

ع/ك
الجمهورية التونسية
وزارة العدل
المحكمة العقارية بتونس
الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين
عدد القضية 878
تاريخ الحكم : 2014 / 4 / 15

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين بالمحكمة العقارية بتونس عند
انتصابها للقضاء في مادة التعيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 2014 / 4 / 15
برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدين نفيسة العلاني وسنية
مشرقي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة : فائق الحمادي الحكم الاتي بيانه :
بعد الاطلاع مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية
بتاريخ 2013 / 04 / 24 من طرف الاستاذ(ة) في حق
ضد
محامية الاستاذ(ة)
طعنا

في حكم التحيين عدد 36608 الصادر بتاريخ 26/12/2012 عن المحكمة
العقارية المركزية تونس والقاضي نصه :

بالرفض

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

وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في
12/6/2013 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين

وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وادراجه
بالرسم العقاري عدد

وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا بالرسم
العقاري عدد

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

من حيث الشكل

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

من حيث الاصل :

اولا موضوع المطلب ،

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والابحاث التي
ابنى عليها تقدم المعارضة بقصد افراز منابها من الرسم العقاري
عدد الكائن والمتولد عن تغيير معرف الرسم العقاري عدد

ومتكون من قطعتين 218 و 266 من المثال التقسيمي للرسم العقاري
عدد وهو ماسح لـ 5 هكتار و 62 آر و 75 صتبار وقد استقرت ملكية
لفائدة عدة مستحقين على الشياخ من بينهم المستأنفة

والتي ينوبها 35978 جزء على الشياخ وحيث أبدت المعارضة ملفها
بالعقود التالية :

1/ عقد بيع خطي مسجل في 14/11/2005 مفاده بيع
في لفائدة شركة لجميع 35978 جزء على الشباع
من الرسم العقاري عدد

2/ عقد بيع محرر في 24/12/2007 ومسجل في 12 مارس 2008 مفاده
بيع شركة لفائدة لجميع المناهات الشائعة بالرسم
العقاري عدد وذلك لجميع 35978 جزء

3/ كتب مقاسمة محرر في 27/09/1999 وخالص معلوم نقله في
1999/9/30 مفاده إجراء و ابني وورثة
المرحوم مقاسمة فيما بينهم في جميع المناهات
الراجعة لهم بالرسم العقاري عدد وذلك طبقا للمثال التقسيمي المعد من
مكتب الدراسات والاشغال التوبوغرافية والشؤون العقارية والذي قسم العقار الى
خمس قطع

وحيث اثار المطلب معارضة يتوبه الاستاذ
وادلى تدعيما لاعتراضه بوعده بيع مسجل بتاريخ 6 جويلية 2010 صادر من
لفائدة بيعه جميع العقار موضوع المطلب وقد
قبضت الثمن وبقي اتمام البيع متوقف على رخصة الوالي

وحيث قدمت المستأنف فسخ وعد بيع بالحجة العادلة بتاريخ 21 أوت 2010
وقد طعنه المتعرض بالبطلان وقدم عديد الاحكام التي تفيد وجود نزاع في
اصل الاستحقاق لموضوع المطلب لدى محاكم الحق العام منها القرار الاستئنافي
عدد 18567 الصادرة بتاريخ 25/09/2012 والذي قضى باقرار الحكم
الابتدائي القاضي يادانه والحكم عليها سجننا وحكم مدني تحت عدد
15038 بتاريخ 20/12/2011 قضى ببطلان كتب فسخ وعد البيع المحرر في
21/8/2010 كما اثار المطلب معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة

وحيث أصدرت محكمة البداية بتاريخ 15/12/2010 حكما تحضيريا يقضي
بالاذن للسيد القاضي المقرر باجراء توجّه على عين العقار موضوع المطلب بقصد
تطبيق عقد شراء المعارضة والوقوف على حالته المادية والقانونية ولتطبيق كتب
المقاسمة المحرر في 27/9/1999 والبحث في جدية مطلب التخصيص وسماع
بينة مستفيضة في الغرض

وحيث اثبتت الابحاث العينية وأن موضوع المطلب يحتوي على ثلاث قطع
قطعتين ارض بيضاء غير مسيجة والقطعة الثانية جزء منها مزروعة خضر وجزء آخر
ارض بيضاء بها بقايا بنايات وفي جزء اخر محل سكني العارضة
وحيث أن عقد العارضة تعلق بمنابيات على الشياخ كما أنه تعذر تطبيق المقاسمة
المحررة في 1999/09/27

وحيث لم تدلي العارضة بمصادقة بقية الشركاء بالملك على تخصصها
بالقطعة موضوع المطلب فضلا على وجود معارضة جدية تفيد التنازع ما ما بينها
وبين المدعو حول استحقات العقار موضوع المطلب لذا قضت
المحكمة برفض المطلب.

وحيث استأنفت العارضة الحكم المذكور ناعية عليه مجانيته للصواب بعدم
أخذه بالمقاسمة المحررة في 1999/09/27 والتي تؤكد تخصصها بموضوع
المطلب حسب المثال المرفق لها وقد أجرت هذه المقاسمة من المالكين الاصليين
وشقيقه وورثة

وبالتالي لاداعي لتقديم مصادقة بعية الشركاء. كما ان الاعتراض المقدم من طرف
قد تم تعقبه وأدلت بحكم استئنافي يفيد التراجع في الادانة والقضاء
بعدم سماع الدعوة وبالتالي اصبح اعتراضه غير ذي موضوع

المحكمة

حيث كان طلب المستأنفة يهدف الى افراز منابها من الرسم العقاري عدد
وافرادها بقطعة مستقلة

وحيث ولئن بين القانون عدد 34 لسنة 2001 المتعلق بتعيين الرسوم
العقارية مؤسسة التخصيص كأحد طرق تعيين الرسوم المجمدة ولم يضبط
شروط الاستجابة لهاذا المطلب واقتصر على الفصل 6 منه ضمن تعداده
لاختصاصات دائرة الرسوم المجمدة على انها تنظر في عدة طلبات ومن بينها
طلبات التخصيص بقطعة أو قطع يتم استخراجها من الرسم العقاري موضوع
المطلب فإن فقه قضاء المحكمة العقارية هو من حدّد النظام القانوني لمؤسسة
التخصيص بضبطه لشروطها وآثارها

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة على قاعدة مفادها أن حالة الشيوخ لا
يمكن الخروج منها الا بالقسمة رضائية كانت او قضائية وأنه لا يمكن الاستجابة

لمطلب التخصيص استنادا للقاعدة المذكورة وبهدف تخليص الرسوم العقارية من الجمود الا اذا توفرت شروط موضوعية معينة في الصك سند المطلب من جهة وفي العلاقة بين الطالب والعقار المراد تخصيص به من جهة ثانية اولها أن يكون سند ملكية العارضة متضمنا لحدود تضبط المقسم المطلوب استخراجها وثانيها ثبوت وضع يد العارضة على العقار المراد استخراجه

ومن خلال ابحاث عينية تجرى باذن من المحكمة وثالثها ان تكون الملكية منجزة للعارضة من مالك وحيد بالرسم العقاري أو أن تكون ملكية هذا الرسم قد استقرت بيد عديد المالكين بشرط وجود مقاسمة قانونية ميّزت من استمدت منه العارضة حقوقها بالمقسم المراد استخراجه وآخر هذه الشروط ألا يكون هناك نزاع استحقاقى بخصوص المقسم موضوع مطلب التخصيص

وحيث ولئن قدمت المستأنفة كتب قسمة ومثال مصاحب له يفيد اجراء قسمة بين المالكين الاصليين للعقار موضوع الرسم العقاري عدد وبالتالي فإن شرائها كان لمناب مقررز طبقا للمقاسمة المذكورة

وحيث وان توفر شروط وجود مقاسمة قانونية تميز من استمدت منه المستأنفة حقوقها بالمقسم المراد التخصيص به فإن هناك نزاع استحقاقى ليزال قائما يحول دون الاستجابة للمطلب رغم دفع المستأنفة بحصولها على حكم استئنافى يقضي بعدم ادانتها الا ان نائب المعارض أدلى بما يفيد وجود اعتراض على الحكم الاستئنافى المذكور مما يؤكد وجود نزاع استحقاقى ليزال قائما بتعارض معه توفر كامل شروط التخصيص وبناء عليه تكون المستأنفة قد غابت في استئنافها واتجه حجز معلوم الخطية المؤمنة والتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالمطلب الحالى

لـــــــذا وللهذه الاسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه اصلا والاذن لادارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالمطلب الحالى وحجز معلوم الخطية المؤمنة

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.

وحرر في تاريخه