

القوانين

قانون عدد 67 لسنة 2008 مؤرخ في 3 نوفمبر 2008 يتعلق بتنقيح وإتمام بعض أحكام مجلة الحقوق العينية (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب ومجلس المستشارين،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل الأول - تلغى أحكام الفصول 319 و332 والفقرة 2 من الفصل 343 و351 من مجلة الحقوق العينية وتعوّض بما يلي :

الفصل 319 (جديد) : إنابة المحامي وجوبية في مادة التسجيل الاختياري.

يتضمن مطلب التسجيل ما يلي :

(1) اسم ولقب المطلوب في حقه التسجيل وحرفته وصفته وجنسيته ومقره الحقيقي ومقره المختار بالبلاد التونسية،

(2) بيان الحق المطلوب تسجيله،

(3) تشخيص العقار وبيان :

(أ) الاسم المعروف به،

(ب) الاسم الذي سيسجل به،

(ج) موقعه أي دائرة محكمة الناحية والولاية والمعتمدية والبلدية أو العمادة وإن كان الأمر يهم ربعا يبيّن النهج والعدد،

(د) مساحته،

(هـ) الأملاك الملاصقة له مع بيان أسماء وألقاب وعناوين جميع المجاورين الحاليين،

(و) البناءات والغروس والآبار والأحواض الموجودة به،

(ز) السكك الحديدية والطرق أو المسارب العمومية التي تخترقه.

وإن كان العقار متكونا من عدة قطع متفرقة فإن البيانات أعلاه يجب أن تعطى في شأن كل قطعة.

(4) تفصيل الحقوق العينية الموظفة على العقار مع تعيين المستحقين.

الفصل 332 (جديد) : أحكام المحكمة العقارية القاضية بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل نهائية الدرجة وتقبل الطعن بالتعقيب لدى محكمة التعقيب.

الطعن بالتعقيب يوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه.

الفصل 343 (فقرة ثانية جديدة) : وبعد تلاوة التقرير من طرف أحد أعضاء المحكمة يمكن للخصوم أن يقدموا بواسطة محام ما لهم من الملاحظات كتابية أو مشافهة.

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 21 أكتوبر 2008.

مداولة مجلس المستشارين وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 28 أكتوبر 2008.

الفصل 351 (جديد) : إذا لم يقع الطعن بالتعقيب وانقضى أجله يوجه ملف القضية إلى حافظ الملكية العقارية الذي يتولى إحداث رسم للعقار المسجل بمقتضى نسخة الحكم المسلمة إليه من طرف كاتب المحكمة موقعا عليها من طرف رئيس المحكمة العقارية.

الفصل 2 . يضاف إلى مجلة الحقوق العينية باب سادس يتضمن الفصول من 357 مكرر إلى 357 رابعا كما يلي :

الباب السادس

في تعقيب أحكام التسجيل العقاري

الفصل 357 مكرر : يمكن الطعن بالتعقيب في الأحكام القضائية بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل لدى محكمة التعقيب في الحالات التالية :

أولا : إذا كان الحكم مبنيا على مخالفة القانون أو خطأ في تطبيقه أو تأويله.

ثانيا : إذا كان الحكم صادرا فيما يتجاوز اختصاص المحكمة التي أصدرته.

ثالثا : إذا كان هناك إفراط في السلطة.

رابعا : إذا لم تراعى في الإجراءات أو في الحكم الصيغ الشكلية التي رتب القانون على عدم مراعاتها البطلان أو السقوط.

خامسا : إذا صدر حكمان أو أكثر بالتسجيل في ذات العقار.

سادسا : إذا صدر الحكم على فاقد الأهلية دون أن يقع تمثيله في القضية تمثيلا صحيحا أو وقع تقصير واضح في الدفاع عنه وكان ذلك هو السبب الأصلي أو الوحيد في صدور الحكم المطعون فيه وذلك مع مراعاة مقتضيات الفصلين 329 و330 من هذه المجلة.

سابعا : إذا انبنى الحكم المطعون فيه على أدلة ثبت جزائيا زورها أو تدليسها بحكم نهائي، ولا يقبل التعقيب إذا ثبت اكتساب ملكية العقار من الغير حسن النية.

الفصل 357 ثالثا : يمكن الطعن بالتعقيب ممن كان طرفا في الحكم المطعون فيه أو من خلفائه.

يجب على من يريد الطعن بالتعقيب أن يرفع طعنه في أجل لا يتجاوز الستين يوما من تاريخ صدور الحكم ويسقط الطعن بمضي هذا الأجل.

ويمكن للنيابة العمومية في الحالة الخامسة المذكورة بالفصل المتقدم الطعن بالتعقيب بطلب في الغرض يوجه إليها من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو ممن يهمه الأمر، وذلك دون أجل.

ويمكن لكل من له مصلحة الطعن بالتعقيب في الحالة السابعة المذكورة بالفصل المتقدم وذلك في أجل ستين يوما من تاريخ صدور الحكم الجزائي النهائي.

يرفع الطعن بعريضة كتابية تتضمن صفة الطالب وتاريخ وعدد ونص الحكم العقاري المطعون فيه وطلباته يقدمها نيابة عن الطاعن محام لدى التعقيب إلى كتابة المركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة العقارية الذي أصدر الحكم المطعون فيه وال كاتب الذي يتلقاها يوقعها وينص على تاريخ تقديمها ويقيدها حالا بدفتر خاص معد للغرض ويسلم وصلا فيها متضمنا تاريخ تقديمها ويعلم بها فورا كتابة محكمة التعقيب بأي وسيلة تترك أثرا كتابيا.

ولا يقبل كاتب المحكمة عريضة الطعن إلا إذا قدم له الطاعن وصلا من قابض التسجيل يفيد تأمينه ثلاثين دينارا بعنوان الخطية الواجب

تسليطها عليه إن لم يكسب دعواه ويعفى من هذا التأمين الدولة والمسعفون بالإعانة العدلية.

وإذا وقع الرجوع في التعقيب أمكن للمحكمة إعفاء المعقب من الخطية وإرجاعها إليه.

وعلى كاتب المحكمة استدعاء محامي المعقب طبقا للفصلين 342 و343 من هذه المجلة وتسليمه نسخة من الحكم المطعون فيه مقابل وصل يتضمن تاريخ التسليم ويضيف نسخة منه إلى ملف القضية الذي يوجهه إلى محكمة التعقيب.

وإذا لم يحضر محامي الطاعن لتسلم نسخة الحكم في أجل شهر من تاريخ استدعائه كما يجب يسقط طعنه.

تتم مباشرة الإجراءات اللاحقة لتلقي عريضة الطعن لدى كتابة محكمة التعقيب التي تتولى تقييد القضية لديها بالدفتر المعد للغرض.

على الطاعن خلال أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ تسليم نسخة الحكم العقاري على الوجه المذكور أن يقدم لكتابة محكمة التعقيب ما يأتي والإسقاط طعنه :

أولا : نسخة من الحكم المطعون فيه مع صورة من الوصل في تسلمه من كتابة المركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة العقارية.

ثانيا : مذكرة من محاميه في بيان أسباب الطعن بصورة توضح نوع الخلل المقصود من الطعن وتحديد مرماه مع ما له من مؤيدات.

ثالثا : ما يفيد تبليغ المعقب عريضة الطعن وأسبابه إلى المعقب ضده المحكوم له بالتسجيل أو خلفائه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بواسطة عدل منفذ.

على المعقب ضده إذا أراد الجواب أن يقدم بواسطة محام لدى التعقيب إلى كتابة المحكمة مذكرة في دفاعه ومؤيداته بعد اطلاع محامي الطاعن عليها وذلك خلال مدة لا تتجاوز الثلاثين يوما من تاريخ تبليغه عريضة الطعن وأسبابه.

الفصل 357 رابعا : تقتصر محكمة التعقيب على النظر في خصوص موضوع الطعن وتقرر قبوله أو رفضه وفي صورة القبول تقرر نقض الحكم كلياً أو جزئياً وتصرح في كل الحالات بإرجاع القضية إلى المركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة العقارية الذي أصدر الحكم المطعون فيه لإعادة النظر فيما تسلط عليه النقض بواسطة هيئة أخرى.

والقرار الذي تصدره محكمة التعقيب بالنقض يرجع الطرفين للحالة التي كانا عليها قبل الحكم الواقع نقضه في خصوص ما تسلط عليه النقض.

وإذا حكمت محكمة الإحالة بما يخالف ذلك ووقع الطعن في هذا الحكم بنفس السبب الذي وقع النقض من أجله أولاً فإن محكمة التعقيب متألفة من دوائرها المجتمعة تتولى النظر في خصوص المسألة القانونية الواقع مخالفتها من دائرة الإحالة.

وإذا رأت الدوائر المجتمعة وجها للنقض تحيل القضية على محكمة الإحالة ويكون قرارها واجب الاتباع.

وإذا تم الطعن في الحكم بالتعقيب وأصدرت المحكمة قرارها بالنقض والإحالة فإن كاتب محكمة التعقيب يوجه القرار إلى رئيس المحكمة العقارية الذي يحيله على دائرة الإحالة للنظر فيه من جديد بواسطة هيئة أخرى.

أما إذا أصدرت قرارها بالرفض فإن الكاتب يحيل القرار المذكور إلى رئيس المحكمة العقارية الذي يوجهه مع حكم التسجيل إلى إدارة الملكية العقارية لإحداث رسم للعقار المسجل.

تنطبق القواعد المقررة للإجراءات لدى محكمة التعقيب الواردة
بمجلة المرافعات المدنية والتجارية على قضايا تعقيب الأحكام الصادرة
في مادة التسجيل العقاري بقدر ما لا تتعارض مع أحكام الباب السادس
من هذه المجلة.

الفصل 3 - تطبق الإجراءات المعينة بهذا القانون والمتعلقة بالتعقيب
على الطعون الواقعة على الأحكام الصادرة بعد دخول هذا القانون حيز
التنفيذ.

إلا أن الدوائر المجتمعة بالمحكمة العقارية تواصل النظر في مطالب
المراجعة سواء المنشورة لديها قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ أو
في الأحكام الصادرة قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ
كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 3 نوفمبر 2008.

زين العابدين بن علي