

ع/ك/ع/ك  
الجمهورية التونسية  
وزارة العدل

المحكمة العقارية بتونس

الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين

عدد القضية 930

تاريخ الحكم : 2014 / 02 / 18

### حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين بالمحكمة العقارية بتونس عند  
انتصابها للفضاء في مادة التحيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 2014 / 2 / 18  
برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدين نفيسة العلاني وسنية  
مشرقي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة : فاتن الحمادي الحكم الاتي بيانه :

بعد الاطلاع مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية  
بتاريخ 2013 / 10 / 28

من طرف الامتاذ(ة) في حق [ ] ومن معها  
طعنا في حكم التحيين عدد 47784 الصادر بتاريخ 2013 / 05 / 7 عن المحكمة  
العقارية المركزية تونس والقاضي نصه :

أولا : التشطيب على التصييص المتعلق بالمطلب الحالي بالرسم العقاري  
عدد تونس 11/2  
والمدرج في 2012/11/29 تحت عدد 8696

ثانيا : رفض المطلب

وبعد الاطلاع على احكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أفريل  
2001 والمنتق بقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009  
وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في  
2013/11/4 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتحيين  
وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وادراجه  
بالرسم العقاري عدد  
وبعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا بالرسم  
العقاري عدد  
وبعد الاطلاع على مستندات الاطراف وما حواه الملف من اوراق ومؤيدات  
وبعد المفاوضة القانونية طبق القانون صرح بما يلي :

**من حيث الشكل**

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

**من حيث الاصل :**

اولا موضوع المطلب :

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والابحاث التي  
انبنى عليها قيام  ومن معها بقصد ترسيم عقود بيع بالرسم العقاري  
عدد  وافراز مناباتهم به وافرادها برسوم عقارية مستقلة

وحيث تعلق المطلب بالرسم العقاري عدد  الكائن  
وقد استقرّ على ملك شركة  للبعث العقاري ورسمت به

عديد الرهون

وحيث أهد العارضين ملفهم بـ 44 عقد شراء كلها مؤرخة في سنة 2012 وصادرة بالبيع من شركة للبعث العقاري وذلك لشقق مقامة بالرسم المذكور وحيث رفضت المحكمة ترسيم العقود المذكورة وافراز موضوعها برسوم عقارية مستقلة معتبرة وان العقار هو مركب سكني وتجاري يعود بالملكية لشركة للبعث العقاري المحمولة على اجراء تقسيم للمركب المذكور وتميز مستحقها بمقاسم محددة ولا يمكن اجراء هذا التقسيم الا بعد حصولها على رخصة الادارية التي يستوجبها القانون على الباعثين العقاريين وبناء عليها اعتبرت المحكمة أن العقار ليس رسما مجمدا لا يدخل في نطاق اختصاص دائرة الرسوم المجمدة ورفضت المطلب

وحيث استأنفت الطاعنة ومن معها الحكم ناعين عليه خرقه للفصل 5 من قانون التحيين الذي يوجب على دائرة الرسوم المجمدة تجاوز الصعوبات المتعلقة بعقود شرائهم وادراجها بالرسم العقاري عدد

### المحكمة

حيث كان طلب المستأنفين يهدف الى ترسيم عقود شرائهم بالرسم العقاري عدد وافراز مشتركهم برسوم عقارية مستقلة وحيث بالرجوع للرسم العقاري المذكور تبين وانه مركب تجاري مع شقق وهو على ملك شركة للبعث العقاري وحيث أن العقود المدلى بها مؤرخة جميعها في 2012 وصادرة عن المالكة شركة للبعث العقاري وهي عقود مهم بيع شقق محددة وحيث ان اللجوء لدائرة الرسوم المجمدة يستوجب تعلل فعلي عن ادراج العقود المذكورة بادارة الملكية العقارية لصعوبة توفير الوثائق المطلوبة وتجاوز النقص المطروحة

وحيث ان صورة الحال لا تطوي ضمن الصعوبات التي تستوجب التدخل من دائرة الرسوم المجمدة إذ انها مرتبطة بالحصول على رخص ادارية محددة واعداد امثلة وتقاسيم من طرف الباعث العقاري لذا لم تجانب محكمة البداية الصواب عند رفضها للمطلب

وحيث يتجه التشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف الحالي وذلك لانتهاء الموجب

وحيث خاب الطاعن في طعته واتجه تغريمه بالخطية

**لـ** ولهذه الاسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه اصلا والاذن لادارة الملكية العقارية بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بمطلب الاستئناف الحالي وحجز معلوم الخطية المؤمنة

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة.

وحرر في تاريخه