

ح/ع

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

المحكمة العقارية

الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين

عدد القضية : 785

تاريخ الحكم : 2013-05-07

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التعيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 07-05-2013 برئاسة رئيسها السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدتين حياة بن عبد الجليل ونفيسة العلاني وبمساعدة كاتبة الجلسة الأئمة حنان العماري الحكم الآتي بيانه :

بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعالم القانونية بتاريخ 03-12-2012 من طرف الأستاذ

في حق

ضد

طعنا في حكم التعيين عدد 9321 الصادر بتاريخ 19-04-2012 عن المحكمة العقارية فرع سوسة والقاضي نصح :

أولا : الشطب على التنصيب المتعلق بمطلب التعيين 9321 والمدرج بالرسم العقاري

ثانيا : برفض المطلب.

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 المؤرخ في 18-03-2013 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين،

وبعد الاطلاع على مستندات الأطراف وما حواه الملف من أوراق ومقيدات،
وبعد المفاوضة طبق القانون صرح علما 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 والمقيدات والأبحاث التي
أبني عليها تقدم المدعوة بمطلب التحيين عدد 9321
قصد تحيين الرسم العقاري وذلك بتعديل ترسيم البيع الصادر
عنها وذلك بالحط منه واعتباره متعلقا بالقطعة عدد 964 فقط وإبقاء القطعة 493
ملكاً من أملاكها،

وحيث تعلق المطلب في الأصل بالرسم العقاري عدد الكائن
متكون من القطعتين 493 و964 مساحتها 73 ص و88 آر وقد
أقيم الرسم بناء على حكم صادر عن المحكمة العقارية في 05-07-1971 بناء
على مطلب التسجيل المقدم في 24-7-1970 تحت عدد 15956 والمحكوم
لها بالتسجيل

وتاريخ 30-6-1997 (مجلد 112 عدد 829) تم ترسيم بيع من المالكة
لجميع العقار لفائدة بمقتضى حجة عادلة مؤرخة في
29-03-1972 موضحة بكتب خطي مؤرخ في 14-11-1990 مسجل في
20-01-1995،

ثم تم ترسيم وفاة

وتاريخ 22-01-2007 (مجلد 403 عدد 426) تم ترسيم بيع من
إلى جميع العقار موضوع هذا الرسم بمقتضى
حجة عادلة مؤرخة في 31-8-1999،

وحيث أدلت العارضة في الأصل بالمقيدات التالية :

- 1 - عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 29-03-1972 باعت بموجبه
معترفا بالشراء لوالده جميع ***** إلى *****
30 أصل زيتون بوادي ***** يحددها قبلة ***
***** و ***** وشرقاً ***** وجوفا مشقاتها تنتهي بالطريق
وغرباً *****
- 2 - كتب مصادقة على شراء محرر بالحجة العادلة في 28-05-1997
صادق بموجبه ***** على الشراء لفائدته حسب عقد البيع
المؤرخ في 29-3-1972 من البائعة *****
- 3 - كتب توضيحي معرف عليه بالإمضاء في 14-11-1990 مسجل في
20-01-1995 معرف عليه بالإمضاء من طرف ***** و
*** وقد جاء فيه بنامه على الحجة العادلة المؤرخة في 29-3-1972 وبعد
ورود الرخصة عدد 10360 المؤرخة في 04-05-1972 والتي بمقتضاها
باعت وسلمت وأحالت ***** إلى *****
معترفا بالشراء لوالده جميع 30 أصل زيتون بينما شمل البيع في الحقيقة جميع
الملك المسمى « ***** » موضوع الرسم العقاري عدد *****
الكائن بـ ***** والذي مساحته 73 ص 88،
وحيث أدلى نائب العارضة في الأصل بالمؤيدات التالية :
- 1 - حكم مدني عدد 3470 صادر عن محكمة ناحية سوسة بتاريخ 13-11-2007
بين المدعية ***** والمدعى عليهم ورثة ***
*** موضوعه طلب القضاء ببطلان الكتب التوضيحي المؤرخ في 14-11-1990
والمسجل في 20-01-1995 وقد قضت المحكمة بعدم سماع الدعوى
لسقوطها بمرور الزمن،
- 2 - نسخة من تقرير اختبار مجرى في إطار القضية 3470،
- 3 - نسخة من الحكم 37421 الصادر عن المحكمة الابتدائية بسوسة بتاريخ
03-04-2008 طعنا في الحكم 3470 وقد قضت المحكمة بإقرار الحكم
الابتدائي،

4 - القرار التعقيبي 29854 الصادر بتاريخ 05-02-2009 وقد قضت المحكمة بقبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا،

5 - عدد 3 كتابت تلقي شهادة محررة بالحجة العادلة،

وحيث أذنت المحكمة في الطور الابتدائي بالتحريير على المالك المرسم والذي تحرر عليه أن كامل الرسم العقاري على ملكه آل بالشراء من والده والذي اتجر له بموجب الحجة العادلة المؤرخة في 29-03-1972 من قبل العارضة في الأصل والتي تولت إيراد كتب توضيحي توضح من خلاله أن البيع الصادر لوالده يتعلق بكامل العقار موضوع الرسم العقاري وتمسك بحوزة وتصرفه في العقار بمفرده،

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها على أن الطالبة كانت تمتلك الرسم وقد فوتت فيه للغير وقد تقدمت قصد طلب تعديل ترسيم البيع الصادر عنها وجعله يتعلق فقط بالقطعة 964 وأن المحكمة تولت استدعاء المالك المرسم: الذي تمسك بملكته لكامل العقار موضوع الرسم العقاري عدد: مؤكدا أن الطالبة سبق لها أن أبرمت كتابا توضيحي في الغرض،

وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور ناعيا عليه ما يلي :

بأن محكمة الدرجة الأولى لم تجر التحريات اللازمة في الموضوع من تحريات مكتنية على موكلته وسماع شهود العيان المضمنة شهادتهم بحجج عادلة مضاف بملف القضية ولم تجر توجهها على العين رفقة خبير مختص في قيس الأراضي لتطبيق المؤيدات المقدمة من طرف المستأنفة على العين وسماع الشهود للوقوف على حقيقة الحوز والتصرف في القطعة عدد 493،

هذا، ولاحظ أن موضوع عقد البيع الأصلي المبرم بين المستأنفة والمدعو بمقتضى الحجة العادلة المؤرخة في 29-03-1972 يتعلق

ببيع 30 أصل زيتون ولم يشمل القطعة 493 وهو ما أيده الخبير المأذون له في القضية 3470 والذي أكد في تقريره أنه شمل القطعة عدد 946 مساحتها 3788 م² محتوية على 30 أصل زيتون كما أوضح نفس الخبير أن الكتب التوضيحي لعقد البيع الأصلي والمعروف عليه بالإمضاء في 14-11-

1990 قد شمل كامل الرسم العقاري المتكون من القطعة 946 والقطعة 943 ملاحظاً أن ما تمسك به المدعو من أن المستأنفة هي من أمضت على الكتب التوضيحي يخالف الحقيقة لأن والد المحرر عليه هو من عرض على المستأنفة الكتب التوضيحي وأوهمهما بأن الموضوع يتعلق بتوضيح أن الثلاثين أصل زيتون موضوع البيع الأصلي ينطبقان على القطعة عدد 964 وأن القطعة عدد 943 باقية لها والدليل هو أن موكلته هي من تتصرف فيها إلى حد هذا التاريخ مثلما يشهد بذلك العام والخاص،

وحيث رد نائب المستأنف ضده على مستندات الاستئناف متمسكاً بأن المعاملات الواردة على أي رسم عقاري لا تحوز قوتها الإنشائية ولا يقع الاعتداد بها إلا من تاريخ ترسيمها بالسجل العقاري وأن الادعاء بالحوز والتصرف في عقار مسجل لا يبنني عليهما أي شيء ولا يتجان حقاً، وأن ما تراءى للضد من الإدلاء بشهادات محررة لدى عدل إشهاد لتعارض بها ما صدر منها (الكتب التوضيحي) لا يمكن مجاراتها فيه فضلاً عن أن من أدلوا بتلك الشهادات هم من أقربائها،

كما أن النعي على محكمة الدرجة الأولى بكونها خرقت أحكام الإجراءات الأساسية لما تلقت بينة منويه ولم تلتق بينة الضد هو من باب التدخل فيما تتخذه المحكمة من وسائل للوصول إلى الحقيقة،

هذا، وأضاف أن الاختيار المجري من طرف الخبير والذي تحاول الضد اتخاذ سنداً لصحة دعواها هو بذاته جاء مطابقاً لحقيقة الوقائع بالتأكيد على أن الكتب التوضيحي جاء مسلطاً على جميع الرسم العقاري موضوع النزاع،

المحكمة

حيث اتضح بالاطلاع على الرسم العقاري أنه كان على ملك وأنه بموجب ترسيم عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 29-03-172 مرفوق بكتب توضيحي خطي مؤرخ في 14-11-1990 أصبح كامل العقار على ملك والذي تولى بموجب حجة عادلة مؤرخة في 31-8-1999 التفويت فيه بالبيع لفائدة

وحيث تعلق المطلب في الأصل بطلب تعديل ترسيم البيع الصادر عن المالكة المذكورة وذلك بالحط منه باعتباره متعلقا بالقطعة 964 فقط وإبقاء القطعة 493 ملكا من أملاكها وهو ما تمسك بنائب المستأنفة الذي طلب القضاء بالحط من الترسيمين المدرجين في 30-6-1997 و 22-01-2007 وذلك بإخراج القطعة عدد 493 البالغة مساحتها 5085 م² من عموم الرسم العقاري عدد وإفرادها برسم عقاري مستقل باسم موكلته،

وحيث اتضح من خلال دراسة مطروقات الملف أنه بموجب الحجة العادلة المؤرخة في 29-3-1972 تولت المالكة التفتوت في 30 أصل زيتون بحدودها وذلك إلى

ثم تم تحرير توضيحي خطي ممضى من قبل البائعة ومعرف عليه بالإمضاء في 14-11-1990 ومسجل في 20-01-1995 ورد فيه أن البيع شمل في الحقيقة جميع الملك المسمى « موضوع الرسم العقاري عدد الكائن والذي مساحته 73 ص 88 وهما العقدين الواقع إدراجهما بالرسم العقاري بتاريخ 30-6-1997 مجلد 112 عدد 829،

وحيث اتضح من خلال المؤيدات المدلى بها من طرف نائب المستأنفة في الطور الابتدائي أنه وقع رفع قضية في طلب القضاء بإعلان الكتب التوضيحي المذكور وقد قضت المحكمة بعدم سماع الدعوى في القضية 3470 لسقوطها بمرور الزمن وقد تم الإدلاء بما يفيد صيرورة الحكم المذكور باتا،

وحيث طالما ثبت لهذه المحكمة أن الكتب التوضيحي ممضى من قبل المالكة ومعرف عليه بإمضائها هذا فضلا على أنه كتب مرسم فإنه لا يمكن العطن في صحته إلا بموجب حكم قضائي بات،

وحيث أن ما تمسك به نائب المستأنفة من أنها لا تزال متحوزة بالقطعة عدد 493 وأن المشتري منها هو من عرض عليها الكتب التوضيحي وأوهمها بأن الموضوع يتعلق بتوضيح أن الثلاثين أصل زيتون موضوع البيع الأصلي ينطبقان على القطعة عدد 964 وأن القطعة عدد 493 باقية لها يمثل طعنا لا يمكن إثارته

أمام هذه المحكمة وهو يخرج عن نطاق اختصاصها ولا يمكن على أساسه عدم اعتماد الكتب التوضيحي المذكور أعلاه،

وحيث طالما وردت عبارات الكتب واضحة من اعتبار أن المبيع يتلق بجميع الملك المسمى « موضوع الرسم العقاري » والذي مساحته 73 ص و 88 وهو ما أكده الخبير والكائن

من خلال تقريره المنجز في إطار القضية 3470 والذي جاء فيه أن العقد التوضيحي المعرف عليه بالإمضاء في 14-11-1990 شمل كامل الرسم العقاري المتكون من القطعة عدد 964 المحتوية على 30 أصل زيتون مساحتها 3788 م² وعلى القطعة 493 الأرض البيضاء المتفصلة على القطعة الأولى المذكورة والبالغة مساحتها 5085 م²، فإنه لا يمكن للمحكمة أن تتجاوز عبارات الكتب التوضيحي المدرج بالرسم العقاري وأن تأذن بالحط من الترسيم المدرج والمتعلق بترسيم عقد البيع المحرر بالحجة العادلة المؤرخة في 29-03-1972 وترسيم الكتب التوضيحي المعرف عليه في 14-11-1990 إذ أن عقد البيع المحرر بالحجة العادلة لم يقع ترسيمه ولا يمكن ترسيمه إلا بموجب الكتب التوضيحي الذي جاء موضحاً لموضوع البيع والمنصوص صلبه على عدد الرسم العقاري وعديد المعطيات الأخرى التي تمكن من ترسيم عقد البيع الأصلي ولا يمكن الأخذ ببعضه وترك البعض الآخر وهو ما ذهبت إليه محكمة التعقيب في قرارها المدني عدد 1889 المؤرخ في 18-02-1950 مجلة القضاء والتشريع عدد 6 لسنة 1950 ص 23-427 «ما اتفق عليه الطرفان يقوم مقام القانون بينهما إلا ما استثني بالنص الصريح، ولا يلحق لتأويل العقد إلا عند غموض نصه وإبهامه»

وكذلك في قرارها التعقيبي المدني عدد 1688 المؤرخ في 06-06-1978 ن 1979 «إذا كانت عبارة حجة البيع واضحة وصريحة فلا موجب لتأويلها»، وذلك طبقاً لمقتضيات الفصل 513 من مجلة الالتزامات والعقود.

وحيث تأسيساً على كل ما سبق بسطه على محكمة الحكم المنتقد تكون قد أصابت في حكمها وعلته بما يتوافق مع نص القانون واتجه رد جميع المطاعن الموجهة وبالتالي رفض الاستئناف،

وحيث خاب الطاعن في طعنه واتجه حجز معلوم الخطية المؤمن عملا
بمقتضيات الفصل 30 من القانون عدد 67 لسنة 2009،

وحيث يتجه الإذن لإدارة الملكية العقارية بالتنشيط على القيد الاحتياطي
المتعلق بمطلب الاستئناف الحالي لانهاء الموجب،
لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا وفضه أصلا والإذن لإدارة
الملكية العقارية بالتنشيط على القيد الاحتياطي المتعلق بالمطلب الحالي
وحجز معلوم الخطية المؤمن،

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وعليه أمضت هيئة المحكمة .

وحرر في تاريخه