

مـروان عـاشـــــور

باحث في القانون وعضو مركز تونس للقانون العقاري والتعمير

حجيّة حكم التّحيين

من أهمّ مبادئ القانون العقّاري مبدأ نهاية الأحكام، إذ يكفي أن تكون تلك الأحكام مصدرها المحكمة العقّارية حتّى تنظمّ إلى هذا المبدأ وعدم خضوعها للطعن العادي أو غير العادي. فالترسيم القضائي يكفل لصاحبه خلوه من كلّ العيوب القانونية، لكن ذلك يبقى رهين إيجاد تنظيم محكم يضمن التّوازن بين حقّين متعارضين وهما حقّ الملكيّة كحقّ خاصّ واستقرار الوضعية القانونية للرسوم العقارية.

حيث أن غاية أنظمة الإشهار العيني هي تحقيق وضوح الحالة القانونية للعقّارات المسجّلة، وهو ما يفسّر حرص المشرّع على أن تدرج بالسّجل العقّاري إلاّ الحقوق الثابتة الّتي حسم القضاء النزاع بشأنها.

وحيث كانت إرادة المشرّع متّجهة في هذا المنحى، فقد ورد بشرح أسباب قانون التّحيين " **أنّه وقع التأكيد على القوّة الثبوتيّة المطلقة للتّرسيمات المأذون بها من قبل المحكمة العقّاريّة والتّطهير النّهائي لموضوع المطلب أو النّزاع**"، وقد ظلّ هذا المبدأ قائما طويلا إلى حين صدور بعض التّنقيحات بداية من سنة 1995 والّتي أدّت إلى الإطاحة به بموجب إخضاع أحكام التّسجيل العقّاري للطعن بالتعقيب وهو ما أعطى إمكانيّة إخضاع أحكام التّحيين للاستئناف بمقتضى تنقيح 2009. بحيث لم يحافظ المشرع على هذا التناغم و التناسق بإقراره إمكانيّة الطعن بالاستئناف في حكم التّحيين معتبرا أنّ " **إرساء مبدأ التّقاضي على درجتين في مادّة التّحيين يشكل ضمانة للمتقاضي ذلك أنّه يتيح طرح الموضوع من جديد أمام دائرة قضائيّة أخرى لدى المحكمة العقّارية أعلى درجة و أكثر خبرة وتجربة كما أن الأثر الناقل للاستئناف الّذي يخوّل لمحكمة الدرجة الثانية النظر في الوقائع وتقديرها من جديد يمكّن من معالجة ما قد يطرأ من اجتهادات تمسّ من حقوق الغير سواء من دائرة الرّسوم المجمّدة أو من قاضي السّجل العقّاري**".[1] فتؤجل القوّة الثبوتيّة المطلقة إلى حدّ الفراغ من النظر في الطعن، فإذا رفض الطعن ارتدّت القوّة إلى بداية التّنصيصات وإذا كانت الصورة المعاكسة ارتبطت القوّة بالقرار النّهائي.[2] الأمر الّذي خلّف

---

[1] مداولات مجلس النواب لمناقشة مشروع قانون يتعلّق بتنقيح بعض أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10أفريل 2001 والمتعلق بتحيين الرسوم العقارية، الجلسة عدد 32 بتاريخ 14 جويلية 2009، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 29 بتاريخ 19 مارس 2001 ص 1521.

[2] **علي كحلون**، القضاء العقّاري، محاضرات مرقونة، طلبة السنّة الأولى ماجستير بحث في القانون العقّاري، كليّة العلوم القانونيّة والسياسيّة والإجتماعيّة تونس 2012-2013، ص 452.

العديد من ردود الأفعال، على غرار القاضي **جعفر الربعاوي** الّذي اعتبر **"أنّ إشكاليّات القانون العقّاري عديدة و متنوّعة بل إنّ البعض منها لا زال لم يكتشف بعد خصوصا بعد تنقيح 2009 و إقراره مبدأ الطعن بالاستئناف و تخلّي المشرّع عن وسيلة إعادة النظر... و ألّتي أجمع كلّ المهتمّين بمادّة القانون العقّاري على فشلها"**.[3] و هو نفس موقف القاضي **علي كحلون**، فقد **"حاول المشرّع أخيرا بدون جدوى إصلاح لبعض من النقائص و امتصاص بعض من الخلل بإقرار طريقتي ...و الاستئناف في قضايا التّحيين سنة 2009..."**[4] كما اعتبر أنّ ذلك لا يخدم مبدأ استقرار الملكيّة هدف الإشهار العيني بقدر ما يهدف إلى ضمان حقّ الدفاع.

وانطلاقا ممّا سبق عرضه تبدو الحاجة ملحّة للتّطرّق إلى موضوع حجية حكم التحيين وتناوله بالتّحليل لا سيّما أنّه لا يخلو من أهميّة كبرى على الصّعيدين النّظري والعملي.

فعلى المستوى النّظري، فإنّ هذا الموضوع لا يخلو من الإشكاليّات القانونية بالنظر في علاقته المباشرة بالحالة الاستحقاقية وهو ما من شأنه أن يمسّ من أصل الحقّ وجوهره، فبالرغم من بساطة الفلسفة الّتي تقوم عليها فكرة الحجيّة، فالحجيّة في جوهرها من أهمّ الأفكار القانونية ذات الطابع العملي لما يترتّب عليها من نتائج عمليّة في غاية الأهميّة لذلك لا بدّ من الدراسة المتخصّصة لهذه الآثار أكثر تفصيلا وهو ما تقتضيه أهميّتها وخطورتها في نفس الوقت.

أمّا على الصّعيد العملي، فإنّ التطرّق لهذا الموضوع من شأنه أن يبرز بصفة جليّة ملامح السّياسة التّشريعيّة الّتي وقع توخّيها في القانون التّونسي والدّور الفعّال لفقه قضاء المحكمة العقّاريّة في تحقيق الأهداف الّتي رسمها المشرّع في إطار استقرار الوضعيّات العقاريّة وتطهيرها من كلّ أسباب التّنازع من خلال إضفاء القوّة الثبوتيّة اللاّزمة عليها ضمانا لاستقرار المراكز القانونية بعيدة عن المنازعة.

وأمام الأهميّة المزدوجة لحجيّة حكم التحيين، يحقّ لنا طرح التّساؤل عن حجيّة الترسيم القضائي الصادر في مادة التحيين العقاري؟

يتّجه البحث للإجابة على هذه الإشكالية نحو تحديد الأساس القانوني لحجيّة التّرسيم القضائي في مرحلة أولى **(الجزء الأوّل)** قبل التّطرّق إلى تحديد الآثار القانونية المترتبة عليها في مرحلة ثانية **(الجزء الثاني)**.

---

[3] **جعفر الربعاوي**، إشكاليّات القانون العقّاري في التقاضي العقّاري، المجلّة القانونية، عدد 119/118، سبتمبر 2011، ص 17.

[4] **علي كحلون**، أزمة السجلات العينيّة في البلاد التونسية، المجلّة القانونية، عدد 119/118، سبتمبر 2011، ص 24.

1- الأساس القانوني لحجية حكم التحيين

يقتضي البحث في الأساس القانوني لحجيّة الحكم القاضي بالتّحيين، التعرّض لمضمون هذا المبدأ **(أ)** الّذي أقرّه الفصل 27 من القانون المتعلّق بالتّحيين، والّذي يؤدّي بدوره إلى إقرار مبدأ هام من مبادئ نظام السّجل العيني المتمثّل في المفعول التطهيري **(ب)**.

أ- مضمون المبدأ

جعل المشرّع التونسي من قوّة اتّصال القضاء قرينة قانونية من خلال الفصل 480 م.إ.ع الّذي جاء به أنّ "**قرينة القانون ما أناطه القانون من الحكم بأمور أو أحوال معيّنة منها... ثالثا ما أناطه القانون من النفوذ للحكم الّذي لا رجوع فيه**"، ذلك أنّ ما صدر به الحكم الّذي أحرز على نفوذ ما اتّصل به القضاء معتبرا في نظر القانون عنوان الحقيقة إن لم يكن الحقيقة بعينها هذا من جهة و من جهة أخرى فإنّ المصلحة العامّة تقتضي بأن المقرّرات القضائية محترمة كالقانون نفسه. وبالتّالي " **فإنّ مبدأ اتّصال القضاء و نفوذ الأحكام القضائية كمبدأ عام ينسحب دون شكّ على المحكمة العقّارية المتعهدة بمطلب التّحيين**"[5] باعتبار أنّ التّحيين ليس عمليّة قانونية من الأعمال الواردة على السّجل العقّاري بقدر ما هو عمل قضائي يرمي إلى إصلاح السّجل العقّاري بالاعتماد على عدّة عمليّات من ضمنها التّرسيم، فالمشرّع كان قد فرّق بين مفهوم التّحيين كعمل قضائي و عمليّة التّرسيم الّتي لا تمثّل إلاّ شكلا من أشكاله. فحكم التّحيين أشمل بكثير من أن ينحصر في الإذن بالتّرسيم فحسب، فهو عمل قضائي يعيد النظر في الحالة القانونية للرّسوم المجمّدة. وفي تعليقه على القرار التعقيبي المدني عدد 29898/2008 والمؤرّخ في 2 أفريل 2009 المذكور، انتقد القاضي منير الفرشيشي بشدّة ما ذهبت إليه المحكمة حين اعتبر أنّ "أخطر ما ورد صلب القرار التعقيبي وصوله إلى إقرار مبدأ قانوني جديد توصّل إليه بعد أن أعطى بمضمون الفصل 305 م.ح.ع دلالات جديدة حيث تضمّن هذا القرار ما يلي «و حيث أنّ حكم التّحيين لا يتعدّى في حجيّته الإذن بالتّرسيم فهو قابل للإبطال على معنى 305 م.ح.ع».[6]

و لأنّ المشرّع فرّق بين هذا و ذاك، جعل من أحكام التّحيين بجميع أشكالها حالة لا تقبل الإبطال لشمولها بحكم لا يمكن الرجوع فيه، فالتّرسيم المدرج بموجب حكم عقّاري يكتسي قوّته من الحكم نفسه و هو حكم لا يقبل الإبطال على معنى الفصل 305 م.ح.ع. فالتّرسيم الّذي شمله حكم تحيين يخرج عن طائلة

---

[5] **صبري بو عصيدة**، علاقة القضاء المدني بأحكام التّحيين دراسات قانونيّة، مؤلّف جماعي منشور بمجلّة "دراسات قانونيّة" تصدرها كليّة الحقوق بصفاقس، عدد 15، 2008، ص 82.

[6] **منير الفرشيشي**، القضاء بإبطال حكم ترسيم على معنى قانون التّحيين تعليقا على قرار التعقيبي المدني المؤرّخ في 2 أفريل 2009 عدد 29898/2008، مجلّة الأخبار القانونية عدد 87/86، مارس 2010، ص 31.

الفصل 305 م.ح.ع ليس قياسا على أحكام الفصل 337 م.ح.ع مثلما ذهبت إليه محكمة التعقيب، بل لأنّ نفس أحكام هذا الفصل نجدها مجسّدة بنصّ خاصّ في ميدان التّحيين العقّاري و تحديدا بالفصل 27 من قانون 2001 الّذي نصّ صراحة ما صرّح به الفصل 337 م.ح.ع و جاء فيه ما يلي « كلّ شخص تضرّرت حقوقه من جراء حكم صادر عن دائرة الرّسوم المجمّدة أو قاضي السّجل العقّاري لا يمكن له أصلا أن يرجع على العقّار وإنّما له في صورة الخطأ الحقّ في القيام على المستفيد من العمليّة المأذون بها بدعوى شخصيّة في غرم الضرر».

فالفصل 337 م.ح.ع أعطى لأحكام التّسجيل قوّة ثبوتيّة مطلقة على المستوى العيني حين منع طلب استحقاق عقّار صدر في شأنه حكم تسجيل، إذ لا يمكن سوى طلب غرم الضرر فقط. هذه القوّة لم يحصرها المشرّع في حكم التّسجيل فقط، بل شمل لها أيضا أحكام التّرسيم و بالتّالي فلا مجال لترسيم شمله حكم تسجيل أو يقع إبطاله أو التشطيب عليه، **"فحكم التّحيين هو في نهاية المطاف ترسيم لاحق مؤيّد بالحجيّة المطلقة"**.[7] و الحجيّة المطلقة هنا تثبت الملكيّة نهائيّا لفائدة المحكوم له بالتّحيين، فلا يحقّ لمن لم يتداخل أثناء نشر مطلب التّحيين أن يطلب ترسيم حقّه بعد ذلك.

و الجدير بالملاحظة أنّ هذه الحجيّة هي الحجيّة من نوع خاصّ، فهي لا تتعلّق بحكم استحقاقي عادي، بل بحكم ترسيم. و في هذا الصدّد، أكّد القاضي **عادل البراهمي** أنّه ينبغي فهمها على ضوء العمليّات الّتي تندرج في إطارها وهي التّرسيمات بالرّسم العقّاري و في مقابل الحجيّة العاديّة الّتي يتمتّع بها التّرسيم العادي الواردة بالفصل 361 م.ح.ع الّذي أشرنا إليه سابقا بأنّه **"المقابل الضدّي للحجيّة المطلقة لحكم التّحيين"**[8]. فإذا صدر حكم تحيين بترسيم بيع، فإنّه يصبح من غير الممكن ترسيم حكم صادر عن محاكم الحقّ العام بإتمام وعد بالبيع صادر عن شخص آخر غير المحكوم له بالتّحيين و اعتبار الحكم يقوم مقام البيع في صورة عدم الإذعان هذا التّرسيم يتناقض مع مبدأ التسلسل و لأنّه لا يمكن إبطال التّرسيم الواقع بموجب حكم التّحيين. و في هذا المستوى، ينبغي التنبيه إلى أنّ الحجيّة المطلقة المتحدّث عنها تتّصف بشيء من المرونة فقد أبقى قانون التّحيين الباب مفتوحا للرجوع في التّرسيم المأذون به، من خلال الطعن بالاستئناف، وهو ما يؤكّده الفصل 28 جديد من القانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرّخ في 12 أوت 2009. وسواء كان الحكم بالرفض أو بالقبول يكون القرار باتّا ولا يقبل الطعن بالتعقيب ولا بأية وسيلة أخرى، وعندئذ تكتسب التّرسيمات التّي تمّت على أساس حكم البداية قوتها المطلقة في الإثبات إذا كان القرار بالرفض وإذا كان القرار بالقبول فتكتسب التّرسيمات الإستئنافية قوّتها المطلقة، وكلّ من تضرّرت حقوقه لا يملك الرجوع على العقّار، وإنّما له طلب التعويض.

---

[7] **عادل البراهمي**، حصانة الحكم العقّاري: ثنائية المفعول التطهيري و الحجيّة المطلقة، م.ق.ت، جويلية، 2007، ص 132.
[8] نفس المرجع السابق، ص 133.

كما لا تُلزِم الأحكام الصادرة عن محاكم الحقّ العام إلاّ أطراف القضيّة، وليس لها أي تأثير على الغير الّذي يبقى غير ملزم بحجيّة الأمر المقضي، وعلى عكس ذلك فإنّ أحكام المحكمة العقّارية سواء الصادرة في مادّة التسجيل أو مادّة التّحيين تلزم جميع الأطراف وكذلك الغير، لذلك فهي تحمي حقّ الملكيّة العقّارية لأنّ الهدف من صدورها تجاوز النظر في إثبات الاستحقاق من عدمه لتحقيق ما يعرف في القانون العقّاري بالتطهير العقّاري وفي ذلك تحقيق لحماية حقّ الملكيّة العقّارية بإسناده سواء إلى الطالب أو المعترض أو المتداخل أو القاصر أو الغائب أو الغير بصفة عامّة وكذلك تصفية الأوضاع العقّارية وتحقيق استقرارها لتحقيق عدّة مصالح اقتصادية، فيسهّل التّعامل على العقّار ويتدعّم الائتمان في خصوصه.

إنّ التّرسيم المأذون به في حكم التّحيين سينصهر ضمن آليّات السّجل العقّاري باستثناء ما تقتضيه طبيعته كحكم خاصّ، فحكم التّحيين ترسيم عادي و لكنّه مدعّم بالحجيّة المطلقة، و هكذا يتأكّد لنا أنّ الشيء الوحيد الّذي سيتغيّر في آليّات السّجل العقّاري بعد إدراج التّرسيم المأذون به في حكم التّحيين هو القاعدة الواردة بالفصل 361 م.ح.ع فإذا كان هذا التّرسيم قابلا للإبطال أو التشطيب أو التعديل طبقا لهذا الفصل فإنّه لن يكون كذلك إذا كان هذا التّرسيم اللاّحق مأذونا في حكم التّحيين.[9] و يأتي ذلك في إطار الحصانة الّتي أقرّها المشرّع على الحكم حتّى لا يكون عرضة للإبطال و التشطيب أو التعديل، وهو ما يتماشى مع أهداف التّحيين و إجراءاته الّتي ترمي إلى رفع الجمود عن الرّسم العقّاري و تجاوز الصعوبات.

و كنتيجة لذلك، فإنّه لا يجوز إبطال أو بطلان هذا التّرسيم إضافة إلى تطبيق مبدأ التطهير العقّاري ومعنى ذلك أنّه يقع التطهير النهائي لموضوع المطلب وما على المتضرّر من جرّاء حكم التّحيين إلاّ القيام بدعوى شخصية في غرم الضرر على المستفيد من العمليّة المأذون بها في صورة الخطأ على معنى الفصل 27 من القانون عدد 34 لسنة 2001 ولا يمكن له الرجوع على العقّار.

ب ـ مبدأ التطهير العقّاري

إنّ غاية المشرّع من إقرار هذا النصّ هو إحداث قطيعة بين الوضعيّة الاستحقاقية للعقّار السابقة عن تقديم المطلب و تلك الناشئة له بعد إقامة الرّسم، بحيث أنّ مصلحة هذا الرّسم تقتضي إلغاء الحقوق السابقة حتّى لا يكون من الممكن في المستقبل زعزعة الحقّ العيني الّذي نشأ حوله الرّسم العقّاري بواسطة حقوق عينيّة أخرى سابقة و خفيّة تعيد الوضعيّة الاستحقاقية للعقّار من جديد إلى إحالة الخفاء و الغموض. إذ ليس

[9] نفس المرجع السابق، ص 129 و 130.

للتّحيين وظيفة القطع مع الماضي إلاّ في حدود معيّنة فقط، فهو لا يهدف إلى إلغاء الحقوق السابقة في المطلق، وإنّما إلى إحياء الرّسم.

كما أنّ الحجيّة المطلقة لحكم التّحيين تنتج لا محالة مفعولا إلغائيّا غير مباشر للحقّ العيني المتناقض مع الحقّ العيني موضوعه، و ذلك بحرمان ذلك الحقّ من الدّعوى الّتي تحميه، لكنّه يبقى إلغاء محدودا وغير مباشر يختلف كليّا عن الإلغاء الصريح و الشامل للمفعول التطهيري الوارد بالفصل 308. فالحكم الصادر بالتّرسيم في نطاق مطلب التّحيين لا ينتج أثرا تطهيريّا بالمعنى الوارد بالفصل 308 م.ح.ع فإذا رفضت إدارة الملكيّة العقّارية مطلب ترسيم عقد شراء لقطعة مفرزة المودع من طرف الغير لسبب أو لآخر، فتقدّم هذا الأخير بمطلب تحيين قصد ترسيم عقده. فإذا صدر حكم بالتّحيين وكان مضمونه اعتبار البيع مسلّطا على كذا أجزاء على الشياع من تجزئة العقّار إلى كذا جزء، فإنّ هذا الحكم بالتّرسيم لا يلغي أي حقّ عيني سابق ظهر أم لم يظهر و لا أي حقّ لاحقّ لا عن المطلب و لا عن الحكم. فإذا ما كان هناك بيع آخر على الشياع سابق فإنّه يرسّم بالسّجل العقّاري طالما كانت منابات البائع تسمح بذلك. أمّا إذا كان هناك مشتريان لمنابات على الشياع من نفس البائع و كان البائع قد تجاوز مناباته عند البيع، فإذا صدر حكم التّحيين بترسيم أحد البيعين و كان هذا البيع قد استوفى كامل المنابات، فإنّ حقّ المشتري الآخر المقدّم بعد ترسيم حكم التّحيين سيرفض لأنّ البائع لم يعد مالكا بالرّسم العقّاري تطبيقا لأحكام الفصل 390 م.ح.ع الّذي ينصّ على أنّ «**مدير الملكيّة العقّارية ... يتحقّق من كون التّرسيم أو القيد الاحتياطي أو التشطيب المطلوب لا يتعارض قطّ مع البيانات الواردة برسم الملكيّة ...**»

وتأسيسا على ذلك، يجوز القول بأنّه ليس هناك أي معنى لأحكام الفصل 308 الّذي ينحصر مجال تطبيقه فقط في مجاله العادي وهو حكم التّسجيل العقّاري، لذلك فقد لازم قانون التّحيين الصمت في خصوص هذا المفهوم و غياب الإحالة الصريحة إلى الفصل 308 م.ح.ع، فلو كانت نيّة المشرّع متّجهة نحو تطبيق أحكام هذا الفصل لأعلن ذلك صراحة صلب قانون التّحيين نفسه. كما أنّ حكم التّحيين يخضع إلى التنفيذ الفوري و يقبل الطعن بالاستئناف و يتعلّق بالإذن بالتّرسيم أو تعديل حقّ عيني و يتمتّع هذا الحكم بالحجيّة المطلقة أي لا يقبل الطعن فيه أو التشطيب عليه بأي طريقة كانت. فحكم التّحيين يشترك مع التّرسيمات اللاّحقة في كونه لا يلغي الحقوق الغير منصوص عليها بالحكم، و بالتّالي لا يخضع إلى أحكام الفصل 308، فالمجال يبقى مفتوحا لطلب ترسيم حقوق ناشئة قبل حكم التّحيين و لا تتعارض مع هذا الأخير، فهو يهدف إلى تخليص الرّسم من الجمود لا إلى إحداث قطيعة مع الماضي رغم إمكانيّة الحديث عن قطيعة نسبيّة تنحصر فقط في الحقوق المعارضة مع حقّ المستفيد من حكم التّحيين.

و تتأيّد هذه الفكرة من خلال تنصيص هذا القانون على صورة تعارض حكم التّحيين مع أحد الحقوق المرسّمة بالرّسم العقّاري بوصفها صعوبة تنفيذية موجبة لتعذّر تنفيذ الحكم و تعديله يدلّ بصفة قاطعة على أنّ حكم التّحيين لا يلغي الحقوق العينيّة المرسّمة المتناقضة معه (الفصل 25) . و هكذا يكون المشرّع قد حسم و لو بشكل ضمني مسألة عدم انطباق الفصل 308 على الحقوق المرسّمة بالسّجل العقّاري، فطالما أنّ حكم التّحيين لم يأذن بالتشطيب عليها فإنّ هذه الحقوق تبقى.

و على مستوى فقه القضاء، جاء بقرار لمحكمة التعقيب[10] أنّ «**حكم التّسجيل يجب ما قبله و حكم التّحيين يجب ما بعده**» و ما يفهم من ذلك أنّ الأثر الأساسي لحكم التّحيين ليس رجعيّا بقدر ما هو مستقبلي على عكس التّسجيل الّذي يقطع مع الماضي و يشكّل صلة بالمستقبل، فالأحكام في مادّة التّحيين يشملها المفعول التطهيري، و يتأسّس ذلك على الفصل الأوّل من قانون 2001 الّذي يحيل صراحة إلى الإجراءات الواردة بمجلّة الحقوق العينيّة. و بالقياس على ذلك يمكن القول بخضوع أحكام التّحيين المفعول التطهيري، و بالتّحديد إلى مقتضيات الفصل 308 م.ح.ع.

وفي هذا الإطار، أكّد القاضي **علي كحلون** أنّ المشرّع لم يوفّق في " **إحترام موجبات التطهير العقّاري، وبدا الإصلاح منقوصا من أهمّ المبادئ العقّارية...**"[11] بالرغم من إقراره مبادئ الدّعوى الشخصيّة على معنى الفصل 27، كما اعتبر أنّه من المفروض أن تقع هذه الرّسوم في حكم التطهير مع بيان تاريخه، الأمر الّذي لم يرد صراحة بقانون 2001 وهو ما سيبقي مجالا كبيرا للاجتهاد وربّما لتناقض الاتجاهات. ويخالفه في الرأي القاضي **عادل البراهمي**، الّذي يفسّر سكوت المشرّع في خصوص هذه المسألة بانعدام الفائدة أو المصلحة من إقرار المفعول التطهيري لحكم التّحيين لأنّ غاية المشرّع تتمثّل أساسا في " **إدراج عمليّة أو عدّة عمليّات بالرّسم العقّاري يتوقّف على الإذن بترسيمها إعادة هذا الرّسم إلى دورة الحياة القانونية. إنّ التّحيين لا يهدف إلى إلغاء الحقوق السابقة في المطلق وإنّما إلى إحياء الرّسم العقّاري**"[12].

وكنتيجة لذلك، فإنّ جميع الحقوق الّتي لم تظهر في تاريخ معيّن تعتبر ملغاة وبذلك يصبح من المُلحّ تحديد تاريخ سريان المفعول التطهيري الّذي يختلف باختلاف طبيعة القرار، فإذا كان القرار بالرفض يكون تاريخ التطهير هو تاريخ الكتائب والرّسوم المأذون بترسيمها ابتدائيا، وإذا كان القرار بالقبول يكون تاريخ التطهير هو تاريخ الكتائب المأذون بترسيمها استئنافا. وسواء كان الحكم بالرفض أو بالقبول يكون القرار

---

[10] قرار تعقيبي عدد 21972، مؤرّخ في 25 ديسمبر 2008، حوليّات العلوم القانونية، كلّية العلوم القانونية والاقتصادية والتّصرف بجندوبة، 2009، ص 281. مأخوذ من مذكّرة **منى المنّاعي**، مرجع سابق، ص 140.

[11] **علي كحلون**، التّحيين العقّاري وأثره على المفعول المنشئ للتّرسيم: دراسة تحليليّة ونقديّة، دار إسهامات في أدبيّات المؤسسة، تونس 2002 ، ص 128.

[12] **عادل البراهمي**، حصانة الحكم العقّاري: ثنائية المفعول التطهيري و الحجيّة المطلقة، مرجع مذكور، ص 125.

باتّا ولا يقبل الطعن بالتعقيب ولا بأيّة وسيلة أخرى، فتكتسب التّرسيمات القوّة الثبوتيّة المطلقة، ليتسنّى فيما بعد طلب التعويض لكلّ من تضررت حقوقه من حكم التّحيين.

بالرغم من وجود الضمانات الّتي تسبق حكم التّحيين من أبحاث وإشهارات و طول إجراءات فإنّ إقرار المشرّع الدّعوى الشخصيّة كضمان للتّعويض للأشخاص الّذين تضرّرت حقوقهم من الحكم الصادر بالتّحيين يمكن تبريره بإمكانيّة حصول ضرر للغير من ذلك الحكم تبقى واردة، إمّا بناء على تغافل المعني بالأمر أو جهله للقانون أو غيابه عن موطن النّزاع. كما أنّ المشرّع أراد حماية العقّار من كلّ دعوى استحقاقية قد يثيرها المتضرّر من حكم التّحيين وذلك بتفعيل مصداقيّة البيانات الواردة بالرّسم العقّاري والمحافظة على استقرار وضعيّة الرّسوم المحيّنة وتغليب هذه المصداقية على الحقوق الّتي يزعمها المتضرّر من الحكم الصادر بالتّحيين الّذي ليس له إلاّ القيام بدعوى شخصيّة في غرم ذلك الضرر ضدّ المستفيد من حكم التّحيين.

وحيث أنّ اعتماد المشرّع القوّة الثبوتية المطلقة للتّرسيمات وإقراره القيام بالدّعوى الشّخصيّة لغرم الضرر يفترض، منطقيّا، أن تكون التّنصيصات الواردة بنصّ أحكام التّحيين ثابتة وقاطعة في الدّلالة، بحيث لا يمكن طلب إبطال عقد البيع المأذون بترسيمه قضائيا في إطار التّحيين العقاري بدعوى مرض الموت حيث أنّ **"أحكام المحكمة العقارية باتّة بحكم القانون ولا يمكن لمحاكم الحقّ العام إعادة النّظر فيما قضت به المحكمة العقاريّة"**[13]، ولا يمكن التّشطيب عليها أو الحطّ منها بأيّة طريقة كانت، وأن تأتي الحقوق التّي لم تظهر في الوقت المناسب في حكم التّطهير.

2 – الآثار القانونية المترتبة عن الحجية المطلقة لحكم التحيين

تؤدّي الحجيّة المطلقة والمفعول التطهيري لحكم التحيين إلى نتائج متقاربة، الأمر الّذي يدفعنا إلى التساؤل عن هذه الآثار القانونية بالنّظر إلى خصوصيّة أحكام التّحيين خاصّة بعد تنقيح 10 أفريل 2001 الّذي أقرّ من خلاله المشرّع حقّ طلب التّعويض **(أ)** كنتيجة لعلوية حكم التّحيين **(ب)**.

أ- حق طلب التعويض عن تطهير حقّ الملكيّة

أقرّ المشرّع صلب الفصل 27 من قانون 10 أفريل 2001 الحقّ في القيام بدعوى شخصيّة في غرم الضرر لكلّ شخص تضرّرت حقوقه من حكم صادر بالتّحيين سواء صدر الحكم عن دائرة الرّسوم المجمّدة أو قاضي السّجل العقّاري، وهذا الموقف الّذي تبنّاه المشرّع كان نتيجة منطقيّة لتبنّيه مبدأ المفعول التطهيري

[13] قرار تعقيبي مدني عدد 19034 مؤرّخ في 14 نوفمبر2002، ن.م.ت، 2002، ج 2 مدني عام، ص382.

لحكم التّحيين وللقوّة الثبوتيّة للتّرسيمات الواردة به. فالدّعوى الشخصيّة هي نتيجة حتميّة لمبدأ التطهير فلا يمكن ربط الدّعوى بمسألة القوّة الثبوتيّة فقط، فأحكام التّحيين قامت بالأساس على التطهير النّهائي للرّسم العقّاري. فقد جاء الفصل 27 بنفس الأثر الّذي رتّبه الفصل 337 من م.ح.ع المتعلّق بالأحكام الصادرة بالتّسجيل والتّرسيمات المتزامنة معها، ونتبيّن من ذلك أنّ المشرّع قد سوّى بين التّرسيمات الصادرة عن قاضي السّجل العقّاري أو دائرة الرّسوم المجمّدة وتلك المتزامنة مع حكم التّسجيل بأن رتّب عليها نفوذا مطلقا في مواجهة الأطراف والغير، **"ممّا يؤدّي إلى اعتبارها من قبيل التّرسيمات الأولى ذات القوّة الثبوتيّة المطلقة"**[14].

وللخوض في هذه المسألة، ينبغي علينا البحث في شروط هذه الدّعوى وصولا لتحديد آثارها القانونية.

حيث لم يشترط المشرّع صدور حكم باتّ بالتّرسيم للقيام برفع دعوى شخصيّة في التّعويض ضدّ المستفيد من هذا الحكم، واكتفى بـ «**... من جرّاء حكم صادر...**» ولكن، من المنطقي والبديهي أن يكون الحكم بالتّحيين باتّا سواء كان ابتدائي الدرجة أي بفوات أجل الطعن بالاستئناف (الفصل 28 من قانون التّحيين) أو أن يصدر عن دائرة استئنافية، ليكون بذلك الحكم قد استنفذ كلّ طرق الطعن الممكنة قانونا حسب قانون التّحيين.

أمام فيما يتعلّق بأساس الدّعوى، فقد خيّر المشرّع تبنّي الخطأ كأساس لها من خلال الفصل 27 من قانون 2001، فعلى الطالب إثبات أنّ حكم التّحيين قد أضرّ بحقوقه المشروعة الّتي أصبحت في حكم العدم بفعل المفعول التطهيري. والملاحظ أنّ عبارة "الخطأ" بالفصل المذكور وردت مطلقة، لذلك وجب أخذ الخطأ بمعناه الواسع طبقا لقاعدة الفصل 533 م.إ.ع، وربّما يكون ذلك بقصد التّيسير في شروط قبول الدّعوى الشخصيّة بالنظر إلى صعوبة إثبات شرط التغرير أو التدليس الّذي يصدر عن قصد باستعمال وسائل مغالطة وتضليل كالخدع والحيّل والكذب والكتمان، وبالتّالي يتعذّر عليه الحصول على التّعويض.

وكنتيجة لذلك، يكون الخطأ موجبا للتعويض مهما كان نوعه قصديّا أو غير قصدي[15] ومهما كان مصدره. والخطأ هو ترك ما وجب فعله أو فعل ما وجب تركه بغير قصد الضّرر، سواء كان عمدا على معنى الفصل 82 م.ا.ع، أو خطأ على معنى الفصل 83 م.إ.ع. و يفترض الخطأ بهذا المعنى توفّر ثلاثة عناصر، الركن المادّي الّذي يتكوّن من فعل التّعدّي الّذي يمكن أن يكون إيجابيّا و ذلك بالقيام بعمل يمنعه القانون، كما يمكن أن يكون سلبيّا عند الامتناع عن القيام بعمل يفرضه القانون. أمّا بالنسبة للركن المعنوي

---

[14] **نبيل الراشدي**، تعليق على القانون عدد 34 لسنة 2001 مؤرخ في 10 أفريل 2001 المتعلّق بتحيين الرسوم العقارية، مجلّة القضاء و التشريع، جوان 2002، ص 138.

[15] " طالما وردت عبارة الخطأ بالفصل 337 م.ح.ع مطلقة فقد جرت على إطلاقها ممّا يجعل مفهوم الخطأ على معنى الفصل المذكور هو كلّ خطأ مهما كان نوعه عمديّا أو غير عمدي ..."حكم مدني عدد 34985 صادر عن المحكمة الإبتدائية بتاريخ 27 جوان 2003، (غير منشور) مأخوذ من مذكّرة **وفاء ذياب**، مرجع سابق، ص 14. (انظر الملاحق) و حيث أنّ شرط القيام بهذه الدّعوى هو إثبات وقوع لجنة المسح أو المحكمة العقّارية أو ديوان قيس الأراضي أو المستفيد من التّسجيل أو غيره في الخطأ في المفهوم الواسع ». قرار مدني تعقيبي عدد 20378 مؤرّخ في 13 فيفري 2003، م.ق.ت، جوان 2003، ص 95.

فيتمثّل في عنصر الإرادة، أي القدرة على تبيّن السلوك الواجب على الشخص إتّباعه و توقّع النتائج النّاجمة عن فعل التّعدّي، فهي القدرة الذهنيّة على التّمييز بين الخير و الشرّ[16]. كما يشترط أن يكون فعل التّعدّي غير مشروع و هو ما يعبّر عنه بالركن الاجتماعي للخطأ ولا جدال أنّ الخطأ على معنى الفصل 27 لا يختلف في مدلوله العام عن الخطأ كيفما عرّفه المشرّع صلب الفصل 82 م.ا.ع باعتباره إخلالا بالتزام قانوني، فهو يتكوّن من "سلوك يؤدّي إلى صدور حكم عقّاري على غير الوجه الصحيح و الحقيقي المطابق للواقع و لو لا ارتكابه لكان رأي الهيئة القضائية مخالفا لما حكمت به"[17].

وعلى هذا الأساس، يمكن تكييف مجرّد السّكوت عن الحالة الحقيقيّة للعقّار أو مجرّد الكذب أو عدم إرشاد المحكمة على أساس أنّه من قبيل الخطأ، وبالتّالي، فإنّ اعتماد "الخطأ" هو توسيع في مجال وحالات الضرر، وهو ما اعتبره القاضي **علي كحلون**[18] خطرا من شأنه أن يؤدّي إلى المساس باجتهادات المحكمة تحت ضغط الرّغبة في التّعويض.

أمّا بالنسبة لتحديد المدين بالتعويض، فهو يشمل المستفيد من هذا الحكم بصورة عامّة، أي المحكوم لفائدته بترسيم شرائه، والّذي يكون ملزما قانونا بالتّعويض لصالح المتضرّر حتّى وإن لم يكن الخطأ صادرا منه.

أمّا فيما يتعلّق بأجل القيام، فلم يحدّده المشرّع بالفصل 27 لذلك يتحتّم علينا الرجوع إلى القواعد العامّة الواردة بمجلة الالتزامات و العقود و بالتّحديد أحكام الفصل 402 م.إ.ع الّتي نتبيّن من خلالها أن «**كلّ دعوى ناشئة عن تعمير الذمّة لا تسمع بعد مضي خمس عشرة سنة عدا ما استثني بعد وما قرّره القانون في صور مخصوصة**»، و بالتّالي لا تسمح بعد 15 سنة ابتداء من اليوم الّذي يصبح فيه حكم التّحيين باتّا. وتكون قيمة التّعويض طبق المبادئ العامّة حسب مقتضيات الفصل 107 م.ا.ع حيث إنّ «**الخسارة النّاشئة عن جنحة أو ما ينزل منزلتها تشمل ما تلف حقيقة لطالبها وما صرفه أو لا بدّ أن يصرفه لتدارك عواقب الفعل المضرّ به والأرباح المعتادة الّتي حرم منها بسبب ذلك الفعل وتقدير الخسارة من المحكمة يختلف باختلاف سبب الضرر من كونه تغريرا أو خطأ** ».

ولئن كانت عبارات النصّ مطلقة فيما يتعلّق بالأضرار الموجبة للتّعويض، إلاّ أنّه من المتّجه حصر الضرر في الخسارة الناشئة عن الحقّ الملغى عبر الحصول على تعويض عادل تكون قيمته موازية للقيمة المادّية للعقّار محلّ النّزاع. لكن الضرر لا يقتصر على فقدان الحق العيني من ذلك ما أنفقه المشتري في تحرير العقد وتسجيله بالقباضة الماليّة ومصاريف التّنقّل وغيرها. إذ أنّ ذلك يدخل في معنى ما يجب إنفاقه

---

[16] **عادل بن حسين**، المسؤوليّة المدنية في نطاق قانوني التّسجيل والتّحيين العقّاري، رسالة لنيل ماجستير قانون البيئة والتّعمير، كليّة الحقوق والعلوم السياسية بتونس، 2006-2007، ص 32.

[17] **وفاء ذياب**، تعليق على الفصل 337 من مجلّة الحقوق العينيّة، مذكّرة ختم التمرين لمهنة المحاماة، 2013-2014، ص 13.

[18] **علي كحلون**، القضاء العقّاري، مرجع سابق، ص 456.

لرفع الضرر .فكلّ ما يدخل في معنى الضرر المحقّق يدخل في باب التّعويض والضرر المحقّق هو الّذي يفقر الذمّة الماليّة للمضرور وجوبا في الحال أو المآل.[19]

وفيما يتعلّق بتاريخ تقدير تعويض الضرر، فالجدير بالذكر أنّ المشرّع لم ينظّم الآجال المتعلّقة بتقدير تعويض الضرر، وهو ما من شأنه أن يخلق بعض الصعوبات. فعلى مستوى الآراء الفقهيّة، اعتبر البعض من شرّاح القانون في تونس أنّ تقدير الغرامة يكون على أساس قيمة العقّار و ذلك من تاريخ القيام بعمليّة، كما ذهب البعض الآخر إلى أنّ التاريخ المعتمد في تقدير التّعويض هو التاريخ الّذي أصبح فيه الرجوع على العقّار المسجّل غير ممكن أي يوم صيرورة حكم التّسجيل باتّا باعتباره الوقت الّذي يصبح فيه الضرر محقّقا.[20]

نتبيّن مما سبق أنّ القوّة الثبوتيّة لحكم التحيين تفيد من ناحية صحّة و وجود الحقّ المرسّم و تقيم قرينة عليهما، فيعفى المستفيد من التّرسيم و غيره من عبء إثبات تلك الصحّة و ذلك الوجود، ولكن يمكن المطالبة بإبطال سند الحق المرسم أمام محاكم الحق العام دون إمكانية طلب التشطيب عليه، فإبطال الكتب سند الترسيم يمنع من طلب التشطيب عليه، ذلك أن إبطال سند أساس الترسيم القضائي المعيب المبني على سوء النيّة لا يسند الملكيّة لطلب الإبطال وهو في نهاية الأمر مدلّس على معنى السجلاّت العينيّة، فلا يمكن بأي حال من الأحوال تشطيب الحق المرسم بالسجل، و تلك هي خصوصيّة حجيّة حكم التحيين.

ب- علوية حكم التحيين

يتاح حقّ طلب إبطال[21] سند التّرسيم والتشطيب لكل من له مصلحة، بحيث يجوز لطالب إبطال العقد المرسّم في صورتين، إذ له أن يتمسّك في الصورة الأولى للمجادلة في صحّة التصرف كأن يرتبط بالعقد شيء من التدليس، والمقصود بذلك سوء النيّة على معنى الفصل 305 م.ح.ع وهي حالة من يعمد إلى التّرسيم بقصد الإضرار بحقوق الغير. فكلما توفّر التدليس في شتّى أشكاله إلاّ وأمكن للغير أن يتدخّل بإثارة الدعوى للمجادلة في صحّة التّصرف والتّرسيمات التابعة. أمّا الإمكانية الثانية فهي إبطال الحقّ المرسّم لوجود خلل في شروط صحّته، وأكثر صورة انتشارا هي البيع مرّتين ويتّجه فقه القضاء إلى إبطال البيع الثاني لعدم توفّر ركن المحلّ عملا بالفصول 2 و64 و325 م.إ.ع ويأذن تبعا لذلك بالتشطيب على ترسيم ذلك البيع.

---

[19] **علي كحلون**، القضاء العقّاري، مرجع سابق، ص 194 و 195.

[20] **مبروك بن موسى**، الآثار القانونية لطلب التّسجيل، مرجع مذكور، ص 61.

[21] إبطال الصكوك يرجع بالنظر لمحاكم الحقّ العام لأن دور المحكمة العقّارية يقتصر على مجرّد إقرار الحقوق، فلا يجوز أن تنتصب لإنشاء الحقوق فهذا الدور من اختصاص محاكم الحقّ العام.

بحيث يمكن للطرف معارضة الطرف المقابل بإبطال الصك سند الترسيم بالحصول على حكم مدني بات يقضي ببطلانه كصورة وجود سبب في عقد بيع عقّاري مخالف للنّظام العام والأخلاق الحميدة أو وجود عيب من عيوب الرضى، حينئذ يقع التّصريح بالإبطال كجزاء أصليّ ولا يتمّ التشطيب[22] عليه بصفة تبعيّة. فصاحب الحقّ المرسّم يعارَض بالتّالي بإبطال سنده الّذي وقع على أساسه إجراء التّرسيم دون أن يقع الطعن في التّرسيم، ففي هذه الصورة، تكون القوّة الثبوتيّة للتّرسيم مطلقة لا يجوز معارضة صاحب الحقّ المرسّم بإبطاله، وهو ما يستدعي التفريق بين بطلان الصك وبين تشطيب الحقّ المرسّم في إطار الترسيم القضائي. فحجية حكم التحيين مطلقة، إذ يتسلّط الإبطال على سند الحق المرسم في علاقة الأطراف ببعضهم ولا يمس من التّرسيم في حد ذاته، ولكن مقتضيات السّجل العقّاري تؤدّي إلى الخلط بينهما باعتبار أنّه سيترتّب عنهما إلغاء الحقّ المرسّم، بالنسبة للترسيمات اللاحقة، ويمكن تفسير ذلك بأنّ القوّة الثبوتيّة المطلقة لحكم التحيين لا تتأثّر بهذه النتيجة.

لا يمكن إبطال وتشطيب الحقوق العينيّة المأذون بترسيمها بموجب حكم تحيين، أمّا تلك الّتي وقع ترسيمها بموجب عمل إداري فيمكن النظر في إبطالها وتشطيبها في صورة صدور حكم بات في ذلك ويمكن الذهاب إلى أبعد من ذلك، فحتى وإن تقدم الطرف بقضية مستقلة في التشطيب، فإن مآلها سيكون حتما بالرفض باعتبار أن حكم التحيين يستمد قوته الثبوتية من الفصل27 من قانون التحيين الذي هو قانون خاص وعملا بالقاعدة الأصولية التي تقتضي أن يقدَم النص الخاص على النص العام فإن المحكمة المتعهدة بدعوى الإبطال أو بدعوى التشطيب تكون ملزمة قانونا بعدم مخالفة مقتضيات هذا الفصل وعدم إمكانية المس من حجية حكم التحيين.

وفي هذا المستوى تجدر الإشارة إلى أنه ليس للمحكمة العقارية في نطاق التحيين، في درجتيه، أن تقضي بالتشطيب على ترسيم قضائي حتى وإن كان مدعما بحكم بات من محاكم الحق العام، لأن غاية المشرع من التحيين استقرار الملكية وارجاع الثقة في الرسم العقاري ومن ثم ارجاع أكثر عدد ممكن من الرسوم العقارية إلى مبدا المفعول المنشئ للترسيم وقد تفطن المشرع امكانية وقوع حدوث اضرارا للغير بمقتضي احكام تحيين ومكنهم من الدعوي الشخصية في التعويض ماديا دون المساس بالحكم وبالحق المأذون بترسيمه. فالبطلان كجزاء مدني أصلي، في هذا الإطار، غير مرتبط بالتشطيب كجزاء مدني خاصّ، حيث أنّ البطلان الّذي أعدم الالتزام لا يرتّب أي أثر ملموس بمعنى لا يؤثّر في مآل العين موضوع التّعاقد وفي سجلاّت إدارة الملكيّة العقّارية.

---

[22] يمثّل التشطيب حدّا للمفعول الحفظي وقد عرّفه الأستاذ أحمد بن طالب بأنّه "إلغاء كلّي أو جزئي للتّرسيم نتيجة لزوال مفعوله ببطلانه أو بإبطال الحقّ المرسّم أو انقضائه". **أحمد بن طالب**، التشطيب على التّرسيم بالسّجل العقّاري، المجلّة القانونية التونسية، 1996، ص 85.

ولكن محكمة التعقيب[23] ذهبت في اتجاه مخالف حين اعتبرت أن **"البطلان المقضي به لعقد البيع يجعل هذا الالتزام باطلا من أصله ولا يترتب عليه شيء باعتبار أن المعدوم حكما كالمعدوم حسا ويكون كذلك خاضعا لوجوب الإشهار بطريق الترسيم برسم الملكية بحكم القانون مثلما تقتضيه أحكام الفصل 373 من م.ح.ع"** معللة موقفها بكون **"التشطيب هو أثر حتمي لوقوع البطلان يقتضيه بداهة المنطق فإن الشخص الذي يخول له غرم ضرره ضد الصادر عنه التغرير تطبيقا لأحكام الفصل 9** (من قانون 1992) **هو الشخص الذي يدعي فقدانه حقا عينيا على العقار بموجب قرار الترسيم وهو الأمر المختلف في قضية الحال لكون المدعي لم يحتج بفقدانه لمثل هذا الحق.**

وحيث يبدو أن هذا المنحى الذي اتخذته المحكمة بتخويل طالب الإبطال التشطيب على الحق المرسم بموجب قرار ترسيم الصادر عن لجنة تحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود في غير طريقه باعتبار أن الفصل 9 من قانون التحيين لسنة 1992 واضح وصريح لا يحتاج للتأويل أو للتفسير، حيث وردت عباراته مطلقة لذا وجب الأخذ بإطلاقها عملا بقاعدة الفصل 533 م.إ.ع حتى وإن لم ينازع طالب الإبطال في استحقاق العقار ولم يدعي تضرر حقوقه من جراء قرار الترسيم، بحيث يستمد القرار قوته من القانون لا بما يقتضيه المنطق، فالمشرع أقر صراحة بأن هذه القرارات نهائية (الفصل 8) وأضاف في الفصل الموالي عدم إمكانية الرجوع على العقار وإنما يجوز القيام بدعوى شخصية في غرم الضرر ضد الصادر عنه التغرير وهي نفس الاتجاه الذي توخاه المشرع في تنقيح 2001.

وحيث لا يعني إبطال الصك بالضرورة إلغاء حكم التحيين والتشطيب على الترسيمات المدرجة بموجبه بالرسم العقاري ولا يمس بالتالي من المفعول التطهيري لحكم التحيين، وإنّما يفتح باب غرم الضرر لمن تضرر من ترسيم عقد ثبت بطلانه بحكم بات. ففي إطار الترسيم الإداري وعملا بأحكام الفقرة الثانية من الفصل 305 فإنه لا يكفي إبطال العقد للتشطيب على وإنما يجب أيضا إثبات سوء نية المستفيد من الترسيم فما بالنا بالترسيم القضائي، لكن هذا يجرنا إلى التساؤل حول إمكانية تطبيق الفصل 484 م.إ.ع[24] في حال توفر إحدى صوره، والذي يبقى نصا عاما.

وحيث ولئن ثبت أن العقد قد تم ترسيمه ترسيما قضائيا، فإن الحكم القاضي بإبطاله غير قابل للترسيم بالسجل العقاري ولكن يكون سندا للقيام بالدعوى الشخصية في التعويض فآلية التحيين جعلت أساسا لتحقيق استقرار الوضعية القانونية للرسوم العقارية كشرط جوهري لإرجاع العقارات **"للمنظومة العادية للسجل العقاري**

---

[23] قرار مدني تعقيبي عدد 8947، مؤرخ في 19 سبتمبر 2007، غير منشور.

[24] «يجوز نقض الحكم الذي لا رجوع فيه في الصور الآتية : أولا : إذا ثبت زور الرسوم أو البيانات الأخرى التي انبنى عليها الحكم وكانت هي السبب الأصلي أو الوحيد في صدوره. ثانيا: إذا ثبت أن الحكم بني على غلط حسي كان السبب الأصلي أو الوحيد في صدوره. ثالثا: إذا ثبت من الوقائع ما يقتضي القيام بالدعوى على الحاكم» .

وخضوعه بالتالي لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم"[25] وهي غاية المشرع وهدفه الأساسي منذ سنوات طويلة وهو ما يستدعي إكساء الأحكام الصادرة في مادة التحيين العقاري قوة ثبوتية مطلقة مع وجوب احترام مبادئ الشهر العيني تأسيسا لنظام عيني متماسك يحظى بثقة كل المتعاملين على السجل العقاري. وهو ما توصلت إليه الدوائر المجتمعة في قرار حديث.....وذلك لتمكين المدعين في الأصل من سند قضائي يمكنهم من المطالبة بالتعويض على أساس الفصل 27 من قانون التحيين دون التنصيص بالحكم على الإذن لحافظ الملكية العقارية بالتشطيب على الترسيم المأذون به صلب حكم التحيين.

[25] مداولات مجلس النواب لمناقشة مشروع القانون المتعلّق بتحيين الرسوم العقارية، الجلسة عدد 29، جلسة يوم 19 مارس 2001، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 32 بتاريخ 14 جويلية 2009، ص 1909.