

ج/ع

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

المحكمة العقارية

الدائرة الاستئنافية الأولى للتحيين

عدد القضية : 629

تاريخ الحكم : 2013-02-5

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند
انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 5-2-2013
برئاسة رئيسها السيد وجدي الهديلي وعضوية المستشارين السيدتين حياة بن عبد

الجليل ونفيسة العلاتي وبمساعدة كاتبة الجلسة الأنة حنان العماري الحكم
الآتي بيانه :

بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاصة المعاليم
القانونية بتاريخ 30-04-2012 من طرف الأستاذ

في حق

ضد الشركة العقارية في ش.م.ق. محاميتها الأستاذ

طعنا في حكم التحيين عدد 41838 الصادر بتاريخ 29-12-2011 عن
المحكمة العقارية المركزية والقاضي نعه :

أولا : بالنشيط على التنصيص المتعلق بالمطلب الحالي بالرسم العقاري
عدد :

ثانيا : رفض المطلب.

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

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

وبعد الاطلاع على ما قرار التخلي لقائدة الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين
بتاريخ 25-9-2012،

وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وإدراجه
بالرسم العقاري عدد بتاريخ 10-3-2012،

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 :

أولا من حيث الموضوع :

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي اتبنت عليها تقدم الأستاذ في حق بطلب الإذن بتقييد وعد بالبيع والتنشيط على بيع بالرسم العقاري عدد .
وحيث قدم المعارض لتأييد مطلبه المؤيدات التالية :

1 - نسخة مطابقة للأصل من كتب وعد بالبيع معرف عليه بالإمضاء في 21 مارس 2007 ومسجل في 21 ماي 2010 يعد بموجبه

في حق

بوصل عدد 12394 تسجيل عدد 07801185 المدعو

بأن يبيع له جميع العقار المسمى « I الكائن

موضوع الرسم العقاري عدد البالغ مساحته 2 هك

و 97 آر و 42 ص،

2 - صورة شمسية من توكيل خطي مؤرخ في 13-3-2007 ومسجل في 17-3-2007 تخول بموجبه المدعو

بتسوية وضعية العقار موضوع الرسم العقاري عدد الكائن

بما في ذلك إبرام البيوعات في حقها،

3 - مضمون من التوكيل المذكور أعلاه مستخرج من القباضة المالية،

4 - عقد بيع خطي معرف عليه بالإمضاء في 14 و 15 جوان 2010 ومسجل

في 15 جوان 2010 بوصل عدد MO21388 تسجيل عدد 101011655 فوت

بموجبه في حق

بمقتضى توكيل مؤرخ في 22-2-2010 ومسجل في 9-6-2010 بوصل

عدد 10801246 تسجيل عدد MO20451 بوصفه الوارث للمستحقة

وذلك لفائدة الشركة العقارية في شخص ممثلها القانوني

في جميع المنايات الشائعة الراجعة له في العقار موضوع الرسم العقاري عدد

المحور بالرسم العقاري عدد البالغ مساحته 29742

م 2 المحتوي على ثلاث قطع عدد 30 و 32 و 34 من المثل التقسيمي للرسم

العقاري عدد

وحيث كان المطلب يتعلق بالرسم العقاري عدد الذي يقع

العقار موضوعه وتقدر مساحته بـ 2 هكتار و 97 آر و 42

صتيارا وهو متكون من القطع عدد 30 و 32 و 34 من المثلالتقسيمي للرسم
العقاري عدد وقد استقر على ملك كل من :
- 1 وينوبها 3/4 ،

وينوبه 1/4 ،

وحيث بموجب الترسيمين المؤرخين في 15 جوان 2010 تحت عدد 6424
وعدد 6425 وقع إدراج وفاة المستحقة .
22-4-2009 وقد ورثها زوجها تم ترسيم البيع الصادر عن
الوارث الوحيد وهو زوجها المذكور لجميع المنايات
الراجعة له بالرسم لفائدة الشركة العقارية في شخص ممثلها القانوني،
وحيث بمناسبة تعهد المحكمة بمطلب التحيين عدد 40916 المستوعب
موضوعه لموضوع المطلب الحالي تمت مطالبة نائب العارض المستأنف الآن
باستدعاء المستفيدة من الترسيم للتحرير عليها بخصوص موقفها من المطلب
المذكور،

وحيث تداخل في حقها الأستاذ في المطلب عدد 40916
والمطلب الحالي وتمسك بحقوق منوبته المرسمة،
وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها برفض المطلب تبعا
لتعلق حقوق غير لم تثبت سوء نيته عند تعامله على الرسم العقاري الذي لم
تتضمن بياناته لما من شأنه أن يحول دون الترسيم عملا بأحكام الفصل 305
م.ح.ع،

وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور ناعيا عليه : قضاءه بالرفض لتعلق
حقوق غير لم تثبت سوء نيته معتبرا إياه تعليلا يتناقض مع الواقع تماما إذ أن عنصر
«سوء النية» قد توفر في العديد من الأطراف بهدف الظفر بالعقار وذلك بتقاسم
الأدوار على النحو التالي : فإدارة الملكية العقارية ممثلة في شخص مديرها قد
تعهد رفض إجراء قيد احتياطي على ضوء الوعد بالبيع المقدم لها مما ترك الباب
مفتوحا لترسيم بيع المشتري الذي لم تستغرق عملية ترسيمه إلا 24 ساعة في
حين أن عقد البيع المذكورة تخللتها العديد من النقائص المستوجبة الإدلاء بكتب
تكميلي حتى تصير قابلة للترسيم،

من ناحية أخرى فإن المشتري في شخص ممثلها القانوني كانت على علم بوجود موعود له بالبيع وقد اتصلت بنائب المستشارف الآن بتاريخ 12-6-2010 باعتباره محامي الموعود له وعرضت عليه 700.000.000 د لقاء نسخ كتب الوعد بالبيع،

ومن ناحية ثالثة فإن سوء النية قد توفر في جانب محرر عقد البيع الواقع ترسيمه الذي كان على بيته من وجود وعد البيع إذ أشار عند تحريره للفصل الأخير من عقدة البيع أنه اعتمد وصل إطلاع قديم تهربا من قول الحقيقة هذا بالإضافة إلى مهافته لنائب العارض في الطور الابتدائي وسؤاله عما إذا كان قد قدم مطلب ترسيم بنفس العقار وأجابه بالإيجاب،

وحيث أجاب نائب المستشارف ضدها معتبرا أن منوبته قد تولت الشراء عن حسن نية وبموجب عقد قانوني ثابت التاريخ وممن له صفة في إبرامه وأن التعلل بعدم قانونية العقد لا شيء بملف القضية يدعمه،

المحكمة

حيث كان طلب العارض المستشارف الآن يهدف إلى التشطيب على ترسيم البيع المدرج بالرسم العقاري عدد 6425 وإدراج وعد بالبيع مسجل في 21-5-2010، بتاريخ 15-6-2010 تحت

وحيث يبين نائب المستشارف ضمن مستندات استئنافه أن قرينة حسن النية لم تكن متوفرة في جانب المشتري المستفيدة من الترسيم وطلب على هذا الأساس التشطيب على البيع الصادر لفائدتها والمدرج بالرسم العقاري وحيث أنه استنادا للفصل 22 من القانون عدد 34 لسنة 2001 المتعلق بتعيين الرسوم العقارية فإن المحكمة لا يمكنها أن تحكم بإبطال العقود وبالتالي فإنه ليس من اختصاصها الفصل في حسن النية من عدمه بل أنها ترجع بين العقود المقدمة لها في حدود ضرورات تخلص الرسم العقاري من الجمود وفي إطار مبادئ الشهر العقاري،

وحيث أن المستشارف ضدها قد تعاملت على رسم عقاري حسب بياناته والتي لم تتضمن ما من شأنه أن يحول دون ترسيم مشتراها مما يجعلها مستفيدة بقرينة حسن النية المتصوص عليها صلب الفصل 305 م.ح.ع،

وحيث لم يقدم نائب المستشار ما يفيد بطلان العقد المراد التشطيب عليه وظلت مستندات استئنافه مرتكزة على مجرد ادعاءات لا يمكن بحال للمحكمة أن تعتمد عليها كسند قانوني للإذن بالتشطيب على الترسيم المأذون به وإدراج وعد البيع المسجل في 21-5-2010،

وحيث تأسيسا على كل ما سبق يسطه فإن محكمة الحكم المتقد تكون قد أصابت في حكمها وعلته بما يتوافق مع نص القانون واتجه رد جميع المطاعن الموجهة له وبالتالي رفض الاستئناف،

وحيث غاب الطاعن في طعنه واتجه حيز معلوم الخطية المؤمن عملا بمقتضيات الفصل 30 من قانون التحيين عدد 34 المنقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009،

وحيث يتجه الإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالقضية الاستئنافية الحالية لانتفاء الموجب،
لذا ولهذه الأسباب

وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى قضت المحكمة بقبول المطالب 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