

ع/ك  
الجمهورية التونسية  
وزارة العدل  
المحكمة العقارية بتونس  
الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين  
عدد القضية 898  
تاريخ الحكم : 2014 / 02 / 4  
**حكم استئنافي**

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند  
انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المتعقدة يوم 20 / 5 / 2014  
برئاسة السيد وجدي الهديلي وعضوية المستشارين السيدين نفيسة العلاتي وسنية  
مشرقي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة : فاتن الحمادي الحكم الاتي بيانه :  
بعد الاطلاع مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية  
بتاريخ 2014 / 02 / 4

من طرف الاستاذ(ة) في حق  
محاميها الاستاذ(ة) طعنا في حكم التحيين عدد 39407 الصادرة بتاريخ  
31 / 01 / 2013 عن المحكمة العقارية (فرع) تونس والقاضي نضه :  
أولا : التشطيب على التنصيص المدرج بالرسم العقاري بتاريخ  
21 / 01 / 2006 والمتعلق باشهار مطلب التحيين  
عدد 39407

ثانيا : رفض المطلب  
ثالثا : الاذن لديوان قيس الاراضي والمسح العقاري بالرجوع في عملية  
التجزئة الماذون بها من طرف المحكمة موضوع الحكم التحضيري الصادر  
بتاريخ 25 ماي 2011

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

وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في  
2014 / 1 / 4 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين  
وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وإدراجه  
بالرسم العقاري عدد

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

وبعد الاطلاع على مستندات الاطراف وما حواه الملف من اوراق ومؤيدات  
وبعد المفاوضة القانونية طبق القانون صرح بما يلي :

### من حيث الشكل

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

### من حيث الاصل :

#### اولا موضوع المطلب :

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والابحاث التي  
انبنى عليها تقدم العارض  
العقاري عدد  
وتخصيصه برسم عقاري مستقل  
إفراز منابه من الرسم

وحيث تعلق المطلب بالرسم العقاري عدد  
مساحته 55 هكتار و 34 آر و 55 سنتار وقد انخفضت مساحتها بعد استخراج  
قطع واصبح متكون من القطعة عدد 6 مساحتها 32 هكتار و 68 آر و 74 سنتار  
وهو على ملك عديد المستحقين من بينهم المستأنف  
ويملك 50314 جزء و 20,000 جزء

وحيث أيد العارض ملفه بحكم قسمة تحت عدد 53883 في 13 / 4 / 1987  
تميزت به  
د بالقطعة عدد 4 مساحتها 50314 م

كما قدم عقدي شرائه واصل الانجرار له وهم العقود التالية :

أولا : عقد خطي معرف عليه بالامضاء في 1 جويلية 1990 ومسجل في  
30 أوت 1990 مفاده بيع ورثة  
رهم زوجها

في حقه وفي حق ابناؤه و و و  
و لفائدة و و جميع القطعة المتمثلة في المقسم عدد  
4 مساحته 50314 م2 من المثال التقسيمي المعد من الخبير  
في القضية عدد 53883

ثانيا : عقد بيع خطي مؤرخ في 20 اوت 1990 مفاده بيع و  
جميع القطعة المتمثلة في المقسم عدد 4 مساحته 50314 م2 من المثال  
التقسيمي المعد من الخبير في القضية عدد 53883 وذلك

ثالثا : عقد بيع مؤرخ في 21/10/2007 مفاده بيع  
جميع المقسم عدد 4 مساحته 50314 م2 من المثال التقسيمي المعد من الخبير  
في القضية عدد 53883 وذلك لنا

رابعا : عقد بيع خطي مؤرخ في 24/02/2002 مفاده بيع و  
و و ا ابناء جميع

20000 جزء على الشياخ من العقار موضوع الرسم العقاري عدد  
وقد تم تحويل المشتري بواسطة خبير في قيس الاراضي وتخصيص المشتري بها  
من القطعة عدد 3 المجاورة للقطعة عدد 4 التي استقرت على ملك المشتري

حيث اذنت المحكمة باجراء الابحاث العينية لتطبيق البيانات المضمنة بحكم  
القسمة عدد 53883 وعقود شراء العارض في حدود المقسم عدد 4 من المثال  
التقسيمي اعتماد على تقرير الاختبار المعد من طرف الخبير والبحث في  
وضع يد العارض

وحيث اثبتت الابحاث العينية انطباق عقود شراء البائعين للبايع للعارض من  
ورثة على المقسم عدد 4 مساحتها 50283 م2 مع نقص  
في المساحة بـ 31 م2 كما ثبت وضع يد العارض على المقسم الجوفي مساحته  
2 هكتار وهو المنجر له بالشراء من جماعة فارح مقتطع من المقسم عدد 3 وادلى  
باتفاق بالتراضي مع جاره . من الحد الفاصل بين القطعتين 4 و 5

وحيث أذنت المحكمة لديوان قيس الاراضي باعداد امثلة نقل لجميع موضوع  
المطلب وهي القطعة الماسحة لـ 70283 م 2 واعداد مثال مستقل لباقي الرسم  
العقاري وذلك طبق المثال المعتمد من الخبير  
المحكمة

وحيث أنهى ديوان قيس الاراضي اعماله واعداد امثلة نقل للقطع عدد 8 و7  
و9 وأكد التقرير وان القطعة عدد 8 مساحتها 70283 م 2 هي موضوع المطلب  
وان القطعة عدد 7 تهم شراء صاحب التحيين عدد 42463 مساحتها  
2م 44342

وحيث عارض في افراز مناب شريكه في الملك العارض مؤكدا وان  
شراؤه كان لـ 50314 م 2 بينما عملية الافراز مكته من 44342 م 2 وهو ما يؤكد  
وجود نقص فادح في ارض جاره وهو يتمسك برفض المطلب  
وحيث تبين لمحكمة البداية وان تقرير الخبير المعد في الحكم عدد 53883  
الصادر بتاريخ 1987 / 4 / 23 تضمن اخطاء في ضبط المساحات بما يجعل مشروع  
التقسيم غير متطابق والامثلة النهائية وتولد عنه نقص هام في المساحة بالنسبة لبعض  
المتقاسمين وبما ان افراز منابات يستوجب ضرورة تطبيق حكم  
القسمه عدد 53883 وتقرير الاختبار المعتمد والذي يستوجب اصلاحا ليس من  
اختصاص المحكمة لذا قضت برفض المطلب

وحيث استأنف العارض ناعيا عليه ضعف التعليل باعتبار ان جاره  
قد أبرم معه كتب اتفاق في الحد الفاصل مؤرخ في 2011 / 4 / 18 وهو يلزمه كما  
ان المساحة الناقصة تعود الى عدم ضبط المساحات بشكل صحيح وعد أكد الخبير  
ان النقص انحاز الى قطعة الارض الماسحة 152494 المتحوز بها ورثة  
وليس لأرضه

## المحكمة

حيث كان طلب المستأنف يهدف الى افراز منابه وتخصيصه برسم عقاري  
مستقل وأيد مطلبه بحكم قسمة قضائية تحت عدد 53883 مؤرخة في  
1987 / 4 / 23 وتقرير الاختبار المعد بواسطة الخبير  
كما قدم شهادة في عدم استئناف الحكم المذكور مما صيره باتا

وحيث رفضت محكمة البداية الاستجابة لطلب المعارض بعد ان اجرت  
ابحائها العينية وطبقت جميع عقود الطالب وحكم القسمة وتقرير الاختبار  
وأذنت لديوان قيس الاراضي المسح العقاري باجراء التجزئة

وحيث ان عملية التجزئة الحاصلة من ديوان قيس الاراضي أفرزت مساحات  
مغايرة لشراء المستأنف وكذلك لجاره الذي اعترض بالمطلب  
وتمسك بأن النقص الحاصل في عقاره هو جزء من موضوع المطلب

وحيث ان حقوق المستأنف امكانية افراز منابه مستمدة من حكم القسمة عدد  
53883 الصادر بتاريخ 1987/4/23 والذي تبين بعد اجراء التجزئة تضمنه  
لأخطاء في ضبط المساحات أثرت على المقاسم وهو ما لا يمكن تجاوزه في  
وجود معارضة من قبل الجار الملاصق والشريك في الملك صاحب المطلب  
عدد 42463

وحيث ان افراز مناب المستأنف مع وجود هذه الاخطاء في المساحات  
تستدعي الاتفاق بين المستحقين وخصوصا شريكه بالملك والذي  
رفض قبول المقسم الذي آل له بالنقص الوارد بالتجزئة  
وحيث لا يسع المحكمة والحال تلك الأرفض المطلب  
وحيث يتجه التشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف الحالي  
لانتهاه الموجب

وحيث خاب الطاعن في طعنه واتجه تغريمه بالخطية

لـــــــذا ولهذه الاسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه اصلا والاذن لادارة  
الملكية العقارية بالنشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالمطلب الحالي  
وحجز معلوم الخطية المؤمن

وبذلك وقع التصريح في التاريخ اعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.

وحرر في تاريخه