

ع/ك

التونسية الجمهورية

وزارة العدل

المحكمة العقارية بتونس

الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين

عدد القضية 838

تاريخ الحكم : 04 فيفري 2014

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التعيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 4 فيفري 2014 برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدين نفيسة العلاني وسنية مشرقي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة : فاتن الحمادي الحكم الآتي بيانه :
بعد الاطلاع مطلب الاستئناف المقدم صحة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 14 / 02 / 2013 من طرف الأستاذة)

في حق طعنا في حكم التعيين عدد 36776 الصادر بتاريخ 11 / 7 / 2012 عن المحكمة العقارية المركزية والقاضي
نصه :

أولا : التشطيب على التنصيب المتعلق بإشهار مضمون التعيين الحالي عدد 36776 بالرسم العقاري عدد

ثانيا : رفض المطلب

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

وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في 2 / 7 / 2013 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين

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

من حيث الشكل

حيث قدم مطلب الاستئناف في الأجل ومنمن له الصفة والمصلحة واستوفى جميع موجباته القانونية لذا فهو مقبولاً شكلاً.

من حيث الأصل :

أولاً موضوع المطلب :

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي انبنى عليها تقدم العارضة المستأنفة الآن بطلب الإذن بإفراز منابها موضوع شراؤها المدرج بالرسم العقاري عدد [] في رسم عقاري مستقل

حيث تعلق المطلب بالرسم العقاري عدد [] والذي يقع العقار موضوعه بـ [] من ولاية [] وتقدر مساحته بـ 1 هكتار و 26 آر و 70 صتتار ويتكون من القطعة عدد 512 من مثال مسح رواد والمجزأ الى 1152 جزءاً وينوبها 85 جزء من 1152 جزءاً

وحيث أدلت العارضة لتأييد مطلبها بما يلي :

1 / شهادة اشترك في الملكية مؤرخة في 21 جويلية 2004 تضمنت ان مالكة على الشياح وبالإشتراك مع الغير للملك المعروف باسم [] موضوع الرسم العقاري عدد [] المجزأ الى 1152 سهماً لنسبة 85 سهماً

2 / نسخة من الرسم العقاري

3 / مثال هندسي إرشادي للرسم العقاري المذكور

4 / نسخة غير قانونية من كتب شراء عادل مؤرخ في 6 / 2 / 2004 (مدرج بالرسم العقاري) تضمن شراء العارضة لـ 51 سهماً من جملة 1152 سهماً وقد تم ذكر حدود المبيع

5 / نسخة غير قانونية من كتب شراء عادل مؤرخ في 12 / 6 / 2004 (مدرج بالرسم العقاري) تضمن شراء العارضة لـ 34 سهماً من جملة 1152 سهماً وقد تم ذكر حدود المبيع في هذا العقد .

وحيث بحثا في شروط التخصيص أصدرت المحكمة حكما تحضيريا بجلسة 2009 / 12 / 16 يقضي باستدعاء العارضة او من ينوبها للتحرير عليها حول الحالة المادية الراهنة لموضوع الإفراز ولباقى الرسم العقاري وحول حالة التصرف ووضع اليد وعند الاقتضاء إجراء بحث عيني لتطبيق كتب الشراء سند تملك العارضة بالرسم العقاري عدد والتحقق من جدية مطلب التخصيص

وحيث نقّد الحكم التحضيري في فرعه الأول وذكّرت وكالة العارضة ان موضوع الإفراز يحيط به سور من كل الجهات داخل حيّ سكني معظمه مبني وحيث تمّ التوجه على العين وتأكد ان موضوع الإفراز يحيط به سور غير مكتمل وأن معظم الرسم العقاري غير مبني وتعذّر على المساعد الفني المرافق للسيد القاضي المقرّر تشخيص مشتري العارضة وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضائها على تأكدها من عدم جدية مطلب التخصيص لعدم توقّر أهمّ مقوماته وهي حالة الشيوخ الصوري المدعّمة بالحيازة الفعلية كما لم تدل العارضة بما يفيد تميزها او تميز البائع لها بموضوع الإفراز

وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور ناعيا عليه بما يلي : أن شروط التخصيص متوفرة في قضية الحال خصوصا من حيث وجود حالة شيوخ صوري للرسم العقاري عدد وانطباق عقد البيع سند ملكية المستأنف على العقار موضوع التخصيص وحوزها وتصرفها في العقار المذكور بصفة هادئة ومستمرّة منذ سنة 2004 دون منازع أو مشاغبة من أحد سواء من الغير أو من بقية المالكين بالرسم المذكور الذين بدورهم يتصرفون في المقاسم الراجعة لهم دون منازعة او مشاغبة من أحد

المحكمة

حيث تبين بالاطلاع على مطروقات الملف ان المستأنفة مالكة مرشّمة على الشياخ بالرسم العقاري وحيث تقدمت بالمطلب الحالي قصد تخصيصها بمشتراتها وفرز منابها في قطعة خاصة

وحيث أن الاستجابة لمطلب التخصيص والإفراد برسم عقاري مستقل تقوم على توفر شروط متضافرة ومتكاملة إذا اختل واحد منها أصبح المطلب في غير طريقه وتمثل هذه الشروط مجتمعة في أن يكون سند تملك الطالب متضمنا لحدود وأوصاف للعقار المطلوب استخراجة وان يكون تحقق الشرط الأول مقترنا بوضع يد الطالب على العقار المراد تخصيصه وان تكون الملكية قد انجزت للعارض من المالك الوحيد بالرسم العقاري موضوع المطلب وان يكون الرسم المذكور على ملك عديد المالكين بشرط وجود مقاسمة بينهم ميزت العارض او من انجر منه الحق لفائدته بالعقار المطلوب استخراجة او الإدلاء بمصادقتهم جميعا على تميزه بموضوع التخصيص وإلا يكون هناك نزاع استحقاقى بخصوص القطعة موضوع المطلب.

وحيث ولئن تضمنت عقود البيع سند ملكية المستأنفة لحدود فإن ذلك يتطلب البحث في وضع يدها على العقار المراد تخصيصها به وقد ثبت للمحكمة في الطور الابتدائي وخلال الأبحاث العينية المجراة ان وضع يدها مسلط على قطعة ارض بيضاء مسيجة من جميع الجهات

وحيث ان وضع السياج لا يكفي للحسم في وضع اليد ولا يعد قرينة واضحة وقاطعة على الاستتار الفعلي في جانب المستأنفة بالقطعة المراد التخصيص بها على اعتبار ان ذلك لا يعكس المصادقة الضمنية للشركاء في الملك على تميز كل شريك بجزء من العقار والتصرف فيه بصورة منفردة

وحيث ان الرسم العقاري هو على ملك جملة من الشركاء في الملك يخشى المساس بحقوقهم خاصة وانه لم يقع الإدلاء بما يفيد وقوع مقاسمة رضائية او حكمية بينهم او الإدلاء بمصادقتهم جميعا على مطلب التخصيص الحالي

وحيث ان 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 ان المحكمة المطعون في حكمها لها انتهت الى رفض المطلب استنادا لعمل أنتجته الأبحاث العينية كانت على صواب وجاء قضائها سليما ومستمدا مما

له أصل ثابت بملف القضية دون ان يشويه إي قصور او تحريف وقد أحسنت تطبيق شروط التخصص المتفق عليها طبق فقه قضاء هذه المحكمة ولم تأت المطاعن بما يوهن حكمها بما يتعين معه ردّها ورفض مطلب الاستئناف وحيث يتجه الإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالمطلب الحالي

وحيث غاب الطاعن في طعنه واتجه 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