

ع/ج

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

المحكمة العقارية

الدائرة الاستئنافية الأولى للتحيين

عدد القضية : 780

تاريخ الحكم : 2013/05/14

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الأولى للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 14 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 صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 28/11/2012 من طرف الاستاذة في حق متونها

طعنا في حكم التحيين عدد 46212 الصادر بتاريخ 25/06/2012 عن المحكمة العقارية بتونس والقاضي نصح:
أولا : التشطيب على التنصيب المتعلق بالمطلب الحالي والمدرج 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 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الأولى للتحيين.

وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وإدراجه بالرسم العقاري عدد بتاريخ 29/10/2012.

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

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح علنا 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 بالإطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي انبنى عليها تقدم المدعي في الاصل المستأنف حاليا بدعوى لدى المحكمة العقارية بتونس قصد إفراز مناباته المدرجة على الشياخ بالرسم العقاري عدد وافرادها برسم عقاري مستقل وقدم تدعيما لمطلبه ما يلي:

(1) عقد بيع محرر بالحجة العادلة مؤرخ في 2012/1/5 مؤرخ في 2012/1/5 خالص معلوم نقله بقباضة بتاريخ 13 فيفري 2012

بوصل عدد M 005869 والذي بموجبه باع وسلم لفائدة

جميع 2/3 المنابات الراجعة له بموجب الإرث في

والدته في العقار المسمى «هنشير» موضوع

الرسم العقاري عدد الذي أصبح عدد والكائن

والماسخ لـ 1345 هـ و26 آر و22 ص والمجزأ

إلى 13452622 جزء وفي إشهاد الطرفين أن القطعة موضوع هذا البيع والتي

تمسح 19080 م² نصف مساحتها أرض بيضاء والنصف الثاني مفروسة بـ

97 شجرة زيتون مسيجة بجهاتها الثلاثة بأشجار السرول والحديد ومدخل العقار

مسيج بجدار طوله 8 م تقريبا به باب حديدي يحده شرقا عماد لطيف وغربا طريق

معدة وشمالا طريق فرعية يفصل بين أرض العارض وأرض تابعة لـ

وجنوبا.

(2) محضر تلقي شهادة في حوز محررة بالحجة العادلة مؤرخة في

2012/1/11 أشهد بموجيها البائع أنه حوز المشتري منه

بالمنابات موضوع عقد البيع المذكور أعلاه بحدوده المذكورة

كما حضر شاهدين شهدا بتصرف البائع للمستأنف في القطعة المذكورة وتحويله للمشتري بها.

3) مثال هندسي للرسم العقاري عدد

وبإستيفاء الأبحاث قضت المحكمة بالحكم الميين نصه بالطالع وعللت قضاءها بتعذر تحديد منابات البائع بالرسم العقاري عدد . باعتبار أنه مالك على الشياخ وصدور جملة من البيوعات عن مصفي وقف لفائدة الغير وأن الطالب مالك مستحق على الشياخ ولا يمكن له الخروج من الشيوخ إلا بعد تصفية الوضعية القانونية للمشتريين في الرسم المذكور ثم تقديم قضية في القسمة أمام محاكم الحق العام.

وحيث تم الطعن بالاستئناف في الحكم المذكور وقدمت الاستاذة نائبة المستأنف مستندات استئناف لاحظت من خلالها أم منوبها مالك على الشياخ ونسبة غير محددة نظرا لأن الفريضة المنجزة من قبل الخبير الفرضي السيد غير مدرجة بالرسم العقاري وأن منوبها تحوز بمشتراه منذ إبرامه لوعده البيع ويتبين ذلك من خلال محضر التحويز المعطروف بالملف ومن خلال أعمال البناء التي قام بها بالعقار وبناءا على عدم حصول أي شغب من أي طرف وأن منوبها متفق مع جميع المالكين المجاورين له في العقار على المساحة والحدود بأن لا نزاع بينهم فيما يخص ذلك حسبما يتضح من محضر التحويز وطلبت تخصيص منوبها برسم عقاري مستقل بعد الإذن بإجراء الأبحاث اللازمة وقدمت مجموعة من الأحكام الصادرة عن نفس الدائرة المطعون في حكمها قاضية بالتخصيص بنسخة من الفريضة المنجزة من قبل الخبير الفرضي السيد

المحكمة

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها بالرفض بإعتبار عدم توفر شروط التخصيص.

وحيث جاء بمستندات الاستئناف أن المستأنف متحوز بمناباته وقد تولى إقامة محل سكني على العقار موضوع المطلب كما تم تسيجه وأن مناباته محدودة بمقتضى الفريضة المنجزة من الخبير الفرضي السيد

وحيث اتضح من خلال الاطلاع على المطلب الحالي والمطالب المرتبطة أن الرسم العقاري كان على ملك وقف وتم ترسيم حل الحبس المذكور وانحصر الاستحقاق في المستحقين بالحسبية وفي المستحقين بموجب الانزال والكردار وتم ترسيم عدة بيوعات صادرة عن المستحقين كما تم ترسيم عدة وفيات كما تبين صدور بيوعات عن مصفي الوقف لفائدة عدة أشخاص تم ترسيم البعض منها والبعض الآخر لا يزال محل نظر.

وحيث وتأسيسا على ذلك فإن الوضعية الاستحقاقية للمقار موضوع المطلب لم تستقر بعد.

وحيث علاوة على ذلك فإنه لا شيء بالملف يفيد تمييز المستأنف بالقطعة موضوع التخصيص وأن تمسك بمحضر التحويل لا ينهض سندا للتخصيص.

وحيث يتجه نتيجة لذلك القضاء برفض المطلب والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف لإنتهاء الموجب.

لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفعه أصلا وتخطئة المستأنف بمعلوم الخطية المؤمن والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف المدرج بالرسم العقاري عدد

بتاريخ 2013/2/6

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.

وحرر في تاريخه