

ج/ع

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

المحكمة العقارية

الدائرة الاستئنافية الأولى للتحيين

عدد القضية : 320

تاريخ الحكم : 28-05-2013

### حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الأولى للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 28 ماي 2013 برئاسة رئيسها السيدة ألفة زكري وعضوية المستشارين السيدتين كوثر الشريفي ومرزقة جماعة وبمساعدة كاتبة الجلسة الأنسة جيهان بن عمر الحكم الآتي بيانه :  
بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 08 مارس 2011 من طرف الأستاذة \*\*\*\*\*

في حق منوبها . \*\*\*\*\*

ضد ورثة . \*\*\*\*\* محاميتهم الأستاذة \*\*\*\*\*

طعنا في حكم التحيين عدد 4301 الصادر بتاريخ 12-01-2011 عن المحكمة العقارية بالكاف نصه بعد إصلاحه :

أولا : التشطيب بالرسم العقاري عدد \*\*\* على التخصيصات المتعلقة بهذا المطلب، \*\*\*\*\*

ثانيا : الإذن لمدير إدارة الملكية العقارية بترسيم عقد البيع المحرر بخط اليد المسجل في 7-12-1999 الصادر من الوكالة العقارية الصناعية في شخص ممثلها القاتوتي لقائدة \*\*\*\*\* بالرسم عدد \*\*\*\*\* واعتباره متعلقا بالمقسم عدد 12 من المثال الهندسي للرسم العقاري المذكور وإفراده برسم عقاري مستقل وختم إجراءات التحيين في شأنه ورفض المطلب فيما زاد على ذلك،

وبعد الاطلاع على أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أبريل 2001 والمتق بال القانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009،  
وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في 16-5-2011 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الأولى للتحيين،  
وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وإدراجه بالرسم العقاري عدد ...  
وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وإدراجه بالرسم العقاري عدد  
وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا بالرسم العقاري المذكور،  
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 الاصل :**

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي انبنى عليها تقدم المدعي في الاصل المستأنف حاليا بدعوى لدى المحكمة العقارية بالكاف قصد ترسيم المؤيدات التالية وقدم ما يلي :

1 - نسخة من عقد اتفاق على بيع محرر باللغة الفرنسية في 12-10-1982 ومسجل بالقباضة المالية في 7-12-1999 والذي بموجه باعت الوكالة العقارية \*\*\*\* لفائدة \*\*\*\*\* 1000 م2 مساحة تقريية من قطعة أرض كائنة \*\*\*\*\*

2 - كتب خطي معرف بالإمضاء في 19-10-1998 وفي 23-5-1998 مسجل في 7-12-1999 ميرم بين الوكالة العقارية \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\*  
بوصفه وارث \*\*\*\*\*  
عن منابات حسب الكتب المؤرخ في 10-6-1996 والمسجل في 13-11-

1996 تم بموجبه توضيح عقد البيع المؤرخ في 14-10-1982 بأنه مسلط على جميع المقسم عدد 12 من المثال التقسيمي للرسم العقاري عدد \*\*\*\*\* والبالغ مساحته 1540 م<sup>2</sup> وأن الوكالة ترفع جميع الفصول المتعلقة بشروط إسقاط الحق المضمنة بكتب الاتفاق،

3 - حجة وفاة صادرة عن ناحية طبرقة يستفاد منها وفاة الهالك جعفر اليحياوي بتاريخ 5-7-1995 وانحصر إرثه في زوجته \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* وأبناءؤه الرشداء وهم \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\*

و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\*

4 - كتب تنازل عطي معرف بالإمضاء في 19-6-1996 و 20-6-1996 و 21-6-1996 والذي بموجبه تنازلت كل من \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* أرملة \*\*\*\*\* وأبناءؤها \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\*

و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* لفائدة \*\*\*\*\* عن مناباتهم في المستودع الكائن \*\*\*\*\* والمعدل لتصلح الميكانيك العام ومساحة أرضيته جملة تقدر بـ 1500 م<sup>2</sup> انجر للمتنازلين بالإرث في مورثهم

5 - صورة شمسية من كتب تنازل عن منابات في قضية معرف بالإمضاء في 19-6-1998 وفي 20-6-1998 وفي 21-6-1998 بموجبه تنازلت كل من \*\*\*\*\* أرملة \*\*\*\*\* وأبناءؤها

\*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* لفائدة \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ابن الأولى وأخ الباقيين عن مناباتهم في قضية المرحوم أخيهما \*\*\*\*\* المتوفى في جوان 1993 بمصحة \*\*\*\*\* من أجل حادث مرور وتصيح مناباتها تحت تصرف أخيها المذكور،

6 - شهادة في حفظ تهمة تدليس منسوبة لطالب التحيين وذلك لعدم كفاية الحجة،

وحيث أثار المطلب معارضة ورثة \*\*\*\*\* بدعوى أن كتب التنازل المدلى به من طرف طالب التحيين هو موضوع نزاع بين الطرفين استنادا إلى نشر قضية في تدليسه لدى المحكمة الابتدائية بجندوبة وقدموا شكايتين

الأولى تتعلق بالاستيلاء على مشترك قبل القسمة والثانية موضوعها التحيل والتدليس،

وباستيفاء الأبحاث قضت المحكمة بالحكم المبين نصه بالطالع وعللت قضاءها بثبوت انتقال الملكية من الوكالة العقارية الصناعية لفائدة مورث الطالب ورفضت ترسيم كتب التنازل باعتبار أنه تعلق به نزاع جزائي لم يحسم فيه نهائيا كما رفضت ترسيم حجة وفاة \*\*\*\*\* لإمكانية ترسيمها إداريا، \*\*\*\*

وحيث تم الطعن بالاستئناف في الحكم المذكور وقدمت الأستاذة \*\*\*\* مستندات استئناف لاحظت من خلالها أن محكمة البداية اعتبرت طلب الترسيم المقدم من متويعها غير وجيه استنادا إلى تعلق نزاع جزائي به لم يتم الحسم فيه نهائيا وذلك بالرجوع إلى شهادة الحفظ الصادرة عن كتابة التحقيق بجندوية بتاريخ 4-10-2010 وتم رفض مطلب ترسيمه وأن مجرد إثارة تتبع من أجل التدليس غير كاف لرفض مطلب الترسيم وقدم المستأنف شهادة في الحفظ بتاريخ 4-10-2010 ورغم ذلك لم تأخذها المحكمة بعين الاعتبار لأن النزاع الجزائي لم يحسم فيه نهائيا كما قدم شهادة بتاريخ 8-2-2011 تفيد أن قرار الحفظ لم يتم استئنافه وبالتالي أصبح باتا في خصوص القائم بالحق الشخصي وحيث ينص الفصل 109 من م.إ.ع على أن قرار حاكم التحقيق يتم استئنافه في ظرف 4 أيام من طرف القائم بالحق الشخصي وطلبت الرجوع في قرار ختم التحيين والإذن بترسيم كتب التنازل عن المنازلات المؤرخ في 13-11-1996 بالرسم العقاري \*\*\*\*\* واعتباره متعلقا بالمقسم عدد 12 من المثال الهندسي للرسم العقاري المذكور،

وحيث أجابت الأستاذة، \*\*\*\*\* نائبة المستأنف ضدهم على مستندات الاستئناف قولا أن حكم البداية كان في طريقه لعدد اعتبارات :  
حيث أن طلب الترسيم يتعلق بكتب تنازل بالرسم العقاري

وحيث أن محكمة البداية لما ختمت إجراءات التحيين فقد كان ذلك احتراماً لمقتضيات الفصل 23 من قانون التحيين،

وحيث فضلا عن ذلك فإن شهادة الحفظ أو حتى عدم الطعن في شهادة الحفظ لا يعني الفصل نهائيا وبصورة باتة في مسألة صحة كتب التنازل المراد ترسيمه خاصة وقد تعلق بعدد الورثة،

وحيث وفضلا عن التبع الجزائي فقد كان الكتب موضوع قضية مدنية منشورة لدى المحكمة الابتدائية بجندوبة تحت عدد 12208 عينت ليوم 24-10-2011 قصد إبطال كتب التنازل وقدمت عريضة الدعوى تبين من خلالها الاطلاع عليها أنها تتعلق بطلب إبطال كتب التنازل موضوع قضية الحال،

### المحكمة

حيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضاها بترسيم عقد البيع المؤرخ في 7-12-1982 الصادر من الوكالة العقارية \*\*\*\*\* في شخص ممثلها القانوني لفائدة مورث المستأنف بثبوت انتقال الملكية من البائعة لفائدة المشتري المذكور ورفضت ترسيم كتب التنازل باعتبار أنه تعلق به نزاع جزائي لم يحسم بعد،

وحيث تمحورت مستندات الاستئناف والرد عليها حول حجية قرار الحفظ الصادر عن قاضي التحقيق تجاه القضاء العقاري

وحيث ودون الخوض في مسألة مدى اعتبار قرار الحفظ الصادر عن قاضي التحقيق منها للتزاع بين الطرفين فإن التنازل موضوع الطعن الحالي قد حسم في شأنه القضاء المدني وذلك بمقتضى القرار المدني الاستئناف الصادر عن محكمة الاستئناف بالكاف تحت عدد 28679 بتاريخ 18-10-2012 والذي أصبح باتا بمقتضى الشهادة في عدم التعقيب في الحكم المؤرخة في 3-4-2013 المظروقة بالملف والذي لئن قضى برفض الدعوى إلا أن المحكمة اعتبرت كتب التنازل صحيحة متجا لأثاره القانونية ولم يقدم المستأنف ضده إلى حد الجلسة التي حجزت فيها القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم ما يفيد القيام مجددا بدعوى في الموضوع،

وحيث وتبعا لذلك فقد ثبتت صحة كتب التنازل واتجه نتيجة لذلك الإذن بترسيم حجة وفاة \*\*\*\*\* باعتبار أنه مورث المتنازلين والمنجر منه الحق إليهم كترسيم كتب التنازل وتسليط موضوعه على جميع المنايات المشاعة والراجعة للمتنازلين بالرسم العقاري المأذون بإحداثه للقطعة عدد 12 من المثل التقسيمي للرسم العقاري عدد \*\*\*\*\*

وحيث يتجه التشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف لانتهاج  
الموجب،

وحيث يتجه إعفاء المستأنف من الخطية وإرجاعها إليه،

لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة قبول مطلب الاستئناف شكلا وفي الأصل بتقضى الحكم  
الابتدائي والقضاء مجددا بما يلي :

أولا : ترسيم البيع الصادر من الوكالة العقارية \*\*\*\*\* في شخص ممثلها  
القانوني لفائدة \*\*\*\*\* وذلك بمقتضى عقد البيع المحرر  
بتاريخ 12-10-1982 المسجل بالقبضة المالية في 7-12-1999 والمتمم  
بالكتب التوضيحية الخطية المعروف بالإمضاء في 19-10-1998 وفي 23  
ماي 1998 وتسليط موضوعه على القطعة عدد 12 من المثلالتقسيمي للرسم  
العقاري عدد \*\*\*\*\* حسب مثال نقلها الصادر من ديوان قيس الأراضي  
والمسح العقاري بتاريخ 30-3-2012 مساحتها 1540 م<sup>2</sup> وإفرادها برسم  
عقاري مستقل لذاته،

ثانيا : ترسيم وفاة \*\*\*\*\* بالرسم العقاري المأذون  
بإحداثه أعلاه وذلك بمقتضى حجة الوفاة الصادرة عن ناحية طبرقة بتاريخ 12  
جويلية 1995 الملف عدد 95 / 15،

ثالثا : ترسيم التنازل الصادر عن \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\*

و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* أبناء \*\*\*\*\*  
لفائدة \*\*\*\*\* وذلك بمقتضى كتب التنازل الخطية

المعرف عليه بالإمضاء في 19 و 20 و 21 جوان 1996 المسجل بقبضة طبرقة  
في 13-11-1996 وتسليط موضوعه على جميع المنابات الشائعة الراجعة  
للمتنازليين المذكورين أعلاه بالرسم العقاري المأذون بإحداثه آنفا،

رابعا : الإذن لإدارة الملكية العقارية بتنفيذ ذلك مع إعفائها من ذكر موضوع  
البيع بالأمطار المربعة ومن عدم ذكر عدد الرسم العقاري ومن كل ما يحول دون  
الترسيم،

كالإذن لها بالتشطيب على الفيد الاحتياطي المتعلق بمطلب الاستئناف  
الحالي المدرج بالرسم العقاري عدد \*\*\*\*\* بتاريخ 21-8-2011  
مجلة جندوية 11/2 عدد 2847 وإعفاء المستأنف من معلوم الخطية المؤمن  
وإرجاعه إليه،

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة  
وحرر في تاريخه