



الجمهورية التونسية

وزارة الفلاحة

الوكالة العقارية الفلاحية

فعاليات الملتقى حول

متابعة توصيات الاستشارة الوطنية حول

دعم مردودية القطاع الفلاحي وتطوير الوكالة العقارية الفلاحية

(تونس 25 سبتمبر 1999)

المحتوى

برنامج الملتقى حول متابعة توصيات الإستشارة الوطنية حول مردودية القطاع الفلاحي
وتطوير الوكالة العقارية الفلاحية

المدخلات الأولى

متابعة التوصيات الصادرة عن الإستشارة الوطنية حول دعم
مردودية القطاع الفلاحي

المدخلات الثانية

توسيع مجال تدخل الوكالة العقارية الفلاحية، الخطة العملية

المدخلات الثالثة

تاريخ التسجيل العقاري الإجباري وفوائده في القانون التونسي

المدخلات الرابعة

مستلزمات ترسيم نقل الملكية بالمناطق السقوية العمومية

المدخلات الخامسة

مذكورة حول مشروع ضم الأراضي بمنطقة أولاد عليّة،
سيدي إسماعيل-باجة الجنوبية

قائمة المشاركين

ملتقى حول

متابعة توصيات الإستشارة الوطنية حول

دعم مردودية القطاع الفلاحي وتطوير الوكالة العقارية الفلاحية

السبت 25 سبتمبر 1999 بنزل قصر الشرق بتونس

جدول الأعمال

- الساعة 8 : إستقبال المشاركين.
- الساعة 9 : إفتتاح الملتقى من طرف السيد وزير الفلاحة.
- الساعة 9 و 30د : المداخلة الأولى:
متابعة توصيات الإستشارة الوطنية حول دعم مردودية القطاع الفلاحي،
تقديم: مدير عام الشؤون العقارية والتشريع بوزارة الفلاحة.
- الساعة 9 و 45د : المداخلة الثانية:
توسيع مجال تدخل الوكالة العقارية الفلاحية، الخطّة العمليّة،
تقديم: مدير عام الوكالة.
- الساعة 10 و 5د : المداخلة الثالثة:
المسح الإجمالي: النتائج المسجلة والبرنامج المستقبلي.
تقديم: النائب الأول لرئيس المحكمة العقارية.
- الساعة 10 و 25د : نقاش.
- الساعة 10 و 55د : إستراحة.
- الساعة 11 و 15د : المداخلة الرابعة:
ترسيم الملكية،
تقديم: ممثل إدارة الملكية العقارية بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.
- الساعة 11 و 35د : المداخلة الخامسة:
تجربة إعادة التنظيم العقاري في المناطق الفلاحية البعيدة،
تقديم: ممثل ديوان تنمية المراعي والغابات بالشمال الغربي.
- الساعة 11 و 55د : المداخلة السادسة:
عرض طريقة إعداد مشاريع التنظيم العقاري،
تقديم: رئيس الدائرة الفنية بالوكالة العقارية الفلاحية.
- الساعة 12 و 15د : نقاش.
- الساعة 13 : إختتام الملتقى من طرف السيد كاتب الدولة لدى وزير الفلاحة.

**متابعة التوصيات
الصادرة عن الإستشارة الوطنية
حول دعم مردودية القطاع الفلاحي**

تقديم السيد منذر الخميري، الإدارة العامة للشؤون العقارية والتشريع
بوزارة الفلاحة

متابعة التوصيات الصادرة

عن الاستشارة الوطنية حول دعم مردودية القطاع الفلاحي

تقديم السيد: منذر الخميري الإدارة العامة للشؤون العقارية والتشريع
بوزارة الفلاحة

توطئة :

أمر سيادة رئيس الجمهورية في الخطاب الذي ألقاه يوم 7 نوفمبر 1997 بمناسبة الذكرى العاشرة للتحويل، بإجراء استشارة وطنية الهدف منها البحث عن أفضل الإجراءات والصيغ التنظيمية لتدارك النقائص المنجرة عن تشتت المستغلات الفلاحية وصغر حجمها. وكان الغرض من ذلك يتمثل في بلورة اقتراحات وتدابير عملية تركز على مبدئي الاختيارية والتشجيع قصد التوصل إلى الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية ضمن وحدات عقارية تستجيب إلى مقاييس الجدوى والمردودية بما يعود بالنفع على الفلاح والاقتصاد الوطني.

وقد جرت هذه الاستشارة طيلة الموسم الفلاحي 1997-1998 إنطلاقا من شهر نوفمبر 1997 إلى غاية سبتمبر 1998 وشملت مختلف ولايات الجمهورية حيث شارك ما لا يقل عن 30 ألف فلاح ومستغل وتوجت بتنظيم ندوة وطنية يومي 29-30 سبتمبر 1998 شارك فيها عديد الفلاحين والخبراء والإطارات العاملة في الهياكل الفلاحية وغيرها من الكفاءات الوطنية وأفضت إلى إقرار عديد الأفكار والحلول التي تأخذ بعين الاعتبار واقع فلاحتنا وعقلية الفلاح التونسي.

وقد تمحورت توصيات الاستشارة الوطنية بالأساس حول تصفية الأوضاع العقارية وتوضيح الملكية وإثباتها ومقاومة التجزئة والتشتت والإهمال وبعض المسائل ذات الصبغة المالية والمؤسسية.

وتم عرض تلك التوصيات على الحكومة خلال جلستي عمل وزاريتين انعقدت الأولى في 26 أكتوبر 1998 والثانية في 2 نوفمبر 1998. وقد أقرت الحكومة البرامج والآليات المقترحة في الغرض وأوصت بتحديد برنامج وضبط رزنامة تطبيق على مراحل وتحديد الأطراف الإدارية المتدخلة وتلك المشرفة على تنفيذ كل إجراء.

ودعما للتوجهات الصادرة عن الاستشارة بالنظر لما لاقتته من تأييد من الجهات الإدارية المختصة ومن المنظمة المهنية الفلاحية، فقد تجددت مساندة سيادة الرئيس لهذا العمل الطموح وذلك بإقرار سيادته بمناسبة اليوم الوطني للفلاحة المنعقد يوم 12 ماي 1999 وضع برنامج خاص بالمسألة والإذن بتنفيذه على فترة معقولة مع التأكيد على ضرورة إجراء دراسة تقييمية للوقوف على أسباب الإهمال وعلى ضرورة تصفية ما تبقى من الأوضاع العقارية القديمة.

وتنفيذا لذلك التأمت جلسة عمل وزارية يوم 17 ماي 1999 أي خلال نفس الأسبوع الذي أذن فيه سيادة الرئيس بالمرور إلى مرحلة تنفيذ نتائج الاستشارة الوطنية حول دعم مردودية القطاع الفلاحي.

ونتيجة لذلك تم ضبط برنامج التدخل بحسب المحاور المثارة وتعيين الجهة الإدارية المسؤولة عن تطبيقه والإجراءات المتعين أخذها للغرض. سوف نستعرض هذه المحاور والإجراءات التي تتطلبها ومراحل تنفيذها.

المحور الأول : تصفية الأوضاع العقارية القديمة :

وهو يتضمن:

1- تنقيح الأمر المؤرخ في 18 جويلية 1957 وذلك قصد إعادة تنشيط اللجان الجهوية لتصفية الأحباس الخاصة والمشاركة حتى تتمكن من البحث عن الأحباس المحتملة والعمل على تصفيتها مع نهاية سنة 2001.

وقد تم إعداد مشروع قانون في الغرض وعرض على مجلس الوزراء لشهر جوان 1999 وهو الآن في طور المصادقة النهائية عليه.

2- إتمام تصفية 455.000 هك من الأراضي الاشتراكية على مدى 7 سنوات أي بمعدل 65.000 هك في السنة.

3- إعادة النظر في وضعية ومصير الأراضي الدولية التي أسندت قبل صدور قانون 12 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية والذي أقر مبدأ عدم التفويت فيها مستقبلا وتخصيصها كرصيد عقاري وطني للأجيال القادمة، ويتطلب ذلك استصدار أمر لمواصلة إجراءات إسناد 420.000 هك خاصة بإبرام عقود بشأنها ومشروع الأمر جاهز حاليا.

المحور الثاني : توضيح الملكية وإثباتها :

وهو يتعلق بالتسجيل العقاري وبتحيين الرسوم العقارية وبتطوير التشريع الخاص بشهائد الحوز.

4- ففي ما يتعلق بالتسجيل العقاري، يتمثل الإجراء في إتمام تسجيل ما تبقى من الأراضي الفلاحية أي قرابة 5 مليون هكتار في أجل 20 سنة وهو ما يتطلب توفير التمويل الضروري.

5- وفي باب تحيين الرسوم العقارية المجمدة ولتفادي جمود الرسوم مستقبلاً، فقد أعدت وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية مشروع قانون يتعلق بتنقيح القانون عدد 39 لسنة 1992 المؤرخ في 27 أفريل 1992 بهدف مزيد تنشيط اللجان الجهوية للتحيين وإسناد رئاستها إلى قاض متفرغ للرفع من نسق أعمالها.

6- وفي مجال تطوير التشريع المتعلق بشهائد الحوز، فقد أعدت وزارة الفلاحة مشروع قانون لتعديل القانون عدد 53 لسنة 1974 المؤرخ في 10 جوان 1974 في اتجاه ربط إسناد شهادة الحوز بإنجاز برنامج إحياء وفي اعتماد هذه الوثيقة كسند للملكية بمناسبة التسجيل وقد تم عرض هذا المشروع على مجلس الوزراء لشهر أوت الماضي.

المحور الثالث : مقاومة التجزئة والتشتت والإهمال :

ويتمثل التدخل في :

7- مقاومة التشتت وذلك عبر :

- توسيع مشمولات وكالة الإصلاح الزراعي بالمناطق العمومية السقوية لتشمل كافة المناطق السقوية العمومية والخاصة وكذلك المناطق البعلية. وقد تم في هذا المجال إعداد مشروع قانون لتعديل القانون عدد 18 لسنة 1963 المؤرخ في 27 ماي 1963 والمتعلق بالإصلاح الزراعي بالمناطق السقوية العمومية. وقد عرض هذا المشروع على مجلس الوزراء لشهر أوت 1999 أيضاً وهو الآن في مرحلة متقدمة من المصادقة.

- وضع برنامج تدخل لوكالة الإصلاح الزراعي التي أصبحت تسمى الوكالة العقارية الفلاحية بمقتضى الأمر عدد 1877 لسنة 1999 المؤرخ في 31 أوت 1999 وذلك للتمكن من ضم 30.000 هكتار سنويا إلى غاية وصول الطاقة القصوى للإصلاح الزراعي والمتمثلة في حوالي نصف مليون هكتار.
- تنقيح القانون عدد 17 لسنة 1977 المؤرخ في 16 مارس 1977 والمتعلق بإحداث وكالة الإصلاح الزراعي لتمكينها من توسيع مجال تدخلها ومتابعة الإحياء بهذه المناطق. وقد تم إعداد مشروع في الغرض صادق عليه مجلس الوزراء الأخير.

8- تثبيت التجميع :

ويتمثل الإجراء في إرجاع العمل برخصة الوالي داخل مناطق تدخل الوكالة العقارية الفلاحية. وقد تم اعتماد هذا الإجراء ضمن مشروع القانون التعديلي لقانون الوكالة الصادر سنة 1977 والذي تمت المصادقة عليه من طرف مجلس الوزراء الأخير.

9- مقاومة التجزئة :

ويتمثل الإجراء في القيام ببرنامج تحسيبي للتعريف بالإجراءات الجاري بها العمل في مجال المحافظة على وحدة العقارات الفلاحية وفي استنباط مشروع قانون يحدث نوعا جديدا من الشركات المدنية يكون من بين أهدافها العمل على توحيد المستغلات الفلاحية. ولتطبيق ذلك ، تم الاتفاق بين وزارة الفلاحة ومؤسسة الإذاعة والتلفزة التونسية للشروع في إنجاز برنامج أسبوعي مرئي يعنى بالمسائل العقارية الفلاحية. كما أعدت الوزارة مشروع قانون لإحداث نمط جديد من الشركات العائلية هو الآن معروض على أنظار اللجنة الوطنية لمتابعة توصيات الاستشارة.

10- الأكرية الفلاحية :

ويتمثل الإجراء في تطوير القانون عدد 30 لسنة 1987 المؤرخ في 12 جوان 1987 والمتعلق بتنظيم الكراء الفلاحي بهدف إكسابه أكثر نجاعة وحث الفلاحين على تعاطي الكراء طويل المدى. وقد حدد موعد أقصاه نهاية سنة 2000 للجنة الوطنية لتقديم مقترحات عملية في الغرض.

11- مقاومة الإهمال وسوء الاستغلال:

ويتمثل الإجراء في إعداد برنامج عملي لتشخيص حالات الإهمال والقيام بحملات مكثفة قصد حث المالكين على حسن استغلال أراضيهم. وقد تم ضبط هذا البرنامج وصادق عليه بمقتضى المنشور المشترك الصادر عن وزيرى الداخلية والفلاحة والموجه إلى السادة الولاة تحت عدد 36 بتاريخ 15 جوان 1999 والذي يرسم الترتيبات الضرورية للقيام بالحملة. ولهذا الغرض تم تكوين لجان جهوية للمتابعة ولجان أخرى للتدخل بكافة ولايات الجمهورية ومن المنتظر أن تنتهي الأشغال خلال شهر أفريل من سنة 2000 .

المحور الرابع : الجوانب المالية

12- التخلي عن معالم الإنزال والكردار الموظفة على الأحباس لإتمام عملية التصفية وتسهيل إجراءات التسجيل. ويتمثل الإجراء في إعداد مشروع قانون لتخلي الدولة عن المعالم الراجعة لها.

وقد صدر هذا القانون تحت عدد 75 لسنة 1999 بتاريخ 26 جويلية 1999 .

13- تطوير القروض العقارية وإدماجها ضمن القروض المسندة لباعثي المشاريع الفلاحية مع إضفاء مرونة على شرط السن ومدة استرجاع القرض. ولئن مازالت اللجنة الوطنية بصدد دراسة العنصر الأول المتعلق بتطوير القروض العقارية لما يحتويه من جوانب وابعاد متعددة ومتداخلة، فإن المرونة في إسناد القرض هي الآن موضوع مشروع أمر يتعلق بتتقيح الأمر عدد 428 لسنة 1994 المؤرخ في 14 فيفري 1994 والمتعلق بضبط شروط وطرق الحصول على القروض العقارية الفلاحية. وسوف يتم عرض هذا المشروع على المصادقة في الإبان.

14- سحب الامتيازات الجبائية والمالية المخصصة للأشخاص الطبيعيين على شركات الملكية المشتركة والاستغلال المشترك.

ولتجسيم هذا المقترح، يتعين تنقيح الفصل 29 من مجلة تشجيع الاستثمارات بإدراج شركات الاستغلال الفلاحي ضمن بقية المنتفعين بالتشجيعات والمنصوص عليهم بالفصل المذكور.

أما فيما يخص المقترح المتعلق باعتبار هذه الشركات كأشخاص طبيعيين عند الانتفاع بالقروض العقارية فإنه يمكن اعتبار هذه الشركات بعد تكوينها كذوات مادية يمكنها أيضا الحصول على نفس الامتياز لاقتناء عقارات جديدة لتوسيع أراضيها وتطوير قاعدة إنتاجها وذلك بتنقيح الفصل 36 من مجلة تشجيع الاستثمارات في هذا الاتجاه.

وهذين المشروعين هما في مرحلة متقدمة من الإعداد وسوف يعرضان على الحكومة حال مصادقة اللجنة الوطنية عليهما.

15- إقرار التهيئة العقارية الفلاحية عنصرا قارا في برامج التدخل العمومية وخاصة في مشاريع التنمية الفلاحية المندمجة ومشاريع التنمية الريفية المندمجة. ويهدف هذا الإجراء إلى دمج عنصر التهيئة العقارية وتصفية الأوضاع العقارية الفلاحية ضمن البرامج التنموية وجعلها إحدى المكونات الثابتة لهذه البرامج ووضع التمويلات الضرورية لها حتى يواكب العنصر العقاري نسق تطور بقية عناصر التنمية. وقد انطلق العمل بهذا الإجراء سواء من خلال تعاقد الوكالة العقارية الفلاحية مع بعض الهياكل الإدارية الفلاحية لإنجاز التهيئة العقارية أو من خلال مشاريع التنمية العمومية مثل مشروع التنمية الفلاحية المندمجة بولاية زغوان الذي تم تضمينه هذا العنصر مع العلم وأن هذا المشروع قد تمت المصادقة عليه بمقتضى القانون عدد 39 لسنة 1999 المؤرخ في 10 ماي 1999.

المحور الخامس : الجوانب المؤسسية

16- تكوين مجلس وطني للتهيئة العقارية الفلاحية يكون فضاء التشاور : يهدف الإجراء إلى إحداث مجلس وطني استشاري لدى وزير الفلاحة يكون فضاء التشاور مع الأطراف المعنية وخاصة الفلاحين قصد الإحاطة الشاملة بالمسائل الخاصة بالتهيئة العقارية والزراعية ومواصلة التفكير في المقترحات التي تمخضت عنها الاستشارة الوطنية لدعم مردودية القطاع الفلاحي. وسوف يتم تركيز هذا المجلس في الإبان.

17- إحداء مكتب إحاطة بالمستغلات التي تشكو صعوبات:

يتمثل الإجراء في :

- إحداء مكتب مركزي ومكاتب جهوية للغرض إلى جانب إحداء مرصد وطني للمستغلات ناقصة الاستغلال والمهملة. وقد صدرت التعليمات لإدراج هذه الأطر صلب التنظيم الهيكلي لوزارة الفلاحة الذي هو بصدد المراجعة حاليا.

18-وضع مجلة عقارية :

يهدف هذا الإجراء إلى تجميع كافة النصوص المتعلقة بالعقارات الفلاحية وبأنماط الاستغلال والإنتاج وبحماية المنتوجات وبالموارد الطبيعية ضمن منظومة قانونية شاملة ومتناسقة من حيث المحتوي وهي المجلة الريفية. وقد حددت نهاية سنة 2001 للإنتهاء من هذا العمل الذي من المنتظر ان يتم اللجوء إلى الإعانة الفني للمنظمة العالمية للأغذية والزراعة لتمويل إنجازة.

19- الإعلام والتحسيس بالتشريعات والبرامج العقارية الفلاحية :

يهدف هذا الإجراء إلى تبسيط المسائل العقارية والتعريف الواسع والمستمر بالإجراءات والحوافز المتوفرة لمعالجة الأوضاع العقارية. وقد بادرت وزارة الفلاحة إلى الاتفاق مع مؤسسة الإذاعة والتلفزة الوطنية لإنتاج برنامج مرئي أسبوعي ينتظر أن ينطلق قريبا.

20- تنظيم ندوة سنوية لمتابعة إنجاز السياسة العقارية الفلاحية:

في هذا الصدد حرصت وزارة الفلاحة على تنظيم هذه الندوة في نهاية شهر سبتمبر من كل سنة وتضبط محواها سنويا والجهات المشاركة فيها ودعوة المتدخلين والسهر على وضع الوسائل المادية الضرورية للتنظيم.

ويتنزل ملتقى اليوم ضمن هذه التوصية.

21- توفير التمويل الخارجي:

يهدف هذا الإجراء إلى توفير كافة الإمكانيات المادية والبشرية لتمويل عناصر الخطة الوطنية لمعالجة الأوضاع العقارية الفلاحية والتي قررّ سيادة الرئيس أن تكون خلال فترة معقولة لا تتعدى نهاية المخطط العاشر باستثناء التسجيل العقاري الذي يتطلب أجالا أطول لأهمية المساحات التي مازالت لم تسجل بعد (5 ملايين هكتار). وسوف تتولى وزارات الفلاحة والتنمية الاقتصادية والتعاون الدولي إعداد ملف شامل لتمويل عناصر هذه الخطة والذي من المنتظر أن يفوق 150 مليون دينار.

تلك هي أهم المقترحات الصادرة عن الاستشارة الوطنية حول دعم مردودية القطاع الفلاحي ومراحل إنجاز مكوناتها. والمتأمل فيها يلاحظ ان كل المقترحات تقريبا قد بدا العمل في إنجازها مع الإشارة إلى الانتهاء من إنجاز بعض المقترحات منها.

**توسيع مجال تدخل
الوكالة العقارية الفلاحية
الخطة العملية**

تقديم السيد محمد الغربي مدير عام الوكالة العقارية الفلاحية

تقديم

الوكالة العقارية الفلاحية

الوكالة العقارية الفلاحية، التسمية الجديدة لوكالة الإصلاح الزراعي بالمناطق العمومية السقوية، هي مؤسسة عمومية لا تكتسي صبغة إدارية، أحدثت بمقتضى قانون 16 مارس 1977.

وتتمثل أهم مشمولاتها في تطبيق الإصلاح الزراعي بالمناطق التي تجهزها الدولة، بمقتضى قانون 27 ماي 1963 بهدف:

- « تصفية الأوضاع العقارية،
- « الحد من تشتت الملكية وتجزئتها،
- « تكوين مستغلات فلاحية مهيئة للري ذات حدود منظمة ولها مسالك فلاحية مستقلة.

وللوكالة صلوحيات من أهمها:

- « إقتناء الأراضي بالتراضي أو عن طريق ممارسة حق الأولوية في الشراء أو بإحالة من الدولة،
- « إبداء الرأي في العمليات العقارية داخل مناطق التدخل حماية من تشتت الأراضي وتجزئتها،
- « القيام بكل العمليات العقارية التي تمكن من إعادة توزيع الملكية في المناطق العمومية السقوية.

وسيتوسع نشاط الوكالة ليشمل:

- « الإصلاح الزراعي بكافة المناطق العمومية السقوية بما في ذلك منطقة مجردة السفلى،
- « إعادة التنظيم العقاري بالمناطق السقوية المجهزة من طرف الخواص والمناطق البعلية التي تتوفر بها إمكانات فلاحية هامة.

الإصلاح الزراعي بالمناطق العمومية السقوية

المرجع: قانون 27 ماي 1963.

مناطق التدخل: المناطق السقوية المجهزة من طرف الدولة والمحدثّة والمحددة بمقتضى أوامر رئاسية كمناطق عمومية سقوية.

أهداف الإصلاح الزراعي:

- ◀ إعادة تنظيم قطع المستغلات الفلاحية قصد ملاءمتها لمتطلبات الري،
- ◀ تكوين مستغلات مجدية، مسالكها مستقلة وتمكن من إحكام الزراعات السقوية.

أهم مقتضيات الإصلاح الزراعي:

- ◀ تصفية أوضاع الأراضي القانونيّة،
- ◀ ضم القطع المشتتة وتحسين أشكال المستغلات،
- ◀ تحديد الملكية بين حد أدنى وحد أقصى،
- ◀ مشاركة المالكين في مصاريف التهيئة المائية،
- ◀ وجوب إستغلال الأراضي بإستعمال الري بانتظام وإستمرار.

منهجية التطبيق:

3 مراحل:

المرحلة الأولى: إحداث المنطقة السقوية

- ◀ القيام بأبحاث عقارية وإجتماعية أولية (كيفية توسيع المستغلات حسب المساحات، معطيات إحصائية حول المالكين ومدى إلتزامهم لإستعمال الري ...)،

- ◀ عرض ملف إحداث المنطقة على اللجنة الوطنية الإستشارية للمناطق العمومية السقوية لإبداء الرأي. ويشتمل هذا الملف على:
 - معطيات المنطقة (المساحة، خاصيات التهيئة المائية، المعطيات العقارية، برنامج الإحياء المقترح...)،
 - مقترحات الإصلاح الزراعي:
 - الحد الأدنى والحد الأقصى للملكية،
 - مقدار مساهمة الفلاحين في مصاريف التهيئة للهكتار الواحد.
 - ◀ إصدار أمر رئاسي لإحداث المنطقة وتحديدها.
- المرحلة الثانية: إنجاز عمليات إعادة التنظيم العقاري**
- ◀ إصدار قرار من وزير الفلاحة لفتح عمليات التنظيم العقاري،
 - ◀ القيام بأبحاث عقارية واجتماعية معمقة:
 - إعداد مثال توزيع الملكية من طرف فريق قيس الأراضي التابع للوكالة،
 - إعداد ملفات الإستحقاق العقارية.
 - ◀ إعداد مشروع ضم وإعادة التنظيم العقاري، يأخذ بعين الإعتبار متطلبات شبكة الري، بإستعمال إمكانات إعلامية متطورة،
 - ◀ تعليق المشروع بمكاتب الولاية والمعمدية والوكالة ونشر إعلان بالجرائد اليومية قصد إعلام المعنيين بالأمر،
 - ◀ عرض المشروع بعد 3 أشهر على الأقل بداية من تاريخ الإشهار على اللجنة الجهوية المكلفة بالنظر في الملاحظات والشكايات التي يقوم بها المالكون حول المشروع،
 - ◀ المصادقة على مثال إعادة التنظيم العقاري بقرار من وزير الفلاحة (هذا القرار يقتضي إحالة التملك بين من يهمهم الأمر).

المرحلة الثالثة: إعداد شهادات الملكية

أولاً: بالنسبة للأراضي المسجلة: ترسيم التحويلات في الملكية من طرف حافظ الملكية العقارية على أساس:

- مطلب صادر عن الوكالة،
- مثال إعادة التنظيم العقاري المصادق عليه،
- أمثلة جديدة معدة من طرف ديوان قيس الأراضي.
- شهادات من ديوان قيس الأراضي تبين التطابق بين أمثلة قطع الأراضي الأصلية وأمثلة القطع الجديدة.
- وتتحمل الوكالة مصاريف إعداد الأمثلة وترسيم التحويلات.

ثانياً: بالنسبة للأراضي غير المسجلة: تسجيل الملكية بطلب من الوكالة في نطاق برنامج المسح الإجباري التي تقوم به المحكمة العقارية.

وبالتوازي مع المراحل الثلاثة، تقوم الوكالة بمراقبة العمليات العقارية في المناطق العمومية السقوية إذ يتعين على كل بائع القيام بتصريح مسبق لوالي الجهة وللوكالة إمكانية القيام بحق الشفعة بهدف مقاومة ظاهرة تشتت الملكية.

أهم منجزات الوكالة العقارية الفلاحية

إلى تاريخ 30 جوان 1999

مساحة المناطق المجهزة من طرف الدولة: 183.000 هك:

منها:

◀ مناطق محدثة بأوامر: 85.500 هك،

◀ مناطق خاضعة لقانون مجردة: 44.700 هك،

◀ مناطق أخرى: 52.800 هك،

بالنسبة للمناطق التي تدخلت فيها الوكالة (85.500 هك)، بلغت مراحل الإنجاز:

◀ مناطق تم تركيز الفلاحين: 76.000 هك،

◀ مناطق تمت بها المصادقة على مشاريع الضم: 45.000 هك،

منها:

- 25.000 هك شملها المسح الإجمالي أو أحييت على المحكمة،

- 7.000 هك شملها ترسيم التحويلات.

معدل إنجازات الوكالة (سنويا):

- 2.700 هك: إعداد أوامر الإحداث وتركيز الفلاحين،

- 2.000 هك: المصادقة على مشاريع التنظيم العقاري،

- 1.000 هك: إعداد شهادات الملكية.

الجدول عدد 1

المناطق العمومية السقوية المحدثّة بأوامر رئاسية

30 جوان 1999

الولاية	المساحة (هـ)	أهم المناطق (المساحة "هـ")
أريانة	960	برج الطويل (مجاز الباب-طبرية) 960
بنزرت	3.580	ماطر-جومين 1.820 تسكراية 690 غزالية 1.070
نابل	11.099	الوطن القبلي 5.506 لبنة 900 بنى خلد 2.056 بوعرقوب 800
باجة	10.702	سيدي السهيلي 2.360 مجاز الباب 3.694 مجاز الباب-طبرية 2.578
جندوبة	27.900	بهرتممة I-II-III-IV 17.500 غار الدماء 5.400 بدرونة 2.800
الكاف	1.431	نبر 390 سيدي أحمد الصالح (SKD) 290
سليانة	6.425	قصور-عروسة 4.255 لخماس 1.229
سوسة	2.027	سيدي بو علي 855 شط مريم 562
المنستير	1.942	ساحلين 175 بنبلية 125
المهدية	199	سواسي 6 و 7 110 شحيماات 89
القيروان	14136	سبيخة 1.070 سيدي سعد 4.167 الهوارب 2.258
القصرين	3.459	سبيبة 1.404 سبيطلة 383
سيدي بوزيد	1.322	غريس الشرقية 220 الحواجبية 190
المجموع :		85.500

دعم إمكانيات الوكالة

تذكير بالحالة الراهنة:

◀ عدد الأعوان:

العنوان الأول: 70 منهم:

-36 بالإدارة المركزية،

-34 بالدوائر الجهوية.

◀ التدخل في 12 ولاية:

أريانة-بنزرت-نابل،

باجة-جندوبة-الكاف-سليانة،

سوسة-المنستير،

القيروان-القصرين-سيدي بوزيد.

◀ الميزانية: 1,2 مليون د منها:

-مليون د من الميزانية،

-0,2 مليون د (إتفاقيات).

دعم إمكانيات الوكالة:

◀ الإجراءات القانونية:

• مشروع قانون ينقح قانون الإصلاح الزراعي الصادر في 63:

• توحيد تشريع الإصلاح الزراعي بدمج قانون 58 وقانون 63،

• تطبيق الإصلاح الزراعي بالمناطق التي يتم تجديدها

أوتهدبها من طرف الدولة،

• إقرار إجراءات عملية مفصلة لضمان تطبيق مبدأ وجوب

إستعمال الري على مساحة لا تقل عن 90 %،

• الإبقاء على الملكيات الصغرى في حالة وجود تحسينات

عقارية بها.

- مشروع قانون ينقح قانون الوكالة:
- التدخل في منطقة مجردة السفلى،
- إنجاز عمليات تهيئة عقارية في المناطق السقوية الخاصة والمناطق البعائية،
- إقرار رخصة الوالي في العمليات العقارية.

« تدعيم اللامركزية والتأطير والميزانية:

- تركيز دوائر جهوية جديدة وتغطية كافة الولايات (الجدول عدد 3)،
- تدعيم قانون الإطار بانتداب 17 مهندس ومجازون في الحقوق،
- الترفيع في الميزانية تدريجيا من 1,2 مليون د في سنة 1999 إلى 3,5 مليون د في سنة 2006.

الجدول عدد 2
توسيع مجال تدخل وكالة الإصلاح الزراعي
الخططة العملية (1999-2006)

مخطط الاستثمار الزراعي																	المصدر							
توسيع المجال							إصلاح مشاريع القسم والمصلحة عليه							إصدار أوامر الإحداث										
2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	
																								1- إنسام الإصلاح الزراعي في المناطق التي شملتها أوامر إحداث (85.500 هـك) منها :
																								• 84.300 هـك شملتها أوامر :
																								- 40.500 هـك تمت للمصلحة عليها (ليلية) - 43.800 هـك (ليلية) - 30.200 هـك تم بها ترسيم الملكية (ليلية) - 54.100 هـك (ليلية) • 1.200 هـك أوامرها بصحت المصدر

المصدر : ج 1

الجدول عدد 3 الدوائر الجهوية

الدائرة	الولايات	تاريخ التركيز
1 - تونس	تونس-بنعروس-زغوان	1999.
2 - أريانة	أريانة	1999.
3 - بنزرت	بنزرت	2000.
4 - نابل	نابل	
5 - باجة	باجة	
6 - جندوبة	جندوبة	
7 - الكفاف	الكفاف	2000.
8 - سليانة	سليانة	
9 - القيروان	القيروان	
10 - سيدي بوزيد	سيدي بوزيد	2000.
11 - القصيرين	القصيرين	1999.
12 - سوسة	سوسة	
13 - المنستير	المنستير	1999.
14 - صفاقس	المنستير-المهدية	1999.
15 - قابس	قابس-مدنين-تطاوين	2000.
16 - قفصة	قفصة-توزر-قبلي	2000.

الدوائر الموجودة: 6 دوائر (12 ولاية)،
 برنامج 1999: 5 دوائر (5 ولايات)،
 برنامج 2000: 5 دوائر (6 ولايات).

تاريخ التسجيل العقاري الإجمالي وفوائده في القانون التونسي

تقديم السيد منير الفرشيشي، رئيس فرع المحكمة العقارية بمدنين

تاريخ التسجيل العقاري الإجباري وفوائده في القانون التونسي

تقديم السيد منير الفرشيشي، رئيس فرع المحكمة العقارية بمدنين.

إن عملية التسجيل العقاري هي في الأصل عملية اختيارية موكولة إلى رغبة صاحب العقار وأهدافه، وهي بالتالي عملية لا تجوز انطلاقاً من هذا المبدأ إلا إذا عبر عن ذلك صاحب العقار بتوجهه إلى القضاء قصد طلب التسجيل.

لكن وبداية من سنة 1964 تقريباً باعتبار أن مراحل أخرى قد سبقت هذه المرحلة سوف نتعرض إليها في إبانها، أصبحت العملية العقارية الرامية إلى تسجيل العقارات لدى إدارة الملكية العقارية وجوبيه وملزمة وهو أن أصبحت بعض المناطق الفلاحية التي رأت فيها المصالح العامة ضرورة تسجيلها تدخل في نطاق السجل العقاري وجوباً لكن بأي طريقة وأي وظائف؟

نحن نعلم أن عملية التسجيل العقاري في القانون التونسي قد اتخذت منهجاً قانونياً واضحاً وهو أن التسجيل العقاري لا يتم إلا تحت أنظار هيئة قضائية، وهو اتجاه سوف يوضع في إطاره في نطاق آخر بالمقارنة مع الأنظمة المقارنة الأخرى وهذه الهيئة القضائية تسمى بالمحكمة العقارية. والمحكمة العقارية في حد ذاتها لم تتوصل إلى الشكل التي هي عليه الآن هكذا بل عرف هذا الهيكل القضائي العام تطوراً تاريخياً هاماً اقترن أساساً بالتطور السياسي للبلاد.

فالمحكمة العقارية نشأت أساساً تحت نظام الحماية الفرنسية وكانت تعرف آنذاك بالمجلس المختلط وبعث كذلك بموجب الأمر العلي المؤرخ في 1 جويلية 1885 وكان نظرها مقتصر على مطالب التسجيل المقدمة إليها من طرف أرباب الملك بحيث لا يتعدى اختصاصها بالنظر في جملة الحقوق العقارية المثارة أمامها عرضياً أي أنها أما تقبل التسجيل للطالب أو ترفض مطلبه فقط.

وفي حقيقة الأمر فإن المجلس المختلط وأن عرف أساسا على هذا الشكل وفي حدود هذا الاختصاص فإنه مع ذلك قد عرف عدة تغييرات على هذا المستوى اختلفت حسب مصالح وأهداف الحماية في ذلك الوقت ⁽¹⁾ إلى أن صدر الأمر العلي المؤرخ في 9 فيفري 1957 المتعلق بتونسية القضاء فأصبحت تعرف بالمحكمة العقارية للبلاد التونسية وقد تكرست هذه التسمية نهائيا بموجب القانون عدد 5 لسنة 65 المؤرخ في 12 فيفري 1965 المحدث لمجلة الحقوق العينية التونسية لكن وما تجدر الإشارة إليه هو أن هذه التسمية وهذا الشكل قبل أن يدعم من قبل المشرع صلب مجلة الحقوق العينية تم تكريسه من قبله أيضا بموجب المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المصادق عليه بالقانون عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 أفريل 1964 والمتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري أي أن قانون التسجيل الإجباري هو أسبق تاريخيا من مجلة الحقوق العينية.

فما هو الإذن التسجيل العقاري الإجباري؟

عادة ما يعبر عن عملية التسجيل الإجباري بتعبيرين أو مصطلحين وهما مصطلح المسح العقاري ومصطلح المسح الإجباري فهل هي عبارات مرادفة أم مختلفة؟

وجب علينا أن نوضح في هذا النطاق أن مصطلح المسح هو مصطلح أشمل في مفهومه من مفهوم التسجيل العقاري أي أن المسح كعملية يمكن أن يشمل موضوعه التسجيل العقاري كما يمكن له أن يشمل أيضا مواضيع أخرى... بل أن المسح الشامل في موضوعه العقارات يمكن أن يشمل في حد ذاته غايات مختلفة داعية إلى عملية مسح وعليه فإن عملية المسح تعني اصطلاحا جميع الأعمال التي يكون هدفها عملية تمشيط لعناصر معينة أي في نهاية الأمر هي عملية إحصاء وتعداد وترقيم لجملة تلك العناصر، وعليه فعملية التعداد السكني مثلا هي عملية إحصاء لجمع المتساكنين الأحياء داخل مجتمع معين أي عملية مسح سكني للعناصر البشرية لذلك المجتمع إذن فالمسح هو الإحصاء.

وإذا كانت عملية الإحصاء هذه مقترنة في موضوعها بالعقارات فهي إذن عملية إحصاء لجميع العقارات لجهة معينة حسب مالكيها، وعملية إحصاء العقارات هذه لا تكون بالضرورة لغاية واحدة كالتسجيل العقاري مثلا بل يمكن أن تكون لغايات أخرى كإحصاء العقارات لغايات جبائية مثلا... إلخ.

⁽¹⁾ الآثار القانونية لمطلب التسجيل مقال السيد مبروك بن موسى رئيس المحكمة العقارية (القضاء والتشريع عدد 3 مارس 1999).

وعليه فالمسح من هذا المنطلق هو أشمل في مفهومه من التسجيل العقاري إذ يمكن أن يكون إحدى محتوياته.

وهذا المفهوم المتوصل إليه الآن قد تعرض إليه المشرع صلب مرسوم 1964 في فصله الثاني حين قال: يجري مسح جميع العقارات غير المسجلة أي يتم إحصاء جميع العقارات غير المسجلة وأكد هذا الاتجاه بصفة أوضح الفصل 6 من نفس المرسوم حيث نص على: بعد انتهاء الحاكم المكلف من عمليات التحديد الخاصة بمنطقته يحرر قائمة عامة في العقارات التي أحصاها... .

ولذلك لا نجد بالضرورة أن أعمال المسح مقرونة بعمليات التسجيل العقاري إذ نجد أيضا ما يسمى بالمسح الجبائي Le cadastre fiscal وهو عملية إحصاء لجملة العقارات ذات الملكية الخاصة وتعيين أصحابها لتخصيص معينها الجبائي وهذا النوع من الإحصاء معروفة جدا في النطاق الجبائي خاصة في البلدان الأوروبية وعلى الخصوص في البلاد الفرنسية وفي حقيقة الأمر فإن كانت هذه التقنية معمول بها في المراحل المعاصرة فإن جذورها قد وجدت في العصور القديمة وقد تكرست بصفة جلية في العصور الإسلامية، فنحن نعلم أن العقار في القانون الإسلامي ينقسم حسب نوع وكل نوع من هذه الأراضي له نظامه القانوني. فنجد بعد أن أرسى الرسول صلى الله عليه وسلم الأسس المعتمدة بناء على أقوال القرآن العظيم في نظام الملكية في الإسلام قد قسم فقه الشريعة ملكية الأراضي في عهد الفتوحات إلى أنماط عدة نجد في بعضها بل في تصنيف بعضها ما يشبه تقنية ما يسمى بالمسح الجبائي الآن.

الأسس القانونية لنظام الملكية في الإسلام:

لقد حدد الشرع الإسلامي الملكية إلى عدة أنواع وذلك حسب نوعية العقار أو بالأحرى الأرض موضوع الامتلاك، وجعلها تقريبا في منشورين النمط المعين عليها معلوم جبائي ونمط غير موظف عليه معلوم جبائي، أما النمط الثاني فهي الأراضي التي يتولى ملكيتها الفرد بدون أن يرجع عليها جباية ويكون منتوجها راجع كليا إلى ذلك الفرع ومن بين هذا النمط نجد ملكية الأراضي التالية:

- الأرض المحمية،
- أرض الإقطاع،
- الأرض الموات،
- الأرض الموقوفة.

أما النمط الأول فهي أنواع الأراضي التي تتوقف ملكيتها على شرط إرجاع معلوم معين من إنتاجها عينا أو نقدا إلى بيت مال المسلمين وهي تحديدا:

- الأراضي القمرية،

- أراضي الخراج (2).

وعليه فالأرض العشرية أو أراضي الخراج هي عموما أراضي تم إحصاؤها وتصنيفها بالمقارنة مع الأنماط الأخرى من الأراضي قصد تحديد مالكيها لغاية تحديد جبايتها وهي طريقة تشبه إلى حد كبير عملية المسح لكنها عملية مسح لا قصد تسجيلها أو تحفيظها بل قصد تحديد معلوم الجباية منها فهو إذن نمط من أنماط المسح الجبائي المشار إليه أعلاه.

وهذا وبعد أن أمكن لنا تحديد مفهوم المسح والتسجيل العقاري عن طريق المسح الإجمالي، يستوجب الأمر تنزيل هذه العملية في نطاق الأنظمة العقارية بالقانون المقارن. يفرق القانون المقارن أنظمة السجل العقاري إلى الأنظمة التالية:

- نظام الشهر العيني ← نظام الشهر الشخصي،
- نظام التحفيظ القضائي ← نظام التحفيظ الإداري،
- نظام التسجيل الاختياري ← نظام التسجيل الإجمالي.

وبالرجوع إلى مجلة الحقوق العينية التونسية والقوانين السابقة لها نلاحظ أن اتجاه المشرع التونسي يتجه نحو نظام الشهر العيني والتحفيظ القضائي.

أما النظام الأخير فقد بدأ فيه التسجيل العقاري في تونس اختياريًا ثم وبداية من سنة 1964 أصبح التسجيل ازدواجي بين الاختياري والإجمالي لكن وقبل أن يتبلور نظام السجل الإجمالي في تونس ويتحدد بالشكل الذي هو عليه الآن كان قد مر هذا النظام بعدة مراحل تاريخية أفرزت منه الصورة أو الشكل المتعارف عليه الآن (I) أثمرت هذه التجربة منه عدة فوائد تستحق الدراسة (II).

(2) تطور الملكية العقارية وأثره في تونس: الهادي سعيد مركز الدراسات القانونية والقضائية بوزارة العدل تونس سبتمبر 1996.

الجزء الأول: مراحل تطور نظام التسجيل الإجباري في تونس

إن المبدأ العام في نطاق التسجيل العقاري كما أسلفنا قوله سابقا هو مبدأ الاختيار أي أن تحويل العقارات من المستوى العادي إلى مستوى التحفيظ هي مهمة موكولة لإرادة الأفراد دون غيرها وهذا يعني أن التسجيل في المبدأ لا يعتبر من مشمولات سلطة الدولة بل من مشمولات الأفراد وهذه السياسة أنتجت وضعيتين :

الأولى وهو أن المساحات المسجلة كانت متفرقة ومشتتة من ناحية وغير مركزة بصورة واضحة على نطاق الأراضي ذات الصبغة الفلاحية.

الثانية هو أن التسجيل بهذه الطريقة كان قاصرا على أن يتعدى من مرحلة ضمان الاستحقاق وتطهير العقارات إلى لعب دوره في النطاق الاقتصادي باعتبار أن الأرض تمثل ركيزة هامة في هذا الميدان في بلاد مثل بلادنا.

وبذلك شعر المشرع إلى ضرورة دفع آلية التسجيل العقاري حتى تساهم في الدورة الاقتصادية وذلك بضبط وتوجيه إرادة الأفراد في عملية التسجيل العقاري بأن خلق نوعا من التخطيط المسبق لهذه العملية وأصبحت الدولة ترعى عمليات التسجيل دون أن تخرج عن نطاق مبدأ الحرية (18) بل توصلت في مرحلة ثانية إلى القضاء نهائيا في حالات استثناء على مبدأ الحرية في التسجيل بأن أصبحت عملية التسجيل العقاري عملية واجبة وإلزامية (28).

18 الفقرة الأولى : مرحلة التسجيل العقاري الموجه:

L'ère de l'immatriculation dirigée :

وفي هذا النطاق كانت سلطة الدولة قد تدخلت في نطاق التسجيل العقاري وأعدت بذلك مناطق تدخل للمسح العقاري تساعد في نطاقه الأفراد على تقديم مطالب التسجيل الاختيارية وكانت تنتهي هذه المطالب أما بالتسجيل أو بالرفض.

و من هذا المنطلق أصبحت عملية التسجيل العقاري تدخل في مهام الدولة ولكن دون الحد من حرية الأفراد في عملية التسجيل أي دون القضاء على مبدأ التسجيل الاختياري إنما هذه الحرية تمارس في نطاق تخطيط عام لسياسة التسجيل العقاري وقد تمحورت هذه السياسة العقارية في مرحلتين متتابعتين الأولى وهي ما تم تنظيمه بموجب ثلاث أوامر خلقت مناطق تدخل مسح عقاري وهي أول المناطق في تونس التي طبق فيها نظام التسجيل عن طريق المسح، أما الثانية وهي تنمة للتجربة الأولى والتي كانت تهدف إلى خلق وضعية قانونية وسطى بين العقارات المسجلة والعقارات غير المسجلة.

المرحلة الأولى: المسح العقاري عن طريق مطالب التسجيل الاختياري

Le système de cadastre en régime facultatif

لقد شرع في هذه التجربة حوالي سنة 1924 وكانت تركز على الأسس التالية:

- تحديد مناطق التدخل المسحي حسب الجدوى الاقتصادية وهذا يعني أن اختيار الدولة للمناطق المسحية كان يضبط حسب معيار واضح وهو مدى إسهام مناطق التدخل المسحي في تنشيط العمل الزراعي والفلاحي وبالتالي تنشيط المرفق الاقتصادي.

- النظر في الملفات المسحية من طرف هيئة المحكمة باستعمال آليات التسجيل الاختياري وهذا يعني أن مطلب التسجيل المسحي كانت تتم فيه الأبحاث بصورة فردية ويحال على المحكمة العقارية التي تحكم بالتسجيل أو بحفظ وثائق الأطراف لدى إدارة الملكية العقارية (3).

- وهذا يعني أن فكرة وجوبية التسجيل لم تتبلور بعد لدى المشرع التونسي.
- إن الإجراءات والتداعي لدى المحكمة العقارية في نطاق هذا النوع من المسح لم تكن تحتوي على امتيازات أو تبسيط بل كانت تلك الإجراءات تشبه إلى حد كبير إجراءات التسجيل الاختياري بحيث نلاحظ أن فكرة الاختصار والمجانبة في نطاق التسجيل الإلزامي لم تتبلور هي أيضا لدى المشرع التونسي.

(3) تطور الملكية وأثره في تونس: الهادي سعيد ص 444.

أما في نطاق التدخل المسحي أو بالأحرى المناطق التي طبقت عليها هذه التجربة فكانت ثلاث تم فتحها بموجب ثلاث أوامر

- طبرية بموجب الأمر المؤرخ في 25 مارس 1924،
- مجاز الباب بموجب الأمر المؤرخ في 10 جوان 1930،
- زغوان بموجب الأمر المؤرخ في 24 ماي 1941.

مما يلاحظ في خصوص مناطق التدخل هذه سياسة الدولة آنذاك حيث ومن ذلك التاريخ كانت تهدف إلى تركيز أعمال المسح العقاري بالمناطق الفلاحية والأكثر خصوبة ومن هذا المنطلق تم الاختيار على أهم المناطق الفلاحية والمعروفة أساسا بإنتاج الحبوب والبقول بصفة أخص ومن هذه التجربة نلاحظ كيف بدأت تتولد العلاقة والترابط بل المعادلة ما بين التطور الفلاحي والزراعي وضرورة ربطه بأعمال وتقنية المسح العقاري. لكن وإن كانت نظرية وسياسة المشرع في ذلك قد تطورت في هذه الناحية فإن تجسيد تلك السياسة لم يكن مقنعا ولم تكن نتائجه ذات بال مما دعت الضرورة إلى المرور إلى تجربة ثانية كانت ترمي إلى تجاوز نقائص التجربة الأولى.

المرحلة الثانية: مرحلة الرسوم الحوزية

L'ère des titres possessoires

إن من قصور التجربة الأولى وأهمها هو عدم تمكن الإدارة من تغطية كامل مناطق التدخل المسحي وإدخالها في ضمن السجل العقاري. وذلك باعتبار أن كامل الملفات لا يتم فيها الحكم بالتسجيل وهذه الحالة خلقت نوعا من الإعاقة في سياسة التسجيل العقاري في ذلك الوقت والتي تواصلت من سنة 1924 إلى سنة 1947 وذلك بميلاد الأمر المؤرخ في 10 جويلية 1947 والمنقح بالأوامر التالية: 22 ديسمبر 1949 و 26 جوان 1952 و 23 نوفمبر 1954 وكان الأمر المذكور ووفق التفتيحات الواردة عليه قد خلق وضعية قانونية جديدة للملكية العقارية وهي وضعية وسطى بين الرسم العقاري والعقار غير المرسم أي بين الرسم العقاري والرسم التقليدي وأسماها بالرسم الحوزي وبذلك أصبحت الملكية العقارية تنقسم في تلك الفترة إلى ثلاث أنواع:

النوع الأول : وهي العقارات المقدم في شأنها مطالب تسجيل انتهت بالتسجيل وكانت تسند في شأنها نسخة من الرسم العقاري وهو ما يسمى آنذاك بالكراس الأزرق Le Titre Bleu .

النوع الثاني: وهي العقارات التي لم تقدم في شأنها مطالب تسجيل تبين من خلال أبحاث اللجان المسحيين حيازتها من طرف أصحابها استوفت جملة الشروط المنصوص عليها صلب الأوامر المذكورة فهذه العقارات لا يتم ترسيمها لدى إدارة الملكية العقارية إنما تسند في شأنها رسوم خاصة وهو ما يعرف بالكراس الوردي Le Titre Rose وهذا النوع يعرف بالرسم الحوزي.

النوع الثالث: وهي جملة العقارات الخارجة عن نطاق النوع الأول والثاني والتي تبقى منظمة بجملة من القواعد العامة للملكية والتي تضمن صلب الرسوم المحررة بين الأطراف أو من طرف عدول الإشهاد وهي تعرف بالرسوم التقليدية وهذا النوع من الملكية يبقى دوما خارجا عن نطاق السجل العقاري.

ومن هذا المنطق نلاحظ أن السجل العقاري في ذلك الحين كان قد عرف تنظيما مغايرا لما هو عليه الآن كما هو الشأن النسبة لدور المحكمة العقارية.

النظام القانوني للرسم الحوزي:

حيث وبالتوازي مع السجل العيني الأصلي والمحتوى أساسا على رسوم الملكية والتتبعات المتعلقة بها والترسمات اللاحقة عليها والذي يعهد حفظه إلى إدارة الملكية العقارية. بعث سجل ثان بالضرورة بعد أن تم خلق نوع جديد من الرسوم وهي الرسوم الحوزية وسمي بالسجل الحوزي.

والسجل الحوزي كان محتويا على جميع الرسوم العقارية الجديدة قصد حفظها وكانت قد عهدت مهمة حفظ السجل الحوزي إلى رئيس كتابة المحكمة العقارية تحت إشراف وكيل رئيس المكلف بتفقد المسح العقاري وذلك بتطبيق للأمر المؤرخ في 23 نوفمبر 1954.

ويتم الرسم الحوزي بموجب قرار من رئيس المحكمة العقارية أو من ينوبه ويتولى رئيس الكتبة مسك الدفتر المذكور مع العلم أن السجل الحوزي أيضا يتضمن جميع التتبعات المتعلقة برسومه وترسيم العمليات اللاحقة عليها.

هذا ونتجه الملاحظة أن الرسم الحوزي لا تأثير له على الاستحقاق وأن اشتماله لا يعد سوى بداية حجة من هذه الناحية أما من الناحية الحوزية فهو سند مطلق ويمكن صاحبه من كسب الدعوى الحوزية دون عناء.

2& مرحلة التسجيل العقاري الإلزامي

L'ère d'immatriculation obligatoire

وهي ما يعبر عنه بالمسح العقاري الإجباري أو بالأحرى التسجيل العقاري عن طريق المسح الإجباري كما ذهب إلى ذلك الأستاذ الهادي سعيد⁽⁴⁾ وهو توضيح توصلنا إلى بيانه في موطن متقدم من هذا البحث.

وأهم ما يجب التأكيد عليه في خصوص هذه المرحلة هو أن عملية المسح العقاري في خلالها قد قفز نوعيا عن مفهومه في السياق القديم وتشكل بذلك في أسس مغايرة ومتطورة، أي بعبارة أخرى يمكن اعتبار هذه المرحلة ثورة تشريعية في ميدان التسجيل العقاري وكان ميلاد ذلك بموجب المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 والمصادق عليه بالقانون عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 أفريل 1964 والمنقح بالقانون عدد 28 لسنة 1979 وانطلاقا من هذا المفهوم أصبحت السياسة التشريعية في ميدان التسجيل العقاري تنقسم إلى نظامين نظام التسجيل الاختياري وهو المبدأ ونظام التسجيل الإجباري وهو الاستثناء وأصبح لكل نظام منهما مميزات وخصوصيات مستقلة.

خصوصيات التسجيل الإجباري:

إن أهم ما يميز التسجيل الإجباري في ميدان التسجيل العقاري العام ثلاث صفات هامة: الإلزامية – المجانية – وسرعة الإجراءات.

⁽⁴⁾ مرجع مذكور سابقا

أما فيما يتعلق بالصفة الأولى فهي تدرج أصلا من مفهوم هذا النوع من التسجيل ذاته وهو التسجيل الوجوبي وهو ما عبر عنه المشرع صراحة صلب الفصل الثاني من مرسوم 64 حيث اشتمل على عبارة "وجوبا" أي أن جملة العقارات الداخلة في نطاق المسح العقاري وغير المسجلة يقع استبدال رسومها القديمة برسوم عقارية جديدة وجوبا وصفة الوجوب هذه لا تنحصر ولا تسرى آثارها على المتقاضين أو الأخرى أصحاب تلك الأراضي بل وكذلك على الهيئة المحكمة أيضا أي أن وجوب التسجيل في هذا النظام يلزم أصحاب العقارات بحيث لا يستطيع أي مالك أن يحول دون مسح عقاراته وإدخالها ضمن إجراءات التسجيل لأن المسألة هنا لا تتعلق بمصلحة خاصة فقط بل بالمصلحة العامة أيضا حيث أصبحت بموجب ذلك عملية التسجيل مرفقا من المرافق العامة وداخلة في النشاط القومي الفلاحي والزراعي بل حتى السياحي والعمراني على حد سواء خاصة بعد تنقيح 1979 أي أن التسجيل الإلزامي أصبح أداة تهيئة إستراتيجية لمشاريع الدولة الاقتصادية.

لذلك أوجب المشرع على أصحاب الأراضي ضرورة الإذعان إلى قانون المسح وإجباره على إدخالهم صلب هذه المنظومة. هذا وفي نفس ذات السياق فإن التسجيل بهذا المفهوم السياسي إن صح التعبير لن يكون مجديا إذا كان ملزما ووجوبيا من جانب مالكي الأرض فقط بل وجب أيضا أن يكون كذلك على الهيكل القضائي المختص في النظر في استحقاق هذه الأراضي وهي المحكمة العقارية وعليه فإن أي مطلب تسجيل منشور لدى المحكمة العقارية في نطاق هذا النوع من التسجيل يجب أن ينتهي به الأمر إلى الحكم فيه إيجابيا أي بالتسجيل بالضرورة وهي في حقيقة الأمر من المهام الصعبة والمضنية التي يتشرف قضاة المحكمة العقارية الاضطلاع بها.

أما فيما يتعلق بصفة المجانية في التسجيل فإنه وانطلاقا من فكرة أن التسجيل الإلزامي قد تشكل في شكل المرفق العام ونظامه ومقوماته فإنه وبالضرورة يكون مجانيا باعتبار أن الخدمات التي تسديدها الدولة لصالح المجموعة تكون دوما خدمات تتكفل الدولة بمصاريفها.

ومن هذا المنطلق وجب تحديد مكانة المجانية في التسجيل العقاري الإلزامي وهنا وجب الرجوع إلى الفصل 15 من مرسوم 1964 الذي ينص على أن إجراءات المسح العقاري مجانية كلها.

هذا ولتحديد مفهوم الإجراءات الذي قصده المشرع صلب الفصل وجب الرجوع إلى القواعد العامة لإجراءات مطلب التسجيل المنصوص عليها صلب مجلة الحقوق العينية وفي هذا النطاق نلاحظ أن إجراءات تقديم مطالب التسجيل لدى المحكمة العقارية تنقسم إلى ثلاث مراحل، الطور الأول وهو طور التقديم، الطور الثاني وهو طور الأعمال الفنية والطور الثالث وهو طور الإشهارات وفي كل طور من هذه الإجراءات يتولى طالب التسجيل تأمين مصاريفها.

أما في ميدان التسجيل الإجمالي فإن مصاريف هذه الإجراءات تتولى تأمينها المصالح العامة للدولة بقي أن نتساءل في هذا المستوى هل أن المؤيدات المستند إليها في مطالب التسجيل المسحية والتي يجب أن تكون أمنت في شأنها معلوم نقلها لدى القباضة المالية لا تدخل في نطاق مفهوم مجانية الإجراءات بالتالي ينتفع أصحابها بمبدأ المجانية.

طبعاً لا يسعنا في هذا النطاق الدخول في مناقشة هذا الإشكال نكتفي بعرضه فحسب على أن نتولى دراسته في مقام آخر.

أما فيما يتعلق بعنصر سرعة الإجراءات فإن ذلك يلاحظ بالمقارنة مع إجراءات التسجيل الاختياري وذلك على ثلاث مستويات :

أولاً: مدة الإشهار فهي شهر بالنسبة للتسجيل الإجمالي وشهران بالنسبة للتسجيل الاختياري، أما الإجراءات المتعلقة بالإشهار في حد ذاته فهي تتمثل في عملية وحيدة في النطاق المسحي وهي إشهار المنطقة المسحية في حين نتعدها بعمليتين في نطاق التسجيل الاختياري وهما إشهار وضع العلامات وإشهار ختم التحديد.

ثانياً: في الأعمال الفنية وتتمثل سرعة الإجراءات في نطاقها في إعداد أمثلة فنية وقتية بعد عملية التحجير من ديوان قيس الأراضي يتم الحكم على أساسها من دون انتظار الأمثلة النهائية التي وقع إعدادها إلى مرحلة ما بعد الحكم.

ثالثاً: هي أعمال المجلس وتتمثل سرعة إجراءاتها في إمكانية النظر في مطالب التسجيل المستوفاة الأبحاث والتي لا اعتراض فيها فردياً من طرف رئيس لجنة المسح الذي له الصلوحية الكاملة لإصدار أحكام بالتسجيل في شأنها دون النظر فيها من طرف المجلس.

حيث وبموجب كل ذلك أنتجت هذه التجربة نتائج إيجابية للغاية مكنت الدولة من برمجة مخططاتها المعتمدة في سياستها الفلاحية والزراعية على أسس ثابتة بالاستئناس إلى ما يمكن إنتاجه من مساحات فلاحية سيتم تسوية وضعياتها الإستحقاقية بواسطة المسح العقاري بكل وضوح وبناء عليه رأت مصالح الدولة أن تعمم هذا العمل إلى ميادين اقتصادية أخرى غير الفلاحة نذكر منها على الخصوص الميدان العمراني وخاصة السياحي وأصبح بالتالي بالإمكان تحديد عدة أراضي يمكن استغلالها سياحيا وعمرانيا وتدخلت في هذا النطاق عدة وكالات مثل وكالات السياحة، والسكنية ساعدها المسح العقاري في تسوية وضعية عدة أراضي تم استغلالها لإنشاء عدة مؤسسات سياحية وعمرانية وبات المسح العقاري بالتالي أحد الركائز الأساسية في برمجة مخططات الدولة الاقتصادية لذلك وسع المشرع من نطاق العمل المسحي وتعدى اختصاره على الأراضي الفلاحية إلى الأراضي الفلاحية والبيضاء داخل المناطق البلدية باستثناء العقارات المبنية وذلك بالتحويل الواقع على الفصل الثاني من مرسوم 1964 بموجب القانون عدد 28 لسنة 1979 المؤرخ في 11 ماي 1979.

وبالرغم من محاسن هذا التحويل فإن المشرع قد غفل عدة نقائص وردت صلب القانون المذكور علاوة على بعض الانتقادات الناتجة عن بعض النقائص الواردة صلب مرسوم 64 ذاته والتي لا مجال لذكرها صلب هذا البحث فقط وجبت الإشارة إلى ضرورة إعادة دراسة هذا القانون وإصلاحه نظرا للتطور الحاصل في النطاق التشريعي العام في ميدان التسجيل العقاري علما أن هذا القانون أصبح يتصف ببعض القدم إذ من سنة 1964 إلى سنة 2000 أكيد أن هناك عدة معطيات قد تغيرت وتطورت توجب بالتالي إعادة دراسته ومراجعته لجعله مواكبا للتطور الحاصل.

الجزء الثاني : فوائد التسجيل العقاري الإجباري

في حقيقة الأمر ونحن نتحدث عن فوائد التسجيل العقاري لن نضيف شيء عما تعرضنا إليه في مواطن سابقة من هذا البحث. وهو أن عملية التسجيل العقاري تعتبر الأداة الفاعلة في النمو الاقتصادي للبلاد وهذا القول يتوضح انطلاقا من المعادلة الواضحة بين دور التسجيل العقاري في استقرار الملكية ودور استقرار الملكية في النمو الاقتصادي بجوانبه الثلاث الفلاحي والسياحي والعمراني.

التسجيل العقاري ← استقرار الملكية ← نمو الاقتصاد

لكن الوقوف عند هذا الحد في حديثنا عن فوائد التسجيل عن طريق المسح لا يعطي فعلا المطلوب بصورة ملموسة لأن معادلتنا المذكورة تتوقف عند الحد النظري فقط إذن فقد استوجب الأمر الدخول أكثر في جزئيات هذه المعادلة قصد توضيحها وبالتالي تحديد كيفية توخي المشرع سياسته التشريعية في هذا النطاق الضامنة لتحقيق الغاية الأساسية من هذه السياسة وهي استقرار وإثبات الحق الملكي إذا بصورة أكثر وضوحا علينا أن نتساءل عن الضمانات التي أقرها المشرع في نطاق التسجيل العقاري لتحقيق استقرار الملكية.

وفي هذا السياق علينا أن نوضح منذ الوهلة الأولى أن القانون التونسي قد توخى سياسة تشريعية داخلية في نطاق المبدأ العام للتسجيل مكنته من الحصول على تقنيات تشريعية نابغة أساسا من هذا المبدأ وهو مبدأ الشهر العيني.

فما هي إذن هذه الضمانات وما هو مداها ؟

1 & الفقرة الأولى : الضمانات التشريعية لضمان جدوى التسجيل:

سوف نتطرق إلى عرض هذه الضمانات على مستويين:

- على مستوى الحكم القاضي بالتسجيل،
- على مستوى الحق المرسوم،

أ - لضمانات التشريعية على مستوى الحكم القاضي بالتسجيل

من الخيارات التشريعية التي أقرها المشرع في نطاق التسجيل العقاري هو اعتماده على نظام التسجيل القضائي بخلاف بعض البلدان العربية الأخرى مثل المغرب مثلا من اتجه إلى طريقة التسجيل الإداري وهذا الاختيار المسجل في القانون التونسي يعتبر في حد ذاته خيارا هاما، إذ أن عملية التسجيل أي تحويل الحق العيني من الحالة المادية إلى الحالة العينية يتم بموجب حكم قضائي صادر عن هيئة قضائية بعد بحث تحقيقي استقرائي وميداني يقوم قاض أو كله المشرع علاوة على هذا الدور الحامي والضامن لحقوق القصر والغائبين (الفصل 329 م ح ع) ومكنه من أجل ذلك بسلطة مطلقة في البحث.

وعلاوة على كل ذلك فإن الحكم العقاري القاضي بالتسجيل قد أحاطه المشرع بحصانة شرعية لا يختلف فيها اثنان وهو أن الحكم العقاري حكم بات أي أنه حكم لا يقبل الطعن بأي وسيلة من وسائل الطعن العادية وغير العادية (الفصل 332 م ح ع).

ولو أن الطريقة الوحيدة التي أقرها المشرع صلب هذا الفصل وهي المراجعة بموجب تنقيحه بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995 اعتبرها بعض الدارسين من وسائل الطعن الاستثنائية وعلى فرض صحة هذا الاعتبار فإن المراجعة لا يمكن بأي حال من الأحوال أن ترتقي إلى إحدى وسائل الطعن أو لا لأنها لا تقبل إلا في حالات استثنائية جدًا وثانيا أنها وإن قبلت فهي لا توقف بموجبها تنفيذ الحكم العقاري وبالتالي إقامة الرسم بل حتى في صورة الإيقاف فإن ذلك يكون من أعمال رئيس المحكمة العقارية وليس من آثار مطلب المراجعة ذاته (يراجع الفصل 322 م ح ع).

هذا وأن مفهوم نهائية الحكم العقاري لا يقف عند هذا الحد إذ أن مفهومه يتعدى ويتغير عن مفهوم نهائية باقي الأحكام. فالحكم العقاري علاوة على كونه لا يقبل أي وسيلة من وسائل الطعن فهو أيضا يتمتع بقوة الاحتجاج المطلق على كافة الأفراد دون الوقوف على آثاره بين أطرافه، فهو بالتالي حكم ذو حجية مطلقة.

في حين أن سائر الأحكام المدنية لا تسري آثارها إلا على أطرافها فقط (5).

وهذا المفهوم في حجية الحكم العقاري المطلقة والعارضة لمجابهة كافة به ينحدر في حقيقة الأمر من المبدأ العام للتشريع العقاري التونسي والمبني عليه هذا التشريع وهو مبدأ الشهر العيني وهذا يعني أن كل الحقوق المشمولة بالحكم العقاري القاضي بالتسجيل تصبح ذات حجية مطلقة ولا يمكن بأي حال من الأحوال منازعتها أو معارضتها بحقوق أخرى وهذا ما يجرنا إلى أثر آخر أكثر أهمية وهو الأثر التطهيري للحكم العقاري القاضي بالتسجيل.

وأثر التطهير يعني للحكم العقاري يعني وبكل اختصار أن جميع الحقوق غير المشمولة بالحكم القاضي بالتسجيل والتي نشأت قبل تقديم المطلب أو قبل تقديم التصريح تعد لاغية ولا عمل عليها.

(5) الصيغة النهائية لأحكام المحكمة العقارية : عبد المجيد بن فرح والمختار الميسري القضاء والتشريع جويلية 1987 ص 11.

وهذا يعني أن الحكم العقاري يعد بداية لفترة إستحقاقية وليدة مطهرة من جميع شوائب الإستحقاق والنزاعات والدواعي وانطلاقة جديدة لملكية عقارية ثابتة إثباتاً مطلقاً ينص الفصل 308 م ح ع على أن الحق غير المرسم يعتبر لاغياً.

وهذا لا يعني أن الحق المرسم الذي يحميه الحكم العقاري تأسيساً على مبدأ الشهر العيني ينفي حقوق المتضررين من عملية التسجيل إذ مكن الفصل 337 المتضررين من عملية التسجيل من المطالبة بحقوقهم في إطار دعوى شخصية ولكن في نطاق هذه الدعوى فقط إذ ليس لهم البتة الرجوع على العقار المسجل أي أن مبدأ التطهير في نهاية الأمر لا ينفي الحقوق بصورة عامة بل يخلق نوعاً من الأولوية للحق العيني على الحق الشخصي (6).

بقي أن نشير في نهاية المطاف أن المفعول التطهيري للحكم العقاري تنظمه جملة من المعطيات القانونية تتعلق ببداية سريانه وكيفية تنفيذه وخاصة بتحديد جملة الحقوق التي من الممكن أن يطولها دون غيرها لا يسمح لنا المقام والحيز الآن بالتعمق فيها (يراجع الفصول 308-350-337 م ح ع) وقد سبق أن تعرض لها شراح القانون في مواطن عدة لهذا الموضوع (7).

ب: الضمانات التشريعية على المستوى الحق المرسم:

إن الضمانات التشريعية الممنوحة للحق المرسم والتي كنا قد تعرضنا إلى جانب منها في المبحث السابق، غير أن هذه الضمانات لا تقف عند حدود تلك الحصانة القانونية التي منحها القانون لها في نطاق شمولها بالحكم العقاري القاضي بالتسجيل باعتبار أن هذا الحكم ضامن لثبوت ذلك الحق عملاً بمبدأ التطهير الداخل في منظومة مبدأ الشهر العيني بل تتعداه تلك الضمانات إلى حياة ذلك الحق بعد إدخاله صلب السجل العقاري بموجب ذلك الحكم.

وهذه الضمانات على مستوى الحق المرسم تنقسم في حقيقة الأمر إلى نوعين: ضمانات آنية وضمانات مستقبلية.

(6) قرار تعقيبي مدني عدد 13253 مؤرخ في 19 ماي 1986 الشريعة القسم المدني لعام 1986 ص 243 ج 2.

(7) يراجع على الخصوص مقال الأستاذ مبروك بن موسى رئيس المحكمة العقارية بعنوان الآثار القانونية لمطلب التسجيل: القضاء والتشريع العدد الثالث مارس 1999.

1 - الضمان الآتي:

نحن نعلم أن من الأسباب الرئيسية التي سنّها المشرع وجعلها أساس هام في كسب الملكية العقارية هو التقادم المكسب للحق وهو عنصر أخصه المشرع بالباب الثالث من الجزء الأول من مجلة الحقوق العينية صلب الفصول 38 إلى 52 وخاصة الفصول 45-46-47. ولقد توصل فقه قضاء محكمة التعقيب إلى اعتبار التقادم من أهم وسائل كسب الملكية ذلك أن الكتب المنقل يعد قاصرا في ذلك إذ لم يكن مشفوعا بحيازة هادئة ومستقرة لذلك الحق⁽⁸⁾ بل وصل الأمر في نطاق فقه القضاء إلى أن قسم أسباب كسب الملكية حسب ما إذا كان الحق المتنازع فيه مرسما أو غير مرسوم ففي الحالة الأولى فإن أساس الاستحقاق فيه هو الرسوم أما في الحالة الثانية فأساس الاستحقاق فيه هي الحيازة حيث جاء صلب قرار محكمة التعقيب عدد 3569 المؤرخ في 26 أكتوبر 1981 (النشرة المقسم المدني لعام 1981 ف2 ص326) ما يلي: دعوى الاستحقاق وإن كانت تركز أساسا على الرسوم في الملك المسجل فهي ليست كذلك في غير المسجل الذي يخضع أساسا للحيازة المكتسبة.

وعليه فإن اكتساب الحق في النطاق التشريعي العام والفقه القضائي أيضا يتجه نحو اعتبار أن الحيازة هي السبب الرئيسي لملكية الحق العيني.

لكن ودون الدخول في مناقشة هذا الاتجاه وجدواه التشريعية، يكفي القول أن التقادم يعد بالنسبة للملكية من أكبر الأسباب الداعية إلى عدم استقرار الملك وتواصله وهذا من شأنه أن يكون أحد الدوافع إلى كثرة النزاعات الإستحقاقية على ذلك الملك وبالتالي من دواعي عدم الاستغلال المحكم للأراضي الأداة والركيزة الأساسية في ميدان الزراعة والفلاحة أي من الأسباب الهامة في عدم تركيز سياسة واضحة ومحكمة في هذا الميدان.

وعلى ذلك الأساس اعتبر المشرع أن عدم اكساء الحق المرسوم القوة القانونية اللازمة لضمان استمراره واستقراره يعد ضربا من ضروب العبث لذلك جاء الفصل 307 م.ج.ع واضحا وصريحا خاصة بعد ما تم تنقيحه بموجب قانون 4 ماي 1992 حيث نص على ما يلي: لا يسرى مرور الزمن على الحق المرسوم وليس لأي كان أن يتمسك بالحوز مهما طال مدتة وتختص محاكم الناحية بالحكم لكف الشغب الحاصل في الانتفاع بالعقار المسجل⁽⁹⁾.

⁽⁸⁾ يراجع قرار محكمة تعقيب عدد 8544 المؤرخ في 3 أبريل 1984 النشرة المقسم المدني لعام 1984 ج1 ص...القرار عدد 10108 المؤرخ

في 30 أكتوبر 1984 النشرة المقسم المدني لعام 1984 ج2 ص229

⁽⁹⁾ يدخل حيز التنفيذ سنة 2001.

وعليه فكل من كان مالكا لعقار مسجل لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يفتقده إستنادا إلى قواعد الحيازة المسقطة لذلك الحق حتى لو لم يكن حائزا له: وبالتالي نلاحظ أن المشرع قد أحاط الحقوق المرسمة بنظام خاص يحميه من كل تلف أو نزاع وهذا المبدأ يفرز على المستوى العملي أثرين : أثر على النطاق دعوى الاستحقاق وأثر على مستوى دعوى الحوز لكن دون أن ننسى أثره على مستوى الدعوى المدنية بوجه عام فيما عسى أن تقضي إليه من استثناءات لمبدأ ضمان الحق المرسم.

- الحق المرسم ودعوى الاستحقاق:

إن دعوى الاستحقاق تهدف بالأساس إلى السعي للحصول على حكم قضائي مملك للعقار موضوع النزاع وباعتبار أن الحق المرسم استحقاقه ثابت بصفة مطلقة فإن الدعوى الإستحقاقية في رسوم عقارية لا تستقيم قانونا وعلى فرض وقوعها فإنه يكفي للطرف المدعي عليه أن يستظهر لدى المحكمة الإستحقاقية بنسخة من الرسم العقاري حتى تقضي المحكمة برفض الدعوى أو عدم سماعها.

- الحق المرسم والدعوى الحوزية :

لقد عبر المشرع عن الشغب الحاصل في الملك المسجل صراحة صلب الفصل 307 م.ح.ع وقد خلق بموجبه حماية واضحة للملك المشاغب فيه لكن علينا أن نوضح أن وجود هذا الفصل لا يعني أن العقار المسجل من الممكن أن تقام ضد مالكه دعوى حوزية بل أن الفصل المذكور قد جعل لحماية الملك المسجل من شغب الغير ومكن بالتالي كل مالك لحق مرسم أن يثير أمام حاكم الناحية أي نوع من أنواع الشغب المحدث على عقاره من طرف الغير وهذا ما يزيد في توضيح الضمانات الشرعية للملك المسجل.

- الحق المرسم والدعوى المدنية :

قيام هذا الإشكال في حالة التقويت الواقع على العقار المرسم مرتين، فيتجه في هذا النطاق الرجوع إلى القاعدة العامة المنصوص عليها صلب الفصل 305 م ح ع على صيغته الحالية أي أن الحق المرسم لا يمكن الاحتجاج به على الغير إلا من تاريخ ترسيمه وعليه فإن هذا المبدأ يثير حالتين على مستويين مختلفين.

فبالنسبة لغير أطراف العقد فإن قواعد الفصل هي التي تكون سارية المفعول ويصبح الرسم على ملك من تولى عملية الترسيم الأول بحيث تصبح العبرة في اكتساب الحق المرسم ليس تاريخ إبرام العقد بل تاريخ ترسيمه بدفاتر الملكية العقارية.

أما النسبة لأطراف العقد فلا شيء يمنع قانونا من قيام المتضرر منهما وعادة المشتري الذي لم يتمكن من ترسيم بيعه أن يقوم بدعوى مدنية في غرم الضرر ولا يمكن له أصلا مبدئيا الرجوع على العقار أي على المستوى العيني، نقول مبدئيا لأن لا مانع من قيام هذا المتضرر على المستوى المدني قصد إبطال عقد الشراء الثاني إذا ثبت قانونا أن البيع تم عن سوء نية ضد المالك الجديد الشيء الذي يمكنه من فتح نافذة على المستوى العيني بالحصول على إذن في تشطيب ذلك البيع وإمكانية ترسيمه لفائدته لأن حجة الترسيم لا تسري على المالك سيئ النية (10).

الضمانات المستقبلية:

وهذا الضمان هو ما سنه المشرع بالتحويل الواقع صلب مجلة الحقوق العينية بموجب القانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 والمتعلق بإنشاء منظومة عقارية جديدة في القانون التونسي وهو مبدأ الأثر المنشئ للترسيم والذي يدخل حيز التنفيذ سنة 2001 وهذا المبدأ يعني أن عملية ترسيم الحق لم تعد تتضمن فقط حجية على الغير فحسب بل على أطرافه أيضا بالتالي يصبح الحق منشؤه بين الأطراف أيضا لا يتكون إلا من تاريخ الترسيم وهذا الإجراء يعتبر في حقيقة الأمر ثورة في التشريع العقاري التونسي جعل للحد من خطورة تهاون الأطراف من إتمام عملية الترسيم المؤدي عادة إلى جمد الرسوم العقارية ولتكريس مبدأ الشهر العيني وتدعيمه أكثر بحيث لا تعامل على أساس الحق المرسم إلا بالترسيم والحقوق غير المرسمة تصبح لاغية ولا عمل عليها بحيث يصبح العمل التجاري وغيره على مستوى الملكية متأكدا ومستقرا باعتبار أن الحقوق المرسمة وبالتالي المشهورة للعموم هي الحقوق الصحيحة قانونا ولا خوف من التعامل على أساسها لأن لا خوف من احتمال وجود حقوق أخرى تهدده لأن التعامل غير نطاق السجل العيني باطلا بطلانا مطلقا.

(10) قرار تعقيب مدني عدد 14215 مؤرخ في 17 ماي 1986 النشرة القسم المدني لعام 1986 ج 1 ص 169

2& الفقرة الثانية : مدى جدوى الضمانات:

إن الضمانات الشرعية الممنوحة لضمان الملك المسجل كيفما رأيناه أعلاه لا تكون في حقيقة الأمر كافية في غياب بعض الضمانات المادية والمقصود من كل هذا أن عمليات المسح العقاري كبرنامج قومي وسياسي وتتموي لابد أن تحميه عدة معطيات مادية تضمن تحقيقه هو في حد ذاته في أول الأمر ثم تضمن الحق المرسم في مرحلة ثانية باستعمال وتطبيق جملة المبادئ القانونية التي تم شرعها.

ومن شروط إنجاح العمل المسحي بوجه عام لابد أن تتوفر جملة من الشروط المادية نقول مادية لأن هذا العمل هو عمل ميداني ويومي بل عمل مادي صرف يدخل في نطاق الملامسة المادية لمشاكل المواطن والأرض على حدّ السواء.

ويمكن أن نقسم هذه الشروط إلى ثلاث عناصر:

أ - عنصر الوعي الفردي:

لقد لاحظنا انطلاقا من عملنا اليومي والمباشر للعمل المسحي أن من بين أهم المعوقات لنجاح التسجيل هو وعي المواطن ذاته بأهمية التسجيل بالرغم من أن التجربة التونسية تعد من أقدم التجارب في حين وإلى حدود هذا الوقت فإن المواطن لا يسعى ولا يستمر ولا يعين في أغلب الأوقات المحكمة على إتمام الإجراءات وتقديم ما يفيد من أعمال البحث للإسراع بفصل أكثر ما يمكن من القضايا في وقت معقول لأن وبكل اختصار يمكن اعتبار أن العنصر البشري هو أساس العمل المسحي. إذ أن غياب المواطن وتعطيله في تقديم المؤيدات يوهن بشكل كبير ويصعب على المحكمة عملية التسجيل.

ب - على مستوى الوسائل الفنية:

من المعلوم أن أعمال المسح العقاري تتداخل في شأنها ثلاث مصالح معروفة وهي المحكمة العقارية وديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وإدارة الملكية العقارية ولو أن دور هذه الأخيرة لا يطرح إشكالا في بداية أعمال المسح بل في نهايته فإن الديوان يعتبر المعين الأول للمحكمة العقارية في هذا النطاق إذ يمثل الجانب الفني

للأعمال القضائية التي تقوم بها المحكمة غير أنه وبالرغم من ذلك فإن بعض النقائص قد تطرأ في سياق العمل على مستوى البنية الفنية من ناحية ولكثرة الأعمال المنوطة بعهدته من ناحية أخرى هذا بالرغم من مصالح الديوان قد تطورت آلياتها في المدة الأخيرة وتكثف نشاطها على جميع المستويات لكن مع ذلك تبقى الضرورة أكثر من الموجد وعلى كل حال فإن السعي لا يزال دؤوبا بين المحكمة العقارية وديوان قيس الأراضي للتباحث حول إيجاد صيغ تعامل بين نشاط كل طرف لما هو دافع لتحقيق أحسن النتائج.

ج- على مستوى التحضير الميداني للمناطق المعدة للمسح:

إن المقصود بالتحضير الميداني للمناطق المعدة للمسح هي أولا عملية اختيار الأراضي ذات الأولوية لإدخالها صلب برنامج المسح من ناحية وضرورة تهيئتها من ناحية أخرى، وهنا نقصد جملة الأراضي التي تكون ذات جدوى اقتصادية لكنها تشكو عدم تهيئتها لذلك مثل الأراضي الاشتراكية في جهات الجنوب والأراضي الخاصة لكن متناهية الشيع مثل أراضي العروش أو بعض المناطق غير المهيأة وفق المجلة العمرانية والتي يتم تهيئتها بعد دخول برنامج المسح فيها. بحيث تصبح عملية المسح العقاري في مثل هذه الأنواع من الأراضي معطلة وبطيئة جدا وعليه يتجه في هذا النطاق ضرورة التنسيق بين المحكمة العقارية وبين الإدارات ذات النظر حتى تتكامل الأعمال بينها وتتوحد الأهداف وبالتالي النتائج.

وفي نهاية المطاف علينا أن نستخلص مما تم عرضه أن سياسة المسح العقاري هي سياسة رائدة في البلاد التونسية وأن السياسة التشريعية المتعلقة بالتسجيل العقاري والحقوق المرسمة قد ساعدت على إنجاحه لكن وبالرغم من كل ذلك فإن الأمر يستوجب مراجعة قانون المسح العقاري وتطويره ليستطيع التمشي مع التطور العام للبلاد.

مستلزمات

ترسيم نقل الملكية بالمناطق السقوية العمومية

تقديم السيد البشير محمود مدير عام الدراسات القانونية والنزاعات
بإدارة الملكية العقارية

مستلزمات

ترسيم نقل الملكية بالمناطق السقوية العمومية

تقديم السيد البشير محمود مدير عام
الدراسات القانونية والنزاعات بإدارة الملكية العقارية

توطئة :

أخذ إصلاح الأوضاع الفلاحية حيزا كبيرا من اهتمامات السياسة الاقتصادية بالبلاد نظرا لما يمثله هذا القطاع من أهمية بالغة في الدورة الاقتصادية.

ولقد كانت النية متجهة نحو إيجاد إصلاح تشريعي بإيجاد نصوص تكفل حسن سير هذا القطاع لدعم مردوديته وطبيعي أن يشمل الإصلاح كل ما من شأنه ان يمس هذا القطاع، فكان التركيز في البداية على الأسس التي يقوم عليها هذا الإصلاح وهي الأراضي الفلاحية. إذ لم تقتصر سياسة الدولة في هذا المجال على الأراضي الدولية، بل تدخلت أيضا في الأراضي الخواص لتضع قواعد قانونية تضبط حسن استغلالها من خلال منع تشتتها وإهمالها وضرورة المحافظة على صيغتها الفلاحية.

وكان من بين الأراضي التي حازت على اهتمام المشرع تلك الكائنة بالمناطق السقوية العمومية بأن سن القانون عدد 18 لسنة 1963 المؤرخ في 27 ماي 1963 ليضبط من خلاله جملة من القواعد تحدد كيفية استغلال مثل هذه الأراضي مانحا لمؤسسة عمومية أحدثت للغرض، وهي وكالة الإصلاح الزراعي الصلاحيات اللازمة للسهر على تطبيق هذا القانون بأن خول لها القيام بجميع العمليات العقارية اللازمة لإعادة التنظيم العقاري للمناطق السقوية العمومية.

وفي المقابل، وعلى صعيد آخر، دعم المشرع قانون الشهر العيني بان اصدر المرسوم عدد 64/3 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المصادق عليه بالقانون عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 أفريل 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري وكذلك مجلة الحقوق العينية.

ولم يقف الاهتمام بالتسجيل العقاري عند هذا الحد بل تعداه إلى العديد من التتقيقات التي أدخلت على هذا النظام ومن أهمها القانون عدد 39/92 المؤرخ في 27 أفريل 1992 المتعلق بتحيين الرسوم وتخليصها من الجمود الذي أبرز بوضوح توجه السياسة العامة نحو تأكيد أهمية التسجيل وضرورة تسوية الوضعيات العقارية على مستوى السجل العقاري.

ولا تخفى في هذا السياق دور إدارة الملكية العقارية في العمليات العقارية التي تقوم بها الوكالة العقارية الفلاحية في إطار تطبيقها لقانوني 1963 و 1977 بخصوص إعادة التنظيم العقاري للأراضي الكائنة داخل مناطق سقوية عمومية، فهو دور مكمل لدور الوكالة ضرورة أن إدارة الملكية العقارية تتولى إشهار تلك العمليات بالسجل العقاري لتكسيها الصبغة القانونية من احتجاج على الغير وإنشاء للحق وحفظه (الفصول 305 و 305 جديد و 361 من مجلة الحقوق العينية).

ويستمد عمل إدارة الملكية العقارية أهميته من أهمية الإشهار العيني عموما وقد تمّ تدعيمه في مجال الأراضي السقوية العمومية بالفصل 14 من القانون عدد 77/17 المؤرخ في 16 مارس 1977 والمتعلق بإحداث الوكالة. حيث أوجب هذا الفصل على وكالة الإصلاح الزراعي إعلام حافظ الملكية العقارية بالتحويلات الواقعة في التملك قصد إشهارها بدفائره فيتحقق بذلك التطابق بين الواقع على العين والسجل العقاري (وهو ما يعرف بالتحيين).

فالتعامل حينئذ بين هذين الهيكلين (إدارة الملكية العقارية والوكالة العقارية الفلاحية) تواصل وما يزال في شكل تعاون مثمر تشوبه في بعض الأحيان بعض الإشكاليات التي أثّرت نتيجة اختلاف في الآراء أو في تأويل بعض الفصول القانونية.

وفي هذا الإطار تتدرج مداخلتي هذه قصد بيان كيفية تعامل إدارة الملكية العقارية مع مطالب الترسيم المودعة لدى مختلف إدارتها الجهوية والتي تهتمّ عمليات عقارية داخلية في

إطار إعادة التنظيم العقاري للمناطق السقوية وذلك من خلال توضيح مستلزمات ترسيم مختلف العمليات العقارية التي يقتضيها قانون الإصلاح الزراعي.

ولقد تبين بالرجوع إلى قانون 1963 مثلما وقع تنقيحه بموجب القانون عدد 9 لسنة 1971 الصادر في 16 فيفري 1971 وقانون 1977 المتعلق بإحداث الوكالة أنه يمكن تقسيم العمليات العقارية التي تتولاها الوكالة في إطار مهامها إلى قسمين: يشمل القسم الأول العمليات التي تتم في إطار واجبات المالك في المساهمة في التمويل العام المخصص لإحياء المنطقة وهو الفرع الأول الذي سنتناوله بالبحث (1) ويتعلق الثاني بالعمليات العقارية التي تتم في نطاق إعادة التنظيم العقاري للمنطقة وهو الفرع الثاني في هذه المداخلة (II).

1 - مستلزمات ترسيم العمليات العقارية المتممة في إطار المساهمة في التمويل العام

لقد أوجب المشرع على كل مالك لقطعة أرض كائنة داخل منطقة سقوية عمومية المساهمة في التمويل العام المخصص لتلك المنطقة (الفصل 2 من قانون 1963).

وخول المشرع للمالك أن يدفع هذه المساهمة أما نقدا أو عينا بان يسند مجانا للدولة قطعة أرض (1) وفي صورة الإخلال بهذا الواجب فإن وكالة الإصلاح الزراعي تلتجئ إلى الانتزاع (2).

1 - 1 : المساهمة العينية :

تتم هذه المساهمة حسبما يستشف من مقتضيات الفصل 3 من القانون عدد 18 لسنة 1963 أما في إطار تسليم مجاني لقطعة أرض من المالك لفائدة الدولة الممثلة من طرف الوكالة أو في إطار معاوضة.

1-1-1 : التسليم المجاني:

يمكن للمالك أن يسلم مجانا للدولة، كمساهمة منه في التمويل العام، مساحة أرض بيضاء حسب النسبة المعينة لمشاركته ومن نفس الأرض وهذا التسليم اختياري حسبما جاء بالفقرة الأولى من الفصل الثالث من القانون سالف الذكر.

وهو إجباري حسب الفصل الرابع من نفس القانون الذي ينص على أنه يتعين على المالكين للأراضي الكائنة بداخل المنطقة التي جملة مساحتها تفوق الحدّ المعين أن يوفوا بمشاركتهم بطريق الأولوية وذلك بأن يسلموا مجاناً الأراضي الزائدة على الحد المذكور.

ويمكن أن تكتسي عملية التسليم في الحالتين شكل عقد تنازل أو إحالة يكون مستوفياً لجميع الشروط القانونية المطلوبة للتسجيل والمستوجبة أساساً بموجب الفصول 377 و 377 مكرر و 377 ثالثاً و 378 و 394 من مجلة الحقوق العينية وكذلك مجلة التسجيل والطابع الجبائي.

وطالما أن التسليم مجاني، فيجب أن يتضمن الكتب قيمة الأرض المسندة حتى يتم استخلاص معلومي نقل الملكية (بالقباضة المالية) والتسجيل بإدارة الملكية العقارية المستوجب بموجب الفصل 25 من قانون المالية لسنة 1982 المؤرخ في 31 ديسمبر 1981.

هذا بالإضافة إلى أنه، وإذا ما تعلق الإسناد بقطعة معينة بذاتها فيجب أن يكون الكتب مشفوعاً بالمثال الهندسي الرسمي للقطعة (نقل الملكية) على أن إمكانية التسجيل على الشياخ تبقى واردة إذا ما تطابقت تنسيقات العقد مع البيانات الثابتة بالرسم (من مساحة وتجزئة عامة...).

1-1-2 المعاوضة :

إذا رغب المالك في المساهمة في التمويل العام عينيّاً، لكن ثبت أن أصناف الأراضي مختلفة، فإنه يمكن للدولة على معنى الفصل 3 من قانون 1963 أن تقوم بمعاوضة بين الأراضي التي هي من أصناف مختلفة عندما يظهر أن أخذ المساهمة المفروضة على كل صنف من شأنه أن يحدث خللاً على استغلال تلك الأراضي، ففي هذه الصورة يضاف إلى مساحة تلك الأراضي المتحصل عليها أو ينقص منها نسبة الفرق في المشاركة المتعلقة بالأصناف الواقعة فيها المعاوضة.

ويجب ان تتم هذه المعاوضة بنفس الشروط الشكلية لكتب الإسناد السابق التعرض إليه بالإضافة الى ضرورة التدقيق في تحديد موضوعها أي تحديد الأجزاء او القطع المتعلّوض بها مع تحديد قيمتها قصد استخلاص معلومي التسجيل والترسيم والتصيص على معرفات الرسوم العقارية ⁽¹⁾ إن كانت مسجلة أو إعفاء إدارة الملكية العقارية منها أو من بعضها إذا ما كانت غير مسجلة.

1-2 الانتزاع :

تنتزع الوكالة العقارية الفلاحية من المالك المخلّ بواجب المساهمة قطعة ارض تقابل نسبة مشاركته في التمويل العام (الفصل 6 من قانون 1963).

ولقد خصص المشرع قسماً كاملاً من القانون المذكور لتحديد كيفية الانتزاع، وخص بقواعد تختلف عن القواعد العامة المضبوطة صلب قانون 9 مارس 1939 المنقح بمقتضى القانون المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية خاصة في ما يتعلق بضبط غرامة الانتزاع وكيفية دفعها لكن هذه المسألة لا تهم من بعيد أو من قريب إدارة الملكية العقارية لذلك فإننا سوف لن نتعرض إليها بإطناب ذلك أنه من حيث المبدأ : يبقى أمر الانتزاع هو الناقل للملكية من تاريخ صدوره (الفصل 12 من قانون 1963) أما الحوز فيتم بمجرد نشر الأمر بالرائد الرسمي (الفصل 12).

أما من حيث الترسيم بالسجل العقاري، فيخضع أمر الانتزاع الصادر لفائدة الوكالة لنفس مستلزمات الإشهار المنصوص عليها صلب الفصل 36 من قانون 11 أوت 1976 والذي يقتضي الإدلاء ب:

- مطلب يقدم إلى الإدارة الجهوية المختصة ترابياً
- نسخة من أمر الانتزاع
- نسخة من جدول إصلاحي يطابق بيانات الأمر مع بيانات الرسم عند الإقتضاء.
- مثال نقل الملكية للقطعة موضوع الانتزاع مستخرج من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط.

⁽¹⁾ يقصد بمعرفات الرسوم: إعدادها الرتببة مصحوبة بالولاية التي ترجع إليها بالنظر (رقم 1 أريانة مثلاً).

- ما يفيد إلغاء جميع التحويلات الموظفة على تلك القطعة وذلك أما رضائيا (بتقديم كتب رفع يد) أو قضائيا بموجب حكم استعجالي يصدره رئيس المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار.

على أنه وفي صورة تعذر الحصول على جملة هذه الوثائق فإنه يمكن للوكالة الإدلاء بنسخة من الأمر ليتم قيده احتياطيا بالرسم في انتظار توفير بقية المؤيدات وهذا القيد يبقى ساري المفعول لمدة 3 سنوات من تاريخ ترسيمه تنفيذا لأحكام الفصل 37 من قانون الإنتزاع.

وتجدر الإشارة إلى ضرورة الحرص على تسوية مثل هذه القيود الاحتياطية وذلك أما بالسعي إلى الحصول على ترسيم نهائي أو تجديد القيد أثناء مدة سريانه وقبل أن ينقضي أجله.

هذا ونشير في خاتمة الفرع الأول من هذه المداخلة إلى أنه ولئن كان أمر الانتزاع هو الناقل للملكية إذا ما تعلق الأمر بالعقارات التي لم يشملها بعد الترسيم المنشئ للحق أو المفعول المنشئ للترسيم⁽²⁾ ، فإن الإشكال سي طرح بحدّة إذا ما تعلق الأمر بالرسوم المحدثّة بعد 30 أفريل 1998 والتي شملها الترسيم المنشئ للحق ذلك أن الحق لا يتكون إلا بالترسيم ومن تاريخ ذلك الترسيم وهو ما يتعين معه على الوكالة الحرص على الإسراع بالترسيم ليتكون حقها.

II - مستلزمات ترسيم العمليات العقارية المتممة في إطار إعادة التنظيم العقاري للمنطقة السقوية العمومية :

تتمثل عملية إعادة التنظيم العقاري للمنطقة السقوية العمومية في إعادة هيكلة القطع المكونة لها وإعادة توزيعها عند الاقتضاء.

⁽²⁾ المفعول المنشئ للترسيم: يتمثل في أن انتقال الملكية سيتم بموجب الترسيم بالسجل العقاري إذ يبقى العقد قاصرا عن أداء هذه الوظيفة ولا يرتب إلا آثار شخصية.

ولقد اسند الفصل 2 من القانون عدد 77/17 الصادر في 16 مارس 1977 للوكالة العقارية الفلاحية القيام بجميع العمليات العقارية التي تساعد على إعادة التنظيم ويفترض القيام بهذه المهام أن تكتسب الوكالة في حد ذاتها قطعا من الأراضي الكائنة بهذه المنطقة.

2 - 1 إمتلاك الوكالة لقطع اراضي بالمنطقة السقوية العمومية

يكون هذا الامتلاك إما عن طريق الإحالة من الدولة أو الشراء أو ممارسة حق الشفعة أو الانتزاع.

2-1-1 الإحالة :

تحيل الدولة لفائدة الوكالة العقارية الفلاحية الأراضي الدولية الكائنة بالمنطقة السقوية العمومية المعينة بالإصلاح وذلك على معنى الفصل 3 من قانون 1977 حتى تتمكن من القيام بجميع عمليات المعاوضة والإسناد اللازمة لإعادة التنظيم.

ولئن كانت هذه الإحالة بموجب القانون إلا أنه يجب لإشهارها بالسجل العقاري الإدلاء بكتب يقضي بالإحالة من الدولة لفائدة الوكالة وذلك حتى تتمكن من إثبات ترسيم حقوق هذه الأخيرة بالرسم ويمكن تبعا لذلك إدراج العمليات اللاحقة التي تقوم بها الوكالة احتراما لمبدأ التسلسل الذي يقتضيه الفصل 392 من مجلة الحقوق العينية.

2-1-2 الشراء

نص الفصل الرابع من قانون 1977 على أنه يمكن للوكالة ان تشتري داخل المناطق السقوية العمومية العقارات الضرورية لإنجاز مهمتها وهنا يجب التفريق بين نوعين من الشراءات : الشراء الرضائي والشراء القضائي.

2-1-2-1- الشراء الرضائي

بالنسبة لهذا النوع من الشراء، يجب ان يتم بواسطة عقد بين الوكالة والبائع يكون مستوفيا لجميع الشروط القانونية من تحرير على معنى الفصل 377 مكرر واحترام للتنصيصات الوجوبية على معنى الفصلين 377 و 377 ثالثا من مجلة الحقوق العينية ، وتسجيل بالقباضة المالية على معنى مجلة التسجيل والطابع الجبائي. مع ضرورة المطابقة من حيث الموضوع مع بيانات الرسم العقاري.

وإذا تعلق البيع بقطعة مفرزة فإنه يتجه إشفاق الكتب بالمثال الهندسي الرسمي.

2-2-1-2 البيع القضائي

أما إذا تم البيع قضائيا وذلك بممارسة الوكالة لحقها في الشفعة وفقا للإجراءات المنصوص عليها صلب الفصل 5 من قانون 1977 عن طريق القضاء، فإنه يجب لإشهار هذه العملية الإدلاء بحكم اتصل به القضاء ⁽³⁾ يقضي بحلول الوكالة محل المشتري.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع أقرّ قصد إعلام الوكالة بأية عملية تفويت صادرة عن مالك ما لفائدة الغير إجراءا يتمثل في توجيه قابض المالية نسخة من العقد المسجل لديه (الفصل 5 المذكور).

2-1-3 : الانتزاع:

لقد نص الفصل 4 من قانون 1977 على إمكانية انتزاع الوكالة لأجزاء الأراضي الصالحة للقيام بمهامها في إتمام عملية إعادة التنظيم.

ويتسلط هذا الانتزاع على المساحات الزائدة عن الحد الأقصى المعين بالأمر المحدث للمنطقة السقوية العمومية وذلك تنفيذا لأحكام الفصل 9 من قانون 1963.

⁽³⁾ اتصال القضاء: هو استيفاء طرق الطعن العادية: الاستئناف والاعتراض.

على أن ترسيم أمر الانتزاع يبقى خاضعا لنفس الإجراءات التي سبقت الإشارة إليها.

2-2 العمليات العقارية المتممة في إطار إعادة التنظيم العقاري للمنطقة:

لقد اقتضى الفصل 13 من قانون 1977 المتعلق بإحداث الوكالة أن تفتح عمليات التنظيم العقاري في كل منطقة بموجب قرار من وزير الفلاحة.

ولقد جرى العمل بإدارة الملكية العقارية ان يتم التنصيب بالرسوم العقارية الخاصة بمجموع الأراضي المكونة للمنطقة السقوية العمومية على أن هذه العقارات تدخل في نطاق المناطق السقوية العمومية وذلك بطلب من الوكالة أو بمناسبة إيداع ملف لديها يتعلق برسم داخل في نطاق تلك المنطقة.

ولئن كان هذا التنصيب لا يرقى إلى مرتبة الترسيم المتكامل ليتمكن الاحتجاج به على الغير، ولا يعتبر بالتالي مانعا قانونيا على معنى الفصل 388 من مجلة الحقوق العينية يحول دون ترسيم العمليات اللاحقة الصادرة عن المالكين فإنه يعدّ وسيلة الغاية منها إعلام المتعاملين على الرسم بطبيعة العقار موضوعه حتى يكونوا على بينة من ذلك ومن آثار التصرفات التي سيقدمون عليها وذلك في نطاق تحقيق الشهر العيني لوظيفته الإشهارية.

غير أنه يحدث أن يودع القرار المحدث للمنطقة السقوية العمومية دون ان ينص على معرفات الرسوم العقارية المعنية به مما يستعصي معه القيام بذلك التنصيب وندعو بهذه المناسبة الوكالة للحرص على أن يتضمن القرار الموماً إليه إعداد الرسوم المشمولة بالمناطق السقوية العمومية حتى يتم ذلك التنصيب دون إشكال يذكر.

كما أن الفصل 13 المذكور أوجب على الوكالة، في إطار عملية إعادة التنظيم العقاري إعداد مثال هندسي مفصل أو مباشرة مراجعة المثال السابق إعداداه وضبط حقوق المالكين وذلك بإعداد مشروع في الضم أو في إعادة التنظيم يتم إشهاره بالطرق المنصوص عليها بالفقرتين 4 و 5 من الفصل 13 سالف الذكر.

ويحال المثال مع رأي اللجنة الخاصة المحدثه للغرض على وزير الفلاحة قصد ضبطه بصفة نهائية والمصادقة عليه ويقضي هذا القرار بإحالة التملك بين من يهمهم الأمر.

ولما كان هذا القرار يحتوي في جانب منه على إحالة الملكية حسب صريح الفصل فان تقديمه ضمن مؤيدات ترسيم عمليات إعادة التنظيم أمر وجوبي.

ويمكن حصر عمليات إعادة التنظيم العقاري في اعتقادنا في عمليات التقسيم والضم وإعادة التوزيع والمعاوضة وهو ما سنتولى التعرض إليه في ما يلي:

التقسيم :

لقد إقتضى الفصل 11 من قانون 1963 أن يقوم المالكون للأراضي الكائنة بمنطقة سقوية عمومية بالسعي للخروج من الشياخ.

ولقد نص الفصل 16 من نفس القانون على أنه يمكن للإدارة أن تتولى عوضا عن الأشخاص القيام بذلك كما نص الفصل الثاني من قانون 1977 على أنه من بين مهام الوكالة: (5) القيام بجمع العمليات العقارية التي من شأنها أن تعيد تقسيم الملكية العقارية طبقا لمشروع إعادة التنظيم العقاري.

وتتمثل عملية التقسيم حسبما عرفها الفصل 58 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير في عملية تجزئة قطعة أرض إلى أقسام يساوي عددها ثلاثة أو أكثر.

ويترتب عن عملية التقسيم تحويل للقطع المكونة للعقار.

وتتولى الوكالة بعد إجراء التقسيم إعادة توزيع هذه القطع ولترسيم هذا النوع من العمليات يجب الإدلاء إلى جانب قرار وزير الفلاحة والأمثلة الهندسية الرسمية وأيضا شهادات التطابق الصادرة عن ديوان قيس الأراضي بقائمة في أسماء المالكين والقطع المسندة اليهم.

وهو أمر أكيد خاصة وأن قرار وزير الفلاحة المصادق على مثال إعادة التنظيم والذي يقتضي إحالة الملكية لا يقع التتبع فيه على أسماء المستحقين بل يكفي بالإقرار بإحالة الملكية "من يهتم الأمر" اعتماداً على عبارة الفصل 14 من قانون 1977.

ونؤكد هنا على ضرورة مطابقة القائمة لبيانات الرسم العقاري كذكر العدد الرتبي بالسجل العقاري أو معرفه حسبما اصطلح عليه.

هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى يمكن أن تتم عملية إعادة التوزيع اثر عملية ضمّ.

2- عملية الضمّ :

تتولى الوكالة القيام بضمّ القطع المشتتة والمتفرقة لتحقيق الاستغلال الأنجع للأراضي الفلاحية (الفصل 16 من قانون 27 ماي 1963) أو لتوسيع القطع الصغرى وذلك بضمها مع قطع تتبع الأراضي الدولية المحالة لها أو التي اقتنتها.

ويترتب عن هذه العملية تحويل في المثال الهندسي للعقار والذي قد يهم أكثر من رسم عقاري.

وعملية إعادة التوزيع بناء على المثال المحوّر يستوجب الإدلاء بهذا الأخير حتى يمكن إدراج التوزيع الجديد للقطع ذلك أن اعتماد المثال القديم قبل الضمّ سيجعل عملية التوزيع غير مطابقة لمعطيات الرسم وموجبة للرفض على معنى الفصل 388 من مجلة الحقوق العينية.

3- المعاوضة :

قد تضطر الوكالة للمعاوضة مع بعض المستحقين بقطع أرض بغاية إعادة التوزيع أو التوسيع في القطع الصغرى قصد تحقيق الاستغلال المتوازن بين الأراضي.

وهنا لن يكفي الإدلاء بما يفيد إعادة التوزيع (قائمة المالكين وعدد القطع الممنوحة لهم وقرار المصادقة من وزير الفلاحة) بل لا بدّ من الإدلاء بكتائب المعاوضة التي أبرم بين

الوكالة والمستحقين قصد أسبقية ترسيمها احتراماً لمبدأ تسلسل الترسيمات لأن إعادة التوزيع في صورة الحال سيضمن الوكالة بصفتها طرفاً مستحقاً في العقار.

مع الإشارة هنا إلى أن جميع الرهون ستحول بصريح الفصل 14 من القانون عدد 77/17 المؤرخ في 16 مارس 1977 والمتعلق بإحداث وكالة الإصلاح الزراعي على القطع الجديدة ويتولى حافظ الملكية العقارية القيام بعمليات التشطيب والتسجيل اللازمة ويتولى ذلك من تلقاء نفسه.

الخاتمة:

تلك هي باقتضاب المستلزمات التي يتطلبها ترسيم العمليات العقارية الناقلة للملكية الأراضي الكائنة بالمناطق السقوية العمومية بالسجل العقاري حسبما تقتضيها القواعد المنظمة للشهر العيني والواردة بمجلة الحقوق العينية، حاولنا من خلال عرضها رفع بعض الإلتباسات والإشكاليات التي قد تطرح في إطار تعامل الوكالة العقارية الفلاحية مع إدارة الملكية العقارية.

والملاحظ أن هذه المستلزمات تختلف بحسب اختلاف العمليات التي تقوم بها الوكالة في إطار تطبيقها لقانون 1977. وهذا التنوع وإن دلّ على شيء فهو يدل على رغبة المشرع في تمكين الوكالة من عديد الإجراءات القانونية التي تساعد على تحقيق إعادة تنظيم ناجح للمناطق السقوية العمومية.

على أن هذا الهدف لن يكون من مشمولات الوكالة فقط بدخول المفعول المنشئ للتسجيل حيز التنفيذ بل سيتعداه إلى إدارة الملكية العقارية ذلك أن الدور التكميلي الذي تلعبه هذه الأخيرة حالياً من خلال توليها إشهار العمليات وتوضيح ما استشكل منها وهي غاية ملتقانا اليوم، سوف يتحول إلى دور أساسي لأن الحق بصفة عامة وبالتبعية حقوق الوكالة بالمناطق السقوية العمومية سوف لن يتكون مستقبلاً ولن يرتب آثاره القانونية لا فقط إزاء الغير بل وأيضا إزاء الأطراف أنفسهم إلا بالتسجيل بالسجل العقاري ويتطلب هذا العمل أن يكون التنسيق والتعاون بين الهيكلين (إدارة الملكية العقارية والوكالة العقارية الفلاحية) أكبر وأمتن وذلك بأن يحرص كل طرف من جهته على القيام بواجباته فتسعى الوكالة لأن تشهر جميع العمليات العقارية التي تبرمها وأن توفر جميع مستلزمات التسجيل في إبانها.

كما تحرص الإدارة في المقابل على القيام بعملية الإشهار في أسرع الآجال وفي إطار الشرعية التامة، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى يجب ان نعمل على ان تتكرر مثل هذه الملتقيات وان نفكر بجدية في دعم عملية التنسيق بين كل الهياكل المتداخلة في العمليات العقارية دفعا لمردودية القطاع الفلاحي الذي يمثل حجر الزاوية في كل بناء اقتصادي سليم، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

مذكرة حول

مشروع ضم الأراضي بمنطقة أولاد عليّة

سيدي إسماعيل - باجة الجنوبية

تقديم السيد هشام الخميري، ديوان تنمية المراعي والغابات بالشمال الغربي

مذكرة حول مشروع ضم الأراضي بمنطقة أولاد عليّة

سيدي إسماعيل - باجة الجنوبية

تقديم: السيد هشام الخميري ديوان تنمية المراعي والغابات

بالشمال الغربي

المقدمة :

في إطار مهامه التنموية سعى ديوان تنمية الغابات والمراعي بالشمال الغربي لتهيئة الأرضية المناسبة للتنمية واعتبارا أن الوضع العقاري يكون عائقا كبيرا للتنمية الفلاحية عمل الديوان على معاضدة برامج المسح الإجمالي وإسناد شهادات الحوز للفلاحين وواصل البحث على إيجاد كل الطرق الممكنة لتحريك هذا الموضوع بالتنسيق المكثف من خلال برامج التنشيط التي يقوم بها في إطار المقاربة الشرائكية المندمجة حيث تقع دراسة مختلف الإشكاليات المطروحة لكل المجموعات المستهدفة ولما لمس استعداد مجموعة أولاد عليّة للقيام بضم القطع التي هي في غاية التشتت انتهاز الفرصة ليكون هذا العنصر من ضمن برنامج التدخل.

وفي هذا الغرض قام بإمضاء اتفاقية مع الوكالة العقارية الفلاحية لإنجاز مشروع نمذجي على مساحة 158 هك وتقاسم الطرفان العمل حيث عهد للديوان بالقيام بعمليات رفع المساحات للقطع ومدّ الوكالة بمثال تقسيمي للمنطقة مع القيام ببرامج التنمية للفئة المستهدفة من المشروع وعهد للوكالة بالقيام بالأبحاث الاجتماعية والعقارية لإعداد مشروع الضم وإعادة التنظيم العقاري وتركيز الفلاحين حسب المثال المتفق عليه.

وقد تم هذا العمل في منطقة هنشير أولاد عليّة بعمادة سيدي إسماعيل من معتمدية باجة الجنوبية وعلى مسافة 25 كلم من مركز الولاية.

الأبحاث المجرأة:

انطلقت الأبحاث الاجتماعية والعقارية بالقيام بعمليات تحسيس الفلاحين بجدوى المشروع وضرورة الانخراط فيه وكان ردّ الفعل إيجابيا من طرف المنتفعين حيث شملت الأبحاث 158 هك راجعة لـ 92 مستحق أو مجموعة مستحقين مجزئة على 574 قطعة تتراوح حجم مساحتها بين 8 أرات و 18 هك وتتصف الملكية بتشتتها واعتمادها على الحوز والتصرف حيث لا وجود لرسم عقارية بالمنطقة.

مشروع الضم:

اعتمدت الوكالة العقارية الفلاحية عند إعدادها لمشروع ضم الأراضي على العناصر الأساسية التالية :

-إعادة التنظيم العقاري وذلك بتكوين قطع جديدة ذات حجم أكبر تساعد على تكثيف الإنتاج

- الإبقاء على الغراسات ومحلات السكنى لمالكها،
- تصنيف المنطقة إلى ثلاثة أقسام متفاوتة المردودية حسنة ومتوسطة وضعيفة،
- إحداث مسالك فلاحية لتسهيل العبور للمقاسم الجديدة ،
- تحقيق طلبات الفلاحين بنسبة كبيرة نظرا للطابع الرضائي للمشروع،
- التخفيض من حدة الشيع والحد من تجزئة الملكية وتشتتها.

تم إعداد مشروع ضم أولى شمل 158 هك وتم تحديد مساحة التدخل النهائية بعد تراجع بعض المنتفعين إلى 112 هك تقريبا وتم تخفيض عدد القطع من 453 قطعة إلى 118 مقسم أي بتخفيض معدل عدد القطع للمستحق الواحد من 6,8 قطعة إلى 1,78 قطعة والترفع في معدل مساحة القطع من 0,25 هك إلى 0,95 هك.

تم تركيز جميع المنتفعين بقطع جديدة ومدهم بوثائق تثبت إستحقاقهم بعد مصادقتهم على المشروع في نطاق معاوضات رضائية جماعية. وتمت إحالة ملف المنطقة على أنظار المحكمة العقارية التي باشرت أعمالها بعمليات المسح الإجباري بمنطقة أولاد عليّة وتم تقديم الملف إلى المحكمة العقارية للبت فيه.

نتائج المشروع :

كان للخدمات المقدمة من طرف الديوان من تنشيط ومتابعة وتنفيذ برنامج متكامل للبنية الأساسية وعناصر التنمية إلى جانب التنسيق المحكم التي قامت به الأطراف المتدخلة من الإدارة ولجان التنمية المنبثقة من طرف الفلاحين ودعم السلط دور كبير في إنجاح هذا العمل واكتساب تجربة جديدة في ضم الأراضي المشتتة بالمناطق البعلية ومن أهم تلك النتائج التوصل إلى وضع مقاسم فلاحية في شكل جديد متناسق ومحدد بعلامات مميزة وبمساحة أكبر من شأنه أن يشجع الفلاح على الإستثمار وتكثيف الإنتاج.

وإن تدعيم هذا المشروع بإنجاز المسح الإجباري بالمنطقة من شأنه أن يكون حافزا كبيرا لبقية الفلاحين كي ينسجوا على هذا المنوال. وفي هذا الإطار تجدر الإشارة إلى أن ثلاث مجموعات قد تقدموا بنفس الطلب ، لمساحة تناهز 1.800 هك، وقد إنطلقت الأشغال في إطار إتفاقية مع الوكالة العقارية الفلاحية.

ورغم هذه النتائج الإيجابية يبقى هذا العمل محدود الجدوى لأن عملية الضمّ لم تمكن من الترفيع في مساحة القطع الجديدة إلى مستوى يسمح بخلق مستغلات فلاحية مجدية (Viabilité).

المقترحات :

- سن نصوص تشريعية خاصة بضمّ الأراضي بالمناطق البعلية،
- منع التجزئة في المقاسم الجديدة وإحداث حدّ أدنى من المساحات داخل المنطقة المعنية بالضم على غرار المناطق العمومية السقوية،
- العمل على الترفيع في المساحات الدنيا للفلاحين بخلق الآليات المناسبة.

قائمة المشاركين

ملتقى حول

متابعة توصيات الإستشارة الوطنية حول

دعم مردودية القطاع الفلاحي وتطوير الوكالة العقارية الفلاحية

قائمة المشاركين

الصفة و الإدارة

الإسم واللقب

- | | |
|--|-------------------------------|
| ممثل المستشار القانوني للحكومة | 1- السيد الحبيب يقضان |
| الوكيل الأول لرئيس المحكمة العقارية | 2- السيد محمد المنصف الزين |
| رئيس فرع المحكمة العقارية بمدنين | 3- السيد منير الفرشيشي |
| قاضي بفرع المحكمة العقارية بالكاف | 4- السيد محمد لمين الكحلوي |
| رئيس فرع المحكمة العقارية بالمنستير | 5- السيد أحمد رزيق |
| رئيس بفرع المحكمة العقارية بالقيروان | 6- السيد عدنان بن سيك علي |
| رئيس بفرع المحكمة العقارية بسوسة | 7- السيد نبيل ساسي |
| رئيس فرع المحكمة العقارية بالكاف | 8- السيد الحبيب الغربي |
| وزارة الداخلية | 9- السيدة عائشة حفوز البشراوي |
| رئيس دائرة العمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية تطاوين) | 10- السيد محمد بالطيب |
| رئيس دائرة العمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية باجة) | 11- السيد عبد الرزاق الترجمان |
| الكاتب العام (ولاية بنزرت) | 12- السيد عثمان سيدهم |
| رئيس دائرة العمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية سيدي بوزيد) | 13- السيد علي العيفي |
| رئيس الدائرة الفرعية للعمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية نابل) | 14- السيد محمد بouden |
| رئيس الدائرة الفرعية للعمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية سوسة) | 15- السيد بن عيسى الماي |
| رئيس الدائرة الفرعية للعمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية المنستير) | 16- السيد رضا ابراهيم |
| معتد بمركز (ولاية زغوان) | 17- السيد عبد الرزاق المولهي |
| رئيس الدائرة الفرعية للنزاعات والشؤون العقارية (ولاية جندوبة) | 18- السيدة نجاة المحسني |
| الكاتب العام (ولاية الكاف) | 19- السيد كمال بن علي |
| رئيس الدائرة الفرعية للعمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية أريانة) | 20- السيد المنصف الصمعي |
| رئيس الدائرة الفرعية للعمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية بنعروس) | 21- السيد حافظ الطرابلسي |

كاهية مدير الدائرة الفرعية للعمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية تونس)
رئيس دائرة العمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية سليانة)
معتد بمركز (ولاية المهدية)
رئيس الدائرة الفرعية للعمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية صفاقس)
معتد بمركز (ولاية قابس)
معتد بمركز (ولاية مدين)
رئيس دائرة العمل الإقتصادي والإستثمار (ولاية قفصة)
الكاتب العام لولاية القصيرين
معتد بمركز ولاية قبلي
معتد بمركز ولاية القيروان
من ولاية جندوبة
وزارة المالية
وزارة المالية
وزارة التعاون الدولي والإستثمار الخارجي
وزارة التنمية الإقتصادية
وزارة التنمية الإقتصادية
الإدارة العامة للأراضي الدولية
الإدارة العامة للأراضي الدولية
الإدارة العامة للأراضي الدولية
الإدارة العامة للأراضي الدولية
إدارة الملكية العقارية
وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية
ديوان قيس الأراضي
ديوان قيس الأراضي
مختص في الشؤون العقارية
ممثل منظمة الأغذية والزراعة بتونس
وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية
وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية
وكالة النهوض بالإستثمارات الفلاحية
المدير العام للدراسات والأشغال المائية
الإدارة العامة للدراسات والأشغال المائية
المدير العام للهندسة الريفية

22- السيدة نائلة العريف
23- السيد سعد البرقاوي
24- السيد شهر الدين الميلادي
25- السيد فوزي ديمق
26- السيد حسين حمريشة
27- السيد الحبيب رزيبة
28- السيد ابراهيم سعيدة
29- السيد الطيب العلوي
30- السيد الهادي الولهازي
31- السيد عبد العزيز حفوز
32- السيد علالة البوسليمي
33- السيد اسماعيل الهماوي
34- السيد العربي ساسي
35- السيد لطفي فراد
36- السيد المنصف الحنتوس
37- السيد نور الدين الكعبي
38- السيد المكي فتح الله
39- السيدة دلندة شلغاف
40- السيد عمران النخلي
41- السيد فتحي شوشان
42- السيد بشير محمود
43- السيد الحبيب بن عمر
44- السيد علي الصغير
45- إدريس الخميري
46- السيد محسن شبيب
47- السيد ابراهيم العموري
48- السيد مصطفى غمراسني
49- السيد جابر بلحايزة
50- السيد ابراهيم اليحيوي
51- السيد علي الجبالي
52- السيد الهادي بالحاج
53- السيد عبد القادر حمدان

- 54- السيد بدر بن عمار
55- السيد خالد العجيلي
56- السيد عبد الكريم الخالدي
57- السيد الطيب القرقروري
58- السيد هشام الخميري
59- السيد لطفي الزعبي
60- السيد مصطفى لصرم
61- السيد بلقاسم المنصري
62- السيد يوسف فلاح
63- السيد منذر الخميري
64- السيد صالح بن محرز
65- حسين الصغير
66- السيد مختار بربوش
67- السيد عبد العزيز بلحاج
68- السيد فريد الزوالي
69- السيد عبد العزيز موقو
70- السيد حسن المعموري
71- السيدة راقية بوتيي
72- السيدة نجاه الغربي
73- السيد الشاذلي التيفافي
74- السيد عبد الباقي باشا
75- السيد محمد المكي العبيدي
76- السيد نصر الدين العوني
77- السيد صفوان المغيربي
78- السيد عبد الكريم نوبجي
79- السيد حسن الجحاني
80- السيد صالح بالطاهر
81- السيد محمد العمري
82- السيد الشاذلي خشروم
83- السيد الحبيب الرزقي
84- السيد إسكندر حداد
85- السيد البشير بوزائدة
- المدير العام للتخطيط
الإدارة العامة للتمويل والتشجيعات
المدير العام للمرصد الوطني للفلاحة
المدير العام لوكالة الإرشاد والتكوين الفلاحي
ديوان تنمية المراعي والغابات
مدير متابعة المؤسسات العمومية تحت الإشراف
الديوان
الديوان
رئيس مكتب العلاقات مع المواطن
الإدارة العامة للشؤون القانونية والتشريع
الإدارة العامة للشؤون القانونية والتشريع
وكالة مواني وتجهيزات الصيد البحري
وحدة متابعة المناطق السقوية
الإدارة العامة للتفقدية بوزارة الفلاحة
الإدارة العامة للشؤون القانونية والتشريع
رئيس مؤسسة البحث والتعليم العالي الفلاحي
وحدة متابعة المناطق السقوية
الإدارة العامة للهندسة الريفية
الإدارة العامة للهندسة الريفية
خلية الإتصال بوزارة الفلاحة
رئيس الإتحاد
ممثل إتحاد الفلاحين بولاية تونس
ممثل إتحاد الفلاحين بولاية أريانة
ممثل إتحاد الفلاحين بولاية أريانة
ممثل إتحاد الفلاحين بولاية بنعروس
ممثل إتحاد الفلاحين بولاية نابل
ممثل إتحاد الفلاحين بولاية زغوان
ممثل إتحاد الفلاحين بولاية زغوان
ممثل إتحاد الفلاحين بولاية باجة
ممثل إتحاد الفلاحين بولاية سليانة
ممثل إتحاد الفلاحين بولاية سليانة
ممثل إتحاد الفلاحين بولاية المنستير

- 86- السيد ناصر غديفي
 ممثل إتحاد الفلاحين بولاية القصيرين
- 87- السيد يحيى رحال
 ممثل إتحاد الفلاحين بولاية قفصة
- 88- السيد شريف لبيض
 ممثل إتحاد الفلاحين بولاية تطاوين
- 89- السيد عبد اللطيف الكعباشي
 المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بتونس
- 90- السيد عبد الحميد الغالي
 المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بأريانة
- 91- السيد محمد قصيلة
 ممثل المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بنابل
- 92- السيد منصور طيب
 المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بينزرت
- 93- السيد رضا بن شعبان
 المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بزغوان
- 94- السيد محمد قراوة
 المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بباجة
- 95- السيد حبيب البلطي
 ممثل المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بجندوبة
- 96- السيد محمد العكرمي الحامدي
 المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بالكاف
- 97- السيد علي السخيري
 المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بسليانة
- 98- السيد محمد اليعقوبي
 ممثل المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بسليانة
- 99- السيد طارق أيوب
 ممثل المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بسوسة
- 100- السيد سالم دالي
 ممثل المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بصفافس
- 101- السيد عبد العزيز قيدان
 ممثل المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بالقيروان
- 102- السيد محمد بن محمد
 ممثل المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بالمنستير
- 103- السيد صالح بن طاهر
 ممثل المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بالمهدية
- 104- السيد مسعود الإمام
 ممثل المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بالقصرين
- 105- السيد مصباح الحاجي
 ممثل المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بسيدي بوزيد
- 106- السيد المكي حمزة
 المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بقفصة
- 107- السيد الهادي متيشي
 المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بتوزر
- 108- السيد سعد الصديق
 المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بقبلي
- 109- السيد محمد هلال العبيدي
 المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بتطاوين
- 110- السيد عمارة كيلاني فتيريش
 ممثل المندوبية الجهوية بقابس
- 111- السيد محمد الغربي
 الوكالة العقارية الفلاحية
- 112- السيدة عليا الصانع
 الوكالة العقارية الفلاحية
- 113- نبيل رجب
 الوكالة العقارية الفلاحية
- 114- العجمي الجزيري
 الوكالة العقارية الفلاحية
- 115- عبد الناصر الكو
 الوكالة العقارية الفلاحية
- 116- صالح لعويني
 الوكالة العقارية الفلاحية
- 117- طارق العلوي
 الوكالة العقارية الفلاحية

الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية
الوكالة العقارية الفلاحية

118- عبد المجيد بلعدي
119- ناجي دباش
120- حكيم جمال
121- محرز الحنافي
122- منير بن سليمة
123- الحبيب عبد النور
124- هدى بن قاسم
125- بوراوي منذر
126- لعبيدي منية
127- زهرة حمام
128- السيد عبد الله شبار
129- وصال الغربي
130- منذر بوراوي