

\*\*\*

ج/ع

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين

عدد القضية : 730

تاريخ 02-07-2013.

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 02-07-2013 برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدين حياة بن عبد الجليل ونفيسة العلاني وبمساعدة كاتبة الجلسة الآنسة حنان العماري الحكم الآتي بيانه:  
بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحية بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 05-10-2012 من طرف الأستاذة

في حق

ضد

نائبه الأستاذ

نائبه الأستاذ

وورثة

طعنا في حكم التحيين عدد 6583 الصادر بتاريخ 23-02-2012 عن المحكمة العقارية فرع سوسة والقاضي نصح :

أولا : بالتشطيب على التنصيب المتعلق بإشهار المطلب الحالي من الرسم العقاري عدد  
ثانيا : برفض المطلب.

وبعد الاطلاع على أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أفريل 2001 والمتقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009،  
وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في 05-11-2012 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين،  
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 وممن له الصفة والمصلحة واستوفى جميع موجباته القانونية لذا فهو مقبول شكلا.

#### من حيث الأصل :

#### أولا : موضوع المطلب :

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي انبنى عليها تقدم المدعو بمطلب تحيين عدد 6583 قصد ترسيم عقد مقاسمة بالرسم العقاري الكائن بالقلعة الكبرى والذي يتكون من القطعة 27 مساحتها 106500 وقد أقيم بناءا على حكم من المحكمة العقارية الصادر في 22-01-1971 لفائدة كل من و و أبناء

وقد تضمن الرسم التنصيب على إحداث منطقة سقوية عمومية والتنصيب على مطلب التحيين 4998 ومطلب التحيين الحالي،  
وحيث أدلى المعارض في الأصل تدعيما لمطلبه بالمؤيدات التالية :

1 - عقد مقاسمة خطي معرف عليه بالإمضاء في 22-5-1991 مسجل في  
14-03-2006 مبرم بين و فرج أبناء في  
قسمة العقار موضوع الرسم العقاري عدد  
- امتاز فرج بالمقسم عدد 1 مساحته 39175 م2 يحتوي على 200 أصل  
زيتون،

امتاز بحمدة بالمقسم 2 مساحته 27700 م2 يحتوي على 260 أصل زيتون،  
وكذلك بالمقسم 2 مساحته 277000 م2 يحتوي على 260 أصل زيتون،  
وكذلك بالمقسم 5 مساحته 375 م2،  
امتاز بالمقسم 3 مساحته 39000 م2 يحتوي على 385 أصل  
زيتون.

2 - مطلب تقسيم عدد 62281 (نموذج 79) معرف عليه بإمضاءات الأطراف  
الثلاثة في 21 فيفري و12 مارس 1996 تضمن ما يلي :  
أسند المقسم عدد 1 إلى ومساحته 35725 م2،  
أسند المقسم عدد 2 إلى ومساحته 31150 م2،  
أسند المقسم عدد 3 إلى ومساحته 39000 م2.  
المقسم عدد 4 مشترك.

مرفوق بمثال تقسيمي ممضى من طرفهم بنفس التاريخ ونفس عدد الوصل  
ممضى من طرفهم بنفس التاريخ ونفس عدد الوصل متطابق مع مطلب التقسيم.  
وحيث أثار المطلب معارضة مستندا إلى أمثلة هندسية  
وشهائد تطابق،

وحيث أثار المطلب كذلك في الطور الابتدائي تداخل وتداخل  
ورثته إثر وفاته،

وحيث أذنت المحكمة في الطور الابتدائي بإجراء بحث عيتي رفقة خبير،  
وحيث أنجز الخبير المنتدب المأمورية المناطة بعهدته وتوصل إلى انطباق  
عقد تشخيص المقاسم التي امتاز بها كل متقاسم صلب مثال واقترح أفراد كل  
مقسم بقطعة خاصة،

وحيث تمسك المعارض في الطور الابتدائي بأن موضوع الرسم العقاري وقعت تجزئته إداريا طالما اعتماد الأمثلة المعدة من طرف ديوان القيس بموجب التجزئة الإدارية المذكورة،

وحيث أذنت المحكمة في الطور الابتدائي ليدوان قيس الأراضي والمسح العقاري بتعديل التقسيم عدد 62281 للرسم العقاري عدد المثال المرفق بتقرير الاختيار المعد من طرف الخبير السيد

وحيث أذنت المحكمة بإجراء توجه على العين لمحاولة إيجاد مسعى صلحي بين الأطراف فتعذر إتمام ذلك لتقاعس الأطراف عن الحضور فقضت برفض المطلب،

وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور ناعيا عليه بما يلي :

إن تعليل محكمة الحكم المطعون فيه رفض المعارض المستأنف ضده الآن لما توصل إليه الخبير المنتدب معارض بتمسك منويه والمتداخل بتيجة الاختبار وبما عاينه الخبير من استغلال كل مقاسم لمقاسمه وأن القول بتمسك المستأنف ضده بما أعده من أمثلة مخالفة لمبدأ العدل والإنصاف ذلك أن تلك الأمثلة معارضة المتوبين بها،

وحيث رد نائب المستأنف ضده مستندات الاستئناف ملاحظا أن الإشكال بين كافة الأطراف انحصر في مدى إمكانية مراجعة أو تعديل الأمثلة على قاعدة أن الأمثلة الهندسية هي جزء من المقاسمة الرضائية المعرف بإمضاء أطرافها وهي مدمجة بها ومتممة لها ولا يمكن مراجعتها إلا بمراجعة عقد المقاسمة والقاضي بوجوب ضبط تلك المساحات النهائية الموجودة بالأمثلة الهندسية المدلى بها من قبل منويه جاءت تنفيذًا للفصل الخامس من عقد المقاسمة والقاضي بوجوب ضبط تلك المساحات من قبل ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط والتزام كافة المتقاسمين بتحرير كافة الكتائب التكميلية اللازمة لضمان الترسيم بالسجل العقاري وأنه كان على محكمة البداية الاكتفاء بأعمال التجزئة المذكورة المضمنة بالأمثلة الهندسية المضافة والمدلى بها من قبل منويه والحكم بترسيم عقد المقاسمة على ضوء تلك الأمثلة دون زيادة أو نقصان،

## المحكمة

حيث اتضح بالاطلاع على مظروفات الملف تعلق المطاب في الأصل بطلب  
ترسيم عقد مقاسمة مبرم بين الأشقاء [ ] و [ ] و أبناء [ ]  
وذلك بالرسم العقاري والذي استقر على ملكهم،

وحيث اتضح من خلال المؤيدات المدلى بها من قبل الأطراف أنه تم إبرام  
مقاسمة معرف عليها بالإمضاءات في 22-5-1991 بين المالكين المرسمين  
امتاز بموجبها كل واحد منهم بمقسم معين وبمساحة محددة.

وحيث تم الإدلاء بمطلب تقسيم عدد 62281 منجز من ديوان القيس وهو  
معرف عليه بإمضاء كافة الأطراف بتاريخ 21 فيفري و12 مارس 1996 ومثال  
هندسي معرف عليه بإمضاء الأطراف بنفس التاريخ كانت نتيجته تميز كل واحد  
منهم بمقسم معين وبمساحات مختلفة عن المساحات المذكورة بعقد المقاسمة،

وحيث اتضح من خلال المؤيدات المدلى بها من قبل المعارض في الأصل  
حملة ونيس أنه تمت التجزئة الإدارية وذلك من خلال أمثلة هندسية معدة من  
قبل ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري تجسم بدورها المقاسم التي امتاز بها  
كل طرف وتتضمن كذلك مساحات جديدة مختلفة عهما تضمنت عقد المقاسمة  
ومختلفة كذلك عما تضمنه مطلب التقسيم عدد 62281.

وحيث تمسك المعارض في الأصل والمتداخلون بما تضمنه عقد المقاسمة  
وكذلك نتيجة الاختبار المجرى في الطور الابتدائي والذي جاء متطابقا مع  
المقاسمة في حين تمسك المعارض بما تضمنته أمثلة التجزئة الإدارية.

وحيث وأمام وجود اختلاف شاسع في المساحات المذكورة بعقد المقاسمة  
ومطلب التقسيم 62281 وبأمثلة التجزئة الإدارية أذنت المحكمة في هذا الطور  
الاستثنائي بالتحريير على المستأنف والمستأنف ضده حول الاختلاف الوارد بين  
المساحات المذكورة بعقد المقاسمة وبمطلب التقسيم وبأمثلة التجزئة الواقع  
تعديلها.

وحيث تمسك كل من المستأنف في المطلب 730  
والمستأنف في المطلب 729 من وريثة [ ] بعقد  
المقاسمة وما تضمنت من مساحات ويمثال الاختبار المجرى في الطور الابتدائي

في حين تمسك المستأنف ضده بمطلب التقسيم المؤرخ في 21 فيفري و12 مارس 1996 والذي صادق عليه جميع الأطراف.

وحيث والحالة ما ذكر يتضح جليا أن إرادة الأطراف باتت متضاربة ولا يمكن الجزم بالمساحات الواجب اعتمادها بين ما ورد بكتب المقاسمة المبرم بين كافة الأطراف والذي قام صحيحا بينهم ومحضر التقسيم والمثال المرافق له والممضى عليهما من قبل كافة الأطراف والذي استوعب في حد ذاته إرادة الأطراف بإعضائهم عليه وما التعريف بإعضائهم إلا موافقة ومصادقة على ما تضمنه من مقاسم ومساحات.

وحيث لم يقع الإدلاء بما يقيد الوصول إلى حل سلمي فيما بينهم أو إجراء كتب تكميلي في الغرض بين إرادة الأطراف كما أن إصرارهم على المنازعة حسبما تحرر عليهم وحسبما شهدته أطوار القضية دليل على عدم توافق إرادتهم في اتجاه توصل إلى حل مسير لما ضمن بالمقاسمة أو بمطلب التقسيم والمثال المرافق له في الأمر الذي يحول دون البت في القضية خصوصا وأن المساحات المختلف في شأنها هي مساحات شاسعة ولا يمكن لهاته المحكمة تجاوزها دون مصادقة الأطراف.

وحيث أن محكمة الحكم المطعون فيه كانت على صواب وقد جاء قضاؤها معللا تعليلا سليما دون أن يشوبه أي خرق للقانون ولم تأت المطاعن بما يوهن حكمها مما يتعين معه ردها، وحيث خاب المستأنف في استئنافه واتجه تبعا لذلك حجز معلوم الخطية المؤمن.

وحيث يتجه الإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بمطلب الاستئناف الحالي لانتهاه الموجب.