

الجمهورية الإسلامية الموريتانية

شرف - إخاء - عدل



المحكمة العليا

المحكمة العليا تنظم يومين علميين

حول الموضوع :

متطلبات تحقيق الأمن العقاري في موريتانيا: دراسة المنظومة القانونية،
السياسات الإصلاحية، والحلول الإدارية و القضائية للمنازعات

مداخلة/ محمد ولد السالك

أستاذ القانون العام بالمدرسة الوطنية للإدارة والقضاء والصحافة

مكلف بمهمة بوزارة الداخلية واللامركزية

: حول الموضوع

سلطة الإدارة الإقليمية في حل النزاعات العقارية: الحدود والضوابط

24 - 25 نوفمبر 2016

مقدمة

جاء إصلاح العقارات و أملاك الدولة الذي تضمنه الأمر القانوني رقم 83-127 ثمره لنظام قانوني استمر تطوره فترة طويلة و اتسم تاريخه بنزاع بين الحقوق العرفية و التطلعات إلى حق مفروض من الخارج لا أثر له في الواقع.

فعلا فإن القانون 60-139 الصادر بتاريخ 2 أغسطس 1960 المتضمن إعادة تنظيم العقارات و الأملاك العامة كفل نظاما كان عليه أن يأخذ في الحسبان مقتضيات التنمية و دعاوى المجموعات التقليدية. و قد كان هذا التشريع يحدد حقيقة عقارات الدولة اعتمادا على المعايير المستوحاة من الترسنة القانونية للمستعمر (أراض جرداء لا مالك لها و أراض لم تسكن منذ عقد من الزمن) مع تكفل فنية تدعى " التأكيد" لتشريع الأراضي المملوكة عرفا و المستغلة بشكل واضح و دائم.

غير أن عراقيل مرتبطة بقوة و انسجام الدين و الثقافة و الشريعة الإسلامية شكلت عوائق حالت دون تنمية مثل هذا النظام.

في هذا السياق بالذات يتنزل إصلاح 5 يونيو 1983 الذي يعيد تحديد المجال العمومي اعتمادا على مبادئ مستوحاة من الإسلام و يدخل حيثيات قانونية أصيلة غايتها تصفية و التحكم في الأوضاع العقارية اللازمة لتدخلات الدولة الاقتصادية و الاجتماعية.

و هكذا فمنذ ذلك الوقت، أصبح تحديد حقيقة عقارات الدولة خاضعا بالأساس لمعايير "الموات" و "الإندراس" سعيا إلى المواءمة بين نظام العقارات و الأملاك العمومية كما هو محدد في الشريعة الإسلامية.

و على الرغم من ذلك، لم تهمل هذه الرغبة في السيطرة على الأملاك العقارية التملك الخصوصي: " كل موريتاني، دونما تمييز من أي نوع كان، يمكنه - وفق القانون- أن يصبح مالكا لجزء من العقارات تعترف الدولة بهذه الملكية العقارية الخاصة و تضمنها (المادتان 2 و 3 من الأمر القانوني رقم 83 – 127)

ومع ذلك، فإن التشريعات (تحديدا المرسوم رقم 2000 – 089 الصادر بتاريخ 17 يوليو 2000) تنص على أن النفاذ إلى تملك أية قطعة أرضية يستوجب من صاحبه الحصول على منح مسبق لها.

و قد أظهرت هذه النصوص قصورها مما يبرر بروز المرسوم رقم 2010 – 080 الصادر بتاريخ 31 مارس 2010 الذي يلغي و يحل محل المرسوم رقم 2000-089 الصادر بتاريخ 17 يوليو 2000 القاضي بتطبيق الأمر القانوني رقم 83-127 المتضمن إعادة تنظيم العقارات و الأملاك العمومية".

و قد جاء هذا المرسوم لينزع من السلطات الإدارية كافة الصلاحيات المتعلقة بمنح الأراضي و ذلك من أجل القضاء على حالة الفوضى التي تطبع احتلال الأراضي سواء تعلق الأمر بالمجال الحضري أم بالمجال الريفي.

تمثل هذه الفوضى البادية من خلال تعدد منح نفس القطع الأرضية و عدم احترام دفاتر الشروط مصدر العديد من المنازعات.

و على الرغم من ذلك، فقد نصت التنظيمات على آليات كفيلة بالتسيير الفعال للنزاعات العقارية و خاصة منها الريفية.

تجسدت هذه الآليات في إنشاء لجان مكلفة بفض النزاعات العقارية على المستويات الوطنية و الجهوية و المقاطعية.

1. نظام و تسيير اللجان الإدارية المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية

في هذا السياق يجدر التنبيه إلى أن الأمر القانوني رقم 83 – 127 الصادر بتاريخ 5 يونيو 1983 عرف منذ صدوره عدة مراسيم تطبيق تعكس تنفيذ سياسة الحكومة في المجال.

و على الرغم من ذلك فإن كل النصوص التنظيمية المطبقة لهذا الأمر القانوني الذي يمثل قانونا ضمن ترتيبنا القانوني، تتضمن كلها ثابتة هي إعادة تشكيل مختلف اللجان المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية.

1.1. نظام اللجان المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية

1.1.1. اللجنة الوطنية

تتشكل اللجنة الوطنية المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية كالاتي:

الرئيس: مراجع المخطط العقاري بوزارة الداخلية و اللامركزية.

الأعضاء:

- المدير العام للعقارات و أملاك الدولة،
- مدير الإدارة الإقليمية بوزارة الداخلية،
- مدير الاستصلاح الترابي و العمل الجهوي مقررا للجلسة،
- مدير البيطرة،
- مدير الزراعة،
- مدير البيئة،
- مدير الاستصلاح الريفي،
- مدير الطبوغرافيا و الخرائط،
- مدير الإسكان،
- رئيس رابطة العمد الموريتانيين أو من يمثله،
- قاض معين من طرف وزارة العدل،
- شخصيتان مشهود لهما بحسن السيرة يعينهما وزير الداخلية.

2.1.1 اللجنة الجهوية

تتشكل اللجنة الوطنية المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية الجماعية كالاتي:

الرئيس : الوالي ،

الأعضاء :

- الممثل الجهوي للمديرية العامة للعقارات و أملاك الدولة،
- الممثل الجهوي للوزارة المكلفة بالعمران،
- المندوب الجهوي لوزارة التنمية الريفية،
- الممثل الجهوي للبيئة،
- رئيس المكتب الجهوي للشؤون العقارية،
- رئيس المصلحة العقارية في المقاطعة المعنية،
- ممثلان للمزارعين و المنمين يتم تعيينهما بموجب مقرر صادر عن الوالي بناء على اقتراح من الحاكم،
- شخصيتان مشهود لهما بحسن السيرة يعينهما وزير الداخلية بناء على اقتراح من الوالي.

3.1.1 اللجنة المقاطعية أو اللجنة المحلية

تتشكل اللجنة المحلية لتجنب و فض النزاعات العقارية الجماعية كالاتي:

الرئيس : الحاكم ،

الأعضاء :

- العمدة المعني
- مفتش التنمية الريفية،
- ممثل البيئة،
- محصل المقاطعة،
- الممثل الجهوي للمديرية العامة للعقارات و أملاك لدولة،
- ممثل وزارة العمران،
- رئيس مصلحة العقارات في المقاطعة المعنية،
- ممثلان للمزارعين و المنمين يتم تعيينهما بموجب مقرر صادر عن الوالي بناء على اقتراح من الحاكم
- شخصيتان مشهود لهما بحسن السيرة يعينهما وزير الداخلية بناء على اقتراح من الوالي.

2.1 إجراءات تسيير اللجان الإدارية المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية الجماعية

نصت التشريعات الوطنية و تحديدا المرسوم رقم 080 – 2010 الصادر بتاريخ 31 مارس 2010 على نظام تراتبي للجان المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية الجماعية.

➤ تقع اللجنة المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية الجماعية في أعلي هرم النظام و تقتصر صلاحياتها على البت في القضايا المرفوعة إليها من طرف اللجنة الوزارية المكلفة بالشؤون

العقارية و ذلك بعد دراستها على مستويي المقاطعة و الولاية على التوالي. تلعب هذه اللجنة دور هيئة الطعن الأخيرة للبت في القضايا التي لم تتم تسويتها على الصعيد بين الجهوي و المحلي.

➤ اللجنة الجهوية المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية الجماعية هي المرتبة الثانية من الطعون و تبت في القضايا التي لم تتم تسويتها من طرف اللجنة المحلية و هي تمثل هيئة التحكيم و التسيير المتفق عليه للنزاعات العقارية الجماعية على صعيد الولاية.

➤ تمثل اللجنة المحلية المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية الجماعية هيئة التحكيم و التسيير المتفق عليه للنزاعات العقارية الجماعية على صعيد المقاطعة.

لا يقبل بحال من الأحوال اتخاذ أي نوع من عقود التسيير العقاري التي تستدعي إشراك لجنة الولاية أو لجنة المقاطعة ما لم يتم عرضه مسبقا على اللجنتين المذكورتين.

// إجراءات تسيير النزاعات العقارية الجماعية

تمنح النصوص التنظيمية صلاحية تسيير النزاعات العقارية الجماعية للجنة المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية الجماعية.

و يمكن لهذه الأخيرة أن تعين - من ضمنها - لجنة مصغرة برئاسة العمدة المختص إقليميا و عضوية كل من مفتش التنمية الريفية و قائد فرقة الدرك الوطني.

تعد هذه اللجنة المصغرة تقريرا حول النزاع و تحيله إلى اللجنة التي تستدعي كافة الأعضاء لمحاولة تسوية ودية.

و في حالة فشل المحاولة يمكن للجنة اعتبار أن :

▪ النزاع يكتسي طابعا جماعيا بمفهوم المادة 7 من الأمر القانوني 83-127 الصادر بتاريخ 5 يونيو 1983 و في الحالة هذه فهي تتابع بحثها من أجل التوصل إلى حل توافقي للنزاع أو إلى قرار تحكيمي.

▪ النزاع قابل للعرض أمام العدالة و في هذه الحالة تشعر اللجنة الأطراف عن عدم اختصاصها و تدعوها إلى المثول أمام المحكمة.

تدرس اللجنة المحلية المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية الجماعية في المقاطعة ملف النزاع و تقترح حلا على الأطراف و تعطى الأطراف أجلا مدته ثلاثون يوما لإبلاغ الحاكم عن قبولها أو رفضها لقرار التحكيم.

و في حالة الرفض المكتوب من قبل أحد الأطراف، يدعو الحاكم الأطراف إلى الالتحاق بلجنة الولاية التي أحيل إليها الملف و ذلك في غضون 7 أيام اعتبارا من تاريخ الإبلاغ بالرفض.

تشرع اللجنة المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية الجماعية على مستوى الولاية في التحقيقات و في البحث عن حل ودي في أجل أقصاه شهران اعتبارا من تاريخ التوصل بملف النزاع.

و في حالة رفض قرار التحكيم، يحال ملف النزاع إلى اللجنة الوطنية المكلفة بفض النزاعات العقارية الجماعية من طرف الوالي.

يصبح قرار التحكيم الصادر عن الوزير نافذا فور صدوره و تتولى تنفيذ اللجنة المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية على مستوى الولاية و ذلك بحضور الأطراف.

يوجه الوالي تقريرا إلى وزير الداخلية يضمنه الظروف التي أحاطت بالتنفيذ و ذلك في غضون الثمانية أيام الموالية لهذا التنفيذ.

خلاصة

تم إنشاء اللجان الإدارية المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية الجماعية بصفتها هيئات مكلفة بمعالجة القضايا التي لم تكن وقتها داخلة في اختصاصات المحاكم القضائية.

يجدر التنبيه إلى أن تشكيلة هذه اللجان الإدارية روعيت فيها مسالة تسهيل البحث عن الحلول التوافقية.

لهذه الأسباب، فإن القرار الصادر عن وزير الداخلية، بناء على رأي من اللجنة الوطنية المكلفة بتجنب و بفض النزاعات العقارية الجماعية، يصبح نافذا فور صدوره حيث لا تبقى أمام أطراف النزاع أية وسيلة أخرى للطعن.

ينتج الطابع التنفيذي هذا، أولا ، عن طبيعة قرار التحكيم أي بالتراضي.