

**دور الديوان الوطني للملكية العقارية في إنجاز مشاريع الانتزاع
للمصلحة العمومية على ضوء القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ
في 11 جويلية 2016 والمنقح بمرسوم عدد 65 لسنة 2022 مؤرخ
في 19 أكتوبر 2022**

- بين متطلبات النجاعة الإدارية وضمانات حماية الملكية الخاصة -

دراسة تحليلية انطلاقاً من التجربة العملية في معالجة ملفات الانتزاع للمصلحة العمومية

إعداد: مراد النصيري
متفقد رئيس بالادارة الجهوية
للملكية العقارية ببن عروس

أوت 2026

مقدمة

يحتل العقار مكانة محورية في مختلف السياسات التنموية للدولة باعتباره أحد أهم الوسائل الضرورية لإنجاز المشاريع العمومية الكبرى، سواء تعلق الأمر بإنشاء الطرقات والمنشآت الأساسية أو إقامة المرافق الصحية والتعليمية أو إنجاز المشاريع الاقتصادية والاجتماعية ذات البعد الوطني أو الجهوي.

غير أن تحقيق هذه الأهداف التنموية قد يصطدم في العديد من الحالات بوجود ملكيات خاصة تحول دون إنجاز المشاريع المبرمجة، مما يجعل تدخل السلطة العامة أمراً ضرورياً لتوفير العقارات اللازمة عن طريق آلية الانتزاع للمصلحة العمومية باعتبارها إحدى الوسائل القانونية الاستثنائية التي تمكن الدولة والجماعات العمومية من الحصول على العقارات الضرورية لتحقيق المنفعة العامة.

ولئن يمثل الانتزاع للمصلحة العمومية مظهراً من مظاهر امتيازات السلطة العامة، فإنه في المقابل يشكل مساساً بحق أساسي من الحقوق التي كرسها الدستور والمتمثل في حق الملكية الخاصة، وهو ما يفرض ضرورة تحقيق توازن دقيق بين متطلبات المصلحة العامة وضمان حماية حقوق الأفراد.

وفي هذا الإطار، جاء القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية بهدف تطوير المنظومة القانونية المنظمة لهذا الإجراء، من خلال تبسيط بعض المراحل الإجرائية، وتوضيح اختصاصات مختلف المتدخلين، وتعزيز الضمانات الممنوحة للمالكين وأصحاب الحقوق. غير أن التطور التشريعي لم يتوقف عند ذلك، بل تعزز بصدور المرسوم عدد 65 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022، الذي أحدث تحولات جوهرية على مستوى آليات الصلح، وتقييم الغرامات، وإعادة تنظيم "لجنة الاستقصاء والمصالحة" المحدثة بكل ولاية برئاسة قاض عدلي عقاري، فضلاً عن توسيع نطاق التعويض ليشمل الأضرار المباشرة والمستغلين القانونيين لبعض العقارات الدولية.

غير أن التجربة العملية في معالجة ملفات الانتزاع أظهرت أن فعالية هذه المنظومة لا ترتبط فقط بجودة النصوص القانونية، وإنما كذلك بمدى قدرة الديوان على حسن تطبيقها، باعتبار أن المرحلة التطبيقية تطرح العديد من الإشكاليات المرتبطة بالواقع العقاري، والتي قد تؤثر بشكل مباشر على آجال إنجاز المشاريع العمومية.

ويعتبر الديوان الوطني للملكية العقارية من بين أهم المتدخلين في هذه المنظومة باعتبار دورها المحوري في ضبط الوضعيات القانونية للعقارات، وتوفير المعطيات العقارية الدقيقة، ومتابعة إجراءات التسجيل والترسيم، بما يجعلها شريكاً أساسياً في إنجاز مشاريع الانتزاع.

وانطلاقاً من تجربتي المهنية الخاصة في متابعة ومعالجة العديد من الملفات العقارية، يتضح أن دور الديوان الوطني للملكية العقارية لا يقتصر على الوظيفة التقنية التقليدية المتعلقة بمسك السجل العقاري، بل أصبح يمتد إلى دور أكثر شمولاً يتمثل في المساهمة في تحقيق الأمن العقاري، وتيسير تنفيذ المشاريع العمومية، والحد من النزاعات المرتبطة بالانتزاع.

ومن هذا المنطلق، تطرح هذه الدراسة الإشكالية التالية:

إلى أي مدى ساهم القانون عدد 53 لسنة 2016 المنقح بالمرسوم عدد 65 في تعزيز نجاعة الديوان الوطني للملكية العقارية في إنجاز مشاريع الانتزاع للمصلحة العمومية؟ وكيف يمكن التوفيق بين متطلبات السرعة والفعالية الإدارية من جهة، وضرورة احترام ضمانات حماية الملكية الخاصة من جهة أخرى؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، سيتم اعتماد منهج يجمع بين التحليل القانوني للنصوص المنظمة للانتزاع وبين القراءة العملية للإشكاليات التي تطرحها معالجة الملفات العقارية، وذلك من خلال ثلاثة أجزاء أساسية:

- **الجزء الأول:** الإطار القانوني والمؤسساتي لدور الديوان الوطني للملكية العقارية في منظومة الانتزاع للمصلحة العمومية .
- **الجزء الثاني:** الصعوبات العملية التي تحد من نجاعة الديوان في تنفيذ إجراءات الانتزاع .
- **الجزء الثالث:** آفاق تطوير دور الديوان الوطني للملكية العقارية لتحقيق نجاعة أكبر مع المحافظة على ضمانات الملكية الخاصة .

الجزء الأول : الإطار القانوني والمؤسساتي لدور الديوان الوطني للملكية العقارية في منظومة الانتزاع للمصلحة العمومية

الفصل الأول : الانتزاع للمصلحة العمومية كآلية قانونية لتحقيق المصلحة العامة

المبحث الأول : مفهوم الانتزاع للمصلحة العمومية وخصائصه القانونية

يعتبر الانتزاع للمصلحة العمومية من أهم الوسائل القانونية التي تمكن الأشخاص العموميين من الحصول جبراً على ملكية عقارات خاصة عندما تقتضي ذلك ضرورة تحقيق مشروع ذي منفعة عامة.

ويتميز الانتزاع بكونه إجراءً استثنائياً يخرج عن القواعد العامة التي تقوم على مبدأ حرية التعاقد وانتقال الملكية بإرادة الأطراف، إذ يسمح للجهة المنتزعة باكتساب ملكية عقار، وذلك مقابل تعويض عادل ومنصف لمالكه.

ومن خلال هذا التعريف، يتضح أن الانتزاع يقوم على ثلاثة عناصر أساسية:

أولاً: وجود مصلحة عمومية حقيقية

لا يمكن اللجوء إلى الانتزاع إلا لتحقيق هدف يدخل ضمن مفهوم المنفعة العامة، إذ لا يكفي مجرد رغبة الجهة المنتزعة في امتلاك العقار، وإنما يجب أن يكون المشروع المزمع إنجازه مرتبطاً بحاجة جماعية تبرر المساس بحق الملكية الخاصة.

وتتجسد هذه المصلحة العمومية في العديد من المجالات، مثل:

- إنجاز الطرقات والمنشآت العامة .
- توسعة شبكات النقل .
- إقامة المؤسسات الصحية والتعليمية .

- تنفيذ مشاريع التنمية الاقتصادية .

ثانياً: الطابع الجبري للانتزاع

تتمثل خصوصية الانتزاع في أنه يؤدي إلى نقل الملكية جبراً عن صاحبها، وهو ما يبرر إخضاعه إلى إجراءات دقيقة وضمانات قانونية تهدف إلى منع استعمال هذه السلطة بشكل تعسفي.

فالانتزاع لا يمثل امتيازاً مطلقاً للجهة المنتزعة، وإنما هو سلطة مقيدة بمبدأ الشرعية وخاضعة للرقابة.

ثالثاً: ضرورة التعويض

يشكل التعويض المقابل الأساسي للمساس بحق الملكية، حيث لا يمكن تصور انتقال ملكية العقار لفائدة الجهة المنتزعة دون ضمان حصول المالك على مقابل مالي مناسب.

وتكمن أهمية التعويض ليس فقط في طابعه المالي، وإنما باعتباره ضماناً لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والحقوق الفردية

المبحث الثاني : أهمية القانون عدد 53 لسنة 2016 المنقح بالمرسوم عدد 65 في تطوير منظومة الانتزاع

جاء القانون عدد 53 لسنة 2016 مثلما تم تنقيحه بالمرسوم عدد 65 في إطار توجه تشريعي يرمي إلى تحسين منظومة الانتزاع وتجاوز بعض النقائص التي كشفت عنها الممارسة العملية.

وقد حاول هذا القانون تحقيق معادلة دقيقة تتمثل في:

- تسريع إنجاز المشاريع العمومية .
- تحسين وضوح الإجراءات .
- تعزيز حقوق المالكين وأصحاب الحقوق .

أولاً: المبادئ العامة بمقتضى قانون عدد 53 لسنة 2016

ينظم القانون عدد 53 لسنة 2016 الإجراءات الإدارية والقضائية المتعلقة بانتزاع العقارات لإنجاز مشاريع أو تنفيذ برامج تكتسي صبغة المصلحة العمومية.

والانتزاع هو إجراء استثنائي يتم مقابل تعويض عادل ووفق الضمانات والإجراءات التي يحددها القانون. كما يمكن أن يتم لفائدة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمنشآت العمومية التي يسمح لها قانون إحداثها بذلك .

وبالتالي، فالانتزاع لا يؤدي بمجرد إعلان الجهة المنتزعة عن رغبتها في اقتناء العقار إلى انتقال الملكية، وإنما يمر بمراحل إدارية وقضائية محددة.

ثانياً: مراحل الانتزاع

يمكن تبسيط المسار إلى المراحل التالية:

- تحديد المشروع العمومي والحاجة إلى العقارات
- تحديد العقارات والأشخاص المعنيين
- إعداد ملف الانتزاع
- إشهار نية الانتزاع وإجراء الاستقصاء
- تحديد قيمة العقارات والتعويض
- محاولة التسوية الرضائية
- صدور أمر الانتزاع عند عدم الاتفاق
- تحويل الجهة المنتزعة بالعقار وترسيم/إشهار انتقال الملكية
- استكمال الإجراءات العقارية لدى الديوان الوطني للملكية العقارية

وهنا جاءت تعديلات 2022 لتغيير جوهر في مرحلة الاستقصاء والمصالحة والتسوية الرضائية.

ثالثاً: أهم ما جاء به المرسوم عدد 65 لسنة 2022

المرسوم عدد 65 لسنة 2022 لم يغيّر فقط بعض التفاصيل الإجرائية، وإنما أحدث تحولاً مهماً في طريقة معالجة ملفات الانتزاع، وخاصة من خلال إحداث لجنة الاستقصاء والمصالحة بكل ولاية.

وقد نص الفصل 16 الجديد على إحداث لجنة إدارية قارة تسمى:

• "لجنة الاستقصاء والمصالحة"

وتتولى هذه اللجنة الاستقصاء في الحالة القانونية والمادية للعقارات المزمع انتزاعها، كما تنظر في بعض الوضعيات المتعلقة بمستحقي التعويض وتحدد قيمة التعويض طبقاً للقانون .

والأهم أن رئاسة اللجنة تسند إلى قاض من الصنف العدلي مختص في المجال العقاري، بينما تضبط تركيبتها وإجراءات سيرها بقرار من الوزير المكلف بأُملاك الدولة .

رابعاً: تغيير مهم في تقييم العقار والتعويض

بموجب الفصل 12 الجديد، أصبحت عمليات الاختبار تنجز بناءً على شبكة معايير مصادق عليها، وتأخذ خصوصاً بعين الاعتبار:

- طبيعة العقار؛
- الاستعمال الفعلي المعد له؛
- الأسعار الجارية بتاريخ الاختبار للعقارات المماثلة في نفس المنطقة .

وهذا مهم جداً من الناحية العملية لأن تقدير التعويض لم يعد قائماً فقط على تقييم إداري مجرد، وإنما أصبح مرتبطاً بمعايير موضوعية وبالسوق العقارية للعقارات المماثلة.

خامساً: المعاوضة العينية

أدخل المرسوم أيضًا إمكانية مهمة في الفصل 5:

يمكن، في حدود المدخر المتاح للمنتزع، إبرام اتفاق مع مالك العقار في شكل معاوضة عينية وفق التشريع والتراتب الجاري بها العمل .

أي أن التعويض لا يكون بالضرورة نقدًا فقط، بل يمكن في حالات معينة الاتفاق على عقار مقابل العقار المنتزع.

سادسًا: دور لجنة الاستقصاء والمصالحة

هذا هو أهم تغيير جاء به مرسوم 2022.

بمجرد تعهد اللجنة بالملف، فإنها:

1- تتحقق من الوضعية القانونية والمادية

تبحث في:

- مالك العقار؛
- المالك المحتمل؛
- أصحاب الحقوق؛
- طبيعة العقار؛
- الغراسات؛
- البناءات؛
- الإحداثيات؛
- الوضعية الفعلية للعقار .

2- تحدد مستحقي التعويض

وفي حالة ظهور مستحقين آخرين لاحقًا، فإنهم لا يرجعون إلا على من استفاد من التعويض، وفق الشروط التي حددها الفصل 16 الجديد .

3- تتولى محاولة المصالحة

وهنا يكمن الدور الجديد الأساسي للجنة.

فهي تحاول التوصل إلى اتفاق بين الجهة المنتزعة ومالك العقار حول قيمة العقار، بالاستناد إلى عرض الجهة المنتزعة و تقرير الخبير العدلي عند الاقتضاء.

وتملك اللجنة أجل 3 أشهر من تاريخ تعهدا بالملف، قابلاً للتديد مرة واحدة ولنفس المدة، للتوصل إلى اتفاق .

سابعًا: حقوق المالك أو صاحب الحق

الفصل 20 الجديد عزز ضمانات المالك.

فكل مالك أو مالك محتمل أو مدعي حق يعترض على عرض المنتزع يمكنه تقديم اعتراضه إلى كتابة لجنة الاستقصاء والمصالحة في أجل أقصاه 60 يومًا من تاريخ انطلاق إشهار نية الانتزاع.

كما يمكنه، خلال 15 يومًا من تاريخ اعتراضه على الغرامة الوقتية، استصدار إذن قضائي لتكليف خبير عدلي بتقدير قيمة العقار وتشخيص الغراسات والبناءات والإحداثيات .

وهذا يعطي المالك وسيلة عملية لمواجهة التقييم الإداري.

ثامناً: التعويض عن الأضرار المباشرة

أضاف مرسوم 2022 أيضاً حماية لفئة لم تكن داخلة بنفس الصورة في التعويض.

فقد أصبح بالإمكان تعويض مالكي العقارات المحاذية للمشروع العمومي وكل من ترتبت له حقوق عليها عن الأضرار المباشرة التي يسببها المشروع.

ويقصد بالضرر المباشر: كل مضرّة مادية وثابتة تسبب فيها المشروع العمومي.

ويتم تقدير هذا الضرر وفق أحكام الفصلين 11 و 12 .

وهذا مهم جداً، لأن الشخص لا يشترط أن يكون عقاره نفسه منتزعا حتى يمكنه المطالبة بالتعويض، إذا أثبت وجود ضرر مباشر وثابت سببه المشروع.

تاسعاً: المستغلون للعقارات الدولية الفلاحية

أضاف المرسوم كذلك إمكانية التعويض لفائدة المستغلين بصفة قانونية للعقارات الدولية الفلاحية والخاضعة للتسوية وفق القانون عدد 21 لسنة 1995.

ويشمل التعويض، عند الاقتضاء:

- الأرض؛
- الغراسات؛
- الإحداثيات؛
- البناءات .

وذلك في حدود الأجزاء المشمولة بالمشروع العمومي .

عاشراً: ماذا يحدث إذا لم يحصل اتفاق؟

إذا لم يحصل اتفاق رضائي حول قيمة غرامة الانتزاع، يمكن اللجوء إلى القضاء لضبطها.

لكن مرسوم 2022 أضاف ضمانات مهمة للمنتزع منه:

يمكنه، في انتظار صدور حكم قضائي بات، أن يطلب سحب المبلغ المؤمن لفائدته في حدود عرض الجهة المنتزعة، بشرط:

1. صدور إذن على عريضة؛
2. تحويل الجهة المنتزعة بالعقار المنتزع؛
3. استيفاء إجراءات الترسيم بالسجل العقاري أو الإشهار المطلوبة قانونًا .

حادي عشر: دور الديوان الوطني للملكية العقارية

هنا يجب التمييز بين لجنة الاستقصاء والمصالحة وبين الديوان الوطني للملكية العقارية.

الديوان الوطني للملكية العقارية ليست الجهة التي تقرر الانتزاع ولا الجهة التي تحدد قيمة التعويض ولا الجهة التي تقوم بالمصالحة مع المالك.

دوره الأساسي يظهر في الجانب العقاري والإشهادي للانتزاع.

أي أن الديوان يتدخل أساسًا لضمان أن انتقال الحق العيني الناتج عن الانتزاع ينعكس على الوضعية القانونية للعقار في السجل العقاري.

بمعنى آخر:

- **الجهة المنتزعة / صاحب المشروع**
يتولى المشروع وإجراءات الانتزاع
- **لجنة الاستقصاء والمصالحة**
تتحقق، تستقصي، تحدد المستحقين، وتعمل على المصالحة
- **القضاء**
يتدخل خصوصًا عند النزاع حول الانتزاع أو قيمة التعويض وفق الحالات التي حددها القانون
- **الديوان الوطني للملكية العقارية**
يتولى الجانب المتعلق بالترسيم والإشهار العقاري والانعكاس القانوني للانتزاع على الرسم العقاري.

ثاني عشر: نقطة مهمة جدًا بالنسبة للعقارات المسجلة وغير المسجلة

المرسوم عدد 65 أعطى للجنة الاستقصاء والمصالحة دورًا في استكمال الأعمال الفنية المتعلقة بالعقارات.

فالفصل 19 الجديد ينص على أن اللجنة، بمجرد تعهدها بملف الانتزاع، تأذن لصاحب المشروع بتكليف ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أو خبراء في المساحة لإعداد:

- أمثلة التجزئة النهائية للعقارات المنتزعة جزء منها؛
- والأمثلة النهائية للعقارات غير المسجلة .

وهذا له أهمية مباشرة بالنسبة لديوان الوطني للملكية العقارية ، لأن سلامة تحديد العقار والجزء المنتزع منه ومساحته وحدوده تعتبر أساساً ضرورياً للقيام بالإجراءات العقارية اللاحقة.

إلا أن التطبيق العملي أثبت أن نجاح ما نص عليه قانون عدد 53 لسنة 2016 ومرسوم عدد 65 لسنة 2022 يبقى مرتبطاً بمدى جاهزية الهياكل الإدارية المكلفة بالتنفيذ، وعلى رأسها الديوان الوطني للملكية العقارية ، باعتباره الجهة التي تتعامل مباشرة مع الواقع العقاري بكل تعقيداته.

الفصل الثاني: الاختصاصات العملية للديوان الوطني للملكية العقارية في إنجاز مشاريع الانتزاع للمصلحة العمومية

لا يمكن فهم الدور الحقيقي لديوان الوطني للملكية العقارية في منظومة الانتزاع للمصلحة العمومية من خلال الاقتصار على النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية، بل يقتضي الأمر الوقوف على الممارسة اليومية التي تكشف أن الديوان يمثل حلقة أساسية تربط بين القرار الإداري المتعلق بإنجاز المشروع العمومي وبين الواقع القانوني والمادي للعقار.

فإنجاح عملية الانتزاع لا يتحقق بمجرد صدور قرار التصريح بالمصلحة العمومية، وإنما يرتبط بدرجة كبيرة بمدى توفر المعلومات العقارية الدقيقة، وسرعة معالجة الوضعيات القانونية للعقارات المعنية، وقدرة مختلف المتدخلين على تجاوز الإشكالات التي تطرحها الملفات.

ومن خلال التجربة العملية في متابعة ملفات الانتزاع، يمكن القول إن الديوان الوطني للملكية العقارية تضطلع بدور يتجاوز الوظيفة الفنية التقليدية المتعلقة بالترسيم والإشهار العقاري، لتصبح فاعلاً أساسياً في تحقيق النجاعة الإدارية وضمان الأمن العقاري.

المبحث الأول : دور الديوان الوطني للملكية العقارية في المرحلة التحضيرية لعمليات الانتزاع

تمثل المرحلة السابقة لإصدار قرار الانتزاع مرحلة حاسمة في نجاح المشروع العمومي، باعتبار أن الأخطاء أو النقائص التي يتم تسجيلها خلالها غالباً ما تنعكس على كامل المسار الإجرائي وتؤدي إلى تعطيل الإنجاز.

ويساهم الديوان الوطني للملكية العقارية خلال هذه المرحلة من خلال توفير المعطيات العقارية الضرورية وتحديد الوضعية القانونية للعقارات المزمع انتزاعها.

المطلب الأول : تحديد الوضعية القانونية للعقارات موضوع الانتزاع

تعتبر عملية تحديد الوضعية القانونية للعقار من أهم المهام التي يضطلع بها الديوان الوطني للملكية العقارية ، إذ لا يمكن تصور إنجاز مشروع انتزاع ناجح دون معرفة دقيقة بهوية المالكين وأصحاب الحقوق وطبيعة الحقوق المسجلة على العقارات المعنية.

وتشمل هذه العملية خاصة:

أولاً: التثبت من بيانات الرسم العقاري

تمثل الرسوم العقارية المصدر الأساسي للمعلومة العقارية، حيث تمكن الديوان من معرفة:

- هوية صاحب الرسم العقاري .
- طبيعة الحق المسجل .
- مساحة العقار وحدوده .
- وجود حقوق عينية أو تحملات .

وتكتسي هذه المرحلة أهمية خاصة لأن أي خطأ في تحديد العقار أو مالكه قد يؤدي إلى:

- الطعن في الإجراءات .
- تأخير صرف التعويضات .
- ظهور نزاعات قضائية لاحقة .

ومن خلال الممارسة، يتضح أن العديد من الصعوبات التي تعترض مشاريع الانتزاع لا ترجع إلى تعقيد النصوص القانونية، وإنما إلى الوضعيات العقارية غير المستقرة، مثل عدم تحيين الرسوم أو تعدد أصحاب الحقوق.

ثانياً: معالجة وضعيات الملكية المشتركة والإرث

تمثل الملكيات المشاعة والإرثية إحدى أبرز الإشكاليات العملية في ملفات الانتزاع.

ففي العديد من الحالات، يكون العقار موضوع الانتزاع راجعاً إلى تركة لم تتم تصفيتها، أو يكون مملوكاً من طرف عدد كبير من الورثة المقيمين داخل البلاد أو خارجها.

وتؤدي هذه الوضعيات إلى صعوبات عديدة منها:

- صعوبة تحديد جميع أصحاب الحقوق .
- تعذر الاتفاق حول التعويض .
- تعدد المطالبات بالحقوق .

ومن هنا تبرز أهمية الدور الاستباقي للديوان الوطني للملكية العقارية في التنبيه إلى هذه الإشكالات منذ بداية الملف، واقتراح الحلول القانونية المناسبة لتفادي تعطيل المشروع.

المطلب الثاني : التنسيق بين الديوان الوطني للملكية العقارية والهيكل العمومية صاحبة المشروع

إن الانتزاع للمصلحة العمومية لا يمثل اختصاصاً حصرياً لإدارة واحدة، بل هو مسار تشاركي تتداخل فيه عدة هيكل إدارية.

ويلعب الديوان الوطني للملكية العقارية دوراً محورياً في ضمان التنسيق بين مختلف المتدخلين، باعتبارها الجهة التي توفر المعلومة العقارية المرجعية.

ويشمل هذا التنسيق خاصة:

- أصحاب المشاريع العمومية .
- وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية .
- السلط الجهوية .
- المصالح الفنية المختصة .

وقد أظهرت التجربة العملية أن غياب التنسيق المبكر بين هذه الأطراف يؤدي إلى نتائج سلبية تتمثل خاصة في:

- إعداد ملفات انتزاع على أساس معطيات عقارية غير دقيقة .
- اكتشاف وجود حقوق أو نزاعات بعد انطلاق الإجراءات .
- إعادة القيام ببعض الأعمال الإدارية .

لذلك، فإن تعزيز التنسيق المؤسسي يمثل أحد أهم شروط تحسين نجاعة منظومة الانتزاع.

المبحث الثاني: دور الديوان الوطني للملكية العقارية أثناء تنفيذ إجراءات الانتزاع

بعد استكمال المرحلة التحضيرية و صدور الامر المتعلق بالانتزاع، ينتقل الديوان إلى مرحلة أكثر دقة تتمثل في الآثار القانونية للعملية، وخاصة ما يتعلق بالتسجيل العقاري ونقل الملكية.

المطلب الأول : ضمان سلامة الإجراءات العقارية المتعلقة بالانتزاع

تتمثل إحدى أهم وظائف الديوان الوطني للملكية العقارية في السهر على أن يتم نقل الملكية لفائدة الجهة المنتزعة وفق الضوابط القانونية، بما يحافظ على استقرار المعاملات العقارية.

ويتولى الديوان في هذا الإطار:

- دراسة الوثائق القانونية المقدمة .
- التثبت من مطابقة البيانات العقارية .
- إنجاز عمليات الترسيم .
- تحيين الوضعية القانونية للعقار .

وتعتبر هذه الوظيفة ذات أهمية بالغة، لأن التسجيل العقاري لا يمثل مجرد إجراء شكلي، بل يشكل الضمان الأساسي لاستقرار الملكية وإضفاء الحجية القانونية عليها

المطلب الثاني: حماية حقوق المالكين وأصحاب الحقوق

رغم أن الديوان الوطني للملكية العقارية تعد جزءاً من المنظومة الإدارية المكلفة بتنفيذ الانتزاع، فإن دوره لا يقتصر على تسهيل نقل الملكية لفائدة الجهة المنتزعة، بل يشمل كذلك ضمان احترام حقوق أصحاب العقارات.

فالملكية الخاصة تحظى بحماية قانونية ودستورية، ولا يجوز المساس بها إلا في إطار احترام جملة من المبادئ الأساسية، من أهمها:

1- مبدأ الشرعية

أي أن الانتزاع لا يمكن أن يتم إلا وفق الإجراءات والشروط المحددة قانوناً.

2- مبدأ التعويض

حيث يجب أن يحصل المالك على تعويض مقابل فقدان ملكيته.

3- مبدأ احترام الحقوق المسجلة

إذ يجب مراعاة حقوق أصحاب الحقوق العينية، مثل:

- أصحاب حقوق الانتفاع .
- أصحاب حقوق الارتفاق .
- الدائنين المرتهنين .

وتبرز هنا أهمية دور الديوان الوطني للملكية العقارية باعتبارها الجهة التي تملك المعرفة الدقيقة بهذه الحقوق وتعمل على إدراجها ضمن المسار القانوني للانتزاع.

الجزء الثاني : الصعوبات العملية التي تحد من نجاعة الديوان الوطني للملكية العقارية في ملفات الانتزاع

رغم التطور التشريعي الذي عرفته منظومة الانتزاع، فإن الواقع العملي يكشف استمرار وجود عدة تحديات تؤثر على سرعة إنجاز المشاريع العمومية.

ولا ترتبط هذه الصعوبات دائماً بالنصوص القانونية، بل غالباً ما تكون مرتبطة بتعقيدات الواقع العقاري وبطبيعة الملفات المعالجة.

الفصل الأول : الإشكالات المرتبطة بالوضعية العقارية للعقارات موضوع الانتزاع

المبحث الأول : تعقد البنية العقارية وتأثيرها على آجال الانتزاع

يتميز الواقع العقاري في تونس بوجود عدد هام من الوضعيات التي تجعل عملية الانتزاع أكثر تعقيداً، ومن أهمها:

- العقارات غير المسجلة
- الرسوم العقارية القديمة .
- عدم تحيين البيانات .
- الملكيات المشتركة .

• النزاعات بين الورثة .

وتؤدي هذه الوضعيات إلى إطالة مدة معالجة الملفات، خاصة عندما تتطلب العملية تدخل القضاء أو استكمال إجراءات إضافية.

ومن خلال التجربة العملية، يمكن التأكيد أن مرحلة التشخيص العقاري المبكر تعتبر العامل الأكثر تأثيراً في نجاح المشروع، إذ إن دقة المعطيات الأولية تقلل من المخاطر اللاحقة.

المبحث الثاني : إشكالية تعدد المتدخلين وطول المسار الإداري

إن طبيعة عملية الانتزاع تجعلها مرتبطة بعدة هياكل، وهو أمر ضروري لضمان الرقابة واحترام القانون، لكنه قد يؤدي أحياناً إلى ببطء الإجراءات.

ومن أبرز مظاهر ذلك:

- تعدد المراسلات الإدارية .
- اختلاف طرق معالجة الملفات بين الهياكل .
- غياب نظام موحد لتبادل المعلومات .

ولا يعني ذلك الدعوة إلى تقليص الضمانات القانونية، وإنما إلى تطوير طرق العمل بما يسمح بتحقيق التوازن بين احترام الإجراءات وسرعة الإنجاز

الفصل الثاني : التوازن بين متطلبات المصلحة العمومية وضمانات حماية الملكية الخاصة

إن جوهر نظام الانتزاع للمصلحة العمومية يقوم على معادلة دقيقة تتمثل في تمكين الدولة من إنجاز المشاريع الضرورية لتحقيق التنمية، مع المحافظة في الوقت نفسه على حماية حق الملكية الخاصة باعتباره من الحقوق الأساسية التي تحظى بالحماية القانونية.

وتبرز أهمية هذا التوازن من خلال كون الانتزاع يمثل استثناءً على الأصل العام القائم على حرية التملك والتصرف، وبالتالي فإن مشروعيته لا تستمد فقط من وجود هدف عمومي، وإنما كذلك من احترام مجموعة من الضمانات الإجرائية والموضوعية التي تحمي أصحاب العقارات.

ومن خلال الممارسة العملية، يتضح أن نجاح الديوان في تنفيذ مشاريع الانتزاع لا يقاس فقط بعدد الملفات التي تمت تسويتها أو بسرعة نقل الملكية، وإنما كذلك بمدى قدرتها على تفادي النزاعات وتحقيق القبول الاجتماعي للإجراءات المتخذة.

المبحث الأول : حماية الحق في الملكية الخاصة ضمن منظومة الانتزاع

المطلب الأول : الملكية الخاصة كحق قانوني يستوجب الحماية

تعتبر الملكية الخاصة من الحقوق الأساسية التي يقوم عليها النظام الاقتصادي والاجتماعي، باعتبارها تمثل ضماناً للاستقرار الفردي وتشجع على الاستثمار وتحقيق التنمية.

غير أن حماية الملكية الخاصة لا تعني اعتبارها حقاً مطلقاً لا يمكن المساس به، إذ أجازت مختلف الأنظمة القانونية تدخل السلطة العامة للحد منها متى اقتضت ذلك المصلحة العامة، شريطة احترام الضوابط القانونية.

وعليه، فإن الانتزاع لا يمثل اعتداءً على الملكية الخاصة، وإنما يمثل وسيلة قانونية استثنائية تسمح بتحقيق منفعة جماعية مقابل ضمان تعويض مناسب لصاحب الحق.

ومن هذا المنطلق، فإن دور الديوان لا يتمثل فقط في تنفيذ الإجراءات، وإنما كذلك في ضمان أن يكون استعمال سلطة الانتزاع متوافقاً مع المبادئ القانونية العامة، وخاصة:

- مبدأ الشرعية .
- مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة .
- مبدأ التناسب بين الهدف والوسيلة .
- مبدأ التعويض العادل .

المطلب الثاني : دور الديوان الوطني للملكية العقارية في ضمان الأمن العقاري لأصحاب الحقوق

يضطلع الديوان الوطني للملكية العقارية بدور أساسي في تحقيق الأمن العقاري خلال مختلف مراحل الانتزاع، باعتباره الجهة المؤتمنة على ضبط الحقوق العقارية والإشهار عنها.

ويظهر هذا الدور من خلال عدة جوانب:

أولاً: ضمان دقة تحديد أصحاب الحقوق

إن تحديد صاحب الحق العقاري يمثل شرطاً أساسياً لضمان حصول الشخص المعني على التعويض المستحق.

وأي خلل في هذا المجال قد يؤدي إلى:

- حرمان صاحب حق من التعويض .
- ظهور مطالبات لاحقة .
- قيام نزاعات قضائية .

لذلك، فإن التثبت من البيانات العقارية لا يمثل مجرد إجراء تقني، بل هو ضمانة حقيقية لحماية الحقوق.

ثانياً: حماية أصحاب الحقوق العينية

لا تقتصر آثار الانتزاع على المالك فقط، بل تمتد إلى جميع أصحاب الحقوق المسجلة على العقار.

فقد يكون العقار مثقلاً بـ:

- رهن عقاري .
- حق انتفاع .

- حق ارتفاق .
- حقوق لفائدة الغير .

ومن ثم، فإن معالجة الملف العقاري تتطلب مراعاة جميع هذه الحقوق وعدم اختزال العملية في نقل الملكية فقط.

وهنا يظهر الدور القانوني المهم لديوان الوطني للملكية العقارية باعتبارها الجهة القادرة على كشف مختلف الوضعيات القانونية للعقار.

المبحث الثاني : دور الديوان في الحد من النزاعات المتعلقة بالانتزاع

أثبتت التجربة العملية أن نسبة هامة من المنازعات المرتبطة بالانتزاع لا تكون نتيجة رفض مبدأ المشروع العمومي في حد ذاته، وإنما بسبب ظروف مرتبطة بطريقة إدارة الملف، خاصة ما يتعلق بالتواصل، والتقييم، وتحديد الحقوق.

ومن هذا المنطلق، فإن تطوير الدور الوقائي للديوان أصبح ضرورة لتحسين فعالية المنظومة.

المطلب الأول : تعزيز المقاربة الوقائية قبل نشوء النزاع

تتمثل المقاربة الحديثة للإدارة العقارية في الانتقال من معالجة النزاعات بعد وقوعها إلى منع أسبابها منذ بداية الملف.

ويمكن تحقيق ذلك من خلال:

1- تحسين الدراسات العقارية الأولية

كلما كانت المعطيات المتعلقة بالعقار دقيقة منذ البداية، كلما انخفض احتمال ظهور إشكالات لاحقة.

وتشمل هذه الدراسات:

- تحديد المالكين الحقيقيين .
- ضبط الوضعية القانونية .
- كشف النزاعات القائمة .
- تحديد الحقوق العينية .

2- تطوير التواصل مع أصحاب العقارات

يمثل التواصل المبكر مع المالكين عاملاً مهماً في تخفيف التوتر المرتبط بالانتزاع.

فالكثير من الاعتراضات تنشأ نتيجة غياب المعلومات أو سوء فهم طبيعة الإجراء.

ومن هنا، يمكن الديوان أن تلعب دوراً توعوياً من خلال:

- شرح مراحل الانتزاع .
- توضيح الحقوق والضمانات .
- بيان طرق الطعن أو الاعتراض .

المطلب الثاني : تحقيق النجاعة الإدارية دون المساس بالضمانات القانونية

إن تحسين سرعة إجراءات الانتزاع لا يعني بأي حال تجاوز الضمانات المقررة للمالكين، بل يجب أن يتم في إطار رؤية متوازنة تقوم على تطوير طرق العمل.

فالنجاعة الإدارية الحقيقية لا تتمثل في اختصار الإجراءات فقط، وإنما في:

- جودة المعالجة .
- دقة المعطيات .
- تقليص الأخطاء .
- الحد من النزاعات .

ومن هذا المنظور، فإن الديوان الوطني للملكية العقارية مطالب بالانتقال من مفهوم الإدارة المنفذة للإجراءات إلى مفهوم الإدارة الشريكة في إنجاح المشاريع العمومية.

الجزء الثالث : نحو تطوير دور الديوان الوطني للملكية العقارية لتحقيق نجاعة أكبر في إنجاز مشاريع الانتزاع

إن التحديات التي كشفت عنها الممارسة العملية تفرض التفكير في تطوير أساليب عمل الديوان الوطني للملكية العقارية بما يتلاءم مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية ومتطلبات الدولة الحديثة.

ولا يتعلق الأمر فقط بتعديل النصوص القانونية، وإنما بإرساء منظومة إدارية جديدة تعتمد على الرقمنة، والتخصص، والتنسيق المؤسسي.

الفصل الأول : تطوير آليات العمل الداخلي للديوان الوطني للملكية العقارية

المبحث الأول : الرقمنة كخيار استراتيجي لتحسين معالجة ملفات الانتزاع

أصبحت الرقمنة اليوم من أهم الوسائل الكفيلة بتحسين الأداء الإداري، خاصة في المجالات التي تعتمد على المعطيات والوثائق، وهو ما ينطبق بشكل كبير على المجال العقاري.

فملفات الانتزاع تتطلب معالجة كمية كبيرة من المعلومات المتعلقة بـ:

- الرسوم العقارية .
- أصحاب الحقوق .
- الوضعيات القانونية .
- مراحل تقدم الإجراءات .

ومن هنا، فإن إحداث منظومة رقمية متكاملة لملفات الانتزاع من شأنه أن يحقق عدة فوائد، من أهمها:

دراسة حول دور الديوان الوطني للملكية العقارية في إنجاز مشاريع الانتزاع للمصلحة العمومية على ضوء القانون عدد 53 لسنة 2016-المنقح بمرسوم عدد 65 لسنة 2022 مراد النصيري-متمفقد رئيس

أولاً: سرعة النفاذ إلى المعلومة

حيث تمكن الرقمنة الأعوان من الاطلاع الفوري على الوضعيات العقارية وتجنب تبادل الوثائق الورقية.

ثانياً: تحسين التنسيق بين الإدارات

من خلال الربط الإلكتروني بين:

- الديوان الوطني للملكية العقارية
- وزارة أملاك الدولة .
- أصحاب المشاريع العمومية .
- المصالح الجهوية .

ثالثاً: ضمان متابعة دقيقة للملفات

وذلك عبر اعتماد مؤشرات واضحة مثل:

- مدة معالجة الملف .
- عدد الملفات الجارية .
- أسباب التأخير .

المبحث الثاني : تعزيز التخصص والخبرة في مجال الانتزاع

إن خصوصية ملفات الانتزاع تقتضي توفر موارد بشرية ذات تكوين متخصص يجمع بين:

- القانون العقاري .
- الإجراءات الإدارية .
- تقنيات التقييم العقاري .
- إدارة النزاعات .

ومن خلال التجربة العملية، يتبين أن تكوين أعوان مختصين في مجال الانتزاع من شأنه أن يرفع من جودة المعالجة ويقلل من الأخطاء الإجرائية.

كما يمكن التفكير في إحداث فرق عمل متخصصة داخل الإدارات المعنية بالملفات الكبرى، خاصة المشاريع الوطنية ذات الطابع الاستراتيجي.

الفصل الثاني : الديوان الوطني للملكية العقارية كشريك في تحقيق التنمية الوطنية من خلال مشاريع الانتزاع

إن التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تعرفها الدولة الحديثة فرضت إعادة النظر في وظيفة الإدارة العمومية، فلم تعد الإدارة مجرد جهاز مكلف بتطبيق النصوص والإجراءات، وإنما أصبحت شريكاً أساسياً في تحقيق السياسات العمومية وإنجاح المشاريع التنموية.

وفي هذا الإطار، تبرز أهمية إعادة تصور دور الديوان الوطني للملكية العقارية باعتبارها مؤسسة استراتيجية تساهم بشكل مباشر في تحقيق الأمن العقاري وتسهيل إنجاز المشاريع ذات البعد الوطني.

فالعقار لم يعد مجرد محل للحقوق الخاصة، وإنما أصبح أحد أهم عناصر التخطيط العمراني والتنمية الاقتصادية، وهو ما يجعل حسن التصرف في الملفات العقارية عاملاً حاسماً في سرعة تنفيذ المشاريع العمومية.

المبحث الأول : الانتقال من الإدارة المنفذة للإجراءات إلى الإدارة الاستباقية

المطلب الأول : تعزيز الدور الاستشرافي للديوان الوطني للملكية العقارية

أثبتت التجربة العملية أن التدخل المتأخر للديوان في ملفات الانتزاع يؤدي غالباً إلى ظهور صعوبات كان بالإمكان تفاديها منذ البداية.

لذلك، فإن تطوير دور الديوان الوطني للملكية العقارية يقتضي اعتماد مقاربة استباقية تقوم على التدخل منذ المراحل الأولى للمشروع العمومي.

وتتمثل هذه المقاربة خاصة في:

أولاً: المشاركة في الدراسات الأولية للمشاريع الكبرى

من الضروري أن يقع إشراك المصالح المختصة بالملكية العقارية منذ مرحلة إعداد الدراسات الأولية للمشاريع العمومية، وذلك بهدف:

- تحديد الإشكالات العقارية المحتملة .
- اقتراح المسارات العقارية الأقل تعقيداً .
- تقدير آجال الإنجاز الواقعية .
- الحد من المفاجآت أثناء التنفيذ .

فالتجربة تؤكد أن اختيار موقع المشروع دون مراعاة الوضعية العقارية قد يؤدي إلى تأخير سنوات في الإنجاز بسبب صعوبة تسوية الملكيات.

ثانياً: اعتماد قاعدة بيانات استباقية للعقار العمومي والخاص

يمكن تطوير دور الديوان من خلال إنشاء قاعدة بيانات وطنية تساعد على معرفة:

- العقارات القابلة للاستغلال العمومي .
- الوضعيات العقارية المعقدة .
- المناطق التي تتطلب تدخلات خاصة .

ومن شأن هذه القاعدة أن تجعل القرار العمومي أكثر دقة وواقعية.

المطلب الثاني : تحسين التنسيق المؤسسي بين مختلف المتدخلين

إن طبيعة الانتزاع للمصلحة العمومية تجعل نجاحه مرتبطاً بدرجة التعاون بين مختلف الإدارات.

فالديوان الوطني للملكية العقارية لا يمكنه وحده معالجة جميع الإشكالات، وإنما تحتاج إلى منظومة تعاون متكاملة تشمل:

- وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية .
- الإدارات صاحبة المشاريع .
- الجماعات المحلية .
- السلط القضائية عند الاقتضاء .

ومن خلال الممارسة، فإن غياب التنسيق يمثل أحد أهم أسباب بطء الملفات، خاصة عندما يتم اكتشاف الإشكالات العقارية بعد انطلاق الإجراءات.

المبحث الثاني : مقترحات عملية لتعزيز نجاعة الديوان الوطني للملكية العقارية في ملفات الانتزاع

انطلاقاً من التجربة العملية في معالجة الملفات العقارية، يمكن تقديم جملة من المقترحات التي من شأنها تطوير الأداء الإداري وتحقيق التوازن بين السرعة وحماية الحقوق.

المطلب الأول : إحداث مسار عقاري موحد لملفات الانتزاع

من أهم المقترحات العملية اعتماد مسار موحد يرافق العقار منذ مرحلة برمجة المشروع إلى غاية التسجيل النهائي للملكية.

ويقوم هذا المسار على تجميع مختلف المراحل التالية:

1. الدراسة العقارية الأولية .
2. تحديد أصحاب الحقوق .
3. إعداد ملفات الانتزاع .
4. متابعة التعويضات .
5. تسجيل الملكية الجديدة .

وتكمن أهمية هذا النظام في:

- تقليص آجال المعالجة .
- تفادي تكرار الأعمال .
- تحسين التنسيق بين الإدارات .
- ضمان تتبع الملف في جميع مراحله .

المطلب الثاني : اعتماد مؤشرات لتقييم أداء الديوان في مجال الانتزاع

إن تطوير الديوان لا يمكن أن يتحقق دون اعتماد معايير موضوعية لقياس الأداء.

ومن بين المؤشرات الممكن اعتمادها:

أولاً: مؤشر سرعة معالجة الملفات

ويتمثل في قياس المدة الفاصلة بين:

- ورود طلب الانتزاع .
- استكمال الوضعية العقارية .
- تسجيل الملكية .

ثانياً: مؤشر جودة المعالجة

من خلال تقييم:

- عدد الأخطاء الإجرائية .
- عدد النزاعات الناتجة عن الملف .
- نسبة الملفات التي تمت تسويتها ودياً .

ثالثاً: مؤشر رضا المتعاملين

سواء كانوا:

- إدارات عمومية صاحبة مشاريع .
- مالكيين وأصحاب حقوق .

فالإدارة الحديثة لا تقاس فقط بمدى احترامها للإجراءات، وإنما بقدرتها على تحقيق نتائج ملموسة.

المطلب الثالث : تعزيز البعد التواصلي للديوان مع المواطنين

إن الانتزاع يمثل من أكثر الإجراءات حساسية بالنسبة للمواطن، لأنه يرتبط بفقدان ملكية عقار قد يكون له بعد اقتصادي أو اجتماعي أو عائلي.

ومن هنا، فإن الجانب التواصلي للديوان يكتسي أهمية خاصة.

ويمكن تطوير هذا الجانب عبر:

- إعداد أدلة مبسطة لفائدة أصحاب العقارات .
- توضيح مراحل الانتزاع وحقوق المعنيين .
- تنظيم جلسات إعلامية عند المشاريع الكبرى .
- تشجيع الحلول الرضائية متى كان ذلك ممكناً .

فالتجربة العملية تؤكد أن التواصل الجيد يقلل من النزاعات ويعزز الثقة بين الإدارة والمواطن.

الخاتمة

إن دراسة دور الديوان الوطني للملكية العقارية في إنجاز مشاريع الانتزاع للمصلحة العمومية على ضوء القانون عدد 53 لسنة 2016 ، المؤرخ في 11 جويلية 2016 و المنقح بمرسوم عدد 65 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 ، تبرز أن نجاح هذه المنظومة لا يرتبط فقط بوجود إطار قانوني منظم، وإنما بمدى قدرة الإدارة على تحويل هذا الإطار إلى ممارسة فعالة تستجيب لحاجيات التنمية وتحافظ في الوقت ذاته على الحقوق الفردية.

لقد أظهر التطبيق العملي أن الديوان الوطني للملكية العقارية تضطلع بدور محوري في مختلف مراحل الانتزاع، بداية من تحديد الوضعيات العقارية، مروراً بمتابعة الإجراءات، وصولاً إلى ضمان استقرار الملكية بعد التسجيل.

غير أن التحديات التي يواجهها الديوان، والمتمثلة خاصة في تعقيد الوضعيات العقارية، وتعدد المتدخلين، وطول المسار الإجرائي، تفرض تطوير طرق العمل واعتماد رؤية جديدة تجعل من الديوان الوطني للملكية العقارية شريكاً استراتيجياً في تنفيذ المشاريع العمومية.

فالإدارة العقارية الحديثة لا ينبغي أن تقتصر وظيفتها على استقبال الملفات ومعالجتها، بل يجب أن تعتمد على مقارنة استباقية تقوم على التخطيط، والرقمنة، والتنسيق، والاستثمار في الخبرة البشرية.

ومن هذا المنطلق، فإن تطوير دور الديوان الوطني للملكية العقارية يمثل شرطاً أساسياً لتحقيق معادلة دقيقة بين:

نجاح الديوان الوطني للملكية العقارية في خدمة التنمية من جهة، واحترام الحق في الملكية الخاصة من جهة أخرى.

وهو ما يجعل من الديوان الوطني للملكية العقارية مؤسسة محورية في بناء الثقة العقارية ودعم الاستثمار وإنجاح السياسات العمومية.

توصيات عملية مستخلصة من التجربة المهنية

بناءً على ما سبق، يمكن اقتراح جملة من التوصيات:

1. إرساء منظومة رقمية وطنية موحدة لمتابعة ملفات الانتزاع .
2. إحداث فرق متخصصة في الانتزاع داخل الديوان الوطني للملكية العقارية تضم أعواناً ذوي تكوين قانوني وفني .
3. تعزيز التنسيق المبكر بين الديوان الوطني للملكية العقارية بالخصوص لجنة الاستقصاء و المصالحة والهيكل صاحب المشاريع قبل انطلاق الإجراءات .
4. اعتماد آلية تشخيص عقاري مسبق للمشاريع العمومية الكبرى .
5. تطوير آليات التواصل مع أصحاب الحقوق للحد من النزاعات .
6. اعتماد مؤشرات موضوعية لقياس نجاعة معالجة الملفات .
7. تثمين الخبرة العملية للأعوان والإطارات الذين كونوا تجربة ميدانية في مجال الانتزاع باعتبارها رصيذاً مؤسسياً يجب استثماره .

ومن خلال تجربتي العملية في دراسة ومتابعة ملفات الملكية العقارية، تأكد لدي أن حسن تطبيق النصوص القانونية لا يكفي وحده لضمان نجاح مشاريع الانتزاع، بل يتطلب ذلك إدارة تمتلك الرؤية والخبرة والقدرة على استباق الإشكالات قبل ظهورها. وإن تطوير دور الديوان الوطني للملكية العقارية يمثل، في تقديري، أحد الشروط الأساسية للارتقاء بالأداء العمومي وتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية وحماية الحقوق.