

ع/ك
الجمهورية التونسية
وزارة العدل
المحكمة العقارية بتونس
الدائرة الاستئنافية الاولى للتحيين
عدد القضية : 907
تاريخ الحكم : 8 أبريل 2014

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الاولى للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 8 أبريل 2014 برئاسة رئيسها السيدة ألفة زكري وعضوية المستشارين السيدين كوثر الشريفي ومرزقة جماعة وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة سهام السلامي الحكم الآتي بيانه:

بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 6 جوان 2013 من طرف الاستاذ(ة) في حق منوتها .

طعنا في حكم التحيين عدد 46850 الصادر بتاريخ 10 / 4 / 2013

عن المحكمة العقارية بتونس القاضي نصه :

أولا : التشطيب بالرسم العقاري عدد على التنصيص المتعلق باشهار
مطلب التحيين عدد 46850

ثانيا : رفض المطلب

وبعد الاطلاع على احكام 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
6 / 1 / 2014 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الاولى للتحيين

وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وادراجه
بالرسم العقاري عدد بتاريخ 24 ديسمبر 2013

وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا بالرسم
العقاري المذكور

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي :

من حيث الشكل

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

من حيث الاصل :

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والابحاث التي انبنى عليها تقدم المدعية في الاصل المستأنفة حاليا بدعوى لدى المحكمة العقارية بتونس قصد افراز مناباتها من الرسم العقاري عدد وافراد موضوعها برسم عقاري مستقل وقدمت تدعيما لمطلبها بما يلي :

1/ نسخة من الرسم العقاري عدد : تبين بالاطلاع عليه انه يتعلق بعقار كائن بـ وتبلغ مساحته 3 هـ و 9 أ و 99 ص ويكون من القطعتين عدد 129 و 130 من مثال مسح المنيهلة الدائرة (1 B) موضوع المطلب عدد 147 والذي استوعب مطلب التسجيل الاختياري عدد 31113 الذي سبق ان تقدم به المصرح وهو على ملك : و ابناء : وذلك بنسبة الربعان للاول والربع الاخيرتين لكل واحدة منهما بانفرادها

وحيث تم برسيم عديد البيوعات الصادرة من المالكين المذكورين على الشباغ لفائدة الغير كما تم التنصيب على عدة مطالب تحيين تتعلق بترسيم بيوعات بالرسم العقاري المذكور

2/ مثال هندسي معدّ من الخبير تم بمقتضاه تشخيص القطعة المطلوب استخراجها

3/ شهادة ملكية للرسم العقاري عدد

وحيث باستيفاء الابحاث قضت المحكمة بالحكم المبين نصه بالطالع وعللت قضائها بان طالبة التنصيب مالة اصلية بالرسم العقاري وقد تولت الضويت في عدة اجزاء لفائدة الغير كما تولت اجراء مقاسمة مع من شاركها في الملكية وحيث تم الطعن بالاستئناف في الحكم المذكور وقدمت الاستاذة نائبة المستأنفة مستندات استئناف لاحظت من خلالها ان الحكم الابتدائي خالف ما استقر عليه فقه قضاء المحكمة العقارية ويتنافى وروح المشرع الذي ارسى اليه التحيين بالتنصيب توصلا للقضاء على حالة الشبوع الصوري وتمكين المالك والحائز الفعلي والقانوني لعقار محدد من الحصول على رسم عقاري مستقل لما في ذلك من مساهمة في الحفاظ على الملكية الفردية وبعث للاطمئنان في

نفوس الافراد على ملكيتهم وبالنظر الى ان حالة الشيوع هي في ذهن المشرع دائما وضعية عابرة لا ترتقي الى الدوام ومآلها الطبيعي هو الانقضاء والاندثار نجده دائما يحاول الحد منها وتقليصها

وحيث ولئن سكت المشرع عن تحديد شروط دقيقة للتخصيص فقد يادر الفقه وفقه القضاء بتحديد الشروط وتدقيق المعايير حتى تتمكن المحكمة العقارية من الامتجابة لطلب التخصيص

ويستروح من الاحكام الصادرة في مادة التحيين العقاري ان القضاء استنبط شرطين للاستجابة لمطالب التخصيص اولهما ان يكون العقار موضوع طلب التخصيص مفرزا ومحددا و ثانيهما ام تثبت ملكية العقار موضوع طلب التخصيص في جانب العارض حيث ان مطلب منوبتها استوفى لشروط قبوله بدليل ما سيقع بيانه اسفله

أولا : في توفر شروط الملكية المفرزة في العقار موضوع المطلب

حيث تملك منوبتها في الاصل من كامل الرسم العقاري عدد 1 أي ما يعادل 7749.75 م² وقد فوتت في اجزاء منها لفائدة الغير وبقي على ملكها 1153 م² تمثل في قطعة ارض ذات شكل شبه متصرف مفرزة ومحددة واجهتها الرئيسية جنوبية على نهج و حدودها مشخصة على عين المكان في البعض بالنهج المذكور وفي الباقي بنايات مجاورة تلاصقها مباشرة وان القطعة المذكورة مسيجة ولها مدخل خاص على نهج وتشتمل على محل سكني منذ اواخر سنة 1987 ولتدعيم موقفها قدمت جملة من الاحكام الصادرة عن المحكمة العقارية استجابت بمقتضاها الى طلبات التخصيص

ثانيا : في ثبوت ملكية المنوبة للعقار موضوع المطلب

حيث دأب فقه القضاء على وجوب توفر شرط ثاني وهو التصرف الفعلي والمادي في العقار بمعنى وجوب اثبات التخصيص الفعلي والمادي بالعقار فبالاضافة إلى توفر شرط الملكية القانونية لجزء على الشياخ من الرسم العقاري على طلب التخصيص ان يثبت للمحكمة انه يمارس هذا الحق على ارض الواقع ويستعمل ويستغل هذا العقار بمفرده فالتصرف الفعلي في العقار موضوع المطلب

هو شرط وان لم يرد صراحة صلب قانون التحيين الا انه يستوحي من مداولات مجلس النواب الذي جاء فيه «مع ثبوت تخصص كل شريك» لهذا داب فقه قضاء المحكمة العقارية على التثبت من وضع يد طالب التخصيص على العقار موضوع مطلبه ومن تصرفه المادي والفعلي فيه وحيث تعرض عقار منوبتها اثناء الثورة للاعتداء من طرف الغير دون وجه حق واستصدرت الحكم الحوزي عدد 639 بتاريخ 2012/7/11 عن ناحية التضامن قاضيا بكف شعب المدعي عليه على عقار التداعي المشخص بتقرير الخبير في فيس الاراضي المظروف بالملف وتقرر الحكم المذكور بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 24245 بتاريخ 2013/3/11 واصبح باتا بموجب الشهادة في عدم التعقيب المضافة بالملف وطلبت نقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بتخصيص منوبتها برسم عقاري مستقل وقدمت المؤيدات التالية :

1/ عقد مفاصلة محرر بالحجة العادلة مؤرخ في 1979/12/16 خالص معلوم نقله بقباضة في 1979/12/3 بتوصيل عدد 70 والذي بموجبه اقتسم كل من [] و [] و [] ابناء المرحوم [] ووالدهم [] جميع القطع عدد 930 و931 تصرف بسيدي [] وسيدي [] والقطعة الثالثة تصرف بوقف [] جميعها كاتنة مطلب تسجيلها عدد 31113 امتاز بمقتضاها بجميع القطعتين عدد 930 و931 مساحتها 1 هـ و08 آر مشجرتين زيتونا وعودا رقيقا مرسومين بكراس البيع عدد 76 بذكر حدودهما يضاف اليه من قطعة الحرمين 6 آلاف ز 720 م 2 داخلا فيها ثمن والذته قدره 41200 م 2 من الناحية الغربية من قطعة [] تميز بهذين المقسمين [] المذكور ووالذته على الشياح بيهما وأخذت بمقتضاها [] المذكورة جميع مساحتها 6760 م 2 بذكر حدودها واخذت [] قسم الارض البيضاء مقتطعة من رسم براني الملاط مساحته 6720 م 2

2/ حكم حوزي عدد 639 صادر عن ناحية التضامن في 2012/7/11 بين المدعية [] والمدعي عليه [] ويتمثل موضوع الدعوى في هدم المدعي عليه لجانب من السور الخارجي لعقار المدعية والاستيلاء على جزء منه والشروع في اعمال البناء

قضت المحكمة ابتدائيا بالزام المطلوب بكف شغبه عن عقار الداعي في حدود المساحة المتنازع حولها وقدرها 238 م² وتسليمها للمدعية شاعرة من كل الشواغل কিفما جاء بتقرير الخبير العدلي المجري بمناسبة هذه القضية

3/ تقرير اختيار مجرى من قبل الخبير بمقتضى القضية الحوزية عدد 639 مرفوق بمثال هندسي شخص بموجبه موضوع شغب المدعى عليه وبقية موضوع الرسم العقاري

4/ حكم استئنافي عدد 24245 صادر عن المحكمة الابتدائية باريانة في 11 مارس 2013 طعنا في الحكم الابتدائي عدد 639 وقد قضت المحكمة باقرار الحكم الابتدائي عدد 639 الصادر بتاريخ 2012/7/11

5/ شهادة في عدم تعقيب الحكم الاستئنافي عدد 24245 مؤرخ في 2013/9/20

6/ محضر تنفيذ جزئي مؤرخ في 2013/11/30 تم بموجبه تنفيذ الحكم الاستئنافي عدد 24245 الصادرة بتاريخ 2013/3/11

7/ حكم استعجالي عدد 39478 صادرة بتاريخ 2012/2/3 عن المحكمة الابتدائية باريانة بين المدعية والمدعى عليه

قضي ابتدائيا استعجاليا بايقاف الاشغال التي شرع المطلوب القيام بها بالعقار الكائن الى حين البت في القضية الاصلية المنشورة امام محكمة ناحية التضامن والاذن بالتنفيذ على المسوقة

8/ مثال تشخيصي لموضوع تصرف الطالبة معد من قبل الخبير

المحكمة

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها بالرفض باعتبار أن طالبة التخصيص مالكة اصلية بالرسم العقاري وقد تولت التفويت في عدة اجزاء لفائدة الغير كما تولت اجراء مقاسمة مع من شاركها في الملكية.

حيث لا جدال في ثبوت ملكية المستأنفة بالعقار موضوع الرسم العقاري
موضوع المطلب الحالي لمنابات على الشياخ

وحيث ولئن أدلت المستأنفة بكتب قسمة مبرمة بينها وبين شقيقتها
وشقيقتها مؤرخ في 16/12/1979 تم بموجب قسمة العقار موضوع
الرسم العقاري الحالي غير أن هذه المقاسمة لم تنتهي حالة الشيوخ بصفة نهائية
ضرورة ان القسيم تميز بقطعة بمعية والدته تم أقيم الرسم العقاري بتاريخ
8 أكتوبر 1984 بناء على حكم التسجيل عدد 147 الذي استوعب المطلب
العادي عدد 31113 بتاريخ 22 جانفي 1983 فائدة

وله 4/2 وشقيقتيه عائشة وعلجية لكل واحدة منهما 1/4 بانفرادها غير انه
لم تقف المحكمة على مال مناب والدته المتقاسمين

وحيث انه فضلا عن ذلك فإنه بالرجوع الى بيانات الرسم العقاري فقد تبين
نفويت المالكين الاصليين في عدة اجزاء على الشياخ لفائدة الغير وأصبح كتب
المقاسمة لا يعكس الوضعية الاستحقاقية للرسم العقاري موضوع المطلب
الحالي

وحيث لم تأت مستندات الاستئناف بما من شأنه أن يوهن الحكم الابتدائي
واتجه نتيجة لذلك الحكم برفض المطلب

وحيث يتجه التشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف لانتهاج
الموجب

لـ وللهذه الاسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه اصلا وتخطئة
المستأنف بمعلوم الخطية المؤمن والاذن لادارة الملكية العقارية بالتشطيب
على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف المدرج بالرسم العقاري عدد

تونس بتاريخ 28 جانفي 2014 الايداع

وبذلك وقع التصريح في التاريخ المبين أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.

وحرر في تاريخه