

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

نلاحظ اذن ان جريان العمل القضائي في المحكمة العقارية مختلف في هذه الناحية ذلك ان القاضي المقرر يتوجه بنفسه الى عين المكان كما يتعهد بأبحاث في كل مطالب التسجيل الواردة عليه و يحدد موعد التوجه على العين بمجرد توصله بالملف مع انه في بعض الأحيان يكون التوجه على العين غير ضروري اذا كانت الأبحاث المكتتبية كافية او اذا كان مثال المطلب هو الرفض كحالة التذمر على طالب التسجيل تقديم حجج هامة و ضرورية للتسجيل او اذا امتنع طالب التسجيل من خالص مصاريف قيس الأراضي و تتم الأبحاث في الاعمال التي يتم اجرائها على عين المكان و تسمى عينية او ميدانية فاذا ورد مطلب التسجيل على القاضي المقرر ان يقوم أوال التعهد به ثم تحديد موعدا للتوجه على عين المكان و يستدعي للغرض طالب التسجيل او من ينوبه او المعارض و كل طرف اخر يلزم حضوره و حتى السلط المعنية التي يحتاجها و يتم تبليغ الإعانات للمعنيين بالأمر بواسطة أعوان السلطة حسب الفصل 312 م ح ع الذين يقطعون وصال منها يوجهونها الى الجهة التي قامت بإصدار العالم و تضاف الى ملف العقار كل عقار نسخة من العالم بالبلوغ 8 أيام على الأقل قبل موعد التوجه و في الموعد المحدد يتوجه القاضي المقرر على عين المكان فان حضر طالب التسجيل يجري القاضي المقرر ابحاثه العينية و اذا لم يحضر فانه يتعذر اجراء البحث ال اذا اثبت ان طالب التسجيل كان على علم أي ثبت تبليغه بالعالم و ذلك خصوصا اذا حضر المعارضون فانه بإمكان القاضي مواصلة ابحاثه الميدانية و انجاز اعماله المتمثلة في ما يلي *ضبط موضوع التسجيل ومعاينته بالوقوف على كامل حدود العقار والطواف بجميع جهاته استنادا على مطلب التسجيل والتمكن من اعمال التحديد الوقي ومعاينة وجود العالمات 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 يدعي حقا 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 أيضا 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 أيضا 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 ممكنا تجنبنا لطول المنازعات بينهم و المالحظ في هذا الصدد ان القاضي المقرر قادر على ان يلعب دور إيجابي لتحقيق الصلح بين الأطراف المتنازعة خصوصا ان كان النزاع ال يقيدهم أصال.) (عبارة تقنية ال يقصد بها الرسم العقاري المرحلة التي تسبق صدور الحكم) (طور التسجيل تجسيد الحجة على العين أي ضبط العقار حدا/موقعا/مساحة حسب ما هو التعرف على مدى تطابقها مع واقع العقار ويراقب الشروط القانونية الشكلية والصلية اللازمة لصحة العقود المدلى بها. يقوم القاضي المقرر بتطبيق الحجة على العقار أي انه يضبط العقار موقعا 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 مالحظته المتعلقة بالعقار و بصحة الحجج التي يراها بالإضافة الى نظره في الطلبات المقدمة من جميع الأطراف المعنية بمطلب التسجيل و يتعرض في تقريره الى مسألة انجرار الملكية) يقصد بها كيف انتقلت الملكية من شخص الى اخر.) (مسألة انجرار 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 وصولا الى مالك العقار الأخير) (طالب التسجيل). *سماع البيئة والتحرير على الأطراف يتولى القاضي المقرر سماع البيئة) شهادة الشهود) وذلك لتدعيم الحجج والمؤيدات المقدمة من طالب التسجيل او من المعارض و للبيئة أهمية خاصة في صورة ما اذا كانت الملكية مأسسة على التقادم المكسب و ذلك للتحقق من مدى توفر الشروط المستوجبة قانونا تطبيقا لما اقتضاه الفصل 11 م ح ع و بإمكان القاضي المقرر أيضا الى جانب البيئة 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 صالحا للبحث حول مطلب التسجيل و لتوضيح الحالة

المادية و القانونية للعقار مع مراعاة حقوق كل من يدعي حقا عينيا خصوصا اذا كان الحق العيني راجع لقاصر او لغائب اذ يخول للقاضي المقرر اثارة 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 ومقترحات يقدمها الى المحكمة العقارية حول مثال مطلب التسجيل ومثال التدخالت 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 الحاكم المقرر الملف الى كتابة المحكمة إحالته على الجلسة " بالتالي تنتهي مرحلة البحث والتحقيق لتبدأ المرحلة الحكيمة 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 حكما طبقا للفصل 341 م ح ع وترايبا بالنظر الى الفرع الذي يوجد بدائره 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 المتقاضي فالمحكمة العقارية بجميع فروعها تمثال كمال ال 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 العداد للحكم بواسطة وسائل تحضيرية تمكن من توضيح حقوق الأطراف المعنية بمطلب التسجيل (طالب التسجيل + المعارضين) و تتم إحالة الملف متضمنا لمطلب التسجيل والمؤيدات المصاحبة له و المثال الهندسي و تقرير الحاكم المقرر الى كاتب المحكمة العقارية لنشره بجلسة علنية و يقع استدعاء الأطراف المعنية بطريقة ارادية حسب الفصل 313 م ح ع و تكون تركيبة المحكمة ثالثة 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 ادعائهم من حقوق على العقار) انابة المحامي أصبحت وجوبية(بعد ذلك تتوالى الجلسات و تتوالى 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 خاليا 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 استحقاقي او نزاع متعلق بموضوع له تأثير مباشر على الحقوق المطلوب تسجيلها كدعوى ابطال عقد تأسيس عليه مطلب التسجيل. تبين مقتضيات الفصل 334 م ح ع ان التخلي عن القضية المنشورة امام احدى محاكم الحق العام ليس واجبا لمحمول على تلك المحاكم بل حق موكل لإرادة الخصوم الذين بإمكانهم تقديم مطلب التخلي الى المحكمة المنشورة لديها القضية وذلك قبل خوضها في الأصل فان لم يطلب من وقع استدعائه للقضية امام احدى المحاكم للتخلي فان المحكمة المختصة تواصل 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 ويأذن لطالب التسجيل بتأمينها طبقا للفصل 311 م ح ع ويتحمل المصاريف اللازمة للأعمال التحضيرية المأذون بها المستفيدون من مطلب التسجيل إذا كانوا متعددين او المستفيد من مطلب التسجيل اذا كان منفردا و تتمثل الوسائل التحضيرية التي تأذن بها المحكمة في أبحاث تحضيرية او تعديل التحديد و المثال او اشهار تكميلي . يمكن ان يكلف القاضي المقرر بالقيام بالأبحاث التكميلية تتمثل في أبحاث مكتبية كالتحقيق في الوثائق الجديدة وقع تقديمها للمحكمة الحقا او التوجه للعقار إلتمام الأبحاث الأولى التي كان قد باشرها القاضي المقرر لتطبيق الحجج والوثائق على العقار كما يمكن للقاضي المقرر ان يقوم في إطار أبحاث تكميلية بدراسة اعتراضات او تدخالت 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 لكامل العقار ومنها ما يتعلق بمطلب تسجيل ال يتضمن الحالة القانونية بالضبط للعقار و يترتب على ذلك ضرورة ادخال تعديلات على التحديد الوقتي او على المثال الهندسي لذلك تأذن المحكمة العقارية حسب مقتضيات الفصل 311 لديوان قيس الأراضي بإجراء التعديلات اللازمة على التحديد وعلى المثال الهندسي وذلك بهدف اخراج جزء من موضوع التحديد مثال او جملة قطع مستقلة او التوسع في التحديد لأول اعتمادا على حجج ومؤيدات جديدة وقع

تقديمها من طالب التسجيل او المعارضين على مطلب التسجيل و يتم بعد ذلك التحديد من قبل المهندس المحلف الذي يعينه ديوان قيس الأراضي كما في التحديد الأصلي و يحضر محضرا في التحديد النهائي و يقام بعد ذلك مثال جديد و نهائي يتم الاعتماد عليه عند صدور الحكم بالتسجيل طبقا للفصل 312 م ح ع *الذين بإشهار جديد او تكميلي تأذن المحكمة بإشهار جديد او تكميلي حسب الحالات التي اقتاضها 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 فانه يمكن للمحكمة العقارية ان تأذن بإشهار جديد او ان ال تأذن به وذلك بجانب الذين بالتعديلات اللازمة على التحديد والمثال. والشهار 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 الأراضي يمكن ان يعيد التوجه الى العين لإنجاز 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 الاعتراض من جديد حسب الفقرة 2 من الفصل 311 م ح ع و يحتسب اجل الشهرين الذي ينتهي به اجل الاعتراض 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 الذين بتسجيل كامل للعقار المحدود او بعضه باسم المعارض او المعارضين إذا طلب هؤلاء ذلك وكانت حقوقهم ثابتة وفي هذه الحالة يقع الذين بإجراء اشهار تكميلي مع مقابلة التحديد او بدونها ال إذا وقع التصريح بمطلب التسجيل بان المعارضين شركاء في الملك" من خالل هذا الفصل الصيغة الوجوبية لإشهار التكميلي خالفا لإشهار الجديد الذي يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة العقارية إذا طلب المعارض او المعارضين التسجيل العرضي وثبتت حقوقهم على العقار واتجهت المحكمة الى التسجيل لفائدتهم فإنها تأذن وجوبا بإجراء اشهار تكميلي يتعلق بموضوع التسجيل العرضي سوى كان متعلقا بكامل العقار او بجزء منه ويتم هذا الشهار بمقابلة التحديد او بدون مقابلة التحديد وال تفتح اجال الاعتراض جديدة بعد الانتهاء من المرحلة التحضيرية تبث المحكمة العقارية في مطلب التسجيل موضوع القضية المنشورة امامها والحكم الصادر عن المحكمة العقارية يختلف باختلاف مثال الأبحاث التي أجرتها المحكمة في المراحل السابقة لإصدار الحكم فتكون 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 أوال صيغة الحكم)الحكم بالرفض/الحكم بالتسجيل(تصدر المحكمة العقارية احكاما مختلفة ومتنوعة كالحكم التحضيري والحكم بإيقاف النظر او الحكم بالرفض او الحكم بالتسجيل مع العلم ان الحكمين متعلقين بالطوار 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 المفاوضة و التصريح بالحكم حتى يتم البت في مطلب التسجيل موضوع الدعوى المنشورة امام المحكمة العقارية لتصدر هذه الأخيرة حكما و تكون الاحكام الصادرة عن المحكمة بحسب النتائج التي توصلت اليها اما بالتصريح بقبول مطلب التسجيل او برفضه كال او بعضا. اقتضى الفصل 333 م ح ع بفقرته الأولى ان المحكمة تقوم بالتصريح برفض التسجيل كال او بعضا لعدم ثبوت الحق المطلوب تسجيله و ان لم تقدم في خصوصه اعتراضات و ذلك بنقص الحجج المطلوبة لإثبات الحق الموظف على العقار الذي يدعيه 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 الاحكام الصادرة عن المحكمة العقارية برفض مطلب التسجيل تكتسي صبغة وقتية فهي ال تتسم بقوة اتصال القضاء و الحكم الصادر بالرفض ال يؤثر على حقوق طالب التسجيل او المعارض او المعارضين و ال يغير شيء في الوضع القانوني و المادي للعقار بما يسمح لطالب التسجيل ان يقدم مطالبا ثانيا في التسجيل أي مطالبا جديدا بناء على حجج و مؤيدات تثبت الحالة الاستحقاقية للعقار والحق الذي يرجع له بصفة قانونية مقبولة حتى يكون مثال مطلبه القبول وينص 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 يبت في اجل الحق المتنازع فيه و ال يمكن الاعتماد عليه لإثبات الحقوق امام محاكم الحق العام ولكن كذلك ال يمنع الأطراف من إمكانية الاحتجاج بالأبحاث 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 الأحكام 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 المعارض فيسمى التسجيل العرضي و التسجيل العرضي يكون اما متعلقا بكامل العقار او بجزء من العقار و هو ما يستوجب رفضا جزئيا لمطلب التسجيل او لمطلب المعارض و ال يصدر الحكم ال بعد تعديل التحديد و المثال عند الاقتضاء عمال بأحكام الفصل 312 م ح ع الذي ورد به " ال يحكم بالتسجيل ال بعد تعديل التحديد و المثال عند الاقتضاء" ذلك ان حكم التسجيل ال يصدر ال على أساس التحديد النهائي والمثال النهائي إذا اقتضى الامر وتتم صياغة الحكم بالتسجيل طبقا لأحكام العامة لصياغة الأحكام القضائية التي تنظمها م م م ت وينص الحكم على جميع البيانات اللازمة 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 يأذن الحكم الصادر عن المحكمة العقارية لإدارة 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 م ت حتى يكون الحكم أساسا لإخراج المعارضين من العقار اذا كانوا مستقرين به و رفضوا الخروج منه فإكساء الحكم العقاري بالصيغة التنفيذية يعفى من حكم لفائدته بالتسجيل من نشر قضية أخرى لدى محاكم الحق العام لإخراج المعارضة او المعارضين من العقار اذا رفض الخروج منه رغم ان جريان العمل الى اليوم ال 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 لأصحابها و ال يتضمن صيغة الامر بالخروج ضد المتحيزين بعد رفض اعتراضهم لذلك يقوم المستفيد من التسجيل في الواقع بقيامه بقضية إخراج المتحيزين من العقار نظرا لصعوبة تنفيذ الحكم الصادر بالتسجيل من هذه الناحية) أي بالنسبة لتنفيذ الحكم الصادر بالتسجيل للوصول لإخراج المتحيزين من العقار(من ناحية أخرى يقتضي الفصل 319 م ح ع انه بصور الحكم عن المحكمة العقارية يجب على كاتب المحكمة اعالم الأطراف به و قد اصبحت لهذا العالم أهمية كبرى بعد تنقيح الفصل 332 م ح ع الذي اخضع احكام المحكمة العقارية القاضية بالتسجيل إلمكانية الطعن بالتعقيب ذلك ان اجل التعقيب يبدأ احتسابه من صدور الحكم