

ح/ع
الجمهورية التونسية
وزارة العدل
الحمد لله وحده،
المحكمة العقارية
الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين
عدد القضية : 796
تاريخ الحكم : 2013/07/02

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التعيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 2013/07/02 برئاسة السيد وجدي الهذلي وعضوية المستشارين السيدتين حياة بن عبد الجليل ونقيسة العلاتي وبمساعدة كاتبة الجلسة الأتمة حنان العماري الحكم الآتي بيانه:
بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 2012/12/13 من طرف الأستاذة [] في حق [] ضد المكلف العام بنزاعات الدولة في حق ملك الدولة الخاص طعنا في حكم التعيين عدد 5910 الصادر بتاريخ 2012/06/1 عن المحكمة العقارية فرع بنزرت والقاضي نسه:
أولا : التخطيب بالرسم العقاري عدد [] على التنصيص المتعلق بإشهار مطلب التعيين عدد 5910 المدرج بالرسم العقاري المذكور بتاريخ 1 أفريل 2011 مجلد بنزرت 1/2011 تحت عدد 724.
ثانيا : رفض المطلب.
وبعد الاطلاع على احكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أفريل 2001 والمنقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.
وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في 2013/2/26 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين.
وبعد الاطلاع عل ما يقيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وأدرجه بالرسم العقاري عدد [] بتاريخ 2012/11/20.
وبعد الاطلاع على ما يقيد تقييد مطلب الاستئناف قيذا احتياطيا بالرسم العقاري عدد 32104 بنزرت بتاريخ 2013/4/15.
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 واستوفي جميع موجباته القانونية لذا فهو مقبول شكلا.

من حيث الاصل:

أولا موضوع المطلب:

حيث تبين بالإطلاع على الحكم المعلوم فيه والمؤيدات والأبحاث التي أتبنى عليها قيام المعارضة، يطلب التشطيب على شرط

سقوط الحق المدرج بالرسم العقاري.

وحيث تعلق المطلب بالرسم العقاري عدد الذي يقع العقار موضوعه بقتلقة تينجة من ولاية بنزرت يمسح 4 هك و93 آر وقد استقر على ملك ورثة

وحيث أدلى المعارض بالمؤيدات التالية:

1/ نسخة قانونية من الرسم العقاري

2/ مثال هندسي للرسم العقاري المذكور.

3/ نسخة من عقد بيع محرر بخط اليد بتاريخ 20/11/1979 باع بمقتضاه ديوان الاراضي الدولية ف شخص ممثله القانوني للمشتري منه

كامل الرسم العقاري عدد والرسم العقاري عدد

4/ شهادة صادرة عن بلدية بتاريخ 12/10/2009 تفيد أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد يوجد داخل حدود مثال

التهيئة العمرانية يكتسي الصبغة السكنية وفق الترتيب العمرانية لمثال التهيئة المعمول به حاليا.

وحيث أصدرت المحكمة حكما تحضيريا يقضي بمطالبة المعارضة بالإدلاء بشهادة في رفع اليد مسلمة من وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ولمراسلة

الوزارة المذكورة لبيان موقفها من موضوع المطلب الحالي.

وحيث تمسكت المعارضة بواسطة نائبها صلب تقريره المؤرخ في 11/1/2012 أنها قد توجهت للإدارة فصد الحصول على شهادة في رفع اليد

وذلك بتاريخ 6/6/2009 وقد طلبت منها هذه الأخيرة اجراء ملف اداري وقد

توليت المعارضة القيام بذلك فعلا بتاريخ 20 / 8 / 2009 إلا أن الإدارة قد امتنعت عن تمكينها من شهادة في رفع اليد.

وحيث ورد رد المكلف العام بتزاعات الدولة بتاريخ 16 / 5 / 2012 وتمسك بمعارضته وطلب رفض المطلب طالما لم تدلي المعارضة بشهادة في رفع اليد مسلمة من السلط المختصة.

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضائها : على أن الإتفاق المبرم بين مورث المعارضة والإدارة المعنية يقضي بأن يحترم هذا الأخير جملة من الشروط لفترة معينة وأن تقوم مصالح الإدارة بمراقبة مدى إحترامه للشروط المتفق عليها وان تمتحه بناء على ذلك شهادة في رفع اليد بعد انقضاء مدة التحجير وأن العملية المطلوبة لا يمكن

الاستجابة لها طالما كانت الشروط محل اتفاق وانتفاؤها يتم طبقا لما اتجهت له ارادة الطرفين وبالتالي فانه لا يسع المحكمة إلا المطالبة بشهادة في رفع اليد مسلمة من الجهات المختصة وأن عدم الادلاء بها بالضرورة للقضاء برفض المطلب.

وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور ناعيا عليه بما يلي: أن مورث المستأنفة قد إحترم كل الشروط الواردة بالفصل 5 من عقد البيع حيث دفع ثمن المشتري في الأجال المحددة كما يثبت ذلك وصل الخلاص واستغل الأرض المشتراة استغلالا مباشرا وطيلة المدة القانونية وبعد وفاته احترم ورثته كل الشروط المنصوص عليها صلب عقد البيع وبها أن المدة القانونية لجميع الشروط المدرجة انقضت فان طلب التشطيب على شرط سقوط الحق في طريقه.

كما أضافت نائبة المستأنفة أن ورثة المشتري قد كاتبوا الادارة المختصة وطالبوا بمدعم شهادة في رفع اليد لكن الادارة لم تحرك ساكنا معتبرة ان العقد المبرم بين الادارة ومورث المستأنفة وان تضمن شروطا استثنائية فان ذلك لا يؤدي ضرورة الى اعتباره من العقود الادارية خاصة وان الادارة لم تثبت حصول اخلال من طرف مورث المستأنفة بتلك الشروط طيلة مدة التحجير القانوني وذلك لعدم تفعيل آلية الاسترجاع وأن امتناع الادارة عن منح شهادة في رفع اليد لا يحول دون الالتجاء الى هذه المحكمة صاحبة الولاية المطلقة على الرسوم

العقارية طبقا للفصل 6 من القانون عدد 34 لسنة 2001 المتعلق بتحديد الرسوم العقارية.

وحيث أوجب المكلف العام بتزاعات الدولة في حق ملك الدولة الخاص ان القانون المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية قد اشترط الادلاء بشهادة رفع اليد لإثبات مدى إحترام معاهد الدولة شرط سقوط الحق طيلة مدة الرقابة الادارية. وكذلك لتطبيق مقتضيات القانون المتعلق بالقيمة الزائدة العقارية في وقت لاحق وهي تهتم النظام العام الاقتصادي والاجبائي ويعوق عدم توفرها الملكية الثامة للعقار الدولي المبيع وقد خلى ملف الحال مما يفيد احترام مورث المستأنفة لشرط سقوط الحق خلال مدة الرقابة الادارية وبقيت ادعاءاتها مجردة في هذا الصدد، كما خلى الملف مما يفيد طلب شهادة في رفع اليد من الإدارة بصفة قانونية واعراض هذه الأخيرة عن ذلك بدون موجب شرعي بما يخول اللجوء للمقاضي الاداري لإلغاء قرار الرفض إن وجد.

المحكمة

حيث يهدف مطلب المستأنف في الاصل الى طلب الإذن بالتشطيب على شروط سقوط الحق المدرجة بالرسم العقاري عدد 1

وحيث استهدف المطلب لمعارضة المكلف العام بتزاعات الدولة في حق ملك الدولة الخاص الذي شرعت لفائدته الشروط موضوع طلب التشطيب.

وحيث أن العقد المبرم بين الادارة ومورث المستأنفة والمدرج بالرسم العقاري عدد 1 هو من العقود الادارية وأن الشروط الواردة به هي

شروط قانونية جاء بها القانون طبقا لما تم التنصيص عليه صلب هذا العقد وقع تشريعها لفائدة الدولة.

وحيث دأب فقه قضاء المحكمة العقارية على اعتبار أن التشطيب على شرط سقوط الحق هو اختصاص أصلي لمحاكم الحق العام وفي صورة الحال فإن

جهة القضاء الاداري تعتبر صاحبة الاختصاص في شرعية قرار الادارة الضمني او الصريح برفض تسليم شهادة في رفع اليد.

وحيث أن ماذهيت إليه محكمة الحكم المتقدم من عدم إمكانية التشطيب في طريقه ولا تثريب عليها مما يتجه معه رد المطاعن.

وحيث خاب المستأنف في استئنافه مما يتجه معه حجز معلوم الخطية المؤمن، وحيث يتجه الإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالقضية الاستئنافية الحالية لإنهاء الموجب.

لذا وللهه الاسباب

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

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.

وحرر في تاريخه