

يمكن للقاضي المقرر ان يجري أيضاً أبحاث عينية على عين المكان إذا رأى أنها تفيد وضرورية لتوسيع الوضعية للعقار والواقعية له فإذا قرر اجراء بحث عيني فانه يقوم بإعالم رئيس المحكمة العقارية طبق مقتضيات الفصل 311 م ح ع ويصدر رئيس المحكمة العقارية عند القضاة قرار بتعيين قاض يتولى القيام بالبحث العيني كما يقوم رئيس المحكمة العقارية بتقدير المبلغ التقريري للمصاريف الواجب دفعها من طالب التسجيل (في التطبيق مصاريف التوجه موحدة بالنسبة الى كل الملفات.)

نالحظ اذن ان جريان العمل القضائي في المحكمة العقارية مختلف في هذه الناحية ذلك ان القاضي المقرر يتوجه بنفسه الى عين المكان كما يتعهد بالابحاث في كل مطالب التسجيل الواردة عليه ويحدد موعد التوجه على العين بمفرد توصله بالملف مع انه في بعض الأحيان يكون التوجه على العين غير ضروري اذا كانت الابحاث المكتوبة كافية او اذا كان مثال المطلب هو الرفض كحالة

التعذر على طالب التسجيل تقديم حجج هامة و ضرورية للتسجيل او اذا امتنع طالب التسجيل من خالص مصاريف قيس

الأراضي و تتم الابحاث في العمالة التي يتم اجراؤها على عين المكان و تسمى عينية او ميدانية فإذا ورد مطلب التسجيل على

القاضي المقرر ان يقوم أول التعهد به ثم تحديد موعداً للتوجه على عين المكان و يستدعي للغرض طالب التسجيل او من ينوبه او المعارض وكل طرف اخر يلزم حضوره و حتى السلطة المعنية التي يحتاجها و يتم تبليغ إعلانات للمعنيين بالأمر بواسطة أعون

السلطة حسب الفصل 312 م ح ع الذين يقطعون وصال منها يوجهونها الى الجهة التي قامت بإصدار العمالة و تضاف الى ملف

العقار كل عقار نسخة من العمالة بالبلوغ 8 أيام على الأقل قبل موعد التوجه و في الموعد المحدد يتوجه القاضي المقرر على عين

المكان فان حضر طالب التسجيل يجري القاضي ابحاثه العينية و اذا لم يحضر فانه يتذكر اجراء البحث الا اذا اثبت ان

طالب التسجيل كان على علم اي ثبت تبليغه بالعمالة و ذلك خصوصاً اذا حضر المعارضون فانه بإمكان القاضي مواصلة ابحاثه

الميدانية و انجاز اعماله المتمثلة في ما يلي * ضبط موضوع التسجيل و معاينته بالوقوف على كامل حدود العقار والطواب بجميع

جهاته استناداً على مطلب التسجيل والتتمكن من اعمال التحديد الواقعي ومعاينة وجود العلامات في اماكنها وبيان محتوى العقار

مع التنصيص على خصائصه وكيفية استغلاله حسب الظاهر وضبط حدوده وموقعه والمكان المعروف به مع كل ما يتبع ذلك من

بيانات تعرف بالعقار ويمكن ان على فهم موضوع مطلب التسجيل والحقوق المتعلقة به حتى يكون الحكم الصادر الاستماع الى

الأطراف المعنية و تدوين اقوالهم بعد تلقي شهادتهم و ادراجها في محضر و يمكن القاضي المقرر كل من يدعى حقاً على العقار او

على كل شخص يرغب في التعبير عن موقفه من مطلب التسجيل لفائدة أي طرف من الأطراف المعنية ان يقدم شهادته و يمكن

أيضاً القاضي كل شخص بحوزته رسوم متعلقة بالعقار موضوع التسجيل من تقديمها كما يسمح لجميع الأطراف المعنية بمطلب

التسجيل من تقديم ما لديها من بينه التحرير عليه كما يمكنهم أيضاً من تقديم ما لديهم من حجج و رسوم قد يرغبون في تقديمها و

يمكن للقاضي المقرر محاولة اجراء الصلح بين الأطراف المعنية بمطلب التسجيل و المعارض كلما كان ذلك ممكناً تجنيباً لطول

المنازعات بينهم و المالحظ في هذا الصدد ان القاضي المقرر قادر على ان يلعب دور إيجابي لتحقيق الصلح بين الأطراف

المتنازعة خصوصاً ان كان النزاع ال يقيدهم أصولاً. (عبارة تقنية ال يقصد بها الرسم العقاري المرحلة التي تسبق صدور الحكم

(طور التسجيل تجسيد الحجة على العين أي ضبط العقار حداً / موقعاً / مساحة حسب ما هو التعرف على مدى تطابقها مع واقع

العقار ويراقب الشروط القانونية الشكلية والصلبة الالزمة لصحة العقود المدللي بها. يقوم القاضي المقرر بتطبيق الحجة على

العقار أي انه يضبط العقار موقعاً و مساحة حسب ما هو مذكور بالحجة المقدمة ضمن مطلب التسجيل كما انه يبين مدى تطابق

الحجة مع الواقع العقار و يقوم بدراسة الحجج و العقود المقدمة ليبين مدى توفر الشروط القانونية المستوجبة فيها من حيث الشكل

و من حيث الأصل كما يتولى القاضي المقرر بعد ذلك تحرير مالحظته المتعلقة بالعقار وبصحة الحجج التي يراها بالإضافة الى

نظره في الطلبات المقدمة من جميع الأطراف المعنية بمطلب التسجيل و يتعرض في تقريره الى مسألة انجار الملكية (يقصد بها

كيف انتقلت الملكية من شخص الى اخر). مسألة انجار الملكية هي مسألة أساسية حتى يقع التثبت من الحقوق العينية الموظفة

على العقار وهو ما يعني ضرورة تحديد تعاقب المالكين للعقار على التوالى بصفة متسلسلة غير متقطعة وصوال الى مالك العقار

الأخير (طالب التسجيل). * سماع البينة والتحrir على الأطراف يتولى القاضي المقرر سماع البينة (شهادة الشهود) وذلك لتدعم him

الحجج والمؤيدات المقدمة من طالب التسجيل او من المعارض و للبينة أهمية خاصة في صورة ما اذا كانت الملكية مأسسة على

التقادم المكتسب و ذلك للتحقق من مدى توفر الشروط المستوجبة قانوناً تطبيقاً لما اقتضاه الفصل 11 م ح ع و بإمكان القاضي

المقرر أيضاً الى جانب البينة التي يحضرها طالب التسجيل او المعارضين ان يطالب سماع كل شخص اخر يرى فائدة في

سماعه فالقاضي المقرر يتمتع بالسلطة التقديرية تخول له تقرير ما يراه صالحًا للبحث حول مطلب التسجيل و لتوسيع الحالة

المادية و القانونية للعقار مع مراعاة حقوق كل من يدعي حقاً عينياً خصوصاً إذا كان الحق العيني راجع لقاصر أو لغائب أذ يخول للقاضي المقرر إثارة المعارضات لحق القصر بل أكثر من ذلك أذ يسعى إلى اثبات حقوق القصر و الغائبين إذا ثبت الممر.

القاضي المقرر بتحرير تقرير مفصل يحتوي على كل ما توصل إليه من أبحاث واستنتاجات ومقترنات يقدمها إلى المحكمة العقارية حول مثال مطلب التسجيل ومثال التدخلات المقدمة إن وجدت ثم يقوم بإحالة الملف إلى كتابة المحكمة العقارية التي تحيله بدورها للجلاسة طبقاً للفصل 314 م ح ع الذي ينص على أنه "بعد إتمام البحث في القضية يوجه الحكم المقرر الملف إلى كتابة المحكمة إحالته على الجلاسة" وبالتالي تنتهي مرحلة البحث والتحقيق لتبدأ المرحلة الحكومية للتسجيل العقاري الاختياري.^٤

فقرة ثانية حكم التسجيل بعد انتهاء مرحلة الشهار والتحديد والبحث القضائي واستكمال جميع المراحل التمهيدية للتسجيل العقاري تتم إحالة الملف على المحكمة المختصة حكمياً طبقاً للفصل 341 م ح ع وتراقباً بالنظر إلى الفرع الذي يوجد بدائرته العقار أذ أن المحكمة العقارية تنظر في مطلب التسجيل بفروعها في حدود المناطق الراجعة لها بالنظر وذلك بقرار من رئيس المحكمة العقارية مع العلم أن اختصاص الترايبي هو من قبيل تسهيل العمل وتقريب القضاء من المتخاصي فالمحكمة العقارية بجميع فروعها تمثل كمالاً يتجزأ. في صورة ما إذا قدم مطلب التسجيل إلى المقر الأصلي للمحكمة العقارية والحال أنا العقار المتعلق به يقع بدائرة راجعة بالنظر ترايبياً إلى فرع من الفروع فإن المحكمة العقارية مخيرة بين إحالة ملف المطلب إدارياً على الفرع المختص أو مواصلة النظر فيه في إطار مرحلة تحضيرية يتم من خلالها العداد لصدور الحكم. يتم العداد للحكم بواسطة وسائل تحضيرية تمكن من توضيح حقوق الأطراف المعنية بمطلب التسجيل (طالب التسجيل + المدعى عليهما) و تتم إحالة الملف متضمناً لمطلب التسجيل والمؤيدات المصاحبة له والمثال الهندسي و تقرير الحكم المقرر إلى كاتب المحكمة العقارية لنشره بجلاسة علنية و يقع استدعاء الأطراف المعنية بطريقة ارادية حسب الفصل 313 م ح ع و تكون تركيبة المحكمة ثلاثة حسب الفصل 344 م ح ع و يمكن أن يشارك القاضي المقرر في الجلاسة حسب الفصل 342 م ح ع و تطلق الجلاسة العلنية بالمحكمة العقارية بتالوة تقرير القاضي المقرر ثم يقدم الأطراف بواسطة محامي ما لديهم من حجج و مؤيدات مثبتة لما يقع ادعاؤه من حقوق على العقار(أناة المحامي أصبحت وجوبية) بعد ذلك تتوالى الجلسات و تتولى المحكمة بفتح طور تحضيري للحكم و تتمتع بسلطة تقديرية في تقدير مدى ضرورة المرحلة التحضيرية من عدمها و تفتح مرحلة الطور التحضيري إذا كان مطلب التسجيل خالياً من سبب موجب لتأجيل النظر في المطلب أما إذا كان هناك مبرر لتأجيله فإن المحكمة العقارية تصدر حكماً بتأجيل القضية غالباً بوجود نزاع قضائي منشور لدى أحدى المحاكم سواء كان النزاع مدني استحقاقى أو نزاع متعلق بموضوع له تأثير مباشر على الحقوق المطلوب تسجيلها كدعوى ابطال عقد تأسس عليه مطلب التسجيل. تبين مقتضيات الفصل 334 م ح ع ان التخلّي عن القضية المنصورة أمام أحدى المحاكم الحق العام ليس واجباً معمولاً على تلك المحاكم بل حق موكول إرادة الخصوم الذين بإمكانهم تقديم مطلب التخلّي إلى المحكمة المنصورة لديها القضية وذلك قبل خوضها في الأصل فإن لم يطلب من وقوع استدعاءه للقضية أمام أحدى المحاكم للتخلّي فإن المحكمة المختصة توافق النظر في القضية المنصورة أمامها. بصفة عامة تهدف الوسائل التحضيرية إلى مزيد البحث في محتوى مطلب التسجيل وتوضيح الحالة الاستحقاقية للعقار وذلك في إطار ما للمحكمة من سلطات في البحث وإذا استوجبت الأبحاث التكميلية مصاريف إضافية فإن رئيس المحكمة يقوم بتقدير قيمتها ويأذن لطالب التسجيل بتأمينها طبقاً للفصل 311 م ح ع ويتحمل المصاريف الالزمة لأعمال التحضيرية المأذون بها المستفيدين من مطلب التسجيل إذا كانوا متعددين أو المستفيد من مطلب التسجيل إذا كان منفرداً و تتمثل الوسائل التحضيرية التي تأذن بها المحكمة في أبحاث تحضيرية أو تعديل التحديد والمثال أو إشهار تكميلي . يمكن أن يكلّف القاضي المقرر بالقيام بأبحاث التكميلية تتمثل في أبحاث مكتوبة كالتحقيق في الوثائق الجديدة وقع تقديمها للمحكمة الحقاً أو التوجه للعقار إلتمام الأبحاث الأولى التي كان قد يאשרها القاضي المقرر لتطبيق الحجج والوثائق على العقار كما يمكن للقاضي المقرر أن يقوم في إطار أبحاث تكميلية بدراسة اعترافات أو تدخلات تم تقديمها له بصفة الحقة ويمكن كذلك للقاضي المقرر أن يلجاً لخبراء للقيام ببعض المأموريات الخاصة التي يتم تحديدها بدقة. مثال تطبيق حجة معينة على عقار. ينص الفصل 311 م ح ع فقرة 4 على صورة مختلفة منها ما يتعلق بمطلب تسجيل غير مقبول بالنسبة لكامل العقار ومنها ما يتعلق بمطلب تسجيل لا يتضمن الحالة القانونية بالضبط للعقار ويترتب على ذلك ضرورة إدخال تعديلات على التحديد الوقتي أو على المثال الهندسي لذلك تأذن المحكمة العقارية حسب مقتضيات الفصل 311 لبيان قيس الأرضي بإجراء التعديلات الالزمة على التحديد وعلى المثال الهندسي وذلك بهدف إخراج جزء من موضوع التحديد مثال أو جملة قطع مستقلة أو التوسع في التحديد الأول اعتماداً على حجج ومؤيدات جديدة وقع

تقديمها من طالب التسجيل او المعترضين على مطلب التسجيل و يتم بعد ذلك التحديد من قبل المهندس المكلف الذي يعينه ديوان قيس الاراضي كما في التحديد الاصلي و يحرر محضرا في التحديد النهائي و يقام بعد ذلك مثال جديده ونهائي يتم الاعتماد عليه عند صدور الحكم بالتسجيل طبقا للفصل 312 م ح ع *الذن بإشهر جديده او تكميلي تأذن المحكمة بإشهر جديده او تكميلي حسب الحالات التي اقتضتها الفصل 311 م ح ع ورد بالفصل 311 م ح ع انه إذا لم يتضمن مطلب التسجيل الحالة القانونية بالضبط او إذا كان مطلب التسجيل غير مقبول بالنسبة لكافل العقار فإنه يمكن للمحكمة العقارية ان تأذن بإشهر جديده او ان ال تأذن به وذلك بجانب الذن بالتعديلات الالزمة على التحديد والمثال. والشهر الجديد هو اشهر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية يتضمن البيانات التي تأذن المحكمة العقارية بإشهرها و يمكن ان يتم هذا الشهر الجديد مع مقابلة التحديد او بدونه و معنى ذلك ان المهندس المكلف من ديوان قيس الاراضي يمكن ان يعيد التوجه الى العين النجاش محضر التحديد بنفس صيغة محضر التحديد الوقتي او بدون ذلك فالمحكمة العقارية تتمتع بسلطنة تقديرية واسعة لتقدير الوسائل التحضيرية و الإجراءات التكميلية التي تراها ضرورية في اطار اعمال التسجيل و بذلك الشهار الجديد المأذون به من المحكمة العقارية تفتح اجال العطراض من جديد حسب الفقرة 2 من الفصل 311 م ح ع و يحتسب اجل الشهرين الذي ينتهي به اجل العطراض أي بداية من ادراج مضمونه بالرائد الرسمي عند عدم مقابلة التحديد و من تاريخ ختم عملية التحديد في صورة مقابلة التحديد. ينص الفصل 333 م ح ع "تصريح المحكمة بقبول مطلب التسجيل او رفضه كال او بعضها لكن يمكنها الذن بتسجيل كامل للعقار المحدود او بعضه باسم المعترض او المعترضين إذا طلب هؤلاء ذلك وكانت حقوقهم ثابتة وفي هذه الحالة يقع الذن بإجراء اشهر تكميلي مع مقابلة التحديد او بدونها كال إذا وقع التصرير بمطلب التسجيل باز المعترضين شركاء في الملك" من خلال هذا الفصل الصيغة الوجوبية لإلشهر التكميلي خالفا لإلشهر الجديد الذي يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة العقارية إذا طلب المعترض او المعترضين التسجيل العرضي وثبتت حقوقهم على العقار واتجهت المحكمة الى التسجيل لفائدهم فإنها تأذن وجوبا بإجراء اشهر تكميلي يتعلق بموضوع التسجيل العرضي سوى كان متعلقا بكافل العقار او بجزء منه ويتم هذا الشهر بمقابلة التحديد او بدون مقابلة القضية وال تفتح اجال العطراض جديدة بعد الانتهاء من المرحلة التحضيرية بت المحكمة العقارية في مطلب التسجيل موضوع القضية المنشورة امامها والحكم الصادر عن المحكمة العقارية يختلف باختلاف مثال الالبات التي أجرتها المحكمة في المراحل السابقة الصادر الحكم ف تكون صيغة الحكم بحسب النتيجة التي توصلت اليها المحكمة لقبول مطلب التسجيل او رفضه والحكم الصادر عن المحكمة العقارية بالتسجيل يقبل الطعن بالتعقيب منذ صدور قانون عدد 10 لسنة 2118 أولى صيغة الحكم (الحكم بالرفض/الحكم بالتسجيل) تصدر المحكمة العقارية احكاما مختلفة ومتعددة كالحكم التحضيري والحكم بإيقاف النظر او الحكم بالرفض او الحكم بالتسجيل مع العلم ان الحكمين متعلقين بالأطوار الأولى لمطلب التسجيل وبعد انتهاء المرحلة التحضيرية تصبح القضية المنشورة امام المحكمة جاهزة للفصل و تصدر المحكمة نوعين من الاحكام اما التسجيل او الرفض أي ان هيئة المحكمة ال تحجز القضية المفتوحة و التصرير بالحكم حتى يتم البت في مطلب التسجيل موضوع الدعوى المنشورة امام المحكمة العقارية لتتصدر هذه الاخيره حكمها و تكون الاحكام الصادرة عن المحكمة بحسب النتائج التي توصلت اليها اما بالتصريح بقبول مطلب التسجيل او برفضه كال او بعضها.