

المسح العقاري في القانون التونسي

من إعداد

الأستاذ نزار المناعي

أستاذ مساعد

المعهد العالي للدراسات القانونية والسياسية

القيروان- تونس

المسح العقاري في القانون التونسي

من إعداد الاستاذ نزار المناعي
أستاذ مساعد
المعهد العالي للدراسات القانونية والسياسية
القيروان- تونس

ملخص :

لقد وقع تكريس إجبارية التسجيل العقاري عن طريق المسح في القانون التونسي صلب المرسوم عدد 3 لسنة 1964 الصادر بتاريخ 20 فيفري 1964، و قد كان المشرع يهدف عبر هذا التكريس الى توفير بنك عقاري مطهر يساهم في دفع عجلة التنمية الاقتصادية. لكن يبقى السؤال الجوهرى متعلقا بمدى نجاعة هذا المسح في إيجاد ذلك الرصيد العقاري المطهر.

إن قراءة أحكام المرسوم المذكور تمكن في الحقيقة من التسليم بالنجاعة المؤكدة للمسح العقاري، وهي نجاعة مستمدة من خصائصه أولا، و من الآثار المترتبة عنه ثانيا. غير أن هذه النجاعة ليست مطلقة فهي تصطدم بعدد العوائق التي تجعلها مهددة، وهو ما حدا بنا إلى اقتراح عدد الحلول لجعل نظام المسح أكثر فعالية.

Résumé:

Le législateur tunisien a consacré la technique du cadastre immobilier dans le décret-loi n° 64-3 du 20 février 1964 relatif à l'immatriculation foncière obligatoire. L'objectif recherché à travers cette consécration était l'assainissement de la propriété immobilière. On a posé dans la présente étude la problématique relative à l'efficacité des opérations de cadastre immobilier au vu de l'objectif susvisé.

La lecture des dispositions du décret-loi du 20 février 1964 permet de relever l'existence d'une telle efficacité. Et c'est une efficacité qu'on trouve au niveau des caractéristiques du cadastre immobilier, ainsi qu'au niveau des effets qui en découlent. Il reste que ladite efficacité se trouve menacée et confrontée à plusieurs obstacles, ce qui nous a poussé à proposer certaines solutions pour les surmonter.

1- يندرج حق الملكية في خانة الحقوق الفردية التي تتمتع بحماية دستورية¹ (ينص الفصل 41 من الدستور التونسي على أن "حق الملكية مضمون...")، غير أن هذه الحماية لا تمنع المشرع من التدخل لتنظيم طرق استثمار طرق الملكية الفردية و جعلها أداة للتطور الاقتصادي والاجتماعي، لتكون بهذا المعنى للملكية وظيفة اجتماعية واقتصادية² (محمد المشرية، 1989، الملكية الفردية ومفهوم الصالح العام، م ق ت ، تونس).

وهذه الفكرة متغلغلة في القانون التونسي، ولعل ابرز سمات هذا التغلغل هو المرسوم عدد 3 لسنة 1964 الصادر بتاريخ 20 فيفري 1964³ (المصادق عليه بالقانون عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 افريل 1964) الذي وقع بمقتضاه إقرار إجبارية التسجيل العقاري عن طريق المسح، والذي كان الشارع يهدف من ورائه إلى توفير رصيد عقاري مطهر من كل الشوائب حتى يتسنى للملكية العقارية أن تلعب دورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، باعتبار وإن الملكية المطهرة تشجع على الائتمان العقاري⁴ (عبد المنعم عبود، 2011، انقضاء الحقوق العينية، المشاكل العملية والحلول، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس) وتمكن من استغلال الأرض والاستثمار فيها في أحسن الظروف⁵ (عبد الرزاق السنهوري، 1986، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9 ، دار النهضة العربية، القاهرة).

ولئن لم يعرف المشرع التونسي مفهوم المسح العقاري صلب المرسوم المذكور، فلقد ذهب الفقه إلى تعريفه بكونه مجموع العمليات التي يتم إجراؤها بصفة إجبارية من الدولة في جهة معينة، قصد إحصاء ما يوجد بها من عقارات⁶ (عرف الفصل 3 من مجلة الحقوق العينية العقار بأنه "هو كلّ شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه دون تلف") غير مسجلة وضبط مآلكيها وتعويض رسومها التقليدية برسوم عقارية على معنى نظام السجلات العينية⁷ (الهادي سعيد، 1966، تطور الملكية العقارية وأثره في تونس، مركز الدراسات القانونية والقضائية، تونس، على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس).

ويستنتج من هذا التعريف طغيان الطابع الإجرائي والشكلي على مفهوم المسح، إذ يمكن اعتباره كعملية إحصاء للعقارات الكائنة بمنطقة المسح بغاية تحديد مآلكيها وتسجيلها لصالحهم⁸ (كمال البقلوطي، 2006، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، دراسات قانونية، كلية الحقوق بصفافس، تونس).

والجدير بالذكر أن الفقهاء يستعملون أيضا عبارة المسح العقاري الإجمالي وفي هذا تركيز على الطابع الإجمالي لإجراءات المسح، كما يستعمل الفقهاء كذلك مفهوم التسجيل العقاري الإجمالي⁹ (كمال البقلوطي، 2006، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، دراسات قانونية، كلية الحقوق بصفافس، تونس) كمرادف لمصطلح المسح العقاري، غير أن الدقة تقتضي أن نبين و أن مصطلح التسجيل الإجمالي يشير إلى العملية ككل التي تنتهي وجوبا بتسجيل العقار بينما يعتبر المسح طريقة لانجاز هذه العملية¹⁰ (الهادي سعيد، 1966، تطور الملكية العقارية وأثره في تونس، مركز الدراسات القانونية والقضائية، تونس، كمال البقلوطي، 2006، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، دراسات قانونية، كلية الحقوق بصفافس، تونس).

لكن الاختلاف بين هذين المصطلحين على المستوى النظري يتهاوى على المستوى التطبيقي، فالمفهومان يتقاربان عمليا إلى حد أنهما يبدوان كوجهين لعملة واحدة، ذلك أن عملية التسجيل الإجمالي تتم فعليا عن

طريق المسح العقاري والمسح العقاري ما هو إلا تفعيل واقعي لعملية التسجيل الإجباري.

والمشرع التونسي يستعمل العبارتين صلب المرسوم عدد 3 لسنة 1964، فمثلا ينص الفصل الأول من هذا المرسوم على أنه "يجري التسجيل الإجباري لجميع العقارات بصفة تدريجية... " في حين ينص الفصل 2 على أنه "يجري مسح جميع العقارات غير المسجلة بكامل تراب الجمهورية باستثناء العقارات المبنية الكائنة داخل المناطق البلدية...".

وتقنية المسح العقاري ليست بتقنية جديدة، فهي ضاربة في القدم و قد كان البابليون أول من ابتدعها لإحصاء أراضيهم الصالحة للزراعة¹¹ (سمية اليزيدي، 2008، التسجيل العقاري الإجباري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس).

كما اعتمدت روما أيضا المسح العقاري كأساس لنهضتها الفلاحية، بأن قامت بمسح كل أراضي البلدان الواقعة تحت سلطتها¹² (حسن البرقاوي، 1963، التسجيل الجبري وتأثيره في التنمية الاقتصادية، مقت، تونس).

هذا ولم يكن نظام المسح بغريب عن العرب المسلمين، ويقول المؤرخون بأن عمر بن الخطاب هو أول من التجأ إلى طريقة المسح في التاريخ الإسلامي بغاية استخلاص معالم الخراج الموظفة على الأراضي المفتوحة في بلاد فارس¹³ (الهادي سعيد، 1966، تطور الملكية العقارية وأثره في تونس، مركز الدراسات القانونية والقضائية، تونس).

ولم ينأ تاريخ البلاد التونسية عن كل هذا، فقد كانت عمليات المسح موجودة منذ العهد القرطاجي¹⁴ (على كحلون، "أزمة السجلات العينية في تونس"، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، 2007، ص11). كما شهدت تونس في العصر الحديث عديد عمليات المسح العقاري وذلك خلال فترة الحماية¹⁵ (كمال النقلوطي، 2006، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، دراسات قانونية، كلية الحقوق بصفافس، تونس) ومرت هذه العمليات في الفترة المذكورة بمرحلتين مختلفتين، ففي مرحلة أولى

كانت قد امتدت من سنة 1924 إلى حدود أواخر الأربعينات، حاول خلالها المستعمر الفرنسي أن يستعمل المسح العقاري كوسيلة للحد من إقبال التونسيين على تسجيل عقاراتهم بعد تضاعف عدد المطالب المقدمة منهم في هذا الغرض¹⁶ (محمد كمال شرف الدين، 1999، الوظائف الجديدة للمحكمة العقارية ومبدأ التقاضي على درجتين في القضاء الابتدائي، مجموعة لقاءات الحقوقيين، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس)، لذلك سعت السلطات الاستعمارية إلى أن تطور النظام القانوني للعقارات غير المسجلة محاولة استصلاحها عبر تقنية المسح عليها تنجح في إلهاء التونسيين عن نظام التسجيل¹⁷ (الهادي المحيرصي، حفظ الملكية العقارية، (تونس: م ق ت، 1966)، ص 13). فما كان منها إلا أن أصدرت عديد أوامر المسح لمناطق مختلفة في الجمهورية التونسية، من ذلك منطقة تبرسق التي تم مسحها بمقتضى أمر 25 مارس 1924، أو منطقة مجاز الباب الواقع مسحها بمقتضى الأمرين المؤرخين في 10 جوان 1930 و 7 أفريل 1939، أو منطقة سببيلة والقصرين اللتان تم مسحهما بموجب أمر 24 ماي 1941¹⁸ (كمال البقلوطي، 2006، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، دراسات قانونية، كلية الحقوق بصفافس، تونس).

غير أن محاولة الإصلاح التي إنتهجها المستعمر الفرنسي في هذه المرحلة باءت بالفشل، فأصدر في مرحلة ثانية أمر 10 جويلية 1947 المتعلق بالمسح العقاري الذي تلاه صدور أمر 30 أوت 1951 المتعلق بالسجل الحوزي أو السجل الوردي.

وقد سعت سلطات الاستعمار من خلال هذين النصين إلى تجاوز سلبيات تجربة الإصلاح الأولى بأن بسّطت إجراءات المسح العقاري و جعلتها مجانية، حتى ينتهي الأمر في الأخير إلى إقامة رسم عقاري يسمى أيضا "الرسم الأرزق" إذا بادر حائز العقار بتقديم مطلب تسجيل، أما إذا ما تخلف الحائز عن تقديم المطلب المذكور فإنه يقع إنشاء رسم حوزي ويعرف أيضا بالرسم الوردي، وهو رسم ليس له قيمة الرسم الأول¹⁹ (سمية اليزيدي، 2008، التسجيل العقاري الإلزامي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس). لكن وبالرغم من بعض الإيجابيات التي حملتها هذه التجربة الإصلاحية²⁰ (الهادي سعيد، 1966، تطور الملكية العقارية وأثره في تونس، مركز الدراسات

القانونية والقضائية، تونس، كمال البقلوطي، 2006، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، دراسات قانونية، كلية الحقوق بصفاقس، تونس) فإنها لم تحط أكلها، و بقي جل مساحة البلاد التونسية غير مسجل.

فحصلت قناعة راسخة للمشرع التونسي إبان الاستقلال بأن تطهير الملكية العقارية في تونس لا يمكن أن يمر إلا عبر قناة المسح العقاري الإجمالي²¹ (محمد كمال شرف الدين، 1999، الوظائف الجديدة للمحكمة العقارية ومبدأ التقاضي على درجتين في القضاء الابتدائي، مجموعة لقاءات الحقوقيين، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس)، لأن ترك التسجيل لمحض مشيئة الأفراد من شأنه إعاقة عملية تطهير العقارات و عرقلة برامج الدولة التنموية. ووقع تبعا لذلك تركيز أسس المسح العقاري بإصدار المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجمالي.

وقد كان المسح موجها في البداية للعقارات الفلاحية دون غيرها باعتبار وأنه بعيد الاستقلال كانت وسائل الإنتاج بدائية وكانت الأراضي الفلاحية تمثل ركيزة الإقتصاد التونسي، لكن رغبة المشرع في التوجه نحو الإستثمار في الميدان الصناعي والسياحي سرعان ما حدث به لتتقيد مرسوم 1964 في سنة 1979 ليصبح المسح العقاري لا يشمل فقط الأراضي الفلاحية بل كذلك الأراضي البيضاء غير المبنية بما يسهل توفير وعاء عقاري مطهر يمكن تخصيصه للمناطق الصناعية والسياحية.

وهنا تبرز خصوصية المسح العقاري الإجمالي الذي يشكل الوسيلة المثلى لتوفير بنك عقاري مطهر، فهو على عكس التسجيل الاختياري لا يترك عملية التسجيل رهينة إرادة المالك بل يتميز بصبغته الإلزامية، كما أن عمليات التحديد و التسجيل التي تحصل في إطاره لها طبيعة جماعية إذ تسلط على نوعية معينة من الأراضي و توجه نحو مناطق وجهات تشملها إجراءات المسح برمتها.

يصبح المسح العقاري بالتالي طريقة لتثبيت الملكية و لتسوية الوضعيات العقارية بشكل نهائي، وهو أمر يفرضه الواقع الاقتصادي والتنموي للبلاد باعتبار وأن إيجاد وعاء عقاري مطهر من كل شوائب النزاعات

يسهل الائتمان و يشجع على الاستثمار²² (حاتم بن عبد الحميد الرواتي، 2003، إشهار الرهن العقاري، دراسات في قانون التأمينات، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، الطبعة الثانية، تونس)، خاصة وأن الاقتصاد التونسي يركز في جزء كبير منه على الاقتراض لتطوير المشاريع الإقتصادية وتحسين مردوديتها²³ (سمية اليزيدي، 2008، التسجيل العقاري الإجباري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس). هذا إلى جانب كون تسوية الوضعية الإستحقاقية والقانونية للعقارات موضوع المسح تؤدي حتما إلى استقرار في الوضع الإجتماعي، ففي كثير من الحالات يكون سببا في إزالة سنوات من النزاعات والخصومات والتناحر على الملكية العقارية (الهادي سعيد، 1966، تطور الملكية العقارية وأثره في تونس، مركز الدراسات القانونية والقضائية، تونس) إضافة إلى أنه يمكن المالك من التصرف في ملكه بأكثر طمأنينة دون خشية مشاغبة الآخرين²⁴ (الهادي المحيرصي، حفظ الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 17)

إذن فالمسح العقاري بما ينطوي عليه من خصوصيات يصبح دون شك رافدا من روافد التنمية الإقتصادية وإحدى عوامل الإستقرار الإجتماعي، لذلك فلا غرابة أن تولي الدولة أهمية كبرى لعمليات المسح ذلك أن الرفع من نسق العمل المسحي يشكل إحدى الإهتمامات الأساسية لهذه الأخيرة عند إعداد مخططات التنمية²⁵ (انظر مثلا المجلد الثاني من المخطط العاشر للتنمية، 2002-2006، الباب السادس أو المجلد الثاني من المخطط الحادي عشر للتنمية، 2007-2011، الباب الثالث) وتجسيمها لهذه المخططات.

وتبدو النتائج المسجلة على المستوى العملي بخصوص المسح العقاري في مجملها إيجابية إذ شهدت عمليات التسجيل الإجباري تطور مطردا في السنوات الأخيرة²⁶ (وقع تسجيل 583.4 ألف هكتار مقابل تقديرات بـ 518.2 ألف هكتار من سنة 1997 إلى سنة 2001 كما أنه حسب إحصائيات المحكمة العقارية شهدت المساحات المحددة في إطار عمليات المسح العقاري تطورا من جانفي 2001 إلى جويلية 2005، ففي السنة القضائية 2002/2001 بلغت نسبة التطور 1.1% وفي السنة القضائية 2003/2002 بلغت 8.8% وفي السنة القضائية 2004/2003 بلغت 11.2% و في السنة القضائية 2004/2004

بلغت 2.3% انظر كمال البقلوطي، “المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي”، مرجع سابق، ص 60 و61، لكن تبقى النتائج المحققة دون المأمول بالنظر للهدف الذي رسمه المشرع عند سن المرسوم عدد 3 لسنة 1964 ألا وهو تسجيل كامل تراب الجمهورية التونسية القابل للمسح، حسبما نص عليه الفصلان الأول والثاني من مرسوم 1964.

ولا شك أن هذا الهدف تفرضه حاجة الدولة الملحة للحصول على بنك عقاري مطهر يساهم في دفع عجلة التنمية الاقتصادية، فما مدى نجاعة المسح العقاري في توفير رصيد من الأراضي المطهرة في القانون التونسي؟

تضمن مرسوم 20 فيفري 1964 عدة قواعد وأرسى عدة مبادئ مكنت من أن تعطي لعمليات المسح في القانون التونسي نجاعة مؤكدة (I)، إلا أن هذه النجاعة ليست مطلقة فهناك عديد الصعوبات والعوائق التي تحد منها بل وتجعلها نجاعة مهددة. (II)

I- النجاعة المؤكدة للمسح العقاري في القانون التونسي

إن للمسح العقاري خصائص تميزه وتجعله متفردا علاوة على كونها تعطيه نجاعة كبرى، وهي نجاعة تتدعم وتتضاعف على مستوى الآثار التي تترتب عن عملية المسح.

إذن فالمسح العقاري يستمد نجاعته من خصائصه أولا (أ)، ومن الآثار المترتبة عنه ثانيا (ب) .

أ- نجاعة مستمدة من خصائص المسح العقاري

إن أهم ما يتميز به المسح العقاري هو إجباريته وبساطة الإجراءات المتبعة في إطاره، إلى جانب أنه في ختام هذه الإجراءات يتوجب أن يصدر حكم ايجابي بالتسجيل.

1- مسح إجباري ذو إجراءات مبسطة

أقر المشرع بموجب المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 مبدأ إجبارية التسجيل عن طريق المسح، إذ ينص هذا المرسوم في فصله الأول على أنه " يجرى التسجيل الإجباري لجميع العقارات بصفة تدريجية وفقا لأحكام القانون العقاري و حسب الطرق الخاصة المنصوص عليها بهذا المرسوم". و قد حاول المشرع من خلال تكريس إجبارية المسح إعطاء أكثر فعالية لعمليات التسجيل العقاري²⁷ (رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار(1885-1986)"، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، (تونس: كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية والسياسية بسوسة ايام 9 و10 و11 افريل 1987)، ص106)، وتجاوز نقائص نظام التسجيل الإختياري الذي كان غير قادر على تحقيق سياسية الدولة في توفير رصيد عقاري مطهر.

ولعل أن هذه الإجبارية هي الخاصية الأبرز التي تعطي للمسح العقاري نجاعة أكيدة، فالدولة في إطار سياستها التشريعية هي التي تحدد المناطق الواجب إدخالها في نظام العقارات المسجلة ثم تقوم بعمليات المسح، ولا يكون مالكي الأراضي هذه المناطق مخيرين في قبول التسجيل من عدمه بل هم مسيرون في كامل مراحل المسح، ومقيدون بالنتيجة التي يؤول إليها هذا المسح.

وقد استتبع تكريس مبدأ إجبارية المسح وحلول إرادة الدولة محل إرادة الأفراد في طلب التسجيل إقرار تحمل هذه الأخيرة لمصاريف المسح وجعله مجانيا لمالكي العقارات الموجودة بمنطقة المسح. والحرى بالذكر أن المشرع سعى في السنوات الأخيرة إلى الحد من مبدأ مجانية المسح، إذ احدث سنة 1999 مساهمة في مصاريف عمليات التسجيل الإجباري يتحملها كل من ينتفع بهذه العلميات وتوظف لفائدة صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري²⁸ (ينص الفصل 15 جديد من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 على أنه "أحدثت مساهمة في مصاريف عمليات التسجيل العقاري الإجباري يتحملها المالكون المنتفعون بهذه العمليات توظف لفائدة "صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري". يحدد مبلغ المساهمة كما يلي 20 :ملما على كل متر مربع بالنسبة إلى الأراضي الواردة في أمثلة التهيئة العمرانية ودوائر التدخل العقاري باستثناء المناطق الخضراء 10. دنانير على كل هكتار بالنسبة إلى الأراضي الأخرى. تضبط بأمر

شروط وطرق استخلاص هذه المساهمة"، لكن تبقى هذه المساهمة ضئيلة للغاية ولا تمس حقيقة من مبدأ مجانية التسجيل الإجباري.

وتعتبر المجانية هنا مكملة للإلزامية حتى يكون لنظام التسجيل العقاري الإجباري الجدوى التي يريدها له المشرع، خاصة مع المصاريف الجمة والتكاليف الباهضة التي تستوجبها عمليات المسح العقاري²⁹ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس). وتبدو وأهمية هذين المبدأين جلية على المستوى العملي، فما ارتفاع نسق التسجيل الإجباري في البلاد التونسية إلا نتيجة حتمية لتكريس إجبارية المسح ومجانيته.

كما أنه لإعطاء المسح العقاري النجاعة المرجوة فقد أخضع المشرع التونسي عمليات المسح لإجراءات مبسطة وميسرة³⁰ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس)، بحيث أن هذه الإجراءات تفتتح بضبط منطقة المسح و تاريخ إبتداء العمليات بقرار يصدر عن وزير العدل ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية و يعلق بمركز محكمة الناحية ومركز المعتمدية ومركز الولاية وعن طريق الصحافة والإذاعة، وذلك قبل بدء العمليات بشهرين على الأقل³¹ (الفصل 3 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964). والمقصود بمنطقة المسح في هذا الإطار هو الجهة الترابية التي سيقع تسجيلها³² (الحبيب الشطي، دراسات في القانون العقاري، (تونس: دار الميزان للنشر، سوسة، 1996)، ص12)، وهي عبارة عن منطقة كاملة تستوعب عدة عقارات. واختيار هذه المنطقة يخضع لمطلق اجتهاد الدولة التي تأخذ بعين الاعتبار الأهمية الاقتصادية والاجتماعية لمنطقة المسح بحسب مخططاتها التنموية³³ (على كحلون، أحكام القانون العقاري التونسي بين التسجيل و الإشهار، التحديد والبحث في مطالب التسجيل المسحية والإختيارية، (تونس: دار الميزان للنشر، 2000)، ص147)، وتدعو تبعا لذلك كل من له حق عيني على عقار مشمول بقرار المسح الى التقدم للدفاع عن حقوقه قصد تسجيلها عن طريق مختلف وسائل الإشهار المذكورة آنفا. والملاحظ أن أسلوب الإشهار المعتمد من المشرع يمتاز بتنوع الوسائل وسرعتها وببساطة إجراءاته.

وتبرز أهمية الإشهار في انه إذا ما وقع نشر قرار فتح عمليات المسح تصبح فان جميع النزاعات الحوزية والاستحقاقية المتعلقة بعقارات فلاحية مشمولة في منطقة المسح تصبح من اختصاص لجنة المسح، والنزاعات التي سبق القيام بها امام محاكم الحق العام و التي ما تزال على بساط النشر في ذلك التاريخ يقع التخلي عنها مباشرة لفائدة لجنة المسح³⁴ (الفصل 13 من من المرسوم عدد 3 لسنة 1964).

وفي النهاية إذا ما وقع ضبط منطقة المسح و إشهار عملية المسح طبق القانون، يتخذ رئيس المحكمة العقارية قرارا بتعيين احد أعضاء هذه المحكمة رئيسا للجنة المسح الخاصة بكل مشيخة، إضافة إلى انه يتولى بنفس الطريقة تقسيم تراب المشيخة إلى ما يلزم من المناطق الفرعية بعد درس هذا التراب من طرف مصالح قيس الأراضي و يعين على رأس كل منطقة منها حاكما مكلفا³⁵ (الفصل 4 فقرة 1 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964). و يبدأ هذا الحاكم بالقيام بأعمال بحث ميدانية لينصرف فيما بعد إلى مباشرة أعمال مكتبية³⁶ (محمد علي اللوز، “المسح العقاري الإجباري”، مجلة بحوث ودراسات قانونية، عدد5، تونس: جمعية الحقوقيين بصفافس، 2010)، ص536 و537).

فأما العمل الميداني فإنه يباشره بمساعدة كاتب وعون فني و بمحضر العمدة أو نائبه و مالكين إثنين، ويقوم في هذا المضممار بتحديد المنطقة التي عهدت إليه عن طريق الطواف بها ومعاينتها³⁷ (عبد المنعم عبود، 2011، انقضاء الحقوق العينية، المشاكل العملية والحلول، منشورات مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس) مستعينا في ذلك بالصور الجوية المعدة من ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري³⁸ (وقع تغيير تسمية ديوان قيس الأراضي و رسم الخرائط ليصبح ديوان قيس الأراضي و المسح العقاري و ذلك بمقتضى القانون عدد 26 لسنة 2009 المؤرخ في 11 ماي 2009 المنقح القانون عدد 100 لسنة 1974 المؤرخ في 25 ديسمبر 1974).

بعد ذلك يجري الحاكم المكلف بحثا بالنسبة لكل عقار على حدة فيحدده ويطبق الرسوم وشهادات الحوز على العين ويحرر الحالة الإستحقاقية للعقار وينتدب الخصوم للصلح قدر الإمكان³⁹ (الفصل 4 فقرة 2 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964).

كما يتولى الحاكم المكلف بعد إتمام إعداد الأمثلة الوقتية الخاصة بكل عقار من طرف العون الفني⁴⁰ (الحبيب الشطي، مثال العقار المسجل، التسجيل والإشهار (1885-1986) “، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، (تونس: كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية والسياسية بسوسة أيام 9 و10 و11 أفريل 1987)، ص 97) دعوة المالكين المحتملين لكل عقار إلى تقديم تصريح بالملكية مؤرخ وممضى يبين فيه أصل الحقوق وهوية القائم بالتصريح وحدود العقار والتحملات الموظفة عليه إن وجدت،⁴¹ الفصل 4 فقرة 2 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964) ويجب على الحاكم المكلف بالمسح أن يحرص على حماية حقوق الغائبين والقصر على ضوء المعلومات المتوفرة لديه⁴² (محمد على اللوز، “المسح العقاري الإجباري“، مرجع سابق، ص 537).

وعلى إثر انتهاء هذا الأخير من أعمال البحث الميدانية، يمر فيها بعد إلى مباشرة أعمال مكتبية. وتتمثل هذه الأعمال في دراسة ما قدم إليه من وثائق وتحرير تقارير في شأنها، إذ أنه استنادا إلى ما توفر له من معلومات يتولى تحرير محاضر وبحث وتحديد خاصة بكل عقار تتضمن حالته الإستحقاقية والمعارضات الصادرة في شأنه⁴³ (الفصل 5 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964).

وبعد إنهاء الحاكم المكلف عمليات التحديد الخاصة بمنطقته يقوم بتحرير قائمة عامة في العقارات التي أحصاها مع بيان أسماء الحائزين أو المالكين المحتملين وإذا إقتضى الأمر أسماء المعارضين، ثم يتولى إحالة هذه الوثائق إلى رئيس لجنة المسح لتوضع فيما بعد على ذمة العموم بمركز محكمة الناحية ومركز المعتمدية ويقع الإعلان عن إيداعها بواسطة الرائد الرسمي للجمهورية التونسية والصحافة والإذاعة، وذلك حتى يتمكن كل من له مصلحة من الإعتراض كتابة في أجل شهر من نشر الإعلان بالرائد الرسمي⁴⁴ (الفصل 6 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964).

وما يمكن استنتاجه عموما مما سبق بسطه هو أن المشرع التونسي سعى إلى وضع نظام مبسط لإجراءات المسح، ويعتبر الفقه أن هذه الإجراءات تعكس رغبة المشرع في إعطاء أعمال المسح النجاعة الكافية حتى يمكن إنهاءها في أقرب الآجال لتستقر بذلك الوضعية

الإستحقاقية للعقارات التي يشملها المسح⁴⁵ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس).

وهذه النجاعة التي نجدها على مستوى الأعمال والأبحاث المسحية⁴⁶ (الهادي سعيد، 1966، تطور الملكية العقارية وأثره في تونس، مركز الدراسات القانونية والقضائية، تونس) تتوج كذلك بنجاعة في المرحلة الحكومية ذلك أنها تختتم في كل الحالات بصدور حكم إيجابي بالتسجيل.

2- وجوب إصدار حكم إيجابي بالتسجيل

يعتبر تدخل هيكل القضاء ممثلا في المحكمة العقارية و إشرافه على عمليات المسح التي تنتهي بصدور أحكام بالتسجيل الإجباري إحدى خصوصيات التجربة التونسية في هذا المجال، على خلاف بعض الأنظمة القانونية الأخرى التي تجعل من المسح العقاري مجرد عمل إداري صرف.

وهذا التفرّد في التجربة التونسية يعد أمرا إيجابيا، إذ زيادة على كون هيكل القضاء هو الضامن لحقوق الأفراد فهو العارف بأمر التشريع والساھر على حسن تطبيق القانون. وهذا الدور الذي يلعبه القضاء في ميدان المسح العقاري لا يعطي الأحكام القضائية المسحية فقط نوعا من المصادقية، بل إنه يعد دعامة أساسية لنجاعة وفاعلية العمل المسحي، وهو ما حدا بالمشروع إلى إدراج إمكانية الطعن بالتعقيب في الأحكام المسحية سنة 2008⁴⁷ (وذلك بمقتضى القانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008 المتعلق بتنقيح وإتمام بعض أحكام مجلة الحقوق العينية).

وهذه النجاعة تتعزز وتبرز خاصة على مستوى حتمية الحكم بالتسجيل في إطار المسح، فلا مجال للحكم برفض التسجيل في مادة المسح العقاري وذلك على عكس الأحكام الصادرة في مادة التسجيل الإختياري، فقانون المسح يركز على مبدأ أساسي وهو تسجيل كل العقارات المشمولة بعمليات المسح العقاري⁴⁸ (محمد كمال شرف الدين، 1999، الوظائف الجديدة للمحكمة العقارية ومبدأ التقاضي على

درجتين في لقضاء الابتدائي، مجموعة لقاءات الحقوقيين، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس) ويعتبر بذلك المسح العقاري احد أهم عوامل تطهير الملكية العقارية في تونس إن لم نقل أهمها على الإطلاق نظرا للنجاعة التي يتميز بها.

ولإعطاء فعالية أكبر للأحكام في مادة المسح سعى المشرع إلى أن يبسط ويسرع في إجراءات الحكم قدر الإمكان فبعد مرور أجل الشهر من تاريخ الإعلان بالرائد الرسمي عن إيداع الملفات والوثائق المتعلقة بالمسح بمركز المعتمدة ومركز محكمة الناحية، يمكن لرئيس لجنة المسح أن ينتصب كقاض فردي ويقضي بالتسجيل إذا تعلق الأمر بعقارات لم ترد في شأنها إعتراضات وكانت وضعيتها الإستحقاقية واضحة وثابتة⁴⁹ الفقرة الأخيرة من الفصل 6 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964). والمؤكد أن هذه البساطة والسرعة على مستوى إجراءات الحكم تبررها وضوح وضعية العقارات التي لا تستوجب الكثير من التمهيص وعدد هذه الأحكام ليس بالقليل فقد مثلت تقريبا 60 % من الأحكام المسحية سنة 2010⁵⁰ (محمد المنصف الزين، "الطعن بالتعقيب في الأحكام الصادرة بالتسجيل"، مجلة بحوث و دراسات قانونية، العدد 5، (تونس: مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفافس، 201)، ص 412).

أما إذا تعلق الأمر بعقارات وردت في شأنها إعتراضات أو كانت وضعيتها الإستحقاقية لم تضبط بصورة كافية فإن رئيس لجنة المسح يجب أن يحيل الملف إلى المحكمة العقارية لتنشر القضية بجلسة دورية تعقد بمحكمة الناحية، أين تتولى المحكمة بتركيبتها الثلاثية النظر في القضية بجلسة عمومية وتتولى تبعا لذلك تعيين المالك الحقيقي فتحكم لفائده بالتسجيل بعد الإذن عند الاقتضاء بإجراء ما تراه صالحا من الأبحاث⁵¹ (الفصل 7 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964)، ويمكن للحاكم المكلف المشاركة في أحكام القضايا التابعة لمنطقته⁵² (الفصل 7 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964).

والملاحظ هنا أن اللجوء إلى المحكمة بتركيبتها الثلاثية في هذه الحالة يمليه عدم وضوح الوضعية الإستحقاقية للعقارات المشمولة بأعمال المسح، بما يفترض مزيدا من التروي والبحث والتحقيق عند دراسة

الملف. وسعيا من المشرع لبلوغ هذه الغاية دون إعاقة تقدم العمل المسحي مكن الحاكم المكلف من المشاركة في الحكم، و هذه المشاركة لها أهمية بالغة وجدوى مؤكدة باعتبار إمامه السابق بالملفات والمشاكل التي تطرحها تلك الملفات عند مباشرته أعمال البحث والتحديد، خاصة وأن إجراءات المسح هي إجراءات إستقرائية في مجملها ويتوجب أن تنتهي بصدر حكم إيجابي بالتسجيل، وهي بالتالي لا تطرح نزاعا أو خصومة بالمعنى القانوني للكلمة⁵³(سمية اليزيدي، 2008، التسجيل العقاري الإجمالي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس) ولا تفترض حيادا من القاضي الذي يحكم في الملف.

غير أنه يجدر التأكيد في هذا الصدد على أن إلزامية الحكم بتسجيل كل العقارات التي صدر في شأنها قرار بالمسح، قد لا تنطبق في حالات مخصوصة جدا تدفع الحاكم المكلف إلى إخراج بعض العقارات من مجال المسح العقاري رغم كونها مشمولة بقرار المسح. و لعل أبرز حالة هي تلك المتعلقة بعقارات شملها المسح لكن أقيمت عليها بناءات ضخمة كمعامل أو قصور، و من هذا المنطلق و لغاية عدم إخضاعها لإجراءات التسجيل الإجمالي التي تتميز بالمجانبة و السرعة و النجاعة يقوم الحاكم المكلف بإخراجها من نطاق المسح لعدم توفر الشروط التي يفترضها هذا المسح⁵⁴(كمال البقلوطي، 2006، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، دراسات قانونية، كلية الحقوق بصفافس، تونس).

وفي كل الحالات فإن الأمر يتعلق هنا باستثناءات ذات ميدان ضيق للغاية، وهي لا تحدّ في شيء من نجاعة المبدأ القاضي بوجوبية تسجيل كل العقارات المشمولة بقرار المسح، بشكل لا نجد معه مجالا لرفض ملف التسجيل أو عدم القضاء بالتسجيل الإجمالي⁵⁵(رضا عباس، “إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار(1885-1986)“، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 114).

بيد أن هذه النجاعة تبقى منقوصة إذا لم يستتبعها أثر تطهيري للحكم القاضي بالتسجيل الإجمالي. و فعلا فقد أقرّ المشرع هذا الأثر للحكم المسحي، حتى يتسنى حقا للمسح العقاري أن يلعب دوره كاملا كأداة فعّالة في تطهير الملكية العقارية في القانون التونسي.

ب- نجاعة مستمدة من الأثر التطهيري للحكم المسحي

يعتبر تطهير الملكية العقارية أساس العملية المسحية ومحورها، ولا يمكن الحديث عن نجاعة لهذه العملية إلا إذا ما كان لها مفعول تطهيري. وفي الحقيقة فإن هذه الفكرة مكرسة في القانون التونسي، ذلك أن الحكم المسحي له أثر تطهيري.

ويقصد بالتطهير تصفية وضعية العقار الماضية بصفة نهائية⁵⁶ (رياض الجمل، "المفعول الزمني للتطهير بالنسبة لأحكام التسجيل العقاري"، مجلة بحوث و دراسات قانونية، العدد 5، (تونس: مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفاقس، 2010)، ص 473)، بما يعني أنه عند التسجيل سيقع إلغاء كل الحقوق العينية الموظفة على العقار والتي لم ترسم بالرسم العقاري، سواء لعدم التصريح بها أو لعدم اقتناع المحكمة بوجودها⁵⁷ Mohamed Kamel Cherffeddine, Observation sur l'Arrêt de Cassation n° 12129 du (18/03/1985, RTD1987, p. 395).

فالحكم المسحي هو حكم إيجابي يصرح بصفة باتة بإقرار حق الملكية وما تبعها من حقوق عينية مسلطة على العقار موضوع المسح قصد تطهير وضعيته العقارية وتصفيته⁵⁸ (سمية اليزيدي، 2008، التسجيل العقاري الإجمالي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس) ويطرح الأثر التطهيري للحكم المسحي مسألتين أساسيتين: تتعلق الأولى بالأثر التطهيري لهذا الحكم من حيث الزمان، الثانية بالأثر التطهيري له من حيث الموضوع.

1- الأثر التطهيري للحكم المسحي من حيث الزمان

بالرجوع إلى المرسوم عدد 3 لسنة 1964 نلاحظ أن المشرع التزم المشرع الصمت إزاء تاريخ بداية سريان المفعول التطهيري للحكم المسحي⁵⁹. (نرجس كريم، "المفعول التطهيري للحكم العقاري"، بمجلة بحوث والدراسات القانونية، العدد 5 (تونس: مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفاقس، 2010)، ص 436) ولقد أفضى الاجتهاد الفقهي إلى اقتراح أربعة تواريخ نستعرضها على التوالي حتى يمكن تحديد التاريخ الأكثر منطقية و تماشيا مع فلسفة التشريع في ميدان المسح.

الأول هو تاريخ صدور قرار فتح منطقة المسح الذي يصدر عن وزير العدل، و يقع إشهاره بطريقة متميزة تضمن وصول محتواه للكافة⁶⁰ (رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار (1885-1986)"، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 115). وقد اعتبر أحد الفقهاء هذا القرار بمثابة تقديم مطلب تسجيل جماعي، وشبهه تبعا لذلك بمطلب التسجيل الاختياري لينتهي إلى الإقرار بأن صدور هذا القرار يمكن أن يشكل الحد الفاصل بين الوضعية القانونية للعقار قبل صدوره وبين وضعيته القانونية بعد صدوره.

إلا أن الاختلاف بين مطلب التسجيل وقرار فتح منطقة المسح يبدو جليا، ذلك أن الأول عمل إرادي يقوم به المالك في حين أن قرار وزير العدل هو دعوة من الدولة لإتمام عملية التسجيل. كما أن مطلب التسجيل عندما يقع إشهاره فذلك لغاية إعلام الغير الذين من المحتمل أن يكون لهم حقوق على العقار، في حين أن إشهار قرار وزير العدل فهو يهدف أساسا لإعلام مالكي العقارات⁶¹ (سمية اليزيدي، 2008، التسجيل العقاري الإجمالي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس).

إذن هذا الاختلاف بين الإجراءات يقتضي استبعاد اعتماد قرار وزير العدل القاضي بفتح المنطقة المسحية كنقطة بداية سريان الأثر التطهيري⁶² (نرجس كريم، "المفعول التطهيري للحكم العقاري"، مرجع سابق، ص 437).

التاريخ الثاني هو تاريخ محضر البحث والتحديد. و أساس اعتبار هذا التاريخ كمنطلق للأثر التطهيري يرجع إلى أن الحاكم المكلف يقوم بعمل ميداني يمكن أن يكشف عن الحالة المادية والاستحقاقية للعقار، إلا أنه رغم ذلك فإن تاريخ المحضر لا يعتبر إلا إجراء ميدانيا لاحقا للتصريح بالملكية، وعملية جرد للإدعاءات والمعارضات. لذلك يجب إقصاؤه من إمكانية اعتماده كنقطة انطلاق للمفعول التطهيري⁶³ (رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار (1885-1986)"، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 116).

التاريخ الثالث هو تاريخ صدور الحكم بالتسجيل. وتجد إمكانية اعتماد هذا التاريخ تبريرها في أن المصرح بالملكية ليس إلا مالكا محتملا كما هو الحال بالنسبة للمعترض أيضا. وعلى المحكمة في هذا الإطار واجب القيام بالأبحاث و تحديد المالك الفعلي للعقار وتسجيله لفائدته، لذلك فإن المحكمة لا تقضي بالتسجيل إلا عند وضوح الحالة الاستحقاقية للعقار وبعد القيام بما يلزم من إشهارات.

غير أن هذا القول فيه مغالاة فالمالك المحتمل الذي نتحدث عنه هو في الحقيقة ليس مجرد مالك محتمل بل هو مالك ظاهر في أغلب الأحيان إن لم يكن المالك الحقيقي، كما أن الحالة الاستحقاقية للعقار تتضح تدريجيا عبر مختلف المراحل التي تسبق الحكم لا عند الحكم. بالإضافة إلى أن هذا الحل لو وقع اعتماده فإنه قد يؤدي إلى عمليات تحيل، إذ يمكن للمالك المحتمل للعقار بيعه قبل صدور الحكم، و ينتج عن ذلك أن حق المشتري سوف يظهر إذا ما اعتمدنا تاريخ صدور حكم التسجيل⁶⁴ (سماح الأندلسي، "المفعول التطهيري للأحكام العقارية"، رسالة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون الخاص، (تونس: كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، 2005)، ص52)، لذلك فقد وقع استبعاد تاريخ الحكم بالتسجيل كمرجع لبداية الأثر التطهيري.

التاريخ الرابع هو تاريخ التصريح بالملكية الصادر عن المالك المحتمل طبقا للفصل 4 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964. وإمكانية اعتماد هذا التاريخ كنقطة انطلاق للمفعول التطهيري مرتبط بتشابه هذا الإجراء مع المطلب الذي يقدمه المالك المحتمل في مادة التسجيل الإختياري، وهو السبب الذي دفع فقه قضاء المحكمة العقارية إلى الاستناد لهذا التاريخ، أي تاريخ التصريح بالملكية بالنسبة للمالك المحتمل أو تاريخ المعارضة بالنسبة للمعترض، كنقطة بداية للمفعول التطهيري للحكم المسحي، وبالتالي فانطلاقا من هذا التاريخ يظهر العقار من كل الحقوق الموظفة عليه التي تنشأ قبله.⁶⁵ (نرجس كريم، "المفعول التطهيري للحكم العقاري"، مرجع سابق، ص 439)

والإشارة إلى الحكم المسحي في هذا المضمار تتطلب إبداء ملاحظة تتعلق بطبيعة هذا الحكم، إذ أنه لا مجال للحديث عن مفعول تطهيري إلا ما إذا كان الحكم المسحي باتا. بمعنى أنه لا يمكن أن تحصين

الحقوق وتطهيرها من عيوبها إذا لم يكن الحكم باتا، فالمفعول التطهيري يرتبط ارتباطا وثيقا بالصيغة الباتة للتسجيل⁶⁶ (أحمد بن طالب، "القضاء العقاري اليوم"، مجلة بحوث ودراسات قانونية، عدد7، تونس: جمعية الحقوقيين بصفافس، 2012)، ص 43).

والمقصود بالحكم البات هو الحكم المسحي الصادر عن رئيس لجنة المسح أو عن المحكمة العقارية بتركيبتها الثلاثية والذي لم يقع تعقيبه⁶⁷ (وقع إقرار آلية التعقيب بالنسبة للأحكام العقارية بمقتضى القانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008 المتعلق بتنقيح وإتمام بعض أحكام مجلة الحقوق العينية ينص الفصل332 جديد في هذا الإطار على أن "أحكام المحكمة العقارية القاضية بالتسجيل أو بالتسجيل الناتج عن حكم التسجيل نهائية الدرجة وتقبل الطعن بالتعقيب لدى محكمة التعقيب. الطعن بالتعقيب يوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه"). أما بالنسبة للأحكام المسحية القاضية بالتسجيل الإجباري التي وقع تعقيبها⁶⁸ (وقع إضافة باب سادس بمجلة الحقوق العينية بعنوان "في تعقيب أحكام التسجيل" بمقتضى القانون عدد 67 لسنة 2008 يحتوي على الفصول من 357 مكرر إلى 357 رابعا) فإن هذا الطعن يوقف تنفيذه⁶⁹ (الفصل 332 فقرة 2 م.ح.ع. انظر المنصف الكشو، "الطعن بالتعقيب في الأحكام الصادرة بالتسجيل عن المحكمة العقارية"، مجلة بحوث ودراسات قانونية، العدد 5 (تونس: جمعية الحقوقيين بصفافس، 2010)، ص402)، وهو ما يعني أنه سيقع تأجيل إقامة الرسم العقاري، لأن ذلك هو المقصود بتنفيذ حكم التسجيل⁷⁰ (أحمد بن طالب، "القضاء العقاري اليوم"، مرجع سابق، ص 43)، ولا يمكن إذن للحكم أن ينتج أثره التطهيري إلى حين انقضاء أجل التعقيب أو صدور القرار التعقيبي والعمل بمقتضاه من قبل المحكمة العقارية.

وفي كل الحالات، فإنه مع صيرورة الحكم المسحي باتا، فإن هذا الحكم سينتج أثره التطهيري ابتداء من تاريخ التصريح بالملكية الصادر عن المالك المحتمل أو تاريخ المعارضة الصادرة عن المعارض. وهذا الأثر يعبر عن نجاعة كبرى للمسح العقاري باعتباره سيحصن الحقوق المرسمة نتيجة للتسجيل، وستلغى كل الحقوق الغير المرسمة وجميع الرسوم التقليدية وهو ما يجرنا للحديث عن المفعول التطهيري من حيث الموضوع.

2- الأثر التطهيري للحكم المسحي من حيث الموضوع

إذا تم مسح جميع والعقارات التابعة للمشيدة وصدر الحكم بتسجيلها، يصدر رئيس المحكمة العقارية قرارا في ختم أعمال المسح و يقوم بإعلام العموم به عن طريق النشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وعن طريق تعليقه بمركز المعتمدية ومركز محكمة الناحية وبواسطة الصحافة والإذاعة⁷¹(الفصل 8 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964). وهذا الإعلان الذي يحصل بسعي من رئيس المحكمة العقارية يقوم مقام الإعلام بالحكم الذي يقوم به كاتب المحكمة العقارية في مادة التسجيل الإختياري، ويكون مغزى القرار الصادر عنه هو أن الجهة التي وقع مسحها أصبحت مطهرة.

والمقصود بالأثر التطهيري للحكم المسحي هو أن الحقوق التي لم تطهر في الوقت المناسب أو سبق رفضها من المحكمة ستلغى بصدر الحكم المسحي وتنقطع كل علاقة لها بالعقار⁷²(رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار(1885-1986) "، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 115). ونشير هنا إلى أن الحقوق المشمولة بهذا الأثر هي أساسا الحقوق العينية العقارية الواجبة الإشهار و المحددة بالفصل 12 م.ح.ع⁷³(بعض الحقوق الشخصية التي أوجب القانون إشهارها بصفة استثنائية و يمكن تبين مجمل هذه الحقوق بقراءة مترابطة للفصل 12 م.ح.ع الذي ينص على أن "الحقوق العينية العقارية هي : الملكية، الانزال والكردار ودخلهما، حقا لانتفاع، حقا لاستعمال، حقا لسكنى، حقا لهواء، الإجارة الطويلة (الامفيتوز)، حقا لارتفاع، الامتياز، الرهن العقاري." (وقد حصر المشرع ابتداء من صدور مجلة الحقوق العينية إنشاء الإجارة الطويلة و حق الهواء والانزال و الكردار) والفصل 308 من نفس المجلة الذي ينص على أن "جميع الحقوق العينية المرتبة على العقار في تاريخ التسجيل ترسم برسم الملكية. والحق غير المرسم يعتبر لاغيا." والفصل 373 من المجلة المذكورة الذي ينص على أن "الأمر الآتية يجب إشهارها بطريق الترسيم برسم الملكية: أولا : جميع الصكوك والاتفاقات فيما بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض وجميعا لأحكام التي أحرزت قوة ما اتصل بها لقضاء سواء تعلقت تلك الصكوك والاتفاقات والأحكام بإنشاء حق عيني أو بنقله أو بالتصريح به أو بتعديله أو بانقضائه أو بجعله غير

قابل للتفويت أو بالتقييد من حرية جولانه أو بتغيير أي شرط آخر من شروط ترسيمه. ثانيا : الصكوك والأحكام القضائية بإحالة حقا لإشتراك في الملكية بالجوار. ويسري هذا الحكم على تجزئة العقار بما في ذلك التقسيم والقسمة ولو كان موضوعها إرثا، ولا يجوز للورثة أو الموصى لهم التصرف القانوني في حق عيني مشمول بالتركة أو بالوصية حسب الحال قبل ترسيم إنتقالا لملكية بالوفاة. ويترتب عن عدم إشهار الأمور الواردة بالفقرتين المذكورتين أن الحقوق العينية الواردة بها لا تكون حجة في مابين المعنيين بالأمر أنفسهم ولا يترتب عن تلك الأمور غير المرسمة سوى الإلتزامات الشخصية). فإذن هذه الحقوق إذا لم يقع التصريح بها للمحكمة أو وقع التصريح بها لكن هذه الأخيرة رفضتها لا يمكن لها أن تطهر.

يضاف إلى ذلك انه تطبيقا للمفعول التطهيري للحكم المسحي فانه سيترتب عن صدور هذا الحكم إبطال كل الرسوم القديمة وتعويضها وجوبا برسوم عقارية. وقد نصت الفقرة 2 من الفصل 8 من مرسوم 1964 في هذا الإطار أنه ابتداء من الإشهار الذي يقوم به رئيس المحكمة العقارية والمتعلق بختم أعمال المسح، فإن الرسوم التقليدية المتعلقة بالعقارات الفلاحية الكائنة بالمشيخة المعنية بالأمر يقع ابطالها. والواضح أن هذا الفصل بقي على حاله منذ صدور المرسوم، ولم يواكب التنقيح الذي أصبح بمقتضاه المسح لا يشمل فقط العقارات الفلاحية بل كل العقارات غير المسجلة باستثناء العقارات المبنية الموجودة داخل المناطق البلدية، طبقا للفصل 2 من مرسوم 1964 كما وقع تنقيحه بالقانون عدد 28 لسنة 1979.

غير أن هذا الإشكال يمكن تجاوزه بقراءة الفصل 2 المذكور الذي ينص على أنه "يجري مسح جميع العقارات غير المسجلة بكامل تراب الجمهورية باستثناء العقارات المبنية الكائنة داخل المناطق البلدية ويقع تعويض جميع رسومها التقليدية وجوبا برسوم عقارية" وبصبح بذلك الفصل 2 هو النص العام والفصل 8 متعلقا بالحالة المخصصة للعقارات الفلاحية.

فإذن إلغاء الرسوم التقليدية وتعويضها برسوم عقارية لا يتعلق فقط بالعقارات الفلاحية، بل بكل العقارات التي يشملها المسح. ونعني

بالرسوم التقليدية كل رسوم الملكية التي تكون في مقابلة الرسوم العقارية المتولدة عن القانون العقاري⁷⁴ (سمية اليزيدي، 2008، التسجيل العقاري الإجباري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس)، سواء كان هذا الرسم في شكل كتب رسمي أو غير رسمي، أو كان محررا بطريقة التوثيق التقليدية أو بطريقة حديثة⁷⁵ (على معنى الفصول 442، 454، 470 و 471 م.إ.ع)، أو كذلك سواء أخذت هذه الرسوم شكل أحكام عدلية أو شرعية أو قرارات صادرة عن اللجان الخاصة كلجان تصفية الأوقاف إلى غير ذلك من الأشكال الأخرى للرسوم القديمة.

ويتوجب الملاحظة أن الرسوم الحوزية وإن لم تكن رسوم ملكية فإن الفصل 18 من مرسوم 1964 قد قضى بمراجعتها وتعويضها برسوم عقارية طبقا لإجراءات المسح الجديدة.

مهما يكن من أمر، فأيا كانت طبيعة الرسم القديم فإن الأثر التطهيري للمسح العقاري سيؤدي لإلغائه وتعويضه برسوم عقارية على معنى السجلات العينية، ويعتبر هذا الإجراء لبّ عملية المسح وهدفها الأساسي.

كل ذلك يؤكد دون شك قيمة المفعول التطهيري للحكم المسحي، ومن خلاله أهمية المسح العقاري بصفة عامة كوسيلة تطهير أرادها المشرع أن تكون ناجعة وفعالة. غير أن هذه النجاعة أو الفاعلية ليست مطلقة وهي تصطدم بعدد العوائق التي تهددها.

II- النجاعة المهددة للمسح العقاري في القانون التونسي :

يبدو أن نظام المسح العقاري في القانون التونسي ينطوي على عديد السلبات التي تحدّ من فعاليته (أ)، وهو الأمر الذي يدعونا للتفكير وإيجاد الحلول الكفيلة بجعله نظاما أكثر فعالية (ب).

أ- العوائق المهددة لفعالية المسح العقاري في القانون التونسي :

إن المتمعن في نظام المسح العقاري في تونس يلاحظ أن هذا النظام به عديد المساوئ والسلبات التي تهدد فعاليته ونجاعته، وسنحاول من هذا المنطلق الإتيان على أهم هذه السلبات وأبرزها، وهي تتعلق أساسا بعوائق قانونية ونقصد بذلك أنها عوائق ناشئة عن النصوص القانونية

المنظمة لعملية المسح العقاري ومرتبطة بها، كما تتعلق أيضا بعوائق واقعية وهي عوائق أفرزها التطبيق.

1- العوائق القانونية

تتطوي النصوص المتعلقة بالمسح العقاري على عديد الإشكاليات التي تعيق العملية المسحية وتحد من نجاعتها وستعرض تباعا إلى أبرز هذه الإشكاليات.

بادئ ذي بدء من المعلوم أن الإشهار وسيلة هامة هدفها الأساسي إعلام العموم، وخاصة إعلام كل من له حق مسلط على العقارات المشمولة بقرار المسح من ذلك إشهار القرار المتعلق بتحديد منطقة المسح وتاريخ هذا المسح والذي يوجه أساسا للمالكين المحتملين للعقارات موضوع المسح⁷⁶ (الفصل 3 جديد من المرسوم عدد 3 لسنة 1964)، أو إشهار أعمال الحاكم المكلف⁷⁷ (الفصل 6 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964) الذي يوجه أساسا لإعلام كل من يروم الاعتراض.

وهذا الإشهار يستمد أهميته من طبيعة الحكم المسحي الذي سيصدر فيما بعد و سيؤثر على حقوق الأشخاص المعنيين أولا وقبل كل شيء، وسيؤثر حتى على الغير. زيادة على ذلك فإنه كلما كان الإشهار أنجع كلما كان العمل المسحي أسرع وأسهل نظرا لعلم الأطراف المعنية بالتسجيل وحضورهم للدفاع عن حقوقهم وتقديم مؤيداتهم.

إلا أن أهمية الإشهار في مادة المسح العقاري تعوقها ضعف الوسائل الإشهارية التي نصّ عليها مرسوم 1964، ذلك أن الإشهار بالرأى الرسمي كما نصّ على ذلك المرسوم المذكور غير ذي فائدة طالما لا يطلع على مضامينه إلا قلة قليلة ربما أكثرهم من رجال القانون، كما أن الوسائل الأخرى والمتعلقة بالتعليق بمراكز الولاية وبمحاكم الناحية والمعتمديات أو عن طريق الصحافة والإذاعة كثيرا ما تبقى مهمشة من غالبية الناس، ولا نضمن بالتالي وصول المعلومة للأشخاص المعنيين بعملية المسح بالذات⁷⁸ (سمية اليزيدي، "التسجيل العقاري الإجباري"، مرجع سابق، ص 19 و 20).

يضاف إلى هذا، احتواء مرسوم 1964 على موطن ضعف آخر يتجلى في وجود أحكام بالية و قديمة به بطريقة لم تواكب حتى تطور نص

المرسوم في حد ذاته، مما خلق تناقضات داخل هذا المرسوم و طرح عديد الإشكاليات التي بقيت تؤرق عمل لجان المسح إلى الآن بل وتعيقها.

ويكفي أن نشير في هذا المضممار إلى أنه ابتداء من تاريخ 11 ماي 1979 أصبح المسح العقاري يشمل طبقا للفصل 2 جديد كل العقارات باستثناء العقارات المبنية الكائنة داخل المناطق البلدية بعد أن كان قبل هذا التاريخ يتعلق فقط بالأراضي الفلاحية، غير أن المدّش في الأمر هو أن العنوان الأول لهذا المرسوم الذي يحتوي على الفصول من 2 إلى 8 بقي متعلقا بمسح العقارات الفلاحية، والأخطر من ذلك هو ما نصّ عليه الفصل 13 من هذا المرسوم من كون "النزاعات الحوزية والإستحقاقية المتعلقة بعقار فلاحى مشمول في منطقة مسح عقاري تصبح بعد نشر القرار القاضي بفتح عمليات المسح من أنظار لجنة المسح.

وجميع النزاعات الحوزية أو الإستحقاقية المتعلقة بعقار فلاحى مشمول في منطقة مسح عقاري والتي ما تزال على بساط النشر أمام محاكم الحق العام إلى يوم نشر القرار القاضي بفتح المسح يقع التخلي عنها لفائدة لجنة المسح ويوجه إليها الملف على ما هو عليه".

ويستخلص من هذا النص أن النزاعات الحوزية والإستحقاقية المتعلقة بعقارات غير فلاحية تخرج عن أنظار لجان المسح، وهو حل يبدو مستهجنا وليس له ما يبرره، لذلك فالفقه يعتبر أن إقصاء هذا الفصل للعقارات غير الفلاحية مردّه سهو المشرع بمناسبة تنقيح مرسوم 1964 بالقانون عدد 28 لسنة 1979 عن تنقيح الفصل 13 من مرسوم المشار إليه ليصبح متناسقا مع الفصل 2 جديد الذي أصبح ينص على أن إجراءات المسح تشمل الأراضي البيضاء غير المبنية علاوة على الأراضي الفلاحية⁷⁹(كمال البقلوطي، 2006، المسح العقاري واشكالاته القانونية في القانون التونسي، دراسات قانونية، كلية الحقوق بصفافس، تونس).

وفي كل الحالات، فإن بقاء الفصل 13 في صيغته الحالية من شأنه إثارة عديد المشاكل المتعلقة باختصاص لجان المسح بالنظر في النزاعات الحوزية والإستحقاقية والتي من الممكن أن تعطل عمل هذه

اللجان بأن تخلق تنازعا بينها وبين محاكم الحق العام، فمنطقيا قد تعتبر لجان المسح أن الأمر مجرد سهو من المشرع وإنها هي المختصة بالنظر في النزاعات الحوزية والاستحقاقية، غير أن محاكم الحق العام قد تتمسك بالتطبيق الحرفي للفصل 13 الذي يقصر نظر تلك اللجان في النزاعات المتعلقة بالعقارات الفلاحية لا غير، والأمر قد يطول لفض هذا التنازع وقد يؤدي إلى تضارب في الأحكام بما لا يتماشى مع النجاعة التي تتطلبها عملية المسح.

ينضاف إلى هذا أن تنصيب المرسوم على إختصاص لجان المسح بالنظر في النزاعات الحوزية ليس مستساغا ولا يؤدي إلا للزيادة في عدد الملفات والإشكاليات المطروحة أمام هذه اللجان رغم كون المسألة ليست من صميم عملها، ذلك أن مهمة تلك اللجان تنحصر في إقرار الحق العيني والإذن بتسجيله من طرف رئيس لجنة المسح أو من طرف المحكمة بتركيبتها الثلاثية، وهو ما لا يتلاءم مع طبيعة الدعوى الحوزية⁸⁰ (محمد على اللوز، "المسح العقاري الإجباري"، مرجع سابق، ص 540) التي تتمحور حول النزاع العيني والعقاري المتعلق بحوز العقار أو الحق العيني المسلط على العقار والذي ينشأ باننزاع الحيازة من المتصرف عنوة أو خلسة أو لتعريضها للاعتداء أو التهديد أو يوشك التعرض لذلك من أعمال بدأت ولم تتم⁸¹ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس).

فهدف الدعوى الحوزية ليس له ارتباط بحماية الحقوق العينية، بل هو يتعلق بحماية الوضع المادي المتمثل في الحيازة⁸² (البشير ابن الضياف، الحوز في القضاء، (تونس: م ق ت، 1961)، ص 6) في حد ذاتها من خلال تمكين الحائز من القيام بثلاث دعاوى وهي دعوى إفتكاك الحوز بالقوة ودعوى كف الشغب ودعوى تعطيل الاشغال.⁸³ (انظر الفصل 51 وما يليه م م م ت) وإطلاقا من خصوصية هذه الدعوى وعدم ارتباطها مباشرة بعمل لجان المسح فإنه كثيرا ما ترفض هذه اللجان النظر والبت في النزاعات الحوزية⁸⁴ (وهو ما خلق نوعا من الفراغ بإعتبار وأن محاكم النواحي ترفض التعهد بمثل هذه النزاعات تطبيقا للفصل 13 من المرسوم الذي يلزمها بالتخلي لصالح

لجنة المسح المختصة، انظر محمد على اللوز، “المسح العقاري الإجمالي”، مرجع سابق، ص 540).

وبعيدا عن مرسوم 1964، فإن المشرع من خلال تنقيح بعض أحكام م.ح.ع. بالقانون عدد 67 لسنة 2008 أصبح يخضع جميع أحكام التسجيل بما في ذلك الأحكام المسحية للطعن بالتعقيب.

لا جدال في أن تكريس هذا الطعن يشكل ضمانا إضافية للممولين بالحكم المسحي، خاصة وأن محكمة التعقيب محكمة قانون تتمثل وظيفتها الأساسية في بسط رقابتها على حسن تطبيق القانون⁸⁵ (نذير بن عمو، القرار التعقيبي، خمسون عاما من فقه القضاء المدني 1959-2009، (تونس: مركز النشر الجامعي، 2010) ص361 و362)، غير أنه من زاوية فاعلية عملية المسح التي أحاطها المشرع سنة 1964 بإجراءات تتميز بالبساطة والسرعة والنجاعة فإن الأمر لا يخلو من انتقادات.

نعلم جيّدا أن الفقهاء كانوا دائما يبررون الصبغة الباتة لحكم التسجيل وأساسا الحكم المسحي برغبة المشرع في الإسراع بتطهير الملكية العقارية، حتى يدخل العقار ضمن نظام ملكية جديد وهو نظام العقارات المسجلة مما يسهّل أداء وظيفته الاقتصادية.⁸⁶ (م محمد المنصف الزين، “الطعن بالتعقيب في الأحكام الصادرة بالتسجيل”، مرجع سابق، ص 406)

لكن ألن يساهم الطعن بالتعقيب في إطالة إجراءات المسح، وفي تأخير تصفية الوضعية العقارية للأراضي المشمولة بالمسح؟

من المؤكد أن تعقيب الحكم بالمسحيّ الذي له مفعول تعليلي، سيعطل تطهير ملكية العقارات التي يشملها المسح وسيؤخره إلى أمد قد يطول أو يقصر.

مهما يكن من أمر، فإن كل المعوقات النصية والقانونية التي وقع التعرض لها تجعل من النص التشريعي أحيانا يضحى عاملا مكبلا لفاعلية المسح العقاري ومهددا لها، وهو تهديد تزداد حدته على المستوى التطبيقي من خلال عديد العوائق الواقعية التي تحد من نجاعة المسح العقاري.

2 -العوائق الواقعية

يبدو أن النجاعة التي أرادها المشرع للمسح العقاري على المستوى النظري تدحضها حقائق مغايرة تماما على المستوى العملي، ولعل أن أهم العوائق التي تبرز في التطبيق هو إقبال كاهل القضاء العقاري الذي يعتبر المشرف على عملية المسح من أولها إلى آخرها بشكل تراكمت معه الملفات المسحية. ينضاف إلى ذلك نقص الموارد البشرية⁸⁷(محمد كمال شرف الدين، 1999 ،الوظائف الجديدة للمحكمة العقارية ومبدأ التقاضي على درجتين في القضاء الابتدائي، مجموعة لقاءات الحقوقيين، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس) والمادية الموضوعية لإنجاز عملية المسح⁸⁸(أحمد بن طالب، “القضاء العقاري اليوم“ ، مرجع سابق، ص 43)، فعلى سبيل المثال كانت الدولة سنة 1992 قد برمجت إحداث 97 لجنة مسح لتنجز مسح كامل تراب الجمهورية القابل للمسح في أفق سنة 2017. وقد كان عدد لجان المسح في ذلك التاريخ 37 لجنة، لكن إلى غاية سنة 2012 لم يصل هذا العدد إلا لحدود 46 لجنة فقط.

كل ذلك ساهم في تعقيد الإجراءات وإطالتها⁸⁹(Habib El AMRI, L'avenir de l'immatriculation foncière en Tunisie, in Le centenaire de l'immatriculation foncière en Tunisie, Colloque organisé par la faculté de droit et des sciences économiques et (politiques de Sousse, 9- 10- 11 avril 1987, p. 221 بطريقة جعلت غاية تطهير الملكية العقارية أمرا مؤجلا في كثير من الأحيان.

وتجدر الملاحظة في هذا المجال أن الإحصائيات التي تؤكد تطور نسبة المساحة المسجلة في إطار عمليات المسح العقاري في السنوات الأخيرة لا تتعلق في الحقيقة بأراض إكتمل تسجيلها بل بعقارات شملتها أعمال التحديد أو التحجير فقط، وهو ما يعني أن عمليات التسجيل مازالت في مراحلها الأولى ويليهما تلقي التصاريح وسماع البيانات ودراسة المؤيدات و المعارضات ليقضى بالتسجيل في نهاية المطاف، وهي إجراءات تطول⁹⁰(على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية

فيتونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس). فالتحجير يعتبر من أبسط العمليات في مادة المسح، ويبقى التسجيل الفعلي للعقارات هو العملية المضنية والمكلفة والمعقدة في إطار نظام المسح الحالي، ولا أدل على ذلك من كثرة عدد الملفات المسحية المنشورة أمام لجان المسح والمحكمة العقارية، وهي تشهد تزايدا من سنة إلى أخرى ذلك أن عددها كان مثلا في أواخر السنة القضائية 1999-2000: 77180 ملفا وفي أواخر السنة القضائية 2000-2001: 78007 ملفا وفي أواخر السنة القضائية 2001-2002: 86842، وحسب التقديرات فإن هذا العدد لوحده يتطلب على الأقل خمس سنوات حتى تتمكن المحكمة العقارية من فصل هذه الملفات⁹¹ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس).

وهذه المشاكل لم تزد الأمر إلا تعقيدا، بأن أدت إلى تكبيل تقدم العمل المسحي وإطالة الإجراءات أكثر فأكثر، وتشتيت عمل ومجهود قضاة المحكمة العقارية الذين عوض البت في الملفات تجدهم يتدخلون في كامل مراحل المسح ويقومون بأعمال تبدو أقرب إلى الإحصاء والعمل الإداري أكثر منه إلى العمل القضائي.

ولا يفوتنا الإشارة إلى أنه من أبرز الصعوبات التي نلاحظها على المستوى الواقعي تتعلق بإعداد الأمثلة الهندسية من طرف مصالح ديوان قيس الأراضي⁹² (على كحلون، أزمة السجلات العينية في تونس، مرجع سابق، ص 45-46)، بحيث أنه يقع القيام بمثال وقتي في بداية العمل المسحي وذلك حتى لا تتعطل أعمال المسح التي من المفترض أن تتصف بالسرعة و النجاعة⁹³ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس)، ويقع الاكتفاء بهذا المثال الوقتي للتصريح بالتسجيل⁹⁴ (رياض الجمل، “المفعول الزمني للتطهير بالنسبة لأحكام التسجيل العقاري”، مرجع سابق، ص 549) إلى أن يتم تقديم المثال النهائي بعد الحكم⁹⁵ (الحبيب الشطي، دراسات في القانون العقاري، مرجع سابق، ص 13). إلا أن تقديم هذا المثال كثيرا ما يتأخر وتبقى الملفات المسحية مودعة بكتابة المحكمة في انتظار استكمال الأمثلة النهائية إلى حد أنه هناك بعض الملفات بقيت بأدراج كتابة المحكمة العقارية أكثر من نصف قرن في انتظار الأمثلة الهندسية، والإحصائيات تبين الأعداد الهائلة للملفات

المودعة بكتابة المحكمة في انتظار إتمام أعمال التنفيذ، إذ وصل عددها سنة 2000 إلى 35088 وسنة 2001 إلى 45468 وسنة 2002 إلى 43931⁹⁶ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس).

وهذه الطريقة في إعداد المثال الهندسي كانت له آثار وخيمة للغاية⁹⁷ (كمال البقلوطي، 2006، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، دراسات قانونية، كلية الحقوق بصفاقس، تونس)، ذلك أن المدة التي تمر بين مرحلة تحجير المنطقة الفرعية ورفعها قد تطول وتندثر بالتالي العلامات التي وضعتها المحكمة العقارية، بما سيتعذر معه على العون الفني التعرف على موقع العلامة لمباشرة عملية القيس وغير هذه الإشكاليات كثير⁹⁸ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس).

يضاف إلى هذا أن أعمال لجان المسح كثيرا ما تكون في التطبيق متسرعة ولا تتميز بالعمق الكافي، إذ عادة ما يتولى كاتب المحكمة والعون الفني إتمام إجراءات التحجير وأحيانا تلقي البيئة لنجد أخيرا بورقة الملف تصريح المالك المحتمل وشهادة شخصين يشهدان بالحوز والتصرف ليضع فيما بعد الحاكم المكلف إمضاءه على الورقة ولتنتهي بذلك الأبحاث الإستقرائية⁹⁹ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس).

كما أن أعمال التحديد كثيرا ما تكون غير متزامنة مع أعمال البحث وتلقي التصريح بالملكية والأمر قد يصل إلى سنوات مما سينجر عنه إختلاف في المضمون بين الحكم والتحديد¹⁰⁰ (أحمد بن طالب، "القضاء العقاري اليوم"، مرجع سابق، ص 43).

وفي جميع الأحوال، فإن بقاء المطلب المسحي منشورا لسنوات نظرا لتعقد الإجراءات وطولها¹⁰¹ (Habib El AMRI, L'avenir de l'immatriculation foncière en Tunisie, op. cit. p. 221) وأحيانا لعدم وضوح الحالة الإستحقاقية لبعض العقارات لن يبق هذا العقار في معزل عن المعاملات القانونية من بيع ومقاسمة ومعاوضة وغيرها، فتتغير بذلك وضعيته الإستحقاقية بعيدا عن المطلب

المسحي المنشور، وسيؤدي صدور الحكم المسحي في النهاية إلى ولادة ميتة للرسم العقاري¹⁰² (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس).

إذن يصبح من المسلم به بعد عرض مختلف هذه العوائق التي أفرزها التطبيق أن العملية المسحية تفقد شيئا من نجاعتها إن لم نقل كلها، بما يصيرها عملية مريضة في جوهرها وهو ما يجزنا للبحث عن علاج مناسب يرجع للمسح العقاري نجاعته.

ب- نحو مزيد تفعيل نظام المسح العقاري في القانون التونسي

من الواضح أن المرسوم المنظم للمسح العقاري في تونس هو نص قديم وبال، بل إنه جامد وغير مواكب للتطور حتى أن التنقيحان اللذان طرأ عليه لم تكن لهما أهمية تذكر¹⁰³ (تنقيح 11 ماي 1979 وتنقيح 31 ديسمبر 1999). لذلك فإن تدخل المشرع أمر لا مناص منه لجعل إجراءات المسح العقاري أكثر فعالية، وهو تدخل يجب أن يؤول إلى إحداث ثورة قانونية في هذا الميدان، حتى يتسنى للمسح العقاري أن يلعب دوره كاملا في تطهير الملكية العقارية.

وطالما أن المسألة تتطلب تغييرا فسنحاول أن نرسم الخطوط العريضة لهذا التغيير والتي قد يتمحور حول إصلاحات هيكلية من جهة، وإصلاحات إجرائية من جهة أخرى.

1- إصلاحات هيكلية:

سيق وأن أشرنا إلى أن الهيكل المشرف على كامل عملية المسح هو الهيكل القضائي مجسدا في المحكمة العقارية¹⁰⁴ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس)، وذلك عن طريق تدخله في كل مراحل هذه العملية، رغم كون الفقه يعتبر وأن أعمال التسجيل وخاصة التسجيل الإجمالي لا تعدو أن تكون إلا عملا إداريا محضا¹⁰⁵ (Voir Soulmagnon G., la loi Tunisienne du 1^{er} Juillet 1885 sur la propriété immobilière et le régime des livres fonciers, (Librairie du Recueil Sirey, Paris, 1933, p. 40).

كما أن العمل المسحي يغلب عليه الطابع الإحصائي، إذ أن الحاكم المكلف يتولى التحديد والبحث في كل العقارات المشمولة بالمسح ليعد قائمة في الأخير تتضمن كامل العقارات التي تم مسحها مع أسماء مالكيها المحتملين¹⁰⁶ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس).

وقد لاحظنا أن تدخل القضاء في كل أطوار العملية المسحية، يضاف إليه ضعف الإمكانات المرصودة قد ساهم بشكل كبير في إثقال كاهل القضاء العقاري وإغراقه وطال بذلك أمد نشر الملفات المسحية أمام لجان المسح وأمام المحكمة العقارية، بما نتج عنه شلل في العمل المسيحي وغياب للنجاعة في هذا العمل .

وانطلاقاً من هذا يطرح التساؤل التالي: إذا كانت عملية المسح عملية إدارية أكثر منها قضائية فلماذا لا يقع إخضاعها إلى إجراءات إدارية، ونتفادى بالتالي تدخل القاضي في تلك العملية؟ لكن أليس تدخل القضاء ضماناً لحقوق الأفراد؟¹⁰⁷ (رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار (1885-1986)"، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 111) أو ليس أيضاً تتويج العمل المسحي بإصدار حكم يعطي لهذا العمل مصداقية أكبر، باعتبار أن القاضي هو المؤهل أكثر من غيره لمعرفة النصوص القانونية ولتحديد المالكين الحقيقيين للأراضي المشمولة بالمسح ؟

ربما تستوجب الإجابة عن هذه الأسئلة إيجاد حل وسط دون المغالاة في إتباع هذه الفكرة أو تلك، عبر إيجاد توازن بين المنطق القائل بأن المسح العقاري عمل إداري بالأساس، وبين المنطق الذي يعتبر أن تدخل القضاء ضماناً لحقوق الأفراد.

تقريباً عن كل هذا، يبدو أن الحل الأمثل يتمثل في إخراج مسألة الإشراف على العملية المسحية من بين أيدي القضاء، وإسنادها لهيكل إداري يقوم بكل الأعمال التحضيرية والاستقرائية في مادة المسح¹⁰⁸

Voir Habib El AMRI, L'avenir de l'immatriculation)
لمرحلة حكمية تسند لهيكل القضاء العقاري الذي يصدر حكماً بالتسجيل حسب المؤيدات المتوفرة لديه. وبذلك نضمن أن لا نثقل كاهل القضاء

العقاري ممثلا في المحكمة العقارية، التي ستتفرع للبت في الملفات المسحية مع إبقائنا على الخصوصية التونسية المتعلقة بإنشاء مثل هذا الهيكل الفريد والمنقطع المثل في العالم¹⁰⁹ (محمد كمال شرف الدين، 1999، الوظائف الجديدة للمحكمة العقارية ومبدأ التقاضي على درجتين في القضاء الابتدائي، مجموعة لقاءات الحقوقيين، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس).

وعمليا فإن هذا الحل يستوجب إحداث هيكل إداري على المستوى الوطني يكون متمتعا بالإستقلالية المالية، وذلك يتطلب دون شك توفير الإمكانيات الضرورية¹¹⁰ (هناك ما يشبه هذا الهيكل في الجزائر مثلا، انظر عمار بوضياف، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة دراسات قانونية، العدد 13 (تونس: مجلة تصدرها كلية الحقوق بصفافس، 2006)، ص 42).

وهذا الهيكل سيكون مشرفا على كل عمليات المسح في كامل تراب الجمهورية، ويجب تبعا لذلك إحداث لجان فرعية أو جهوية مختصة، وقد يحبز أن تكون متفرعة للقيام بأعمال المسح وهذه اللجان يتوجب أن تحتوي على أشخاص مختصين وذوي كفاءة. ويمكن في هذا الإطار إلحاق أعوان إداريين للعمل بها، ومختلف هذه الخصوصيات ستعطي لهذه اللجان دون شك السرعة والنجاعة الكافية للقيام بمهمتها.

وتكلف هذه اللجان بكافة الأعمال الميدانية، سواء كانت أعمال فنية كالتحجير والقيام بالأمثلة الهندسية، أو أعمال بحث قانونية كتلقي التصريحات وسماع البيئة، وللقيام بهذه المهمة الأخيرة بكل مصداقية يمكن أن يكون الأعوان المكلفون محلفين¹¹¹ (رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار (1885-1986)"، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 108).

وفي نهاية المطاف، تعد اللجان ملفا خاصا بكل عقار وتعد تقريرا متعلقا بعملها في كل منطقة مسحية، وتحال الملفات و التقارير فيما بعد لفرع المحكمة العقارية المختص الذي يقضي بتسجيل العقارات موضوع المسح على ضوء تلك الملفات والتقارير. ويمكن أن يكون الهيكل القضائي الذي يبت في الملف المسيحي المتعلق بكل عقار فرديا إذا

كانت وضعية العقار لا تطرح إشكاليات قانونية، أو جماعيا إذا كانت وضعية العقار تطرح إشكاليات.

بالتالي ستكون كل أعمال البحث والتمحيص والاستقراء والعمل الإحصائي والفني للعقارات الداخلة في منطقة المسح من اختصاص هيكل إدارية مختصة لها الإمكانيات الضرورية للقيام بهذه المهمة على أحسن وجه، مما سيعطيها النجاعة والسرعة التي تفترضها أعمال المسح. ثم إن الهيكل القضائي سيتدخل في مرحلة ثانية للبت في الملف المسحي مستندا إلى الأعمال التي قامت بها الهياكل الإدارية، بما سيسمح له بتركيز جهوده على المسائل القانونية وسيجعل عمله أكثر فاعلية¹¹² (Voir Habib El AMRI, L'avenir de l'immatriculation foncière en Tunisie, op. cit. p. 225).

يبقى أن يختلف هذه الإصلاحات الهيكلية يجب أن تصحبها إصلاحات على المستوى الإجرائي.

2- إصلاحات إجرائية:

لا تخرج هذه الإصلاحات عما وقع اقتراحه بخصوص الإصلاحات الهيكلية بطريقة تضمن أن تكون إجراءات المسح تمر بمرحلة إدارية يغلب عليها الطابع البحثي والاستقصائي والفني، ثم بمرحلة حكمية أو قضائية يصدر فيها حكم التسجيل للعقارات التي وقع مسحها. ويجب التأكيد في هذا الإطار أنه يتوجب على المشرع تأطير هذين المرحلتين بشكل مفصل يضمن سلاسة وسرعة في الإجراءات والفصل، كما يجب أن يضمن أن تكون الأعمال الإستقرائية وأعمال البحث والتحديد معمقة ومكتملة ولا تشوبها نقائص قد تعطل البت فيها.

إضافة إلى ذلك فإن أي قانون جديد قد يأتي لإصلاح النظام الحالي للمسح العقاري يجب أن يحتوي على أحكام انتقالية تؤمن تصفية الملفات المسحية المنشورة أمام لجان المسح وأمام المحكمة العقارية، و عدد هذه الملفات ليس بالهين. وهذه التصفية تكون بإحالتها إلى الهياكل الإدارية إن كانت تستوجب أعمال بحث أو أعمالا فنية، أو بإحالتها إلى الهيكل القضائي إن كانت مكتملة الإجراءات وقابلة للفصل والبت.

وتجدر الإشارة إلى أن عديد النقاط الإجرائية التي تثير إشكالات حاليا تتطلب إعادة نظر من المشرع بمناسبة إصلاحه للنظام القانوني للمسح العقاري.

وأول هذه النقاط يتعلق بضرورة تفعيل الإشهار في نطاق إجراءات المسح فالوسائل الإشهارية الحالية غير ناجعة تماما. ولعل أنه يمكن اللجوء للإشهار بمكان العقارات المشمولة بالمسح، كتعليق قرار فتح منطقة على لوحة تثبت بحدود كل عقار وبمداخل المنطقة المسحية¹¹³ (سمية اليزيدي، 2008، التسجيل العقاري الإلزامي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس)، كما يمكن أيضا تشريك جهاز التلفاز في عملية الإشهار خاصة وأن أي بيت لا يخلو من تواجده به، بما سيجعل الإشهار أكثر فعالية وأقرب للمواطنين.

ثانيا يستحسن أن تكون الدعاوى الحوزية من أنظار محاكم الحق العام، باعتبار أن ليس لها ارتباطا وثيقا بالعمل المسحي¹¹⁴ (مبروك بنموسى، الآثار القانونية لطلب التسجيل ، (تونس:م.ق.ت، مارس 1999)، ص22)، في حين تكون الدعاوى الاستحقاقية سواء تعلقت بعقارات فلاحية أو غير فلاحية من أنظار القضاء العقاري، ذلك أن هذه الدعاوى تتعلق بالملكية وهي بالتالي تدخل في صميم مشمولات العمل المسحي وفي اختصاص المحكمة العقارية¹¹⁵ (رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار (1885-1986) "، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 111).

وبخصوص الإجراءات المتبعة في حالة نشوب هذه النزاعات، فإن اللجان الإدارية المختصة يجب أن تدون كل المعطيات المتعلقة بهذه النزاعات و تجمع وكل المؤيدات وتحيلها مع الملف المسحي فيما بعد لجهاز المحكمة العقارية لتفصل هذه الأخيرة في النزاع بالتزامن مع البت في الملف المسحي. وهذا الأمر سيكون مقبولا عمليا، لأن الإجراءات المسحية لن تأخذ وقتا طويلا حتى تنتهي، كما هو الحال في الوقت الراهن، وستكون متميزة بالفعالية والسرعة .

أما بالنسبة للنزاعات الاستحقاقية التي تكون على بساط النشر عند فتح المنطقة المسحية، فيجب على محاكم الحق العام أن تتخلى عنها لصالح

اللجان الإدارية التي تقوم بالأعمال المسحية كي تحيلها فيما بعد لفرع المحكمة العقارية المختص ترابيا.

كما أن يجب إيجاد طريقة للتنسيق بين محاكم الحق العام واللجان التي ستقوم بالأعمال الأولية لعملية المسح حتى تكون تلك المحاكم على علم بكل منطقة يقع فتحها للمسح، وكي تتخلى بالتالي عن النظر في النزاعات الاستحقاقية للعقارات الموجودة بهذه المنطقة إن كانت منشورة أمامها، أو كي ترفضها إن رفعت هذه الدعاوى الاستحقاقية بعد صدور قرار فتح المنطقة المسحية وإشهاره.

ثالثا إذا ما سلمنا بأن تدخل القضاء العقاري في المرحلة الحكيمة لإصدار الحكم المسحي يشكل ضمانا لحقوق الأفراد¹¹⁶ (على كحلون، 2007، أزمة السجلات العينية في تونس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، تونس)، فإن نفس هذا التبرير يبقى قائما بخصوص إمكانية الطعن بالتعقيب في الأحكام المسحية بحيث سيمثل هذا الطعن ضمانا إضافية لكل من تضررت حقوقه من الحكم المسحي. غير أن إعطاء الفعالية اللازمة لنظام المسح العقاري يتطلب سرعة في الفصل واختزالا للإجراءات حتى ينتج الحكم المسحي أثره التطهيري في مدة معقولة. ويمكن التفكير في هذا المستوى في إنشاء دوائر تعقيبية عقارية مختصة بالنظر في الأحكام المسحية التي يقع تعقيبها، بما سيذلل الصعوبات التطبيقية المرتبطة بكثرة الملفات المنشورة ويمكن من البت في الملف في آجال قصيرة .

كل هذه المقترحات والحلول، ربما قد تشكل لبنة أولى لبناء نظام قانوني للمسح العقاري أكثر نجاعة وفعالية ، وهي دون شك أفكار ومقترحات تحتاج لمزيد التعمق .

وصفوة القول أن نظام المسح العقاري في تونس وإن كان نظاما به محاسن تؤكد نجاعته فهو نظام يحمل في طياته عديد المساوئ التي تهدد هذه النجاعة، وهو أمر طبيعي بالنسبة لنص صدر بعد الإستقلال وبقي تقريبا على حاله باعتبار وأن التعديلات الحاصلة على نصه لم تمس لبه وجوهره.

ولعلنا نستحضر في هذا الإطار ما سبق أن أشار إليه البنك الدولي منذ سنة 2000 حين اعتبر أن " النظام المسحي في تونس يعاني من ضغط المؤسسات القانونية والإدارية التي تحد من إنتاجيته ، وتنزل بنوعية إنتاجه ، ودون مراجعة شاملة تأخذ بعين الاعتبار هذه الضغوطات ، فإن جدواه التي تتقلص شيئا فشيئا ستؤدي إلى ظهور أنظمة موازية تنتهي بالقضاء عليه"¹¹⁷ Le système cadastral Tunisien se trouve Soumis à des contraintes institutionnelles, légales et administratives qui font que sa production stagne et la qualité de ses produits se dégradent. Sans une reforme globale qui tiendrait compte de toutes ces contraintes, son utilité de plus en plus réduite favoriserait le développement de systèmes palliatifs de faible portée remettant en cause son existence même.», Alain Yves Kouassi, Revue des questions foncières en milieu rural et politique de consolidation foncière en Tunisie, Banque Mondiale, Note de réflexions, Washington février 2000, p. 5, Site Web de la Banque Mondiale)، وهو الأمر الذي دفعنا لإقتراح بعض الحلول لجعل النظام القانوني للمسح العقاري أكثر فعالية، حتى يتسنى للتسجيل الإجباري أن يكون فعلا أفضل أداة لتطهير الملكية العقارية وتخليص العقارات من جمودها¹¹⁸ (عبد المنعم عبود، 2011، انقضاء الحقوق العينية، المشاكل العملية والحلول، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس)، بما سيمكن في نهاية المطاف من ضمان أن تكون الملكية العقارية في خدمة التنمية الاقتصادية.

الهامش:

- 2- ينص الفصل 41 من الدستور التونسي على ان "حق الملكية مضمون...".
- 3- محمد المشرية، الملكية الفردية و مفهوم الصالح العام، (تونس: م ق ت، جانفي 1989)، ص 7، 8.
- 4- المصادق عليه بالقانون عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 افريل 1964.

- 5- عبد المنعم عبود، انقضاء الحقوق العينية المشاكلك العملية و الحلول، (تونس: منشورات مجمع الاطرش للكتاب المختص، 2011)، ص 225.
- 6- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، (مصر: دار النهضة العربية، 1986)، ص 410، 411.
- 7- عرف الفصل 3 من مجلة الحقوق العينية العقار بأنه "هو كلّ شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه دون تلف".
- 8- الهادي سعيد، تطور الملكية العقارية و أثره في تونس، (تونس: مركز الدراسات القانونية و القضائية، 1966)، ص 442.
- 9- كمال البقلوطي، "المسح العقاري و إشكالاته القانونية في القانون التونسي"، مجلة دراسات قانونية 2006، العدد 13، (تونس: كلية الحقوق صفاقس، 2006)، ص 57.
- 10- لا يجب الخلط هنا بين التسجيل العقاري الإجباري و التسجيل العقاري الجبري ذلك أن التسجيل الجبري يمثل استثناء لمبدأ اختيارية التسجيل العقاري بحيث يمكن للغير في حالات مخصوصة نص عليها المشرع طلب التسجيل في حق مالك العقار دون أن يكون هذا الغير شريكا أو صاحب حق عيني في هذا العقار من ذلك مثلا ما نص عليه الفصل 24 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير من انه "يجوز للوالي أو لرئيس البلدية، حسب الحال، وللوزير المكلف بالتعمير، في جميع الحالات، أن يطلب تسجيل الأراضي غير المبنية و غير المسجلة الكائنة داخل المناطق المعينة بالقرار المشار إليه بالفصل 14 من هذه المجلة وذلك بعد إعلام مالكيها.
- ولهم بموجب هذه المجلة حق الحصول على التسجيل باسم المالكين، الذين لا يمكنهم الاعتراض على ذلك، لكنهم يحتفظون بحق تقديم كل الوثائق والحجج المثبتة لمليكتهم والإدلاء بالبيانات والملاحظات المؤيدة لتلك الملكية.
- ويتحمل طالب التسجيل، سواء كان الدولة أو الجماعة العمومية المحلية المعنية، المصاريف الناتجة عن عملية التسجيل المنصوص عليها في حكم التسجيل والتي يقع إدراجها بالسجل العقاري كدين ممتاز لفائده... "، انظر 8- كمال البقلوطي، "المسح العقاري و إشكالاته القانونية في القانون التونسي"، مرجع سابق، ص 58.
- 11- الهادي سعيد، تطور الملكية العقارية و أثره في تونس، مرجع سابق، ص 57.
- 12- لقد قام البابليون بإحصاء أراضيهم الصالحة للزراعة و أثبتوا على صحائف مصنوعة من الطين ما هو كفيلا بضبطها للتعرف عليها. كما طوروا هذه العملية فيما بعد، فوقع تحديد كل قطعة أرض بوضع علامات من الحجر في كل زاوية من زواياها و رسم على كل واحدة منها اسم صاحبها و مساحتها و أجوراه الملاصقين له، إلى جانب أنهم أقاموا نظائر منها في المعبد ليطلع عليها العموم، و كلما طرأ تغيير في وضعية العقار يقع التنصيص على ذلك بالصحيفة بحيث أن سند الملكية هو نفس الحجارة المحفوظة بالمعبد. انظر الهادي سعيد، تطور الملكية العقارية و أثره في تونس، مرجع سابق، ص 27.
- 13- حسن البرقاوي، التسجيل الجبري و تأثيره في التنمية الاقتصادية، (تونس: م ق ت، 1963)، ص 11.

- 14- الهادي سعيد، تطور الملكية العقارية و أثره في تونس، مرجع سابق، ص 71 .
- 15- على كحلون، "أزمة السجلات العينية في تونس"، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية بتونس، 2007، ص11.
- 16- كمال البقلوطي، "المسح العقاري و إشكالاته القانونية في القانون التونسي"، مرجع سابق، ص 85.
- 17- محمد كمال شرف الدين، "التطور التاريخي للنظام العقاري التونسي، التسجيل والإشهار(1885-1986) "، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، (تونس: كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية و السياسية بسوسة أيام 9 و 10 و 11 افريل 1987)، ص 30.
- 18- الهادي المحيرصي، حفظ الملكية العقارية، (تونس:م ق ت، 1966)، ص 13 .
- 19- وقع كذلك مسح زغوان بمقتضى الأمرين المؤرخين في 10 جويلية 1936 و 27 أفريل 1939 وبإحاطة سنة 1945. انظر كمال البقلوطي، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي"، مرجع سابق، ص 59.
- 20- الرسم الحوزي يمنع القيام بأية دعوى حوزية ضد ماسكه لكن لا يمنع القيام بدعوى الإستحقاق والمطالبات القضائية الأخرى، وذلك على عكس الرسم العقاري. انظر سمية اليزيدي، " التسجيل العقاري الإجباري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية بتونس، 2008، ص 7.
- 21- لعل أهم هذه الإيجابيات هو مجانية و بساطة إجراءات المسح.انظر حول التطور التاريخي للمسح في القانون التونسي، كمال البقلوطي، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، حسن البرقاوي، التسجيل الجبري و تأثيره في التنمية الإقتصادية، (تونس: م ق ت، 1963)، ص 3 .
- 22- محمد كمال شرف الدين، "التطور التاريخي للنظام العقاري التونسي، التسجيل والإشهار(1885-1986) "، مرجع سابق، ص 31.
- 23- حاتم بن عبد الحميد الرواتبي، "إشهار الرهن العقاري، دراسات في قانون التأمينات"، عمل جماعي لهيئة تدريس قانون التأمينات بكلية الحقوق و العلوم السياسية بتونس، (تونس: كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2003)، ص 353.
- 24- سمية اليزيدي، " التسجيل العقاري الإجباري"، مرجع سابق، ص 11 و 12 .
- 25- الهادي المحيرصي، حفظ الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 17 .
- 26- انظر مثلا المجلد الثاني من المخطط العاشر للتنمية، 2002-2006، الباب السادس او المجلد الثاني من المخطط الحادي عشر للتنمية، 2007-2011، الباب الثالث.
- 27- وقع تسجيل 583.4 ألف هكتار مقابل تقديرات بـ518.2 ألف هكتار من سنة 1997 إلى سنة 2001 كما أنه حسب إحصائيات المحكمة العقارية شهدت المساحات المحددة في إطار عمليات المسح العقاري تطورا من جانفي 2001 إلى جويلية 2005 ، ففي السنة القضائية 2002/2001 بلغت نسبة التطور 1.1% و في السنة القضائية 2003/2002 بلغت 8.8% و في السنة القضائية 2004/2003 بلغت 11.2% و في السنة القضائية 2004/2004 بلغت 2.3% انظر كمال البقلوطي،

61. “المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي”، مرجع سابق، ص 60 و 61.
- 28- رضا عباس، “إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار (1885-1986) “، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، (تونس: كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية و السياسية بسوسة ايام 9 و 10 و 11 افريل 1987)، ص 106.
- 29- ينص الفصل 15 جديد من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 على انه "أحدثت مساهمة في مصاريف عمليات التسجيل العقاري الإجباري يتحملها المالكون المنتفعون بهذه العمليات توظف لفائدة "صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري ".يحدد مبلغ المساهمة كما يلي 20 :مليما على كل متر مربع بالنسبة إلى الأراضي الواردة في أمثلة التهيئة العمرانية ودوائر التدخل العقاري باستثناء المناطق الخضراء 10 . دنانير على كل هكتار بالنسبة إلى الأراضي الأخرى.تضبط بأمر شروط وطرق استخلاص هذه المساهمة."
- 30- علي كحلون، القانون العقاري الخاص، (تونس:منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، 2009) ، ص 405.
- 31- رضا عباس، “إجراءات المسح العقاري، التسجيل والاشتهار (1885-1986) “، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 401.
- 32- الفصل 3 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 33- الحبيب الشطي، دراسات في القانون العقاري، (تونس: دار الميزان للنشر، سوسة، 1996)، ص. 12
- 34- علي كحلون، أحكام القانون العقاري التونسي بين التسجيل و الإشهار، التحديد و البحث في مطالب التسجيل المسحية والإختيارية،(تونس: دار الميزان للنشر، 2000) ، ص 147.
- 35- الفصل 13 من من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 36- الفصل 4 فقرة 1 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 37- محمد علي اللوز، “المسح العقاري الإجباري“، مجلة بحوث و دراسات قانونية، عدد5، (تونس: جمعية الحقوقيين بصفاقس، 2010)، ص 536 و 537.
- 38- عبد المنعم عبود، انقضاء الحقوق العينية المشاكل العملية و الحلول، مرجع سابق، ص 228.
- 39- وقع تغيير تسمية ديوان قيس الأراضي و رسم الخرائط ليصبح ديوان قيس الأراضي و المسح العقاري و ذلك بمقتضى القانون عدد 26 لسنة 2009 المؤرخ في 11 ماي 2009 المنقح القانون عدد 100 لسنة 1974 المؤرخ في 25 ديسمبر 1974.
- 40- الفصل 4 فقرة 2 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 41- الحبيب الشطي، مثال العقار المسجل، التسجيل والإشهار (1885-1986) “، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، (تونس: كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية و السياسية بسوسة ايام 9 و 10 و 11 افريل 1987)، ص 97.
- 42- الفصل 4 فقرة 2 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .

- 43- محمد علي اللوز، "المسح العقاري الإجباري"، مرجع سابق، ص 537.
- 44- الفصل 5 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 45- الفصل 6 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 46- علي كحلون، أحكام المسح العقاري التونسي بين التسجيل و الإشهار، مرجع مذكور سابقا، ص 186 .
- 47- الهادي سعيد، تطور الملكية العقارية وأثره في تونس، مرجع سابق، ص 417.
- 48- و ذلك بمقتضى القانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008 المتعلق بتنقيح وإتمام بعض أحكام مجلة الحقوق العينية.
- 49- محمد كمال شرف الدين، التطور التاريخي للنظام العقاري التونسي، التسجيل والإشهار (1885-1986) ، مقال مذكور سابقا، ص. 52
- 50- الفقرة الأخيرة من الفصل 6 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 51- محمد المنصف الزين، "الطعن بالتعقيب في الأحكام الصادرة بالتسجيل"، مجلة بحوث و دراسات قانونية، العدد 5 ،(تونس: مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفاقس، 201)، ص 412.
- 52- الفصل 7 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 53- الفصل 7 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 54- سمية اليزيدي، "التسجيل العقاري الإجباري"، مرجع سابق، ص 78.
- 55- هناك حالة أخرى تتعلق بأراضي السبيلين بصفاقس وهي أراض تمسح 400 ألف هكتار أسندها الباي احمد باي إلى الباش مفتي السبيلة مجازاة له على ولائه للقصر الملكي ثم قام بافتكاكها منه لأسباب سياسية. وقد انغرست سلالة السبيلة بهذه الأراضي وبقيت تتصرف فيها لمدة طويلة. وهذه الأراضي حكم بها لفائدة الدولة وتأكدت بذلك صيغتها الدولية بمقتضى القانون عدد 21 لسنة 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية وتثير هذه الأراضي عند التسجيل مشاكل كبرى إذ تطلب الدولة تسجيلها لفائدتها وإحاقها بالملك العام الخاص استنادا للقانون المذكور. وهنا يجد الحاكم المكلف نفسه إمام مصلحتين متناقضتين وهما مصلحة المصرح والمتصرف في الأرض والذي غالبا ما يدلي برسوم وعقود تثبت استحقاقه لها ومصلحة الدولة التي تطلب التسجيل لفائدتها مستندة للقانون المذكور. وإمام هذه الوضعية ولتفادي الآثار السلبية للتسجيل للدولة جرى العمل على إخراج هذه الأراضي من دائرة المسح لتمكين المالكين المحتملين من القيام بقضية استحقاقية أمام محاكم الحق العام . انظر كمال البقلوطي، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي"، مرجع سابق، ص 97 و 80 .
- 56- رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار(1885-1986) "، ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 114 .
- 57- رياض الجمل، "المفعول الزمني للتطهير بالنسبة لأحكام التسجيل العقاري"، مجلة بحوث و دراسات قانونية، العدد 5 ،(تونس: مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفاقس، 2010)، ص 473.

58- Mohamed Kamel Cherffeddine, Observation sur l'Arrêt de Cassation n° 12129 du 18/03/1985, RTD1987, p. 395.

59- سمية اليزيدي، "التسجيل العقاري الإجباري"، مرجع سابق، ص 88.
60- نرجس كريم، "المفعول التطهيري للحكم العقاري"، بمجلة بحوث والدراسات القانونية، العدد 5 (تونس: مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفافس، 2010)، ص 436.

61- رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل و الإشهار (1885-1986)", "ملتقى ماثوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 115 .

62- سمية اليزيدي، "التسجيل العقاري الإجباري"، مرجع سابق، ص. 89
63- نرجس كريم، "المفعول التطهيري للحكم العقاري"، مرجع سابق، ص437 .

64- رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار (1885-1986)", "ملتقى ماثوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 116 .

65- سماح الأندلسي، "المفعول التطهيري للأحكام العقارية"، رسالة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون الخاص، (تونس: كلية الحقوق و العلوم السياسية بتونس، 2005)، ص.52

66- نرجس كريم، "المفعول التطهيري للحكم العقاري"، مرجع سابق، ص 439.

67- أحمد بن طالب، "القضاء العقاري اليوم"، مجلة بحوث و دراسات قانونية، عدد 7 ، (تونس: جمعية الحقوقيين بصفافس، 2012)، ص 43.

68- وقع إقرار آلية التعقيب بالنسبة للأحكام العقارية بمقتضى القانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008 المتعلق بتنقيح وإتمام بعض أحكام مجلة الحقوق العينية ينص الفصل332 جديد في هذا الإطار على أن "أحكام المحكمة العقارية الفاضية بالتسجيل أو بالتدريس الناتج عن حكم التسجيل نهائية الدرجة وتقبل الطعن بالتعقيب لدى محكمة التعقيب .الطعن بالتعقيب يوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه."

69- وقع إضافة باب سادس بمجلة الحقوق العينية بعنوان "في تعقيب أحكام التسجيل" بمقتضى القانون عدد 67 لسنة 2008 يحتوي على الفصول من 357 مكرر إلى 357 رابعا.

70- الفصل 332 فقرة 2 م.ح.ع. انظر المنصف الكشو، "الطعن بالتعقيب في الأحكام الصادرة بالتسجيل عن المحكمة العقارية"، مجلة بحوث و دراسات قانونية،

العدد 5 (تونس: جمعية الحقوقيين بصفافس ، 2010)، ص 402.

71- أحمد بن طالب، "القضاء العقاري اليوم"، مرجع سابق، ص 43.

72- الفصل 8 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .

73- رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار (1885-1986)", "ملتقى ماثوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 115 .

74- وكذلك بعض الحقوق الشخصية التي أوجب القانون إشهارها بصفة استثنائية ويمكن تبيان مجمل هذه الحقوق بقراءة مترابطة للفصل 12 م.ح.ع الذي ينص على أن "الحقوق العينية العقارية هي : الملكية، الانزال والكردار ودخلهما، حقا لانقاع، حقا لاستعمال، حقا لسكنى، حقا لهواء، الإجارة الطويلة (الامفيتيز)، حقا لارتفاق،

الامتياز، الرهن العقاري." (وقد حجب المشرع ابتداء من صدور مجلة الحقوق العينية إنشاء الإجارة الطويلة و حق الهواء والانزال و الكرذار) والفصل 308 من نفس المجلة الذي ينص على أن "جميع الحقوق العينية المرتبة على العقار في تاريخ التسجيل ترسم برسم الملكية. والحق غير المرسم يعتبر لاغيا." والفصل 373 من المجلة المذكورة الذي ينص على أن "الأمر الآتية يجب إشهارها بطريق الترسيم برسم الملكية: أولا : جميع الصكوك والاتفاقات فيما بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض وجميعا لأحكام التي أحرزت قوة ما اتصل بها لقضاء سواء تعلقت تلك الصكوك والاتفاقات والأحكام بإنشاء حق عيني أو بنقله أو بالتصريح به أو بتعديله أو بانقضائه أو بجعله غير قابل للتفويت أو بالتقييد من حرية جولانه أو بتغيير أي شرط آخر من شروط ترسيمه. ثانيا : الصكوك والأحكام القاضية بإحالة حقا لإشتراك في الملكية بالجوار. ويسري هذا الحكم على تجزئة العقار بما في ذلك التقسيم والقسمة ولو كان موضوعها إرثا، ولا يجوز للورثة أو الموصى لهم التصرف القانوني في حق عيني مشمول بالتركة أو بالوصية حسب الحال قبل ترسيم إنتقالا لملكية بالوفاة. ويترتب عن عدم إشهار الأمور الواردة بالفقرتين المذكورتين أن الحقوق العينية الواردة بها لا تكون حجة في مابين المعنيين بالأمر أنفسهم ولا يترتب عن تلك الأمور غير المرسمة سوى الإلتزامات الشخصية.

والأمور الآتية يجب إشهارها بطريق الترسيم برسم الملكية ليتمكن الإحتجاج بها على الغير: أولا : عقود تسويق العقارات التي تتجاوز مدتها ثلاثة أعوام وكذلك عقود التسويق التي تقل مدتها عن ذلك أو عقود تجديده إذا كانت تخول الإنتفاع بالعقار مدة تتجاوز نهايتها إنقضاء السنة الثالثة من التاريخ الذي أبرمت فيه على أن عقود التسويق التي تتجاوز مدتها ثلاثة أعوام والتي لم يقع ترسيمها يمكن الإحتجاج بها على الغير إلى انتهاء مدة الثلاثة أعوام الجارية في يوم ترسيم الصك أو الحكم الذي تم بمقتضاه الإنتفاع بالعقار. ثانيا : الصكوك والأحكام المثبتة لخلاص أو إحالة مبلغ يتجاوز معين كراء عام لم يحل أجل أدائه. ثالثا : الصكوك والأحكام المثبتة لخلاص أو إحالة مبلغ يتجاوز معين إنزال عام لم يحل أجل أدائه." ، انظر نرجس كريم، "المفعول التطهيري للحكم العقاري"، مرجع سابق، ص 429.

- 75- سمية اليزيدي، "التسجيل العقاري الإجباري"، مرجع سابق، ص 93.
- 76- على معنى الفصول 442، 454، 470 و 471 م.إ.ع
- 77- الفصل 3 جديد من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 78- الفصل 6 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 79- سمية اليزيدي، "التسجيل العقاري الإجباري"، مرجع سابق، ص 19 و 20.
- 80- كمال البقلاطي، "المسح العقاري و إشكالاته القانونية في القانون التونسي"، مرجع سابق، ص 67.
- 81- محمد علي اللوز، "المسح العقاري الإجباري"، مرجع سابق، ص 540.
- 82- علي كحلون، أحكام القانون العقاري بين التسجيل والإشهار، مرجع سابق، ص 126.

- 83- البشير ابن الضيف، الحوز في القضاء، (تونس:م ق ت، 1961) ، ص 6 .
- 84- انظر الفصل 51 و ما يليه م م م ت.
- 85- وهو ما خلق نوعا من الفراغ بإعتبار وأن محاكم النواحي ترفض التعهد بمثل هذه النزاعات تطبيقا للفصل 13 من المرسوم الذي يلزمها بالتخلي لصالح لجنة المسح المختصة، انظر محمد علي اللوز، “المسح العقاري الإجباري”، مرجع سابق، ص 540.
- 86- نذير بن عمو، القرار التعقيبي، خمسون عاما من فقه القضاء المدني -2009- 1959، (تونس:مركز النشر الجامعي، 2010) ص 361 و 362.
- 87- م محمد المنصف الزين، “الطعن بالتعقيب في الأحكام الصادرة بالتسجيل”، مرجع سابق، ص 406.
- 88- محمد كمال شرف الدين، “التطور التاريخي للنظام العقاري التونسي، التسجيل و الإشهار (1885-1986) ”، مرجع سابق. ص 53
- 89- أحمد بن طالب، “القضاء العقاري اليوم”، مرجع سابق، ص 43.
- 90- Habib El AMRI, L'avenir de l'immatriculation foncière en Tunisie, in Le centenaire de l'immatriculation foncière en Tunisie, Colloque organisé par la faculté de droit et des sciences économiques et politiques de Sousse, 9- 10- 11 avril 1987, p. 221.
- 91- علي كحلون، أزمة السجلات العينية في تونس، مرجع سابق، ص 45.
- 92- علي كحلون، أزمة السجلات العينية في تونس، مرجع سابق، ص 45-46.
- 93- الحبيب الشطي، دراسات في القانون العقاري، مرجع سابق، ص 103.
- 94- علي كحلون، القانون العقاري الخاص، مرجع سابق، ص 418.
- 95- رياض الجمل، “المفعول الزمني للتطهير بالنسبة لأحكام التسجيل العقاري”، مرجع سابق، ص 549.
- 96- الحبيب الشطي، دراسات في القانون العقاري، مرجع سابق، ص 13.
- 97- علي كحلون، أزمة السجلات العينية في تونس، مرجع سابق، ص 201.
- 98- كمال البقلوطي، “المسح العقاري و إشكالاته القانونية في القانون التونسي”، مرجع سابق، ص 61.
- 99- علي كحلون، أزمة السجلات العينية في تونس، مرجع سابق، ص 202.
- 100- علي كحلون، أزمة السجلات العينية في تونس، مرجع سابق، ص 210.
- 101- أحمد بن طالب، “القضاء العقاري اليوم”، مرجع سابق، ص 43.
- 102- Habib El AMRI, L'avenir de l'immatriculation foncière en Tunisie, op. cit. p. 221.
- 103- علي كحلون، أزمة السجلات العينية في تونس، مرجع سابق، ص 216.
- 104- تنقيح 11 ماي 1979 وتنقيح 31 ديسمبر 1999.
- 105- علي كحلون، القانون العقاري الخاص، مرجع سابق، ص 409.

- 106- Voir Soulmagnon G., la loi Tunisienne du 1^{ère} Juillet 1885 sur la propriété immobilière et le régime des livres fonciers, Librairie du Recueil Sirey, Paris, 1933, p. 40.
- 107- علي كحلون، أزمة السجلات العينية في تونس، مرجع سابق، ص 211.
- 108- رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل و الإشهار-1986 (1885) "، ملتنقى ماثوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 111 .
- 109- Voir Habib El AMRI, L'avenir de l'immatriculation foncière en Tunisie, op. cit. p. 225.
- 110- أحمد بن طالب، "القضاء العقاري اليوم"، مرجع سابق، ص 8 .
- 111- هناك ما يشبه هذا الهيكل في الجزائر مثلاً ، انظر عمار بوضياف ، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية" ، مجلة دراسات قانونية، العدد13 (تونس: مجلة تصدرها كلية الحقوق بصفافس،2006)، ص 42.
- 112- رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل و الإشهار-1986 (1885) "، ملتنقى ماثوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 108 .
- 113- Voir Habib El AMRI, L'avenir de l'immatriculation foncière en Tunisie, op. cit. p. 225.
- 114- سمية اليزيدي، "التسجيل العقاري الإجباري"، مرجع سابق، ص 21 .
- 115- مبروك بنموسى، الآثار القانونية لطلب التسجيل ، (تونس:م.ق.ت، مارس 1999) ، ص 22.
- 116- رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل و الإشهار-1986 (1885) "، ملتنقى ماثوية التسجيل العقاري بتونس، مرجع سابق، ص 111.
- 117- علي كحلون، حقيقة العمل القضائي، (تونس: م ق ت، جانفي 2009) ، ص 18 و 19.
- 118- « Le système cadastral Tunisien se trouve Soumis à des contraintes institutionnelles, légales et administratives qui font que sa production stagne et la qualité de ses produits se dégradent. Sans une reforme globale qui tiendrait compte de toutes ces contraintes, son utilité de plus en plus réduite favoriserait le développement de systèmes palliatifs de faible portée remettant en cause son existence même.», Alain Yves Kouassi, Revue des questions foncières en milieu rural et politique de consolidation foncière en Tunisie, Banque Mondiale, Note de réflexions, Washington février 2000, p. 5, Site Web de la Banque Mondiale.
- 119- بد المنعم عبود، انقضاء الحقوق العينية المشاكل العملية و الحلول، مرجع سابق، ص 232 .

المراجع :

- 1- الحبيب الشطي، دراسات في القانون العقاري، (تونس: دار الميزان للنشر، سوسة، 1996).
- 2- حسن البرقاوي، التسجيل الجبري وتأثيره في التنمية الاقتصادية، (تونس: م ق ت، 1963).
- 3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، (مصر: دار النهضة العربية، 1986).
- 4- عبد المنعم عبود، انقضاء الحقوق العينية المشاكلك العملية والحلول، (تونس: منشورات مجمع الاطرش للكتاب المختص، 2011).
- 5- على كحلون، أحكام القانون العقاري التونسي بين التسجيل والإشهار، التحديد والبحث في مطالب التسجيل المسحية والإختيارية، (تونس: دار الميزان للنشر، 2000).
- 6- محمد المشرية، الملكية الفردية ومفهوم الصالح العام، (تونس: م ق ت، جانفي 1989).
- 7- نذير بن عمو، القرار التعقيبي، خمسون عاما من فقه القضاء المدني -2009- 1959، (تونس: مركز النشر الجامعي، 2010).
- 8- الهادي المحيرصي، حفظ الملكية العقارية، (تونس: م ق ت، 1966).
- 9- الهادي سعيد، تطور الملكية العقارية وأثره في تونس، (تونس: مركز الدراسات القانونية والقضائية، 1966).
- 10- على كحلون، "أزمة السجلات العينية في تونس"، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية بتونس، 2007.
- 11- سمية اليزيدي، "التسجيل العقاري الإجباري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، 2008.
- 12- سماح الأندلسي، "المفعول التطهيري للأحكام العقارية"، رسالة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون الخاص، (تونس: كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، 2005).
- 13- حاتم بن عبد الحميد الرواتبي، "إشهار الرهن العقاري، دراسات في قانون التأمينات"، عمل جماعي لهيئة تدريس قانون التأمينات بكلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، (تونس: كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2003).
- 14- أحمد بن طالب، "القضاء العقاري اليوم"، مجلة بحوث ودراسات قانونية، عدد 7، (تونس: جمعية الحقوقيين بصفافس، 2012).
- 15- رياض الجمل، "المفعول الزمني للتطهير بالنسبة لأحكام التسجيل العقاري"، مجلة بحوث ودراسات قانونية، العدد 5، (تونس: مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفافس، 2010).

- 16- عمار بوضياف، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة دراسات قانونية، العدد 13 (تونس: مجلة تصدرها كلية الحقوق بصفاقس، 2006).
- 17- كمال البقلوطي، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي"، مجلة دراسات قانونية 2006، العدد 13، (تونس: كلية الحقوق بصفاقس، 2006).
- 18- محمد المنصف الزين، "الطعن بالتعقيب في الأحكام الصادرة بالتسجيل"، مجلة بحوث ودراسات قانونية، العدد 5، (تونس: مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفاقس، 201).
- 19- محمد علي اللوز، "المسح العقاري الإجباري"، مجلة بحوث ودراسات قانونية، عدد 5، (تونس: جمعية الحقوقيين بصفاقس، 2010).
- 20- المنصف الكشو، "الطعن بالتعقيب في الأحكام الصادرة بالتسجيل عن المحكمة العقارية"، مجلة بحوث ودراسات قانونية، العدد 5 (تونس: جمعية الحقوقيين بصفاقس، 2010).
- 21- نرجس كريم، "المفعول التطهيري للحكم العقاري"، بمجلة بحوث والدراسات القانونية، العدد 5 (تونس: مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفاقس، 2010).
- 22- الحبيب الشطي، مثال العقار المسجل، التسجيل والإشهار (1986-1985)، "ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، (تونس: كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية والسياسية بسوسة أيام 9 و 10 و 11 أفريل 1987).
- 23- رضا عباس، "إجراءات المسح العقاري، التسجيل والإشهار (1986-1985)"، "ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، (تونس: كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية والسياسية بسوسة أيام 9 و 10 و 11 أفريل 1987).
- 24- محمد كمال شرف الدين، "التطور التاريخي للنظام العقاري التونسي، التسجيل والإشهار (1986-1985)"، "ملتقى مائوية التسجيل العقاري بتونس، (تونس: كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية والسياسية بسوسة أيام 9 و 10 و 11 أفريل 1987).
- 25- الدستور التونسي.
- 26- القانون عدد 26 لسنة 2009 المؤرخ في 11 ماي 2009 المنقح القانون عدد 100 لسنة 1974 المؤرخ في 25 ديسمبر 1974.
- 27- القانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008 المتعلق بتنقيح وإتمام بعض أحكام مجلة الحقوق العينية.
- 28- المرسوم عدد 3 لسنة 1964 .
- 29- Mohamed Kamel Cherffeddine, Observation sur l'Arrêt de Cassation n° 12129 du 18/03/1985, RTD1987.
- 30- Habib El AMRI, L'avenir de l'immatriculation foncière en Tunisie, in Le centenaire de l'immatriculation foncière en Tunisie, Colloque organisé par la faculté de droit et des sciences économiques et politiques de Sousse, 9- 10- 11 avril 1987.

- 31- Voir Soulmagnon G., la loi Tunisienne du 1^{ère} Juillet 1885 sur la propriété immobilière et le régime des livres fonciers, Librairie du Recueil Sirey, Paris, 1933.
- 32- Alain Yves Kouassi, Revue des questions foncières en milieu rural et politique de consolidation foncière en Tunisie, Banque Mondiale, Note de réflexions, Washington février 2000.