الاستئنافية الحالية لانتهاء الموجب،

لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الطعن شكلا ورفضه أصلا والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالمطلب الحالي وحجز معلوم الخطية المؤمنة.

وحرر في تاريخه.