

دليل

إجراءات المحكمة العقارية

قرار من وزير العدل وحقوق الإنسان مؤرخ في 28 سبتمبر 2000 يتعلق بالمصادقة على دليل الإجراءات الخاص بالمحكمة العقارية :

إن وزير العدل وحقوق الإنسان،

بعد الإطلاع على الأمر عدد 1062 لسنة 1974 المؤرخ في 28 نوفمبر 1974 المتعلق بضبط مشمولات وزارة العدل وحقوق الإنسان،

وعلى الأمر عدد 1330 لسنة 192 المؤرخ في 20 جويلية 1992 المتعلق بتنظيم وزارة العدل وحقوق الإنسان،

وعلى الأمر عدد 49 لسنة 1996 المؤرخ في 16 جانفي 1996 المتعلق بضبط محتوى مخططات تأهيل الإدارة وطريقة إعدادها وإنجازها ومتابعتها،

وعلى القرار المؤرخ في 15 ماي 1996 المتعلق بضبط مخطط التأهيل الخاص بوزارة العدل وحقوق الإنسان كما تم تنقيحه بالقرار المؤرخ في 2 ديسمبر 1997،

وعلى المنشور عدد 8 المؤرخ في 9 فيفري 1996 المتعلق بضبط الإجراءات العملية المتعلقة بإعداد المخططات التأهيلية الوزارية المحدثة بمقتضى الأمر عدد 49 لسنة 1996 المؤرخ في 16 جانفي 1996، وعلى دليل الإجراءات الخاص بالمحكمة العقارية.

قرر ما يأتي :

الفصل الأول - تمت المصادقة على دليل الإجراءات الخاص بالمحكمة العقارية.

الفصل 2 - جميع المصالح المعنية مكلفة بالعمل بما جاء بهذا الدليل.

الفصل 3 - التفقدية العامة بوزارة العدل وحقوق الإنسان مكلفة بتحيين هذا الدليل كلما اقتضى الأمر ذلك.

الفصل 4 - ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 28 جانفي 2000.

وزير العدل وحقوق الإنسان

البشير التكري

اطلع عليه

الوزير الأول

محمد الغنوشي

المقدمة

عرفت تونس التسجيل العقاري بنظامه الجديد بعد إنتصاب الحماية الفرنسية بها، فأحدث المجلس المختلط العقاري بمقتضى الأمر المؤرخ في 19 رمضان 1302 الموافق لغرة جويلية 1885، ثم أحدثت المحكمة العقارية بمقتضى الأمر العلي المؤرخ في 19 رجب 1376 الموافق لـ 19 فيفري 1957.

وظلت المحكمة العقارية ومن قبلها المجلس المختلط العقاري تطبق إلى جانب إجراءات التسجيل العقاري الإختياري إجراءات المسح العقاري الذي لم يصبح إجباريا إلا منذ صدور المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل الإجباري والمنقح والمتمم بالقانون عدد 28 لسنة 1979 المؤرخ في 11 ماي 1979.

وتلعب المحكمة العقارية دورا رئيسيا في مادتي التسجيل العقاري وتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود وذلك بالإستعانة بديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط الذي ينحصر دوره في إنجاز الأعمال الفنية المتعلقة بتحديد العقارات المطلوب تسجيلها إختياريا أو إجباريا وإعداد الأمثلة الهندسية لها وبإدارة الملكية العقارية التي تختص بإقامة الرسوم العقارية المتولدة عن أحكام التسجيل وحفظها وترسيم الحقوق اللاحقة لحكم التسجيل وغير ذلك مما يقتضيه التعامل على العقارات المسجلة.

ومن أهداف التسجيل العقاري :

- 1- إبطال العقود والوثائق المتقدمة عن حكم التسجيل.
- 2- إعطاء القوة المطلقة لما يثبت بالتسجيل وإلغاء كل الحقوق العينية التي لم يصرح بتسجيلها.
- 3- حصر الحقوق العينية التي يجب إشهارها.
- 4- الإحتفاظ بحق ترسيم الحقوق اللاحقة لحكم التسجيل أو قيدها قيда إحتياطيا
- 5- إعطاء قوة ثبوتية لكل ما يقيد أو يرسم بالسجل العقاري لتكون أساس المعاملات
- 6- تمكين كل من له مصلحة من الإطلاع على السجل العقاري

والمحكمة العقارية هي محكمة مختصة مقرها ومركزها الأصلي بتونس العاصمة ولها مراكز فرعية داخل تراب الجمهورية ويعين رئيسها من بين قضاة الرتبة الثالثة.

1- المركز الأصلي :

يشمل مرجع نظره الترابي ولايات : تونس-أريانة-بن عروس- نابل وزغوان ويتألف إطاره القضائي من :

- وكيل أول للرئيس قاض من الرتبة الثالثة.

- وكلاء رئيس قضاة من الرتبة الثانية.

- قضاة من الرتبة الأولى ولهم خطة قاض مقرر.

- قضاة جالسين من الرتبة الأولى.

ويحتوي على سبع دوائر تتركب كل واحدة منها من وكيل رئيس وقاضيين.

2- الدوائر المجتمعة :

يتأسسها رئيس المحكمة أو الوكيل الأول بعضوية أربعة وكلاء رئيس وتنتظر في مطالب الأحكام العقارية الصادرة عن المركز الأصلي والمراكز الفرعية.

3- الفروع :

للمحكمة العقارية فروع بولايات : بنزرت - باجة - الكاف (ويشمل مرجع نظره كذلك ولاية

جندوبة)- سليانة - القصيرين - سوسة - القيروان - المنستير - المهدية - صفاقس - قفصة (ويشمل

مرجع نظره أيضا ولاية توزر)- سيدي بوزيد - قابس - قبلي ومدنين (ويشمل مرجع نظره أيضا ولاية

تطاوين).

ويشرف على سير العمل الإداري والقضائي بكل فرع وكيل رئيس وعند التعذر أقدم القضاة به بتكليف من رئيس المحكمة.

4- اللجان المسحية :

تختص بتطبيق إجراءات المسح العقاري الإلزامي وفق أحكام المرسوم عدد3 لسنة 1964 المؤرخ

في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل الإلزامي والمنقح والمتمم بالقانون عدد28 لسنة 1979 المؤرخ

في 11 ماي 1979 ويترأس كل لجنة مسحية قاض مكلف يساعده كاتب محكمة وعون فني محلف تابع لديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وتباشر اللجنة أعمالها بمحضر عمدة المنطقة أو من ينوبه (معرف اللجنة).

وتختص المحكمة العقارية بالبت في :

1- البت في مطالب التسجيل :

تختص المحكمة العقارية بالنظر في مطالب التسجيل العقاري بنوعيه الإختياري والإجباري.

فمطالب التسجيل الإختياري التي تتم بطلب من كل مالك لحق عيني وبمقابل يقضى في شأنها بالتسجيل أو الرفض.

أما التسجيل الإجباري الذي يتم بمقتضى قرار من وزير العدل وبصفة مجانية فيحكم فيه وجوبا بالتسجيل ولو إقتضى الأمر تطبيق أحكام الفصل من مجلة الحقوق العينية.

2- مراجعة الأحكام القاضية بالتسجيل :

تنظر المحكمة العقارية بدوائرها المجتمعة في مطالب مراجعة الأحكام القاضية بالتسجيل وذلك في الصور المنصوص عليها بالفصل 332 من مجلة الحقوق العينية المنقح بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995.

3- النظر في مطالب تحيين الرسوم:

تنظر المحكمة العقارية في مطالب تحيين الرسوم العقارية المتولدة عن مطالب التسجيل الإختياري والإجباري والمقدمة مباشرة من المعني بالأمر أو بإحالة من لجنة تحيين الرسوم العقارية المجمدة وفقا لأحكام القانون عدد 39 لسنة 1992 المؤرخ في 27 أفريل 1992 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود والقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح وإتمام بعض الفصول من مجلة الحقوق العينية والقانون عدد 47 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح الفصل 581 م.إ.ع والقانون عدد 48 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح الفصل 204 من مجلة الأحوال الشخصية.

4- النظر في الطعن في قرارات لجنة تحيين الرسوم :

تتظر المحكمة بناء على طلب المعني بالأمر في الطعن في قرارات لجنة تحيين الرسوم لدى

المحكمة العقارية طبق الفصلين 6 و 7 من القانون المؤرخ في 27 أبريل 1992.

5- النظر في الطعن في قرارات حافظ الملكية العقارية :

تتظر المحكمة العقارية في الطعن في قرارات حافظ الملكية العقارية الراضة لمطالب الترسيم

بالسجل العقاري (الفصل 388 جديد من م.ح.ع).

الباب الأول

التسجيل الاختياري

القسم الأول: تقديم مطلب التسجيل

يقدم مطلب التسجيل مباشرة إلى:

- المحكمة العقارية بمركزها الأصلي إذا كان العقار المراد تسجيله موجودا بولايات تونس - أريانة
- بنعروس - نابل وزغوان.
- فرع المحكمة العقارية الذي يوجد بدائرتة العقار المراد تسجيله.

1- من يقدم مطلب التسجيل :

يمكن أن يقدم مطلب التسجيل :

أ- كل من له صفة مالك :

- مالك بمفرده لكامل العقار أو لحق الرقبة
- الشريك دون اشتراط موافقة بقية شركائه

ب- كل من له صفة القيام في حق غيره :

- نائب المالك بصفة قانونية (وكيل - محام... إلخ).
- الممثل القانوني (المقدم - الوصي - المكلف العام بنزاعات الدولة - ممثل الحزب السياسي - ممثل الشخص المعنوي... إلخ).

- كل من منحه القانون صفة القيام في حق المالك (وزير الثقافة بالنسبة للعقارات المصنفة قانونا مناطق أثرية - وزير التعمير بالنسبة للمناطق التي تشملها التهيئة العمرانية - الوالي... إلخ).

ج- كل صاحب حق عيني :

- من ذلك أصحاب حق الإنتفاع - حق الإستعمال - حق السكنى - حق الارتفاق - الرهن

أما الحقوق المتعلقة بالإنزال والكردار ودخلهما في الأراضي الفلاحية، وحق الهواء والإجارة الطويلة فلا يمكن طلب الحكم بتوظيفها إلا إذا كانت مكتسبة قبل تاريخ صدور مجلة الحقوق العينية القاضية بإلغائها.

ويمكن لصاحب الحق العيني تقديم مطلب التسجيل باسم المالك دون التوقف على موافقة هذا الأخير وذلك قصد توظيف ماله من حقوق على العقار المراد تسجيله.

2- بيانات مطلب التسجيل :

يجب أن تذكر بمطبوعة مطلب التسجيل :

أ- البيانات المتعلقة بطالب التسجيل :

تذكر بالصفحة الأولى من المطبوعة المخصصة لمطلب التسجيل البيانات المتعلقة :

بالإسم واللقب - تاريخ الولادة ومكانها - الجنسية - الحرفة - الحالة الزوجية - المقر الأصلي - المقر المختار - صفة القيام (طالب في حق نفسه - في حق غيره - شريك - صاحب حق عيني).

ب- البيانات المتعلقة بشركاء الطالب أو بالمطلوب في حقهم التسجيل :

تذكر بمطبوعة المطلب بالنسبة لكل شريك أو مطلوب في حقه التسجيل، الإسم واللقب والجنسية وتاريخ الولادة والمهنة والحالة الزوجية والنظام المالي ومقره ونسبة إستحقاقه في الملكية.

أما إذا كان المطلوب في حقه شخصا معنوياً (شركة - تعاوضية - وكالة... إلخ) فيجب التنصيص على شكله القانوني وإسمه ومقره الإجتماعي وممثله القانوني وعدد الترسيم بالسجل التجاري وتاريخ التصريح بتكوينه وكل ما من شأنه أن يسهل التعرف عليه.

ج- البيانات المتعلقة بالعقار موضوع المطلب :

* البيانات المتعلقة بالحالة المادية للعقار : وتخص :

- الإسم المعروف به العقار

- موقع العقار : النهج والعدد والحي وإسم المكان والعمادة والمعتمدية والولاية ومحكمة الناحية التي يقع بدائرتها العقار موضوع المطلب.

- مساحته : ولو بصفة تقريبية طبق المقاييس المتعارف عليها (هكتار - آر - سنتيار)

- حدوده : من جميع جهاته في تاريخ تقديم المطلب (إسم المالك للعقار المجاور - عدد الرسم العقاري - عدد مطلب التسجيل المجاور).

- محتواه : (أرض فلاحية - أرض بيضاء - بناءات - آبار - أشجار... إلخ).

- شكله : قطعة واحدة - قطع متفرقة (وتذكر جميع البيانات المتعلقة بكل قطعة) أو قطع متلاصقة (وهي في الأصل قطعة واحدة يفصل بين جزئها طريق أو غيره من مشمولات الأملاك العمومية).

- الطرقات ذات الأهمية : والتي يشملها مطلب التسجيل.

- الإسم الذي يرغب الطالب في إطلاقه مستقبلا على العقار.

- القيمة النقدية للعقار : وهي القيمة الراهنة على تقدير بيعه.

* البيانات المتعلقة بالحالة الإستحقاقية للعقار وتخص :

- الحق المطلوب تسجيله والحقوق المطلوب توظيفها عند الإقتضاء.

- النسب الإستحقاقية في صورة طلب التسجيل لفائدة شركاء في الملكية.

- أوجه إكتساب ملكية موضوع المطلب : التقادم المكسب - العقد : (شراء - هبة - تنازل... إلخ)

- الميراث - الوصية - بموجب القانون (إنتزاع - التأميم بموجب قانون 12 ماي 1964) -

الإلتصاق.

3- مؤيدات مطلب التسجيل :

أ- تقديم مؤيدات المطلب :

على طالب التسجيل أن يقدم رفقة المطلب أصولاً أو صوراً مشهوداً بمطابقتها للأصل من رسوم ملكيته (مثل مضامين التملك) أو العقود (بخط اليد أو بالحجة العادلة) التي إنجر له الحق بموجبها. وتختلف المؤيدات باختلاف أوجه إكتساب ملكية العقار. وإذا كانت الرسوم في حوزة الغير وإمتنع بالرغم من إنذاره من قبل الطالب عن تسليمها لكتابة المحكمة فإنه يجوز للطالب مطالبته بغرم الضرر.

ب- تضمين مؤيدات المطلب وحفظها :

يقع التنصيص على المؤيدات بمطبوعة المطلب سواء كانت محررة بخط اليد أو بالحجة العادلة. وتضمن الحجة العادلة بدفتر خاص وتودع بخزينة المحكمة وتظرف الوثيقة الخطية بمطبوعة مطلب التسجيل.

وإذا أدلى بمؤيدات أثناء نشر المطلب فإنها تقدم لرئيس كتابة المحكمة الذي يتولى تضمينها بدفتر خاص ثم يحيلها على قسم الضبط ليضمنها بالدفتر العام ثم يضيفها لملف مطلب التسجيل حسب الطور الذي يوجد فيه (لدى القاضي أو لدى المجلس) وترجع الحجج العادلة بعد إستيفاء الحاجة منها إلى الخزينة الخاصة بها.

4- إمضاء مطبوعة مطلب التسجيل :

على طالب التسجيل أو من ينوبه إمضاء مطبوعة مطلب التسجيل وإذا كان غير قادر على ذلك يجوز لكاتب المحكمة المكلف بتلقي المطالب أن يمضي نيابة عنه مع التنصيص على ذلك. ويسند كاتب المحكمة بمطبوعة مطلب التسجيل عددا يضمنه بدفتر الإشهار.

5- مصاريف مطلب التسجيل :

يتحمل الطالب مصاريف التسجيل المتوقعة التي يجب دفعها أو تأمينها قبل تقييد المطلب وهي تشمل معالم النشر والإشهار والتحديد والتوجه على العين ولهذا الغرض يسلم كاتب المحكمة لطالب

التسجيل :

- بطاقة خلاص معاليم القيس وهي مصاريف التحديد المقدرة وقتيا من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط إستنادا للقرار الصادر من وزير التجهيز والإسكان بتاريخ 19 مارس 1988 المتعلق بتحديد جدول أسعار إنجاز الأشغال الفنية لديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وتدفع مباشرة إلى الديوان المذكور الذي يسلم الطالب نظيرا من بطاقة خلاص معاليم القيس بعد ختمها وإمضاءها ووصلا يفيد دفع تلك المعاليم.

- بطاقة معاليم الإشهار : وهي المصاريف التي تدفع بواسطة حوالة بريدية توجه بإسم الرئيس المدير العام للمطبعة الرسمية بناء على إذن عادي يسلم من كاتب المحكمة.

□ بطاقة معاليم النشر : وتشمل :

+ معاليم المساحة

+ المعلوم الموظف على القيمة العقارية بنسبة 1‰.

+ المصاريف الطارئة.

- **مصاريف التوجه :** وتضبط بقرار من رئيس المحكمة العقارية وتشمل معاليم تنقل القاضي والعون الفني والسائق على عين العقار موضوع المطلب ويؤمن الطالب المبلغ المحدد لدى قباضة نقل ملكية العقارات والتركات على ذمة مستحقيها (القاضي - العون - السائق).

6- إجراءات إشهار مطلب التسجيل وتحديده :

* دور كاتب المحكمة :

يوجه كاتب المحكمة مضمونا من مطلب التسجيل في أجل أقصاه 10 أيام من تقديم المطلب إلى المطبعة الرسمية طبق مطبوعة خاصة معدة لذلك.

بعد نشر مضمون المطلب بالرائد الرسمي (العدد الخاص بإعلانات المحكمة العقارية) يوجه كاتب المحكمة مستخرجا منه إلى : ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وإلى قاضي الناحية والمعتمد المختصين ترابيا.

* دور قاضي الناحية والمعتمد :

يتولى قاضي الناحية والمعتمد كل فيما يخصه تعليق المستخرج من الرائد الرسمي بمدخل المحكمة ويبدو المعتمدية خلال الثماني والأربعين ساعة من إتصاله بذلك وإعلام كتابة المحكمة العقارية بإتمام التعليق الذي يستمر إلى غاية مرور أجل شهرين من تاريخ نشر إعلان ختم التحديد بالرائد الرسمي. وتتولى كتابة المحكمة العقارية إعلامهما بتاريخ إنتهاء الأجل المذكور وفي صورة إثارة إعتراضات يتم إحالتها على كتابة المحكمة العقارية بمركزها الأصلي أو بالمركز الفرعي الكائن بدائرتها العقار.

* دور ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط :

- العمليات التحضيرية:

يتولى ديوان قيس الأراضي :

- تعيين مهندس محلف في بحر خمسة وأربعين يوما بداية من تاريخ إدراج مضمون المطلب بالرائد الرسمي لمباشرة عمليات تحديد العقار.

- الإعلان بالرائد الرسمي في أجل لا يقل عن عشرين يوما قبل مباشرة أعمال التحديد على :

□ موعد تحديد العقار،

□ إسم المهندس المكلف بالتحديد،

□ مكان وساعة اللقاء.

- عمليات التحديد والإشهار :

- تتم عمليات التحديد بحضور طالب التسجيل أو من ينوبه بصفة قانونية وبعد إستدعائه كما يجب والعمدة المختص ترابيا أو من ينوبه وعند الإقتضاء كل من له مصلحة (كالأجوار والمعترضين والمتدخلين).

- يتولى المهندس المحلف بعد التعرف على حدود العقار تحديد موضوع المطلب طبق بيانات الطالب وعلى ضوء ما يقدمه من وثائق (كأمثلة هندسية ورسوم الملكية ...) ويستعين في ذلك بإرشادات الأجوار والعمدة، وإذا تعلق التحديد برقع فله أن يستعين بخبير مختص بعد الإستئذان

من رئيس المحكمة العقارية.

- وفي صورة تعذر إتمام التحديد أو تأجيله، يحرر المهندس المحلف محضرا ينص به على أسباب ذلك ويقتصر عند إعادة عملية التحديد على إستدعاء الطالب والمعترض بالطريقه الإدارية.

- يتولى المهندس المحلف أثناء عمليات التحديد تشخيص موضوع المطلب وعند الإقتضاء موضوع الإعتراضات المثارة على العين ويفرزها بقطع مستقلة ويسند لها أعدادا خاصة وينص على مساحة كل قطعة ويضبط حدود المطالب التي سبق رفضها والمطالب المنشورة في نفس الموضوع ولو من تلقاء نفسه كما ينص على أسماء المالكين للعقارات المجاورة أو عدد رسومها العقارية أو أعداد مطالب التسجيل المقدمة في شأنها.

- كما يتولى تحديد الطرقات التي لها نوع من الأهمية ولا سيما تلك الموجودة بخرائط أركان الحرب أو التي وقع إحداثها أو ترتيبها بالملك العمومي وفق التشريع الجاري به العمل وحسب الأمثلة العامة وبالعرض المتوسط الموجود في تاريخ التحديد على أنه إذا رضي المالك بذلك أو إذا صدر أمر إنتزاع يرمي إلى توسيع الطريق أو نقلته فإن التحديد يتم حسب تعليمات الوزارة المكلفة بالتجهيز.

- تحرير محضر التحديد :

يدون المهندس المحلف جميع أعماله في محضر يسمى "محضر التحديد الوقتي" يضمه بالخصوص :

- تاريخ بداية ونهاية إجراء التحديد (سنة وشهرا ويوما وساعة).
- إسم المهندس الذي تولى القيام بعملية التحديد.
- عدد مطلب التسجيل.
- أسماء الأشخاص الذين حضروا عملية التحديد.
- الوصف المادي للعقار موضوع المطلب مع ذكر الثوابت به من بناء وشجر وآبار وعلامات طبيعية وغيرها.

□ عدد القطعة أو القطع موضوع الإعتراض وأسماء الأشخاص المعارضين في تسجيلها أو عدد المطلب أو المطالب الجارية أو المرفوضة والشاملة لكامل موضوع المطلب أو لجزء منه.

□ عدد القطع المفروزة مع بيان كيفية وضع علاماتها وعددها.

□ إمضاء المهندس المحلف.

- توجيه محضر التحديد الوقتي :

يوجه ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط محضر التحديد الوقتي إلى كتابة المحكمة العقارية في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ التحديد الوقتي.

- توجيه مثال التحديد :

إثر الإنتهاء من عملية التحديد ورفع علامات التحديد بقصد ضبط المساحة النهائية للعقار يوجه ديوان قيس الأراضي نظيرا من مثال التحديد في ثلاث نسخ إلى كتابة المحكمة العقارية وذلك في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ الإشهار المتعلق بختم التحديد.

والآجال المتعلقة سواء بتوجيه محضر التحديد أو المثال الوقتي يمكن التمديد فيها بقرار معلل من رئيس المحكمة العقارية.

أ- محتوى مثال التحديد الوقتي :

يشخص ديوان قيس الأراضي على مثال التحديد:

□ العقار موضوع المطلب أرضا أو بناء.

□ القطع المكونة له أو المعارض فيها مرقمة مع ذكر مساحة كل واحدة منها بالهكتار

والآر والصنّتيار.

□ علامات التحديد مرقمة.

وينص على :

+ عدد المطلب

- + الإسم المختار للعقار
- + السلم المعتمد
- + الاتجاه الشمالي للعقار موضوع التحديد
- + موقع العقار
- + حدود العقار (أعداد المطالب الجارية أو المرفوضة أو الرسوم العقارية المجاورة أو أسماء الأجرار في تاريخ التحديد)
- + تاريخ إجراء التحديد

ب- تعدد نسخ مثال التحديد :

يوجه ديوان قيس الأراضي إلى المحكمة مثال التحديد الوقتي في ثلاث نسخ :

- الأولى معلم بها على حدود القطعة موضوع المطلب بالأحمر.
- الثانية والثالثة عاديتان ومخصصتان لتشخيص كل ما من شأنه أن يكشف عليه البحث الإستحقاقى كتشخيص جزء معارض فيه أو لم تثبت حقوق الطالب عليه من خلال البحث.

وهذا المثال يعتمد دون سواه من الأمثلة الأخرى.

غير أن الفصل 53 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير نص على وجوب اعتماد المثال الهندسي المعد من طرف ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو مهندس مساح مصادق عليه في نطاق عملية التحويل العقاري.

ج- الصبغة الوقتية لمثال التحديد :

يحتفظ مثال التحديد بصبغته الوقتية إلى أن تبت المحكمة في الحالة الإستحقاقية للعقار موضوع

التحديد.

□ فإذا أثبت البحث أن التحديد مطابق للحالة الإستحقاقية إعتد المثل كليا بحكم

التسجيل ويصبح نهائيا.

□ وإذا أذنت المحكمة بتعديل المثل وفق ما يكشفه البحث فإن المثل الأول يلغى

ويعوض بمثل جديد.

- تضمنين محضر التحديد والمثل :

بعد ورود محضر التحديد والمثل يتولى كاتب المحكمة العقارية (قسم الإشهار) إحالتها على مكتب الضبط لتضمينها بالدفتر العام ثم يضيف المثاليين العاديين لملف مطلب التسجيل ويرجع المثل المعلم به بالأحمر ومحضر التحديد إلى ملف الإشهار أين يحتفظ بهما إلى حين إنتهاء أجل الإشهار المتعلق بختم التحديد وإثر ذلك يضاف ملف الإشهار إلى مطلب التسجيل.

- إشهار ختم التحديد:

بعد الإنتهاء من التحديد الوقتي يتولى ديوان قيس الأراضي توجيه إعلام في ذلك إلى كتابة المحكمة العقارية التي تتولى بدورها نشره بالرائد الرسمي للإعلان بموجبه على إنتهاء أعمال التحديد ويتضمن هذا الإشهار :

□ الإعلان على وقوع التحديد الوقتي وتاريخ ختم إجراءات التحديد بصفة نهائية.

□ مساحة العقار الحقيقية.

□ حدود العقار طبق الإرشادات المتلقاة على العين.

القسم الثاني : التداخل في مطلب التسجيل

التداخل هو إجراء يستهدف الإعلان بطريق الإيداع لدى كتابة المحكمة العقارية عن إكتساب حق من صنف الحقوق الخاضعة للإشهار بمقتضى مجلة الحقوق العينية وذلك بقصد حفظه والإذن ضمن الحكم بالتسجيل بترسيمه بالسجل العقاري.

أ- حق التداخل:

يمكن أن يتداخل في مطلب التسجيل في المدة الجارية بين تقديمه والحكم في الأصل كل من إكتسب بعد تقديم مطلب التسجيل حقا عينيا أو بعض الحقوق الشخصية المتعلقة بالعقار من أحد أطراف القضية سواء كان طالبا أو معترضا أو متاخلا.

ب- موضوع التداخل:

* من حيث الحق:

يتعلق التداخل بالحقوق العينية العقارية (الفصل 12 من م.ح.ع) وببعض الحقوق الشخصية المحددة الواجب إشهارها بالسجل العقاري لنشأة الحق أو للاحتجاج بها على الغير (الفصلان 366 و373 من م.ح.ع) من ذلك :

- بالنسبة للحقوق العينية العقارية : جميع ما يقع إكتسابه منها بين الأحياء أو بموجب الوفاة أو بمقتضى الصكوك والإتفاقات والأحكام والقانون : من أمثلة ذلك الإستناد إلى إنتقال الملكية بالبيع أو الهبة أو الوصية أو الإنتزاع من أجل المصلحة العمومية أو إكتساب الحقوق العينية الأخرى المرتبة على العقار كحق الإرتفاق وحق الإنتفاع والرهن العقاري ويمكن أن تقترن تلك الحقوق بشرط تعلقي أو فسخي.

- بالنسبة للحقوق الشخصية : جميع ما نص المشرع على إمكانية ترسيمه أو قيده إحتياطيا كالوعد بالبيع أو عقد المغارسة (الفصل 366 من م.ح.ع) أو عقد تسويغ العقار الذي تتجاوز مدته ثلاثة أعوام (الفصل 373 من م.ح.ع) أو عقد الإيجار المالي (الفصل 14 من القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 المتعلق بالإيجار المالي).

* من حيث النطاق:

يمكن أن يشمل التداخل كامل العقار المحدد أو بعضه :

- ففي الصورة الأولى: يتطابق موضوع التداخل مع كامل العقار موضوع المطلب حسب تحديده

الأصلي وفي نطاق الحقوق التي يدعيها الطالب.

- وفي الصورة الثانية: يمكن أن يتعلق موضوع التداخل:

- إما بقطعة كاملة من مجموعة قطع سبق تحديدها وتمييزها برقم بالمثل.
- أو بجزء محدد -حسب سند التداخل- يطلب إفرازه من موضوع التحديد وإفراده بقطعة مستقلة أو إخراجها من موضوع المطلب إذا كان التداخل يتعلق بحق ملكية.
- أو بجزء مشاع من كامل العقار موضوع المطلب أو من قطعة معينة إذا اشتمل المطلب على عدة قطع.

ج- إجراءات التداخل :

*** الجهة المختصة بتلقي مطلب التداخل :**

يقع القيام بالتداخل لدى كتابة المحكمة العقارية إما بمركزها الأصلي أو بفرعها المختص ترابيا بمقتضى مطلب لا يخضع لشكل معين يقع تحريره وإمضاؤه من المتداخل أو من ينوبه قانونا وتتولى كتابة المحكمة تضمينه بدفتر خاص.

إلا أنه يمكن للمتداخل أو من ينوبه أن يصرح لدى كتابة المحكمة أو لدى القاضي المقرر أثناء البحث أو في الطور الحكمي لدى هيئة المحكمة بطلب تداخله الذي يقع تضمينه في تاريخ تقديمه. ويجب أن يتضمن المطلب مجموعة من البيانات الخاصة بالمتداخل وبموضوع التداخل :

*** البيانات الخاصة بالمتداخل وتعلق :**

- بصفة صاحب المطلب وذلك ببيان قيامه في حق نفسه أو في حق غيره.
- بالحالة المدنية كاملة لأصحاب الحقوق فيبين بالنسبة - للشخص الطبيعي - (الإسم واللقب والجنسية وتاريخ الولادة ومكانها، والحالة الزوجية والنظام المالي للزوجين ...) وبالنسبة للشخص المعنوي شكله القانوني وإسمه ومقره الإجتماعي وممثله القانوني إلخ...

*** البيانات الخاصة بموضوع التداخل وتعلق :**

- بالعقار موضوع التداخل وعدد مطلب التسجيل

- بالحق محل التداخل (حق عيني ... حق شخصي).

- بنطاق التداخل وذلك ببيان إن كان يتعلق بكامل العقار أو ببعض أجزائه مفرزة أو مشاعة. وفي

حالة الشيوع يبين نسبة إستحقاق المتداخل.

* الواجبات المحمولة على المتداخل :

على المتداخل أن يقدم قبل الحكم في الأصل الوثائق المؤيدة لتداخله التي تختلف باختلاف الحقوق

موضوع التداخل وتتمثل في الصكوك والإتفاقات المحررة في المدة الجارية بين تقديم مطلب التسجيل

والحكم في الأصل.

ويجب أن تستجيب المؤيدات إلى جملة من الشروط العامة منها أساسا :

- الإخضاع للموجبات القانونية من الناحية الشكلية كتقديم أصل الوثيقة أو نسخة منها مشهود

بمطابقتها للأصل، والتعريف بإمضاءات الأطراف بالنسبة للكتائب الخطية والتسجيل بالقباضة

المالية.

- ولا تخضع الصكوك والإتفاقات - بخصوص تحريرها - إلى الأحكام الخاصة بالعقارات المسجلة

الواردة بالفصلين 377 مكرر و 377 ثالثا من مجلة الحقوق العينية.

- التتبع على البيانات المتعلقة بالأطراف وموضوع التداخل وخصوصا كل ما من شأنه أن

يسهل التعرف على العقار موضوع المطلب كإسمه وعدده وحدوده إلخ ... وعند الإقتضاء على

المتداخل في صورة تعلق مطلبه بجزء مفرز من العقار أن يقدم الأمثلة اللازمة لتشخيص القطعة

موضوع تداخله.

القسم الثالث : الإعتراض على مطلب التسجيل

الإعتراض هو إجراء يستهدف المنازعة في الحقوق موضوع مطلب التسجيل والمطالبة بحقوق

ناشئة قبل تقديمه قصد الحيلولة دون إتمام التسجيل طبق المطلب مع إمكانية طلب المعترض التسجيل

العرضي لفائدته.

أ- حق الإعتراض:

يمكن القيام بالإعتراض من قبل كل شخص إما مباشرة أو بواسطة وكيل. وإنابة محام أمام المحكمة العقارية غير وجوبية.

كما يمكن للمقدمين والممثلين القانونيين والأقارب والأصدقاء ووكيل الجمهورية وقضاة النواحي والولاية القيام مباشرة بالإعتراض نيابة عن القصر والغائبين.

ب- صور الإعتراض :

- يتم الإعتراض مباشرة على مطلب التسجيل المقدم من الغير وذلك لرد الطلبات الواردة به.
- كما يمكن أن يقع الإعتراض بصفة غير مباشرة بتقديم مطلب مستقل في كامل موضوع مطلب التسجيل الأصلي أو في جزء منه بشرط أن يكون هذا الأخير سابقا من حيث تاريخ تقديمه للمطلب الجديد وهو ما إصطلح على تسميته عادة "بالمعارضة الحتمية" بالنظر إلى أن موضوع مطلب التسجيل الأول مشمول "حتما" بالثاني.

ويجب في هذه الحالة قرن المطلبين وتوحيد الأبحاث فيهما وضمهما عند الحكم.

ج- الجهة المختصة بتلقي الإعتراض :

تقدم الإعتراضات على مطلب التسجيل إلى الجهات التي عهد لها المشرع صراحة بمهمة تلقيها وهي :

* المهندس المحلف :

الذي يتولى أثناء تحديد العقار تحديدا وقتيا تضمين الإعتراضات التي يقوم بها الغير بمحضر عمليات التحديد وتشخيص مطالب الإستحقاق على العين.

* كاتب المحكمة العقارية :

الذي يتولى - من يوم إدراج مضمون مطلب التسجيل بالرائد الرسمي إلى إنتهاء الأجل القانوني - تلقي الإعتراضات وعلى المعارض أن يتقدم بإعتراضه إلى المركز الأصلي للمحكمة العقارية أو المركز الفرعي الذي يوجد بدائرتة العقار موضوع مطلب التسجيل وإذا كان المعارض غير قادر على الإمضاء أو لا يحسنه فإنه ينص على ذلك صراحة بالمحضر ويقوم كاتب المحكمة بتحرير محضر يمضيه مع

الأطراف المعنية. ويمكن لمن يهمله الأمر طلب تمكينه من نسخة من المحضر المذكور أو من شهادة نشر ويتم تضمين الاعتراضات في تاريخ تقديمها بدفتر خاص تعطى له أعداد رتبية ويختتم من طرف رئيس المحكمة العقارية.

كما يمكن تقديم الاعتراضات إلى :

*** القاضي المقرر :**

وذلك ابتداء من تاريخ تعهده بملف مطلب التسجيل إلى إنتهاء الأبحاث، ويتولى تضمين تاريخ تلقيه للاعتراض بمحضر خاص أو بتقرير التوجه وينص على الوثائق المرفقة بمطلب الاعتراض.

*** هيئة المحكمة :**

وذلك بعد إحالة الملف على الجلسة وقبل الحكم في الأصل، ويتولى رئيس الهيئة تضمين الاعتراض بمحضر الجلسة.

ولا يمكن للجهات المذكورة عند تلقيها للاعتراض عدا هيئة المحكمة البت في صحته من عدمه عند تقديمه خارج الأجل القانوني أو عدم إرفاقه بالمؤيدات.

د- أجل الاعتراض :

*** المبدأ:**

- حدد المشرع أجلا عاما لتقديم الاعتراض لإحدى الجهات المختصة ويمتد مبدئيا من يوم إدراج مضمون مطلب التسجيل بالرائد الرسمي إلى إنتهاء أجل قدره شهران ابتداء من تاريخ إدراج الإعلام المتعلق بختم عمليات التحديد بالرائد الرسمي.

- ويسري أجل الاعتراض المذكور في حالة الإذن بفتح آجال الاعتراض من جديد ويتم ذلك في صورتين :

□ **الأولى :** تتعلق بالإذن بإجراء إشهار جديد (الفصل 345) ويبدأ أجل الاعتراض في صورة

عدم الإذن بمقابلة التحديد من تاريخ إدراج مضمون الإشهار الجديد بالرائد الرسمي إلى إنتهاء أجل قدره شهران أما في صورة الإذن بالإشهار الجديد مع مقابلة التحديد فإن أجل

الإعتراض يبدأ من تاريخ إدراج مضمون الإشهار الجديد بالرائد الرسمي إلى إنتهاء أجل قدره شهران من تاريخ إدراج ختم عمليات التحديد بالرائد الرسمي.

□ **الثانية :** تتعلق بالإذن بإجراء إشهار تكميلي للحالة الإستحقاقية الجديدة (الفصل 333 فقرة

2) ويبدأ أجل الإعتراض في صورة عدم الإذن بمقابلة التحديد من تاريخ إدراج مضمون الإشهار التكميلي بالرائد الرسمي إلى إنتهاء أجل قدره شهران وفي صورة الإذن بإشهار تكميلي مع مقابلة التحديد فإن أجل الإعتراض يبدأ من تاريخ إدراج مضمون الإشهار التكميلي إلى إنتهاء أجل قدره شهران من تاريخ إدراج ختم عمليات التحديد بالرائد الرسمي.

- مع الملاحظة بأن فتح أجل الإعتراض من جديد في الصورة الأخيرة لا يتسلط إلا على موضوع الإشهار التكميلي ولفائدة الغير دون إستثناء بما في ذلك المعارض على مقتضى الإشهار الأصلي الذي سقط إعتراضه في موضوع الإشهار التكميلي لإنصرام الأجل.

وينطبق الأجل المذكور على جميع المعارضين بما فيهم الدولة والجماعات المحلية التي يجب عليها القيام بالإعتراض في أجل العام عدا الإستثناءات المقررة لفائدة القصر والغائبين والدولة ومن كان طرفا في قضية إستحقاقية فقد إستثنى المشرع حالات خاصة من تطبيق أجل الإعتراض المذكور وتعلق :

*** بإمكانية التمديد في الأجل لصالح القصر أو الغائبين :**

يتم طلب التمديد من القاضي المقرر الذي يرفع تقريراً في ذلك إلى رئيس المحكمة العقارية. ويصدر رئيس المحكمة العقارية قراراً معللاً في قبول التمديد أو رفضه مع تحديد مدة التمديد في الصورة الأولى بناء على الوقائع الواردة بتقرير القاضي المقرر وله في هذا الخصوص سلطة تقديرية وإجتهاد مطلق ويترتب عن قرار التمديد - الذي يصدر قبل إنصرام أجل الإعتراض - الحق للمقدمين والأقارب والأصدقاء ووكيل الجمهورية وحكام النواحي والولاية في الإعتراض نيابة عن القصر والغائبين في الأجل المعين بقرار رئيس المحكمة.

*** بمنح أجل خاص لمن كان طرفاً في قضية إستحقاقية منشورة لدى محاكم الحق العام :**

خلفا لأجل الإعتراض العام أقر المشرع أجلا خاصا لمن كان طرفا في قضية إستحقاقية حسب

الشروط التالية :

- أن يكون المعارض طرفا في القضية الإستحقاقية : ويعني ذلك أن يكون إما طالبا أو مطلوبا أو

متداخلا في أي درجة من درجات التقاضي أمام محاكم الحق العام.

- أن تكون طبيعة الدعوى المنشورة لدى محاكم الحق العام إستحقاقية ويكون القصد منها المنازعة

في ملكية العقار فتخرج من ذلك الدعاوى الحوزية والشخصية إلخ ...

- أن تكون القضية الإستحقاقية منشورة قبل تقديم مطلب التسجيل، أي أن يكون المطلوب قد تم

إستدعائه بالطريقة القانونية قبل تاريخ تقديم مطلب التسجيل.

- أن يكون موضوع القضية الإستحقاقية مشمولا بعضا أو كلا بموضوع التحديد المجري في مطلب

التسجيل.

فإذا توفرت جميع الشروط المذكورة، يمنح المعارض أجلا خاصا للإعتراض لدى المحكمة العقارية

على مطلب التسجيل في أجل قدره شهران بداية من تاريخ صدور الحكم بالتخلي من المحكمة المختصة

المنشورة لديها القضية الإستحقاقية.

هـ- موضوع الإعتراض :

يتعلق موضوع الإعتراض أساسا بالمنازعة في حق عيني عقاري إلا أنه يمكن أن يتعلق بالمطالبة

بحفظ حق شخصي في نطاق موضوع مطلب التسجيل.

*** من حيث الحقوق :** وتشمل الحقوق العينية والحقوق الشخصية.

1- الحقوق العينية :

وتكون موضوعا للإعتراض بقصد منازعة الطالب في ملكية العقار أو بقصد توظيف حق عيني

عقاري آخر عليه.

- **بالنسبة لحق الملكية :** يشترط أن يكون الحق قد نشأ قبل تقديم مطلب التسجيل، حتى إن وقع

التصريح بمطلب التسجيل أنه شريك في الملك لإمكانية المنازعة في نسبة الإستحقاق.

- بالنسبة للحقوق الأخرى : كالإرتفاق (مثل حق المرور) والرهن العقاري وراتب الإنزال وللمعتراض أن يطلب من المحكمة توظيفها إذا لم يقع التصريح بها عند تقديم المطلب مع تعيين المستحقين لتلك الحقوق عند الإقتضاء ويجب أن تكون هذه الحقوق ثابتة قبل تقديم مطلب التسجيل.

2- الحقوق الشخصية :

ويمكن أن تتعلق ببعض الحقوق الشخصية الناشئة قبل تقديم مطلب التسجيل فيكون من مصلحة أصحابها الإعلان عنها بقصد حفظها ولو لم تكن مشمولة بالمفعول التطهيري كالوعد بالبيع المبرم مع طالب التسجيل أو المغارسة التي لم تستكمل شروطها الإتفاقية...

* من حيث النطاق :

يمكن أن يسלט الإعتراض على كامل العقار موضوع التحديد أو على جزء منه :

- ففي الصورة الأولى : يتطابق موضوع الإعتراض مع موضوع مطلب التسجيل.

- أما في الصورة الثانية : فيمكن أن يتعلق الإعتراض :

□ إما بجزء معين من موضوع المطلب أو بقطعة مستقلة من مجموع قطع تم تحديدها وعلى المعتراض أن يمد الجهة المختصة بتلقي الإعتراض بالبيانات الكافية لتعيين موضوع إعتراضه أو تشخيصه.

□ وإما بمناب مشاع من كامل موضوع التحديد أو من قطعة مستقلة وعلى المعتراض أن يحدد نسبة ما يدعيه من إستحقاق.

و- مطلب الإعتراض :

يقدم الإعتراض إما مباشرة لدى الجهات المختصة بتلقي الإعتراض أو بواسطة رسالة توجه إلى كتابة المحكمة العقارية وعلى المعتراض أن ينص على البيانات الخاصة به وبموضوع إعتراضه.

* البيانات المتعلقة بالمعتراض :

وتخص :

- صفته وذلك بذكر قيامه بالإعتراض في حق نفسه فقط او في حق نفسه وفي حق غيره.
- الحالات المدنية للمعترض وشركائه عند الإقتضاء (الإسم - اللقب - الجنسية - تاريخ الولادة ومكانها - الحالة الزوجية - المقر - النظام المالي للزوجين) وإذا كان الإعتراض في حق شخص معنوي يجب التنصيص على شكله القانوني وإسمه ومقره الإجتماعي وممثله القانوني.

* البيانات المتعلقة بموضوع الإعتراض :

وتخص :

- بيان العقار موضوع الإعتراض وعدد مطلب التسجيل وفي صورة تقديم الإعتراض في شكل مطلب مستقل يكتفى - بخصوص البيانات المتعلقة بالإعتراض - بما ورد بالمطلب المذكور.
- نطاق الإعتراض وذلك ببيان إن كان الإعتراض متعلقا بكامل العقار او بجزء معين منه أو بمناب مشاع.

ز- مؤيدات الإعتراض :

يجب أن يحتوي الإعتراض على جميع مستندات المعترض وأن يكون مصحوبا بجميع الوثائق المؤيدة له.

* المستندات :

على المعترض أن يبين بمطلب إعتراضه الوقائع والمستندات القانونية للحقوق موضوع الإعتراض من ذلك بيان أسباب إكتسابه للملكية (العقد-الميراث-الوصية-الإلتصاق-التقادم-القانون).

* الوثائق :

- تاريخ التقديم :

□ **المبدأ :** يجب على المعترض أن يقدم إعتراضه مرفوقا بالوثائق المستند إليها، فيكون تاريخ تقديمها موافقا لتاريخ تقديم الإعتراض في الأجل القانوني.

□ **الإستثناء :** خص المشرع الدولة ممثلة في شخص المكلف العام بنزاعات الدولة والجماعات المحلية (البلدية - مجلس الولاية ...) بإمكانية تقديم وثائقها خلال أجل لا يتجاوز الثلاثة أشهر من تاريخ تقديم إعتراضها في الأجل القانوني الذي يمتد من يوم إدراج مضمون مطلب

التسجيل إلى إنتهاء أجل قدره شهران من تاريخ إدراج الإعلام المتعلق بختم عمليات التحديد.

- المحتوى :

يمكن أن تتعلق الوثائق الواجب تقديمها مع الإعتراض بشخص المعترض أو بموضوع

الإعتراض :

□ الوثائق المتعلقة بشخص المعترض : وتخص أساسا الوثائق المثبتة لحالته المدنية وذلك في صورة عدم إكتفاء المحكمة بالتصريحات المدلى بها من ذلك شهادة الجنسية، رسم الصداق إلخ ...

□ الوثائق المتعلقة بصفة القيام : كالتوكيل على الخصام أو التفويض الصادر من الممثل القانوني لشخص معنوي أو من المكلف العام بنزاعات الدولة إلخ ...

□ الوثائق المتعلقة بموضوع الإعتراض :

+ على المعترض تقديم الوثائق المثبتة لملكيته أو للحقوق العينية الموظفة على العقار أو الحقوق الشخصية المراد حفظها من ذلك رسوم الملكية وعقود البيع الرسمية والخطية والأحكام الإستحقاقية وقرارات تصفية الأوقاف الخاصة والمشاركة وعقود الرهن وأوامر الإنتراع وعقود المغارسة ووعود البيع إلخ ...

+ إذا إستند المعترض إلى سبب من أسباب الملكية لا يستوجب الإدلاء بوثيقة كالإستناد إلى التقادم المكسب فإنه يكفي بالمستندات الواردة بمطلب الإعتراض.

+ كما يمكن للمعترض أن يستند في إعتراضه إلى الوثائق المقدمة من الطالب أو غيره من الأطراف.

- الموجبات القانونية :

يجب أن تكون الوثائق مستوفاة لموجباتها القانونية من الناحية الشكلية كالتعريف بإمضاءات الأطراف والتسجيل بالقباضة المالية أو ضرورة مراعاة شروط صحة بعض العقود التي أوجب المشرع تحريرها بالحجة العادلة من ذلك عقد الهبة.

ح- الإطلاع على الإعتراض :

لطالب التسجيل والمتدخلين والمعترضين حق الإطلاع على مطلب الاعتراض ومستنداته ومؤيداته.

ويمكن القاضي المقرر طالب التسجيل من الإطلاع على الاعتراض بكتابة المحكمة بدون نقله

والجواب عنه كتابة في أجل معين (الفصل 339 من م.ح.ع).

كما يمكن لرئيس المحكمة أو القاضي المقرر الترخيص للأطراف -بناء على طلب كتابي- في

إستخراج نسخ مصورة من المؤيدات والوثائق المقدمة تأييدا للاعتراض وفي التحصيل على نسخة من

محضر تلقي الاعتراض وتقرير التوجه المتضمن لدراسة الاعتراضات وجميع التقارير التكميلية اللاحقة

لتقرير التوجه.

ط- مصاريف الاعتراض :

* المبدأ :

- يسبق طالب التسجيل طالما كان مطلب التسجيل منشورا - حتى وإن كان محل اعتراض -

مصاريف التسجيل المتوقعة وكذلك المصاريف التي تستلزمها الوسائل التحضيرية المأذون بها

من قبل المحكمة من ذلك مصاريف الإشهار التكميلي والتحديد التكميلي والتوجه من جديد على

العين لدراسة الاعتراضات.

- يتحمل المعترض - بعد صدور الحكم في مطلب التسجيل - مصاريف التسجيل في صورتين:

□ **الأولى :** عند رفض معارضته فيتحمل المصاريف المترتبة عن اعتراضه ومن أمثلة

ذلك المصاريف المنجرة عن الإذن بإجراء توجه على العين لدراسة موضوع اعتراضه

وتشخيصه.

□ **الثانية :** عند صدور الحكم بالتسجيل لفائدته فيتحمل كامل المصاريف في حالة

الحكم لفائدته بتسجيل كامل موضوع التحديد وعلى نسبة إستحقاقه في حالة الحكم

بالتسجيل لفائدته مع الغير سواء كانوا طالبين أو معترضين.

- ويعطي كاتب المحكمة في الصورتين المذكورتين لمن تتوفر فيه الصفة والمصلحة رقما تنفيذيا

في تلك المصاريف بعد تعيين مقدراها من طرف رئيس المحكمة العقارية.

* الإستثناءات :

- يمكن للمحكمة - خلافا للمقتضيات السابقة - أن تحمل المعارض خلال نشر مطلب التسجيل المصاريف المترتبة عن إجراء الوسائل التحضيرية المتعلقة بدراسة إعتراضه أو تشخيصه أو إفرازه أو إشهار مطلب التسجيل العرضي المقدم من قبله وعلى المعارض أن يؤمن المبلغ الذي يقدره بصفة تقريبية رئيس المحكمة العقارية.
- كما يمكن للمعارض أن يطلب من المحكمة الإذن له عوضا عن طالب التسجيل بتأمين المصاريف المترتبة عن إجراء الوسائل التحضيرية المتعلقة بدراسة إعتراضه أو أن يعبر عند تقديم إعتراضه عن إستعداده لتحمل تلك المصاريف.

القسم الرابع : البحث في مطلب التسجيل

بعد إستكمال إجراءات الإشهار والتحديد وإضافة ملفها لمطلب التسجيل تتولى كتابة المحكمة إحالة ملف القضية على القاضي المقرر بموجب قرار يصدره رئيس المحكمة العقارية في تعيينه ليتعهد بالأبحاث فيه.

1- مكونات ملف مطلب التسجيل :

يتكون ملف مطلب التسجيل من :

أ- ملف طلب التسجيل :

ويشتمل على :

- مطبوعة مطلب التسجيل التي تطرف بها المؤيدات الخطية التي قدمها الطالب وينص بها على عدد تضمين أصول المؤيدات المحررة بالحجة العادلة.

ب- ملف الإشهار والتحجير :

ويشتمل على :

- أمثلة التحديد.

- محضر التحديد المؤقت.

- مستخرجات من الرائد الرسمي متعلقة بإشهار مضمون المطلب ووضع العلامات الوقتية وختم التحديد.

- محضر في الاعتراضات.

- إعلان إنتهاء التحديد المؤقت (باللغتين العربية والفرنسية).

ج- ملف الأجوار :

ويحتوي على قائمة الأجوار منصوص بها على أسماء الأجوار والمعترضين وعلى حضورهم من عدمه وفق البيانات المتلكاة على العين أثناء التحديد.

د- ملف المعارضات :

يخصص لكل معارضة ملف تطرف به كل الوثائق المتعلقة بها.

هـ- ملف تقرير القاضي المقرر :

يظرف به تقرير التوجه وجميع الاعمال التي يحررها القاضي المقرر لاحقا.

و- ملف خاص بأوراق المفاوضة :

تظرف به كل الوثائق والتقارير التي تعتمدھا المحكمة عند المفاوضة.

2- تعيين القاضي المقرر :

بمجرد تقديم مطلب التسجيل يتولى رئيس المحكمة العقارية تكليف أحد القضاة المقررين بإجراء الأبحاث اللازمة وفي صورة التعذر على القاضي المقرر القيام بذلك فإنه يقع تعويضه بغيره من القضاة بمقتضى قرار من رئيس المحكمة.

3- مهام القاضي المقرر :

للقاضي المقرر مهمة عامة تتمثل في حماية حقوق القصر والغائبين ولهذا الغرض منحه المشرع سلطة مطلقة عند مباشرته للأبحاث المكتبية و الوطنية وخول له إمكانية طلب التمديد في أجل المعارضة ليتمكن من له صفة القيام في حق القصر والغائبين من الاعتراض في حقهم.

ويباشر القاضي المقرر في نطاق مهامه الخاصة بعد تعهده بالملف تحقيقات مكتبية وأبحاثاً موطنية لتهيئة القضية للحكم.

أ- التحقيقات المكتبية :

إقتضى الفصل 340م.ح.ع أن يقوم القاضي المقرر بتحرير تقرير إعلام يضمن به عادة:

*** دراسة بيانات مطلب التسجيل :**

وذلك بذكر تاريخ تقديمه وبيان الحالة المدنية للطالب وطبيعة العقار المطلوب تسجيله ومشمولاته و التحويلات الموظفة عليه. كما يقوم القاضي المقرر بمطابقة المساحة المصرح بها بالمطلب وتلك المضبوطة بعد إجراء التحديد ويورد حدود العقار المبينة بالمطلب وبالمثال وما يتبين بخصوصها من مؤيدات المطلب.

*** دراسة مؤيدات مطلب التسجيل :**

وذلك بالتصيص على الوثائق المقدمة تأييدا للمطلب فيبين نوعها (عقد، حكم...) وشكلها (رسمية أو خطية) وينبه إلى ما يشوبها من نقائص كخلوها من التسجيل بالقباضة المالية أو ضرورة الإدلاء بالتراخيص الإدارية أو الأدون القضائية أو أمثلة التقاسيم كما ينقل مضمونها قصد تحديد أطرافها وضبط موضوعها والوقوف على أصل إنجرار الملك للطالب وحصر المستحقين وبيان سلسلة الانتقالات وأسباب تملك من إنجر الحق منهم.

*** مراقبة إجراءات الإشهار والتحديد :**

وذلك بالوقوف على مدى إحترام إجراءات الإشهار ووقوع عملياته في الآجال المحددة قانوناً، وإقتراح الإذن بإجراء إشهار جديد لمطلب التسجيل عند الإقتضاء.

*** محتوى محضر التحديد :**

ينص به على أسماء من حضر عملية التحديد وعدد القطع المحددة والإعتراضات المثارة في شأنها وأعداد المطالب التي سبق تقديمها في نفس موضوع التحديد كلا أو جزءا سواء كانت منشورة أو محكوما فيها بالرفض وكذلك أعداد المطالب والرسوم العقارية المجاورة.

* الاعتراضات والتدخلات :

وذلك بذكر تاريخ تقديمها وأسماء المعارضين والمتدخلين وحالاتهم المدنية ومستنداتهم ومعاينة حصول الاعتراضات في آجالها المضبوطة قانوناً من عدمه.

كما يتولى تحليل المؤيدات المضافة ويقرر على ضوء ذلك مدى جدية الاعتراضات والتدخلات ويبرز مدى علاقتها بالمطلب وتأثيرها على الحالة الإستحقاقية لموضوع التحديد.

ويلاحظ : أن تقرير الإعلام (الذي جرى العمل على تحريره مسبقاً) وقعت الاستعاضة عنه بما يورد بخصوص موضوعه بتقرير التوجه الذي يستوعب كامل مضمون تقرير الإعلام.

ب- الأبحاث الوطنية :

وتقتضي هذه الأبحاث القيام أساساً بالأعمال الآتية:

* معاينة الحالة المادية للعقار :

وتشمل :

- التعرف على موضوع المطلب :

يباشر القاضي المقرر -بمجرد حلوله على عين المكان- التعرف صحبة الحاضرين من الأطراف والشهود على موضوع المطلب وذلك بالطواف به ومعاينة محتوياته وتشخيصها ووصفها والتنصيص على حدود العقار بمثال البحث ويقف عند علامات التحديد للتأكد من إنطباق مثال التحديد الوقتي على العقار وليتعرف الشهود والمعارضون على حدوده ويتسنى للمعارضين تحديد موضوع مطالبهم وللشهود معرفة موضوع شهاداتهم.

- تشخيص موضوع الاعتراضات والتدخلات :

- إذا لم يسبق تشخيص المعارضات عند إجراء التحديد يأذن القاضي المقرر العون الفني المصاحب له بتشخيص موضوع الاعتراض على مثال البحث فيحدد موقعه ويضبط مساحته ويرمز له بحرف أو عدد خاص.

- إذا تعلق التدخل بجزء مفرز من موضوع التحديد فللمتدخل إما أن يطلب إخراجه

من التحديد أو أن يطلب إفرازه وفي هذه الحالة يأذن القاضي المقرر بتشخيصه وإفراده بمقسم مستقل ويسند له عددا ويميزه بلون خاص صلب مثال البحث.

* تطبيق المؤيدات :

يتولى القاضي المقرر تطبيق الرسوم والصكوك والأمثلة المدلى بها سواء من الطالب أو المعارض أو المتداخل اعتمادا على ما تضمنه كل مؤيد من بيانات مثل موقع العقار والإسم المعروف به ومساحته وحدوده ومحتواه وذلك للتأكد من تعلقها فعلا بالعقار موضوع المطلب.

ويقع تطبيق المؤيدات من حيث :

- **الموقع** : يقوم القاضي المقرر بمطابقة موقع العقار عاما كان أو خاصا الوارد ذكره بالمؤيدات مع موقعه على العين ومن أمثلة الموقع العام ما يشار إليه مطلقا كالجهة والولاية والعمادة ومن أمثلة الموقع الخاص ما يعين خصوصا كالإسم أو الشارع أو النهج.

- **التسمية** : يعتمد القاضي المقرر في تطبيق المؤيد من هذه الناحية على ما تفيد به شهادة الشهود الذين لهم معرفة جيدة بالعقار.

- **الحدود** : يتولى القاضي المقرر مطابقة الحدود المذكورة بالمؤيدات مع الحدود الحالية للعقار من جميع جهاته مع مراعاة تغيير ملكية العقارات المجاورة بموجب الانتقالات الحاصلة بشأنها، ويوضح كيفية إنطباقها ومداه.

- **مساحته** : يقوم القاضي المقرر بمقارنة المساحة المنصوص عليها بالمؤيد مع المساحة المضمنة بمثال التحديد الوقتي فإن أُلْفى اختلافا إستوضح بخصوصه الطرف المعني مع مراعاة المساحات المذكورة على سبيل التقريب.

- **المحتوى** : يقارن ما ورد بخصوصه بالمؤيد وما يعاينه يوم التوجه وينص على التغيير الحاصل ويستوضح عن موجباته عند الإقتضاء.

* سماع الأطراف :

يحقق القاضي المقرر في هويات الأطراف ويضمن حالاتهم المدنية كاملة ويتلقى تصريحاتهم

ويدعوهم إلى الإمضاء عليها خاصة إذا تعلق الأمر بتنازل أو صلح أو سحب معارضة.

- سماع الطالب :

□ يتولى القاضي المقرر سماع طالب التسجيل أو من ينوبه بصفة قانونية كالمحامي أو الوكيل أو أحد المطلوب في حقهم في صورة الإشتراك في الملك، أو المتداخل إذا تعلق حقه بكامل موضوع المطلب، فيستوضح الطالب عموما عن البيانات الواردة بالمطلب وبالوثائق المدلى بها ويسأله عن سند تملكه لموضوع التحديد (عقد - إرث - تقادم - إنتزاع - حكم الخ...) وأصل إنجرار الملك لسلفه (مورث - بائع - واهب الخ...).

□ ويستفسره عند الاقتضاء عن التحملات الموظفة على العقار إن وجدت كحق المرور أو السقي أو الرهون و كذلك التداخلات ويدعوه إلى الجواب عن الاعتراضات المثارة وحصر طلباته الأخيرة بشأنها.

□ وللقاضي المقرر -إذا إستند الطالب إلى عقد مثلا- أن يسأل عن نوع التصرف (شراء - هبة الخ ...) وتاريخ إنتقال الحق له لتحديد مدة حيازته للعقار، وإذا تعلق الأمر بشراء مشترك يطالبه بتحديد نسب الإستحقاق عند عدم ذكرها بالعقد و كذلك بإثبات كيفية تخصصه بكامل موضوع المطلب في صورة إجراء المقاسمة بين الشركاء فينبهه إلى ضرورة الإدلاء بالمقاسمة الكتابية أو مصادقة بقية المتقاسمين على إمتيازهم بموضوع التحديد إن كانت المقاسمة ذكرية ويطالبه كذلك بالتواكيل أو الأذن القضائية أو الرخص الإدارية الواجبة في العمليات العقارية وبالأمثلة التقسيمية المنصوص عليها بالعقود...

□ وإذا تمسك الطالب بالإرث يسأله عن تاريخ وفاة المورث وعن ورثته وبقية المستحقين للتركة (الموصى لهم إختياريا أو وجوبا) وعما إذا كان من بينهم قصر أو غائبون وعن نسب إستحقاق كل واحد منهم وتعاقب الوفيات ويطالبه على ضوء ذلك

بحجج الوفيات وبالحالات المدنية الكاملة للشركاء وبالإدلاء بالفريضة الشرعية محررة بواسطة عدلين أو خبير فرضي وفي صورة وقوع المقاسمة بين الورثة - رضائية كانت أو حكمية- بما يثبت ذلك.

□ وإذا تمسك الطالب بالتقادم المكسب للملكية يسأله عن مدة حيازته للعقار وأوجه تصرفه فيه وكيفية ذلك للتحقق من توفر الشروط القانونية للحيازة (الهدوء - الإستمرار - المشاهدة - التصرف بصفة مالك) وعند الإقتضاء يسأله عن مدة حيازة من إنجر منه الحق وصفات حوزة وذلك إذا لم تتوفر في حوزة المباشر شروط الحيازة المكسبة للملكية.

- سماع المتداخل :

يسأل القاضي المقرر المتداخل عن سند تداخله (عقد قرض- عقد شراء -إرث ...) ويطالبه بتحديد ذلك ببيان إن كان تداخله متعلقا بكامل موضوع التحديد أو بجزء مفرز منه أو بمناب شائع ... إلخ.

ويحرر عليه القاضي المقرر في الأخير طلباته.

- سماع المعارض :

□ يسمع القاضي المقرر المعارض بحضور الطالب وبمعزل عن الشهود فيسأله عن موضوع إعتراضه بالنسبة لموضوع المطلب ويبين إن كان يتعلق بكامل العقار المحدد أو ببعضه أو بمناب مشاع منه كما يسأله عن الحق موضوع الإعتراض (ملكية - حقوق إرتفاقية...) وعن مستنداته والوثائق المؤيدة له وعن أوجه تصرفه في العقار موضوع إعتراضه وتاريخ مشاغبه للطالب وعن حيازته السابقة ومدتها وتحديد تاريخ خروج الحوز من يده.

□ ويطلب القاضي المقرر من طالب التسجيل الجواب على الإعتراضات المثارة وعلى تصريحات المعارضين، وفي صورة حصول الصلح بين الخصوم يحزر القاضي

المقرر محضرا في ذلك يمضيه مع جميع الأطراف.

□ كما يضمن عند الاقتضاء سحب أحدهم لإعتراضه أو تنازله عما إدعاه من حق ويدعو في الأخير المعترضين إلى حصر طلباتهم التي تكون عادة إما طلب رفض المطلب الأصلي فحسب وإما طلب رفض المطلب كلياً أو جزئياً والتسجيل العرضي لفائدتهم.

* سماع الشهود :

- يقع سماع الشهود في كل الأحوال حتى وإن أدلى بمؤيدات كتابية مثبتة للحق موضوع الطلب وفي غياب كل إعتراض على المطلب وذلك لتحرير الحالة الإستحقاقية وللوقوف على صحة البيانات الواردة بالوثائق المؤيدة للمطلب أو التصريحات المتلقاة على العين. ويكون سماعهم فرادى بعد عرضهم على قدح الأطراف الحاضرين وأساسا الطالب والمعترض.

- ويتولى القاضي المقرر سماع من يحضره الأطراف من الشهود على أن لا يقل عددهم بالنسبة لكل طرف عن إثنين وله أن يسمع بصفة تلقائية من يرى فائدة في سماعه (كالحاضرين بصفة عرضية أو الأجوار...).

- ويسأل شهود الطالب خصوصا حول مدى معرفتهم للعقار موضوع المطلب وحدوده وأصل إنجرار الملك للطالب ومدة حيازته له وكيفية تصرفه فيه وحصول الشغب من عدمه، وعموما حول كل ما من شأنه أن يساعد على توضيح الحالة الإستحقاقية للمطلب.

- ويسأل شهود المعترض أساسا عن موضوع الإعتراض والمتصرف فيه ومدة حيازته له ووجوهها وتاريخ حصول الشغب من المعترض وخروج الحوز من يد الطالب.

* تحرير تقرير التوجه :

يحتوي تقرير التوجه على جملة من العناصر يقع تصنيفها إلى :

أولا : أعمال مكتبية

وتخص ما يلي :

1- البيانات الواردة بمطلب التسجيل :

- تاريخ تقديم المطلب

- الحالة المدنية الكاملة للطالب

- وصف العقار موضوع المطلب

2- البيانات المتعلقة بإجراءات الإشهار والتحديد : وتتضمن :

- خلاصة محضر التحديد الوقتي

- المساحة النهائية

- حدود العقار بعد إجراء التحديد

3- محتوى مؤيدات المطلب.

4- الاعتراضات التي أثارها المطلب وتواريخ تقديمها ومحتوى مؤيداتها.

ثانيا : أعمال عينية

يضمن القاضي المقرر في هذا الجزء من التقرير :

1- الوصف المادي للعقار حسبما تقع معاينته على العين.

2- نتيجة تطبيق مؤيدات الأطراف مع بيان كيفية إنطباقها من عدمه، وفي صورة الإنطباق

الجزئي، يقوم القاضي المقرر بتشخيص موضوع هذا الإنطباق على مثال البحث ويضمن ذلك

بتقريره.

3- تصريحات طالب التسجيل والمعتريين والمتدخلين.

4- أقوال الشهود حرفيا.

ثالثا : خلاصة التقرير

يضمن القاضي المقرر في هذا الجزء خلاصة الأعمال المكتبية والموطنية ويبيدي رأيه في الحالة

الإستحقاقية للمطلب والاعتراضات والتدخلات ويقدر وجاهتها ثم يقترح ما يراه مناسبا عند الإقتضاء من

إجراءات كالإذن بإشهار جديد أو تحديد تكميلي.

* توجيه الملف إلى كتابة المحكمة :

بعد تحرير تقرير التوجه ورقنه يوجهه القاضي المقرر مع ملف المطلب إلى مكتب الضبط لتضمين التقرير بالدفتري العام، ثم يتولى رئيس المحكمة بموجب قرار يضمن كذلك بالدفتري المذكور الإذن بنشر المطلب أمام إحدى الدوائر للنظر فيه بجلسة محددة التاريخ.

القسم الخامس : الحكم في مطلب التسجيل

تتركب هيئة المحكمة من ثلاثة أعضاء : وكيل رئيس وقاضيان.

ولا يمكن للقاضي المقرر أن يشارك في إصدار الحكم في القضايا التي باشر تقريرها أي التي قام بالأبحاث فيها وأبدى رأيه في شأنها.

المبحث الأول : الإجراءات لدى هيئة المحكمة

1- إستدعاء الأطراف للجلسة :

* يتضمن الإستدعاء :

- عدد مطلب التسجيل

- إسم الطرف المستدعى

- صفته (طالب، متدخل، معترض)

- تاريخ الحضور أمام المحكمة

- تاريخ تحرير الإستدعاء

* يضمن الإستدعاء بدفتري المراسلات، ويبلغ إلى المعني بالأمر قبل تاريخ الجلسة بما لا يقل عن

ثمانية أيام بداية من اليوم الموالي لتاريخ البلوغ بالطريقة الإدارية، إما بواسطة أعوان السلطة الإدارية (أعوان الأمن - العمدة) أو بواسطة كتابة المحكمة.

* يقطع القائم بالتبليغ جذر الإستدعاء بعد أن ينص به على إسم المبلغ له وصفته ومقره وتاريخ

التبليغ يمضي عليه كل من المبلغ له والقائم بالتبليغ.

* يوجه جذر الإستدعاء إلى كتابة المحكمة العقارية ليضاف لملف مطلب التسجيل بعد أن يضمن به تاريخ وروده.

2- الحضور بالجلسة :

- ينشر مطلب التسجيل بجلسة عمومية، يحضرها الأطراف أو من ينوبهم ولا يتوقف نظر المحكمة في المطلب على حضورهم شريطة أن تكون الإستدعاءات قد بلغت لهم بصفة قانونية.
- يمكن للأطراف أن يقدموا بأنفسهم أو بواسطة محامين مالهم من ملاحظات كتابة أو مشافهة.

3- الإطلاع على ملف المطلب :

يمكن للأطراف الإطلاع على ملف مطلب التسجيل بكتابة المحكمة وتسلم نسخة من تقرير التوجه والوثائق المظروفة به.

ويمكن أن يؤذن لكل من له مصلحة شرعية بالإطلاع على ملف مطلب التسجيل بناء على طلب كتابي يقدم لرئيس المحكمة أو رئيس الدائرة أو الفرع المختص.

المبحث الثاني : الأحكام

1- الأحكام القاضية بتأجيل النظر :

- لا يؤجل النظر في مطلب التسجيل إلا لأسباب جدية منها :
- أولا :** نشر قضية إستحقاقية في موضوع مطلب التسجيل لدى محاكم الحق العام وذلك :
- إذا ثبت للمحكمة رفع قضية إستحقاقية لدى إحدى محاكم الحق العام من أحد أطراف مطلب التسجيل أو غيرهم قبل تقديم هذا المطلب فعلى المحكمة العقارية أن تنتظر صدور الحكم بالتخلي عن القضية الإستحقاقية من محكمة الحق العام.
- إذا لم يصدر حكم بالتخلي عن القضية الإستحقاقية من محكمة الحق العام المتععدة فعلى المحكمة العقارية أن تؤجل النظر في مطلب التسجيل إلى حين صدور حكم بات في

الأصل.

ثانيا : وجود نزاع قضائي لا يدخل في إختصاص المحكمة العقارية، ويتعلق بالحقوق العينية
موضوع مطلب التسجيل مع تأثير مآله بصفة مباشرة على ثبوت الحقوق المراد تسجيلها من
ذلك قضايا إبطال العقود أو حجج الوفيات وقضايا الزور والتدليس ونفي النسب وغيرها.

2- الأحكام القاضية بوسائل تحضيرية :

تأذن المحكمة العقارية بوسائل تحضيرية قبل إصدار حكم في الأصل بقصد إتمام الأبحاث أو تنفيذ
إجراء وجوبي يقتضيه القانون وإذا إستلزمت إحدى هذه الوسائل مصاريف، فإن رئيس المحكمة يقرر
مصاريف التوجه على العين بصفة تقريبية ويأذن الطرف المتحمل لتلك المصاريف بأن يؤمن المبلغ
المعين بالقباضة المالية إما مباشرة أو بالحساب الجاري وتسلم كتابة المحكمة في ذلك إذنا بالدفع ممضى
من رئيس المحكمة أو من ينوبه تقدر به المصاريف الوقتية مع التنصيص على وجوب إيداعها من قبل
المعني بالأمر قبل يوم إجراء التوجه والإدلاء بوصل الخلاص لكتابة المحكمة.

أما المعاليم الراجعة لديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط المترتبة عن إجراء الأعمال الفنية فيقدها
ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط على ضوء مأمورية صادرة له من القاضي المقرر تنفيذا للحكم
التحضيرى.

وأهم الوسائل التحضيرية التي تأذن بها المحكمة عادة هي :

أ- الأبحاث التكميلية :

يمكن أن تأذن المحكمة بواسطة حكم تحضيرى أثناء نشر القضية ببحث مكتبي أو بتوجه على
العين يقوم بتنفيذهما القاضي المقرر الذي عليه أن يحرر تقريرا في ذلك يضمه نتيجة أعماله.

*** البحث المكتبي :**

يمكن أن يتعلق موضوعه:

- بدراسة وثائق أضيفت بعد إجراء التوجه الأول وأثناء سير إجراءات المطلب.

- بالتحريير على أحد الأطراف حول مسألة معينة.

- بإقامة جدول إستحقاقي وفريضة.

- بدراسة مطلب مقدم في موضوع مطلب التسجيل أو في جزء منه أو في عقارات مجاورة.

* البحث العيني :

يمكن أن يتعلق موضوعه:

- بإتتمام الأبحاث في مسائل معينة تخص الحالة الإستحقاقية كتطبيق مؤيدات على العين أضيفت

بعد تاريخ التوجه (مثل عقود أو أحكام صادرة بالقسمة أو أمثلة تقسيمية أو أمثلة تهيئة عمرانية

أو أمثلة مرفوقة بأوامر إنتزاع ...) أو دراسة إعتراضات أو تداخلات أثيرت لاحقا فيتم سماع

من يحضره الأطراف من بيانات بخصوص ذلك.

- بالقيام بتشخيص موضوع الإدعاءات أو مطالب الإستحقاق المقدمة من المعارضين أو

المتداخلين بمساعدة عون فني من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، ويتم التنفيذ على مثال

البحث تحضيرا للإذن عند الإقتضاء من قبل المحكمة بإخراج موضوع التشخيص من نطاق

التحديد (مثل طريق عمومية أو جزء فوت فيه الطالب لفائدة الغير موضوع معارضة من هذا

الأخير) أو جعله في قطعة مستقلة (موضوع مطلب تسجيل عرضي) أو التوسع في التحديد

الأصلي أو توظيف إرتفاقات (حق مرور...).

ب- الإذن بتعديل التحديد والمثال :

* حالات التعديل :

- تأذن المحكمة لديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط بتعديل التحديد والمثال في الحالات التالية:

□ قبول جزئي لمطلب التسجيل.

□ ثبوت حقوق المعارض أو المعارضين على جزء من العقار المحدد.

□ عدم ضبط الحالة المادية لموضوع مطلب التسجيل.

وذلك إما بإخراج جزء من موضوع التحديد، أو جعله في قطعة مستقلة أو بالتوسع في تحديد

موضوع المطلب على ضوء ما تم تشخيصه على مثال البحث.

* إجراءات التعديل :

- يتضمن الإذن بيان موضوع التحديد التكميلي وحصر نطاقه وذلك بذكر علامات تحديده طبق

البيانات المضمنة بمثال البحث وتعيين الطرف المتحمل للمصاريف.

- يتولى القاضي المكلف من قبل المحكمة تحرير مأمورية صادرة للرئيس المدير العام لديوان قيس

الأراضي يطلع عليها رئيس المحكمة ويأذن بإحالتها تتضمن نص الحكم التحضيري القاضي

بالتعديل وتاريخ صدوره، وتوجه المأمورية بعد التضمين بكتابة المحكمة إلى مصالح ديوان قيس

الأراضي مرفوعة بمثال البحث ويحتفظ بصورة منها ومن مثال البحث بملف المطلب.

- على الطرف المعني بالتحديد أن يتصل بمصالح ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط لدفع

المعاليمة التي يستوجبها التعديل ولتعيين موعد إنجازها.

- يتم إنجاز التحديد التكميلي طبق نص الحكم التحضيري بواسطة مهندس محلف من ديوان قيس

الأراضي ورسم الخرائط إما مكتبيا أو على العين، وفي الحالة الأخيرة تستدعى الأطراف المعنية

دون أن يتوقف الإنجاز على حضورهم.

- يحرر المهندس محضرا مؤرخا وممضى من طرفه في التحديد التكميلي يضمه بيانات تتعلق

بإجراء عملية التحديد منها أساسا :

□ تاريخ إجراء التحديد.

□ إسم المهندس المحلف وصفته.

□ تاريخ القرار الصادر بتعيينه.

□ عدد مطلب التسجيل.

□ تاريخ الحكم التحضيري.

□ التوصية على استدعاء الأطراف المعنية.

□ أسماء الحاضرين.

□ وصف للأعمال المجرة تنفيذاً للمأمورية.

□ وصف عملية التحديد التكميلي بذكر القطع الجديدة وعلامات تحديدها والأرقام

المسندة لها.

- يعد ديوان قيس الأراضي على ضوء أعمال التحديد التكميلي مثالا جديدا ومؤرخا ومختوما وممضى يتضمن تشخيصا لموضوع التحديد المعدل محاطا باللون الأحمر مع ذكر رقم القطع وحدودها ومساحتها والسلم المعتمد.

- يوجه ديوان قيس الأراضي بعد تنفيذ الحكم التحضيري ملف التحديد التكميلي محتويا على المثال المعدل ومثال البحث ومحضر التحديد التكميلي إلى كتابة المحكمة العقارية التي تقوم بتضمين تاريخ وروده بالدفتر العام.

ج- الإذن بإشهار جديد أو تكميلي :

* الإشهار الجديد :

إذا لم يتضمن مطلب التسجيل الحالة القانونية بالضبط فإن المحكمة تأذن بالقيام بعملية إشهار جديدة مع مقابلة التحديد أو بدونها.

- حالاته :

يمكن أن يتعلق الأمر بكل نقص أو سهو أو خطأ في إشهار إحدى البيانات الأساسية التي تمكن الغير من معرفة العقار من حيث تسميته ووضعه وموقعه وحدوده ومساحته ومعرفة أسماء مالكيه وألقابهم وحصر عدد الشركاء وكذلك الحقوق المطلوب تسجيلها، ومن أمثلة ذلك تقديم مطلب التسجيل بإسم شخص ميت أو طلب التسجيل بصفة شخصية من الممثل القانوني لشخص معنوي أو حصول فارق كبير بين المساحة المصرح بها والمساحة المحددة.

- إجراءاته :

تصدر المحكمة - بقصد مطابقة بيانات مطلب التسجيل للحالة القانونية- حكما تحضيريا يأذن كتابة المحكمة تحت إشراف القاضي المقرر بالقيام بإشهار جديد وتتولى تحديد البيانات الواجب إشهارها

من جديد وتقوم كتابة المحكمة (قسم الإشهار) بمكاتبة المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية مستندة إلى الحكم التحضيري القاضي بإشهار جديد مع التنصيص على أنه من تاريخ هذا الإعلان تبتدئ مدة الشهرين المعينة بالفصل 324 من مجلة الحقوق العينية لتقديم الاعتراضات لقاضي الناحية أو المعتمد أو رئيس المحكمة العقارية.

ويقع نشر مضمون المكاتبة بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية تحت عنوان "إشهار جديد" بالإعلانات المخصصة للمحكمة العقارية.

وتوجه المطبعة الرسمية بعد نشر الإعلان مستخرجا يتضمن نص الإشهار المجرى إلى كتابة المحكمة العقارية.

وتتولى هذه الأخيرة مكاتبة قاضي الناحية والمعتمد المختصين ترابيا قصد تعليق الإعلان المستخرج من الرائد الرسمي بمدخل محكمة الناحية وببهو المعتمدية إلى حين إنقضاء آجال الاعتراض طبقا للإجراءات المعمول بها بالنسبة للإشهار الأصلي. وبعد إنقضاء آجال الاعتراض يوجه قسم الإشهار وثائق الإشهار الجديد إلى القاضي المقرر قصد مراقبة إجراءات تنفيذ ذلك في ضوء المقتضيات القانونية ونص الحكم التحضيري ويحرر تقريراً في شأنها يحيل بموجبه الملف على المحكمة.

- مقابلة التحديد :

يمكن للمحكمة أن تأذن مع الإشهار الجديد بمقابلة التحديد الوقتي تقتضي توجه المهندس المحلف من جديد على عين العقار المحدد ومعاينة علامات التحديد التي سبق وضعها وتلقي الاعتراضات الجديدة وتشخيص موضوعها - عند الإقتضاء - وإعادة وضع العلامات المندثرة إذا طلب المعنيون ذلك.

وتخضع عملية مقابلة التحديد إلى إجراءات التحديد الأصلي نفسها.

ويقع إدراج الإعلام المتعلق بختم عمليات مقابلة التحديد بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

* الإشهار التكميلي :

إذا طلب المعارض أو المعارضون التسجيل العرضي وكانت حقوقهم ثابتة، واتجهت المحكمة إلى تسجيل كامل العقار المحدود أو بعضه لفائدتهم ولم يقع التصريح بمطلب التسجيل أنهم شركاء في الملك فإنه يجب الإذن دائما بإجراء إشهار تكميلي مع مقابلة التحديد أو بدونها.

ويمثل هذا الإجراء شرطاً خاصاً بالتسجيل العرضي.

3- الأحكام القاضية بالرفض :

تصرح المحكمة برفض مطلب التسجيل لعدم ثبوت الحق المطلوب تسجيله ولو في صورة عدم وجود إعتراضات.

أ- حالات رفض المطلب :

* الرفض الكلي :

تقضي المحكمة برفض كامل مطلب التسجيل إذا تبين لها بعد القيام بالأبحاث ودراسة المؤيدات المدلى بها عدم ثبوت حقوق الطالب على كامل موضوعه.

* الرفض الجزئي :

لا تقضي المحكمة في هذه الصورة إلا بتسجيل الجزء الذي تثبت حقوق الطالب عليه وذلك بعد تعديل التحديد والمثال بواسطة إجراء تحديد تكميلي يقع بموجبه إخراج الجزء الذي لم تثبت عليه حقوق الطالب.

ويعد إخراج الجزء موضوع التحديد التكميلي رفضاً جزئياً للمطلب.

ب- أسباب رفض المطلب :

* أسباب راجعة للطالب : من ذلك :

- التقاعس عن دفع مصاريف التسجيل (المصاريف الراجعة لديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط مثلاً).

- عدم تقديم مؤيدات أو توضيحات كانت مطلوبة من المحكمة كسند ملكية موضوع المطلب أو ما يفيد أصل تملك العقار المطلوب تسجيله أو ما كان ضرورياً لتطبيق المؤيدات المضافة كالأمتلة التقسيمية أو الأمتلة المرفقة بأوامر الإنتزاع أو ما كان لازماً لتحرير الحالة الإستحقاقية كحجج الوفيات أو الفرائض أو ما كان مستوجباً بمقتضى القانون كالتواكيل وأذون البيع والتسجيل لدى القباضة المالية ...

* أسباب راجعة لموضوع المطلب : من ذلك :

- سابقة صدور حكم بالتسجيل في نفس موضوع المطلب.
- وجود موضوع المطلب داخل الملك العمومي إذا كان مطلب التسجيل مقدما من غير الهيئة العمومية المعنية.
- وجود موضوع المطلب بمنطقة خاضعة لإجراءات إدارية مسبقة بقصد تطهير عقاري أو إعداد فلاحى لم تتم بعد كأن يتعلق الأمر بأراضٍ إشتراكية لم يقع إسنادها على وجه الملكية الخاصة أو بأراضٍ كائنة بمناطق عمومية سقوية لم تتم المصادقة على عمليات التنظيم العقاري الخاصة بها.
- خضوع موضوع المطلب لنظام الملكية المشتركة المقسمة إلى شقق وطبقات على معنى الفصل 85 وما بعده من مجلة الحقوق العينية وعدم الإدلاء بنظام الإشتراك في الملكية الذي يحدد نسبة الإشتقاق في الأجزاء المشاعة لكل جزء مفرز.

ج- آثار حكم رفض المطلب :

- الحكم الصادر بالرفض الكلي أو الجزئي لمطلب التسجيل يكتسي صبغة وقتية ولا يصطبغ بقوة إتصال القضاء.
- ومن آثار ذلك :

* عدم النيل من حقوق الطرفين : ويترتب على ذلك أساسا :

- أنه لا ينفي حقوق الطالب ولا يقر حقوق المعارضين.
- أنه يرجع الأطراف إلى المراكز القانونية التي كانوا عليها قبل تقديم المطلب.
- أنه لا يترتب عليه أي أثر قانوني يتعلق بالحالة الإستحقاقية للعقار موضوع المطلب من ذلك :
- بقاء الحوز بيد الحائز وإمكانية التقاضي أمام محاكم الحق العام كالقيام بدعاوى الحوز والإشتقاق وخصوصا إمكانية إعادة نشر الدعوى في موضوع القضية التي صدر في شأنها حكم بالتخلي للمحكمة العقارية.

*** عدم إمكانية التمسك بحكم صادر بالرفض في قضية منشورة لدى محاكم الحق العام :**

ويعني ذلك :

- أنه لا يمكن لأي طرف من أطراف القضية أو غيرهم - بعد صدور الحكم بالرفض عن المحكمة العقارية - أن يحتج بذلك الحكم أو يعارض به إذا ما تعلق موضوع الدعوى بنفس العقار موضوع مطلب التسجيل المرفوض.
- إن عدم الإحتجاج ينسحب على المنازعات المثارة في جميع أنواع القضايا ومنها بالخصوص القضايا الحوزية والإستحقاقية ودعاوى القسمة.
- إن إستبعاد التمسك بحكم الرفض يشمل - إضافة لمحاكم الحق العام (محكمة الناحية - المحكمة الابتدائية - محكمة الإستئناف - محكمة التعقيب) أصناف المحاكم الأخرى كالمحكمة الإدارية والهيئات غير القضائية فلا يكون من الجائز مثلا الإحتجاج أو التمسك بحكم الرفض لدى لجان إستقصاء وتحديد ملك الدولة الخاص.
- إن عدم التمسك بحكم الرفض لا يمنع الأطراف من الإحتجاج بالأبحاث المجرة في مطلب التسجيل المتعلقة خصوصا بالتحريرات والمعاینات التي يحررها القضاة المقررون.

*** إمكانية طلب التسجيل من جديد :**

يمكن لجميع أطراف المطلب المرفوض طلب التسجيل من جديد بناء على أدلة جديدة مثبتة لحقوقهم.

- شروط تقديم المطلب الجديد :

يجب أن يكون العقار موضوع المطلب قابلا لطلب التسجيل من جديد ويقتضي ذلك أن لا يكون موجب الرفض مؤسسا على سابقة التسجيل أو خروج العقار بطبيعته عن نطاق التسجيل كأن يكون مشمولا بالملك العمومي أو خاضعا عند تقديم الطلب لإجراءات إدارية لم تستكمل بعد بقصد تطهير عقاري أو إعداد فلاحي ومن أمثلة ذلك إعادة طلب تسجيل أرض إشتراكية لم يتم إسنادها بعد على وجه

يمكن أن يقدم مطلب أو عدة مطالب مستقلة لمطلب تسجيل كامل العقار أو بعضه من قبل جميع الأطراف المشمولة بالمطلب المرفوض أو غيرهم.

لا يتقيد طلب التسجيل من جديد بكون مطلب التسجيل الأصلي قد أثرت بخصوصه اعتراضات أو كان خاليا منها وبالسبب الموجبة للرفض عدا ما يتعلق بموضوع الرفض البات كأن يكون المطلب رفض بسبب سابقة التسجيل أو لتعلقه بالملك العمومي.

يخضع مطلب التسجيل الجديد لنفس الإجراءات والشروط الخاصة بالتسجيل لأول مرة فيكون الطالب ملزما بتأمين المصاريف المستوجبة لإشهار المطلب وتحديد موضوعه والبحث فيه حتى وإن كان المطلب الجديد يمثل إعادة كلية للمطلب المرفوض.

- شروط قبول المطلب الجديد :

- يجب أن يستند المطلب الجديد إلى أدلة جديدة ويقتضي ذلك أن يثبت الطالب رفع موجب الرفض المبين في أسباب الحكم أو يتمسك الطالب بسبب جديد.

□ **فبالنسبة للحالة الأولى :** على الطالب سواء كان طالبا أصليا أو معترضا في

المطلب الأصلي أن يثبت العناصر الضرورية لتحرير الحالة الإستحقاقية أو يدلي

بما يفيد البت في مسائل أولية تخرج عن إختصاص المحكمة العقارية أو الفصل في

نزاعات سابقة بصفة نهائية كأن يؤيد الطالب مطلبه الجديد بما يثبت أصل تملك

البائع له أو يدلي المعترض - في المطلب الأصلي - بما يفيد قيامه بدعوى في

طلب إبطال العقد المستند إليه في المطلب وصدور الحكم النهائي في شأنه بما يفيد

صيرورة الحكم الإستحقاقى الابتدائي الدرجة باتا.

□ **أما بالنسبة للحالة الثانية :** فيمكن للطالب تحوير طلبه ويستند إلى سبب جديد

لاكتساب الحق العيني المطلوب بتسجيله كأن يدلي بما يفيد شراؤه للعقار الذي

تمسك في إجراءات المطلب الأصلي بإكتسابه بموجب الحيابة.

- يجب أن تكون الأدلة المستند إليها في المطلب الجديد مثبتة لحقوق الأطراف ويتحقق ذلك :

□ بالنسبة للطالب الأصلي: في صورة حصر الطلب الجديد في جزء من المطلب

القديم إذا كان الرفض مستندا إلى عدم قبول مطلب التسجيل بالنسبة لكامل العقار

أو تقديم المطلب في نفس العقار باسم كافة الشركاء المستحقين بعد صدور الحكم

بالرفض لعدم إثبات إنفراده بالملكية.

□ بالنسبة للمعترض في المطلب الأصلي : يقتضي الأمر التفريق بين صورتين :

الأولى : إذا كانت حقوقه ثابتة ولم يسبق له طلب التسجيل العرضي في المطلب الأصلي أو

وقع التصريح برفض إعتراضه شكلا يمكن له الإستناد على مؤيداته القديمة والإقتصار على طلب

التسجيل إما بصفة مستقلة أو بصفته معترضا في المطلب الأصلي.

الثانية : إذا سبق له طلب التسجيل العرضي ورفض طلبه أصلا لعدم إثبات حقوقه، فإن عليه أن

يدلي بأدلة جديدة على مقتضى الشروط المبينة سابقا.

4- الأحكام القاضية بالتسجيل :

تخضع الأحكام بالتسجيل - بقطع النظر عن مراكز الأطراف في المطلب - إلى قواعد مشتركة،

غير أن البت في المعارضات والتدخلات المثارة في المطلب تستوجب إتباع قواعد خاصة.

أ- البيانات الأساسية لحكم التسجيل :

تضبط المحكمة عند إصدار حكمها بالتسجيل الحالة الإستحقاقية والحالة المادية للعقار المطلوب

تسجيله.

*** ضبط الحالة الإستحقاقية :**

- من جهة الحقوق :

تتضمن الحالة الإستحقاقية جميع الحقوق المتعلقة بالعقار المسجل والخاضعة للإشهار بمقتضى

مجلة الحقوق العينية وتتمثل أساسا في الحقوق العينية المذكورة على سبيل الحصر والتي تنقسم أصليا

إلى:

□ حق ملكية خاضع للتسجيل فتقضي المحكمة بالتسجيل لفائدة من ثبتت حقوقه على موضوع التحديد مع التنصيص على حفظ حق ملك الدولة العام المنصوص عليه بالفصل 356 من مجلة الحقوق العينية.

□ بقية الحقوق العينية المرتبة على العقار وهي حق الإنتفاع وحق الإستعمال وحق السكنى وحق الإرتفاق والإمتياز والرهن العقاري إضافة للحقوق المكتسبة قبل صدور مجلة الحقوق العينية الملغاة ابتداء من صدورهما وهي الإنزال والكردار ودخلهما وحق الهواء والإجارة الطويلة وتقضي المحكمة بتوظيفها إذا كانت مرتبة على العقار قبل تقديم المطلب أو بترسيمها إذا نشأت بعد ذلك.

□ بعض الحقوق الشخصية القابلة للتسجيل أو القيد الإحتياطي بالسجل العقاري بقصد حفظها (عقد التسويغ - وعد بيع - مغارسة).

وتتولى المحكمة بمقتضى الحكم الصادر بالتسجيل :

□ ترسيم الحقوق العينية أو الشخصية التي ثبت وجودها لديها

□ توظيف أو ترسيم جميع الحقوق العينية المرتبة على العقار في تاريخ التسجيل

□ التنصيص على جميع الترسيمات الواجب ذكرها برسم الملكية

- من جهة المستحقين :

□ تعيين المحكمة المالك المحكوم له بالتسجيل (طالب أو معترضا) وصاحب الحق

الحاصل بعد تقديم مطلب التسجيل (المتداخل) وتنص على حالتيهما المدنية كاملة

(الإسم، اللقب، تاريخ الولادة، الجنسية، الحرفة ، المقر).

وفي صورة تعدد المحكوم لفائدتهم تضبط المحكمة القائمة الإسمية للشركاء مع حالاتهم المدنية

ونسبة إستحقاق كل واحد منهم من مقام الفريضة المحررة.

وعند تعدد القطع موضوع الحكم بالتسجيل واختلاف الحالة الإستحقاقية من قطعة إلى أخرى تفرد المحكمة كل قطعة منها بالبيانات الخاصة بها عند الإقتضاء.

وتعين المحكمة المستحق للحق العيني الموظف على العقار في حالة ثبوته سواء كان المستفيد شخصا أو عقارا.

- إذا كان المستفيد شخصا : يقع التتبع على هوية المستحق أو المستحقين إستنادا إلى الرسوم أو العقود والصكوك المدلى بها مثل تعيين الدائن المرتهن عند توظيف الرهن العقاري أو المنتفع عند توظيف حق الإنتفاع.
- وإذا كان المستفيد عقارا : يقع تحديد العقار المرتب لفائدته الحق العيني مثل توظيف حق مرور أو حق سقي على العقار المحكوم بتسجيله لفائدة عقار مجاور سواء كان مسجلا أو غير مسجل إستنادا إلى الحكم أو الكتب المدلى به.

- من جهة المستندات :

- تبين المحكمة إذا إقتضى الأمر المستندات القانونية التي إنبنى عليها حكم التسجيل وذلك بذكر النصوص المعتمدة كالإستناد إلى الفصل 23 من مجلة الحقوق العينية في صورة التسجيل لفائدة الدولة أو الفصل 45 وما بعده من نفس المجلة في صورة توفر شروط التقادم المكسب للملكية.
- كما تبين المستندات الواقعية أي الأدلة التي أعتمدتها للتصريح بثبوت حقوق الأطراف وتتمثل في جميع رسوم الملكية والعقود والصكوك العامة أو الخاصة وغيرها من الوثائق المدلى بها تأييدا لمطلب التسجيل أو الإعتراض من ذلك الأحكام المدنية التي إتصل بها القضاء.

- كما تنص على الصكوك أو الإتفاقات المبرمة في المدة الجارية بين تقديم مطلب التسجيل والحكم في الأصل إذا أذنت بترسيمها وتعتمد عادة في بيان المستندات

وتطبيق المؤيدات ما يحرره القاضي المقرر من تقارير.

- من جهة تاريخ الحالة الإستحقاقية :

تعين المحكمة - عند تحرير الحالة الإستحقاقية للعقار موضوع الحكم بالتسجيل - التاريخ المعتمد لبداية ثبوت الحالة وتحدد بذلك الحقوق العينية المشمولة بالتسجيل وهي من حيث المبدأ الحقوق السابقة لتقديم المطلب.

* ضبط الحالة المادية :

- يعتمد بالحكم لضبط الحالة المادية على :

□ البيانات الخاصة بتشخيص العقار الواردة بتصريح الطالب وعند الإقتضاء بتصريح المعارض في صورة الحكم عرضيا لفائدته ومنها خصوصا إسم العقار المطلوب تسجيله.

□ البيانات الواردة بمحضر التحديد وبالإعلان المتعلق بختم عمليات التحديد ومنها خصوصا تشخيص محتوى العقار وبيان مساحته الحقيقية وحدوده على مقتضى الإرشادات التي وقع تلقيها على العين أو المعطيات الفنية المحفوظة بديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط.

□ البيانات المشخصة بالمثال النهائي وتخص البيانات المذكورة أعلاه مع الملاحظ أن البيانات المتعلقة بالأحكام الملائمة ينص عليها بالمثال المعتمد على سبيل الإرشاد ولا يشملها نفوذ الحكم بالتسجيل كالإرشادات الخاصة بالعقارات غير المسجلة وذكر الأجوار والطرق والأودية وغير ذلك من مشمولات الملك العمومي.

- تتمثل البيانات الواجب ذكرها بالحكم فيما يلي :

1. العدد الرتبي لمطلب التسجيل.

2. الإسم المسجل به العقار.

3. موقع العقار (الدائرة الترابية للمركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة العقارية ومحكمة الناحية والولاية والمعتمدية والبلدية والعمادة) وإذا كان العقار يتمثل في بناء يبين النهج الكائن به والعدد.

4. مساحة العقار المنصوص عليها بالمثال النهائي (بالهكتار والآر والصنتيار أو بالأمتار المربعة).

5. الأعداد الرتبوية للقطع إذا شمل الحكم عدة قطع متفرقة، سواء تعلق الأمر بالأراضي أو المباني المقسمة إلى طبقات ويضبط المثال في الصورة الأخيرة مساحة كل قطعة ثانوية وحدود الارتفاع بالنسبة لملكية كل طبقة.

6. محتوى العقار طبق حالته المشخصة بمحضر التحديد والمثال (البناءات الآبار إلخ...).

أ. البيانات الشكلية :

يجب أن يتضمن كل حكم البيانات التالية:

1. المحكمة التي أصدرت الحكم (المركز الأصلي - المراكز الفرعية).
2. عدد المطلب.
3. تاريخ تقديم المطلب.
4. تاريخ صدور الحكم (يوما وشهر وسنة).
5. أسماء القضاة الصادر عنهم الحكم.
6. إسم كاتب الجلسة.
7. إسم الطالب ومقره وصفته والمطلوب في حقهم عند الإقتضاء.
8. موضوع المطلب (إسم العقار وموقعه ومساحته المصرح بها وتسميته القديمة والجديدة).
9. أسماء المعترضين والمتدخلين وموضوع طلباتهم .
10. إمضاءات هيئة المحكمة والكاتب.

ب- البيانات الخاصة بحكم التسجيل :

وهي تختلف حسب حالات الحكم التي تنقسم إلى ثلاثة :

♦ الحالة الأولى : الحكم في مطلب خال من الإعتراضات والتدخلات

تقضي المحكمة في هذه الحالة إما بالقبول الكلي أو الجزئي لمطلب التسجيل

□ الصورة الأولى : القبول الكلي

تصرح المحكمة بقبول المطلب وتقضي بتسجيل كامل العقار موضوع التحديد وتنص على:

أولا : تنفيذ الأحكام التحضيرية أو الرجوع فيها عند الإقتضاء وتخص الوسائل التحضيرية التي

أذنت بها المحكمة لتحرير الحالة الإستحقاقية للمطلب أو لإشهار حالة جديدة إذا لم يتضمن

مطلب التسجيل الحالة القانونية بالضبط.

ثانيا : المحكوم لفائدته.

ثالثا : المثال النهائي المعتمد في ضبط الحالة المادية للعقار وذلك بذكر تاريخ وروده والملاحظ أنه

غالبا ما يكون هذا المثال النهائي مطابقا للتحديد الوقتي ومثاله عدا صورة الإذن بالتوسع

في التحديد التي تقتضي إعداد مثال جديد بمقتضى حكم تحضيرى ويحكم بالتسجيل على

ضوء المثال المعدل.

رابعا : التاريخ المعتمد لضبط الحالة الإستحقاقية ويكون موافقا لتاريخ تقديم مطلب التسجيل بصفة

قانونية أي تاريخ تقديم ما يفيد دفع مصاريف التسجيل المستوجبة وينص على صدور الحكم

لفائدة المستحقين دون مساس بالحقوق المكتسبة على العقار بعد تاريخ تقديم مطلب

التسجيل.

□ الصورة الثانية : القبول الجزئي

تصرح المحكمة بقبول المطلب في حدود الجزء الذي ثبتت حقوق الطالب عليه وتقضي بتسجيله

لفائدته وتنص على :

أولا : تنفيذ الحكم التحضيرى القاضي بإخراج بقية موضوع التحديد الذي يمكن أن يمثل قطعة

كاملة سبق تحديدها وتمييزها بمثال التحديد الوقتي أو جزءا سبق تشخيصه على مثال البحث.

ثانيا : المحكوم لفائدتهم بالتسجيل في الأجزاء المحتفظ بها.

ثالثا : المثال المعد وذلك بالتنصيص على تاريخ ورود المثال ومحضر التحديد التكميلي على كتابة المحكمة.

رابعا : التاريخ المعتمد لضبط الحالة الإستحقاقية الموافق لتاريخ تقديم المطلب.

♦ الحالة الثانية : الحكم في مطلب به إعتراضات

تصرح المحكمة برفض الإعتراض في صورة القبول الكلي لمطلب التسجيل، وفي صورة رفضه تأذن بالتسجيل لفائدة المعارض إذا طلب ذلك، ويتعلق الأمر بصورتين :

□ **الصورة الأولى :** رفض الإعتراض

تراقب المحكمة إجراءات القيام بالإعتراض وتقدر حقوق المعارضين فتقضي برفض الإعتراض إذا لم تتوفر الشروط القانونية الشكلية أو الأصلية للحكم بالتسجيل لفائدة المعارض أو المعارضين :

1- رفض الإعتراض شكلا :

تصرح المحكمة وجوبا برفض الإعتراض شكلا في حالتين :

- إذا قدم الإعتراض بعد الأجل القانوني.

- إذا قدم الإعتراض دون أن يكون مصحوبا بالوثائق المؤيدة له إلا أنه يمكن للمعارض إذا كان

يدعي حقوقا تتضمنها المؤيدات المدلى بها تأييدا لمطلب التسجيل أو لإعتراضات أخرى أن

يكتفي بالإستناد إليها.

لا يختلف الحال عند التصريح برفض الإعتراض على حسب صيغة تقديمه، حيث تصرح المحكمة

برفض الإعتراض المقدم في مطلب التسجيل الأصلي أو في شكل مطلب مستقل.

لا يمنع تقديم الإعتراض بعد فوات الأجل المحكمة من الإذن للقاضي المقرر بدراسة المؤيدات

المقدمة من المعارض وذلك بإعتبارها من عناصر التقدير التي تعتمد في تحرير الحالة الإستحقاقية لمطلب التسجيل.

لا يمكن للمحكمة أن تقبل طلب التسجيل العرضي لمن رفض إعتراضه شكلا حتى وإن كانت حقوقه ثابتة.

2- رفض الإعتراض أصلا :

يتوقف التصريح برفض الإعتراض أصلا على طلب المعارض التسجيل العرضي من عدمه، وفي هذا الخصوص يتجه التفريق بين إحتمالين :

- الإحتمال الأول : الإعتراض مع وجود طلب تسجيل عرضي

يقتضي الأمر في هذه الحالة البت في طلب التسجيل العرضي فتقضي المحكمة بقبوله شكلا ورفضه أصلا إذا لم تكن حقوق المعارض ثابتة، ويكون ذلك في الصور التالية :

- تسجيل كامل العقار لفائدة الطالب ورفض طلب التسجيل العرضي.
- تسجيل جزء من العقار لفائدة الطالب بعد تعديل التحديد والمثال ورفض طلب التسجيل العرضي ويمكن أن يتعلق الإخراج بكامل موضوع الإعتراض أو بجزء منه.
- رفض كامل موضوع المطلب الأصلي كرفض طلب التسجيل العرضي.

- الإحتمال الثاني : الإعتراض في غياب طلب تسجيل عرضي

يختلف الأمر في هذه الحالة بحسب مآل مطلب التسجيل رفضا أو قبولا لكامل العقار موضوع التحديد أو لبعضه.

- ففي صورة الرفض الكلي لمطلب التسجيل : لا تصرح المحكمة برفض الإعتراض بل تكتفي برفض مطلب التسجيل إذا كانت حقوق الطالب غير ثابتة على كامل العقار موضوع التحديد لأن المحكمة متعهدة في هذه الحالة بمطلب تسجيل أصلي دون النظر في مطلب عرضي كما أن طلب المعارض يستهدف فقط رفض المطلب الأصلي.

- وفي صورة القبول الكلي لمطلب التسجيل : تصرح المحكمة بقبول الاعتراض شكلا ورفضه أصلا والتسجيل لفائدة الطالب أو برفض الاعتراض شكلا والتسجيل لفائدة الطالب إذا كانت حقوقه ثابتة على كامل العقار موضوع التحديد.

- وفي صورة القبول الجزئي لمطلب التسجيل : تصرح المحكمة بقبول الاعتراض شكلا ورفضه أصلا في حدود الجزء موضوع الحكم بالتسجيل لفائدة الطالب أو برفض الاعتراض شكلا والتسجيل لفائدة الطالب وتكتفي بإخراج الجزء الذي لم تثبت حقوق الطالب عليه سواء كان موضوع اعتراض أو خاليا منه ويعتبر ذلك بمثابة رفض جزئي لمطلب التسجيل.

□ الصورة الثانية : قبول الاعتراض

تتولى المحكمة عند قبولها للاعتراض إما تسجيل حق الملكية لفائدة المعارض وإما الحكم بتوظيف الحقوق العينية الأخرى المرتبة على العقار أو قيد الحقوق الشخصية قيда احتياطيا.

1- الحكم بالتسجيل العرضي :

أقر المشرع إمكانية طلب التسجيل من قبل المعارض في إجراءات المطلب الأصلي ومكن المحكمة من الحكم بالتسجيل بصفة عرضية لفائدته.

ويقصد بطلب التسجيل العرضي الطلب المقدم من المعارض في كامل العقار موضوع المطلب الأصلي أو في جزء منه إما بطريقة مباشرة أو بواسطة مطلب مستقل بهدف رد المطلب الأصلي كلا أو جزءا وإقرار حقوقه والحكم لفائدته بإستحقاقه لموضوع الاعتراض.

ويوصف الحكم الصادر لفائدة المعارض "بحكم التسجيل العرضي" ويتم البت في المطلب الأصلي ومطلب التسجيل العرضي بمقتضى حكم واحد.

أولا : شروط التسجيل العرضي :

يخضع التسجيل العرضي إلى شرط موضوعي وشروط إجرائية :

* الشرط الموضوعي :

لا يمكن التسجيل لفائدة المعارض إلا إذا كانت حقوقه ثابتة على موضوع إعارضه.

ويقتضي ذلك إثبات إكتساب الملكية بأحد الأسباب القانونية (الفصل 22 من م.ح.ع) وتأيد ذلك

بالوثائق التي يستند إليها عند تقديم إعارضه.

وتعتمد المحكمة أساسا في ثبوت حقوق المعارض على الأبحاث المكتبية والعينية التي يجريها

القاضي المقرر.

* الشروط الإجرائية :

يفترض قبول التسجيل العرضي توفر الشروط العامة للقيام بالإعارض (الصفة والمصلحة)

والشروط الخاصة كالقيام في الأجل القانوني وتقديم الإعارض مرفقا بالوثائق المستند إليها.

ويستوجب قبول التسجيل العرضي صدور الطلب من المعارض وإجراء إشهار تكميلي للحالة

الإستحقاقية الجديدة.

- طلب التسجيل العرضي :

□ يصدر الطلب مبدئيا من القائم بالإعارض سواء في حق نفسه فقط أو في حقه وحق الغير،

ويمكن أن يصدر كذلك عن معارض أو معارضين بصفتهم شركاء في الملك، وإذا تعلقت

المطالبة بمناب مشاع ثبتت حقوق المعارض عليه بمعية غيره من المستحقين، فإنه يفترض

صدور طلب عن جميع الشركاء ولا يستوجب الأمر مصادقة من لم يقر بالإعارض أو من لم

يصدر عنه طلب التسجيل العرضي.

أما في صورة تعدد المعارضين وإختلاف موضوع إعارضاتهم، فيجب أن يصدر طلب التسجيل

العرضي عن كل معارض بصفة مستقلة.

□ لا يخضع طلب التسجيل العرضي إلى أي صيغة معينة، حيث يمكن أن يصدر إما كتابة وإما

مشافهة كما يمكن تقديمه مباشرة من المعنيين أو بواسطة وكيل قانوني أو أن يدرج بمطلب

الإعارض بشرط أن يكون الطلب صريحا وأن يتضمن طلب الحكم بالتسجيل لفائدة المعارض

أو المعارضين في حدود كامل العقار أو جزء منه ويعتبر تقديم المعارض لمطلب تسجيل

مستقل في نفس موضوع المطلب الأصلي طلبا صريحا في التسجيل العرضي.

□ يقدم طلب التسجيل العرضي إلى :

- كتابة المحكمة العقارية بداية من تاريخ الأجل القانوني للإعتراض.

- القاضي المقرر سواء عند إجرائه للأبحاث الأصلية أو تنفيذ الوسائل التحضيرية المأذون بها من المحكمة.

- هيئة المحكمة بعد إحالة مطلب التسجيل على الجلسة.

□ لا يخضع طلب التسجيل العرضي إلى أجل معين، إذ يمكن تقديمه بعد إنتضاء

أجل الاعتراض لكن قبل حجز القضية للمفاوضة وبشرط تقديم إعتراضه في الأجل القانوني.

- الإشهار التكميلي :

□ حالاته :

يقع الإذن بإجراء إشهار تكميلي في حالتين :

الأولى : حالة التصريح بثبوت حقوق المعارضين على كامل العقار موضوع التحديد الأصلي،

ويقع إشهار البيانات المتعلقة بهوية المعارضين (أسمائهم، ألقابهم، حرفهم ومقراتهم

...) مع الإحالة على بقية البيانات المتعلقة بالعقار التي سبق إشهارها بالمطلب

الأصلي وذلك بذكر عدد مطلب التسجيل وتاريخ إدراج مضمونه وتاريخ نشر الإعلام

المتعلق بختم التحديد وإذا كان العقار مشاعا يبين بالإشهار مناب كل شريك.

الثانية : حالة التصريح بثبوت حقوق المعارضين على جزء من العقار موضوع التحديد ويكون

ذلك في صورتين :

1- صورة إستحقاق المعارضين لمنابات مشاعة، ويتم إشهار البيانات المتعلقة بالهوية

وموضوع إستحقاقهم مع الحقوق الراجعة لطالب التسجيل التي سبق إشهارها.

2- صورة إستحقاق المعارضين لجزء مفرز من العقار موضوع التحديد، ويقع إشهار

البيانات المتعلقة بهوية المعارضين والحالة المادية للجزء موضوع الإعتراض

طبق نتيجة التحديد التكميلي وكذلك الحالة الإستحقاقية الجديدة.

ولا يقع الإذن بإجراء الإشهار التكميلي :

إذا ذكر المعارضون كشركاء في موضوع المطلب وشملهم الإشهارالأصلي من أمثلة ذلك:

- تقديم المطلب الأصلي على إعتبار ملكية كامل العقار موضوع التحديد للطالب وشركائه من

المعارضين مع ثبوت إستحقاق هؤلاء فقط لكامل العقار.

- تقديم المطلب على إعتبار ملكية موضوع التحديد للطالب وشركائه على الشياح بينهم وحسب

نسب مبينة ومنازعة بعضهم في المنايات المسندة لهم بالمطلب وثبوت إستحقاقهم لموضوع

إعتراضهم.

- إذا قدم المعارض - في الأجل القانوني للإعتراض - مطلباً مستقلاً في نفس موضوع المطلب

الأصلي بإعتبار أن مطلب الإعتراض الحتمي قد تم إشهاره.

□ إجراءاته :

تصدر المحكمة حكماً تحضيرياً يأذن كتابة المحكمة - تحت إشراف القاضي المقرر - بإجراء

إشهار تكميلي تحدد فيه حقوق المعارضين الواجب إشهارها (حسب الحالات السابق ذكرها)

فتبين إن كان الإشهار متعلقاً بكامل العقار أو بجزء منه وإن كان هذا الجزء مشاعاً أو مفرزاً

(القطع المقصودة بالإشهار) وتضبط قائمة المستحقين ونسب إستحقاقهم مع التتصيص على

أن فتح أجل الإعتراض المعين بالفصل 324 من مجلة الحقوق العينية لا يتعلق إلا بالحقوق

الثابتة للمعارضين موضوع الإشهار التكميلي ويتم نشر الإعلان بالرائد الرسمي للجمهورية

التونسية تحت عنوان "إشهار تكميلي" وبكل من محكمة الناحية والمعتمدية طبق نفس

الإجراءات المتبعة بالنسبة للإشهار الأصلي.

ثانيا : البت في مطلب التسجيل العرضي :

يختلف منطوق الحكم باختلاف صيغة تقديم طلب التسجيل العرضي، ولذلك يقتضي الأمر التفريق بين حالة وجود المعارضة الحتمية وبين حالة غيابها.

♦ **الحالة الأولى : البت في طلب التسجيل العرضي عند وجود معارضة حتمية**

□ **الصورة الأولى :** تتعلق بثبوت حقوق المعارض على كامل موضوع المطلب الأصلي،

ويقتضي الأمر :

* **من حيث الشكل :** ضم مطلب الاعتراض الحتمي للمطلب الأصلي وقبول الاعتراض ومطلب التسجيل العرضي.

* **من حيث الأصل :** رفض المطلب الأصلي وتسجيل كامل العقار عرضيا لفائدة المعارض على الحالة الإستحقاقية التي كان عليها العقار يوم تقديم مطلب التسجيل موضوع الاعتراض الحتمي.

□ **الصورة الثانية :** تتعلق بثبوت حقوق المعارض على جزء من موضوع المطلب الأصلي :

ويتم التفريق بين عدة إحتتمالات تختلف باختلاف موضوع الاعتراض الذي يمكن أن يسلط على جزء مفرز أو مناب مشاع من موضوع التحديد الأصلي مع إعتبار أن حقوق طالب التسجيل يمكن أن تكون ثابتة أو غير ثابتة على الجزء المتبقى.

- **الإحتتمال الأول :** تعلق الاعتراض الحتمي بقطعة كاملة أو بقطع سبق تمييزها برقم بالمثال،
ويقتضي ذلك :

* **من حيث الشكل :** ضم مطلب الاعتراض الحتمي للمطلب الأصلي وقبول الاعتراض ومطلب التسجيل العرضي.

* **من حيث الأصل :** رفض المطلب الأصلي كلا أو جزءا وتسجيل القطعة أو القطع عرضيا لفائدة المعارض.

- الإحتمال الثاني : تعلق الإعتراض الحتمي بمناب مشاع ويتحقق ذلك بتقديم الطالب لمطلب أصلي في حق من شاركه في الملكية وتقديم المعارض لمطلب ثان يدعي فيه منابا مشاعا من موضوع التحديد الأصلي، وفي هذا الخصوص من المحتمل أن يكون المعارض من بين الشركاء المصرح بهم بالمطلب الأصلي فيكون مطلب إعتراضه متعلقا بنسبة إستحقاقية. ويقتضي الأمر :

* من حيث الشكل : ضم مطلب الإعتراض الحتمي للمطلب الأصلي وقبول الإعتراض ومطلب التسجيل العرضي.

* من حيث الأصل : قبول المطلب الأصلي أو رفضه على حسب ثبوت أو عدم ثبوت إستحقاق الطالب لمناب مشاع بمعية المعارض.

♦ الحالة الثانية : البت في طلب التسجيل العرضي عند وجود معارضة حتمية

ويجب التمييز في هذه الحالة بين صورتين :

□ الصورة الأولى : وتتعلق بثبوت حقوق المعارض على كامل موضوع مطلب التسجيل ويقتضي الأمر :

* من حيث الشكل : التنصيص على :

- تنفيذ الحكم التحضيري القاضي بإجراء إشهار للحالة الإستحقاقية الجديدة.

- قبول الإعتراض وطلب التسجيل العرضي.

* من حيث الأصل : القضاء برفض مطلب التسجيل وإعتبار حقوق المعارض ثابتة على كامل العقار موضوع التحديد وتسجيله عرضيا لفائدته على الحالة الإستحقاقية التي كان عليها العقار يوم تقديم مطلب التسجيل أو في التاريخ الذي تضبطه المحكمة (تاريخ تقديم الإعتراض).

□ الصورة الثانية : ثبوت حقوق المعارض على جزء من موضوع مطلب التسجيل (جزء مفرز

أو مناب مشاع) مع إعتبار أن يكون الطالب مستحقا بمعية المعارض لمناب مشاع أو

بصفته مستحقاً للجزء المتبقى من موضوع التحديد أو أن تكون حقوق الطالب غير ثابتة تماماً.

- **الإحتمال الأول** : تعلق الإعتراض بجزء مفرز ويقتضي الأمر :

* **من حيث الشكل** : التنصيص على :

- تنفيذ الحكم التحضيري القاضي بتعديل التحديد والمثال إما بإخراج الجزء المتبقى في صورة

عدم ثبوت حقوق الطالب عليه أو بجعله في قطعة مستقلة في صورة إستحقاقه له.

- تنفيذ الحكم التحضيري القاضي بإجراء إشهار تكميلي للحالة الإستحقاقية الجديدة الخاصة

بموضوع الإعتراض.

- قبول الإعتراض وطلب التسجيل العرضي.

* **من حيث الأصل** :

- القضاء برفض مطلب التسجيل كلا أو بعضا وإعتبار حقوق المعارض ثابتة على كامل القطعة

موضوع الإعتراض وتسجيلها عرضيا لفائدته على الحالة الإستحقاقية التي كان عليها العقار

يوم تقديم مطلب التسجيل أو في التاريخ الذي تضبطه المحكمة.

- **الإحتمال الثاني** : تعلق الإعتراض بمناب مشاع ويقتصر الأمر :

* **من حيث الشكل** : التنصيص على :

- تنفيذ الحكم التحضيري القاضي بإجراء إشهار تكميلي للحالة الإستحقاقية الجديدة.

- قبول الإعتراض وطلب التسجيل العرضي.

* **من حيث الأصل** : القضاء بإعتبار حقوق الطالب والمعارض ثابتة على كامل العقار موضوع

التحديد وتسجيله لفائدتهما على الشياح بينهما طبق النسبة الإستحقاقية التي أثبتتها البحث مع إعتبار

الحالة الإستحقاقية يوم تقديم المطلب أو في التاريخ الذي تضبطه المحكمة.

2- الحكم بتوظيف الحقوق العينية وفيد بعض الحقوق قيذا إحتياطيا :

في صورة الحكم بالتسجيل لفائدة الطالب وثبوت حق عيني لفائدة المعارض أو حق شخصي خاضع للإشهار بالرسم العقاري لم يقع التصريح به بمطلب التسجيل، تأذن المحكمة -بناء على طلب المعارض- بتوظيف الحق العيني المرتب على العقار المحكوم بتسجيله وذلك بإقرار التحملات الموظفة عليه وتعيين نطاقها ومستحقها أو قيد بعض الحقوق قيما إحتياطيا بالرسم العقاري بقصد حفظها. ويتقيد حق القيام بالإعتراض في هذه الحالة بالشروط العامة للإعتراض منها خصوصا القيام في الأجل القانوني وإرفاق مطلب الإعتراض بالوثائق المثبتة لتلك الحقوق.

وزيادة على ذلك يشترط :

- أن يكون الحق المطلوب توظيفه أو قيده قيما إحتياطيا ناشئا قبل تقديم مطلب التسجيل.
- أن يكون الحق من صنف الحقوق الخاضعة للإشهار بمقتضى القانون.
- أن يبين المعارض الحق المستند إليه ونطاقه.
- أن يدلي المعارض بسند الحق المطلوب توظيفه.
- أن يعين المعارض المستحقين لتلك الحقوق.

♦ الحالة الثالثة : الحكم في مطلب به تدخلات

يتم مبدئيا إقرار الحقوق الثابتة للطالب بموجب الحكم بالتسجيل في تاريخ تقديم المطلب ويؤدي ذلك إلى أن الحكم بالتسجيل يمثل بداية ضبط الحالة الإستحقاقية للعقار وتطهيره من جميع الحقوق السابقة لتقديم المطلب.

وفي صورة التصريح بحقوق ناشئة بعد تقديم المطلب وقبل الحكم بالتسجيل تتولى المحكمة بمقتضى ذلك الحكم الإذن لإدارة الملكية العقارية بترسيم تلك الحقوق أو التتصيص عليها بالرسم العقاري المتولد عن الحكم، بعد التثبت من توفر شروط القيام بالتدخل وإستيفاء المؤيدات للموجبات القانونية.

وتتولى المحكمة قبل الإذن بالترسيم أو التتصيص القيام بجملة من التحقيقات من ذلك أساسا :

- التثبت من أن الحقوق موضوع التدخل خاضعة قانونا للإشهار بالسجل العقاري.
- التثبت من أن تلك الحقوق قد إنجرت مباشرة من المحكوم له بالتسجيل.

- التحقق من هوية الأطراف وأهليتهم.

- التحقق من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا لمطلب التداخل ومن أنها تتعلق كلا أو بعضا بالعقار المحكوم بتسجيله.

ويخضع قبول التداخل إلى مجموعة من الشروط الخاصة وتختلف أوجه البت في مطلب التداخل باختلاف أصناف الحقوق.

أولا : شروط قبول التداخل

يمكن أن يتعلق مطلب التداخل بالحقوق المنجزة إما من طالب التسجيل أو المعارض أو المتداخل السابق، وتختلف شروط قبول التداخل باختلاف مركز الشخص الذي إنجر منه الحق لفائدة المتداخل.

1- التداخل إلى جانب طالب التسجيل :

* لا يخضع القيام بالتداخل في هذه الصورة إلى أجل معين بشرط أن يقدم المتداخل مؤيداته قبل الحكم في الأصل.

* ولا يتأثر قبول التداخل - في صورة ثبوت حقوق الطالب على موضوع التداخل - بطلب الرجوع في المطلب الأصلي الصادر عن طالب التسجيل، إذ يمكن للمحكمة - بناء على طلب المتداخل - إقرار حقوق الطالب والحكم بالتسجيل لفائدته والإذن بترسيم الحقوق موضوع التداخل أو التتصيص عليها.

- وفي صورة تعلق التداخل بقطعة كاملة من مجموعة قطع سبق تحديدها وتمييزها برقم بالمثال أو بجزء محدد تم تشخيصه على مثال البحث، يجب على المحكمة عند طلب الرجوع في المطلب الأصلي الإذن بإخراج ما بقي على ملك الطالب من التحديد والحكم بالتسجيل أو الإذن بالترسيم في حدود موضوع التداخل.

- أما إذا تعلق التداخل بجزء مشاع من كامل العقار موضوع التحديد ورجب الطالب في الرجوع في مطلب التسجيل يجوز للمحكمة بناء على طلب المتداخل الحكم بالتسجيل طبق المطلب

الأصلي والإذن بترسيم حقوق المتداخل.

2- التداخل إلى جانب المعارض :

يفترض قبول هذا التداخل :

* توفر الشروط العامة للإعراض في جانب المعارض (الصفة والمصلحة) والشروط الخاصة بالقيام في الأجل القانوني وتقديم مطلب الإعراض مرفقا بالوثائق المستند إليها.

* توفر شروط قبول التسجيل العرضي ويتعلق الأمر :

- بوجود ثبوت حقوق المعارض على العقار موضوع التداخل، فيترتب عن ذلك ثبوت حقوق المتداخل إلى جانبه.

- بوجود صدور طلب التسجيل العرضي إما أصالة من المعارض أو من المتداخل إلى جانبه في صورة ثبوت حقوق المعارض وعدم طلب هذا الأخير التسجيل العرضي وإقتضاره على طلب رفض المطلب الأصلي.

يقدم المتداخل - في الصورة الأخيرة - طلب التسجيل العرضي نيابة عن المعارض وذلك في حدود الحقوق المنجزة لفائده ودون التقيد بأجل معين بقصد التصريح بتسجيل كامل العقار أو بعضه بإسم المعارض أو المعارضين والإذن بترسيم الحقوق الناشئة لفائده أو التنصيب عليها بموجب الحكم بالتسجيل.

3- التداخل إلى جانب المتداخل السابق :

* يمكن أن تكون الحقوق الحاصلة بعد تقديم المطلب موضوع عدة نقل أو إتفاقات متوالية تستند إلى الحقوق القابلة للتسجيل بإسم الطالب أو المعارض، ولذلك فإن الإذن - بموجب الحكم بالتسجيل - بترسيم آخر إنتقال أو إتفاق لا يتم قبل ترسيم النقل أو الإتفاقات السابقة المتعلقة بنفس الحق.

* يشترط لقبول تداخل المستفيد الأخير أن يتم تقديم الوثائق اللازمة لترسيم الإنتقالات والإتفاقات

السابقة فيكون من مصلحة آخر متداخل - في صورة عدم إثبات تسلسل الإنتقالات أو الإتفاقات المذكورة - أن يرفق مطلب تداخله - إضافة للمؤيدات المتعلقة بالحقوق المنجرة له مباشرة - بالصكوك والإتفاقات السابقة لإنتقال الحق إليه.

* تختلف شروط قبول التداخل إلى جانب متداخل سابق بإختلاف مركز صاحب الحق المحكوم بتسجيله فيكون المتداخل الأخير في نفس وضعية المتداخل المباشر الذي إستمد حقوقه مباشرة من طالب التسجيل أو المعارض.

ثانيا : البت في التداخل

- في صورة توفر شروط قبول التداخل تصرح المحكمة - بعد أن تقضي بالتسجيل - بقبول مطلب التداخل.

- أما في صورة عدم توفر أحد تلك الشروط، فتصرح المحكمة برفض مطلب التداخل.

1- قبول التداخل :

* تراقب المحكمة أولا صفة المتداخل ومصلحته في القيام بالتدخل وإتمام الإجراءات القانونية الخاصة بذلك كأيداع مطلب التدخل لدى المحكمة العقارية وإرفاق ذلك بالصكوك أو الإتفاقات أو الأحكام المتعلقة بالعقار موضوع مطلب التسجيل، وبعد التأكد من إستيفاء الشروط تصرح المحكمة بقبول التدخل من حيث الشكل.

* تحقق المحكمة ثانيا في أن مطلب التدخل لا يتعارض مع الحالة الإستحقاقية التي أقرها الحكم بالتسجيل بخصوص موضوع التدخل وأن الصكوك أو الإتفاقات أو الأحكام المدلى بها تأييدا لمطلب التدخل تمكن المحكمة من قبول التدخل من حيث الأصل فتأذن بترسيم الحقوق العينية أو الشخصية أو قيدها إحتياطيا بالسجل العقاري.

□ الصورة الأولى : الإذن بالترسيم :

- تأذن المحكمة بترسيم الحقوق المتعلقة بالعقار والخاضعة للإشهار بمقتضى مجلة الحقوق العينية.

ويمكن أن يتعلق الترسيم بالحقوق العينية العقارية أو بعض الحقوق التي إقتضى المشرع إشهارها بطريق الترسيم.

- تنص المحكمة عند الإذن بالترسيم على :

- قبول التداخل من حيث الشكل.
- الإذن بترسيم الحق العيني أو الشخصي المضمن بسند التداخل.
- سند التداخل المتمثل في الصك أو الإتفاق أو الحكم الموجب لإنشاء الحق لفائدة المتداخل أو إنتقال ذلك الحق لفائدته من المحكوم له سواء كان طالبا أو معترضا أو متاخلا سابقا.

□ نطاق الترسيم وذلك ببيان تعلقه :

- إما بكامل العقار.

- وإما بجزء مفرز منه فيتم تعيين القطعة موضوع التداخل طبق مثال تحديدها.

- وإما بمناب مشاع فتبين نسبته من التجزئة المعتمدة لكامل العقار.

□ **الصورة الثانية :** الإذن بالقيد الإحتياطي :

- يمكن للمحكمة أن تأذن بالقيد الإحتياطي لبعض الدعاوى أو الإتفاقات المتعلقة إما بحقوق عينية أو بحقوق شخصية بشرط أن تكون من صنف الحقوق الواجب إشهارها طبق أحكام مجلة الحقوق العينية.

- تنص المحكمة عند الإذن بالقيد الإحتياطي على :

- قبول التداخل من حيث الشكل.
- الإذن بالقيد الإحتياطي للدعوى أو الإتفاق.
- سند التداخل المتمثل في الصك أو الإتفاق أو شهادة نشر الدعوى.
- نطاق القيد الإحتياطي.

2- رفض التداخل :

تصرح المحكمة إذا لم تتوفر شروط القبول المذكورة برفض التداخل وتترتب عن ذلك آثار تختلف باختلاف أسباب الرفض.

- أسباب الرفض :

يمكن أن يستند رفض التداخل إلى أسباب شكلية أو أصلية.

□ رفض التداخل شكلا :

ويمكن أن يتعلق الأمر :

- إما باختلال شرطي المصلحة والصفة في مطلب التداخل.
- وإما بعدم مراعاة المتداخل للإجراءات الشكلية للقيام بتدخله كعدم إيداع سند التداخل بكتابة المحكمة العقارية أو عدم تقديمه للجهة المختصة.
- وإما بعدم مراعاة المتداخل لجانبه للشروط الشكلية الواجبة لقيامه، كأن يكون المتداخل إلى جانبه معترضا فيقوم بإعتراضه بعد فوات الأجل القانوني أو دون إرفاق مطلبه بالوثائق المؤيدة له.

□ رفض التداخل أصلا :

تقضي المحكمة عموما برفض مطلب التداخل :

- إذا كان الحق موضوع التداخل أو حق المتداخل إلى جانبه غير ثابت على العقار المحدود.
- إذا لم يسع المتداخل في القيام بما يستلزمه النظر في المطلب الأصلي خصوصا إذا تعلق التداخل بكامل العقار موضوع التحديد.
- إذا كان الحق غير قابل للإشهار بطريق التسجيل أو القيد الإحتياطي كأن يطلب المتداخل ترسيم حق هواء ناشئ بعد إجراء العمل بمجلة الحقوق العينية.

كما يمكن للمحكمة أن تقضي برفض التداخل إستنادا إلى أسباب مختلفة من ذلك :

- عدم تقديم أصول المؤيدات

- عدم إخضاع الصكوك المقدمة للموجبات القانونية الخاصة بالتسجيل بالقباضة المالية

والتعريف بإمضاءات الأطراف.

- عدم إنطباق المؤيدات على العقار موضوع التداخل.

- عدم تنفيذ ما تستلزمه الوسائل التحضيرية المأذون بها من قبل المحكمة : كتأمين مصاريف

البحث والأعمال الفنية.

- آثار الرفض :

تختلف هذه الآثار باختلاف الحكم الصادر في المطلب الأصلي إما بالتسجيل وإما بالرفض:

1- في صورة الحكم بالتسجيل :

يتجه التفريق بين إحتمالين :

* إما الحكم بالتسجيل لفائدة المتداخل إلى جانبه فيترتب عن ذلك :

- إعتبار رفض التداخل لا يكتسي إلا صبغة وقتية ولا يصطبغ بقوة إتصال القضاء فتبقى

للمتداخل إمكانية طلب الترسيم أو القيد الإحتياطي بالسجل العقاري وذلك بإيداع الصك أو

الإتفاق بإدارة الملكية العقارية بعد تلافي موجب رفض التداخل المبين بالحكم.

- عدم الإحتجاج بالحق المضمن بالصكوك أو الإتفاقات تجاه الغير إلا بترسيمها أو بقيدها

إحتياطيا بالسجل العقاري وبداية من تاريخ إجراء ذلك ويقتضي تطبيق آثار المفعول الإنشائي

للترسيم أن الحقوق العينية لا تتكون في هذه الحالة إلا بترسيمها بسجل الملكية العقارية.

* وإما الحكم بالتسجيل لغير المتداخل إلى جانبه ويترتب عن ذلك :

- إعتبار رفض التداخل قد إتصل القضاء بموضوعه ويمكن في هذه الحالة الطعن في الحكم

بالتسجيل بطريق المراجعة في حدود الصور المبينة بالفصل 332 من مجلة الحقوق العينية.

- عدم إمكانية إيداع سند التداخل بإدارة الملكية العقارية.

2- في صورة الحكم بالرفض :

تقتضي آثار الحكم الصادر برفض مطلبي التسجيل الأصلي والعرضي إعتبار رفض التداخل لا

يكتسي إلا صبغة وقتية بالنسبة للمتداخل ومن نتائج ذلك :

- * عدم النيل من حقوق المتداخل وإرجاعه إلى مركزه القانوني الذي كان عليه يوم تقديم تداخله.
- * عدم إمكانية الإحتجاج من قبل الغير وفي مواجهة المتداخل بالحكم الصادر برفض التداخل.
- * إمكانية أن يقدم المتداخل مطلباً جديداً في حدود موضوع تداخله طبق الإجراءات العادية وبنفس الشروط المبينة بخصوص إمكانية طلب التسجيل من جديد.
- * وجوب التقيد بشروط قبول المطلب الجديد وذلك خصوصاً بإثبات حقوق من سبق التداخل إلى جانبه والإدلاء بتأييداً للمطلب الجديد بما يفيد رفع موجبات الرفض المبينة في أسباب الحكم كان يدلى بأصل تملك البائع للطالب.

المبحث الثالث : الإعلام بالحكم

- * تتولى كتابة المحكمة إعلام الخصوم بالحكم الصادر في مطلب التسجيل مباشرة بعد التصريح به وتتضمن صيغة الإعلام الموجه من كاتب المحكمة العقارية جملة من البيانات المتعلقة أساساً :

- بعدد مطلب التسجيل
- بتاريخ الحكم الصادر في المطلب
- بالشخص الموجه إليه الإعلام وصفته في المطلب
- بمنطوق الحكم
- * يقع الإعلام بجميع الأحكام الصادرة في الأصل سواء كانت قاضية بالتسجيل أو بالرفض.
- فالإعلام بحكم التسجيل : يمكن المعنيين بالإعلام من طلب مراجعة الحكم في أجل شهرين من صدوره أو متابعة إجراءات إقامة الرسم العقاري المتولد عن الحكم لدى إدارة الملكية العقارية.
- أما الإعلام بحكم الرفض : فيترتب عنه إمكانية طلب التسجيل من جديد بناء على أدلة جديدة.
- * يتم إعلام أطراف مطلب التسجيل وهم طالب التسجيل والمعترض والمتداخل، ولا يتوقف تنفيذ الحكم على القيام بهذا الإجراء الذي يكتسي صبغة إدارية.

المبحث الرابع : تلخيص الحكم

* يتم بعد الإعلام بالحكم تحرير لائحته من قبل كاتب الدائرة تحت إشراف رئيسها ويعتمد في ذلك

على :

- تقرير التوجه فيما يتضمنه من أعمال مكتبية وعينية

- التقارير التكميلية المحررة تنفيذا للأحكام التحضيرية

- منطوق الحكم ومستنداته

* لا يخضع تلخيص الحكم إلى صيغة معينة، إلا أن تحريره يستوجب عموما تضمين العناصر

الأساسية التالية :

1- العناصر المتعلقة بالبيانات الشكلية للحكم :

وتتمثل في :

- المحكمة التي أصدرت الحكم (المركز الأصلي - المركز الفرعي).

- تاريخ صدور الحكم (يوما وشهرا وسنة).

- أسماء القضاة الصادر عنهم الحكم.

- إسم كاتب الجلسة.

- إمضاءات جميع أعضاء المحكمة الذين شاركوا في إصدار الحكم وإمضاء الكاتب.

- الصيغة التنفيذية : فيحلى الحكم بالتسجيل بالصيغة التنفيذية الواردة بالفصل 253 من مجلة

المرافعات المدنية والتجارية.

2- العناصر المتعلقة بالأطراف :

* يتم التنصيص أولا على أسماء جميع أطراف المطلب وألقابهم وصفاتهم ومقراتهم ونائب كل

طرف من محامين وغيرهم ويبين بأحكام التسجيل إضافة إلى ذلك وبالنسبة لكل من صدر له الحكم

بالتسجيل حرفته وجنسيته وتاريخ ولادته ومكانها وحالته الزوجية ونظامها المالي إن كان شخصا طبيعيا،

وإذا كان شخصا اعتباريا فيبين شكله القانوني وإسمه ومقره الإجتماعي وممثله القانوني وعدد ترسيمه

بالسجل التجاري إن كان شركة.

□ كما يتم ثانياً التتبع على ملخص طلبات كل طرف فيبين بالنسبة لطالب التسجيل

: تاريخ تقديم المطلب والحق المطلوب تسجيله حسب ما ورد بمطلب التسجيل وذلك بذكر

البيانات المتعلقة باسم العقار وموقعه ومساحته والحق العينية الموظفة عليه.

□ وبالنسبة للمعتراض : تاريخ تقديم إعتراضه وموضوعه حسبما ورد بمطلبه فيبين إن

كان الإعتراض متعلقاً بإستحقاق كامل العقار موضوع المطلب أو جزء منه أو مناب مشاع أو بطلب توظيف حق عيني أو شخصي.

□ وبالنسبة للمتدخل : تاريخ تقديم تدخله والحق المطلوب ترسيمه والطرف المتدخل

إلى جانبه وموضوعه من مطلب التسجيل.

3- العناصر المتعلقة بالإجراءات :

* يتم التتبع على إستكمال كافة الإجراءات المتخذة في شأن مطلب التسجيل وعلى وقوعها

طبق القانون ويتعلق ذلك :

- بإشهار مضمون مطلب التسجيل وبما أذنت به المحكمة من إشهار جديد أو إشهار تكميلي.

- بتحديد العقار موضوع المطلب وبما أذنت به المحكمة من تعديل التحديد والمثال.

- بإستيفاء أجل الإعتراض القانوني.

- بإعلام أطراف القضية حسب الصيغ القانونية بموعد الجلسة وبحضورهم بها والإستماع إلى

ملحوظاتهم.

- بتلاوة التقرير المتعلق بالقضية.

- بتنفيذ الوسائل التحضيرية المأذون بها من المحكمة كالإختبار والبحث والتوجه على العين...

4- العناصر المتعلقة بالحالة المادية للعقار :

* وتخص البيانات المشخصة للعقار المحكوم بتسجيله :

- العدد الرتبي لمطلب التسجيل عند تلقيه بكتابة المحكمة

- الإسم المسجل به العقار

- موقع العقار ومساحته ومحتواه طبق البيانات الواردة بمحضر التحديد والإعلان المتعلق بختم

عمليات التحديد والمثال النهائي ؛ فيبين خصوصا :

□ تاريخ ورود محضر التحديد والمثال النهائي المعتمدين بالحكم في ضبط الحالة

المادية للعقار وعند الإقتضاء تاريخ ورودهما بعد تعديل التحديد والمثال.

□ مساحة العقار بالهكتار والآر والصنتيار أو الأمتار المربعة.

□ أعداد القطع إذا شمل الحكم عدة قطع متفرقة، سواء تعلق الأمر بأراض أو مبان

مقسمة إلى طبقات ويضبط المثال في الصورة الأخيرة مساحة كل قطعة ثانوية

وحدود الإرتفاع بالنسبة لملكية كل طبقة.

ويكتفى بخصوص موقع العقار ومحتواه بالإحالة على البيانات الواردة بمحضر التحديد (الدائرة

الترابية للمركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة العقارية ومحكمة الناحية والولاية والمعتمدية والبلدية أو

العمادة، النهج ... البناءات، الآبار إلخ ...).

5- العناصر المتعلقة بالحالة الإستحقاقية للعقار :

وتتمثل أساسا في المؤيدات ونتيجة الأبحاث.

* **المؤيدات :** وتشمل جميع مستندات الأطراف والوثائق المؤيدة لها، فيذكر خصوصا :

- سبب إكتساب الملكية.

- الوثائق المقدمة تدعيما للمطلب أو الإعتراض أو التداخل مع بيان نوعها (حكم، عقد، حجة

وفاة ...) وشكلها (عقد خطي، عقد محرر بالحجة العادلة) وتاريخها (تاريخ تحريرها وتاريخ

تسجيلها) ومحتواها بإختصار.

* **الأبحاث :** ويقصر فيها على تضمين نتيجة الأبحاث المكتبية والموطنية إستنادا إلى التقارير

المحررة من القاضي المقرر، فيبين منها :

- مدى إنطباق الوثائق المستند إليها على العقار موضوع التحديد من حيث الموقع والتسمية

والحدود والمساحة والمحتوى.

- موضوع الإعتراضات والتدخلات على حسب ما ورد بمثال البحث.

- ملخص تصريحات الأطراف وبيئة الحياة.

- رأي القاضي المقرر بخصوص الحالة الإستحقاقية.

6- العناصر المتعلقة بمستندات الحكم ومنطوقه :

* المستندات : تبين الأسباب الواقعية والقانونية الموجبة للحكم إعتماذا على المؤيدات والأبحاث

وذلك بالنسبة لكل طرف ويراعى في ذلك ضرورة مطابقة حيثيات الحكم لمنطوقه.

* المنطوق : وهو نص الحكم المضمن بمحضر الجلسة والمصرح به في تاريخه ويقضي الحكم -

على حسب الصور المبينة سابقا - بالتسجيل وبالترسيم أو القيد الإحتياطي أو برفض ذلك كلا

أو بعضا.

المبحث الخامس : تنفيذ الحكم

* بعد صدور الحكم بالتسجيل يحال الملف على قسم التنفيذ بكتابة المحكمة ثم يوجه كاتب

المحكمة الوثائق الضرورية لإقامة الرسم العقاري إلى إدارة الملكية العقارية (أو إدارتها الجهوية).

* ويتضمن جدول الإحالة :

- نسخة تنفيذية من الحكم بالتسجيل معدة لإدارة الملكية العقارية موقع عليها من رئيس المحكمة

أو من ينوبه.

- المثال النهائي ومحضر التحديد.

- الوثائق المستند إليها في إصدار الحكم بالتسجيل.

- الصكوك والإتفاقات المأذون بترسيمها أو قيدها إحتياطيا والمودعة في المدة الجارية بين تقديم

مطلب التسجيل والحكم فيه.

* تتولى كتابة المحكمة بعد صدور الحكم بالتسجيل وقبل إحالته على إدارة الملكية العقارية قبول

جميع الصكوك والإتفاقات المتعلقة بالعقار موضوع الحكم بالتسجيل.

يتم قبول الصكوك والإتفاقات المقدمة من الأطراف المعنية بها بقصد حفظ حقوقهم العينية أو

الشخصية ويتولى كاتب المحكمة تضمين كل تلك الوثائق بدفتر خاص (دفتر مطالب الترسيم) في تاريخ إيداعها ويحيلها مع ملف التنفيذ إلى إدارة الملكية العقارية التي تتولى درسها وترسيمها بالرسم العقاري المتولد عن الحكم عند توفر الشروط القانونية.

ويتم الترسيم وجوبا حسب ترتيب إيداع الصكوك والإتفاقات لدى كتابة المحكمة العقارية ويتعين على كاتب المحكمة في هذا الخصوص التنصيص بجدول الإحالة على تاريخ إيداع كل وثيقة من الوثائق المقدمة.

* ينص كاتب المحكمة بالدفتر العام على تاريخ إحالة ملف التنفيذ وعلى المساحة النهائية المضمنة بالمثال ويحتفظ بنظير من جدول الإرسال في إنتظار ورود ما يفيد توصل إدارة الملكية العقارية بملف التنفيذ.

وتعلم إدارة الملكية العقارية كتابة المحكمة بعدد الرسم العقاري المتولد عن الحكم بالتسجيل بعد إقامته وينص على ذلك بالدفتر العام.

* تحفظ مسودة الحكم بمصلحة الأحكام وتحفظ بقايا ملفات القضايا بصفة دائمة بخزينة المحكمة للرجوع إليها عند الحاجة وخصوصا عند البحث في مطالب التسجيل المقدمة في نفس موضوع المطالب المرفوضة أو عند البحث في غيرها من المطالب ذات العلاقة.

* يترتب عن صدور الحكم بالتسجيل خضوع العقار المحكوم بتسجيله لأحكام الملكية المسجلة وإبطال رسوم الملكية والعقود والصكوك العامة والخاصة المتعلقة بالحقوق العينية، ويتم تعويضها بالرسم العقاري المتولد عن الحكم بالتسجيل غير أنه يمكن أن يحتج بالحكم الصادر بالتسجيل أمام المحاكم بمختلف إختصاصاتها ودرجاتها في المدة التي تمضي بين صدور الحكم وإقامة الرسم العقاري، وتكون النسخة المجردة من ذلك الحكم مع المثال النهائي الذي يمكن طلبه من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط بمثابة الرسم العقاري الوقتي للعقار المحكوم بتسجيله.

* تتولى إدارة الملكية العقارية بعد إحالة ملف التنفيذ عليها إبطال رسوم الملكية وجميع الوثائق

المتعلقة بالحقوق العينية المستند إليها في إصدار الحكم بالتسجيل.

وينص حافظ الملكية العقارية أو من ينوبه على عبارة "إبطال" بالرسوم أو الوثائق المشار إليها ويتم الاحتفاظ بها بخزينة إدارة الملكية العقارية.

غير أنه إذا كانت تلك الرسوم أو الوثائق متعلقة بزيادة على العقار المسجل بعقار آخر منفصل عنه لم يشمل التسجيل حسبما يتبين من الحكم فإن إدارة الملكية العقارية توجه الوثيقة المشتركة إلى كتابة المحكمة العقارية بعد التنقيص بها فيما يتعلق بالعقار المسجل على عبارة "إبطال" ممضاة من حافظ الملكية العقارية وعلى كاتب المحكمة تسليم الوثيقة المذكورة إلى المعنيين بالأمر.

يمكن للأطراف المعنية بالرسوم أو الوثائق الواقع إبطالها كالمتعاقدين أو ورثتهم أو من إنجر لهم الحق منهم أن يطلبوا من إدارة الملكية العقارية نسخا من الصكوك المذكورة مشهودا بمطابقتها للأصل. كما يمكن لكل ذي مصلحة أن يتسلم نسخا من نفس الصكوك بعد الحصول على إذن يصدره رئيس المحكمة الابتدائية بناء على مجرد مطلب.

المبحث السادس : تسليم نسخة الحكم

* يتم تنفيذ الحكم بالتسجيل بإقامة الرسم العقاري بمقتضى النسخة التنفيذية الموجهة من كتابة المحكمة إلى إدارة الملكية العقارية، ولا تسلم للأطراف إلا نسخ مجردة للإعلام، وتعتمد النسخة المجردة للاحتجاج بحكم التسجيل أمام المحاكم ولتقديم طلب المراجعة عند الاقتضاء.

يمكن تسليم النسخة المجردة لكل طرف في الحكم كطالب التسجيل والمحكوم له بالتسجيل والمتدخل والمعتراض ولكل من حل محلهم أو من ينوبهم بصفة قانونية (الوكيل، الممثل القانوني، المحامي...).

* تسلم للمعنيين نسخا من الأحكام الصادرة بالتسجيل أو بالرفض دون الأمثلة التقريبية أو النهائية إلا أنه يمكن الإطلاع عليها لدى كتابة المحكمة ممن كان طرفا في القضية أو ممن أثبت أن له مصلحة في ذلك.

كما يمكن طلب إستخراج نسخة من المثال النهائي المستند إليه في إصدار الحكم بالتسجيل من مصالح ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط.

* يتم طلب نسخة الحكم بمقتضى مطلب يقدم لرئيس كتابة المحكمة العقارية مباشرة، ويحيل هذا الأخير الطلب بعد الموافقة عليه على مصلحة الأحكام بكتابة المحكمة.

وينص كاتب المحكمة بدفتر تسليم نسخ الأحكام على تاريخ تسليم النسخة المجردة وإسم الشخص الذي سلمت له وعدد بطاقة تعريفه الوطنية ويمضي المسلم له على ذلك.

المبحث السابع : إسترجاع الوثائق

* يمكن إسترجاع الوثائق المدلى بها تأييدا لمطلب التسجيل أو الإعتراض أو التداخل بإستثناء ما تم إعتماده من تلك الوثائق في الحكم بالتسجيل أو بالترسيم المترتب عنه.

* يمكن تقديم مطلب الإسترجاع إما من المحكوم له بالتسجيل أو الترسيم سواء كان طالبا أو معترضا أو متاخلا بخصوص الوثائق التي لم يعتمدها الحكم وإما من كل طرف قضت المحكمة برفض مطلبه أو إعتراضه أو تداخله وذلك بخصوص جميع الوثائق المقدمة منه وتشمل الصورة الأخيرة التصريح برفض مطلب التسجيل دون البت في الإعتراض أو التداخل.

* يقدم طلب إسترجاع الوثائق ممن له الصفة إلى رئيس كتابة المحكمة العقارية مباشرة ويتولى هذا الأخير إحالة المطلب على قسم قبول مطالب التسجيل وينص كاتب المحكمة بالدفتر العام على الوثائق المطلوب إسترجاعها وعلى تاريخ تسليمها وإسم الشخص الذي سلمت له وعدد بطاقة تعريفه الوطنية.

وعلى الطالب أن يدلى بالوصل المسلم له عند إيداع تلك الوثائق بكتابة المحكمة وأن يمضى بعد إسترجاعها على ذلك.

الباب الثاني

التسجيل الإلزامي

* تخضع عمليات التسجيل الإلزامي إلى أحكام مجلة الحقوق العينية وتجري حسب الطرق المنصوص عليها بالمرسوم عدد3 الصادر في 20 فيفري 1964 والمصادق عليه بالقانون عدد3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 أفريل 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإلزامي.

* يطبق نظام التسجيل الإلزامي بصفة تدريجية على جميع العقارات غير المسجلة بكامل تراب الجمهورية بإستثناء الأراضي المبنية داخل المناطق البلدية من ذلك :

- الأراضي الفلاحية

- الأراضي البيضاء داخل المناطق البلدية

- الأراضي المبنية خارج المناطق البلدية

* ولا تتسحب أحكام المرسوم على المناطق التي هي موضوع إجراءات إدارية بقصد تطهير عقاري أو إعداد فلاحي كالأراضي الإشتراكية أو الأراضي السقوية العمومية ... وذلك إلى إنتهاء تلك الإجراءات.

* تمتاز إجراءات التسجيل الإختياري بالإختصار والسرعة والشمولية وترتكز على طرق إشهار وتحديد خاصة.

* إجراءات المسح العقاري مجانية وتحمل مصاريفها الدولة، وتختص المحكمة العقارية بتطبيق إجراءاته بواسطة لجان مسح خاصة وتقضي المحكمة وجوبا بتسجيل العقارات المشمولة بالمنطقة والخاضعة لإجراءات المسح العقاري.

القسم الأول : إفتتاح عمليات المسح وإشهارها

* ينسحب التسجيل الإلزامي على العقارات المشمولة بمنطقة معينة من تراب الجمهورية يتم ضبطها والإعلان عليها بموجب قرار من وزير العدل يصدر قبل مباشرة تلك العمليات بشهرين على الأقل

وينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

* يتولى رئيس المحكمة العقارية إصدار بلاغ في مضمون قرار وزير العدل ينشر بالرائد الرسمي وبالصحافة والإذاعة كما يوجه إعلانا في مضمونه للعموم يقع تعليقه بمركز كل من محكمة الناحية والمعمدية والولاية ويعتبر هذا الإعلان دعوة لأصحاب العقارات لإحضار مالهم من مؤيدات تثبت حقوقهم عليها.

* يكاتب رئيس المحكمة ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط قصد القيام بتقسيم تراب العمادة المعنية إلى مناطق فرعية تخضع إلى مصادقته بصفة لاحقة.

* يترتب عن صدور قرار إفتتاح عمليات التسجيل الإجباري :

- تعليق مدة الحياة بالنسبة للعقارات المشمولة بالمنطقة المسحية بداية من تاريخ صدور قرار وزير العدل.

- إيقاف العمل بجميع إجراءات التسجيل الإختياري بالنسبة للمطالب المتعلقة بالعقارات التي شملها القرار عدا الرباع (العقارات المبنية بالمناطق البلدية) وخضوع تلك المطالب ما لم يصدر في شأنها حكم بالتسجيل لإجراءات التسجيل الإجباري.

- صيرورة النزاعات الحوزية والإستحقاقية بما في ذلك الدعاوى الإعتراضية المتعلقة بالعقارات المشمولة بالقرار من أنظار لجنة المسح الإجباري.

- وجوب تخلي محاكم الحق العام عن القضايا الحوزية والإستحقاقية المتعلقة بالعقارات المشمولة بمنطقة المسح العقاري وتوجيه ملفاتها على حالتها إلى اللجنة المختصة.

القسم الثاني : تكوين لجنة المسح

يعهد للجنة المسح بمهمة تحديد المنطقة والعقارات المشمولة بها وتحرير حالتها الإستحقاقية.

أولا : رئيس لجنة المسح

يعين رئيس المحكمة العقارية أحد أعضائها رئيساً للجنة المسح الخاصة بكل عمادة ويكون من مهامه التنسيق بين اللجان العاملة بالمناطق الفرعية ومراقبتها وتذليل الصعوبات التي تعترضها.

ثانياً : لجنة المسح

تباشر هذه اللجنة أعمالها تحت إشراف قاض مكلف على رأس كل منطقة فرعية يساعده كاتب وعون فني تابع لديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وبحضور عمدة المنطقة أو نائبه ومالكين إثنين على الأقل.

1- القاضي المكلف :

يعينه رئيس المحكمة العقارية بموجب قرار ويكلف بتحديد المنطقة الفرعية التي عهدت إليه والعقارات المشمولة بها وبإجراء الأبحاث الإستحقاقية الخاصة بكل عقار وذلك بقصد تهيئة ملفاتها للحكم. ويقع عند الإقتضاء تعويض القاضي المكلف بموجب قرار يصدر في الغرض عن رئيس المحكمة العقارية.

ويشارك القاضي المكلف في أحكام القضايا المحالة على المجلس ويجوز له أن يشارك في أحكام القضايا التابعة لمنطقته والتي كلف بتقريرها.

كما يمكن أن يكلف من قبل المجلس بتنفيذ الأحكام التحضيرية.

2- العون الفني :

يلحق بكل لجنة مسح عون فني محلف تابع لديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط يتولى تحت إشراف القاضي المكلف القيام بالأعمال الفنية التي تتطلبها عمليات التحديد وتقتضيها الأبحاث.

3- كاتب اللجنة :

يعين كاتب لجنة المسح من بين إطار كتبة المحكمة العقارية ويتولى مساعدة القاضي المكلف في إنجاز الأعمال الإدارية سواء أثناء التحديد والبحث بالإضافة إلى تعهده بمهمة تكوين الملفات وحفظها وتوجيه الإستدعاءات لأصحابها عند الإقتضاء.

4- عمدة المنطقة أو نائبه :

يتولى العمدة أو نائبه إعلام العموم بإفتتاح عمليات المسح بالمنطقة التابعة له ويدعو المالكين والأجوار لحضور عمليات التحديد وإحضار مؤيداتهم وتبليغ الإستدعاءات للأطراف المعنية.

يقوم العمدة بمهمة معرف اللجنة بحكم معرفته بالعقارات وحدودها ومالكها وأوجه تصرفهم فيها والتحملات الموظفة عليها والنزاعات المنشورة في شأنها، وللغرض يرافق اللجنة أثناء عمليات التحديد وتلقي التصاريح بالملكية وإجراء الأبحاث ويعرف عند الإقتضاء بالمالكين المحتملين والأجوار والشهود.

القسم الثالث: مباشرة عمليات المسح

يباشر القاضي المكلف بمساعدة أعضاء اللجنة تحديد المنطقة وإجراء بحث بالنسبة لكل عقار ودعوة مالكة المحتمل إلى تقديم تصريح بالملكية وينتدب الخصوم بقدر الإمكان إلى الصلح خصوصا عند التحديد، ثم يحضر محضر بحث في شأن كل عقار أو مجموعة من العقارات المتلاصقة التي لها نفس الحالة الإستحقاقية.

ولا تتوقف أعمال التحديد والبحث على حضور المالك بصفة شخصية ويكتفي القاضي المكلف بما يقدم إليه من إرشادات من قبل العمدة والمالكين للعقارات المجاورة.

المبحث الأول : التحديد

* يقوم العون الفني قبل مباشرة عمليات التحديد بضبط حدود الملك العمومي والعقارات المسجلة على الخريطة الجوية المتعلقة بالمنطقة المسحية إعتماذا على المعطيات الفنية المحفوظة بمصالح ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وذلك قصد إخراجها من نطاق التحديد.

كما ينص على وجود مطالب التسجيل الإختياري المرفوضة والتي سبق تقديمها في نفس موضوع القطع الخاضعة للتحديد وعلى الرسوم الحوزية المسلمة على إثر عمليات المسح السابقة (مطالب المسح القديم) وذلك بقصد الرجوع إليها عند تحرير الحالة الإستحقاقية.

* كما يتولى عند إجراء التحديد تشخيص حدود مطالب التسجيل الإختياري التي لا تزال على بساط

النشر والمتعلقة بالعقارات الكائنة داخل المنطقة المسحية وذلك إعتبارا لخضوعها بعد صدور قرار إفتتاح عمليات المسح إلى إجراءات التسجيل الإجباري.

ويعتمد في ضبط حدود مطالب التسجيل - في صورة وقوع تحديدها - على محضر التحديد والمثال المتعلق به فيبين في ضوء تحديده للمنطقة المسحية مدى شمول موضوع كل مطلب تسجيل في تلك المنطقة ومدى تعلقه بالعقار أو العقارات الكائنة بها بقصد الوقوف على إستيعاب تحديد كل قطعة مسحية لكامل موضوع مطلب التسجيل الإختياري أو لجزء منه.

ويتولى عند الإقتضاء تشخيص الأجزاء المعارض فيها وفق ما تم تحديده بمطلب التسجيل الإختياري.

ويستند في صورة عدم وقوع التحديد الوقي لمطلب التسجيل الإختياري على إرشادات الأطراف المعنية والبيانات المضمنة بمطبوعة مطلب التسجيل والمؤيدات المدلى بها وذلك بضبط موضوع مطلب التسجيل بالنسبة إلى حدود المنطقة المسحية والعقارات المشمولة بها.

* كما يقوم العون الفني بتحديد جميع العقارات بصفة تدرجية فيضبط وضعيتها المادية على ضوء حالتها الإستحقاقية إنطلاقا من بيانات المالك المحتمل وما يقدمه من مؤيدات وإعتمادا على الصورة الجوية فيثبت علامات حدودها على العين بواسطة أوتاد خشبية ويبين المسافات الفاصلة بينها ولو بصفة تقريبية ثم يعين موقع كل علامة مرقمة في المكان الموافق لموقعها على العين إلى أن يكتمل شكل القطعة فيسند لها عددا خاصا ويرسم مثالها وينص على محتواها وعلى الحقوق الإرتفاقية الموظفة عليها إن وجدت وعلى أرقام القطع المجاورة لها.

كما يتولى تشخيص الأجزاء المتنازع عليها أو موضوع الحقوق الإرتفاقية ويفردها بأمتلة خاصة.

* كما يقوم العون الفني على ضوء ما يقع تحديده وتشخيصه على الخريطة الجوية بإعداد مثال تقريبي لكل قطعة وينص على البيانات الفنية المتعلقة بها كالعدد المسند إليها وأرقام العلامات المثبتة على حدودها بالزوايا والأبعاد كما ينص على السلم المعتمد والبيانات المادية المتعلقة بالمحتوى (بئر،

محل سكنى (...).

* يمسك كاتب اللجنة طوال عمليات التحديد كراسا عاديا يعرف بكراس التحجير يضمن به ما يلي

:

- عدد كل قطعة يتم تحديدها وإسمها.

- إسم المالك المحتمل لكل قطعة.

- محتوى القطعة.

- إسم المعارض فيها.

- التحويلات الموظفة عليها.

ويعتمد على الإرشادات المضمنة بكراس التحجير عند تلقي التصاريح بالملكية.

* يحيل العون الفني الأمثلة الوقتية للقطع الواقع تحديدها مؤرخة وممضاة من طرفه على كاتب

اللجنة الذي يتولى تكوين ملف لكل قطعة أو مجموعة من القطع طبق حالتها الإستحقاقية قبل الشروع في

تلقي التصاريح بالملكية.

ويشتمل كل ملف على :

- مطبوعة التصريح

- المثال الوقتي للقطعة أو القطع الواقع تحديدها

- مؤيدات القائم بالتصريح

وبقصد تمكين لجنة المسح العقاري من إتمام أعمالها وحماية لعملية التحديد إقتضى المشرع عقاب

كل من يتعرض لعمليات المسح العقاري أو يعتمد عن سوء نية نقل علامات التحديد التي يستعملها أعوان

لجنة المسح من مواضعها (الفصل 17 من المرسوم المؤرخ في 20 فيفري 1964) وذلك طبق أحكام

الأمر المؤرخ في 3 جوان 1891 المتعلق بالتنصيب والمحافظة على العلامات المتعلقة بمساحة وقيس

الأراضي وحجرات التسجيل العقاري.

المبحث الثاني : التصريح بالملكية

يدعو القاضي المكلف المالك المحتمل لتقديم تصريح بالملكية في شأن كل عقار أو مجموعة من العقارات الواقع تحديدها على ضوء نموذج لمطبوعة خاصة.

أولا : شكليات التصريح

يتضمن التصريح :

- هوية القائم به، وفي صورة تعدد الشركاء في الملكية هوية كل شريك وحالته المدنية ونسبة إشتقاقه.

- عدد وإسم ومحتوى القطعة أو القطع موضوع التصريح والتحملات الموظفة عليها.

- الإسم المختار للقطعة أو القطع موضوع التصريح وهو الإسم الذي يرغب المصرح في إطلاقه على العقار موضوع التصريح وإعتماده عند إقامة الرسم العقاري.

- تاريخ تلقي التصريح وإمضاء القائم به.

وتتعدد مطبوعة التصريح تبعا لإختلاف الحالات الإستحقاقية للعقارات موضوع التحديد.

ثانيا : القائم بالتصريح

* يقوم بالتصريح بالملكية المالك المحتمل لكل عقار أو صاحب الحق العيني العقاري أو من ينوبه بصفة قانونية وفي صورة الإشتراك في الملكية يجوز أن يصدر التصريح عن أحد الشركاء.

وجرى العمل على تلقي التصريح من العمدة أو نائبه في صورة غياب المالك أو تعذر تبليغ الإستدعاء إليه.

* وإذا كان المالك المحتمل شخصا معنويا فإن التصريح بالملكية يتم من قبل الممثل القانوني (وكيل شركة، المكلف العام بنزاعات الدولة، رئيس البلدية إلخ ...) وعلى المصرح إثبات صفته والوجود القانوني للمصرح في حقه عند الإقتضاء.

ثالثا : مضمون التصريح

* يتضمن التصريح بالملكية الأقوال التي يدلي بها المالك المحتمل أو الشريك بخصوص سند

ملكيتة للعقار وأوجه تصرفه فيه وأصل إنجرار الحق له والتحملات الموظفة عليه.

ويشار بالتصريح إلى الوثائق والمؤيدات المستند إليها.

* يعتبر التصريح بالملكية الذي يتلقاه القاضي المكلف من الحجج الرسمية وكل تصريح تعمد القائم به مخالفة الحقيقة سواء بإعطاء بيان كاذب عن أصل حقوقه أو بعدم ذكر شركائه أو التحملات الموظفة على العقار يستوجب العقاب المنصوص عليه بالفصل 291 من المجلة الجنائية.

المبحث الثالث : الإعتراض

يستهدف الإعتراض المنازعة في الحقوق موضوع التصريح بالملكية والمطالبة بحقوق ناشئة قبل تاريخ تقديم التصريح ويعتبر مجرد الإعتراض طلبا من المعارض في الحكم بالتسجيل لفائدته.

أ- حق الإعتراض :

يمكن أن يصدر الإعتراض من كل شخص يهمه الأمر إما مباشرة أو بواسطة من يمثله قانونا دون ضرورة إنابة محام.

ب- صور الإعتراض :

- يتم الإعتراض مباشرة على التصريح المقدم من المالك المحتمل بشأن قطعة أو مجموعة من القطع.

- إذا سبق تقديم الإعتراض على موضوع مطلب تسجيل إختياري شملته عمليات المسح فإن البحث في الإعتراض يتم على مقتضى إجراءات المسح العقاري ولا موجب في هذه الصورة إلى تقديم الإعتراض مجددا.

ج- الجهة المختصة لتلقي الإعتراض :

- يمكن أن تقدم الإعتراضات :

□ إما إلى القاضي المكلف : وذلك ابتداء من مباشرة عمليات التحديد إلى إنتهائه من الأبحاث المتعلقة بكامل المنطقة، ويتم تضمين الإعتراض بكراس التحجير إذا قدم قبل تلقي التصريح.

□ وإما إلى محكمة الناحية : وذلك بعد إنتهاء القاضي المكلف من تحرير القائمة

العامّة للعقارات المشمولة بمنطقة المسح وخلال الشهر الموالي لنشر الإعلان عن

إيداع تلك القائمة بمركز محكمة الناحية ومركز المعتمدية.

ويتولى قاضي الناحية إحالة مكتوب الاعتراض على كتابة المحكمة العقارية.

□ وإما إلى كتابة المحكمة العقارية : وذلك بمركزها الأصلي أو بالفرع الذي يوجد

بدائرتة العقار موضوع الاعتراض.

ويتم تضمين الاعتراض في تاريخ تقديمه بدفتر خاص.

□ وإما إلى رئيس لجنة المسح : وذلك ابتداء من تعهده بملفات القضايا الخاصة

بمنطقة المسح وقبل البت فيها بالتسجيل أو إحالتها على المجلس.

□ وإما إلى هيئة المحكمة : وذلك بعد إحالة ملفات القضايا عليها وقبل صدور الحكم

في الأصل.

د- أجل الاعتراض :

- يمتد أجل الاعتراض مبدئياً من يوم مباشرة تحديد العقار من قبل لجنة المسح إلى إنقضاء أجل

شهر بدايته من تاريخ نشر الإعلان عن إيداع القائمة العامة للعقارات بمركز محكمة الناحية

ومركز المعتمدية بواسطة الرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

- لم يرتب المشرع عن تقديم الاعتراض بعد إنتهاء الأجل المذكور سقوط حق القيام إلا أنه مكن

رئيس لجنة المسح بعد إنقضاء ذلك الأجل من إصدار الحكم بتسجيل العقارات التي لا إعتراض

عليها.

هـ- إجراءات الاعتراض :

لا يخضع تقديم الاعتراض إلى شكل معين إلا أنه يجب على المعترض أن يبين موضوع الحقوق

التي ينازع فيها (حق عيني أو شخصي) ونطاقه (الاعتراض على كامل العقار أو جزء منه) وسند

إعتراضه وأن يقدم جميع الوثائق المؤيدة له مستوفاة لموجباتها القانونية من الناحية الشكلية وأن يدلي

بالبينات المتعلقة بحالته المدنية وعند الإقتضاء تلك الخاصة بشركائه.

المبحث الرابع : التداخل

* يمكن أن يتداخل في القضية المسحية في المدة الجارية بين تلقي التصريح بالملكية والحكم في الأصل كل من إكتسب أثناء تلك المدة حقا عينيا أو حقا شخصيا قابلا للتسجيل أو القيد الإحتياطي سواء كان متعلقا بكامل موضوع التصريح أو بجزء منه ومنجرا من المالك المحتمل أو المعترض.

* يقع القيام بالتداخل لدى القاضي المكلف بلجنة المسح مباشرة أو لدى كتابة المحكمة العقارية (المركز الأصلي أو الفرع المختص ترابيا) أو لدى هيئة المحكمة أثناء نشر القضية.

* لا يخضع التداخل لشكل معين ويمكن أن يتم مشافهة أو كتابة وعلى المتداخل أن يبين :

- صفته وحالته المدنية.

- موضوع تداخله (العقار محل التداخل وعند الإقتضاء عدد القطع ومالكها المحتمل والحق محل التداخل).

- نطاق تداخله فيبين إن كان التداخل متعلقا بكامل العقار أو ببعض أجزائه مفرزة أو مشاعة وفي حالة الشيوخ يبين نسبة إستحقاقه.

* يتعين على المتداخل أن يقدم قبل الحكم في الأصل الوثائق المؤيدة للحقوق موضوع التداخل والمتمثلة في الصكوك والإتفاقات المحررة في المدة الجارية بين تلقي التصريح والحكم في الأصل شريطة أن تكون مستوفاة للموجبات القانونية من الناحية الشكلية (تقديم أصل الوثيقة أو نسخة منها مشهود بمطابقتها للأصل - التعريف بإمضاءات الأطراف بالنسبة للكتائب الخطية - التسجيل بالقباضة المالية).

المبحث الخامس : البحث

يهدف البحث الذي يجريه القاضي المكلف إلى التأكد من صحة مضمون تصريحات المالك المحتمل والمعارضين والمتدخلين فيقوم بتطبيق الوثائق وينظر في الحوز ثم يحزر الحالة الإستحقاقية صلب محضر البحث والتحديد.

أولا : تطبيق المؤيدات

يقوم القاضي المكلف بتطبيق ما يقدمه القائم بالتصريح أو المعارض أو المتداخل من مؤيدات

ورسوم وشهادات حوز على العقار موضوع التصريح ليتأكد من تعلقها به وإنطباقها عليه من حيث الموقع والتسمية والحدود والمحتوى وذلك بالإعتماد على تصريحات الأطراف وإرشادات المالكين المجاورين والشهود وعمدة المنطقة بالإضافة إلى ما ضمن بمثال التحديد وكراس التحجير.

تختلف الوثائق المستند إليها باختلاف صبغة العقارات فيستند مثلا إلى عقدة الإسناد على وجه الملكية الخاصة أو إلى مضمون قرار الإسناد بالنسبة للأراضي الإشتراكية وإلى عقدة الإنزال بالنسبة لأراضي الإنزال وإلى محاضر التحويز بالنسبة للأراضي الكائنة بالمناطق العمومية السقوية التي شملها الإصلاح الزراعي.

ثانيا : النظر في الحوز

يتلقى القاضي المكلف شهادة الشهود إذا إستند أحد الأطراف (المصرح أو العارض) إلى الحيابة المكسبة للملكية طبق أحكام الفصلين 45 و 46 من مجلة الحقوق العينية وذلك للتأكد من مدى توفر شروطها القانونية (المدة - صفة المالك - الإستمرارية - الهدوء - المشاهدة وعدم الإلتباس والإنتقطاع). إلا أنه جرى العمل على النظر في الحوز في كل القضايا ولو في غياب أي إعتراض وبقطع النظر عن سند الملكية وذلك للتأكد من عدم النيل من حقوق القصر والغائبين.

ثالثا : البحث عن أصل الإنجرار

يبحث القاضي المكلف في أصل إنجرار ملكية العقار موضوع التصريح للمالك المحتمل خصوصا إذا تبين أن تاريخ إنتقال الحق إليه كان حديثا فينظر في سلسلة الإنتقالات إلى الحد الذي يراه معقولا وذلك بالتثبت - فيما يتعلق بالتصرفات - من ملكية من إنجر منه الحق إلى المالك المحتمل وفيما يتعلق بالوقائع القانونية كالوفاة من ملكية المورث بإعتبار حيابة الوارث مكملة لحيابة المورث.

ويعتمد القاضي المكلف في كل ذلك على ما يقدمه القائم بالتصريح أو المعارضون من صكوك وإتفاقات وما تشهد به البيئة أو ما يسمعه على سبيل الإسترشاد ممن يراه صالحا.

رابعا : تحرير محضر البحث والتحديد

يحرر القاضي المكلف في شأن كل عقار أو مجموعة من العقارات المتلاصقة والتي يملكها شخص واحد محضر بحث وتحديد يضمن به أبحاثه بخصوص التصريح بالملكية وجميع الإدعاءات

والمعارضات التي أثارها ذلك التصريح وملاحظاته بخصوص الحالة المادية للعقار موضوع التحديد.

أ- بالنسبة للتصريح بالملكية :

يحرر القاضي المكلف محضرا في شأن كل تصريح بالملكية فيبين صلبه نتيجة أبحاثه بالنسبة لكل قطعة وخصوصا ما يتعلق :

1- بمضمون المؤيدات وتطبيقها (سند الملكية، أصل الإنجرار).

2- بالمعاينات الحوزية وأساسا مضمون شهادة الشهود حول حيازة المالك المحتمل.

3- بالحقوق المصرح بها والمطلوب توظيفها أو حفظها.

4- بإرتباط ملف القضية في حالته الإستحقاقية بقطع أخرى داخل المنطقة أو خارجها.

يعد القاضي المكلف في صورة تعدد المالكين المحتملين الجدول الإستحقاقي صلب المطبوعة

المخصصة للتصريح بالملكية فيضمن قائمة إسمية للشركاء - إضافة للمصرح - وينص على حالاتهم

المدنية كاملة إعتقادا على الإستقراءات التي يقوم بها والبيانات المقدمة من الأطراف المعنية والوثائق

المدلى بها كسندات الملكية وحجج الوفيات ومضامينها المستخرجة من دفاتر الحالة المدنية.

كما يقوم بنفسه بتحرير الفريضة في صورة إنجرار الملك للمستحقين بموجب الإرث فيحدد مناب كل

وارث أو موصى له طبق الأحكام السارية المفعول في تاريخ الوفاة بالنظر خصوصا إلى أحكام مجلة

الأحوال الشخصية المطبقة بداية من 1 جانفي 1957 ويستعين في ذلك بما يعده من جداول بيانية.

ويتلقى القاضي المكلف مصادقة الأطراف المعنية على صدور الأعمال القانونية التي لم يحرر في

شأنها أثر كتابي كالمصادقة على إجراء القسمة الفعلية أو المعاوضات الشفاهية، فيحرر بخصوص ذلك

محضر مصادقة يمضيه مع الأطراف ويضيفه كمؤيد لأوراق الملف.

ب- بالنسبة للإعترضات :

يتم إفرد العقارات المعارض فيها بملفات مستقلة ليتسنى النظر في الملفات الخالية من المعارضات

بموجب حكم فردي.

ويقع التصريح بالملكية في هذه الصورة من قبل المالك المحتمل ويضمن القاضي المكلف بمحضر

البحث في شأن كل معارضة :

- هوية المعارض وصفته

- إدعاءات المعارض والرد عليها عند الإقتضاء

- موضوع الإعتراض ونطاقه

- مؤيدات الإعتراض

- المعاينات الحوزية وذلك بتضمين بينة المعارض

- نتيجة الأبحاث وذلك ببيان رأي القاضي المكلف في وجهة الإعتراض.

وفي صورة خلو الملف من أي إعتراض يبدي القاضي المكلف رأيه في وجهة إحالة القضية على المجلس ويمضي على المحضر بمعية كاتب اللجنة.

ج- بالنسبة للتحديد :

يعتمد القاضي المكلف في تحريره للحالة الإستحقاقية على المثال التقريبي المضاف للملف ويكتفي في هذا الخصوص بالإحالة عليه فيما يتعلق بالبيانات الخاصة بالحالة المادية.

ويتولى عند الإقتضاء دراسة بقايا مطالب التسجيل الإختياري المرفوضة والرسوم الحوزية المسلمة على إثر عمليات المسح السابقة فيبين مدى علاقتها بالحالة الإستحقاقية للعقار موضوع التصريح في ضوء تطبيق التحديد المتعلق بها على المثال التقريبي المشخص لموضوع التصريح.

كما يعرض نتيجة تشخيصه لمطالب التسجيل الإختياري التي لا تزال على بساط النشر ويبين مآلها بالنظر إلى مقتضيات إخضاعها لإجراءات المسح العقاري من ذلك :

- ضم كامل مطلب التسجيل الإختياري للملف المسحي إذا كان موضوع التصريح بالملكية مستوعبا لكامل موضوع التحديد الوقتي المتعلق بالمطلب الإختياري ويمكن في هذا الخصوص أن يتعلق المطلب الإختياري بقطعة أو بقطع معينة من موضوع التصريح أو أن يتسلط على

أكثر من قطعة مشمولة بملفات متعددة فيبين القاضي المكلف في هذه الحالة محل الضم سواء
تعلق بقضية واحدة أو بعدة قضايا.

- ضم جزء من مطالب التسجيل الإختياري للملف المسحي إذا لم يكن المطلب الإختياري خاضعا
بكامله لإجراءات المسح العقاري بقطع النظر عن وقوع التحديد الوتقي من عدمه فيبين القاضي
المكلف الجزء المشمول بالتصريح والجزء الخاضع لإجراءات التسجيل الإختياري.

وعلى القاضي في صورة وقوع التحديد الوتقي توجيه ملف مطلب التسجيل الإختياري إلى المحكمة
العقارية لمواصلة الإجراءات فيه في حدود العقارات الكائنة خارج المنطقة المسحية وإحالة نسخة من
محضر البحث والتحديد يبين فيه محل الإرتباط ونطاقه لكي يتسنى للمحكمة المتعده بالمطلب الإختياري
تعديل التحديد والمثال قبل إصدار الحكم بالتسجيل.

كما يتعين على ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط إجراء التحديد الوتقي لمطلب التسجيل
الإختياري بعد إتمام عمليات التحديد من قبل لجنة المسح والتنقيص بمحضر التحديد والمثال على
الحدود المشمولة بالمنطقة المسحية بقصد الإذن من قبل المحكمة بإخراج الأجزاء الخاضعة لإجراءات
المسح العقاري.

القسم الرابع : إشهار القائمة العامة للعقارات

* بعد إنتهاء القاضي المكلف من عمليات التحديد الخاصة بالمنطقة المسحية وإجراء الأبحاث
اللازمة في شأنها يحضر قائمة عامة في العقارات التي أحصاها تشتمل على :

- عدد القضية
- إسم المالك المحتمل او الحائز لكل عقار وأسماء شركائه عند الإقتضاء
- الإسم المعروف به العقار
- الإسم الذي سيسجل به العقار طبق رغبة المصريح
- أسماء المعارضين إن وجدوا

* تتولى كتابة المحكمة توجيه تلك القائمة للتعليق بقصد إشهارها للعموم بمركزي محكمة الناحية والمعتدية اللذين توجد بدائرتهما المنطقة المسحية.

* يعلن عن إيداع تلك القائمة بموجب بلاغ ينشر بواسطة الرائد الرسمي للجمهورية التونسية (النشرية الخاصة بإعلانات المحكمة العقارية) والصحافة الصادرة بالعربية والإذاعة، ويتضمن البلاغ :

- إعلام العموم بوضع القائمة العامة للعقارات التابعة للمنطقة الواقع مسحها على ذمتهم بمركزي محكمة الناحية والمعتدية.

- دعوة كل من يهمه الأمر للإعتراض كتابة لدى محكمة الناحية في أجل شهر من تاريخ صدور البلاغ بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

* وبإنتهاء أجل الشهر الذي يبتدئ من تاريخ نشر ذلك الإعلان بالرائد الرسمي ينقضي أجل الاعتراض وتتولى كتابة المحكمة إحالة الملفات على رئيس لجنة المسح.

القسم الخامس : الحكم

* يخضع التقاضي في مادة التسجيل الإلزامي إلى الإجراءات الخاصة الواردة بالمرسوم عدد 3 لسنة 1964 وتطبق في الأصل القواعد العامة الواردة بمجلة الحقوق العينية ما لم تتعارض مع الأحكام المنصوص عليها بالمرسوم المذكور.

وفي هذا الخصوص تنطبق القواعد العامة المتعلقة بالبيانات الأساسية للحكم بالتسجيل في مادة التسجيل الإلزامي، حيث تتولى المحكمة ضبط الحالة الإستحقاقية والحالة المادية للعقار.

- **فمن جهة الحالة الإستحقاقية :** يتضمن الحكم بالتسجيل جميع الحقوق المتعلقة بالعقار والمستحقين لها ومن ضمنهم أصحاب الحقوق الحاصلة بعد تلقي التصريح وأصحاب الحقوق الموظفة على العقار وتعيين التاريخ المعتمد لبداية ثبوت الحالة الإستحقاقية أي تاريخ المفعول التطهيري للحكم بالتسجيل.

- **أما من جهة الحالة المادية :** فيعتمد الحكم على البيانات الواردة بالتصريح بالملكية (محتوى العقار، إسم العقار المطلوب تسجيله) والإرشادات الواقع تلقيها على العين والبيانات المشخصة

للعقار حسب المثلالت التقريبي أو المثلالت النهائي.

* كما تتطبق إجراءات المسح العقاري بحثا وحكما على مطالب التسجيل الإختياري المشمولة بمنطقة المسح بشرط أن تكون تلك المطالب على بساط النشر في تاريخ صدور قرار فتح عمليات المسح. ويقتضي وجود مطلب تسجيل إختياري داخل المنطقة المسحية مراعاة جملة من القواعد الخاصة عند إصدار الحكم بالتسجيل.

المبحث الأول : الحكم في غياب مطلب تسجيل إختياري

* يتعهد رئيس لجنة المسح بعد إشهار القائمة العامة للعقارات بجميع ملفات المنطقة ويتولى تصنيفها إلى أربعة أصناف أساسية تتعلق :

أولها : بملفات القضايا التي لا إعتراض فيها.

ثانيها : بملفات القضايا المتعلقة بالعقارات موضوع إنتزاع لفائدة المصلحة العمومية.

ثالثها : بملفات القضايا المتعلقة بالعقارات التي لم يقع ضبط حالتها الإستحقاقية ضبطا كافيا.

رابعها : بملفات القضايا موضوع إعتراض فأكثر.

* يختص رئيس لجنة المسح بتسجيل العقارات التي لا إعتراض فيها وتلك المنتزعة لفائدة المصلحة العمومية وبإحالة الملفات من الصنفين الثالث والرابع على المحكمة العقارية بتركيبتها الثلاثية.

أولا : إختصاص رئيس لجنة المسح

ويتعلق بنظره في صنفين من القضايا :

♦ الصنف الأول : القضايا التي لا إعتراض فيها

- بعد التثبت من إتمام إجراءات الإشهار طبق القانون وإنقضاء أجل الإعتراض يصدر رئيس لجنة

المسح العقاري حكما فرديا بتسجيل العقارات التي لا إعتراض فيها ومن ضمنها العقارات التي كانت موضوع تداخل أو موضوع إعتراض تم سحبه لا حقا.

- يقضي رئيس لجنة المسح وجوبا بالتسجيل في هذه القضايا بجلسة غير علنية ودون إستدعاء

الأطراف المعنية (المالك المحتمل، المتداخل) ويختلف حكمه في هذا الخصوص باختلاف الحالات الإستحقاقية من ذلك :

□ **الحالة الأولى :** الحكم في عقارات خالية من التداخلات :

يصرح رئيس لجنة المسح بتسجيل كامل العقار موضوع التصريح بناء على المثال التقريبي أو النهائي وينص أساسا على :

- عدد القطعة أو القطع المحكوم بتسجيلها طبق مثالها.
- إسم المحكوم لفائدته وفي صورة الإشتراك أسماء جميع المستحقين.
- النسب الإستحقاقية طبق الجدول الإستحقاقي والفريضة المضمنين بالتصريح.
- التاريخ المعتمد لضبط الحالة الإستحقاقية الموافق لتاريخ تلقي التصريح بالملكية.

□ **الحالة الثانية :** الحكم في عقارات بها تداخلات :

- يجب بعد التثبت من إستيفاء التداخل لموجباته القانونية التحقق خصوصا من :

- أن الحقوق موضوع التداخل تخضع للإشهار بالسجل العقاري.
- أن تلك الحقوق قد إنجرت مباشرة من المحكوم لفائدته بالتسجيل أو من متداخل سابق.

□ أن الوثائق المدلى بها تتعلق بموضوع التداخل وتنطبق عليه.

- يتعين عند البت في التداخل إقرار الحقوق الثابتة للمصرح في تاريخ تلقي التصريح والتسجيل بإسمه ثم الإذن لإدارة الملكية العقارية بترسيم حقوق الملكية الناشئة للمتداخل بعد تلقي التصريح وقبل صدور الحكم في الأصل أو بقيد الحقوق الشخصية قيда إحتياطيا بالرسم العقاري المتولد عن الحكم.

- يتضمن الحكم بالتسجيل إضافة إلى التتبعات السابقة :

□ الإذن لإدارة الملكية العقارية بترسيم الحق موضوع التداخل

□ إسم المتداخل

□ سند التداخل

□ موضوع التداخل ونطاقه (كامل العقار - جزء مفرز - مناب مشاع).

♦ **الصف الثاني :** القضايا المتعلقة بالعقارات موضوع إنتزاع من أجل المصلحة العمومية

نصت أحكام المرسوم عدد3 لسنة 1964 على إجراءات خاصة بتسجيل العقارات موضوع إنتزاع من أجل المصلحة العمومية والمشمولة بمنطقة مسح عقاري، وقد إتسمت تلك الإجراءات بطابع إستثنائي يستند إلى الإنتقال الفوري لملكية العقارات بمجرد صدور أمر الإنتزاع.

1- **شروط التعهد :** وتتمثل في :

- تعلق الموضوع بإنتزاع من أجل المصلحة العمومية.

- شمول العقار بمنطقة مسح عقاري.

- صدور أمر الإنتزاع بعد إفتتاح عمليات المسح.

2- **إجراءات المطلب :**

- تتولى الجماعة العمومية المنتزع لفائدتها تقديم مطلب تسجيل في الغرض إلى رئيس المحكمة العقارية.

- يجب أن يرفق بالمطلب :

□ الإرشادات الخاصة بأمر الإنتزاع والمؤيدات المتعلقة به من ذلك نسخة من أمر

الإنتزاع المنشور بالرائد الرسمي ونسخة مشهود بمطابقتها للأصل من مثال المساحة المنتزعة.

□ ما يفيد دفع غرامة الإنتزاع أو تأمينها طبق الإجراءات المنصوص عليها بالقانون

عدد85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 والمتعلق بمراجعة التشريع الخاص بالإنتزاع من أجل المصلحة العمومية.

3- **إجراءات التسجيل :**

- يحيل رئيس المحكمة العقارية مطلب التسجيل المقدم من المنتزع لفائدته مرفقا بمؤيداته على رئيس لجنة المسح المختصة وذلك في ظرف ثمانية أيام من تاريخ بلوغ المطلب.
- يتولى رئيس لجنة المسح إحالة المطلب على لجنة المسح المعنية بقصد تحديد العقار على ضوء أمر الإنتزاع وخصوصا المثال المصاحب له وذلك بحضور ممثل المنتزع لفائدته على أن يتم ذلك في ظرف شهر بدايته من تاريخ الإحالة.
- لا يمكن بعد ورود مطلب التسجيل وتحديد موضوعه تلقي التصريح بالملكية من المالك المحتمل أو قبول أي إعتراض في شأنه.
- بإنقضاء أجل الشهر المذكور يصدر رئيس لجنة المسح حكما بتسجيل العقار موضوع الإنتزاع بإسم المنتزع لفائدته.

4- آثار الحكم بالتسجيل : وتتمثل في :

- إبطال جميع التصاريح بالملكية والإعتراضات السابقة لتاريخ تقديم مطلب التسجيل.
- تحول الحقوق المشمولة بأمر الإنتزاع إلى مجرد حقوق شخصية تحمل على غرامة الإنتزاع، ولأصحاب تلك الحقوق القيام بالدعوى التي يقتضيها القانون المؤرخ في 11 أوت 1976 لإثبات إستحقاقهم لتلك الغرامة.
- لا تحول الإجراءات الخاصة بتسجيل العقارات المشمولة بأمر الإنتزاع دون إحالة الملف من قبل رئيس لجنة المسح بعد إتمام تحديد المساحة المنتزعة على المحكمة العقارية بتركيبتها الثلاثية لتعيين المالك الحقيقي للعقار المنتزع في صورة وجود إعتراضات من شأنها إبقاء الحالة الإستحقاقية السابقة لأمر الإنتزاع غامضة.
- وتتولى المحكمة العقارية تبعا لذلك تحرير الحالة الإستحقاقية الأصلية والتسجيل بإسم المنتزع لفائدته وفقا لأمر الإنتزاع.

ثانيا : إختصاص المحكمة العقارية

* تختص المحكمة العقارية بالنظر في القضايا موضوع إعتراض فأكثر وفي القضايا المتعلقة بالعقارات التي لم يقع ضبط حالتها الإستحقاقية ضبطا كافيا وفي الصورة الأخيرة تخضع إحالة الملفات على المجلس إلى تقدير رئيس لجنة المسح للحالة الإستحقاقية فيتولى إحالتها إذا رأى أن ضبطها لا يمكنه من الحكم بالتسجيل ولو في غياب إي إعتراض.

* تتركب هيئة المحكمة من ثلاثة أعضاء، ويمكن للقاضي المكلف المشاركة في أحكام القضايا التابعة لمنطقته.

* تنشر القضايا بجلسات عمومية دورية تعقد بمحكمة الناحية أو المركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة العقارية وتتولى كتابة المحكمة إستدعاء الأطراف للحضور بالجلسة في أجل لا يقل عن ثمانية أيام، وتبعا للإجراءات الواردة بمجلة الحقوق العينية توجه الإعلانات بواسطة أعوان السلطة الإدارية الذين يقتطعون وصلا منها يوجهونه إلى كتابة المحكمة التي تضيف نسخة من ذلك الإعلام إلى ملف كل عقار مع الإعلام بالبلوغ.

* يمكن للأطراف أن يقدموا بأنفسهم أو بواسطة من ينوبهم ما لهم من ملاحظات.

* يمكن للمحكمة أن تأذن عند الإقتضاء بإجراء ما تراه صالحا من الأبحاث وذلك في صورة عدم ضبط الحالة الإستحقاقية ضبطا كافيا سواء تعلق ذلك بالتصريح بالملكية أو بالإعتراضات أو التداخلات وتتولى عند الحكم البت في القضايا على مقتضى محضر البحث والتحديد أو بناء على الأبحاث التكميلية فتقوم حينئذ :

- بتعيين المالك الحقيقي للعقار موضوع التصريح الذي يمكن أن يكون القائم بالتصريح أو المعارض أو المتداخل أو الدولة إذا كانت العقارات موضوع التصريح لا مالك لها.

- بتسجيل حق الملكية الثابت للمالك الحقيقي إعتبارا للصبغة الوجوبية للحكم بالتسجيل وعدم إمكانية الرفض في إجراءات التسجيل الإجباري وإقرار التحملات الموظفة على العقار المحكوم بتسجيله والإذن لإدارة الملكية العقارية بترسيم الحقوق الحاصلة بعد تلقي التصريح أو التنصيص عليها.

* يتعين على المحكمة في صورة عدم إختصاصها الإذن بإلغاء التحديد وذلك لخروج العقار عن نظام التسجيل الإجباري كأن يكون من صنف العقارات المبنية الكائنة داخل المناطق البلدية أو المشمولة بالإجراءات الإدارية بقصد تطهير عقاري أو إعداد فلاحى مثل الأراضي الإستراتيجية التي لم يتم إسنادها على وجه الملكية الخاصة أو الأراضي السقوية العمومية الخاضعة لعمليات التنظيم العقاري أو عدم قابلية العقارات للتسجيل عموما كأن تكون من صنف العقارات المسجلة.

ويتمثل إلغاء التحديد في إخراج العقار من نطاق التحديد.

ويترتب عن ذلك إبطال العمليات التي تمت بخصوصه ورفع علامات التحديد من مواضعها والتتبع بوساطة ديوان قيس الأراضي على ذلك الإلغاء بالمثل، ويكون من أثر إلغاء التحديد إبطال التصريح بالملكية والأبحاث التي سبق إتمامها من قبل القاضي المكلف.

* تنظر المحكمة في كل قضية على حدة وتبت مبدئيا في تصريح المالك المحتمل إستنادا إلى محضر البحث والتحديد المتعلق بعقار أو مجموعة من العقارات التي لها نفس الحالة الإستحقاقية على حسب الحالة المادية المبينة بالمثل التقريبي وإذا تبين للمحكمة وجود علاقة للقضية المنظورة لديها بقضايا أخرى من نفس المنطقة المسحية فإنها تأذن بقرنها ونشرها في جلسة واحدة.

ويمكن لها عند البت في الحالة الإستحقاقية أن تقضي إما بضم تلك القضايا للقضية الأصلية (القضية الأم) وإصدار حكم واحد فيها وإما بفك الارتباط بينها.

* يختلف دور المحكمة تبعا لتعهدا بالصنف الثالث من القضايا المتعلقة بالعقارات التي لم يقع ضبط حالتها الإستحقاقية ضبطا كافيا أو الصنف الرابع من القضايا موضوع إعتراض فأكثر.

♦ الصنف الثالث : القضايا المتعلقة بالعقارات التي لم يقع ضبط حالتها الإستحقاقية ضبطا كافيا

* تأذن المحكمة بموجب حكم تحضيرى بالأبحاث التكميلية بقصد توضيح الحالة الإستحقاقية وتعهد للقاضي المكلف بتنفيذ ذلك، فيتولى بعد الإنجاز تحرير تقرير في نتيجة أعماله يحيله على المجلس.

1- الأبحاث المكتبية : من ذلك :

- تحرير الجدول الإستحقاقي والفريضة والمطالبة بحجج الوفيات والحالات المدنية للورثة وتعيين النسب الإستحقاقية.

- المطالبة بإثبات أصل إنجرار الملكية والتحملات الموظفة على العقار موضوع التصريح.
- تلقي المصادقات على إمتياز المالك المحتمل بموضوع التصريح أو المطالبة بتقديم ما يفيد ذلك.
- التحرير على الأطراف أو تلقي مصادقتهم على إجراء الصلح بينهم.
- دراسة المطالب المقدمة في موضوع التصريح (مطالب التسجيل الإختياري المنشورة أو المرفوضة أو الرسوم الحوزية بخزينة المحكمة العقارية أو بقايا المطالب المتولدة عنها الرسوم العقارية المجاورة).

2- الأبحاث العينية : من ذلك :

- تلقي التصريح بالملكية في صورة تعذر تقديمه عند إجراء عمليات التحديد.
- إعادة البحث وتحرير الحالة الإستحقاقية في الإدعاءات والإعتراضات اللاحقة.
- تطبيق المؤيدات المقدمة بعد إنتهاء عمليات التحديد والبحث كالوثائق المضافة من قبل المتدخلين أو المعارضين.

* تأذن المحكمة عند الإقتضاء بتعديل التحديد في عدد من الصور ويتمثل ذلك في الإذن بإدخال التغييرات الطارئة على تشخيص الحالة المادية للعقار تبعا لتحرير حالته الإستحقاقية وذلك في حالات مختلفة كالإذن بإخراج جزء من موضوع التحديد أو إفرازه في قطعة مستقلة أو ضم قطعة مجاورة لموضوع التحديد أو بالتوسع فيه ليشمل جزءا لم يسبق تحديده.

وتأذن المحكمة القاضي المكلف بمقتضى حكم تحضيرى لإجراء التعديل على ضوء التشخيص الذي تم أثناء عمليات التحديد والبحث أو نتيجة الأبحاث التكميلية.

ويتولى القاضي المكلف تنفيذ ذلك بمساعدة عون فني من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط طبق نص الحكم التحضيرى.

وتستوجب عملية التعديل التوجه على عين العقار بعد إستدعاء الأطراف المعنية ويمكن في بعض الصور أن يتم ذلك بمجرد عملية مكتبية يجريها العون الفني تحت مراقبة القاضي المكلف.

ويعد العون الفني مثالا تقريبا جديدا وفقا للتعديل المأذون به يتضمن أساسا تاريخ إجراء عملية التحديد وإمضاء العون الفني والبيانات المترتبة عن تغيير الحالة المادية للقطع موضوع التعديل أو القطع المجاورة كإسناد أرقام جديدة للقطع المحددة.

وينص العون الفني بالمثل القديم على عبارة "إبطال" ويرجعه صحبة مثال التحديد ليضاف لملف القضية.

ويقتضي الأمر في صورة تعلق التعديل بمثال نهائي أقيم بناء على المثال التقريبي القديم إجراء تعديل المثال النهائي وفقا للمثال التقريبي الجديد بواسطة مصالح ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط. ويحرر القاضي المكلف تقريراً بعد التأكد من مطابقة إنجاز التعديل لمقتضيات الحكم التحضيري يحيله على المجلس مع ملف القضية.

* للمحكمة أن تؤجل النظر في القضية إذا ثبت لديها وجود نزاع قضائي يخرج عن اختصاصها ويتعلق بالحقوق العينية موضوع التصريح.

وليس للمحكمة مبدئياً تأجيل النظر في القضية المسحية إذا تعلق الأمر بوجود قضية حوزية أو إستحقاقية في موضوع التصريح بالملكية منشورة لدى محاكم الحق العام لوجوب تخلي هذه المحاكم قانوناً عن جميع النزاعات الحوزية أو الإستحقاقية التي لا تزال لديها على بساط النشر إلى يوم نشر القرار القاضي بختم عمليات المسح.

* بعد تنفيذ الوسائل التحضيرية المأذون بها وتحرير الحالة الإستحقاقية وضبط الحالة المادية للعقار موضوع التصريح تقضي المحكمة بالتسجيل لفائدة القائم بالتصريح بمعية شركائه عند الإقتضاء.

وتختلف بيانات الحكم في هذه الحالة بحسب وجود تداخلات من عدمه.

- الصورة الأولى: الحكم في غياب تداخلات.

تقضي المحكمة بالتسجيل طبق التصريح أو اعتمادا على نتيجة الأبحاث التكميلية وتنص بالحكم

على :

- تنفيذ الحكم التحضيري المتعلق بالحالة الإستحقاقية أو الحالة المادية.
- المحكوم لفائدته وفي صورة الإشتراك أسماء جميع المستحقين والنسب الإستحقاقية.
- عدد القطعة أو القطع المحكوم بتسجيلها طبق مثالها الوقتي أو النهائي وفي صورة إجراء تحديد تكميلي تنص المحكمة على تاريخ ورود المثال المعدل.
- التاريخ المعتمد لضبط الحالة الإستحقاقية وهو التاريخ الموافق ليوم تلقي التصريح.

- **الصورة الثانية** : الحكم مع وجود تداخلات :

تقضي المحكمة بقبول التداخل أو رفضه والتسجيل لفائدة المصريح ومن شاركه عند الإقتضاء وفي صورة قبول التداخل تأذن إدارة الملكية العقارية بترسيم الحق موضوع التداخل أو قيده إحتياطيا وتنص على ما يأتي :

- إسم المتداخل
- سند التداخل
- موضوع التداخل ونطاقه (كامل العقار، جزء مفرز، مناب مشاع).

♦ **الصنف الرابع** : **القضايا المتعلقة بالعقارات موضوع إعتراض فأكثر**

تبت المحكمة في الإعتراض إما برفضه أو بقبوله.

□ **الحالة الأولى** : رفض الإعتراض

1- خلافا لإجراءات التسجيل الإختياري، فإن إمكانية الإعتراض على القضايا المنشورة أمام

المحكمة لا تنتقيد بأجل معين للقيام بالإعتراض أو تقديم الوثائق المؤيدة له، وليس للمحكمة -

تبعا لذلك أن تصرح برفض الإعتراض شكلا للسبب المذكور طالما لم يرتب المرسوم عدد3

لسنة 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري أي جزاء عن تقديم الإعتراض بعد إنقضاء

الشهر الموالي لنشر الإعلان المتعلق بإيداع القائمة العامة للعقارات ولتعلق المقتضيات الواردة بمجلة الحقوق العينية بإجراءات التسجيل الاختياري التي تنص على الرفض وجوبا للإعتراض المقدم بعد الأجل القانوني (الفصل 325).

2- تقضي المحكمة برفض الاعتراض أصلا في الصور التالية :

- **الصورة الأولى** : تسجيل العقار موضوع التصريح لفائدة المصريح :

فتقضي المحكمة برفض الاعتراض أصلا والتسجيل لفائدة القائم بالتصريح بمعية من شاركه عند الإقتضاء إذا كانت حقوقهم ثابتة مع التتبع - إضافة للبيانات المشتركة الواردة بالصور السابقة - على رفض الاعتراض.

- **الصورة الثانية** : تسجيل جزء من العقار موضوع التصريح لفائدة المصريح.

إذا شمل الاعتراض الجزء المحكوم بتسجيله لفائدة المصريح وثبتت حقوق المعارض على الباقي، تقضي المحكمة برفض الاعتراض في حدود ما تسلط عليه حكم التسجيل لفائدة المصريح وتقضي بالتسجيل لفائدة المعارض بناء على التحديد الأصلي أو بعد تنفيذ الحكم التحضيري القاضي بتعديل التحديد والمثال.

- **الصورة الثالثة** : تسجيل كامل العقار موضوع التصريح او جزء منه لفائدة الغير (ملك الدولة).

إذا شمل الاعتراض العقار المحكوم بتسجيله، تقضي المحكمة برفض التصريح بالملكية والإعتراض في كامل موضوع التصريح أو في الجزء المحكوم بتسجيله إذا كانت حقوق الطرفين غير ثابتة وذلك إستنادا إلى الصبغة الإجبارية للتسجيل وضرورة تعيين المالك الحقيقي للعقار.

□ **الحالة الثانية** : قبول الاعتراض

تقضي المحكمة في صورة قبولها للإعتراض إما بالتسجيل لفائدة المعارض وإما بتوظيف الحقوق الشخصية قيда إحتياطيا.

- **الصورة الأولى** : التسجيل لفائدة المعارض

تقضي المحكمة بالتسجيل عرضيا لفائدة المعارض بعد البت في التصريح بالملكية إما برفضه كلا أو جزءا ويخضع الحكم بالتسجيل لشروط معينة ويختلف البت في الاعتراض باختلاف موضوعه.

أولا : شروط التسجيل العرضي :

يشترط للحكم بالتسجيل عرضيا لفائدة المعارض ثبوت حقوقه على موضوع الاعتراض وتستند المحكمة خصوصا للتصريح بذلك على الأبحاث المضمنة بمحضر البحث والتحديد أو تلك التي أذنت بإجرائها بواسطة القاضي المكلف.

وبإستثناء الشروط العامة للقيام بالإعتراض (الصفة والمصلحة) لا يخضع التسجيل العرضي للشروط الإجرائية الواردة بمجلة الحقوق العينية ويقتضي ذلك :

1- إعتبار مجرد القيام بالإعتراض طلبا في التسجيل العرضي وعليه فلا لزوم لتقديم طلب صريح في ذلك.

وفي صورة ثبوت حقوق المعارض على كامل موضوع التصريح أو على جزء منه بمعية غيره وعدم صدور الاعتراض من قبل شركائه فإن قبول الاعتراض ينسحب وجوبا على كافة المستحقين.

2- عدم خضوع حقوق المعارض لإشهار جديد أو تكميلي ولو في صورة عدم ذكرهم بالتصريح أو السهو عنهم أو صدور إعتراضهم بعد إشهار القائمة العامة للعقارات.

ثانيا : البت في الاعتراض.

ويتعلق الأمر بالبت في حقوق المعارض الثابتة إما على كامل العقار موضوع التصريح وإما على جزء منه.

* **الإحتمال الأول :** ثبوت حقوق المعارض على كامل موضوع التصريح

وتنص المحكمة ضمن حكمها على :

- تنفيذ الحكم التحضيري المتعلق بدراسة الاعتراض عند الإقتضاء

- قبول الإعتراض في كامل موضوع التصريح

- رفض التصريح بالملكية

- إعتبار حقوق المعارض ثابتة على كامل العقار موضوع التصريح وتسجيله عرضيا لفائدتة على

الحالة الإستحقاقية التي كان عليها العقار يوم تلقي التصريح أو في التاريخ الذي تضبطه

المحكمة (تاريخ تقديم الإعتراض - تاريخ صدور الحكم...).

* الإحتمال الثاني : ثبوت حقوق المعارض على جزء من موضوع التصريح

ويتعلق الأمر بثبوت حقوق المعارض على جزء مفرز أو على مناب مشاع من موضوع التصريح.

1- ثبوت حقوق المعارض على جزء مفرز :

وتتص المحكمة على:

- تنفيذ الحكم التحضيري القاضي بتشخيص موضوع الإعتراض وإفرازه في قطعة مستقلة في صورة

عدم إتمام ذلك في طور الأبحاث.

- رفض التصريح بالملكية في حدود الجزء المفرز موضوع الإعتراض وإعتبار حقوق المعارض

ثابتة على كامل القطعة موضوع الإعتراض وتسجيلها لفائدتة على الحالة الإستحقاقية التي كان

عليها العقار يوم تلقي التصريح أو في التاريخ الذي تضبطه المحكمة.

2- ثبوت حقوق المعارض على مناب مشاع :

وتتص المحكمة على:

- رفض التصريح بالملكية في حدود المناب المشاع موضوع الإعتراض.

- إعتبار حقوق المصريح والمعارض ثابتة على كامل العقار موضوع التصريح وتسجيله لفائدتها

على الشياح بينهما مع تعيين نسب إستحقاقهما وضبط الحالة الإستحقاقية يوم تلقي التصريح أو

في التاريخ الذي تحدده المحكمة.

- الصورة الثانية : توظيف الحقوق العينية وقيد الحقوق الشخصية قيذا إحتياطيا لفائدة المعارض.

- تأذن المحكمة - في صورة ثبوت حق عيني أو حق شخصي لفائدة المعارض - بتوظيف التحملات المرتبة على العقار وذلك بتعيين نطاقها ومستحقها أو قيد الحقوق الشخصية قيدا إحتياطيا بالرسم العقاري المتولد عن الحكم.

- يشترط لتوظيف الحقوق أو قيدها :

□ أن يكون الحق المطلوب توظيفه أو قيده من صنف الحقوق الخاضعة للإشهار .

□ أن يكون الحق ناشئا قبل تلقي التصريح بالملكية.

□ أن يبين المعارض الحق المطلوب توظيفه وسنده ونطاقه وأصحابه.

- يمكن أن يتعلق التوظيف أو القيد الإحتياطي بمختلف الحقوق العينية والشخصية القابلة للإشهار بالسجل العقاري ومن أمثلة الحقوق العينية حقوق الإرتفاق والرهن العقاري وحق الإنتفاع ومن أمثلة الحقوق الشخصية الوعد بالبيع والمغارة.

- يخضع توظيف هذه الحقوق إلى أحكام مجلة الحقوق العينية المنطبقة على إجراءات التسجيل الإختياري والإجباري وتراعى في هذا الخصوص الشروط الخاصة بكل نوع من الحقوق والبيانات الواجب تضمينها بنص الحكم طبق ما سبق تفصيله بإجراءات التسجيل الإختياري.

المبحث الثاني : الحكم مع وجود مطلب تسجيل إختياري

* يتعهد رئيس لجنة المسح بملفات القضايا المسحية المقدم في شأنها مطالب تسجيل على الطريقة الإعتيادية والتي لا تزال على بساط النشر وفي أي طور من أطوارها (الطور التحضيري - الطور الحكمي) طبق نفس الإجراءات المبينة سابقا فيبت في الملفات الراجعة له بالنظر ويحيل بقية الملفات على المحكمة العقارية وذلك على مقتضى شروط خاصة.

* إذا ثبت شمول مطلب التسجيل الإختياري بموضوع التصريح كلا أو بعضا يقع ضم المطلب الإختياري للملف المسحي ليجري الحكم فيه على مقتضى إجراءات المسح العقاري وبترتب على ذلك الضم إعتبار المطلب الإختياري من جملة أوراق الملف المسحي.

أولا : إختصاص رئيس لجنة المسح :

* يختص رئيس لجنة المسح في هذه الحالة :

- إذا كان مطلب التسجيل المشمول بموضوع التصريح خاليا من أي إعتراض بما في ذلك الإعتراض التحفظي.

- إن كان مطلب التسجيل الإختياري مقدما من المصرح بالملكية أو من أحد شركائه أو من خلفه الخاص أو العام.

- إذا كان موضوع المطلب مشمولا بكامله بموضوع التصريح بقطع النظر عن وقوع التحديد الوقتي لمطلب التسجيل الإختياري من عدمه وإذا لم يتبين رئيس اللجنة إستيعاب التصريح لكامل موضوع المطلب فإنه يحيل الملف المسحي مع ملف المطلب الإختياري على المحكمة العقارية.

* ينص رئيس لجنة المسح بحكم التسجيل على :

- إستيعاب موضوع التصريح لكامل موضوع مطلب التسجيل الإختياري.

- ضم مطلب التسجيل الإختياري للملف المسحي.

- إعتبار حقوق المصرح أو من شاركه ثابتة على كامل العقار والتسجيل لفائدته على الحالة الإستحقاقية التي كان عليها العقار يوم تلقي التصريح بالملكية.

ثانيا : إختصاص المحكمة العقارية :

* تختص المحكمة العقارية في هذه الحالة :

- إذا كان مطلب التسجيل الإختياري مشمولا بكامله بموضوع التصريح وأثار إضافة لذلك إعتراضا فأكثر.

- إذا كان مطلب التسجيل الإختياري مشمولا في جزء منه بموضوع التصريح بقطع النظر عن وجود إعتراضات من عدمه.

- إذا كان مطلب التسجيل مقدما من غير المصرح أو أحد شركائه أو خلفه العام أو الخاص.

- إذا لم يسبق تشخيص موضوع مطلب التسجيل الإختياري بالنسبة إلى موضوع التصريح قبل

إحالة ملفات المنطقة المسحية على رئيس لجنة المسح.

* يتعين على المحكمة - قبل البت في الأصل - الوقوف على محل الارتباط بين موضوع التصريح بالملكية وموضوع مطلب التسجيل الإختياري وتأذن للقاضي المكلف - عند الإقتضاء - بتشخيص حدود المطلب الإختياري بالنسبة للمنطقة المسحية وبالنسبة لموضوع التصريح إذا لم يسبق إتمام ذلك أثناء عملية تحديد المنطقة، وتنفيذا لهذا يتولى القاضي المكلف التوجه على العين صحبة عون فني من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط بقصد الوقوف على محل الارتباط المذكور، من ذلك :

- شمول المنطقة المسحية لكامل موضوع مطلب التسجيل الإختياري أو لجزء منه.

- شمول موضوع التصريح لكامل موضوع مطلب التسجيل الإختياري أو لجزء منه.

* تصرح المحكمة في الصور المذكورة بضم مطلب التسجيل الإختياري للملف المسحي في حدود ما يخضع منه لإجراءات المسح العقاري طبق الشروط التالية :

* يختلف الحكم تبعا لشمول المنطقة المسحية لكامل موضوع مطلب التسجيل أو لجزء منه:

□ **الحالة الأولى :** شمول المنطقة المسحية لكامل موضوع مطلب التسجيل الإختياري :

يمكن أن يتعلق مطلب التسجيل بقضية مسحية واحدة أو بعدة قضايا بقطع النظر عن عدد القطع

المكونة لها :

- **الصورة الأولى :** تعلق مطلب التسجيل الإختياري بقضية مسحية واحدة :

تنص المحكمة بحكم التسجيل على :

- إستيعاب التصريح لكامل موضوع مطلب التسجيل الإختياري

- ضم مطلب التسجيل الإختياري للملف المسحي

وتنقضي المحكمة بالتسجيل في القضية المسحية بمقتضى حكم واحد وتضبط الحالة الإستحقاقية

للعقار المحكوم بتسجيله في تاريخ تلقي التصريح بالملكية وعند الإقتضاء في التاريخ الذي تراه المحكمة

ملائما كتاريخ تقديم الاعتراض أو تقديم مطلب التسجيل الإختياري.

- **الصورة الثانية** : تعلق مطلب التسجيل الإختياري بأكثر من قضية مسحية :

يختلف منطوق الحكم في هذه الصورة تبعاً لوجود إرتباط بين القضايا المسحية من عدمه:

* **الإحتمال الأول** : وجود إرتباط بين القضايا المسحية

ويتعلق خصوصاً بوجود إرتباط في الحالة الإستحقاقية بين مجموعة من العقارات مما يوجب البت فيها بمقتضى حكم واحد.

وتنص المحكمة بحكم التسجيل على :

- إستيعاب مطلب التسجيل الإختياري للتصريح بالملكية المقدم في كل قضية.

- ضم القضايا المسحية لبعضها البعض لتعلقها بنفس الموضوع.

- ضم مطلب التسجيل الإختياري لتلك القضايا.

وتبت المحكمة في القضايا الموجب بمقتضى حكم واحد وتضبط الحالة الإستحقاقية للعقارات

المحكوم فيها بالتسجيل في تاريخ واحد وعند الإقتضاء في التواريخ التي تراها ملائمة بالنسبة لكل حالة.

* **الإحتمال الثاني** : عدم وجود إرتباط بين القضايا المسحية :

تنص المحكمة بحكم التسجيل على :

- إستيعاب مطلب التسجيل الإختياري للتصريح بالملكية المقدم في كل قضية.

- ضم مطلب التسجيل الإختياري لكل قضية مسحية في حدود موضوع التصريح.

وتبت المحكمة في كل قضية مسحية على حدة وتضبط الحالة الإستحقاقية للعقار المحكوم بتسجيله

في تاريخ تلقى التصريح أو في التاريخ الذي تراه ملائماً.

□ **الحالة الثانية** : شمول المنطقة المسحية لجزء من موضوع مطلب التسجيل الإختياري :

- تحقق المحكمة في هذه الحالة من تعلق مطلب التسجيل الإختياري بجزء من المنطقة المسحية

وتضبط حدود العقار الكائن خارجها وتأذن تبعاً لذلك بإرجاع ملف مطلب التسجيل الإختياري إلى

المحكمة العقارية لمواصلة الإجراءات فيه على الطريقة الإعتيادية في صورة عدم توجيهه قبل من القاضي المكلف إلى المحكمة العقارية وبإضافة نسخة من الحكم بالتسجيل الصادر في الملف المسحي إلى ملف مطلب التسجيل الإختياري لتتولى المحكمة على ضوئه تعديل التحديد والمثال.

- يمكن أن يتعلق الجزء المشمول بالمنطقة المسحية من موضوع مطلب التسجيل الإختياري بقضية مسحية واحدة أو بعدة قضايا مع إحتمال وجود إرتباط بين القضايا المسحية في الصورة الأخيرة.

وتنص المحكمة في ضوء الصور السابقة على :

□ إستيعاب مطلب التسجيل الإختياري في حدود ما يدخل بالمنطقة المسحية لموضوع القضية أو القضايا المسحية.

□ ضم القضايا المسحية في صورة ثبوت الإرتباط بينها.

□ ضم مطلب التسجيل الإختياري للقضية المسحية الواحدة أو لكل قضية في صورة تعددها في حدود ما يخضع من موضوع مطلب التسجيل الإختياري لإجراءات المسح العقاري.

□ الإذن لكتابة المحكمة بإضافة نسخة من الحكم المسحي لملف مطلب التسجيل العادي ومواصلة النظر فيه طبق إجراءات التسجيل الإختياري.

- وتبت المحكمة في القضايا المسحية إما بموجب حكم واحد لجملة القضايا المرتبطة أو بموجب حكم خاص بكل قضية في غياب الإرتباط بينها.

القسم السادس: الإعلام بالحكم وتلخيصه

* يتم الإعلام بالحكم وفق المقتضيات الواردة بالفصل 349 من مجلة الحقوق العينية وطبق الإجراءات المعمول بها في مادة التسجيل الإختياري.

* يعهد لكاتب المحكمة بتحرير لائحة الحكم تحت إشراف رئيس لجنة المسح أو رئيس الدائرة التي أصدرت الحكم ويعتمد في التلخيص على مضمون التصريح بالملكية ومحضر البحث والتحديد والتقارير التكميلية ومنطوق الحكم ومستنداته.

* تتضمن لائحة الحكم :

1- العناصر المتعلقة بالبيانات الشكلية للحكم : وهي :

- المحكمة التي أصدرت الحكم (المركز الأصلي أو المركز الفرعي).
- تاريخ صدور الحكم (يوما وشهرا وسنة).
- أسماء القضاة الصادر عنهم الحكم أو رئيس لجنة المسح بالنسبة للأحكام الفردية .
- إسم كاتب المحكمة.
- إمضاءات القضاة وكاتب المحكمة.
- الصيغة التنفيذية طبق نصها الوارد بالفصل 253 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية عملا بمقتضيات الفصل 334 من مجلة الحقوق العينية.

2- العناصر المتعلقة بأطراف القضية : وهي :

- الحالات المدنية الكاملة للقائم بالتصريح وشركائه مع بيان الشكل القانوني للشخص المعنوي.
- مضمون التصريح بالملكية.
- أسماء المعارضين والمتدخلين وموضوع طلباتهم ونطاقها.

3- العناصر المتعلقة بالإجراءات :

- ينص خصوصا على إتمام إجراءات الإشهار والتحديد وعلى تنفيذ الوسائل التحضيرية التي أذنت بها المحكمة وعلى إعلام الأطراف بموعد الجلسة طبق القانون وعلى حضورهم بها وتسجيل طلباتهم.

4- العناصر المتعلقة بالحالة المادية لموضوع التصريح : وهي

- العدد الرتبي لملف القضية.
- عدد القطعة أو القطع والإسم أو الأسماء التي تعرف بها.
- موقع العقار وذلك ببيان الدائرة الترابية للمركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة العقارية والعمادة والمعتمدة والولاية.
- المنطقة المسحية وذلك بالتنصيص على الحرف الذي يرمز لها من مثال المسح العقاري للولاية المعنية.

- موقع العقار ومحتواه طبق البيانات المضمنة بالمثال التقريبي والتصريح بالملكية ومحضر البحث والتحديد والمساحة الحقيقية في صورة ورود المثال النهائي قبل صدور الحكم.
- الإسم المسجل به العقار.

5- العناصر المتعلقة بالحالة الإستحقاقية للعقار : وتتمثل في :

- مؤيدات الأطراف وذلك ببيان تاريخها ونوعها وشكلها ومضمونها.
- ملخص الأبحاث المكتبية والعينية.
- ملخص تصريحات الأطراف والشهود.
- رأي القاضي المكلف بخصوص الحالة الإستحقاقية.

6- العناصر المتعلقة بمستندات الحكم ومنطوقه : وتخص :

- المستندات الواقعية والقانونية للحكم.
- منطوق الحكم كما ورد مكتوبا بمحضر الجلسة مع ضرورة نقل الجدول الإستحقاقي والفريضة المضمنين بالتصريح أو بتقرير القاضي المكلف في صورة صدور الحكم طبق ما ورد بهما.

القسم السابع: إعداد المثال النهائي

- * يصدر الحكم بالتسجيل إما بناء على المثال التقريبي الذي يقام أثناء التحديد الوقتي وإما بناء على المثال النهائي الذي يكون مبناه المثال التقريبي.
- ويتولى إعداد المثال النهائي ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط.
- * في صورة صدور الحكم بناء على المثال التقريبي يوجه كاتب المحكمة المكلف إلى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط (الإدارة المركزية أو الإدارات الجهوية) نسخة الحكم بقصد إعداد المثال النهائي للقطع المحكوم بتسجيلها ويتضمن جدول الإحالة على ديوان قيس الأراضي:
- نسخة الحكم الموجه لديوان قيس الأراضي بعد ختمها والتوقيع عليها من قبل كاتب المحكمة.
- عدد الحكم والمنطقة المسحية موضوع الإحالة.

ويضمن كاتب المحكمة بدفتر مطالب التسجيل المسحية تاريخ الإحالة ويحتفظ بنسخة من جدول الإحالة المذكور.

القسم الثامن : تنفيذ الحكم

* يضيف كاتب المحكمة المثال النهائي لملف مطلب التسجيل بعد وروده من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط ثم يحيل الملف على قسم التنفيذ بكتابة المحكمة.

* يتولى كاتب المحكمة المكلف بالتنفيذ مقابلة المثال النهائي بالبيانات الواردة بالحكم بقصد التحقق من مطابقته لها. وإذا تبين لكاتب المحكمة عدم مطابقة البيانات المضمنة بالمثال النهائي للحكم المتعلق به كعدم المطابقة في عدد القطع أو شكلها أو عدد مطلب التسجيل أو في الإتجاهات الجغرافية يتم إرجاع المثال المذكور إلى مصالح ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط لإصلاح ذلك الخطأ ثم يوجه كاتب المحكمة - بعد التأكد من تطابق المثال النهائي مع الحكم - الوثائق الضرورية لإقامة الرسم العقاري إلى إدارة الملكية العقارية (الإدارة المركزية أو الإدارات الجهوية) ويتضمن جدول الإحالة :

- نسخة تنفيذية من الحكم موجهة إلى إدارة الملكية العقارية موقعا عليها من رئيس المحكمة العقارية أو من ينوبه.

- المثال النهائي المتعلق بكل قطعة من القطع المحكوم بتسجيلها.

- الوثائق التي إعتمدتها المحكمة في إصدار الحكم وتتمثل في :

□ الوثائق المقدمة تأييدا لمطلب التسجيل.

□ الصكوك والإتفاقات المؤيدة للحقوق الحاصلة بعد مطلب التسجيل في صورة الإذن

بترسيمها قبل الحكم في الأصل.

* يتولى كاتب المحكمة إلى تاريخ إحالة الحكم على إدارة الملكية العقارية قبول جميع الصكوك

والإتفاقات المتعلقة بالعقار المحكوم بتسجيله والمقدمة لكتابة المحكمة بعد صدور الحكم ويحيلها مع ملف

التنفيذ على إدارة الملكية العقارية طبق الإجراءات المعمول بها في مادة التسجيل الاختياري.

* يمكن للمحكوم لفائدته في المدة التي تمضي بين صدور الحكم بالتسجيل وإقامة الرسم العقاري للمحكوم لفائدته الإحتجاج بالحكم أمام المحاكم بنفس الشروط المتعلقة بأحكام التسجيل الصادرة في المطالب الاختيارية.

القسم التاسع : ختم عمليات المسح

تختتم عمليات المسح بعد تسجيل جميع العقارات المشمولة بمنطقة المسح.

1- الشروط : - ويقتضي ختم عمليات التحديد :

- صدور الأحكام بالتسجيل في جميع العقارات المشمولة بقرار افتتاح عمليات المسح.

- إتمام النظر في جميع المناطق الفرعية التابعة للعمادة الواحدة.

2- الإجراءات :- يصدر رئيس المحكمة العقارية قرارا يتضمن ختم عمليات المسح بالعمادة المعنية بالأمر.

- يتم إعلام العموم بمضمون القرار الصادر عن رئيس المحكمة بواسطة النشر بالرائد الرسمي

للجمهورية التونسية والصحافة والإذاعة والتعليق بمركز المعتمدية ومركز محكمة الناحية.

3- الآثار :

- يترتب عن ختم عمليات المسح إبتداء من تاريخ إشهار القرار المذكور إبطال رسوم الملكية

والعقود والصكوك المتعلقة بالحقوق العينية المشمولة بالمفعول التطهيري للحكم وفي حدود ما

تسلط عليه التسجيل غير أنه إذا كانت تلك الوثائق تتعلق أيضا بعقارات أخرى غير التي وقعت

في شأنها عمليات المسح العقاري فإن إبطال العمل بها لا يتم إلا في خصوص ما يهم منها

العقارات موضوع تلك العمليات.

- يتم تعويض رسوم الملكية والعقود والصكوك المذكورة بالحكم الصادر بالتسجيل وبالرسم العقاري

بعد إقامته.

- تتولى إدارة الملكية العقارية - بعد ورود ملف التنفيذ عليها - التنصيص بالوثائق المشمولة

بالإبطال على عبارة "إبطال" ممضاة من حافظ الملكية العقارية إستنادا للبيانات المضمنة بحكم

التسجيل فيما يتعلق بالعقار المحكوم بتسجيله وتحفظ تلك الوثائق بخزينة إدارة الملكية العقارية.

- إذا كانت الرسوم المذكورة متعلقة - زيادة على العقار المشمول بالإبطال - بعقارات أخرى غير التي شملتها عمليات المسح فإن إدارة الملكية العقارية ترجع الوثيقة المشتركة إلى كتابة المحكمة العقارية بعد التنصيب فيما يتعلق بالعقار المسجل على عبارة "إبطال" ممضاة من حافظ الملكية العقارية ويتولى كاتب المحكمة العقارية تسليم الوثيقة للطرف المعني بالأمر.
- يمكن للمعنيين بالأمر طلب نسخ مشهود بمطابقتها للأصل من الصكوك الواقع إبطالها من إدارة الملكية العقارية طبق الشروط المبينة في باب التسجيل الاختياري.
- كما يمكن للأطراف غير المحكوم لها بالتسجيل أو بالتسجيل إسترجاع الوثائق المدلى بها من قبلهم من كتابة المحكمة العقارية.

الباب الثالث

تحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود

أولا : الأحكام القانونية المرتبطة بتحيين الرسوم العقارية

وهي الأحكام التي وقع التمديد في مفعولها بقصد إتمام الإجراءات الخاصة بتحيين الرسوم العقارية وإقرار الأثر المنشئ للتسجيل :

1- الأحكام الأصلية : وتتعلق :

* بالقانون عدد39 لسنة 1992 المؤرخ في 27 أفريل 1992 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود : وقد تضمن إجراءات خاصة للنظر في مطالب تحيين الرسوم العقارية ومطالب تخليصها من الجمود في مدة ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ صدور هذا القانون.

* بالقانون عدد46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح وإتمام بعض الفصول من مجلة الحقوق العينية : وقد تضمن أحكام الفصول 115 و 278 و 305 و 307 و 350 و 373 الجديدة التي تدخل حيز التنفيذ بعد مضي ثلاثة أعوام من تاريخ صدور القانون.

* بالقانون عدد47 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح الفصل 581 من مجلة الالتزامات والعقود وقد تضمن أن أحكام القانون تدخل حيز التنفيذ بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ صدوره.

* بالقانون عدد48 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح الفصل 204 من مجلة الأحوال الشخصية وقد تضمن أن أحكام القانون تدخل حيز التنفيذ بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ صدوره.

2- التمديد :

إقتضى المشرع التمديد في مفعول الأحكام القانونية المرتبطة بتحيين الرسوم العقارية لفترتين :

- الأولى : لمدة ثلاث سنوات بمقتضى القانون عدد37 لسنة 1995 المؤرخ في 24 أفريل 1995

وقد شملت جميع الرسوم العقارية.

- **الثانية :** لمدة ثلاث سنوات جديدة بمقتضى القانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أفريل

1998 وقد شملت جميع الرسوم العقارية عدا ما أحدث منها بعد دخول القانون حيز التنفيذ.

ثانيا : تطبيق الإجراءات الخاصة بتحيين الرسوم العقارية

عهد المشرع بمهام تطبيق هذه الإجراءات للجان جهوية لتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من

الجمود والمحكمة العقارية :

1- اللجنة الجهوية لتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود :

وقد تم إحداثها بكل ولاية للنظر إلى غاية التمديد الأخير في مطالب تخليص أو تحيين الرسوم أو

تصحيح الوثائق المقدمة للتسجيل أو تسهيل القيام بالعملية المطلوبة.

وتتكون اللجنة من رئيس هو الوالي أو الكاتب العام للولاية عند الإقتضاء ومن عضوين هما حافظ

الملكية العقارية أو المدير الجهوي للملكية العقارية وقاضي من المحكمة العقارية، وتستعين في المسائل

التبوغرافية بمهندس من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو مهندس مصادق عليه حسب الصيغ

القانونية المعمول بها.

وللجنة كامل الصلاحيات في البحث والتمحيص ويمكنها إستدعاء وسماع كل شخص أو شاهد

والإنتقال على عين المكان والإستعانة بخبراء وطلب أية وثيقة تراها صالحة من كل الإدارات أو

المؤسسات العمومية أو الخاصة أو أي شخص مادي.

وتصدر اللجنة قراراتها بناء على إتمام الإجراءات اللازمة للتسوية بسعي منها أو بناء على إمكانية

تجاوز تلك الإجراءات إذا كان ذلك لا يمس من حقوق الغير أو القصر أو المحجور عليهم.

2- المحكمة العقارية :

وقد عهد لها المشرع بالنظر إلى غاية التمديد الأخير في الحالة المادية والقانونية للعقارات المسجلة

وبمهمة الرقابة على قرارات اللجنة الجهوية لتحيين الرسوم العقارية، وعلى ذلك تختص المحكمة :

- **أولا :** بالنظر في مطالب تحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود

- **ثانيا :** بالبت في مطالب الطعن في قرارات اللجان الجهوية لتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود.

القسم الأول: مطالب تحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود

تخضع الإجراءات المتعلقة بتقديم المطلب والتعهد به والحكم فيه وتنفيذه إلى الأحكام العامة الواردة بمجلة الحقوق العينية والأحكام الخاصة المنصوص عليها بالقانون عدد 39 لسنة 1992 المؤرخ في 27 أبريل 1992.

أولا : تقديم المطلب

تتظر المحكمة بطلب ممن يهمله الأمر أو من اللجنة الجهوية لتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود وعلى ذلك يمكن أن يقدم المطلب طبق أجراءين :

- **الأول :** في صيغة مطلب مباشر للمحكمة العقارية من قبل المعنيين بالأمر

- **الثاني :** في صيغة مطلب غير مباشر بناء على الإحالة الصادرة من اللجنة الجهوية إلى المحكمة العقارية.

يقتضي قبول المطلب توفر مجموعة من الشروط :

- تقديم المطلب في المدة المعينة لصلاحيية اللجان أو لإختصاص المحكمة العقارية وفقا للأجل المنصوص عليه بالقانون عدد 39 لسنة 1992 المؤرخ في 27 أبريل 1992 والتمديد الوارد بالقانونين المؤرخين في 24 أبريل 1995 و 20 أبريل 1998.

- تقديم المطلب ممن له الصفة والمصلحة سواء كان شخصا ماديا أو معنويا.

- تعلق المطلب بعقار مسجل موضوع رسم عقاري أو أكثر ومحدث قبل دخول القانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أبريل 1998 حيز التنفيذ. ويجب أن يتعلق المطلب برسم عقاري خاضع إما في وضعيته القانونية أو في حالته المادية إلى إجراءات تحيين الرسوم العقارية

ويتضمن ذلك أن تكون وضعية العقار الحقيقية غير مطابقة كلياً أو جزئياً للبيانات الثابتة بالرسم العقاري أو بالمثال المتعلق به.

- تعلق المطلب بالحقوق العينية العقارية أو ببعض الحقوق الشخصية القابلة للإشهار بمقتضى مجلة الحقوق العينية.

- يجب أن يرفق المطلب بجميع الوثائق المؤيدة للعمليات المطلوبة، ويتعلق موضوع تلك العمليات بمختلف الإنتقالات أو التغييرات الناتجة عن المحررات (الصكوك والإتفاقات والأحكام) التي لا تخضع بالضرورة إلى الشروط الواجبة قانوناً.

ويمكن أن يستند المطلب إلى مختلف العقود أو السندات التي أوجبت مجلة الحقوق العينية تقديمها لإتمام العملية المطلوبة (عقد بيع، عقد هبة، كتب صلح، حكم ...).

- يجب أن يتعلق موضوع المطلب إما بالنظر في الحالة القانونية (قيد إحتياطي - ترسيم - تشطيب - تعديل ترسيم - حط من ترسيم - إصلاح ترسيم - تنقيص ...).

وإما بالنظر في الحالة المادية للعقارات المسجلة (الإقتطاع - التجزئة أثر عملية تقسيم أو قسمة - الضم - الإقتطاع والضم).

- يمكن أن يتعلق المطلب إما بطلب التنقيص على آخر تعديل طرأ على الرسم العقاري وإما بطلب إجراء التخليصات اللازمة المتعلقة بالرسم العقاري.

- يجب أن يتضمن المطلب المباشر البيانات الأساسية المتعلقة بالطالب (حالته المدنية) وبالرسم العقاري أو الرسوم العقارية موضوع المطلب وبالحقوق والعمليات المطلوب إدراجها وبأسباب رفض العمليات المطلوبة، حسب المراسلات الصادرة عن إدارة الملكية العقارية

- تبين اللجنة الجهوية لتحيين الرسوم العقارية أسباب تعذر الترسيم سواء كانت قانونية أو فعلية، وتصدر في ذلك قراراً تحيل بموجبه مطلق التحيين ومؤيداته على المحكمة العقارية.

ثانياً : التعهد بالمطلب

- تتم إحالة مطلب التحيين على دائرة الرسوم المجمدة بالمركز الكائن بدائرته موضوع الرسم العقاري، وتتولى كتابة المحكمة تضمينه وإعلام الإدارة الجهوية للملكية العقارية بنشره قصد التنصيص عليه بهامش الرسم العقاري إذا يتعلق الأمر بمطلب مباشر.

- يتم تعيين القاضي المقرر المكلف بالبحث في مطلب التحيين من قبل رئيس المحكمة العقارية ويتولى القاضي المقرر تحرير تقرير يبين فيه موضوع المطلب ومؤيداته وحالة الرسم العقاري ويقترح إجراء التخليصات اللازمة في ضوء الإشكالات أو الإختلالات المتعلقة بالوثائق المقدمة للرسم.

- يخضع مطلب التحيين للإجراءات الواردة بمجلة الحقوق العينية وخصوصا ما يتعلق بتركيبة المحكمة وإستدعاء الأطراف وإنعقاد الجلسات وسيرها ...

ثالثا : الحكم في المطلب

1- صلاحيات المحكمة :

- تأذن المحكمة بإجراء الأبحاث اللازمة سواء كانت مكتبية أو عينية كما يمكن لها الإذن بغير ذلك من الوسائل التحضيرية كالإختبار وطلب رأي إدارة الملكية العقارية.

- يمكن للمحكمة أن تأذن بإجراء إشهار لمطلب التحيين يتم إدراجه إما بالرائد الرسمي أو بإحدى الصحف اليومية.

2- أوجه الحكم :

- تقضي المحكمة إما برفض المطلب أو بإجراء التسوية.

ويمكن لها أن تؤجل نظرها لوجود نزاع منشور أمام محاكم الحق العام أو لتعلق الموضوع بإجراءات تخرج عن اختصاصها.

- تأذن المحكمة عند إجراء التسوية بالتخليصات اللازمة وتنص عند الإقتضاء على سلسلة الإنتقالات التي طرأت على الرسم العقاري.

- تصطبغ الأحكام الصادرة بالتسوية بقوة إتصال القضاء وتكون الترسيمات المأذون بها ذات قوة

ثبوتية مطلقة وتخضع في تنفيذها ومراجعتها إلى الأحكام الواردة بمجلة الحقوق العينية.

القسم الثاني : مطالب الطعن في قرارات اللجان الجهوية لتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود

أولا : القيام بالطعن

يخضع القيام بالطعن لمجموعة من الشروط الأصلية والشكلية.

1- الشروط الأصلية :

- يجب أن يكون القرار صادرا عن اللجنة الجهوية لتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود وأن يكون قاضيا بالترسيم ويمكن القيام بالطعن في قرار إصلاح قرار الترسيم بصفة مستقلة إذا كان متضمنا لتغيير جوهري في القرار الأصلي.

- يمكن الإستناد للقيام بالطعن إلى الحقوق العينية أو الحقوق الشخصية القابلة للإشهار بالسجل العقاري وبصفة عامة إلى الحقوق التي يخشى زوالها بموجب القرار المطعون فيه.

- يشترط في الطاعن أن يكون ذا صفة ومصلحة ويشمل ذلك الأطراف التي يهمها الأمر كالمستفيد من الترسيم أو ورثته أو طالب التحيين أو صاحب الملف المودع بالرسم العقاري موضوع القرار وكذلك الغير إذا ثبت المساس بحقوقه كالشركاء في الرسم العقاري الذين لم يكونوا طرفا في إجراءات النظر في مطلب التحيين كما يفترض في المطعون ضده أن يكون ذا صفة في القرار المطعون فيه وأن يكون القرار قد صدر لفائدته ولو في جزء منه.

- يجب القيام بالطعن في أجل شهر من تاريخ الإعلام القانوني والمقصود بالإعلام هو ثبوت العلم بقرار اللجنة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ ومؤدى ذلك أن الأجل المذكور لا يخص غير الأطراف المعنية بالتبليغ.

- يجب أن يتعلق الطعن بإحدى الحالات الواردة بالفصلين السادس والسابع من القانون عدد 39

لسنة 1992 :

□ الطعن لمخالفة الفصل السادس :

تكون قرارات اللجنة مستوجبة للطعن في الحالات التالية :

- 1- إذا كانت الرسوم العقارية والحقوق العينية المعنية بالأمر محل نزاع منشور أمام القضاء.
- 2- إذا كانت الرسوم العقارية والحقوق المعنية بالأمر موضوع قيد إحتياطي لم تنته مدته.
- 3- إذا كانت مطالب التحيين والتخليص تخالف أحكاما نهائية قد بلغت إلى علم اللجنة قبل البت في موضوع تلك المطاعن.
- 4- إذا كانت التسوية المطلوبة تتعلق بمسائل إستحقاقية
- 5- إذا كانت التسوية المطلوبة تتعلق بالتشطيب القضائي على رهون.
- 6- إذا كانت التسوية المطلوبة تتعلق بضبط فرائض.
- 7- إذا كانت التسوية المطلوبة تتعلق بحل أحباس.
- 8- إذا كانت التسوية المطلوبة تتعلق بقسمة تستوجب إجراءات قضائية.

□ الطعن لمخالفة الفصل السابع :

ويتعلق الأمر بالحالات الثلاث التالية :

- 1- المساس بحقوق الغير
- 2- المساس بحقوق القصر والمحجور عليهم
- 3- صدور قرار اللجنة بدون تعليل

2- الشروط الشكلية :

- يقدم الطعن في صيغة مطلب كتابي يتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة أساسا بأطرافه والقرار المطعون فيه وأسباب الطعن الواردة بالفصل السادس أو الفصل السابع من القانون عدد 39 لسنة 92 والحقوق موضوع الطعن.

- يجب على الطاعن أن يعلم بذلك الإدارة الجهوية للملكية العقارية التي أصدرت القرار المطعون فيه ويترتب عن ذلك تأخير إدراج التسوية المقررة من طرف لجنة التحيين في صورة عدم

تنفيذها.

- يرفع الطعن لمركز المحكمة العقارية الواقع بدائرته العقار موضوع مطلب الطعن وتتبع في هذا الخصوص إجراءات التقاضي لدى المحكمة العقارية المبينة بمجلة الحقوق العينية.
- يضمن الطعن بالدفتر العام ويحال على الدائرة المختصة التي توجه مكتوباً إلى الإدارة الجهوية للملكية العقارية في طلب نسخة من القرار المطعون والمؤيدات المستند إليها ونسخة من الرسم العقاري موضوع القرار.

ثانياً : البت في الطعن

1- الإجراءات لدى المحكمة :

تتبع لدى محكمة الطعن نفس الإجراءات الواردة بمجلة الحقوق العينية خصوصاً فيما يتعلق بإستدعاء الأطراف وإنعقاد الجلسة والإطلاع على ملف الطعن.

2- صلاحيات المحكمة :

يمكن للمحكمة أن تأذن بإجراء الوسائل التحضيرية التي يقتضيها النظر في الطعن كالتحرير على الأطراف أو الإذن بالأبحاث المكتبية والعينية.

3- منطق الحكم :

تقضي المحكمة إما بالطرح أو برفض الطعن أو بقبوله.

- الطرح : يكون إستجابة لطلب صادر من الطاعن.
- الرفض : ويتضمن صورتين إما رفض الطعن شكلاً لتقديم الطعن بعد الأجل القانوني مثلاً وإما رفض الطعن أصلاً وتبين المحكمة الأسباب الموضوعية والقانونية لقرار الرفض.
- القبول : ويفترض ذلك قبول الطعن شكلاً، ويمكن للمحكمة النظر في الأصل وذلك إما بتعديل قرار الترسيم وإما بإلغائه وإرجاع الحالة لما كانت عليه وإما بإلغاء قرار الترسيم والإذن بترسيم جديد وتنص المحكمة صلب حكمها عند الإقتضاء على إجراء النتائج الحتمية المترتبة عن الحكم كإلغاء الملف المودع لدى إدارة الملكية العقارية أو التشطيب على الترسيمات الناتجة

عن تنفيذ قرار اللجنة.

وتعتبر الترسيمات المأذون بها من قبل المحكمة العقارية تطبيقاً لمقتضيات القانون عدد 39 لسنة

1992 من قبيل الترسيمات ذات القوة الثبوتية المطلقة التي لا يمكن إبطالها أو النشيط عليها أو

تعديلها.

الباب الرابع

الطعن في قرارات إدارة الملكية العقارية

* مكن المشرع بمقتضى القانون عدد 101 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995 والمنقح للفصل 388 من مجلة الحقوق العينية من الطعن في قرارات إدارة الملكية العقارية لدى المحكمة العقارية، وذلك بقصد إرساء رقابة على ممارسة حافظ الملكية العقارية للتحقيقات التي تقتضيها إجراءات الترسيم.

القسم الأول : القيام بالطعن

أولا : شروط قبول الطعن

يشترط للقيام بالطعن :

1- تقديم مطلب لإدارة الملكية العقارية :

- يجب قبل القيام بالطعن إثبات تقديم مطلب سابق لإدارة الملكية العقارية في نفس موضوع الطعن، ويمكن أن يتعلق ذلك إما بطلب ترسيم أو تشطيب على ترسيم أو حط من ترسيم أو تعديل ترسيم أو طلب شهادة ملكية أو شهادة في الترسيم.
- وتقتضي إجراءات الترسيم أن يطلب كل شخص من إدارة الملكية العقارية مع تقديمه للوثائق المؤيدة للمطلب ترسيم حق عيني أو التشطيب على ترسيم أو الحط منه أو تعديله.
- يجب تقديم الطلب إلى إدارة الملكية العقارية بصفة قانونية وأن تتم مراعاة الواجبات المحمولة على طالب الترسيم طبق مجلة الحقوق العينية.

2- صدور قرار عن إدارة الملكية العقارية :

- يجب أن يكون القرار إما قرارا بالرفض وإما قرارا بالتأجيل.
- يمكن الاستناد من قبل الطاعن إلى المراسلة الموجهة إليه من الإدارة الجهوية للملكية العقارية أو إلى سكوتها عن الطلب المقدم إليها بصفة قانونية.

3- عدم وجود مانع قانوني :

إشترط المشرع للقيام بالطعن أن لا يكون القرار مؤسسا على مانع قانوني لرفض الترسيم أو تأجيله من ذلك الموانع القانونية الواردة بمجلة الحقوق العينية كعدم إثبات إنجرار الحق مباشرة ممن سبق ترسيمه بإسمه (الفصل 392 من المجلة المذكورة) أو تعلق المطلب بحق غير خاضع للإشهار بمقتضى مجلة الحقوق العينية (الفصل 390 من المجلة المذكورة) وعموما كل ما يمنع التصرف في الحق الذي تمت إحالته أو إنشاؤه.

4- الطعن لدى المحكمة العقارية في أجل معين :

- يقدم الطعن من قبل الشخص الذي طلب الترسيم أو التشطيب أو من الشخص الذي له الحق في الحصول على شهادة الملكية أو طلب شهادة في الترسيم ورفض مطلبه أو تأجل النظر فيه.
- يرفع الطعن لدى مركز المحكمة العقارية الكائن بدائرته العقار موضوع الرسم العقاري سواء كان المركز الأصلي بتونس أو المركز الفرعي تبعا لمرجع النظر الترابي للمحكمة العقارية.
- يجب أن يرفع الطعن في أجل شهر من تاريخ الإعلام بقرار الرفض أو التأجيل، ويعتبر سكوت إدارة الملكية العقارية بعد إنقضاء أربعة أشهر رفضا.
- ويبدأ سريان أجل الشهر من اليوم الموالي لبلوغ الإعلام للطاعن أو إنقضاء مدة أربعة أشهر في حالة سكوت إدارة الملكية العقارية.

ثانيا : إجراءات تقديم الطعن

- لا يخضع مطلب الطعن إلى شكليات معينة ويجب أن يتضمن البيانات الأساسية المتعلقة بالطاعن والقرار المطعون فيه وأسباب الطعن.
- يجب أن يرفق مطلب الطعن بالمؤيدات المقدمة لإدارة الملكية العقارية تأييدا لمطلب الترسيم أو التشطيب الواقع رفضه أو تأجيله وإذا تعلق الأمر بالطعن في رفض تسليم شهادة ملكية أو شهادة في الترسيم يقدم الطاعن رد إدارة الملكية العقارية المتضمن لقرار الرفض.
- يمكن للطاعن أن يطلب الإذن من رئيس المحكمة العقارية أو من ينوبه بتقييد طعنه احتياطيا

بالرسم العقاري موضوع طلبه.

القسم الثاني : إبداء الرأي في الطعن

- يجب قبل النظر في الطعن أخذ رأي إدارة الملكية العقارية إما في الطعن الأصلي أو في قيده إحتياطيا في صورة تقديم طلب في ذلك.
- توجه إلى إدارة الملكية العقارية لهذا الغرض مكاتبه تتضمن موضوع الطعن وعدد الرسم العقاري المتعلق به وطلب إبداء الرأي تطبيقا للفقرتين الثانية والثالثة من الفصل 388 من مجلة الحقوق العينية.
- يرفق طلب إبداء الرأي بنسخة من العريضة والمؤيدات المقدمة من الطاعن.
- لا يتم البت في الطعن إلا بعد ورود رد إدارة الملكية العقارية المتضمن لأسباب الرفض ورأيها في موضوع الطعن.

القسم الثالث : البت في الطعن

أولا : الإجراءات لدى المحكمة

- لا يمكن مبدئيا الاعتراض أو التداخل في مطلب الطعن من قبل الغير الذي تبقى حقوقه محفوظة فيما يتعلق بالأصل.
- يتم إستدعاء الطاعن للجلسة ومواصلة النظر في مطلب الطعن طبق الإجراءات الواردة بمجلة الحقوق العينية.

ثانيا : قرار المحكمة

- تصدر المحكمة عند البت في الطعن قرارا إما برفض المطلب شكلا أو أصلا وإما بقبوله وتأذن في هذه الصورة بالقيام بالإجراء المطلوب وذلك بترسيم الحق أو التشطيب عليه أو الحط منه أو تعديله أو الإذن لإدارة الملكية العقارية بتسليم شهادة الملكية أو شهادة في الترسيم.
- تأذن المحكمة العقارية في صورة إجراء القيد الإحتياطي بالتشطيب عليه سواء صدر الحكم برفض الطعن أو بقبوله.
- يعفى الحكم الصادر عن المحكمة العقارية من كل إعلام ويكون قابلا للتنفيذ حالا من قبل إدارة

الملكية العقارية ويمكن للمعنيين القيام على الأخص بطلب التشطيب على الترسيمات المأذون

بها في صورة إضرارها بحقوقهم.

- توجه الوثائق المستند إليها إلى إدارة الملكية العقارية التي تتولى إتمام العملية المأذون بها

بمقتضى نسخة الحكم الموقع عليها من طرف رئيس المحكمة العقارية

الباب الخامس

الطعن بالمراجعة في أحكام المحكمة العقارية

* تخضع إجراءات الطعن بالمراجعة لأحكام مجلة الحقوق العينية وخصوصا الفصل 332 المنقح بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995.

* تختص بالنظر في مطلب المراجعة الدوائر المجتمعة للمحكمة العقارية وتتعهد بموجب قرار يصدر عن رئيس المحكمة العقارية.

* يعد الطعن بالمراجعة إستثناء لمبدأ عدم قابلية أحكام المحكمة العقارية للطعن بالإعتراض أو الإستئناف أو أية وسيلة أخرى ولا يجوز الطعن إلا في الأحكام الإيجابية القاضية بالتسجيل أو بالترسيم وفي صور معينة.

القسم الأول: الشروط الأصلية لقبول مطلب المراجعة

يقتضي ممارسة حق الطعن بالمراجعة توفر الشروط التالية :

المبحث الأول : الأحكام القابلة للمراجعة

يجب أن يكون الحكم المطلوب مراجعته :

- 1- **حكما نهائيا** : فلا يمكن طلب مراجعة الأحكام القاضية بوسائل تحضيرية.
- 2- **حكما أصليا** : فلا يمكن طلب مراجعة الأحكام القاضية بإصلاح الغلطات المادية بمعزل عن الأحكام الأصلية المتعلقة بها.

- 3- **حكما إيجابيا** : فلا يمكن مراجعة الأحكام القاضية برفض مطالب التسجيل أو الترسيم.

المبحث الثاني : صور المراجعة

يجب أن يتأسس مطلب المراجعة على إحدى الصور الواردة بالفصل 332 م.ح.ع وهي:

- 1- إعتداد الحكم نصا قانونيا سبق نسخه أو تنقيحه مما يصيره غير منطبق
- 2- وجود حكم مدني إتصل به القضاء متناقض مع الحكم العقاري سبق إضافته لملف التسجيل.

3- إذا لم يعتمد الحكم وثائق كانت مظلوفة بالملف ولها تأثير مباشر من شأنه أن يغير وجه الفصل في القضية.

4- وجود حكم سابق بالتسجيل متناقض مع الحكم موضوع مطلب المراجعة.

5- تأسيس الحكم المطعون فيه على أدلة ثبت جزائيا زورها أو تدليسها بحكم نهائي.

المبحث الثالث : أطراف مطلب المراجعة

1- طالب المراجعة :

المبدأ : يجب أن يكون طالب المراجعة طرفا في الحكم المطلوب مراجعته من ذلك :

- بالنسبة للأحكام الصادرة بالتسجيل:

• طالب التسجيل أو المصرّح أو أحد الشركاء.

• المعارض.

• المتداخل

- بالنسبة للأحكام الصادرة في مادة الترسيم :

• المستفيد من الترسيم مباشرة

• طالب التحيين

• المعارض

• المتداخل

الإستثناء : يمكن النظر في مراجعة الحكم إستثناء من الشرط المذكور :

- بطلب من له مصلحة إذا تأسس الحكم على أدلة ثبت جزائيا زورها أو تدليسها بحكم نهائي.

- بصفة تلقائية من قبل المحكمة العقارية في صورة صدور حكم سابق بالتسجيل متناقض مع الحكم موضوع المراجعة.

2- المراجع ضده :

يجب أن يكون طرفا في الحكم المطعون فيه ومستفيدا من الحكم القاضي بالتسجيل أو بالترسيم.

المبحث الرابع : أجل طلب المراجعة

- يجب أن يقدم مطلب المراجعة في الصور الأربع الأولى في أجل شهرين من تاريخ صدور الحكم المطلوب مراجعته.
- ويمكن للمحكمة العقارية في الصورة الرابعة المتعلقة بوجود حكم سابق بالتسجيل أن تتولى المراجعة من تلقاء نفسها دون أجل.
- لا يقبل مطلب المراجعة في الصورة الخامسة بعد مضي شهرين من تاريخ صدور الحكم الجزائي النهائي.
- ويمكن أن يتعلق مطلب المراجعة في هذه الصورة بحكم صادر قبل دخول القانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 29 جانفي 1995 حيز التنفيذ إذا صدر حكم جزائي بعد هذا التاريخ يثبت الزور أو التدليس.

المبحث الخامس : شكليات طلب المراجعة

- يوجه مطلب كتابي في طلب المراجعة إلى رئيس المحكمة العقارية بمركزها الأصلي بتونس.
- يرفع مطلب المراجعة وجوبا من قبل محام لدى التعقيب أو المكلف العام بنزاعات الدولة إذا تعلق المطلب بحكم كانت الدولة طرفا فيه.
- يجب أن يتضمن مطلب المراجعة بيان الأسباب القانونية المتعلقة بإحدى الصور الخمس المذكورة على سبيل الحصر.
- يرفق مطلب المراجعة بالوثائق المؤيدة له، من ذلك نسخة الحكم الجزائي النهائي إذا تعلق طلب المراجعة بالصورة الخامسة المذكورة.

القسم الثاني: البتّ في مطلب المراجعة

- * ينظر رئيس المحكمة العقارية في جدية مطلب المراجعة وتتعهد به الدوائر المجتمعة للمحكمة العقارية بعد إحالة المطلب عليها من قبل رئيس المحكمة العقارية.

المبحث الأول : إختصاص رئيس المحكمة العقارية

أ- الأعمال التحضيرية :

- يضمن مطلب المراجعة لدى كتابة رئيس المحكمة بدفتر خاص ويأذن رئيس المحكمة بإضافة الملف المتعلق بالحكم المطعون فيه.
- يضاف الملف إلى مطلب المراجعة ويحال على رئيس المحكمة العقارية للنظر فيه.

ب- النظر في جدية المطلب :

- يبت رئيس المحكمة العقارية في جدية مطلب المراجعة ويصدر إما قرارا بالرفض أو قرارا بالإحالة على الدوائر المجتمعة للمحكمة العقارية.

1- رفض مطلب المراجعة :

- يصدر رئيس المحكمة قرارا بالرفض إذا لم تتوفر في مطلب المراجعة شروط الجدية الواجبة لتقديمه من ذلك :

- الشروط العامة : وهي (الصفة، المصلحة، الأهلية)

- الشروط الخاصة : وتتعلق أساسا :

- بصدر حكم بالتسجيل أو بالترسيم.
- بتقديم مطلب المراجعة في الأجل القانوني.
- بتقديم مطلب المراجعة من قبل محام لدى التعقيب أو من المكلف العام بنزاعات الدولة إذا كانت الدولة طرفا في الحكم المطعون فيه.
- بإستناد مطلب المراجعة على الصور الواردة بالفصل 332 من مجلة الحقوق العينية.
- بتضمين المطلب أسباب طلب المراجعة.
- بإرفاق المطلب بمؤيدات طلب المراجعة.
- بثبوت إضافة الوثيقة (أو الحكم) المستند إليها بملف التسجيل.

* بعد صدور القرار القاضي بالرفض تضاف نسخة منه بملف الحكم المطعون فيه.

2- إحالة مطلب المراجعة على الدوائر المجتمعة للمحكمة العقارية :

* إذا رأى رئيس المحكمة العقارية جدية المطلب يجب طالب المراجعة أن يؤمن مبلغ خطية قدرها خمسون دينارا ويتم الإذن من قبل رئيس المحكمة لقابض المالية المختص بقبض معلوم الخطية المتعلق بمطلب المراجعة على وجه التأمين وتعفى الدولة والجماعات المحلية من تأمين الخطية.

* يصدر رئيس المحكمة العقارية قرار إحالة مطلب المراجعة على الدوائر المجتمعة متضمنا :

- الإذن بتقييد مطلب المراجعة بالدفتر الخاص بالدوائر المجتمعة بعد تأمين الطالب لمعلوم الخطية.

- الإذن لكتابة المحكمة بتعطيل تنفيذ الحكم المطلوب مراجعته والتتبع على ذلك بدفتر المحكمة وإذا سبق تنفيذ الحكم يعلم رئيس المحكمة إدارة الملكية العقارية بتقديم مطلب المراجعة وذلك لإجراء قيد احتياطي على الرسم العقاري إن تمت إقامته

- الإذن لكتابة المحكمة بإستدعاء المعنيين بمطلب المراجعة لجلسة الدوائر المجتمعة.

المبحث الثاني : إختصاص الدوائر المجتمعة للمحكمة العقارية

* يتم إستدعاء المعنيين بمطلب المراجعة لجلسة عمومية بواسطة أعوان السلطة الإدارية طبق الصيغة المبينة بالفصلين 342 و 343 من مجلة الحقوق العينية.

* تطبق لدى الدوائر المجتمعة الإجراءات الواردة بمجلة الحقوق العينية من ذلك إمكانية حضور الأطراف بأنفسهم دون إنابة محام.

* القرارات الصادرة عن الدوائر المجتمعة باتة ولا يمكن الطعن فيها بالمراجعة.

1- تركيبة المحكمة :

تتركب الدوائر المجتمعة للمحكمة العقارية من رئيس المحكمة أو الوكيل الأول بها ومن أربعة وكلاء ممن لم يسبق لهم المشاركة في الحكم المطعون فيه وينسحب ذلك على القضاة المقررين الذين باشرُوا الأبحاث في قضايا التسجيل الإختياري أو الإجمالي.

2- النظر في مطلب المراجعة :

تتظر الدوائر المجتمعة في مطلب المراجعة وتقرر إما رفض المطلب أو قبوله.

أ- رفض مطلب المراجعة :

* **صور الرفض** : تصدر الدوائر المجتمعة حكما برفض مطلب المراجعة شكلا أو أصلا.

- **رفض مطلب المراجعة شكلا** : إذا لم تتوفر الشروط الشكلية لقبول المطلب : من ذلك :

□ عدم توفر شرطي الصفة والمصلحة

□ عدم إحترام الأجل القانوني للطعن بالمراجعة

□ عدم تقديم مطلب المراجعة من قبل محام لدى التعقيب

□ عدم بيان أسباب طلب المراجعة

- **رفض مطلب المراجعة أصلا** : إذا لم تتوفر الشروط المتعلقة بالسبب المستند إليه في مطلب المراجعة.

* **آثار الرفض** : يترتب عن رفض مطلب المراجعة مواصلة تنفيذ الحكم المطعون فيه وتنص الدوائر المجتمعة في حكمها على :

- حجز الخطية المؤمنة من قبل طالب المراجعة.

- التشطيب على التنصيب الوارد بدفاتر المحكمة بخصوص تنفيذ الحكم.

- التشطيب عند الإقتضاء على القيد الإحتياطي لمطلب المراجعة المدرج بالرسم العقاري.

ب- قبول مطلب المراجعة :

إذا رأت الدوائر المجتمعة وجها لنقض الحكم المطعون فيه وكان مطلب المراجعة مقبولا من حيث

الشكل تتظر في الأصل.

* **النظر في الأصل** :

- تنتصب الدوائر المجتمعة عند نظرها في الأصل كمحكمة موضوع وتأذن في صورة نقض الحكم

المطعون فيه بما تراه من الوسائل التحضيرية كالبحت المكتبي والتوجه على العين بقصد تحرير الحالة الإستحقاقية لموضوع القضية.

* الحكم في الأصل :

- تنقض الدوائر المجتمعة الحكم المطعون فيه وتثبت في المطلب الأصلي من جديد وفقا للأجراءات التي تخضع لها :

□ في مادة التسجيل الإحتياري : يمكن للدوائر المجتمعة أن تصرح :

+ إما برفض مطلب التسجيل كلاً أو بعضاً

+ وإما بقبول طلب التسجيل العرضي والحكم بالتسجيل لفائدة المعارض أو المعارضين كلاً أو بعضاً.

وفي صورة الرفض الجزئي أو التسجيل الجزئي لفائدة المعارض يتم تعديل الحكم.

□ في مادة التسجيل الإلزامي : يتعين على الدوائر المجتمعة الحكم بالتسجيل لفائدة المالك الحقيقي

ويمكن لها أن تصرح بثبوت حقوق المعارض أو الغير بناء على الأبحاث التي تأذن بإجرائها.

- يترتب عن نقض الحكم :

□ إرجاع معلوم الخطية في صورة تأمينها

□ الإذن لكتابة المحكمة بتنفيذ الحكم القاضي بالتسجيل

□ التشطيب على القيد الإحتياطي لمطلب المراجعة عند الإقتضاء

□ إلغاء الرسم العقاري المتولد عن الحكم في صورة نقضه ورفض مطلب التسجيل.

القسم الثالث: تنفيذ الحكم

تتولّى كتابة المحكمة تنفيذ الأحكام الصادرة عن الدوائر المجتمعة، فتنص عليها بدفاتها وتوجه

نسخة من الحكم إلى إدارة الملكية العقارية بقصد:

- التشطيب على القيد الإحتياطي لمطلب المراجعة في صورة صدور حكم بالرفض بعد تنفيذ الحكم المطعون فيه ويتم التماذي على تنفيذ الحكم المطعون فيه طبق الإجراءات العادية في صورة عدم إقامة الرسم العقاري.

- إلغاء أو تعديل الرسم العقاري المتولد عن الحكم المطعون فيه في صورة صدور حكم بالنقض كلياً أو جزئياً بعد إقامة الرسم العقاري ويتم في صورة إلغاء الرسم العقاري إعلام ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط بقصد إلغاء التحديد والمثال.

الباب السادس

إصلاح الغلطات المادية

* تنتظر المحكمة العقارية في مطالب الغلطات المادية المتسربة إلى حكم التسجيل أو الأمثلة الهندسية المعدة من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط تطبيقاً لأحكام الفصل 332 مكرر من مجلة الحقوق العينية.

كما تنتظر في مطالب إصلاح الغلطات المادية المتسربة ببقية الأحكام الصادرة عنها (أحكام الترسيم، الأحكام الصادرة عن الدوائر المجتمعة).

* يجب أن تكون الغلطات المطلوب إصلاحها من صنف الغلطات المادية التي لا مساس لها بأصل الحق كالغلطات المتعلقة بالحالة المدنية أو بالحساب أو الأرقام وعموماً كل سهو أو نقص في أحد البيانات الشكلية الواجب تضمينها بالحكم.

1- إجراءات تقديم المطلب :

- يقدم المطلب لمركز المحكمة العقارية الصادر عنه الحكم المطلوب إصلاحه من قبل من له مصلحة متضمنة البيانات الأساسية المتعلقة بمطالب الإصلاح والحكم المطلوب إصلاحه والغلط المادي الوارد به.

- يرفق المطلب بالوثائق المؤيدة له ومنها بالخصوص.

□ نسخة الحكم المطلوب إصلاحه

□ سند مطلب الإصلاح

□ نسخة من الرسم العقاري المتولد عن الحكم المطلوب إصلاحه عند الإقتضاء.

- يضمن مطلب الإصلاح بدفتر معد للغرض ويتم جلب ملف الحكم المراد إصلاحه وإحالاته على المحكمة المختصة.

2- البت في المطلب :

- يتم البت في مطلب الإصلاح من هيئة المحكمة التي أصدرت الحكم سواء كانت هيئة فردية أو مجلسية.

- يمكن للمحكمة الإذن بكل الوسائل التحضيرية التي يستوجبها النظر في مطلب الإصلاح كالتوجه على العين أو مكاتبة ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو إجراء إختبار.

- تصدر المحكمة إذنا في إصلاح الحكم أو المثال أو ترفض المطلب، ولا يقبل مطلب الإصلاح إذا ثبت إكتساب حقوق عينية على العقار من قبل الغير عن حسن نية.

- في صورة صدور حكم بالإصلاح يبين :

- موضوع المطلب والغلط والمطلوب إصلاحه
- المؤيدات (مضمون الحالة المدنية - الفريضة - شهادة تطابق، المثال ...)
- السند القانوني للحكم
- نص الحكم المتضمن لإصلاح الغلط

- يتم الإذن لكتابة المحكمة بمقتضى حكم الإصلاح بالتتصيص عليه بطرة أصل الحكم وبجميع النسخ المستخرجة منه ولإدارة الملكية العقارية بإدراج حكم الإصلاح بالرسم العقاري مع إبقاء الترسيمات التابعة على حالها وإتمام الإصلاح في تاريخه.

- ينفذ حكم الإصلاح بمقتضى نسخة الحكم الموجهة لإدارة الملكية العقارية طبق نفس الإجراءات المتعلقة بتنفيذ الحكم الأصلي.