

ح/غ
الجمهورية التونسية
وزارة العدل
المحكمة العقارية
الدائرة الإستئنافية الثانية للتحيين
عدد القضية: 798
تاريخ الحكم: 2013/06/04

حكم إستئنافي

أصدرت الدائرة الإستئنافية الثانية للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 2013/06/04 برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضويه المستشارين السيدين حياة بن عبد الجليل ونفيسة العلاتي وبمساعدة كاتبة الجلسة الأتسة حنان العماري الحكم الآتي بيانه: بعد الاطلاع على مطلب الإستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 2012/12/13 من طرف الأستاذة في حق
طعنا في حكم التحيين عدد 44989 الصادر بتاريخ 2012/05/14 عن المحكمة العقارية المركزية والقاضي نصح:
يرفض المطلب.

وبعد الاطلاع على احكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أفريل 2001 والمتفق بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009 وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في 2013/03/15 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين وبعد الاطلاع على مستندات الاطراف وما حواه الملف من اوراق ومؤيدات وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي:

من حيث الشكل ،

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

من حيث الاصل ،

أولا موضوع المطلب :

حيث تبين بالإطلاع على الحكم المطعون فيه ومؤيداته والأبحاث التي ابني عليها تقدم الاستاذة في حق بمطلب تحيين عدد 44989 قصد ترسيم بيع بالرسم العقاري

الكائن

وحيث تعلق المطلب بالرسم العقاري

الذي

ويرجع بالملكية في الاصل إلى

تم ترسيم وفاته وأحاط بإرثه زوجته وإبنتيه و البائعة للعارضة في الاصل. وحيث وقع ترسيم عدة بيوعات من المالكين وكذلك من البائعة لفائدة الغير وبقيت هذه الأخيرة تستحق 213 جزء بالرسم العقاري.

وحيث تعطل ترسيم العقد سند العارضة في الاصل بالطريقة الإدارية بإعتبار أن الرسم العقاري قد تعلق به جملة من مطالب التحيين منشورة أمام المحكمة العقارية.

وحيث أدلت العارضة في الاصل تأييدا لمطلبها:

بعقد بيع محرر بالحجة العادلة في 1989/04/29 خالص معلوم نقله في 1989/05/03 باع بموجبه في حق موكلته

بموجب توكيل محرر بخط اليد باللغة الفرنسية في

1985/7/22 مسجل في 1986/6/18 إلى جميع

القطعة عدد 5 بالمثال الهندسي التقسيمي والتي مساحتها 466 م م موضوع الرسم العقاري

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضائها على أن البائعة

قد فوتت في جميع مناباتها للغير ولم يبق لها سوى 213 جزء هي حاليا موضوع جملة من مطالب التحيين المنشورة أمام المحكمة العقارية والتي تم اليت في البعض منها بالرفض لعدم ملكية البائعة للمنايات المبيعة.

وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور تناعيا عليه بما يلي:

I في ضعف التعليل: أثبتت محكمة البداية في حيثيات حكمها وأن البائعة لاتزال مالكة 213 جزء إلا أنها إعتبرت أن الأجزاء موضوع جملة من مطالب التحيين والتي تم اليت في البعض منها بالرفض وهو في غير طريقه بإعتبار أنه

بتاريخ إيداع منوبته لمطلبها في 17/04/2012 فإن كل مطالب التحيين قد تم البت فيها بالرفض ما عدى المطلب عدد 43892 والذي تم الاعتراض عليه من قبلها. كما أن القضاء بالرفض في المطالب السابقة استنادا لعدم ملكية البائعة لانزال مالكة لـ 213 جزء.

II في خرق موجبات الفصل 16 و 22 من القانون عدد 34 لسنة 2001:

خلافا لما ذهبت إليه محكمة البداية فإن وجود مطالب تحيين منشورة بنفس الرسم العقاري لا يحول دون البت في مطلب منوبته وأنه في تاريخ نشرها لمطلبها فإن المطلب الوحيد المنشور هو المطلب 43892 وقد اعترضت عليه وطلبت ضم مطلبها للمطلب المذكور والقضاء بإدراج حجتها في حدود المناهات المتبقية للبائعة بإعتبار وأنها الأسبق بالتسجيل بالنسبة لباقي المشترين.

III في حياد المحكمة عن دورها في تخليص الرسم العقاري من الجمود:

حيث منع المشرع دائرة الرسوم المجمدة صلاحيات واسعة في إطار تخليص الرسم العقاري من الجمود وحيث إكتفت محكمة البداية في إطار تعليل حكمها بالرفض على أنه أمام الوضعية الإستحقاقية الراهنة فإن طلب منوبته في ترسيم مشتراها يكون في غير طريقه.

1/ في خصوص الوضعية المادية للعقار: حيث تمسكت منوبتها بتحوزها بمشتراها وإقامتها محل سكني ومحلات تجارية.

2/ في خصوص الوضعية القانونية للعقار:

حيث ثبت أن البائعة لانزال مالكة لـ 213 جزء وكان كتب منوبته أسبق في التسجيل عن بقية الكتائب وكان على المحكمة الإطلاع على هلته العقود وتقديم بعضها على بعض لتخليص الرسم من الجمود.

المحكمة

حيث اتضح بالإطلاع على مظروفات الملف وعلى الحكم الابتدائي المطعون فيه أن المطلب يهدف الأصل إلى ترسيم البيع الصادر من

ينوبها في العقد . لفائدة بموجب عقد بيع

محرر بالحجة العادلة في 29/4/1989 خالص معلوم نقله في 03/05/1989.

وحيث قضت المحكمة في الطور الابتدائي بالرفض طبق ما سبق بيانه.
وحيث اتضح بالإطلاع على بيانات الرسم العقاري عدد
أنه وقع التنصيب على عدة مطالب تحيين موضوعها طلب ترسيم بيوعات صادرة
عن المالكة وقد قضي في البعض بالترسيم كما قضي في البعض
الأخر بالرفض لاستنفاذ البائعة للمنايات التي هي على ملكها.
حيث ثبت بالرجوع إلى بعض المطالب التي وقع نشرها بالرسم العقاري أن
وكيل البائعة في المطلب الحالي الذي تولى في حق المالكة البيع
للعارضة في الأصل قد تقدم بدوره بمطلب تحيين 43892 قصد ترسيم عقد
بيع خطي معرف عليه في 1983/11/09 و 1983/7/30 باعت بموجبه
جميع مناباتها من العقار موضوع الرسم العقاري إلى

المذكور فإنه ولئن قضي فيها بالرفض فقد إتضح أنه كان ينوبها في جملة من العقود
الصادرة لفائدة الغير في حين أن عقد شراء سابق لجملة البيوعات المذكورة والتي
تولى فيها إنابة البائعة بالبيع بما فيه عقد البيع الصادر لفائدة العارض في الأصل.
وحيث ولئن ثبت أن البائعة لاتزال تملك 213 جزء بالرسم العقاري
فإنه خلافا لما تمسك به نائب المستأنفة من أن عقد منوبته هو الأسبق
في التسجيل عن بقية المطالب بإدراجها فإنه بالرجوع إلى التنسيبات المتعلقة
بمطالب التحيين المتعلقة بالرسم العقاري المذكور فقد تعلق مطلب التحيين عدد
بطلب ترسيم عقد صادر عن نفس البائعة

محرر بالحجة العادلة في 1988/8/19 مسجلة بتونس في 1988/8/27 وهو
بالتالي أسبق من حيث تاريخ التسجيل من العقد المطلوب ترسيمه في المطلب
الحالي. وحيث وتأسيسا على ما سبق بيانه فإنه لا تريب على محكمة الحكم
المنتقد لما قضت برفض المطلب.

وحيث حاب الطاعن في طعنه واتجه حجز معلوم الخطية المؤمن

لذا وتهذه الأسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورقضه أصلا وحجز معلوم
الخطية المؤمن والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتنشيط على القيد الاحتياطي
المتعلق بمطلب الاستئناف الحالي.

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.

وحرر في تاريخه