CONCEPT

دورة الأنظمة الخاصة بتسجيل الأراضي الحكومية:
الصكوك والتخصيص ونزع الملكية للمنفعة العامة



دورة الأنظمة الخاصة بتسجيل الأراضي الحكومية: الصكوك والتخصيص ونزع الملكية للمنفعة العامة

مقدمة:

دورة الأنظمة الخاصة بتسجيل الأراضي الحكومية دورة تطبيقية مدتها أسبوع في التسجيل العيني والصكوك والتخصيص ونزع الملكية للمنفعة العامة، موجهة إلى المستشارين القانونيين وموظفي التسجيل العقاري وكتابة الصكوك وموظفي أراضي الدولة والتخصيص والتعويض، وتنتهي بإعداد ملف قضية لتسجيل أرض حكومية مع حزمة رأي قانوني. فالجهات العامة تواجه صكوكا متنازعا عليها ومطالبات متداخلة وتعديات وتعويضات محل اعتراض حين تتخذ قرارات التسجيل دون منهج قانوني موحد وتوثيق كاف. ويتولى المشاركون أصلا معالجة ملفات الأراضي أو تقديم المشورة فيها، ويتدربون على دراسات حالة من بيئات التسجيل والبلديات ومشاريع البنية التحتية. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة.

أهداف الدورة:

- شرح الأساس النظامي لتسجيل الأراضي والملكية والفرق بين نظام تسجيل المحررات ونظام التسجيل العيني
- فحص طلبات الصكوك وإصدارها أو تصحيحها أو إلغاؤها وتوثيق السند النظامي لكل قرار
- تقييم مطالبات التسجيل الأول وأدلة الحيازة ومعالجة المطالبات المتداخلة أو المتنافسة
- تطبيق الإجراءات النظامية لحماية أراضي الدولة وإزالة التعديات وتخصيص الأراضي الحكومية أو منحها
- إدارة نزع الملكية للمنفعة العامة من القرار حتى التعويض ووضع اليد المؤقت والاعتراضات
- صياغة قرارات التسجيل والردود على الاعتراضات والآراء القانونية بما يصمد أمام المراجعة والتظلم

الفئة المستهدفة:

- المستشارون القانونيون المسؤولون عن الآراء في ملفات الملكية والتخصيص ونزع الملكية
- موظفو التسجيل العقاري وكتابة الصكوك المسؤولون عن تسجيل الصكوك وإصدارها وتصحيحها
- موظفو حماية أراضي الدولة المسؤولون عن الحصر وقضايا التعديات وإجراءات الإزالة
- موظفو تخصيص الأراضي في البلديات والجهات العامة المسؤولون عن المنح والتأجير وقرارات التخصيص
- موظفو نزع الملكية والتعويض المسؤولون عن التقييم وصرف التعويضات والاعتراضات

محاور الدورة:

اليوم 1: أسس الأنظمة الخاصة بتسجيل الأراضي الحكومية

- المصادر النظامية الحاكمة للأراضي الحكومية وتسجيل الملكية
- مقارنة نظام تسجيل المحررات بنظام التسجيل العيني
- الملكية والحيازة وحقوق الارتفاق وسائر الحقوق القابلة للتسجيل
- مبادئ تسجيل حقوق الحيازة في إرشادات VGGT الطوعية لمنظمة الفاو
- مراجعة ملفات الأراضي القائمة وتقييم الفجوات النظامية

اليوم 2: إجراءات التسجيل وإصدار الصكوك

- التسجيل الأول والفصل في مطالبات الأراضي
- تقييم أدلة الحيازة والإثبات المستندي
- متطلبات إصدار الصك وخطوات التسجيل
- إجراءات تصحيح الصكوك وتجزئتها ودمجها وإلغائها
- حفظ قيود السجل والأثر النظامي للتسجيل

اليوم 3: حماية أراضي الدولة وتخصيص الأراضي الحكومية

- حصر أراضي الدولة وتصنيفها النظامي
- رصد التعديات والإنذارات وإجراءات الإزالة
- قرارات تخصيص الأراضي الحكومية ومنحها وتأجيرها
- شروط التخصيص ومتابعته وإلغاؤه
- التنسيق بين جهات التسجيل والبلديات والتخطيط

اليوم 4: نزع الملكية والتعويض ومنازعات الأراضي

- قرار نزع الملكية للمنفعة العامة وإجراءات الإبلاغ
- أساليب التقييم وحساب تعويض العقارات المنزوعة
- وضع اليد المؤقت على العقار وحدوده النظامية
- الاعتراضات والتظلمات والرقابة القضائية على قرارات الأراضي
- معالجة تداخل الصكوك والمستندات المزورة ومنازعات الحدود

اليوم 5: دراسات الحالة وإعداد حزمة الرأي القانوني

- دراسة حالة لمطالبة تسجيل أول متنازع عليها
- دراسة حالة لتعد على أرض حكومية
- دراسة حالة لاعتراض على تعويض نزع ملكية
- صياغة قرارات التسجيل والردود على الاعتراضات
- استكمال ملف قضية تسجيل الأرض الحكومية والرأي القانوني

المهارات التي ستكتسبها:

- إجراءات التسجيل العيني
- تصحيح الصكوك وإلغاؤها
- الفصل في مطالبات الأراضي
- معالجة قضايا التعديات
- اتخاذ قرارات التخصيص
- تقدير تعويض نزع الملكية
- تحليل منازعات الأراضي
- صياغة الرأي القانوني

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم ملف قضية تسجيل الأرض الحكومية وحزمة الرأي القانوني إلى الإدارة القانونية ومتخذي القرار في جهة التسجيل أو البلدية
- تحديد إمكان إصدار الصك أو تصحيحه أو إلغائه وقبول المطالبة أو التخصيص أو طلب التعويض
- تجنب إلغاء القرارات وتكرار الصكوك واستمرار التعديات ومنازعات التعويض الناتجة عن ضعف التسبيب والتوثيق
- توجيه الزملاء في بنية ملف القضية وفحوص الأدلة ونماذج القرارات التي جرى التدرب عليها في دراسات الحالة

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يسلم المشارك ملف قضية تسجيل الأرض الحكومية وحزمة الرأي القانوني إلى الإدارة القانونية ومديري التسجيل والمسؤولين الذين يوقعون قرارات الأراضي. ويعتمدون عليهما في تطبيق منهج نظامي واحد على طلبات الصكوك والمطالبات والتخصيص وملفات نزع الملكية، وتوثيق أسباب كل قرار. وبعد المجموعة الأولى من الحالات تراجع الوحدة الاعتراضات الواردة والقرارات الملغاة في التظلم وملفات التعديات المفتوحة، وتحسن النماذج حيث تعرض التسبيب للطعن.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشارك قبل دورة الأنظمة الخاصة بتسجيل الأراضي الحكومية؟

يحتاج المشارك إلى خبرة في معالجة ملفات الأراضي أو مراجعتها أو تقديم المشورة فيها لدى جهة تسجيل أو بلدية أو جهة عامة. ويفيده إحضار طلب صك أو ملف تعد أو حالة نزع ملكية بعد حذف بياناتها الحساسة لتطبيق دراسات الحالة على عمله.

بم تختلف دورة الأنظمة الخاصة بتسجيل الأراضي الحكومية عن دورات إدارة الأراضي والمساحة؟

تغطي هذه الدورة الجانب النظامي: قواعد تسجيل الملكية وإصدار الصكوك وتصحيحها وحماية أراضي الدولة وتخصيصها ونزع الملكية. أما دورات إدارة الأراضي والمساحة فتغطي المسح وبيانات قطع الأراضي ونظم معلومات السجل.

لماذا يهم التعويض في الأنظمة الخاصة بتسجيل الأراضي الحكومية؟

لأن التعويض العادل في وقته هو ما يجعل نزع الملكية للمنفعة العامة مشروعا ومقبولا. ووضوح أساليب التقييم وتوثيق القرارات ووجود مسار فعال للاعتراض يقلل المنازعات وتأخر المشاريع العامة وإلغاء القرارات في التظلم.

ماذا يعود به المشارك من دورة الأنظمة الخاصة بتسجيل الأراضي الحكومية؟

يعود المشارك بملف قضية تسجيل أرض حكومية وحزمة رأي قانوني تضم قوائم فحص الأدلة ونماذج قرارات للصكوك والمطالبات والتخصيص ونزع الملكية وردودا نموذجية على الاعتراضات ورأيا قانونيا تطبيقيا يكيفه مع ملفاته.