

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 طبقاً لمقتضيات 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 التوجة 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 التوجة على العين بمفرد توصله بالملف مع انه في بعض الاحيان يكون التوجة 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 الارضي و تتم الابحاث في الاعمال 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 للتوجة 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 الاعمال و تضاف الى ملف العقار كل عقار نسخة من الاعالم بالبلوغ 8 أيام على الأقل قبل موعد التوجة و في الموعد المحدد يتوجه القاضي المقرر على عين المكان فان حضر طالب التسجيل يجري القاضي ابحاثه العينية و اذا لم يحضر فانه يتذرع اجراء البحث الا اذا ثبت ان طالب التسجيل كان على علم بأي ثبات تبليغه بالاعالم 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 و معاينة 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 الطرف 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 الاطراف المعنية ان يقدم شهادته و يمكن ايضاً القاضي كل شخص بحوزته رسوم متعلقة بالعقار موضوع التسجيل من تقديمها كما يسمح لجميع الاطراف 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 الاطراف 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 الاطراف 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 المدللة 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 واقع 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 ملاحظته المتعلقة بالعقار و بصحبة الحجج التي يراها بالإضافة الى نظره في الطلبات المقدمة من جميع الاطراف 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 التوالي بصفة متسلسلة غير متقطعة وصوال الى مالك العقار الآخر (طالب التسجيل). * سماع البينة والتحري على الاطراف يتولى القاضي المقرر سماع البينة (شهادة الشهود) وذلك لتدعيم الحجج والمؤيدات المقدمة من طالب التسجيل او من المعارض و للبينة أهمية خاصة في صورة ما اذا كانت الملكية مأسسة على التقادم المكسب 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 الوضعية

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

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 أن 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 الختالي.

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 العقاري 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 الترادي 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 إنما العقار المتعلق به يقع بدائرة راجعة بالنظر تراقباً إلى فرع من الفروع فان 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 + المعترضين) و تتم إحالة الملف متضمناً لمطلب التسجيل والمؤيدات المصاحبة له والمثال الهندسي و تقرير الحاكم المقرر إلى كاتب المحكمة العقارية لنشره بجلسة 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 تنتطلق 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(أناية 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 حالياً من سبب موجب لتأجيل النظر في المطلب أما إذا كان هناك مبرر للتأجيل فان 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 التخلی عن القضية المنشورة أمام أحدىمحاكم الحق العام ليس واجباً ممموحاً على تلك المحاكم بل حق موكول إرادة الخصوم الذين بإمكانهم تقديم مطلب التخلی إلى المحكمة المنشورة لديها القضية وذلك قبل خوضها في الأصل فان لم يطلب من وقع استدعائه للقضية أمام أحدى المحاكم للتخلی فان المحكمة المختصة توافق النظر في القضية المنشورة امامها. 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 ويؤذن 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 اذا كان منفرداً و تتمثل الوسائل التحضيرية التي تأذن بها المحكمة في أبحاث تحضيرية أو تعديل التحديد والمثال أو أشهر تكميلي . يمكن ان يكلف القاضي المقرر بالقيام بأبحاث التكميلية تتمثل في أبحاث مكتبية 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 ان يقوم في إطار أبحاث تكميلية بدراسة اعترافات او تدخلات تم تقديمها له بصفة الحقة ويمكن كذلك للقاضي المقرر ان يلجا 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 ل كامل العقار ومنها ما يتعلق بمطلب تسجيل لا يتضمن الحالة القانونية بالضبط للعقار ويترتب على ذلك ضرورة ادخال تعديلات على التحديد الوقتي او على المثال الهندسي لذلك تأذن المحكمة العقارية حسب مقتضيات الفصل 311 لبيان قيس الأرضي بإجراء التعديلات الالزمة على التحديد وعلى المثال الهندسي وذلك بهدف اخراج جزء من موضوع التحديد مثال او جملة قطع مستقلة او التوسع في التحديد الأول اعتماداً على حجج ومؤيدات جديدة وقع

تقديمها من طالب التسجيل او المعتبرين على مطلب التسجيل و يتم بعد ذلك التحديد من قبل المهندس المكلف الذي يعينه ديوان قيس الاراضي كما في التحديد الأصلي و يحرر محضرا في التحديد النهائي و يقام بعد ذلك مثال جدي و نهائى يتم الاعتماد عليه عند صدور الحكم بالتسجيل طبقاً للفصل 312 م ح ع *الذن بإشهار جدي او تكميلي تأذن المحكمة بإشهار جدي 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 لكامل العقار فإنه يمكن للمحكمة العقارية ان تأذن بإشهار جدي او ان ال تأذن به وذلك بجانب الذن بالتعديلات الالزمة على التحديد والمثال. والشهر الجديد هو اشهار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية يتضمن البيانات التي تأذن المحكمة العقارية بإشهارها و يمكن ان يتم هذا الشهار الجديد مع مقابلة التحديد او بدونه و معنى ذلك ان المهندس المكلف من ديوان قيس الاراضي يمكن ان يعيد التوجه الى العين إنجاز محضر التحديد بنفس صيغة محضر التحديد الوقتي او بدون ذلك فالمحكمة العقارية تتمتع بسلطة 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 العتراض من جديد حسب الفقرة 2 من الفصل 311 م ح ع و يحتسب اجل الشهرين الذي ينتهي به اجل العتراض 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 "تصرح المحكمة بقبول مطلب التسجيل او رفضه كال او بعضاً لكن يمكنها الذن بتسجيل كامل للعقار المحدود او بعضه باسم المعتبر او المعتبرين إذا طلب هؤلاء ذلك وكانت حقوقهم ثابتة وفي هذه الحالة يقع الذن بإجراء اشهار تكميلي مع مقابلة التحديد او بدونها الا إذا وقع التصرير بمطلب التسجيل بناء على المعتبرين شركاء في الملك" من خلال هذا الفصل الصيغة الوجوبية لإشهار التكميلي خالفاً لإشهار الجديد الذي يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة العقارية إذا طلب المعتبر او المعتبرين التسجيل العرضي وثبتت حقوقهم على العقار واتجهت المحكمة الى التسجيل لفائدهم فإنها تأذن وジョباً بإجراء اشهار تكميلي يتعلق بموضوع التسجيل العرضي سوى كان متعلقاً بكامل العقار او بجزء منه ويتم هذا الشهار بمقابلة التحديد او بدون مقابلة القضية والفتح اجال العتراض جديدة بعد الانتهاء من المرحلة التحضيرية تبت المحكمة العقارية في مطلب التسجيل موضوع القضية المنشورة امامها و الحكم الصادر عن المحكمة العقارية يختلف باختلاف مثال الابحاث التي أجرتها المحكمة في المراحل السابقة الصدار الحكم فتكون صيغة الحكم بحسب النتيجة التي توصلت اليها المحكمة لقبول مطلب التسجيل او رفضه و الحكم الصادر عن المحكمة العقارية بالتسجيل يقبل الطعن بالتعقيب منذ صدور قانون عدد 10 لسنة 2018 أول صيغة الحكم (الحكم بالرفض/الحكم بالتسجيل) تصدر المحكمة العقارية احكاماً 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 لتصدر هذه الأخيرة حكمها و تكون الاحكام الصادرة عن المحكمة بحسب النتائج التي توصلت اليها اما بالتصريح بقبول مطلب التسجيل او برفضه كال او بعضاً. اقتضى الفصل 333 م ح ع بفقرته الأولى ان المحكمة تقوم بالتصريح برفض التسجيل كال او بعضاً لعدم ثبوت الحق المطلوب تسجيلاً و ان لم تقدم في خصوصه اعترافات و ذلك بنقص الحجج المطلوبة إثبات الحق الموظف على العقار الذي يدعيه طالب التسجيل او أيضاً لتقاعس طالب التسجيل عن خالص مصاريف التسجيل)المصاريف الأولية حسب الفصل 324 م ح ع او المصاريف التكميلية حسب الفصل 311 م ح ع (و يكون أيضاً مثال مطلب التسجيل الرفض اذا ثبت لنا ان المحكمة العقارية ان العقار موضوع مطلب التسجيل هو عقار مسجل و ينص الفصل 331 م ح ع على ان الاحكام الصادرة عن المحكمة العقارية برفض مطلب التسجيل تكتسي صيغة وقته وهي ال تنسى بقوة اتصال القضاء و الحكم الصادر بالرفض ال يؤثر على حقوق طالب التسجيل او المعتبر او المعتبرين او ال يغير شيء في الوضع القانوني و المادي للعقار بما يسمح لطالب التسجيل ان يقدم مطلباً ثانياً في التسجيل أي مطلباً جديداً بناءً على حجج و مؤيدات تثبت الحالة المستحقة للعقار و الحق الذي يرجع له بصفة قانونية مقبولة حتى يكون مثال مطلب القبول و ينص الفصل 331 م ح ع في فقرته الثانية انه "ال يمكن بحال التمسك بحكم صادر بالرفض في قضية منشورة لدى احدى محاكم الحق العام" ويفهم من هذه الفقرة ان الحكم الصادر بالرفض ال يبيت في اجل الحق المتنازع فيه و ال يمكن الاعتماد عليه إثبات الحقوق امام محكم الحق العام ولكن كذلك ال يمنع الطرف من إمكانية الاحتجاج بأبحاث المجرات في اطار اعمال التحضير لحكم التسجيل مثال

الحكم الإيجابي بالتسجيل هو حكم قضائي يبت بصورة نهائية في طلب التسجيل و بالتالي فانه حكم يتصل به القضاء مثل سائر الحكم القضائية و الحكم بالتسجيل هو مثال المطلب الذي يتم قبوله من المحكمة العقارية لتسجيله فتصدر المحكمة العقارية حكما إيجابيا في التسجيل كلما ثبتت حقوق طالب التسجيل على العقار و يسمى ذلك التسجيل الأصلي كما يمكن ان يكون الحكم الإيجابي للتسجيل صادرا لفائدة المعترض فيسمى التسجيل العرضي و التسجيل العرضي يكون اما متعلقا بكمال العقار او جزء من العقار و هو ما يستوجب رفضا جزئيا لمطلب التسجيل او لمطلب العتراف و ال يصدر الحكم الا بعد تعديل التحديد و المثال عند القضاة عمال بأحكام الفصل 312 م ح الذي ورد به " ال يحكم بالتسجيل الا بعد تعديل التحديد و المثال عند القضاة" ذلك ان حكم التسجيل ال يصدر الا على أساس التحديد النهائي والمثال النهائي إذا اقتضى الأمر وتم صياغة الحكم بالتسجيل طبقا لأحكام العامة لصياغة المحكمة القضائية التي تنظمها م م ت وينص الحكم على جميع البيانات الالزمة التي يمكن من تحديد الحالة المادية للعقار والحقوق الموظفة عليه و صفة أصحاب تلك الحقوق و كل حقوق المتدخلين و على الحجج و الوثائق التي تم تأسيس الحكم عليها حتى يتيسر فيما بعد إقامة الرسم العقاري تنفيذا للحكم القاضي بالتسجيل كما ينص الحكم على المحكمة التي أصدرته و يقع الغائه من جميع أعضاء المحكمة الذين شاركوا في إصداره و يحفظ بسجل المسودات بإدارة المحكمة و يأند الحكم الصادر عن المحكمة العقارية إدارة الملكية العقارية بترسيم الحقوق العينية التي ثبت وجودها لديها حسب ما يقتضيه الفصل 331 م ح كما ان الحكم يصدر بجلسة علنية حسب الفصل 318 م ح و يحل الحكم الصادر بالتسجيل بالصيغة التنفيذية طبقا للفصل 331 م م ت حتى يكون الحكم أساسا للخارج المعترضين من العقار اذا كانوا مستقرين به و رفضوا الخروج منه فإكساء الحكم العقاري بالصيغة التنفيذية يعفى من حكم لفائدةه بالتسجيل من نشر قضية أخرى لدى محاكم الحق العام الخارج المعرضة او المعترضين من العقار اذا رفض الخروج منه رغم ان جريان العمل الى اليوم ال يزال يمتد الى القيام بقضى مستقلة لطلب تنفيذ الحكم الصادر بالتسجيل و اخراج المعارضين من العقار و ربما يفسر ذلك باعتبار الحكم بالتسجيل ينص على الحقوق الثابتة أصحابها و ال يتضمن صيغة المر بالخروج ضد المحتizين بعد رفض اعتراضهم لذلك يقوم المستفيد من التسجيل في الواقع بقيامه بقضية الخارج المحتizين من العقار نظرا لصعوبة تنفيذ الحكم الصادر بالتسجيل من هذه الناحية (أي بالنسبة لتنفيذ الحكم الصادر بالتسجيل للوصول إلى الخارج المحتizين من العقار) من ناحية أخرى يقتضي الفصل 319 م ح انه بصدور الحكم عن المحكمة العقارية يجب على كاتب المحكمة اعمال الأطراف به وقد اصبح لهذا العالم أهمية كبيرة بعد تنقيح الفصل 332 م ح الذي اخضع احكام المحكمة العقارية القاضية بالتسجيل إلمكانية الطعن بالتعليق ذلك ان اجل التعقيب يبدأ احتسابه من صدور الحكم