

ع/ك

التونسية الجمهورية

وزارة العدل

المحكمة العقارية بتونس

الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين

عدد القضية 819

تاريخ الحكم: 2014 / 02 / 04

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التعيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 2014 / 2 / 14 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 صحة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 2013 / 01 / 23 من طرف الأستاذة)

في حق بلدية ضد، ومن معها

طعنا في حكم التعيين عدد 243 الصادر بتاريخ 2012 / 11 / 7 عن المحكمة العقارية المركزية (فرع) القصرين والقاضي نصه :
أولا : الإذن لمدير الملكية العقارية بالتشطيب على التصييص المتعلق بهذا المطلب بالرسم العقاري

ثانيا : رفض اعتراض بلدية ثالثا : الإذن لمدير الملكية العقارية بإفراد القطعتين عددي 4 و 5 من مثال نقل الملكية برسم عقاري مستقل لفائدة المدعوتين و واعتباره مستغرقا لكامل منابيهما بالرسم العقاري والتصييص يختم إجراءات التعيين في شأن الرسم العقاري المحدث

وبعد الاطلاع على أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أفريل 2001 والمنقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009

وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في 15 / 3 / 2013 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين
وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وإدراجه
بالرسم العقاري عدد بتاريخ 16 / 6 / 2013

وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا بالرسم
العقاري عدد بتاريخ 13 جوان 2013

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

من حيث الشكل

حيث قدم مطلب الاستئناف في الأجل وممن له الصفة والمصلحة واستوفى
جميع موجباته القانونية لذا فهو مقبولا شكلا.

من حيث الأصل ،

اولا موضوع المطلب ،

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمويدات والأبحاث التي
انبنى عليها تقدم العارضتين

بقصد تخصيصهما بجميع المنايات الراجعة لهما بالرسم العقاري
عدد وإفرادها برسم عقاري مستقل

وحيث تعلق المطلب بالرسم العقاري عدد المتولد عن الرسم
العقاري مساحته 1402 م² والمتكون من القطعتين 1 و 2

والمسمى «بوست . » والكائن على حافة نهج ومن جهة اخرى
نهج وهو على ملك الدولة ممثلة في

الشركة العقارية للبلاد التونسية ولها 525.75 جزء وبلدية ولها 701
جزء و ولهما معا 52 جزء

وحيث استندت العارضتين في طلبهما الى عقد بيع خطي مؤرخ في 21
ديسمبر 2007 ومعرف عليه بالإمضاء في 29 / 12 / 2007 ومسجل في

2009 / 02 / 16 والذي بموجبه قوت

لفائدة ^د ^و بجميع 52 جزء على الشياخ من العقار
المسمى ^ب موضوع الرسم العقاري عدد ^أ والمساح
1402 م² والمجزء الى 416 جزء والمشكون من القطعتين 1 و2 والمحتوي
على أرض بها بنايات والكائن على حافة نهج من جهة وأخرى من نهج
وهذا العقد مدرج بالرسم العقاري المذكور أعلاه
بتاريخ 2010 / 01 / 20 مجلد 1 عدد 4 / 279 مع الإشارة الى ان
قد مثل في البيع المذكور المالكه الأصلية السيدة

بمقتضى توكيل محرر في 1981 / 9 / 10

وحيث عارضت مطلب التخصيص بلدية في شخص مثلها القانوني
وأكدت أنها تتنازع في موضوع المطلب بمحاكم الحق العام.
وحيث ردّ نائب العارضتين بأن بلدية قد خابت في مسعاها في محاكم
الحق العام سواء في قضية الشفعة الصادرة عن المحكمة الابتدائية بالقصرين
بتاريخ 2010 / 11 / 29 تحت عدد 4832 والتي طلبت إحلالها محلّ العارضتين
إلا ان المحكمة قضت بإعلان إجراءات الشفعة كما ان استئنافها للحكم المذكور
بتاريخ 2011 / 5 / 12 تحت عدد 26916 بمحكمة الاستئناف بالكاف قد رفضت
شكلا ولم تعقبه المذكورة وصار الحكم بتأ كما سمعت المتعرضة بلدية
أيضا الى طلب إبطال عقد شراء العارضتين المؤرخ في 2007 / 7 / 21 مسندة
الى اعتبار التوكيل الصادر من ^ل

باطلا باعتبار وأن التوكيل اسند له بتاريخ 1981 / 9 / 10 بينما المالكه توفيت في
4 / 8 / 1987 في حين ان البيع الصادر من ^ل للعارضتين كان
في 11 / 12 / 2007 أي بعد وفاة المالكه إلا ان المحكمة رفضت المطلب شكلا
لخلوّه من تفويض المجلس البلدي لرئيس البلدية للنزاع في قضية الحال
وحيث أذنت المحكمة في الطور الابتدائي بإجراء توجه على العين بواسطة
القاضي المقررّ صحبة الخير السيد يقصد البحث مدى جدية
مطلب التخصيص والتثبت من وضع يد الطالبتين على موضوع المطلب.

وحيث تمت الأبحاث العينية وانهي الخبير تقريره الذي أكد تخصص
العارضتين بموضوع المطلب واستقلالهما له ممّا حدى بالمحكمة الى إفراز
مناب وإفراهما برسم عقاري مستقل

وحيث استأنفت بلدية سيظلة في شخص ممثلها القانوني الحكم المذكور ناعية عليه خرقا للقانون باعتباره وان العقار موضوع المطلب هو محل نزاع في محاكم الحق العام وقضية إبطال العقد المؤرخ في 21/12/2007 لتزال في الطور التعقيبي . كما انه رفع قضية التذليلس تهّم نفس العقد تحت عدد 12555 بالمحكمة الابتدائية بالقصرين

المحكمة

حيث كان طلب المستأنف يهدف الى نقص الحكم الابتدائي عدد 243 الصادر عن المحكمة العقارية بالقصرين بتاريخ 7/11/2012 والقاضي بتخصيص مستأنف ضدّهما بالعقار موضوع المطلب المقطوع من الرسم العقاري عدد

وحيث ولئن لم يبين القانون عدد 34 لسنة 2001 المتعلق بتعيين الرسوم العقارية مؤسسة التخصيص كأحد طرق تعيين الرسوم المجمدة ولم يضبط شروط الاستجابة لهذا المطلب واقتصر على الفصل 6 منه ضمن تعداده الاختصاصات دائرة الرسوم المجمدة على أنها تنظر في عدّة طلبات ومن بينها طلبات التخصيص بقطعة او قطع يتم استخراجها من الرسم العقاري موضوع المطلب فإن فقه قضاء المحكمة العقارية هو من حدّد النظام القانوني لمؤسسة التخصيص بضبطه لشروطها وآثارها

وحيث استقرّ فقه هذه المحكمة على قاعدة مفادها ان حالة الشبوع لا يمكن الخرج منها إلا بالقسمة الرضائية او القضائية وانه لا يمكن الاستجابة لمطلب التخصيص كاستثناء للقاعدة المذكورة ويهدف تخليص الرسوم العقارية من الجمود إلا إذا توفرت شروط موضوعية معينة في العقد سند المطلب من جهة وفي العلاقة بين العارض والعقار المراد تخصيصه به من جهة ثانية أولها ان يكون سند ملكية العارض متضمنا لحدود تضبط المقسم المطلوب استخراجة وثانيها ثبوت وضع يد العارض على العقار المراد استخراجة من خلال أبحاث عينية تجرى بإذن من المحكمة وثالثها ان تكون الملكية منجّرة من مالك وحيد بالرسم العقاري او عن عديد المالكين بشرط وجود مقاسمة قانونية ميزت من

استمد منه الطالب حقوقه بالمقسم المراد استخراجة او تخصيص العارض به
وأخر هذه الشروط إلا يكون هناك نزاع استحقاقى بخصوص المقسم موضوع
مطلب التخصيص

وحيث انه بالرجوع لمطلب التخصيص المقدم من المستأنفين ضدهما يتبين
وانه لم تتوفر الشروط المطلوبة في التخصيص إذ ان العقد سند المطلب حال
من إي حدود او وصف مدقق وواضح لما اشترته المدعوتين
و كما لم يقدم ما يفيد مصادقة بقية شركائهما في الملك على
تميزهما بموضوع المطلب فضلا على وجود نزاع مع شريكتهما في الملك وهي
بلدية المستأنفة في المطلب الحالي.

وحيث ان الأبحاث العينية المجراة في الطور الابتدائي كانت قاصرة على
إثبات توفر هذه الشروط وعلى بيان ما تميز به كل شريك على حده مما يجعل
محكمة البداية قد جانبت الصواب عند قضائها لصالح العارضتين وتخصيصهما
بموضوع المطلب.

وحيث يتجه بناء على ذلك نقض الحكم المستند والإذن لإدارة الملكية
العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالقضية الاستئنافية الحالية
لانتهاج الموجب وإعفاء المستأنف من الخطية المؤتمنة

لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض
حكم التحيين عدد 243 الصادر عن المحكمة العقارية فرع القصرين بتاريخ
2012/11/7 والقضاء مجددا برفض المطلب والإذن لإدارة الملكية العقارية
بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بمطلب الاستئناف الحالي وإعفاء
المستأنف من الخطية المؤتمنة

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة

وحرر في تاريخه