

ع/ك
التونسية الجمهورية
وزارة العدل
المحكمة العقارية بتونس
الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين
عدد القضية 611
تاريخ الحكم : 4 فيفري 2014

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التعيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 4 فيفري 2014 برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدين نفيسة العلاني وسنية مشرفي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة : فاتن الحمادي الحكم الآتي بيانه :

بعد الاطلاع مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 13 / 04 / 2012 من طرف الأستاذ(ة) ا ر طعنا في حكم التعيين عدد 8576 الصادر بتاريخ 21 / 12 / 2011 عن المحكمة العقارية فرع سوسة والقاضي نصح : أولا : بالتشطيب على التنصيب المتعلق بإشهار المطلب الحالي من الرسم العقاري عدد ثانيا : بترسيم عقد البيع المحترق بالمحبة العادلة بتاريخ 17 / 6 / 1999 بالرسم العقاري عدد واعتباره متعلقا بكامل القطعة عدد (01) المذكورة وإفرادها برسم عقاري جديد وختم إجراءات التعيين في شأنه

وبعد الاطلاع على أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أبريل 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 الثانية للتعيين

وبعد الاطلاع على ما يقيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وإدراجه بالرسم العقاري عدد بتاريخ 16 / 2 / 2012

وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا بالرسم العقاري عدد بتاريخ 4 / 11 / 2013

وبعد الاطلاع على مستندات الأطراف وما حواه الملف من أوراق ومؤيدات وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث قدم مطلب الاستئناف في الأجل ومن له صفة والمصلحة واستوفى جميع موجباته القانونية لذا فهو مقبول شكلا .

من حيث الأصل ،

أولا موضوع المطلب ،

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه ومویداته والأبحاث التي أتبنى عليها قيام العارض المستأنف ضده الآن بطلب ترسيم

عقد بيع بالرسم العقاري عدد وإفراده برسم عقاري مستقل

وحيث تعلق المطلب بالرسم العقاري الكائن

مساحته 2 هك و 72 ار و 22 صتيار

وهو على ملك وشقيقتها

ووالدتهم وبعثا لاستخراج القطعة

عدد 417 وإفرادها برسم جديد معرفه عدد

موضوع هذا الرسم إلى 02 هك و 36 ار و 01 ص كما تم ترسيم وفاة

وقد أحاط بآرائه زوجته

وأبنائه من زوجته والمتوفاة قبله وهم و

وأحفاده لابنه المتوفي قبله وهم و

و و و

وحيث أدلى العارض لتأييد مطلبه بعقد بيع محرر بالحجة العادلة بتاريخ

17 / 6 / 1999 تضمن صدور البيع عن

و

لغائده

و

وزوجته تعلق بقطعة ارض بيضاء صالحة للبناء

مساحتها 420 م و 2 بحدود موضوع الرسم العقاري عدد الكائن

وحيث اصدر قاضي السجل العقاري حكما تحضيريا يقضي بتكليف الخبير

السيد بتطبيق مویدات الطالب وبيان مدى تعلقها بالرسم العقاري

سند المطلب

وحيث نفذ الخبير المنتدب المأمورية المناطة بعهدته وضمن أعماله ضمن

تقرير مؤرخ في 16 / 4 / 2011 جاء فيه ان العقار يتمثل في القطعة عدد 03 من

مثال تقسيم القطعة عدد 417 موضوع الرسم العقاري عدد مشيد

عليها محل سكني عصري مساحتها 580 م² بحيث يوجد تجاوز في المساحة قدره 160 م² وهي المشار إليها بحرف «B» على المثال المصاحب لتقرير الاختبار اما المساحة الواردة بعقد البيع فهي المشار اليها بحرف «A» مساحتها 420 م² على المثال المصاحب،

وحيث أذنت المحكمة بإجراء إشهار تكميلي بالرسم العقاري عدد والتشطيب على التخصيص المتعلق بالمطلب الحالي من الرسم العقاري عدد كما أذنت بإجراء تجزئة على القطعة عدد 417 موضوع الرسم العقاري عدد تستهدف اقتطاع القطعة عدد 3 من مشروع التقسيم

وحيث وبمناسبة إشراف السيد قاضي السجل العقاري على عملية التجزئة صحبة المهندس المساح السيد وذلك بتاريخ 2011/6/30 تمسك العارض بإفراد مشتراه برسم عقاري مستقل دون باقي المساحة المتمثلة في 160 م²

وحيث جاء بمحضر التجزئة المؤرخ في 2011/8/10 اقتطاع القطعة عدد 01 ومساحتها 420 م²

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضائها على أساس صدور بيع المالكين الأصليين لفائدة العارض وزوجته بموجب عقد بيع مؤرخ في 1999/6/17 كما ثبت من خلال أعمال الخيرة انطباق عقد البيع على جزء من موضوع الرسم العقاري عدد وقع اقتطاعه تحت عدد 01 بموجب التجزئة المأذون بها كما ثبت استئثار العارض بالتصرف في القطعة المذكورة وحيث استأنف الحكم المذكور ناعيا عليه بما يلي : خرق أحكام الفصلين 116 و117 مجلة الحقوق العينية إذ أن تخصيص العارض بمقسم مفرز يتعارض مع الحالة الاستحقاقية الثابتة من خلال الرسم العقاري عدد والتي يتبين منها أن العقار موضوع الرسم المذكور يملكه عدة شركاء مرسمين على الشياخ وان تخصيص الطالب بجزء مفرز لم يكن نتيجة قسمة قانونية سوى رضائية او قضائية طبق ما توجبه احكام الفصلين 116 و117 م.ح.ع وكما ان التخصيص في هاته الصورة بعد ان تعلق الحق بغير البائع يعتبر قسمة تولتها المحكمة العقارية

في حين انها من انظار المحكمة الابتدائية حسب صريح الفصل 117 م.ح.ع ومن جهة اخرى فقد ثبت ان المستأنف ضده متحوّز بمقسم مساحته 2م580 الامر الذي لا يتفق مع المساحة المنصوص عليها بعقد شرائه ومع ذلك فان الحكم المطعون فيه لم يبين مال المساحة الزائدة ولم يبرزها الخبير في تقريره وفي المثال الذي أعدّه وهو ما يعتبر خلال موجبا للنقض

المحكمة

حيث أنه لا جدال في لزوم التفريق بين مؤسستي التخصيص والقسمة وهو ما سعى اليه المشروع التونسي فنصّ المحكمة العقارية بألية التخصيص ومحاكم الحق العام بألية القسمة وهو ما يتجلّى من خلال القانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 / 8 / 2009 والمنقح لقانون التحيين عدد 34 لسنة 2001

وحيث نصّ الفصل 6 من قانون التحيين على أن دائرة الرسوم المجمدة تنظر أيضا في طلبات التخصيص بقطعة او قطع يتم استخراجها من الرسم العقاري

.....

وحيث ان هذه التفرقة تقتضي بالضرورة وضع معايير محددة لكل من القسمة والتخصيص فبالنسبة للقسمة فقد ضبطها الفصول 116 وما بعده من م.ح.ع بينما فضّل المشروع بسكوته عن ايراد شروط ومعايير التخصيص بقانون التحيين ان يقع تحديده طبق فقه قضاء المحكمة العقارية.

وحيث دأب قضاء هذه المحكمة على اعتبار ان معايير التخصيص ولئن كانت تختلف من حالة الى اخرى فانه في مجمل الحالات لا يمكن ان تخرج عن المعايير والشروط التالية: اولا وضع اليد الفعلي واستتار طالب التخصيص بالقطعة المراد افرازها برسم عقاري مستقل ثانيا ان لا يتعلق الامر بشياخ حقيقي بل بشياخ صوري وبالتالي فان سند التخصيص يجب ان يتضمن حدودا يمكن اعتمادها عند تشخيص القطعة المراد استخراجها، ثالثا إلا يكون العقار المطلوب تخصيصه موضوع نزاع استحقاق بين طالب التخصيص وغيره ورابعا ان يكون طالب التخصيص قد استمدّ حقوقه من المالك الأصلي مباشرة وعند تعدد المالكين وجب الإدلاء بما يفيد إجراء مقاسمة بينهم او مصادقتهم على مطلب التخصيص

وحيث بالرجوع الى معطيات المطلب الحالي والحكم الابتدائي المطعون فيه تبين ان شروط التخصيص قد توفرت في جانب العارض المستأنف ضده على اعتبار ان عقد سند المطلب عد تضمن حدودا كما ثبت وضع يده على العقار المراد التخصيص به من خلال بناء محل سكني كما أن طلب العارض ليس موضوع نزاع استحقاقى بالإضافة الى انه قد استمدّ حقوقه من المالكين الأصليين مباشرة منهم مورث المستأنفين الذين يعتبرون ملزمون بالتزام مورثهم الذي باع قطعة محدّدة بذاتها

أما بخصوص المساحة الزائدة فإن تقرير الاختبار قد تعرّض لها كما ان الحكم المطعون فيه قد بين مآلها وذلك من خلال إجراء التجزئة في حدود المساحة المنصوص عليها صلب عقد شراء العارض وهي 20م² وبالتالي فان العارض قد تمّ تخصيصه بالمساحة التي اشترها دون سواها ممّا اتجه معه ردّ المظعن المتعلق بالزيادة في المساحة

وحيث ان محكمة الحكم المطعون فيه لما قضت بتسليم عقد شراء العارض وتخصيصه به كانت على صواب وجاء قضاؤها سليما ومستمدا مما له أصل ثابت بعلم القضية وقد أحسنت تطبيق شروط التخصيص المتفق عليها طبق فقهاء هذه المحكمة ولم تأت المطاعن بما يوهن حكمها ممّا يتعيّن معه ردّها ورفض مطلب الاستئناف

وحيث يتجه الإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المدرج بالرسم العقاري موضوع المطلب وذلك لانتهاء الموجب وحيث نحاب المستأنفون في استئنافهم واتجه تبعا لذلك حجز معلوم الخطية المؤمن

لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف 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