

ح/ع

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

الحمد لله وحده،

المحكمة العقارية

الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين

عدد القضية : 580

تاريخ الحكم : 2013 /06 /04

حكم استئنافي

اصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 2013 /06 /04 برئاسة السيد وجدي الهليلي وعضوية المستشارين السيدتين حياة بن عبد الجليل ونفيسة العلاني وبمساعدة كاتبة الجلسة الأتسة حنان العماري الحكم الآتي بيانه:
بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 2012 /03 /08 من طرف الاستاذة .
في حق .

طعنا في حكم التحيين عدد 39666 الصادر بتاريخ
2012/02/11 عن المحكمة العقارية المركزية والقاضي نسه:
أولا: التشطيب على التنصيب المتعلق باشهار المطلب الحالي بالرسم العقار

ثانيا: رفض المطلب.

وبعد الاطلاع على أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 افريل
2001 والمتفق بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 اوت 2009.
وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في
2012/06/25 والقاضي باحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين.
وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا بالرسم
العقاري عدد

وبعد الاطلاع على مستندات الاطراف وما حواه الملف من أوراق ومؤيدات.
وبعد المفاوضة طبق القانون صرح 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 ،

أولا موضوع المطلب:

حيث تبين بالإطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي
اتبنى عليها تقدم الاستاتة في حق بمطلب
تحيين عدد 39666 قصد افراز مناب بالرسم العقاري

وحيث تعلق المطلب بالرسم العقاري وأدلى بشهادة اشترك في
الملك بالرسم المذكور تقييد أنه يملك 300 جزء على الشياخ.
وحيث أدلى العارض في الاصل تدعيما لمطلبه بعقد لبيع خطي معرف عليه
بالامضاء في 2003/02/26 ومسجل في نفس التاريخ باع بموجبه

إلى العرض قطعة أرض على الشياح تمسح 300 م² مقام عليها محلا للسكنى بحدودها.

وحيث أذنت المحكمة في الطور الابتدائي بإجراء بحث عيني ثبت من خلاله أن العقار يتمثل في قطعة مسيجة مقام عليها محل سكني في حيازة العارض.

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضائها على أنها لم تقف من خلال الأبحاث العينية الموضوعية على تميز كل مالك بالرسم بموضوع شراءه وأن الاستجابة للمطلب من شأنه الاضرار بحقوق باقي الشركاء في الرسم.

وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور ناعيا عليه بما يلي:

بأنه بخلاف ما ذهب اليه محكمة الحكم المطعون فيه فاه ثبت لمحكمة البداية من خلال أعمال التوجه أن منوبه يشغل العقار المتمثل في محل سكني مقام على مناباته موضوع مشتراه منذ ما يناهز عن العشر سنوات ومنذ ذلك التاريخ وهو متحوز بمشراه كما انتهت محكمة الحكم المطعون فيه من خلال أعمال التوجه إلى أن كتب الشراء ينطبق على القطعة التي بحيازته من حيث الموقع والوصف.

المحكمة

حيث تعلق مطلب العارض في الاصل بطلب تخصيص وافر من مناباته المرسمة على الشياح برسم عقاري مستقل.

وحيث استند العارض في الاصل الى عقد بيع خطي معرف عليه بالإمضاء في 26 / 02 / 2003 والمسجل في 26 / 02 / 2003 وهو الذي يحتل العقد موضوع الترسيم المدرج بتاريخ 28 / 4 / 2003 بالرسم العقاري والذي تم ترسيمه على الشياح وأصبح بموجبه المستأنف الحالي مالكا لـ 300 جزء على الشياح.

وحيث قضت المحكمة في الطور الابتدائي برفض المطلب باعتبار أن المحكمة لم تقف من خلال الأبحاث العينية الموضوعية على تميز كل مالك بالرسم بموضوع شراءه.

وحيث طالبت المحكمة المستأنف الادلاء بنسخة كاملة من الرسم العقاري للوقوف على قائمة المالكين على الضويات والبيوعات المرسمة وعلى مطالب التحيين المنصوص عليها بالرسم ومآلها.

وحيث اتضح بدراسة الرسم في النسخة الكاملة المدلى بها في الطور الاستثنائي أن كامل العقار كان في الاصل على ملك وقد تم ترسيم عدة بيوعات صادرة عن المالك المرسم كما تم ترسيم بيوعات صادرة عن المستحقين المنجر لهم بدورهم بالشراء من المالك الاصيل وكانت الترسيمات المذكورة جميعها على الشياخ ومن بينها تم بتاريخ 2001 / 9 / 26 ترسيم بيع من المالك الاصيل لجميع 5000 جزء لفائدة كل من و ابني و
و
أخماسا بينهم وعلى الشياخ.

كما تم ترسيم بيع ملكية (الشريكة في الملك مع البائع للمستأنف) لـ 200 جزء على الشياخ الى كل من و زوجته. أنصافا بينهما كما تم ترسيم عدة بيوعات صادرة عنها لفائدة الغير على الشياخ والذي تولى البعض منهم التفويت بالبيع للغير كذلك.

كما تم ترسيم عدة بيوعات على الشياخ صادرة عن بقية المالكين الشركاء في الملك مع البائع للمستأنف والذي صدرى عنه بدوره بيوعات لفائدة الغير وقع ترسيمها على الشياخ.

وحيث تمسكت نائبة المستأنف من خلال مستندات استئنافها بثبوت حوز منوبها للعقار موضوع مشتراه والمقام عليه محل سكنى وبانطباق عقد شراهه على القطعة التي بحيازته وذلك من خلال أعمال التوجه المأذون بها من طرف محكمة البداية.

وحيث أنه لا جدال في لزوم التفريق بين مؤسستي التخصيص والقسمة وهو ما سعى إليه المشرع التونسي فخص المحكمة العقارية بألية التخصيص ومحاكم الحق العام بألية القسمة.

وحيث ولئن وردت من ضمن اختصاص دائرة الرسوم المجمدة مؤسسة التخصيص بالفصل 6 من القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 2001 / 4 / 10 دون تفصيل وذلك بسكوت المشرع عن ايراد شروط ومعايير التخصيص فقه قضاء هذه المحكمة على انه لا يمكن الاستجابة لمطالب التخصيص بجزء من

رسم عقاري الا بتظافر شروط معينة اذا اختل واحد منها أصبح المطلب في غير طريقه وتتمثل هذه الشروط مجتمعة في أن يكون سند تملك العارض متضمنا لحدود وأوصاف للعقار المطلوب استخراجها بما يسمح القول أن ملكيته تندرج ضمن حالة الشيوخ الصوري وان يكون تحقق الشرط الأول مقترنا بوضع يد الطالب على العقار المراد تخصيصه وأن يكون الشراء سند التخصيص صادرا عن المالك الاصيلي اذا كان يملك الرسم العقاري أصلا بمفرده واذا تعدد المالكون فيتجه الادلاء بمصادقتهم أو الادلاء بما يفيد مقاسمة رضائية أو حكمية بينهم هذا بالاضافة الى عدم وجود نزاع استحقاقى بخصوص القطعة موضوع المطلب.

وحيث ولئن ثبت تسلط عقد شراء المستأنف على جزء مفرز ومحدد كما ثبت توفر شرط الاستتار في حق المستأنف فان شراء المستأنف كان المدعو

المنجر له بدوره بالشراء من المالك الاصيلي وقد تسلط

شراءه على 5000 جزء على الشياخ وذلك بمعية كل من و ابني

و و وأخماسا بينهم وعلى الشياخ

وذلك دون الادلاء بما يفيد تميز البائع له بالعقار موضوع عقد

البيع سند التخصيص او ما يفيد اجراءه مقاسمة رضائية أو حكمية مع بقية شركائه في الملك.

رغم مطالبة هذه المحكمة المستأنف في حكمها التحضري، المؤرخ في

22 / 01 / 2013 الادلاء بما يفيد تميز البائع له بالقطعة المراد

افرازها ضرورة أنه مرسم على الشياخ بموجب الشراء بمعية شركائه السابق ذكرهم.

وحيث فضلا على ذلك فقد ثبت بالإطلاع على بيانات الرسم العقاري

تعدد المالكين المرسمين على الشياخ وذلك بترسيم عدة بيوعات عن المالك

الاصيلي كترسيم بيوعات صادرة عن المالك الاصيلي كترسيم بيوعات صادرة عن

المستحقين المنجر لهم بدورهم بالشراء من المالك الاصيلي لفائدة الغير.

وحيث ثبت كذلك أن شركاء البائع للمستأنف قد صدر عنهم بدورهم بيوعات

لفائدة الغير بما فيهم البائع للمستأنف الذي قوت للغير تم ترسيمها على الشياخ.

وحيث أمام تعدد المالكين المرسمين على الشياح بالرسم العقاري وعدم الأدلاء بما يفيد تميز البائع للمستأنف بموضوع طلب الإفراز فإن شروط التخصيص مجتمعة لا تنطبق على وضعية الحال وتكون بذلك محكمة البداية لما قضت برفض المطلب كانت على صواب لعدم توفر شروط التخصيص المتفق عليها طبق فقه قضاء هذه المحكمة.

وحيث غاب الطاعن في طعنه واتجه بحجز معلوم الخطية المؤمن.
لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بمطلب الاستئناف الحالي.

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.

وحرر في تاريخه