

الفهرس

5	كلمة تمهيدية	الطاهر العش
7	تقديم	نعمان الرقيق
9	النزاع العقاري	منير الفرشيشي
9	مقدمة	
12	الجزء الأول: الاستدلال الإجرائي على النزاع العقاري	
14	الجزء الثاني: الاستدلال الإجرائي بخصوص الاختصاص القضائي في النزاع العقاري	
19	التجربة القضائية للتحيين	جعفر الربعاوي
23	الجزء الأول: ملامح التجربة القضائية	
24	الفرع الأول: مبررات التجربة	
24	المبحث الأول: توحيد الاختصاص	
25	الفقرة الأولى: تكريس مبدأ الاختصاص المطلق للمحكمة العقارية للنظر في معضلة الرسوم المجمدة	
27	الفقرة الثانية: توزيع الاختصاص بين الهياكل المكلفة بالتحيين	
30	المبحث الثاني: توفير الضمانات	
30	الفقرة الأولى: تحديد أجل البتّ في المطالب	
35	الفقرة الثانية: منح إمكانية إعادة النظر في الحكم	
37	الفرع الثاني: آليات التجربة	
37	المبحث الأول: الآليات التقليدية للتحيين	
37	الفقرة الأولى: اختصاصات قاضي السجل العقاري	
38	الفقرة الثانية: اختصاصات دائرة الرسوم المجمدة	
41	المبحث الثاني: الآليات الحديثة للتحيين	
42	الفقرة الأولى: الإشكاليات المتعلقة بالأحباس والمغارسة	
43	الفقرة الثانية: الإشكاليات المتعلقة بالتخصيص	

47	الجزء الثاني: تقييم التجربة القضائية في التحيين من الناحية التشريعية
47	الفرع الأول: قبل تنقيح 2009
47	المبحث الأول: فشل تجربة التحيين الظرفي
47	الفقرة الأولى: تعارض التجربة مع فلسفة التحيين
50	الفقرة الثانية: عدم الوضوح في تحديد الرسوم التي تم تحيينها
54	المبحث الثاني: عدم وضوح تجربة التحيين الدائم
54	الفقرة الأولى: إطلاق يد المحكمة العقارية لحل معضلة الجمود كخيار مبدئي
56	الفقرة الثانية: إقرار بعض القيود على اختصاص المحكمة العقارية
59	الفرع الثاني: بعد تنقيح 2009
60	المبحث الأول: الحد من اختصاص المحكمة العقارية
60	الفقرة الأولى: عدم إمكانية الحكم بالقسمة
63	الفقرة الثانية: عدم إمكانية الحكم بفسخ العقود أو إبطالها
66	المبحث الثاني: تطويع آلية التحيين لقواعد الإجراءات المدنية والخصومة القضائية
68	الفقرة الأولى: تكريس إمكانية الطعن بالاستئناف في أحكام التحيين
71	الفقرة الثانية: تكريس مبدأ وجوبية إنابة محام عند تقديم مطلب تحيين
75	الجزء الثالث: تقييم تجربة التحيين من الناحية العملية
75	الفرع الأول: عدم استيعاب فلسفة التحيين من طرف الهياكل المكلفة به
75	المبحث الأول: تحيين ملفات عوض تحيين رسوم عقارية
76	الفقرة الأولى: تبرير الإجراء
78	الفقرة الثانية: نقد الإجراء
82	المبحث الثاني: عدم اللجوء إلى آلية ختم إجراءات التحيين
82	الفقرة الأولى: حالات التنصيص على ختم إجراءات التحيين

- 86 الفقرة الثانية: آثار التنصيب على ختم إجراءات التحيين
- 89 الفرع الثاني: قصور آلية التحيين عن حل معضلة الرسوم المجمّدة
- 89 المبحث الأول: مظاهر قصور آلية التحيين
- 90 الفقرة الأولى: تراجع دور المحكمة العقارية
- 93 الفقرة الثانية: بروز ظاهرة «جمود الرسوم المحيئة»
- 97 المبحث الثاني: نتائج قصور آلية التحيين
- 97 الفقرة الأولى: تعدد الهياكل المكلفة بالتسوية العقارية
- 101 الفقرة الثانية: تعدد الأنظمة العقارية
- 104 الخاتمة

خصوصية استئناف الأحكام الصادرة في مادة تحيين

109 الرّسوم العقارية رضا الأسود

- 112 الجزء الأوّل: خصوصيّة عند التّعهد بمطلب الاستئناف
- 112 الفقرة الأولى: خصوصيّة في تقديم مطلب الاستئناف
- 112 أ - خصوصيّة في تحديد المستأنف
- 117 ب - خصوصيّة في أجل الاستئناف
- 120 الفقرة الثانية: خصوصيّة في الآثار المترتبة عن تقديم مطلب الاستئناف
- 120 أ - خصوصيّة مطلقة في انعدام الأثر التعليقي
- 125 ب - خصوصيّة نسبيّة في الأثر الانتقالي
- 131 الجزء الثاني: خصوصيّة عند البتّ في مطلب الاستئناف
- 131 الفقرة الأولى: خصوصيّة مطلقة في الهيئة القضائية المتعهدة بالمطلب
- 131 أ - خصوصيّة في مركزيّة الدائرة الاستئنافية للتحيين
- 133 ب - خصوصيّة تركيبة الدائرة الاستئنافية للتحيين

- الفقرة الثانية: خصوصية نسبية في القرارات الصادرة عن الدائرة
136 الاستثنائية للتحيين
- أ- خصوصية في حجية القرارات الاستثنائية 136
- ب- خصوصية في النظر في الصعوبات التنفيذية 142
- قراءة نقدية في فقه قضاء المحكمة العقارية في مادة
التحيين العقاري**
- 147 رياض الجمل
- الجزء الأول: الاجتهادات القضائية المتصلة بالتعهد بمطلب
التحيين 148
- الفقرة الأولى: على مستوى تحديد شروط تقديم مطلب التحيين .. 148
- أ- الإجراءات الواجب القيام بها 148
- ب- مراعاة قواعد الاختصاص الحكمي 153
- الفقرة الثانية: ضوابط واجبة الاحترام 164
- الجزء الثاني: الاجتهادات القضائية المتصلة بالبت في مطلب
التحيين 168
- الفقرة الأولى: ضوابط البت في المطلب 168
- أ- قواعد ومبادئ قانونية واجبة الاتباع 168
- ب- اجتهادات قضائية «مُلزمة» 179
- الفقرة الثانية: تفاصيل الطعن في حكم التحيين 188
- أ- القوة الشبوتية المطلقة لحكم التحيين 188
- ب- الاجتهادات المتعلقة بالطعن في حكم التحيين 191
- الخاتمة 201
- الدور الرقابي للمحكمة العقارية** رمزي ساسي 203
- الجزء الأول: الدور الرقابي الحماي للمحكمة العقارية 205
- المبحث الأول: الرقابة عند النظر في الطعون على معنى الفصل
388 م. ح. ع. 205

- 205 الفقرة الأولى: إقرار مبدأ الرقابة في نظام السجل العقاري
- 208 الفقرة الثانية: إمكانية الطعن في قرارات إدارة الملكية العقارية
- 211 المبحث الثاني: الرقابة عند النظر في مطالب التحيين
- 212 الفقرة الأولى: مراقبة الصكوك المقدمة للتسجيل
- 215 الفقرة الثانية: مراقبة السجل العقاري
- 220 الجزء الثاني: الدور الرقابي التعديلي للمحكمة العقارية
- 220 المبحث الأول: تجاوز المحكمة العقارية لصعوبات التسجيل
- 220 الفقرة الأولى: دور المحكمة العقارية في تجاوز أسباب بطلان الصكوك
- 222 الفقرة الثانية: تتجاوز إخلالات الصكوك
- 224 المبحث الثاني: تجاوز المحكمة العقارية غياب الصك
- 224 الفقرة الأولى: صورة الغياب الكلي للصك
- 225 الفقرة الثانية: صورة غياب المؤيدات المصاحبة للصك

229 التقرير الختامي مندر شقرون

239 الملاحق

- 241 قرارات تعقيبية
- القرار التعقيبي المدني عدد 22849 الصادر عن الدوائر المجتمعة لمحكمة التعقيب بتاريخ 2 مارس 2017 (دعوى بوليائية - افتعال حالة إعسار - إبطال عقد بيع مرسم بالسجل العقاري)
- 243 القرار التعقيبي المدني عدد 34114.2016 الصادر بتاريخ 2 فيفري 2017 (الفصل 36 من م.ح.ع - حائز عن حسن نية - إحداثات - حق الحبس - تاريخ نشأة الحق في التعويض)
- 263 القرار التعقيبي المدني عدد 45445.2017 الصادر بتاريخ 17 فيفري 2017 (دعوى رفع مضرّة - حكم بالإزالة - اشتراك في الملكية - مخالفة كراس شروط - اعتراض)
- 279

- 287 القرار التّعقيبي المدني عدد 38048.2016 الصادر بتاريخ 01 فيفري 2017 (نقص في مساحة المبيع - بيع جزائي - مخالفة شروط العقد - مسؤولية تعاقدية - دفع جوهري)
- 301 القرار التّعقيبي المدني عدد 5122/4088.2013 الصادر بتاريخ 10 أبريل 2014 (حكم تبثت - تسديس - اعتراض على إجراءات التثبيت - اعتراض على إجراءات التسديس)
- 311 القرار التّعقيبي المدني عدد 17259.2014 الصادر بتاريخ 10 جوان 2015 (عقد مغارسة - طلب قسمة - دعوى معارضة أو أصليّة)
- 319 القرار التّعقيبي المدني عدد 69115.2011 الصادر بتاريخ 15 أبريل 2013 (مغارسة - عقد تملك - فسخ - اختصاص حكومي)
- 329 القرار التّعقيبي المدني عدد 6874/6809 الصادر بتاريخ 25 فيفري 2016 (جريمة افتكاك حوز بالقوة - مفهوم القوة - قهر الإرادة)
- 339 القرار التّعقيبي المدني عدد 66741/66765.2018 الصادر بتاريخ 13 نوفمبر 2019 (تشطيب من إدارة الملكيّة العقاريّة - إلغاء حقوق مكتسبة - شرعية ترسيمات - إبطال تشطيب - دعوى تشطيب - محاكم حق عام - اختصاص مطلق)
- 375 القرار التّعقيبي المدني عدد 76095.2012 الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 2013 (بيع ملك الغير - إجازة المالك - الجزاء - بطلان)
- 385 القرار التّعقيبي المدني عدد 9587.2013 الصادر بتاريخ 15 جانفي 2015 (انتقال التزامات - خلف عام - خلف خاص - التزام شخصي - وفاة مورث)
- 393 القرار التّعقيبي عدد 80727 المؤرخ في 13 جانفي 2020 (دعوى الشفعة - دعوى شخصية - الاختصاص الترابي)
- 403 قرار تعقيبي عدد 56941 مؤرخ في 17 ديسمبر 2018 (دعوى تشطيب رهن عقاري - اختصاص ترابي - دعوى عينية عقارية - قاعدة أمره لا يجوز الاتفاق على خلافها)

- 411 قرارات استئنافية
- القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف بصفاقس بتاريخ
13/02/2017 تحت عدد 68713 (حكم تحيين - مفعول
تطهيري - الفصل 27 من قانون 2001 - عدم جواز إبطال
العقود المأذون بترسيمها بموجب حكم التحيين) 413
- القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف بصفاقس بتاريخ
14/02/2019 تحت عدد 76920 (دعوى شفعة - دعوى
عينية - اختصاص المحكمة الابتدائية) 429
- قرار استئنافي صادر عن محكمة الاستئناف بصفاقس بتاريخ
04/04/2019 تحت عدد 71665 (تركيز الشركة التونسية
والكهرباء والغاز لأعمدة كهربائية بعقار الغير - إضرار بعقار
- طلب تعويض عن ضرر - اختصاص القضاء الإداري) 443
- قرار استئنافي صادر عن محكمة الاستئناف بصفاقس بتاريخ
28/03/2019 تحت عدد 74408 (شفعة - رسم عقاري
خاضع للمفعول المنشئ للترسيم - أجل الشفعة - الفصل 115
من م.ح.ع. - عمليات التفويت لا تمضي في حق الشفيع -
الفصل 114 من م.ح.ع.) 461
- قرار استئنافي صادر عن محكمة الاستئناف بصفاقس بتاريخ
21/02/2019 تحت عدد 76921 (دعوى بوليائية - شرط
أسبقية الدين - طلاق إنشاء - تعميم ذمة الزوج المدعي في قضية
الطلاق إنشاء منذ رفع الدعوى وليس من صدور حكم الطلاق) 481
- قرار استئنافي صادر عن محكمة الاستئناف بصفاقس بتاريخ
20/02/2020 تحت عدد 83335 (طلب إبطال هبة حق رقبة
لعدم حصول التسليم الفعلي - تسليم قانوني - لا عمل بالتسليم
الفعلي) 493
- قرار تعقيبي عدد 64693.2018 مؤرخ في 22/10/2019
(دعوى شخصية - الفصل 337 من م.ح.ع. - خطأ المستفيدين
من حكم التسجيل) 503
- قرار تعقيبي عدد 36227.2016 مؤرخ في 02/02/2017
(دعوى إبطال عقد بيع استند إليه حكم صادر بالتسجيل - لا
يجوز طلب الإبطال - مفعول تطهيري - دعوى شخصية -
الفصل 337 م.ح.ع.) 513

- 525 قرار تعقيبي عدد 67057 مؤرّخ في 25/11/2019 (دعوى شخصية - الفصل 337 من م.ح.ع. - خطأ المستفيد من حكم التسجيل - إخفاء الوضعية الاستحقاقية الحقيقية - خطأ المحكمة العقارية)
- 535 قرار تعقيبي عدد 47614 مؤرّخ في 08/01/2018 (الخطأ على معنى الفصل 337 من م.ح.ع. - توسع في مفهوم الخطأ)
- 543 قرار تعقيبي عدد 59835 مؤرّخ في 15/04/2019 (القوة الثبوتية لحكم التسجيل - أساس التعويض - العلاقة السببية بين الخطأ والضرر - إثبات الخطأ)
- 553 قرار تعقيبي عدد 48028 مؤرّخ في 22/01/2018 (التوسع في مفهوم الخطأ - إثبات الخطأ - القوة الثبوتية لحكم التسجيل - طلب التعويض)
- 561 قرار تعقيبي عدد 41015 مؤرّخ في 07/06/2017 (ثبوت الخطأ شرط لقبول الدعوى الشخصية في التعويض عن الضرر الحاصل من التسجيل - الفصل 337 من م.ح.ع.)
- 569 قرار استئنائي عدد 70095 مؤرّخ في 01/10/2020 (شروط دعوى الفصل 337 من م.ح.ع. - ثبوت الملكية - ثبوت الخطأ)
- 587 قرار استئنائي عدد 71185 مؤرّخ في 04/06/2020 (شروط دعوى الفصل 337 من م.ح.ع. - ثبوت الملكية - ثبوت الخطأ)
- 597 قرار استئنائي عدد 72677 مؤرّخ في 26/04/2018 (مبدأ التعويض - مفهوم الخطأ - ثبوت الضرر - ثبوت سوء نية المستفيد - إثبات الخطأ)
- 609 قرار استئنائي صادر عن محكمة الاستئناف بصفاقس بتاريخ 13/06/2019 تحت عدد 72673 (دعوى شخصية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن حكم تسجيل - الفصل 337 م.ح.ع. - مدى جواز قيام المعارض بالدعوى - المقصود بالخطأ - خطأ المحكمة العقارية - عدم دراسة المعارضة)
- 621 قرار استئنائي عدد 83197 مؤرّخ في 11/06/2020 (طلب إبطال هبة تمت أثناء مرض الموت - مرض الموت - مفهومه - شروطه)

641 **الفهرس**