

قاضي السجل العقاري

يهدف تحيين الرسوم العقارية إلى سهولة تداول العقارات المسجلة وتوظيف قيمتها المالية في الاقتصاد الوطني ؛ ويتمثل تحيين الرسم العقاري في التنصيص على جميع الانتقالات الطارئة على العقار المسجل (بيع، وفاة، قسمة، رهن...) بقصد جعل الحالة القانونية للسجل العقاري متطابقة مع وضعيته الواقعية.

وفي هذا المجال أولى المشرع للمحكمة العقارية مهمة تطبيق الإجراءات الرامية إلى تحيين الرسوم العقارية، وتتولى ذلك بواسطة قاضي السجل العقاري إضافة إلى دائرة الرسوم المجمدة.

* من هو قاضي السجل العقاري؟

أحدثت وظيفة قاضي السجل العقاري بموجب القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أبريل 2001 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية، ويتولاها أحد القضاة المقررين بالمحكمة العقارية سواء بمقرها الأصلي بتونس أو بمختلف فروعها بموجب قرار من رئيس المحكمة.

ويختص قاضي السجل العقاري بالنظر في مطالب تحيين الرسوم العقارية المحالة عليه من رئيس المحكمة العقارية أو من ينوبه طبقا للإجراءات الواردة بالقانون المذكور.

وينظر بغاية تحيين الرسم العقاري :

- في جميع الصعوبات الناشئة عن عدم إتمام الإجراءات القانونية المطلوبة لدى إدارة الملكية العقارية
- في المطالب الرامية لتجاوز تلك الإجراءات.

ويتخذ في ذلك الوسائل والإجراءات لتسهيل القيام بالعملية المطلوبة.

* ماهو اختصار قاضي السجل العقاري؟

ينظر قاضي السجل العقارية في ما يلي :

(1) في مطالب التحيين الرامية إلى تصحيح الوثائق المقدمة للتسجيل، ويشمل ذلك تدارك كل سهو أو نقص أو غلط أو خلل أو عدم تطابق تسرب إلى الوثائق المذكورة، مثال ذلك :

- عدم ذكر عدد الرسم العقاري بعقد البيع.
- عدم التنصيص على الحالات المدنية الكاملة للمتعاقدين.
- الخطأ في عدد الرسم العقاري.....

(2) في مطالب التحيين الرامية إلى تحرير الفرائض على مقتضى البيانات الواردة بالرسم العقاري ويتعلق ذلك بتعيين المنايات الراجعة لجميع المستحقين بالعقار بقصد تسهيل إدراج العمليات بإدارة الملكية العقارية والقيام بدعاوى القسمة.

ولا ينظر قاضي السجل العقاري في المطالب المتعلقة بالتشطيب على ترسيم أو إصلاح ترسيم أو طلب الامتياز بقطعة مستقلة.

* كيفية برفع مطالب التحيين لدى قاضي السجل العقاري :

- يرفع مطلب التحيين إلى مركز المحكمة العقارية الكائن بدائرتة العقار من كل ذي مصلحة ونيابة المحامي غير وجوبية ويعفى طالب التحيين من معالم نشر المطلب.

- يتعهد قاضي السجل العقاري بالمطلب بموجب إحالة من رئيس المحكمة العقارية أو من رئيس الفرع المختص ترابيا.

- يحرر مطلب التحيين في نظيرين طبق مطبوعة نموذجية يقع سحبها من كتابة المحكمة العقارية تتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة :

* بالحالة المدنية للطالب،

* بالرسم العقاري،

* بالعمليات المطلوب إدراجها.

- يقدم مطلب التحيين مرفقا بـ :

* نسختين من جميع الوثائق المستند إليها.

* صورة مشهود بمطابقتها لأصل من الرسم العقاري مسلمة من

الإدارة الجهوية للملكية العقارية.

- على الطالب تسجيل آخر كتب متضمن لنقل الملكية، وتعفى بقية الإحالات السابقة من معلوم نقل الملكية ومعلوم الترسيم.

- يتم التنصيص على مضمون مطلب التحيين بالرسم العقاري من قبل الإدارة الجهوية للملكية العقارية وتودع مؤيدات المطلب لديها على ذمة العموم بقصد الإطلاع عليها بدون مقابل.

- يؤدي التنصيص على مضمون المطلب إلى إيقاف الترسيمات المتعلقة بموضوعه.

- يمكن لكل من له مصلحة التداخل في إجراءات مطلب التحيين لحفظ حقوقه (ترسيم بيع صادر من المالك، ترسيم قسمة بين الشركاء...).

- يمكن لكل من له مصلحة أن يطلب من قاضي السجل العقاري الإذن لإدارة الملكية العقارية في صورة امتناعها بمباشرة النظر في مطلب الترسيم المقدم لها بعد التحقق من عدم تعلقه بمطلب التحيين المنشور لدى المحكمة العقارية.

* كيف ينظر قاضي السجل العقاري

في المطلب؟

- ينظر قاضي السجل العقاري في المطلب على ضوء ما يقدمه الأطراف من ملحوظات كتابية أو شفاهية ويتم استدعاءهم من طرف كتابة المحكمة لجلسة عمومية.

- يمكن لقاضي السجل العقاري أن يأذن بما يراه من الوسائل التحضيرية (مأمورية اختبار، بحث مكتبي، توجه على العين، مكاتبة إدارة الملكية العقارية، سماع الغير، طلب وثيقة من الإدارات العمومية والخاصة...).

- يأذن قاضي السجل العقاري في صورة إحالة جزء من العقار أو تقسيمه أو قسمته، بإقامة المثال النهائي أو تعديله بواسطة ديوان قيس الأراضي أو خبير في المساحة.

- يسبق الأطراف (طالب التحيين أو المتداخل) المصاريف اللازمة للنظر في طلباتهم.

* ماهي القرارات التي يصدرها قاضي السجل العقاري؟ *

- ينظر قاضي السجل العقاري أصلاً في مطلب التحيين ويبت في جميع التداخلات ويصدر في ذلك إما حكماً في الترسيم أو قراراً بالإحالة.

- لا يمكن لقاضي السجل العقاري التصريح برفض المطلب.

- يتضمن حكم الترسيم الإذن لإدارة الملكية العقارية بإتمام ترسيم العملية المطلوبة دون توقف على الإخلالات المتعلقة بالوثائق المقدمة للترسيم أو بإدراج الفريضة بالرسم العقاري.

- يبت قاضي السجل العقاري بطلب من الأطراف في المصاريف المترتبة عن إجراء الوسائل التحضيرية ؛ كما يمكن له أن يقرر ولو دون طلب ختم إجراءات التحيين.

- يتضمن قرار الإحالة إعلام رئيس المحكمة العقارية أو من ينوبه بعدم اختصاصه إذا كان المطلب موضوع اعتراض أو تبين ارتباطه بمطلب منشور لدى دائرة الرسوم المجمدة أو رأى قاضي السجل العقاري أنه لا يدخل في مشمولات نظره أو لم يتضمن البيانات الكافية للحكم بالترسيم.

* تنفيذ القرارات الصادرة عن قاضي السجل العقاري :

- يتم تنفيذ الحكم الصادر بالتحيين من قبل إدارة الملكية العقارية.

- لا يجوز تأجيل تنفيذ الحكم إلا في صورة طلب إصلاح الغلطات المادية المتسربة إليه.

- ينظر قاضي السجل العقاري تلقائياً أو بطلب من إدارة الملكية العقارية أو من المعنيين في إصلاح الغلطات المادية المتعلقة بالكتابة أو بالحالة المدنية أو الحساب أو الأرقام.

- إذا تعذر تنفيذ الحكم الصادر عن قاضي السجل العقاري يمكن لإدارة الملكية العقارية أو المستفيد من الحكم أن يطلب من دائرة الرسوم المجمدة النظر في الصعوبات التي حالت دون تنفيذه.

- يمكن لكل من له مصلحة طلب إعادة النظر في الحكم الصادر بالتحيين عن قاضي السجل العقاري في صور معينة أمام هيئة تتركب من وكيل رئيس وقاضيين مقررين ممن لم يسبق لهم المشاركة في الحكم.

- يرفع طلب إعادة النظر للمركز الأصلي للمحكمة العقارية أو للفرع المختص ترايباً بواسطة محام في أجل شهرين من تاريخ تنفيذ الحكم بإدراجه بالرسم العقاري.

- كل شخص تضررت حقوقه من جراء حكم صادر عن قاضي السجل العقاري لا يمكن له أصلاً أن يرجع على العقار وإنما له في صورة الخطأ الحق في القيام على المستفيد من العملية المأذون بها بدعوى شخصية في غرم الضرر.