

يمكن للقاضي المقرر ان يجري أيضا أبحاث عينية على عين المكان إذا رأى انها تفيد وضرورية لتوضيح الوضعية للعقار والواقعية له فإذا قرر اجراء بحث عيني فانه يقوم بإعالم رئيس المحكمة العقارية طبق مقتضيات الفصل 311 م ح ويسن 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 التوجيه 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 التوجيه على العين بمفرد توصله بالملف مع انه في بعض الاحيان يكون التوجيه على العين غير ضروري اذا كانت الابحاث المكتوبة كافية او اذا كان مثال المطلب هو الرفض كحاله التعذر على طالب التسجيل تقديم حجج هامة و ضرورية للتسجيل او اذا امتنع طالب التسجيل من خالص مصاريف قيس الاراضي و تتم الابحاث في العمال التي يتم اجراؤها على عين المكان و تسمى عينية او ميدانية فاذا ورد مطلب التسجيل على القاضي المقرر ان يقوم أول التعهد به ثم تحديد موعدا للتوجيه على عين المكان و يستدعي للغرض طالب التسجيل او من ينوبه او المعارض و كل طرف اخر يلزم حضوره و حتى السلطة المعنية التي يحتاجها و يتم تبليغ إعلانات للمعنيين بالأمر بواسطة أعنوان السلطة حسب الفصل 312 م ح ع الذين يقطعون وصال منها يوجهونها الى الجهة التي قامت بإصدار العالام و تضاف الى ملف العقار كل عقار نسخة من العالام بالبلوغ 8 أيام على الأقل قبل موعد التوجيه و في الموعد المحدد يتوجه القاضي المقرر على عين المكان فان حضر طالب التسجيل يجري القاضي ابحاث العينية و اذا لم يحضر فانه يتغير اجراء البحث اال اذا اثبتت ان طالب التسجيل كان على علم اي ثبت تبليغه بالاعمال و ذلك خصوصا اذا حضر المعترضون فانه بإمكان القاضي مواصلة ابحاثه الميدانية و انجاز اعماله المتمثلة في ما يلي \* ضبط موضوع التسجيل و معاينته بالوقوف على كامل حدود العقار والطوابق بجميع جهاته استنادا على مطلب التسجيل والتتمكن من اعمال التحديد الوقتي 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 الاستئناف الى الطرف المعنية و تدوين اقوالهم بعد تلقي شهادتهم و ادراجها في محضر و يمكن القاضي المقرر كل من يدعى حقا 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 ايضا 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 أيضا 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 ممكنا تجنبآ لطول المنازعات بينهم و المالحظ في هذا الصدد ان القاضي المقرر قادر على ان يلعب دور إيجابي لتحقيق الصلح بين الاطراف المتنازعة خصوصا ان كان النزاع ال يقيدهم أصالا. (عبارة تقنية ال يقصد بها الرسم العقاري المرحله التي تسبق صدور الحكم طور التسجيل تجسيد الحجة على العين أي ضبط العقار حدا/موقع/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 موقعا و مساحة حسب ما هو منذكور بالحججه 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 مالحظته المتعلقة بالعقار و بصححة 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 متسللة غير متقطعة وصوال الى مالك العقار الاخير (طالب التسجيل). \* سماع البينة والتحrir على الطرف يتولى القاضي المقرر سماع البينة (شهادة الشهود) وذلك لتدعم him الحجج والمؤيدات المقدمة من طالب التسجيل او من المعترض و للبينة أهمية خاصة في صورة ما اذا كانت الملكية مأسسة على التقادم المكاسب و ذلك للتحقق من مدى توفر الشروط المستوجبة قانونا تطبيقا لما اقتضاه الفصل 11 م ح و بإمكان القاضي المقرر أيضا الى جانب البينة التي يحضرها طالب التسجيل او المعترضين 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 لتوضيح الحاله

المادية و القانونية للعقار مع مراعاة حقوق كل من يدعي حق عينيا خصوصا اذا كان الحق العيني راجع لقاصر او لغائب اذ يخول القاضي المقرر اثاره المعارضات لحق القصر بل اكثر من ذلك اذ يسعى الى اثبات حقوق القصر و الغائبين اذا ثبت الامر.

القاضي المقرر بتحرير تقرير مفصل يحتوي على كل ما توصل اليه من أبحاث واستنتاجات ومقترنات يقدمها الى المحكمة العقارية حول مثال مطلب التسجيل ومثال التدخلات المقدمة ان وجدت ثم يقوم بإحالة الملف الى كتابة المحكمة العقارية التي تحيله بدورها للجلسة طبقا للفصل 314 م ح ع الذي ينص على انه " بعد إتمام البحث في القضية يوجه الحكم المقرر الملف الى كتابة المحكمة إإحالته على الجلسة " بالتالي تنتهي مرحلة البحث والتحقيق لتبدأ المرحلة الحكمية للتسجيل العقاري الاختياري .

فقرة ثانية حكم التسجيل بعد انتهاء مرحلة الشهار والتحديد والبحث القضائي واستكمال جميع المراحل التمهيدية للتسجيل العقاري تتم إحالة الملف على المحكمة المختصة حكميا طبقا للفصل 341 م ح ع وترابيا بالنظر الى الفرع الذي يوجد بدائرته العقار اذ ان المحكمة العقارية تنظر في مطلب التسجيل بفروعها في حدود المناطق الراجعة لها بالنظر وذلك بقرار من رئيس المحكمة العقارية مع العلم ان الاختصاص الترابي هو من قبيل تسهيل العمل وتقريب القضاء من المتخاصي فالمحكمة العقارية جميع فروعها تمثل كآل يتجزأ . في صورة ما إذا قدم مطلب التسجيل الى المقر الأصلي للمحكمة العقارية والحال انا العقار المتعلق به يقع بدائرة راجعة بالنظر ترابيا الى فرع من الفروع فان المحكمة العقارية مخيرة بين إحالة ملف المطلب إداريا على الفرع المختص او مواصلة النظر فيه في إطار مرحلة تحضيرية يتم من خلالها العداد لصدور الحكم . يتم العدад للحكم بواسطة وسائل تحضيرية تمكن من توضيح حقوق الأطراف المعنية بمطلب التسجيل (طالب التسجيل + المدعى عليه + المدعى عليه) و تتم إحالة الملف متضمنا لمطلب التسجيل والمؤيدات المصاحبة له و المثال الهندسي و تقرير الحكم المقرر الى كتابة 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 ان يشارك القاضي المقرر في الجلسة حسب الفصل 342 م ح ع و تنطلق الجلسة العلنية بالمحكمة العقارية بتالوة تقرير القاضي المقرر ثم يقدم الأطراف بواسطة محامي ما لديهم من حجج و مؤيدات مثبتة لما يقع ادعاوه من حقوق على العقار(ابة المحامي أصبحت وجوبية) بعد ذلك تتواتي 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 اذا كان مطلب التسجيل حاليا من سبب موجب لتأجيل النظر في المطلب اما اذا كان هناك مبرر للتأجيل فان المحكمة العقارية تصدر حكما بتأجيل القضية غالبا بوجود نزاع قضائي منشور لدى احدى المحاكم سواء كان النزاع مدني استحقاقى او 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 التخل عن القضية المنشورة امام احدىمحاكم الحق العام ليس واجبا محموال على تلك المحاكم بل حق موكول إلزادة الخصوم الذين بإمكانهم تقديم مطلب التخل الى المحكمة المنشورة لديها القضية وذلك قبل خوضها في الأصل فان لم يطلب من وقوع استدعاءه للقضية امام احدى المحاكم للتخل فان المحكمة المختصة توافق النظر في القضية المنشورة امامها . بصفة عامة تهدف الوسائل التحضيرية الى 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 فان رئيس المحكمة يقوم بتقدير قيمتها وبأذن طالب التسجيل بتأمينها طبقا للفصل 311 م ح ع ويتحمل المصاريف الازمة لأعمال التحضيرية المأذون بها المستفيدين من مطلب التسجيل إذا كانوا متعددين او المستفيد من مطلب التسجيل اذا كان منفردا و تمثل الوسائل التحضيرية التي تأذن بها المحكمة في أبحاث تحضيرية او تعديل التحديد والمثال او اشهار تكميلي . يمكن ان يكلف القاضي المقرر بالقيام بأبحاث التكميلية تتمثل في أبحاث مكتبية كالتحقيق في الوثائق الجديدة وقع تقديمها للمحكمة الحق او التوجه للعقار إلتامن الأبحاث الأولى التي كان قد باشرها 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 يلجأ 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 ال يتضمن الحاله القانونية بالضبط للعقار ويتربت على ذلك ضرورة ادخال تعديالت على التحديد الواقتي او على المثال الهندسي لذلك تأذن المحكمة العقارية حسب مقتضيات الفصل 311 لديوان قيس الارضي بإجراء التعديالت الازمة على التحديد وعلى المثال الهندسي وذلك بهدف اخراج جزء من موضوع التحديد مثال او جملة قطع مستقلة او التوسع في التحديد الأول اعتمادا على حجج ومؤيدات جديدة وقوع

تقديمها من طالب التسجيل او المعترضين على مطلب التسجيل و يتم بعد ذلك التحديد من قبل المهندس الملف الذي يعينه ديوان قيس الراضي كما في التحديد الأصلي و يحرر محضرا في التحديد النهائي و يقام بعد ذلك مثال جديده و نهائى يتم الاعتماد عليه عند صدور الحكم بالتسجيل طبقا للفصل 312 م ح ع \*الذن بإشهار جديده او تكميلى تأذن المحكمة بإشهار جديده او تكميلى 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 فانه يمكن للمحكمة العقارية ان تأذن بإشهار جديده او ان ال تأذن به وذلك بجانب الذن بالتعديلات الازمة 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 الراضي يمكن ان يعيد التوجه الى العين النجاز محضر التحديد بنفس صيغة محضر التحديد الواقعي 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 الاعراض من جديد حسب الفقرة 2 من الفصل 311 م ح ع و يحتسب اجل الشهرين الذي ينتهي به اجل الاعرض 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 بعضا 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 اشهار تكميلي مع مقابلة التحديد او بدونها الال إذا وقع التصرير بمطلب التسجيل بان المعترضين شركاء في الملك" من خلال هذا الفصل الصيغة الوجوبية لإشهار التكميلي خالفا لإشهار 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 اشهار تكميلي يتعلق بموضوع التسجيل العرضي سوى كان متعلقا بكافل العقار او بجزء منه ويتم هذا الشهار بمقابلة التحديد او بدون مقابلة القضية والفتح اجال الاعرض جديد بعد الانتهاء من المرحلة التحضيرية تبت المحكمة العقارية في مطلب التسجيل موضوع القضية المنشورة امامها والحكم الصادر عن المحكمة العقارية يختلف باختلاف مثال البحاث 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 (أول 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 لتصدر هذه الاخيره حكمها و تكون الحكم الصادر عن المحكمة بحسب النتائج التي توصلت اليها اما بالتصريح بقبول مطلب التسجيل او برفضه كال او بعضا. اقتضى الفصل 333 م ح ع بفترته الأولى ان المحكمة تقوم بالتصريح برفض التسجيل كال او بعضا لعدم ثبوت الحق المطلوب تسجيلا و ان لم تقدم في خصوصه اعترافات و ذلك بنقص الحاج المطلوبة إثبات الحق الموظف على العقار الذي يدعى طالب التسجيل او أيضا 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 أيضا 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 الحكم الصادر عن المحكمة العقارية برفض مطلب التسجيل تكتسي صيغة وقته فهي ال تنسى بقوه اتصال القضاء و الحكم الصادر بالرفض ال يؤثر على حقوق طالب التسجيل او المعترض او المعترضين و ال يغير شيء في الوضع القانوني و المادي للعقار بما يسمح لطالب التسجيل ان يقدم مطلبا ثانيا في التسجيل أي مطلبا جديدا بناء على حجج و مؤيدات ثبت الحاله المستحقة للعقار و الحق الذي يرجع له بصفة قانونية مقبولة حتى يكون مثال مطلب القبول و ينص الفصل 331 م ح ع في فترته 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 بيت في اجل الحق المتنازع فيه و ال يمكن الاعتماد عليه إثبات الحقوق امام محاكم الحق العام ولكن كذلك ال يمنع الطرف من إمكانية الالتجاج بالبحاث المجرات في اطار اعمال التحضير لحكم التسجيل مثل

**الحكم الإيجابي بالتسجيل** هو حكم قضائي يبت بصورة نهائية في طلب التسجيل و بالتالي فانه حكم يتصل به القضاة مثل سائر **الحكام 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 **إيجابي للتسجيل** صادرا لفائدة المعترض فيسمى التسجيل العرضي و التسجيل العرضي يكون اما متعلقا بـكامل العقار او بجزء من العقار و هو ما يستوجب رفضا جزئيا لمطلب التسجيل او لمطلب العطراض و ال يصدر الحكم الا بعد تعديل التحديد و المثال عند القضاة عمال بأحكام الفصل 312 م ح ع الذي ورد به "ال يحكم بالتسجيل الا بعد تعديل التحديد و المثال عند القضاة" ذلك ان حكم التسجيل الا على أساس التحديد النهائي والمثال النهائي إذا اقتضى الأمر وتم صياغة الحكم بالتسجيل طبقا لأحكام العامة لصياغة **الحكام القضائية** التي تنظمها م م ت وينص الحكم على جميع البيانات الازمة التي تمكن 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 إلدارة الملكية العقارية بترسيم الحقوق العينية التي ثبت وجودها لديها حسب ما يقتضيه الفصل 331 م ح ع كما ان الحكم يصدر بجلسة علنية حسب الفصل 318 م ح ع و يحل الحكم الصادر بالتسجيل بالصيغة التنفيذية طبقا للفصل 331 م م ت حتى يكون الحكم أساسا لخراج المعترضين من العقار اذا كانوا مستقرين به و رفضوا الخروج منه فإكساء الحكم العقاري بالصيغة التنفيذية يعفى من حكم لفائدةه بالتسجيل كما ينص الحكم على محاكم الحق العام لخراج المعترضة او المعترضين من العقار اذا رفض الخروج منه رغم ان جريان العمل الى اليوم الا يزال يميل الى القيام بقضي 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 اعترافهم لذلك يقوم المستفيد من التسجيل في الواقع بقيامه بقضية لخراج المحتizين من العقار نظرا لصعوبة تنفيذ الحكم الصادر بالتسجيل من هذه الناحية (أي بالنسبة لتنفيذ الحكم الصادر بالتسجيل للوصول لخراج المحتizين من العقار) من ناحية أخرى يقتضي الفصل 319 م ح ع انه بصدر الحكم عن المحكمة العقارية يجب على كاتب المحكمة اعالم الطرف به و قد أصبح لهذا العالم أهمية كبرى بعد تنفيذ الفصل 332 م ح ع الذي اخضع احكام المحكمة العقارية القاضية بالتسجيل **إلمكانية الطعن بالتعليق** ذلك ان اجل التعقيب يبدأ احتسابه من صدور الحكم