

س / س

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

الحمد لله وحده،

المحكمة العقارية بتونس

الدائرة الاستئنافية الاولى للتعيين

عدد القضية : 895

تاريخ الحكم : 2014 / 07 / 08

### حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الاولى للتعيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التعيين بجلستها العمومية المتعقدة يوم 07 / 08 / 2014 برئاسة رئيسها السيدة ألفة زكري وعضوية المستشارين السنتين كوثر الشرفي ومرزقة جماعة وبمساعدة كاتبة الجلسة السيد سهام السلامي الحكم الآتي بيانه :

بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 2013 / 05 / 23 من طرف الاستاذ منوبه عقارية في شخص ممثلها القانوني طلعنا في حكم التعيين عدد 45083 الصادر بتاريخ 2013 / 03 / 27 عن المحكمة العقارية المركزية بتونس والقاضي بنصه :

اولا : التشطيب بالرسم العقاري عدد على التنصيب المتعلق بمطلب التعيين عدد 45083

ثانيا : رفض المطلب

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 20 / 02 / 2014 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الالى للتعيين

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

وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قبدا احتياطيا بالرسم العقاري المذكور

و بعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي :

### من حيث الشكل

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

### من حيث الاصل :

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والابحاث التي انبى عليها تقدم الشركة العقارية بمطلب لدى المحكمة العقارية قصد افراز منابها المشاع من الرسم عدد وافراده برسم عقاري مستقل لفائدتها . / .

و حيث تدعيما للمطلب ادلت العارضة بالمؤيدات التالية :

- 1 - شهادة ملكية للرسم العقاري عدد بتاريخ 2012 / 01 / 23 مفادها ملكية الطالبة لكامل العقار موضوع الرسم العقاري المذكور
- 2 - صورة من مضمون السجل العقاري للطالبة
- 3 - صورة من نظام الإشتراك في الملكية للطالبة
- 4 - صورة من ملحق بلدية بعنوان بناء مركب ذو صبغة سكنية مفادها تفصيل العمارة المقامة على ارض العقار موضوع الرسم العقاري المشمول بالطلب
- 5 - امثلة مشروع تقسيم مجمع سكني كائن بنهج للشركة العقارية دار معدة من المهندس
- 6 - صورة من مراسلة موجهة من رئيس بلدية الى . ومن مغه مفاده عدم الموافقة على منح رخصة بناء مجمع سكني بنهج لعدم مطابقته لكراس الشروط

7 - صورة من مراسلات مجرة فيما بين ديوان قيس الاراضي والمسح العقاري ووكيل عقارية والغرفة النقابية الوطنية للباعين العقاريين بتاريخ تراوح بين سنتي 2008 و 2009 مفادها انجاز الديوان لأشغال التقسيم العمودي 98007 للرسم العقاري عدد 1 في انتظار حصول الوكيل المذكور على المصادقة النهائية من قبل السلط المختصة . /

8 - نسخة مجردة من الرسم العقاري عدد مفادها انه يسمى وكائن ويسمح 1199 م م ويتكون من القطعة عدد 5 من مثال تقسيم الرسم عدد ويتمثل في ارض بيضاء ذات صبغة سكنية ومقام بتاريخ 03/03/2006 باسم و و واستقر فيه الملك لفائدة الغير تتعلق بشقق مفرزة

و حيث بعد استيفاء جميع الابحاث في القضية قضت المحكمة بالحكم المبين نصه بالطالع وعللت قضاءها بكون المطلب في الاصل يهدف الى طلب تقسيم عمارة وهذا خارج عن اختصاص قضاء التحيين ويعود الى اختصاص الهيئات الإدارية المخولة وان الطعن في المقررات الإدارية المتعلقة بعدم منح المصادقة النهائية على التقسيم خاضع للقوانين المنظمة له وبالتالي يتعدى على المحكمة مواصلة النظر

وحيث تم الطعن بالاستئناف في الحكم المذكور وقدم الأستاذ بليش مستندات استئناف لاحظ من خلالها احكام الرفض ليس له ما يبرره انه مخالف لواقع الملف ذلك انه تعذر على المستأنفة ادراج عقود البيع الصادرة عنها لفائدة المشترين بإدارة الملكية العقارية وذلك لعدم اتمام ديوان قيس الاراضي والمسح العقاري للأئلة النهائية بسبب عدم الحصول على الرخصة النهائية للتقسيم رغم انجاز المستأنفة لمشروعها طبق القواعد الفنية المفروضة وتحصلت على شهادات في الغرض قدمتها بالملف وترسيم مثل هذه البيوعات يتطلب افرز الشقق موضوعها وقرادها برسوم عقارية

### **المحكمة**

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها برفض المطلب لكونه يهدف اصلا الى تقسيم عمارة وهو مل يخرج عن اختصاص قضاء التحيين

ولكون الطعن في المقررات الإدارية المتعلقة بعدم منح المصادقة النهائية على التقسيم خاضع للقوانين المنظمة له .

وحيث كانت المستأنفة قد ادلت بالطور الابتدائي بصورة من مراسلة موجهة من رئيس بلدية إلى ز من معه مفادها عدم مطابقة بناء المجمع السكني بنهج لكراس الشروط .

وحيث سبق للمستأنفة ان قدمت ايضاً صوراً من مراسلات مجرأة فيما بين ديوان قيس الاراضي والمسح العقاري ووكيل شركة عقارية « » والغرفة النقابية الوطنية للباحثين العقاريين بتاريخ سبتمبر 2008 و 2009 مفادها اتمام الديوان لأشغال التقسيم العمودي للرسم العقاري المشمول بالطلب في انتظار حصول الوكيل المذكور على المصادقة النهائية من قبل السلط المختصة .

وحيث اكد نائب المستأنفة ضمن مستندات الاستئناف انه تعذر عليه ادراج عقود البيع الصادرة عنها لفائدة المشترين منها بإدارة الملكية العقارية لعدم اتمام ديوان قيس الاراضي والمسح العقاري للأمانة النهائية بسبب عدم الحصول على الرخصة النهائية للتقسيم .

وحيث ان المحكمة العقارية غير مختصة في تجاوز القوانين والرخص المستوجبة في تقسيم العمارات علاوة على ان الرسم الحالي ليس بحالة جمود .

وحيث يتجه والحال ما ذكر قبول مطلب الاستئناف شكلاً ورفضه اصلاً والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتنشيط على القيد الإحتياطي المتعلق بالاستئناف المدرج العقاري المشمول بالمطلب

**لـــــــذا ولهذه الاسباب**

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلاً ورفضه اصلاً وتخطئة المستأنف بمعلوم الخطية المؤمن والاذن لإدارة الملكية العقارية بالتنشيط على القيد الإحتياطي المدرج بالرسم العقاري عدد بتاريخ 2014 / 3 / 7

بذلك وقع التصريح في التاريخ المبين أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.

وحرر في تاريخه