

الأراضي إدارة حول دراسية جولة
براندنبورغ / بوتسدام

السلام عليكم / Welcome

تسجيل الأراضي ونقل ملكيتها في ألمانيا
المطابقة بين سجل الأراضي وخرائط المسح

هانز - جير بيكر
مدير المسح

Vermessungsamt Berlin-Spandau

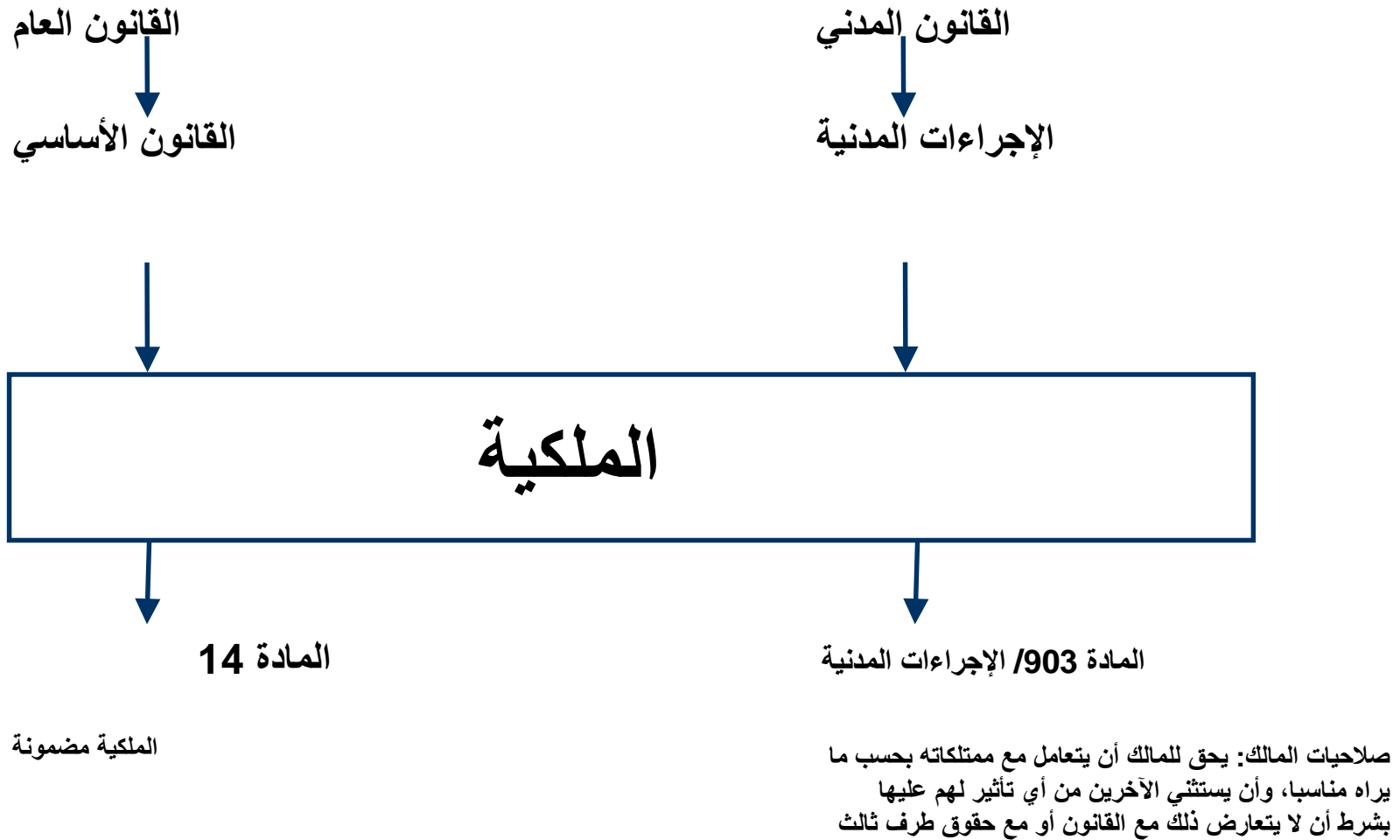
hans-gerd.becker@ba-spandau.berlin.de



PLAN
Stadt Spandau
Allgemeine Plan der Division
in 1728
Der
1728

الملكية في ألمانيا

2



الممتلكات العقارية في ألمانيا

3

البنود القانونية المختلفة

الملكيات/ النقل/ الفوائد في العقارات

- القانون الأساسي
- (الإجراءات المدنية) (القانون المدني)
- قانون السيادة المشتركة
- قانون الإيجار
- أنظمة تسجيل الأراضي
- قوانين مسح الأراضي والملكيات

(قوانين 16 ولاية)



التسجيل

نقل ملكية الأراضي في ألمانيا

4

- اتفاقية شراء الأراضي
- يمكن إيجاد معظم البنود القانونية والمبادئ في الإجراءات المدنية الألمانية
- يوافق البائع في اتفاقية شراء الملكيات على نقل صك الملكية
- يجب أن تتم المصادقة على عملية النقل من قبل كاتب العدل
- كاتب العدل هو محام مدرب قانونيا، تعيينه الولاية الفدرالية ويعتبر طرفا محايدا على الدوام
- يقوم كاتب العدل بنقل الملكية نيابة عن الأطراف – يمكن أن يكون كاتب العدل هو المسؤول أيضا عن نقل الدفعات (حساب ضمان) وبالتالي يقوم بالإشراف على الدفعات ومتطلبات نقل الملكية
- تنتقل حجة الأرض فقط عند تسجيل المالك الجديد في سجل الأراضي

تسجيل الأراضي في ألمانيا

- تعتمد ألمانيا نظاما معقدا وقانونا غنيا حول السياسات والآليات المتعلقة بالأراضي
 - نظام ثنائي لتسجيل الأراضي
 - الحقوق المتعلقة بالأرض؟

تسجل ملكية الأرض والحقوق العينية في سجل الأراضي المحفوظ لدى المحاكم المحلية

→ أين؟

تعتبر الخرائط العقارية هي الإثبات المعتمد للحدود والموقع والحجم واستخدامات الأرض والمباني، وهي موجودة لدى وكالات الخرائط العقارية

سجل الأراضي

6

- تم استحداث سجل الأراضي في
بروسيا (مملكة بروسيا) عام 1872
الإمبراطورية الألمانية عام 1897
- بناء على خرائط الضرائب الموجودة حاليا (السجل الرسمي للعقارات

!لا يغطي سجل الأراضي جميع العقارات في ألمانيا
لا يعتبر تسجيل الأراضي إلزاميا لجميع العقارات المملوكة للحكومة الفدرالية والولايات
والمجتمعات المحلية والمدارس والكنائس إضافة إلى الشوارع والمسطحات المائية أو السكك
الحديدية

- لا يمكن تسجيل العقارات إلا إذا كانت ظاهرة في دليل الخرائط العقارية
(أن تكون عنصرا في الخرائط وأن يكون هناك رقم للقطعة)

سجل الأراضي ضروري لجميع المعاملات المتعلقة بالملكية والحقوق العينية ورهن الأراضي

سجل الأراضي

7

تسجيل حجج الأراضي هو عملية رسمية تعتمد على نقل ملكية حجة الأرض وبناء على طلب مالك الحجة

→ أي معاملة لنقل حجج الملكية تتم بموجب قانون التوثيق
(يتم التسجيل بناء على الوثائق فقط).

→ يعتبر سجل الأراضي صحيحاً
!(مبدأ حسن النية)

إلا إذا تم الاعتراض على صحته أو أصلح الخطأ معلوماً للمشتري

→ يكون صاحب سند الملكية المسجل هو صاحب الحق

→ لا يتاح للجميع الاطلاع على سجل الأراضي، إلا إذا كان لدى الأشخاص/ المؤسسات سبب
موجب

→ يمكن الوصول إلى المعلومات من خلال الإنترنت

دليل الخرائط العقارية

تأسس دليل الخرائط العقارية في ألمانيا منذ 200 سنة تقريبا
وتم إنشاؤه بالأساس لأغراض الضرائب
(تم العمل به لأول مرة في بروسيا (1861 – 1865

ظهور العقارات كعناصر على الخرائط العقارية شرط مسبق لتسجيلها
(دليل الخرائط العقارية = السجل الرسمي للعقارات)

تغطي الخرائط العقارية جميع مساحة ألمانيا
تعطي الخرائط العقارية معلومات كاملة عن ملكية العقارات غير المسجلة في سجل الأراضي

دليل الخرائط العقارية أساسي لجلب ضرائب الأراضي، ولإجراء الإحصاءات والتخطيط للمدن
والأقاليم والمرافق العامة وغيرها

الخرائط العقارية هي أهم مصدر للبيانات اللازمة للبنى التحتية المكانية في ألمانيا

دليل الخرائط العقارية – خلفية تاريخية

9

➤ كان دليل الخرائط العقارية من شأن الولايات الفدرالية منذ بداية إنشائه (ضرائب الأراضي)

➤ بدأ التسجيل الإلزامي والمنظم لسندات ملكية الأراضي بالقانون المدني الألماني عام 1896. وكان سجل الأراضي يعتبر من ضمن الصلاحيات المدنية في الدولة وباستخدام الخرائط العقارية (الموجودة أصلاً) كسجل أساسي

➤ خلال حكم هتلر تمت إدارة العديد من الشؤون العامة بشكل مركزي – ومن ضمنها دليل الخرائط العقارية، وإجراء المسوحات وإعداد الخرائط (قانون المساح المرخص (1938)

➤ بعد إقرار دستور ما بعد الحرب واعتماد نظام الجمهورية الفدرالية أصبحت معظم الشؤون العامة تدار بطريقة لامركزية، ولكن بقي دليل الخرائط العقارية والمسوحات وإعداد الخرائط ضمن صلاحيات الولايات الفدرالية

➤ نفذت الولايات الفدرالية قوانين للخرائط العقارية وعمليات المسح

معالم أساسية في تطوير دليل الخرائط العقارية في ألمانيا

10

- تم إنشاؤه في بداية/ منتصف القرن التاسع عشر لأغراض الضرائب
 - في نهاية القرن التاسع عشر أضيف تسجيل الملكيات لأغراض دليل الخرائط العقارية
 - (في عام 1930 أصبح دليل الخرائط العقارية متعدد الأغراض (يتضمن بيانات تقييم التربة
 - في بداية عام 1975
 - تحول إلى نظام معلومات للعديد من التطبيقات
 - 2010
- (INSPIRE) تشريع قوانين الوصول إلى البيانات المكانية



دليل الخرائط العقارية

11

تحديث البيانات عند الطلب (ليس هناك إجراءات رسمية لمقدم الطلب)، أو يتم ذلك من قبل السلطات
المسؤولة عن الدليل

تجري أي عملية مسح من قبل مساح مرخص أو سلطات دليل الخرائط العقارية

يتم تحديث البيانات على أساس أرقام المسوحات فقط

يمكن الوصول إلى المعلومات الموجودة في دليل الخرائط العقارية من خلال الإنترنت

دليل الخرائط العقارية متاح للعامة (باستثناء المعلومات الشخصية عن المالكين، حيث لا يكشف
عن ذلك إلا عند إثبات وجود ضرورة أو مصلحة خاصة

المطابقة بين سجل الأراضي ودليل الخرائط العقارية

→ سجل الأراضي مؤتمت (SOLUM-Star)
(لا توجد هناك قاعدة بيانات حقيقية (لم يتم تحويلها إلى قاعدة رقمية بالكامل

→ دليل الخرائط العقارية مؤتمت
(قاعدة بيانات حقيقية (قاعدة رقمية بالكامل

→ دليل الخرائط العقارية □ سجل الأراضي
يتم إدخال التغييرات في الجرد أو الأقسام بناء على نقل البيانات
عملية إدخال مؤتمتة جزئيا بعد التحقق من البيانات

→ سجل الأراضي □ دليل الخرائط العقارية
يتم إدخال التغييرات على الجرد والجزء الأول من خلال نقل البيانات
يجب أن يتم التصديق على جميع الإدخالات على سجل الأراضي رسميا من قبل مسؤول التسجيل

العناصر الأساسية في دليل الخرائط العقارية

قطعة أرض →

أصغر وحدة قانونية

مسطح أو قطعة لها حدود واضحة

يتم تخصيص رقم خاص لكل قطعة ويتم اعتماده على المستوى الوطني

تتكون الممتلكات العقارية من قطعة واحدة أو أكثر

يمكن أن تتضمن القطعة مساحات لاستخدامات مختلفة

:المباني →

التي يتم إنشاؤها لحماية البشر والحيوانات والبضائع والمواد والأبنية الدائمة

والمباني المسقوفة والمآوي

القدرة الفعلية على الوصول إلى داخل المباني

الهياكل →

تعتبر الهياكل الدائمة جزءا رئيسيا من العقارات

(المادة 94 من القانون المدني الألماني)

ولكن لم يتم تحديدها كعناصر قانونية في الخرائط العقارية

يتم تمثيل عناصر كالجسور، الأنفاق ومولدات الكهرباء والهوائية ولايات ساكسوني وبراندنبورغ)

في الخرائط العقارية عند توفر البيانات

الحفاظ على الخرائط العقارية في ألمانيا أصل البيانات

14

يتم مسح جميع حدود قطع الأراضي ومعظم المباني (خصائص مختلفة). يتم مسح الحدود والمباني الجديدة بناء على طلب المالك

طلب يقدم لماسح
مرخص أو وكالة
الخرائط العقارية

بيانات المالك → تبادل المعلومات بشكل متسق مع سجل الأراضي
يتم مسح جميع المباني (خصائص مختلفة)، مباني جديدة/ يتم مسح التغييرات من قبل
(المالك) القانون يلزم المالك بذلك

سجل الأراضي/ وكالة
الخرائط العقارية

طلب يقدم لماسح
مرخص أو وكالة
الخرائط العقارية

المباني الأخرى/ البيانات التوبوغرافية من قبل السلطات المسؤولة عن الخرائط
العقارية

وكالة الخرائط العقارية

الخرائط العقارية - المؤسسات

15

تتولى الولايات (16) مسؤولية الخرائط العقارية في ألمانيا

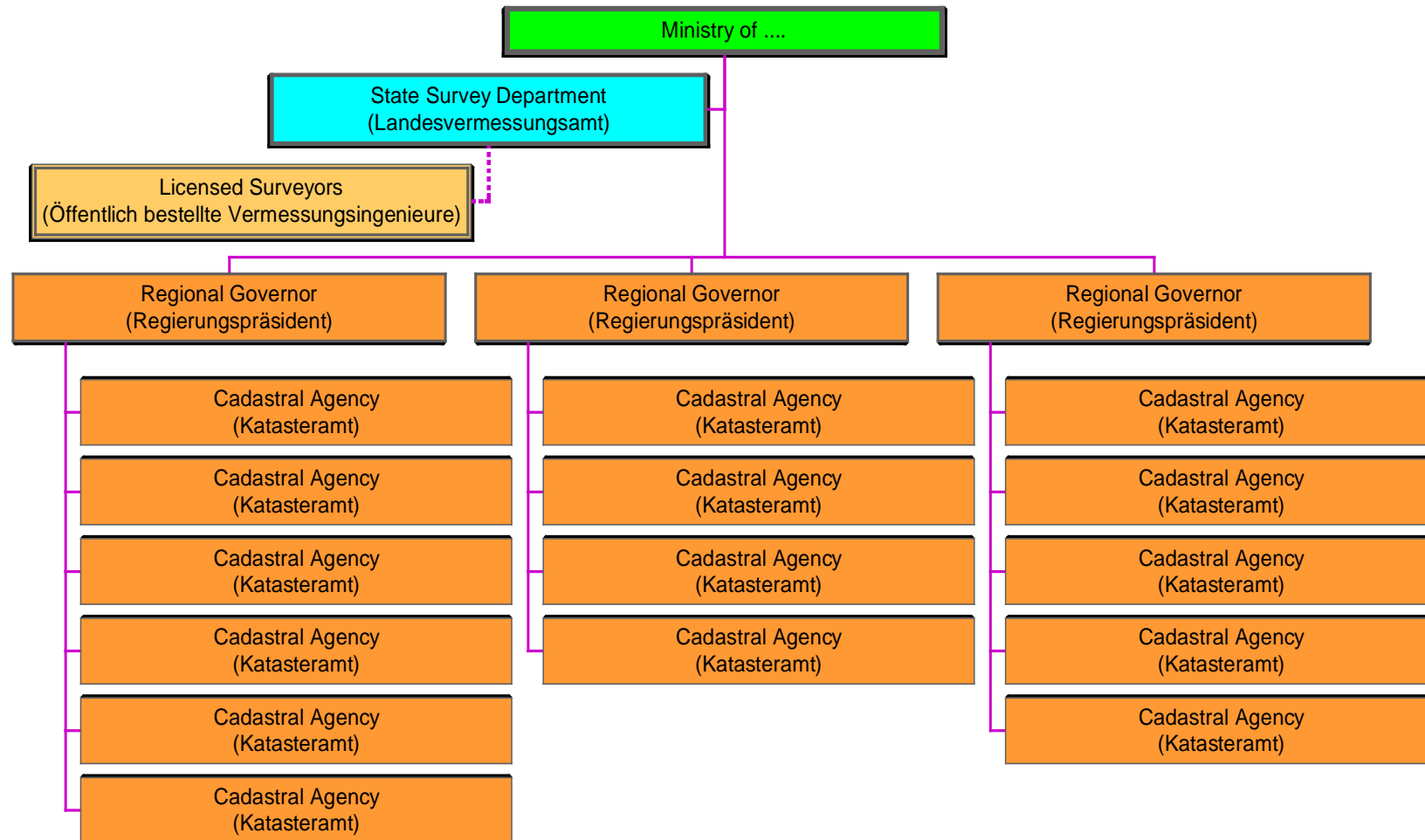
بشكل عام هناك هيكلية مشكلة من ثلاث مستويات لمسح الأراضي وإدارة الخرائط العقارية (الوزارات الحكومية (وزارة المالية أو الاقتصاد. الحكومة الإقليمية. وكالة المسح والخرائط العقارية في الأفضية .

جميع الولايات (الاستثناءات: برلين بريمن وهامبورغ) لديها دوائر مسح تقوم بأعمال المسح على مستوى الولاية، تتضمن هذه الأعمال على سبيل المثال إعداد الخرائط التوبوغرافية، وطباعتها، الخرائط الجوية، الأنظمة المرجعية (الأول والثالث)، أنظمة تحديد الموقع عبر الأقمار الصناعية، التطورات الفنية، ترخيص المساحين من القطاع الخاص

يبلغ عدد المساحين المرخصين الذين يعملون لحسابهم الخاص 1450 ، كما يعمل حوالي 18,000 موظف في مؤسسات الخرائط العقارية (باستثناء ولاية بافاريا. وهم يقومون بتنفيذ عمليات المسح اللازمة من أجل إعداد الخرائط العقارية وجميع أنواع المسح الأخرى

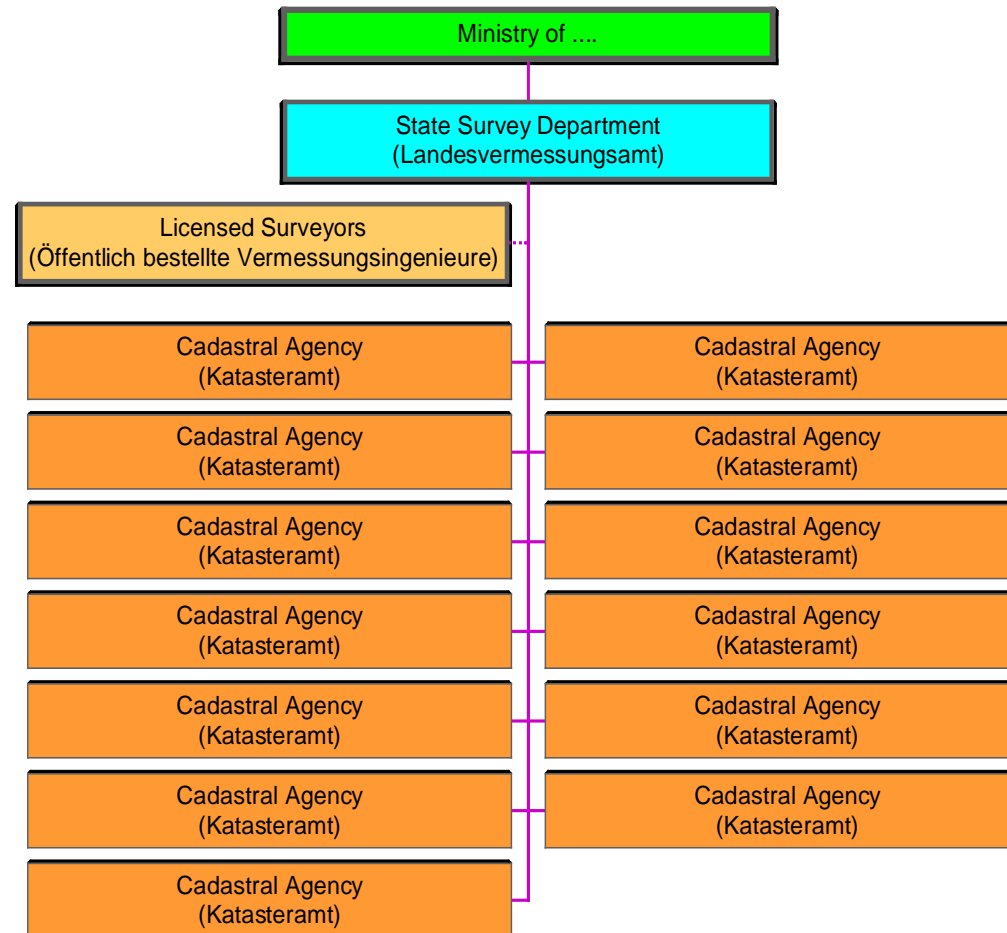
دليل الخرائط العقارية - المؤسسات

Organisation chart of survey administration in the states of Germany (type I)



Cadastral - Institutions

Organisation chart of survey administration in the states of Germany (type II)



الإنجازات

18

بالرغم من اعتماد النظام الفدرالي في البلاد
يعتمد دليل الخرائط العقارية في ألمانيا على معايير مشتركة.
تم طرح معايير فريدة لقاعدة البيانات الخاصة بسجل الخرائط العقارية في نهاية السبعينات .
تم تحويل الخرائط العقارية إلى النظام الرقمي باستخدام هيكلية فريدة.
هناك تعاون وثيق بين إدارة المسح المختلفة/ حيث أن هناك لجنة توجيهية فاعلة (اللجنة تطوعية)

تلعب الخرائط العقارية دورا هاما في مجال الضرائب وإعداد البيانات الجيولوجية، إضافة إلى
عدد من المهام الإدارية والمالية والإحصاءات، والأمور المتعلقة بتحديد نطاق سلطة القضاء
تم ضمان دقة الخرائط العقارية من خلال استخدام أنظمة تحديد المواقع باستخدام الأقمار
تستخدم جميع (ETRS89 الصناعية (أحد تكنولوجيات نظام تحديد المواقع العالمي) (مثل نظام
دوائر المسح في الولايات المختلفة هذه الأنظمة