

بعد القانون العقاري فرعا من فروع القانون المدني بصورة عامة إذ هو متصل بقانون الأموال (الكتاب الأول من مرح ٤) كما هو متصل أيضا بقانون التأمينات الدهن والامنيان و الحبس) كما هو متصل أيضا بقانون الأحوال الشخصية (المواريث، الهبة الأماكن العشرة بين الأزواج الوصية) كما هو متصل أيضا بمادة المراقبات المدنية والتجارية عقلة العقارات المسجلة) كما هو متصل بالقانون التجاري والبنكي والمؤسسات التجارية (الإجراءات الجماعية. رأس مال شركة (إلى غير ذلك من الميادين " والقوانين . والملاحظ من أحكام القانون العقاري بها هي قواعد قانونية أرساها المشرع ، في إن المقصود بمصطلح التسجيل هو استصدار حكم بات من المحكمة العقارية المختصة ترليها قاض بتسجيله مع إحداث رسم الشجل² immatriculation الذي يمسكه ديوان الملكية العقارية يحضر كل العمليات القانونية المسلطة عليه "العيني" (الشجل العقاري كما أن الملاحظ من عملية التسجيل هذه سعي المشرع نحو إعطاء العقار القيمة (la publicité fencine) (ويعلم بها العين القانونية التي يستحقها إذا علاوة على أنه يمثل مالا على معنى الفصل 1 م ح ينقسم إلى عقار طبيعي (3) م جع) و عقار حكمي (9 و 10 م ح ع) و عقار تبعي (11 و 12 م ح ع) ، فإنه يمثل أيضا وحدة اقتصادية وإنتمانية ، وفي بلادنا، سعي المشرع إلى تنظيم العقارات المسجلة إذ خص الكتاب الثاني من معه بتنظيم أحكام التسجيل الإختياري، كما سبق له أن سنّ المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ . على أن سعي المشرع هذا سبقته مراحل زمنية معينة تعكس الإطار التاريخي الذي عرفه نظام 20 فيفري 1964 تنظيم التسجيل الإجباري (المسح العقاري) تونس حول التسجيل والإشهار (الفرع الأول) كما لحقته أيضا محطات قانونية متعددة إلى حد اليوم ساهمت في تطوير أحكامه قصد تلافي وتجاوز كل العوائق والصعوبات والمشاكل الفنية والقانونية التي عرفها واقع العقارات المسجلة في تونس القانون العقاري في " مقاييسها إلى خصوصيات وأهداف لها القانون (الفرع الثاني) ساهم مصدر القانون في إبرازها (الفرع الثالث) لقد شهد القانون العقاري التونسي تطورا تاريخياً متقدعاً إمتد على حقبات زمنية متعددة . الفرع الأول : الإطار التاريخي لأحكام القانون العقاري التونسي : رسمت معالمه وأسندت له هوية وطابعاً وصل به إلى حد اعتباره مصدراً مادياً لبعض القوانين العربية المقارنة (مصر) لبيان المغرب . على أنه مثل هذا التطور لم يكن بمعدل عمّا شهدته الحضارات المتعددة في العالم في خصوص أنظمة الشهر العقاري : لذلك، كان من اللازم تسليم الضوء على مختلف هذه الأنظمة العالمية (أ) قبل معانقة التسلسل التاريخي لنظام القانون العقاري للتسجيل والإشهار في بلادنا (ب) هذا أول الإطار التاريخي لأنظمة الشهر العقاري في العالم : لقد ظهرت فكرة الشهر العقاري منذ القدم وذلك على إمتداد حضارات متعددة ومتعددة إذ شهدت الحضارة البابلية نظاماً خاصاً لإحصاء الأراضي الزراعية يقوم أساساً على سجدة تجمع فيها كل المعطيات المتعلقة بالأرض . كما عرفت أيضاً نظاماً لتحجيرها) وضع أحجار على روايا الأرض لغاية ما تحديدها كما عرفت كل من الحضارتين القرطاجنية والرومانية نظاماً للمسح وذلك بتقسيم الأرضي وتحجيرها . وفي عهد الحضارة العثمانية وتحديداً سنة 1275 هـ تبلورت ظاهرة السجلات العقارية تحت . تسمية " الآثار الخاقانية " أو ما عرف أيضاً بتسمية " نظام الطابو " نظام قيس (الأرضي) والذي إنתר في بلدان العراق، سوريا . غير أن نشأة أنظمة الشهر العقاري بمفهومها الحديث كانت قد بدأت لحظة بروز اختلاف جذري بين نوعين مختلفين من السجلات العقارية : نوع أول تمثل في السجلات الشخصية نتج عنه بروز النظام الشخصي للشهر العقاري (1) ونوع ثان تمثل في السجلات العينية نجم عنه النظام العيني للشهر العقاري . 1) النظام الشخصي للشهر العقاري (النظام الشخصي للسجلات العينية) : يعد النظام الشخصي للشهر العقاري أقدم نظام عقاري فهو الأسبق في الظهور والنشأة فهو نظام بتأسس على سجلات شخصية يعرف فيها العقار على أساس الشخص أو الأشخاص المالكين - له ثم ترتيب هذه السجلات وفق أسماء المالكين . ان ميزة هذا النظام تتمثل في سهولة إجراءاته وبساطتها وقلة تكلفتها غير أنه نظام يعرف عدة سلبيات وصعوبات أهمها إهماله للعقار كوحدة اقتصادية وإنتمانية (مرتبطة بالضمان) كما أنه لا يوفر حجية مطلقة في إثبات الحقوق الموظفة عليه إذ هو " مجرد إجراء يهدف إلى العلنية فقط دون أن يكون له أثر على الحق كما أنها هذا النظام يخفي سلبيات أخرى أبرزها نقض تحديد العقار فنيا ، الشيء الذي يساعد على تفاقم أعمال التحيل مما يساعد في إدخال السكر والزبالة لدى المتعاملين على ذلك العقار الصعبات والسلمات والعوائق وغيرها أضعفت قيمة العقار و هو ما كان عاملاً على بروز نظام آخر للشهر العقاري الا وهو النظام الجيني للشهر العيني للشهر العقاري منذ بداية القرن 19 ولقد كانت أول و الذي تأثر " Richard Robert Tevens " محاولة لإرسائه (2) النظام العيني للشهر العقاري : على يد شخص أسترالي الجنسية بتجربة تسجيل السيفن أندراك فاقتبس منها فكرة تسجيل العقارات مكان أن قدم فعلاً مشروعًا في العرض أمام مجلس النواب hen actes بتاريخ 2 جويلية 1858 وقت المصادقة عليه فصدر بموجب ذلك "قانون السجل العقاري أو قانون السجل العيني أو

ان يقوم هذا النظام على مراحلتين : مرحلة أولى يقع فيها تسجيل العقار ومرحلة ثانية يقع فيها إنشاء الرسم العقاري . de Terens . المرحلة الأولى تسمى مرحلة التسجيل والمرحلة الثانية تسعى مرحلة الإشهار إن من بين أهم المبادئ القانونية التي يقوم عليها الإشهار العقاري وعددها 3 و المتمثلة في : بدأ التخصيص (أي أن لكل عقار مسجل رسم خاص به مبدأ التطابق (أي تطابق محتوى الرسم العقاري مع واقع العقار ماديا وفنيا) ، مبدأ الشرعية) أي أن لديوان الملكية العقارية حق التثبت من صحة كل العمليات والكتائب المراد إدراجها ضمن الرسم العقاري) ، مبدأ المفعول المنشئ للترسيم (أي أن نشأة الحق العينيين على العقار المسجل لا يمكن أن تكون إلا منذ ترسيمه في الرسم العقاري) : لقد بدا نظام الشهر العيني أكثر وضوحا ودقة وبعثا شقة والطمأنينة بين المتعاملين على العقار لذلك فقد عرف إنتشارا كبيرا في العالم في عدة بلدان كألمانيا، لبنان ، المغرب. ورغم ما بدا عليه من بعض السلبيات كتكلفته الباهضة فإنه وفي مقابل ذلك وقد عدة إيجابيات مقارنة بنظام الشهر الشخصي بما أنه الأكثر دقة ووضوحا و لإعلاء لمكانة العقار ودوره في الحياة و الإقتصادية والإجتماعية، كما أنه أكثر بعثا للثقة والأمن العقاري ولعل كل ذلك ما ينشر تأثير القانون التونسي بهذا النظام العيني منذ سنة 1558 بعد أن كان قد عمل فيما سبق هذا التاريخ بمفردات النظام الشخصي. الإجتماعية لقد شهد القانون العقاري في تونس نظاما للتسجيل والإشهار العيني على إمتداد فترات للنظام العقاري للتسجيل والإشهار في تونس : ب) التسلسل التاريخي زمنية متعاقبة تعود بدايتها إلى سنة 1885 تاريخ صدور القانون العقاري (فها إصطلاح على هذا القانون إسم المجلة العقارية (وتحديدا في غرة جويلية 1885 إلى حين إلغائه بظهور ويمكن الوقوف عند هذا التسلسل التاريخي الذي امتد منذ أواخر القرن 19 إلى حد اليوم على ممح بتاريخ 19 فيفري 1965 وبقائها حيز النفاذ إلى اليوم مراحل زمنية ثلاثة : أولها مرحلة الإستعمار (1) ، ثانيها مرحلة الاستقلال وبناء الجمهورية (2) وثالثها المرحلة المعاصرة (3) Paul (1) المرحلة الأولى : مرحلة الإستعمار أواخر القرن 19 أواسط القرن 20 لقد جاء على لسان المقيم العام الفرنسي سنة 1882 أي بعد مرور نحو سنة على إمضاء عهد الأمان في 1831 ما يلي ذكره " لقد انبرت بوفرة هذه الثروات Cambom الطبيعية . إن إحتلال تونس ليس يكون عملا سياسيا فحسب بل إنه سيصبح صفقة تجارية حشة لقد عمل المستعمر الفرنسي منذ 1881 على السيطرة على أصحاب الأراضي التونسية ولمتحا لقادة المعمرين والمقيمين الفرنسيين بعد أن كانت السلطات التونسية أنداك قد أبرمت إتفاقيات مع عدد من الدول الأوروبية أحالت بموجبها أملاك عقارية تونسية للأجانب من ذلك مثلا إتفاقية 110 كتوبر 1963 مع إنجلترا و إتفاقية 8 سبتمبر 1968 مع كل من إيطاليا و النمسا. محمد الباي أنداك إلى إصدار أمر علي بتاريخ 5 جانفي 1882 يقضي بمنع التفويت في أملاك الدولة دون موقعه كما تم إنشاء محاكم فرنسية في تونس بمقتضى القانون المؤرخ في 6 مارس 1983 ثم وفي 31 جويلية 1884 وتحديدا بموجب الفصل 5 من الأمر العلي القادر عن الباي في ذلك الذي كان يشغل أنداك حظة رئيس المحكمة الفرنسية في تونس عهد إليه " PON TOI " التاريخ ، وتم كذلك بموجب نفس الأمر Paul دراسة مشروع قانون كان قد أعده وقدمه العلي ذاك تكوين لجنة تشريعية برئاسة المقيم التونسي وجعلها تحت أنظا يهدف إلى نقل ملكية أصحاب الأراضي التونسية إلى المعمرين الفرنسيين مطهرة من تحد الشوائب والتحمّلات " Cambon والمشاكل القضائية التي كانت عالقة بها وكانت تحت أنظار المحاكم الشرعية التونسية. ولغاية ذلك عمل صاحب هذا المشروع المقيم العام على تركيز نظام تسجيل العقارات بينما بقيت العقارات الأخرى لما لكيما التونسيين مهمشة وعلى إثر مناقشة هذا المشروع وقوبله صدر الأمر العلي عن الباي بتاريخ 1 جويلية 1885 وغير مسجلة . انقضائي بأصدار القانون العقاري التونسي والذي تكون من 381 فصل أهمها الفصل 21 منه أنشأ لモوجة جهاز قضائي مختص في القيام بعملية تسجيل الأراضي و الذي العقاري المختلط " والذي كان يتركب من قضاة 5 : 3 قضاة : Sirine Khmissi [سمي أنداك" المجلس 11/30/2024 , 12:44: 1885 فرنسيتين من بينهم رئيس المجلس وقاضيين تونسيين رأيهما استشاري لا غير. وقد أشار الفصل 20 من هذا القانون أن "العقارات التي تسجل تصير لنظر المحاكم الفرنسية وحدها وانتقالها هذا يكون نهائيا . لقد دخل القانون العقاري التونسي لسنة 1885 حيز النفاذ في 15 جويلية 1886 بعد أن وقع تنفيذه في 16 ماي 1886 بإلغاء العمل بقاعدة الفصل 342 منه المكرسة لأحد أبرز وأهم مبادئ الإشهار العقاري الا وهو مبدأ المفعول المنشئ للترسيم. وقد تواصل العمل بهذه الثنائية للعقارات سنوات بعد الإستقلال. 2) المرحلة الثانية: مرحلة الاستقلال وبناء الجمهورية (أواسط القرن 20ءً أواخره) بعد مغادرة المستعمر الفرنسي تونس غداة إعلان الإستقلال في 20 مارس 1956 أصبحت الوضعية العقارية متشرعة ومتنوعة فمنها ما هو مسجل على معنى قانون 1885 ومنها ما هو غير مسجل سواء منها الخاضعة لنظام السجل الحوزي أم غير الخاضعة إليه و من العقارات أيضا ما كان خاضعا إلى نظام الأحباس (الأوقاف) ، ومنها أيضا ما هو خاضع للنظام الإشتراكي هذا بالإضافة إلى ما كان من العقارات تحت

وضعية الشيوخ، ما كان تحت حقوق الإنزال والكردار (ما قبل صدور م ح ع) . عمل المشرع التونسي أذاك على تحقيق جملة من المقاصد والأهداف أما عن المقاصد والأهداف الحينية العاجلة أذاك، فكانت بلاشك تصفية الأوضاع العقارية المتشعبه منها ما بدا حينيا و منها ما بدا مستقبلا . ثم إنه العمل بنظام الملك العقاري غير المسجل (نظام السجل الحوزي (الوردي) وذلك بموجب وجوبية تسجيل الأراضي بسنّ المرسوم عدد 3 المؤرخ في 20 فيفري 4364 إستمر بتسمية قانون المسح العقاري : هذا المرسوم الذي شهد عدة تنقيحات آخرها تنقيح 6 فيفري 2017 . في والتحسينات في الهياكل والأجهزة المتداخلة والفاعلة في عملية التسجيل إلى جانب إصدار م . فيما يتعلق بالهياكل والأجهزة المتداخلة والفاعلة في عملية التسجيل وبدءا بالجهاز القضائي وقع إلغاء المجلس العقاري المختلط وتعويضه ب " المحكمة العقارية بالبلاد التونسية، 21 أفريل 1964 . أما الجهاز الفني، والذي هو مكلف بأعمال فنية أهمها قيس الأراضي وإعداد الأملاة الهندسية والذي كان منصوصا عليه بالقانون العقاري لسنة 1885 تحت تسمية " إدارة رسم الأمثلة الأرضية ثم أصبح يحمل تسمية " مصلحة قيس الأراضي وذلك بعد صدور م . ح . ٤ ثم أصبحى بعد ذلك يسمى " إدارة المسح والخرائط" وذلك بقانون 5 جانفي 1940 ثم أصبح يسمى ب "ديوان" قيس الأراضي ورسم الخرائط " وذلك بموجب القانون الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 1974 ثم أصبح يسمى ب "ديوان قيس الأراضي والممسح العقاري" وذلك بموجب القانون الصادر في 11 ماي 2009 . أما الجهاز الإداري، والذي يشرف على مسک وحفظ السجلات العقارية ومنها الرسوم العقارية والذي كان منصوصا عليه منذ قانون 1835 تحت تسمية * محافظة الملك العقاري (دفترخانة) ثم أصبح يسمى ب إدارة الملكية العقارية " بموجب الأمر المؤرخ في 8 جويلية 1981 ثم أصبح يسمى " الديوان الوطني مملكة العقارية" منذ صدور الأمر العلي المؤرخ في 19 أوت 2015 بموجبه تم تغيير صبغة هذا الجهاز من مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية إلى منشأة عمومية ذات صبغة غير إدارية خاضعة للتشريعات المتعلقة بالمنشآت العمومية وخاضعة أيضا للتشريعات التجارية. أما فيما يخص تعويض قانون 1885 ، فقد جاء على لسان السيد كاتب الدولة معدل أذاك " الهادي خفesse " في ندوة صحفية إنعقدت يوم الجمعة 13 مارس 1964 إن نظام التسجيل الإختباري (قانون 1885) غير مقصود بالإصلاح ولا يمكن أن يُمس لأنّه حسن . و فعلا تم الإبقاء على قانون 1355 إلى غاية تاريخ 12 فيفري 1965 متى صدرت م. ح.ع التي ألقت العمل واستوعبت جل أحکامه فتواصل العمل بنظام التسجيل الإختباري (إلى جانب التسجيل بقانون 1385 شكلا إيجاري وفق مرسوم 1964) . الفني كيما هو حاصل على العقار ذاته) . فكان من واجب المقتنع أن يعيد إليها سلامتها وذلك عبر تحينها بغية إعادة تطبيق مبدأ المفعول المنشئ ترسيم عليها حتى تظلّ وتحيا سليمة وكان ذلك فعلا بإصداره القانون عدد 46 المؤرخ في 04 ماي 1992 بموجبه أرسى المسرع لجانا إدارية جهوية تختص بعمليات التحبيين بغایة تخلیصها من الجهود ثم بهدف إعادة مبدأ المفعول المنشئ للترسيم منطبقا عليها (كما وقع تنقيح الفصل 581 م مع المتعلق بعقد البيع بمقتضى القانون عدد 147 الصادر في 04 ماي 1992 مع تنقيح الفصل 204 ماش المتعلق بعقد الهبة بمقتضى القانون عدد 48 المؤرخ في 04 ماي 1992) في هذا الإطار تضمن القانون عدد 46 صنفين من التنقيحات : صنف أقل شمل أحکاما تهم تحرير الكتاib والشكوك دخل حيز النفاذه مباشرة إثر صدوره أي في 14 ماي 1992 القانون 04 ماي وصنف ثان شمل إعادة مبدأ المفعول المنشئ لترسيم إلى منظومة الشهر العقاري ، لكن الملف للانتباها هذا أن هذه الأحكام أرجأ المشرع دخولها حيز النفاذه إلى 3 سنوات وذلك بموجب 1992 ذاته، ثم وفي 1995 وتحديدا في 23 جانفي من هذه السنة، أعاد المشرع إرجاء دخول هذا القانون حيز النفاذه مرة أخرى إلى حين بلوغ تاريخ 20 أفريل 1998 منى أصدر المشرع القانون عدد 30 لكن وبتاريخ 31 أكتوبر 2000 ، تفطن المشرع إلى سهوه كان قد وقع فيه تمثيل في إصدار المحكمة العقارية لأحكام قضائية بتسجيل بعض العقارات سواء كانت بطريقة إختيارية أم إجبارية وكان من المفروض أنه منذ صدورها وإقامة الرسوم العقارية تنفيذا لها أن يقع تطبيق مبدأ المفعول المنشئ فكان أن دخل هذا العبدأ حيز النفاذه على تلك الرسوم بعد 20 فريل 1998 . و في تاريخ 10 أفريل 2001 ، أصدر المشرع القانون عدد 34 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية لشرسي المجمدة بإجراءات جديدة : إنها إجراءات قضائية إذ ألغى المشرع التحبيين الإداري (التحبيين الذي كانت تقوم به اللجان الجهوية لبرسي بدلا عنها دوائر تجيبيين صلب المحكمة العقارية مع إحترام الإختصاص الترابي - ولم تقف الإصلاحات التشريعية عند هذا الحد بل توالت إلى أن أرسى واضع القانون آلة الطعن بالتعقيم في الأحكام القضائية بالتسجيل وكان ذلك بموجب إصداره القانون عدد 67 المؤرخ في 03 نوفمبر 2009 12:44 , 11/30/2024 ، الكتاب الثاني من م ح ع تحت عنونة " في تعقيب أحكام التسجيل العقاري. كما أرسى واضع القانون آلة الطعن بالإستئناف في الأحكام الصادرة في مادة التحبيين وكان ذلك بتاريخ 19 سبتمبر 2009 بأن خصص قسما سابعا لذلك صلب قانون التحبييل قانون

10 أفريل (2001) . كما أدخل المشرع منذ 29 جوان 2010 وتحديداً بموجب القانون عدد 34 من ذلك التاريخ المسك ليبقى آخر إصلاح إلى حدّ هذا اليوم متمثلاً في إعادة هيكلة إدارة الملكية العقارية سابقاً وتغيير الإلكتروني لتسجيلات الدينية و منها الرسوم العقارية . إسمها وصيغتها (التسمية : ديوان الملكية العقارية | الصبغة مؤسسة عمومية - منشأة عمومية) وكان ذلك بموجب صدور الأمر الحكومي عدد 958 بتاريخ 19 أوون 2019 - تتميز أحكام القانون العقاري بصيغتها الشكلية والأمرة (لا يمكن الإتفاق على خلافها وأيضاً ببعدها الفرع الثاني : الأهميات العملية (التطبيقية) لأحكام القانون العقاري : الفني كما الجوهرى (الأصلي) فجل قواعدها القانونية مرتبطة بالنظام العام لا يجوز الإتفاق على خلافها ولعل ذلك ما يعكس أهميات واقعية عملية ، نقد سعي المشرع من خلال تبنيه نظام الشهر العقاري منذ 1885 وبعد 1965 على تحقيق الأمان العقاري الهدف الجوهرى الأول : تحقيق الأمان العقاري ومفهوم يختزل جملة من العلاقات أولها علاقة المائد بعقاره المسجل ، ثانية علاقة المالك وعقاره المسجل بالغير وثالثها علاقة الرسم العقاري والعقارات موضوعه مع كافة الأجهزة الفاعلة في عملية التسجيل والشهر . إن ما يحكم هذه العلاقات المختلفة إبنائها على وجوبية بعث الثقة والطمأنينة عند التعامل مع العقار المسجل فمالك هذا العقار ينفي أن يجد تلك الثقة وذلك الإطمئنان بوجود الرسم العقاري ومنه أيضاً تعامل العيد مع ذلك الرسم وحقوقه ستظل محفوظة ضمن ذلك الرسم كما أن وجود الأجهزة الفاعلة في عملية التسجيل والإشهار في حد ذاته من شأنه أن يبعث على الثقة والطمأنينة لدى المتعاملين مع منبع في بالبحث في الأسباب الكامنة والمبررة الفرع الثالث e endament (شكلي وحينها تعنى دراسة الأساس القانوني للقاعدة القانونية : مصادر القانون العقاري : للقوة الإلزامية للقاعدة القانونية بينها، تعنى دراسة مصادر القاعدة القانونية بالبحث وجودها و هو منبع مزدوج فيه ما هو مادي و حينما يصبح مصدر القالق مصدرًا ماديًّا وفيه ما هو نوند أما المصدر المادي فيعني بالبحث عن إجابة لسؤال من أين استمد المشرع محتوى (جوهر) مضمون) يصبح مصدر القالق مصدرًا شكليًّا . الف الف ؟ أما المصدر الشكلي فيعني بالبحث عن إجابة لسؤال أين توجد القائق مكتوبة مبدئياً ؟ تطبيقاً لكل ذلك على القانون العقاري يصبح من الممكن القول أن المصدر المادي للقانون العقاري التونسي هو القانون الأسترالي في سنة 1858 ثم وفي 1965 تاريخ صدور م ج ع يمثل المصدر العادي للقانون العقاري في قانون 1885 - 1:48 ، فال المصدر الشكلي الأول هو الكتاب الثاني من مرسوم 20 فيفري 1964 المتعلقة بالمسح العقاري وكذلك قانون 10 أفريل 2001 المتعلقة بالتحيين العقاري، وكل النصوص والقوانين متى تعلق موضوعها بالعقار المسجل . إن دراسة أحكام القانون العقاري التونسي تتسم بالمرحلية : مرحلة أولى تمثل عملية التسجيل (الجزء الأقل) ثم تكون بمرحلة ثانية هي مرحلة الإشهار العقاري (الجزء الثاني) الجزء الأول : الأحكام العامة لم يعرف المشرع التونسي مصطلح التسجيل العقاري و تبعاً لديك قدم الفقه عدة تعاريفات له ، هذه التعريفات ولكن إختلفت في صياغاتها إلا أن جميعها يشترك في المحتوى والمضمون اد يعد التسجيل العقاري " عملية قانونية تهدف إلى إدخال العقار إلى نظام السجل العيني وذلك بواسطة ح... 12:50 ، ثار نقاش فقيهي وحتى فقه قضائي جام حول معرفة زمن اعتبار العقار مسجلاً في مظهر القانون الأمر الذي يستدعي وجوب تحديد (ضبط) المجال الزمني للتسجيل العقاري (الفقرة الثانية) الفقرة الأولى : المجال الموضوعي للتسجيل العقاري : إنطلاقاً مما ورد ضمن أحكام الفصلين 304 م. ح.ع و 2 من مرسوم 1964 يستنتج أن مناطق (مجال) عملية التسجيل العقاري يتسلط على الملكية الخاصة و معنى ذلك أن ملك الدولة العام لا يخضع ميائياً للتسجيل إحتراماً في ذلك لأحكام الفصل 356 م. ج.ع و بذلك فإن المجال الموضوعي المعنى بالتسجيل يشمل كلًّ من الأملاك الخاصة للأفراد (أ) كما أيضاً ملك الدولة الخاص (ب) ع. على أنه : " لا نقبل التسجيل إلا للأراضي والمباني وهذا ما يعني أن مجال التسجيل بهم العقارات الطبيعية مبدئياً وهوزات ما يمكن أن يفهم من طيات الفصل 2 من مرسوم 1964 كيماً وقع تنفيذه بالقانون عدد 6 المؤرخ في 06 فيفري 2014 يجري مسح جميع العقارات غير المسجلة بكامل تراب الجمهورية بإستثناء العقارات المبنية الكائنة داخل المناطق البلدية ويقع تعويض جميع رسومها التقليدية وジョبا برسوم جاء فيه ما يلي : عقارية ، على أنه يمكن داخل المناطق البلدية ذات الأولوية إخضاع العقارات المبنية للتسجيل العقاري الإيجاري . وتحدد هذه المناطق بأمر حكومي إعتماداً على مبدأ التمييز الإيجاري ، و في هذه الحالة مكانه لا ح.ع على أنه " كل شيء ثابت في يمكن نقله منه دون تلف " فإنه صنفه بالفصل 4 من نفس المجلة إلى عقارات طبيعية وحكمية تبعية. مل كلها أم بعض منها ؟ بدءاً بالعقارات الطبيعية، فإنه مما لا جدال فيه بأنّها تمثل المكون الرئيسي والجوهرى لمجال التسجيل وذلك شخيص عليها صراحة من المشرع بأحكام الفصلين 304 م . ع و 2 من مروزا بالعقارات الحكومية، فإن طبيعتها العقارية المفترضة مرسوم 1964 سالف الذكر من المشرع يجعل منها بالضرورة خارج نطاق التسجيل

أمي منقولات في أصلها حتى أنه في صورة الحديث عن العقارات الحكومية طبق أحكام الفصل 10 م ح ع (صورة الإلتحام المادي) فإنه على فرض لإمكان فصل المنقول عن العقار دون إحداث تلف فإن الأمر حينها سيصبح متعلقاً بقول و بعقار طبيعي ٢٠ ما المنقول فهو خارج عن نطاق التسجيل بحكم طبيعته وبالنسبة للعقار فسيسجل إن الإجابة عن ! " تعد عقارات بوصفه عقار طبيعي تبعية الحقوق العينية العقارية و الدعاوى المنطقية بها هل تخضع هذه العقارات للتسجيل ؟ هذا التساؤل تكون بالإجابة ذلك أن عملية التسجيل العقاري تشمل جميع الحقوق العينية الموظفة عليه فهي تتبعه . ولقد نص المشرع على مختلف هذه الحقوق العينية ضمن " الفصل 12 م ج . ع