

ع/ك

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

المحكمة العقارية بتونس

الدائرة الاستئنافية الاولى للتحيين

عدد القضية : 943

تاريخ الحكم : 2014 / 2 / 11

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الاولى للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للفضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 11 فيفري 2014 برئاسة رئيسها السيدة ألفة زكري وعضوية المستشارين السيدين كوثر

الشريفي ومرزوقة جماعة وبمساعدة كاتبة الجلسة الاستة جيهان بن عمر الحكم الآتي بيانه :

بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحة بطاقة خلاص . المعاليم القانونية بتاريخ 2013 / 7 / 16 من طرف الاستاذ(ة) في حق منوبه .
طلعنا في حكم التحيين عدد 5430 الصادر بتاريخ 2013 / 1 / 2

عن المحكمة العقارية فرع باجة

أولا : الرجوع في الحكم التحضيري المؤرخ في 2012 / 7 / 4 الاذن لكتابة المحكمة بسحب المأمورية الموجهة للخبير مع التزامه بارجاع مبلغ التسبقة المقدّر بمائة خمسين دينارا للمعارض

ثانيا : الاذن لادارة الملكية العقارية بالتنشيط على التخصيص المضمن بالرسم العقاري عدد 12645 باجة والمتعلق بموضوع المطلب الحالي.

ثالثا : رفض المطلب

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

وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في 2013 / 9 / 30 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الآلى للتحيين

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

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

وبعد 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 انبنى عليها تقدم بمطلب لدى المحكمة العقارية قصد افراز منابه المشاع من الرسم العقاري عدد وافراده برسم عقاري مستقل لفائدته

وحيث قدّم تدعيما لمطلبه المؤيدات التالية

1/ عقد بيع محرّر بالحجة العادلة بتاريخ 2010/7/22 وخالص معلوم نقله بنقذة في 2011/6/20 مفاده شراء :

من البائع له في حقه وفي حق كل من والدته

وشقيقه و بموجب توكيل خطي

مؤرخ في 2008/5/13 ومسجل في 2008/5/13 جملة 3000 جزء على الشياح من تجزئة كامل العقار موضوع الرسم العقاري عدد الى 4072568 جزء

2/ محضر معاينة بواسطة عدل تنفيذ عدد 5430 بتاريخ 2012/2/22 مفاده معاينة عقار الطالب يتمثل في قطعة ارض مستطيلة الشكل مساحة 2900 م.م كائنة بمنطقة ويحدّها قبلة ملك ورثة

وجوفا محل سكني وشرقا مترثم محل سكني

وا وغربا البحر وهي واقعة وسط تجمع سكني وهي

مسيجة بالحائط من 3 جهات ومن الجهة الرابعة بأسلاك معدنية شائكة وبابا حديدي ومقام عليها مسكن يطابق علوي

3/ عدد 6 كتائب مصادقة مؤرخة في 2012 مفادها اشهاد بعض شركاء الطالب بالترسيم على المطلب الحالي

وحيث باستيفاء الابحاث قضت المحكمة بالحكم المبين نصه بالطالع وعلّلت قضائها بأن المطلب الحالي يهدف في الحقيقة الى قسمة العقار موضوع الرسم العقاري عدد ودعاوي القسمة من الاختصاص المطلق للمحكمة الابتدائية وتفرج عن نطاق اختصاص قضاء التحيين وأن شراء الطالب تعلق بجملة

منايات شائعة وليس قطعة مفرزة بذاتها وانه لا توجد مقاسمة بين المالكين وان
الباعين تملكوا بالارث في اسلافهم مما يؤكد وجود حالة شيوع حقيقي
وحيث تم الطعن بالاستئناف في الحكم المذكور وقدم الاستاذ
مستندات استئناف لاحظ من خلالها ان محكمة البداية رفضت
طلب التخصيص رغم ان القطعة المطلوب استخراجها تمثل محل سكن وسط
حي سكني طبق محضر المعاينة المشار اليه وتقرير الاختبار المضاف بالطور
الاستئنافي ورغم استخراج نفس المحكمة لقطع اخرى من نفس الرسم آخرها
القطعة عدد 11 بحكم التحيين عدد 5118 الصادر في 2011/6/29 لفائدة
والذي اشار في حيثياته الى وجود حالة شيوع صوري ورغم
كذلك عدم اجراء ابحاث عينية

المحكمة

وحيث استت محكمة الحكم المطعون فيه قضاها بالرفض باعتبار ما سبق
بيانه
وحيث تعلق شراء المستأنف بجملة منايات شائعة لا بقطعة مفرزة بذاتها حتى
يتسنى تميزه بها
وحيث لا شيء بالملف يفيد تميز الباعين له بموضوع البيع المطلوب
استخراجه ذلك انهم مالكون على الشياح شأن بقية المستحقين بالرسم وانهم
تملكوا بموجب الارث لا توجد مقاسمة بينهم
وحيث ترى الدائرة الاستئنافية انه لا يسع المحكمة الاستجابة لطلبات
التخصيص في رسوم عقارية ذات مساحات شاسعة مثلما هو الشأن بالنسبة
للرسم العقاري عدد الماسح 407 هك وذلك لاستحالة الوقوف
على وضع يد كل شريك
وحيث ثبت من خلال دراسة الرسم العقاري المشمول بالطلب ومظروفات
الملف وخاصة مطلب الاستئناف المرتبط عدد 680 ان حالة الشيوخ التي عليها
الرسم المذكور هي حالة شيوع حقيقي ولم يثبت للمحكمة تغير الحالة الى حد
التاريخ

وحيث يتجه والحالة ما ذكر قبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه اصلا والاذن
لادارة الملكية العقارية بالتنشيط على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف
الحالي المدرج بالرسم العقاري عدد لانتفاء الموجب بعد ان تم
البت في القضية

لـ وللهذه الاسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه اصلا وتخفئة
المستأنف بمعلوم الخطية المؤمن والاذن لادارة الملكية العقارية بالتنشيط على
القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف المدرج بالرسم العقاري عدد
بذلك وقع التصريح في التاريخ المبين أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.
وحرر في تاريخه