

ج/ع

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

المحكمة العقارية

الدائرة الاستئنافية الأولى للتحيين

عدد القضية : 406

تاريخ الحكم : 2013-05-28

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الأولى للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 28 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 15 جوان 2011 من طرف الأستاذة

في حق منويها ورثة

ضد

محاميه الأستاذ

طعنا في حكم التحيين عدد 34885 الصادر بتاريخ 6-3-2010 عن المحكمة العقارية بتونس والقاضي بنصه :

أولا : التشطيب بالرسم العقاري عدد
بمطلب التحيين عدد 34885 ،
على التنصيص المتعلق

ثانيا : رفض المطلب.

وبعد الاطلاع على أحكام القاتون 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 المؤرخ في 27-6-2011 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الأولى للتحيين،

وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وإدراجه
بالرسم العقاري عدد بتاريخ 21-4-2011،

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

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح علما بما يلي :

من حيث الشكل ،

حيث قدم مطلب الاستئناف في الأجل وممن له الصفة والمصلحة واستوفى
جميع موجبات القانونية لذا فهو مقبول شكلا،

من حيث الأصل ،

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي
انتهى عليها تقدم المدعي في الأصل المستأنف حاليا بدعوى لدى المحكمة
العقارية بتونس قصد إفراز مناباته من الرسم العقاري عدد وإفراد
موضوعها برسم عقاري مستقل وقدم تدعيما لمطلبه ما يلي :

1 - أصل عقد مقاسمة محرر بالحجة العادلة مؤرخ في 4-12-1987
خالص معلوم نقله في 14-4-1988 بوصول عدد 762 بموجبه اقتسم
جميع العقار موضوع

والرسم العقاري عدد

كائن

ولاية نابل مساحته 560780 م 2 مجزأ إلى 560789 جزء امتاز بمقتضاها
بجميع القطعة المقتطعة من العقار من الجهة القبليّة من المحدودة
بعلامات التحجير والمذكورة وامتاز محمد بنملونة بجميع المقسم المقتطع من
الناحية الجوقية من العقار المذكور مساحته 20 هـ بذكر حدوده،

2 - شهادة اشتراك في الملكية مؤرخة في 11 أفريل 2009،

3 - عقد مغارسة محرر بالحجة العادلة مؤرخ في 23 أفريل 2006 خالص
معلوم نقله في 02 ماي 2006 تحت عدد MO11935 والذي بموجبه دفع

لفائدة و ابني

أنصافا بينهما جميع القطعة أرض المشتملة على 20 هكتارا من الرسم

العقاري مع تقسم الأرض أنصافاً بينهما، على وجه الممارسة لمدة 8 سنوات وعند انتهاء المدة وحيث أثار المطلب معارضة تمسك باعتراضه على تخصيص الطالب أو من حل محله بأكثر مما يرجع له من منابات مدرجة بالرسم العقاري، كما أثار المطلب تداخل ورثة العارض وأفادت نائبهم أن المقاسمة تم تحريرها على ضوء المثال الإرشادي للرسم العقاري، وحيث وباستيفاء الأبحاث قضت المحكمة بالحكم المبين نصه بالطالع وعللت قضاءها بتعذر تطبيق كتب المقاسمة سند المطلب في ضوء المثال الإرشادي للرسم العقاري لغموض موضوع ما امتاز به كل قسم بموجبها وبعدم تفرغ شروط التخصيص،

وحيث تم الطعن بالاستئناف في الحكم المذكور وقدمت الأستاذة نائبة المستشارين مستندات استئناف لاحظت من خلالها أن حكم البداية في غير طريقه باعتبار أنه تغافل عن طلب العارض ومن حل محله في تكليف خبير قصد تحديد منابات منويها بكل دقة بالرسم العقاري موضوع المطلب وأن جميع المعارضات تم سحبها وتلقى القاضي المقرر أثناء التوجه مصادقة بقية الأطراف على التخصيص وطلبت على ذلك الأساس نقض الحكم الابتدائي والقضاء لصالح الدعوى واحتياطياً تكليف خبير يتولى تطبيق العقود على الرسم العقاري موضوع المطلب وإفراز منابات منويها برسم عقاري مستقل.

المحكمة

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها بالرفض باعتبار تعذر تطبيق كتب المقاسمة سند المطلب في ضوء المثال الإرشادي للرسم العقاري لغموض موضوع ما امتاز به كل قسم بموجبها ولعدم توفر شروط التخصيص، وحيث أن محكمة البداية لما قضت بالصورة التي قضت بها تكون قد خالفت القانون ضرورة أنه تبين لهذه الدائرة من خلال الاطلاع على المؤيدات المنظوفة بالملف وعلى الأبحاث المجراة في شأنه تميز المستشارين بالقسم الجوفي من

العقار موضوع الرسم العقاري موضوع المطلب الحالي بموجب المقاسمة المبرمة بين مورث المستأنفين وشريكه ومصادقة كافة الأطراف على التخصيص وتمسك المستأنفين سواء كان ذلك بالطور الابتدائي أو بهذا الطور بتخصيصهم في حدود مناباتهم الراجعة لهم بالرسم العقاري والمحددة بعشرين هكتارا،

وحيث حضر المغارسان وصادقا على مطلب التخصيص وطلبا نقل ترسيم القيد الاحتياطي المتعلق بالمغارسة على الرسم العقاري الذي سيقع إحداثه لفائدة المستأنفين،

وحيث وبخصوص المساحة الزائدة التي في تصرف المستأنفين فقد تمسك المستأنفين بطلب استخراجها وقد تولى الخبير تشخيص مناباتهم في حدود عشرين هكتارا،

وحيث صادق شريك مورث المستأنفين على نتيجة التجزئة وذلك بتخصيص المستأنفين بالقطعة عدد 3 والبالغ مساحتها 200000 م² باعتبار أنها تمثل منابات المستأنفين بالرسم العقاري كاعتبار باقي الرسم العقاري والمتمثل في القطعة عدد 4 على ملكه،

وحيث يتجه لذلك نقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بتخصيص المستأنفين بجميع القطعة عدد 3 من المثال التقسيمي للرسم العقاري موضوع المطلب البالغ مساحتها 200000 م² واعتبار باقي الرسم العقاري على ملك شريك المستأنفين

لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة :

أولا : بقبول مطلب الاستئناف شكلا،

ثانيا : بنقض الحكم الابتدائي عدد 34885 والصادر بتاريخ 6 مارس 2010 والقضاء مجددا بترسيم المقاسمة المحررة بالحجة العادلة في 4 ديسمبر 1987 والخالص نقلها في 14-4-1988 بوصول عدد 762 بالرسم العقاري عدد وتميز (المستحق رقم 2

بالرسم العقاري المذكور) بالقطعة عدد 3 من الرسم العقاري الأتف الذكر البالغ

مساحتها 200000 م² طبق مثال نقلها الصادر عن ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري بتاريخ 18-3-2013 والإذن لإدارة الملكية العقارية بإفرادها برسم عقاري مستقل،

ثالثا : نقل الترسيم المدرج بالرسم العقاري عدد بتاريخ 15 سبتمبر 2007 تحت عدد 11 إلى الرسم العقاري المحدث وتسيط موضوعه على كامل الرسم العقاري المذكور،

رابعا : نقل الترسيم المدرج بالرسم العقاري عدد بتاريخ 21-4-2011 تحت عدد 4105 بالرسم العقاري المزمع إحداثه أعلاه،

خامسا : نقل الترسيم العقاري عدد أصبح في حالته الراهنة متكونا من القطعة عدد 4 وعلى ملك والإذن

لإدارة الملكية العقارية بتنفيذ ذلك مع إعفائها من عدم التطابق في لقب المتقاسم بين ما جاء يعقد المقاسمة () وما ورد بالرسم العقاري

« كالأذن لإدارة المذكورة بالتنشيط على القيد الاحتياطي المتعلق بمطلب الاستئناف الحالي والمدرج بالرسم العقاري عدد بتاريخ 20

سبتمبر 2011 تحت عدد 3986 وإعفاء المستأنفين من معلوم الخطية المؤمن، وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.

وحرر في تاريخه