

ع/ك

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

المحكمة العقارية بتونس

الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين

عدد القضية 698

تاريخ الحكم : 2014 / 5 / 20

### حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 2014 / 5 / 20 برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدين نفيسة العلاني وسنية مشرقي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة : فاتن الحمادي الحكم الآتي بيانه :

بعد الاطلاع مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 2012 / 8 / 4 من طرف الأستاذة)

في حق ضد ورثة

محاميها الأستاذة) طعنا في حكم التحيين عدد 34470 الصادر بتاريخ 2011 / 1 / 5 عن المحكمة العقارية المركزية بتونس والقاضي نعه :  
أولا : بالتشطيب بالرسم العقاري عدد على التنصيص المتعلق بإشهار مطلب التحيين عدد 34470 المدرج بالرسم العقاري المذكور بتاريخ 2008 / 11 / 18

ثانيا : رفض معارضة :

ثالثا : اعتبار ان البيع الصادر من

لفائدة والمدرج بالرسم العقاري عدد

بتاريخ 2007 / 12 / 14 مسلطا في جملة المنابات المشاعة على كامل القطعة عدد 3 من المثال التقسيمي للرسم العقاري المذكور ومساحتها 253 م<sup>2</sup> طبق مثال نقلها المسلم من ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري بتاريخ 2010 / 11 / 9 وإفراد القطعة المذكورة برسم عقاري مستقل لفائدة والإذن لإدارة الملكية العقارية بتنفيذ ذلك مع إعفائها

من كل ما يحول دون التخصيص

وبعد الاطلاع على حكمي رفض إصلاح مؤرخين في 2011 / 10 / 5 و 2012 / 7 / 11

وبعد الاطلاع على أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أبريل 2001 والمنقح بقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009 وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في 2 / 7 / 2013 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وإدراجه بالرسم العقاري عدد بتاريخ 2014 / 11 / 16

وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا بالرسم العقاري عدد بتاريخ 2014 / 3 / 24

وبعد الاطلاع على مستندات الأطراف وما حواه الملف من أوراق ومؤيدات

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 والمؤيدات والأبحاث التي انبنى عليها تقدم .  
مورث المستأنف ضدهم الآن يطلب الإذن بتخصيصه بالمنابات الراجعة له بالرسم العقاري عدد

وحيث تعلق المطلب بالرسم العقاري عدد 1 الذي يقع العقار موضوعه بحي وتقدر مساحته بـ 2 هك و 28 آر و 50 ص ومتكون من القطعة عدد 57 من مثال مسح وعد استقر على ملك الذي قوت في العديد من الأجزاء

لفائدة الغير من بينهم في حدود  
250 جزء ( ترسيم مدرج بتاريخ 16 جانفي 2004 مجلد أريانة 92 عدد 112 )  
الذي قوت فيها بدوره لفائدة ( ترسيم مدرج  
بتاريخ 14 ديسمبر 2007 مجلد أريانة 17 عدد 266 ) كما تم بتاريخ 19 أكتوبر  
2004 ترسيم وفاة المالك الذي أحاط  
بإرثه زوجته وأبناؤه منها و

وحيث أدلى العارض لتأييد مطلبه بشهادة اشترك في الملكية مفادها أنه مالك على الشياخ وبلاشتراك مع الغير لما قدره 250 جزء. كما أدلى بمثال هندسي  
وحيث تنفيذا للحكم التحضيري الصادر عن المحكمة أدلى العارض بما يلي :  
1 / عقد شراؤه وعقد شراء البائع له المسلطين على جميع أرض بيضاء صالحة للبناء مساحتها 250 م<sup>2</sup> وتتمثل في القطعة عدد 4 C بالمثال الهندسي التقسيمي يحدها قبلة أرض الطيب الرياحي وشرقا كذلك وجوفا قطعة أرض على ملك  
وغربا طريق عام حيث المفتاح يعرف بشارع حيث  
المدخل وان القطعة واقعة على حافة النهج المذكور.



الإشهاد بالتحوز اتضح انطباقه على العقار موضوع المعاينة من حيث الوصف والأقيسة والحدود والمساحة

وحيث اتجه بناء على ما توصلت له الاعمال الفنية والتطبيقات العينية الاعتراف بالبيانات والحدود والأقيسة الواردة بعقد شراء العارض والبائع له بمحضر التحويز ضرورة ان المثال التقسيمي المدلى به وقتي غير مصادق عليه

وحيث أذنت المحكمة بالتجزئة التي وردت نتائجها مطابقة لما أذنت به المحكمة واتضح من خلالها ان موضوع شراء العارض يتطابق والقطعة عدد 3 من المثال التقسيمي للرسم العقاري عدد ومساحتها النهائية 2م253

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضائها على تسلط شراء العارض والبائع له على قطعة مفرزة محدّدة من الرسم العقاري عدد تمّ تحويزه بها من طرف بقية مستحقي الرسم العقاري وبناء على ما نظرت فيه المحكمة بخصوص الوضعية المادية والقانونية للرسم العقاري المذكور اتجه تخصيص العارض بالقطعة المذكورة وافرادها برسم عقاري مستقل لفائدة

وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور ناعيا عليه بما يلي : ان العارض المستأنف ضده الان كان قد قدّم للمستأنف بتاريخ 2007 / 12 / 23 ليقوم مقامه في القيام باجراءات التهيئة والتقسيم بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد وتمثيله لدى وزارة التجهيز والاسكان والادارة التابعة لها وعملا بهذا التوكيل تقدم بمطلب التقسيم حظي بالموافقة النهائية في 2010 / 10 / 12 وبالتالي فان تقديم مطلب التحيين يعتبر تقض ما سبق ان انجزه كما ان رجوع المستأنف في معارضته مرّقه تلقي وعدا من العارض بالرجوع في مطلب التحيين ونتيجة لصدور الحكم المطعون فيه فقد أصبح يوجد مثال تقسيمي أحرز على الموافقة النهائية من جميع السلط ووجود حكم تحيين مؤسس على مثال تقسيمي يتعارض تماما مع المثال السابق كما اتضح ان محكمة الدرجة الاولى لم تحترم المساحة المحدّدة ضمن عقد بيع إذ اسندت للضد مقسما مساحته 2م253 والحال انه اشترى مقسما يسح 2م250 كما اتضح من خلال اعمال التوجه ان عقد الشراء لا ينطبق على المقسم لوجود تغيير في الاتجاهات

وقد قدمت نائبة المستشارف نسخة من التوكيل المؤرخ في 2007/12/23 وشهادة خلاص انجاز الاشغال الفنية المتعلقة بمطلب تقسيم والمثال التقسيمي المصادق عليه

وحيث اجاب نائب المستشارف ضده على ان استناد الخصوم الى وجود اتفاق على الرجوع في مطلب التحيين يبقى ادعاءا مجردا لم يقع اثباته كما ان طلب نقض الحكم الابتدائي يتناقض كلياً مع عقد البيع وخاصة محضر التحويل المحرر بالحجة العادلة في 2007/12/22 الصادر عن في حق نفسه وحتا اشقائه . . . الدته

### **المحكمة**

حيث تبين بالاطلاع على مظروفات الملف أن مورث المستشارف ضدهم مالك مرسوم على الشياح بالرسم العقاري عدد وحيث تقدم مورثهم بالمطلب الحالي قصد تخصيصه بمشتراه وفرز منابه في قطعة خاصة

وحيث ان الاستجابة لمطالب التخصيص والافراد برسم عقاري مستقل تقوم على توفر شروط متظافرة ومتكاملة استقرّ عليها فقه قضاء هذه المحكمة واذا احتل واحد منها اصبح المطلب في غير طريقه

وحيث ولئن تضمنت عقود البيع سند ملكية مورث المستشارف ضدهم لحدود فلقد تبين من خلال الابحاث العينية المجراة في الطور الابتدائي اختلاف من حيث الاتجاهات المنصوص عليها صلب عقد البيع والقطعة المراد استخراجها بالاضافة لاختلاف في عدد المقسم اذ اتضح ان العقود موضوعها المقسم 5C وليس المقسم 4C مثلما نص على ذلك عقد بيع

من ناحية اخرى فان ذكر الحدود صلب العقود ولئن كان ضروريا للتأكد من ان الشياح هو شياح صوري وهو اول معايير التخصيص فان هذا الشرط لا يمكن ان يتحقق الا اذا اقترن بوضع يد العارض على العقار المراد التخصيص به وهو ما يتطلب البحث في وضع اليد وقد ثبت للمحكمة في الطور الابتدائي ومن خلال الابحاث العينية المجراة ان وضع يد العارض مسلط على قطعة ارض بيضاء مركز

بها علامات وغير مسيجة الشيء الذي يدحض قرينة الاستثارة الفعلية بجانب  
العارض مورث المستأنف ضدهم الان بالقطعة المراد التخصيص بها على اعتبار  
ان ذلك لا يعكس المصادقة الضمنية للشركاء في الملك على تميز كل شريك  
بجزء من العقار والتصرف فيه بصورة منفردة

وحيث تبين ان محضر التحويل المعتمد عليه من قبل المحكمة المطعون في  
حكمها قد صدر بتاريخ لاحق عن صدور البيع والحال انه يفترض صدوره بصورة  
متزامنة مع عقد البيع حتى يقع اعتماده في طلبات التخصيص

وحيث ان الرسم العقاري عدد 1 هو على ملك جملة من الشركاء  
في الملك يخشى المساس بحقوقهم خاصة وانه وقع الادلاء في هذا الطور بمثال  
تقسيمي مصادق عليه من طرف السلطات المختصة تبين التزام العارض في  
الاصل بالعمل به بموجب التوكيل المسند منه لفائدة المستأنف والمحرر بالحجة  
العادلة في 23 / 12 / 2007 قبل تقديمه لمطلب التحيين في 7 / 8 / 2009 وهو  
ما يجعل من معارضة ورثة المالك الاصلي معارضة جديدة حتى وان لم يتمكنوا  
من اثبات حصول الاتفاق بينهم وبين العارض على سحب معارضتهم مقابل  
رجوعه في المطلب

وحيث ان طلب التخصيص يقتضي بالضرورة مطابقة البيانات الواردة بالعقود  
سند التخصيص مع الحالة الواقعية والقطعة المراد التميز بها وهو ما لم يتوفر في  
المطلب الحالي مما يتجه معه نقص الحكم المطعون فيه والقضاء من جديد  
برفض المطلب وحيث يتجه الاذن لادارة الملكية العقارية بالتنشيط على القيد  
الاحياطي المتعلق القضية الاستتافية الحالية لانتهاء الموجب

وحيث اتجه اعفاء الطاعن من الخطية وارجاعها لمن أمنها عملا بمقتضيات  
الفصل 30 من قانون التحيين عدد 34 المتفح بالقانون عدد 67 لسنة 2009

### لذا ولهذه الاسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستتاف شكلا وفي الاصل بنقض حكم  
التحيين الصادرة تحت عدد 34470 بتاريخ 5 / 1 / 2011 عن المحكمة العقارية  
المركزية والقضاء من جديد برفض المطلب والاذن لادارة الملكية العقارية

بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بمنظلب الاستئناف الحالي واعفاء  
الطاعن من الخطية وارجاعها لمن أمنها  
وبذلك وقع التصريح في التاريخ اعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة  
وحرر في تاريخه