

إن إستحداث المشرع لآلية معالجة الملكية العقارية عن طريق هذا الإجراء جاء إستجابة لمعالجة الفوضى التي شهدتها العقار، إضافة إلى عدم فاعلية الآليات الموازية التي سنها المشرع سابقا من أجل تطهير الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة والتي تجسدت في عقد الشهرة وشهادة الحيازة سابقا، لذلك كان لا بد من تدخل المشرع وفرض قواعد قانونية.

ويعد التحقيق العقاري الجزئي إجراء إستثنائي يخضع لقواعد غير مألوفة عن الأصل العام وهو المسح العام للأراضي، كما سبق الذكر أنه لتطبيق هذه العملية يجب إستيفاء مجموعة من الشروط منها ما هو متعلق بالعقار ومنها ما هو متعلق بالحيازة، إضافة إلى أن هذا الإجراء ينصب على العقارات الخاصة دون غيرها.

ولتطبيق هذا الإجراء يجب التطرق إلى مجموعة من الإجراءات المتمثلة في إجراءات تحضيرية وإجراءات ميدانية وأخرى ختامية، قد ينتج عن هذه الإجراءات منازعات تكون إما أمام القضاء الإداري ويمكن إجمال هذه المنازعات في الدعوى الإدارية المرفوعة ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري أو الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري، أو دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري وإما أن تكون أمام القضاء العقاري.

لذلك كان من الضروري تدخل المشرع وفرض قواعد قانونية يتم من خلالها بسط رقابة الدولة على إعداد وتسليم سندات الملكية عن طريق فرض إجراء لمعاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري يتم بناءا على طلب المعني بالأمر وهذا تبعا للإجراء الفردي أو الجماعي.

وبالرغم من وجود إجراء التحقيق العقاري الجزئي، إلا أنه لا يمكن الوصول إلى تطهير تحيز الأملاك العقارية الخاصة دون التفكير في إستحداث آليات أخرى غير التحقيق.

النتائج:

- إن القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة العقارية عن طريق تحقيق عقاري جاء لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي المستحدث بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس والسجل العقاري.
- جاء قانون رقم 07-02 المذكور أعلاه بديلا عن العمل بعقد الشهرة الذي جاء به المرسوم 83-352 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
- إن القانون رقم 07-02 يتيح لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة قانونية أن يقوم بتقديم طلب إفتتاح تحقيق عقاري أمام المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص إقليميا بهدف معاينة ملكيته وتسليم سند ملكية رسمي.
- - جاء القانون رقم 07-02 موازيا لإجراء المسح العام للأراضي، و ذلك لتعويض مسألة بطئ عملية المسح في بعض المناطق.

التوصيات:

- ضرورة إخضاع القانون 07-02 المتعلق بإثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الجزئي للإشهار الواسع والتحسيس به نظرا لأهميته.
- تدعيم الوسائل المادية والبشرية الكفيلة بالمساهمة في عملية التحقيق العقاري الجزئي.
- إعطاء أولوية للمبادرات التي تقوم بها السلطة المحلية من أجل التحقيق الجماعي في بعض المناطق.
- إنشاء صندوق خاص لتدعيم هذه العملية عن طريق منح قروض، نظرا لأنها عملية مكلفة.
- إنشاء قسم على مستوى كل محافظة عقارية من أجل تولي هذه العملية، بدلا من أن تتولاها المديرية الولائية مما يصعب العملية.