

بحث بعنوان

تقييم دور المساح في تحديد حدود الملكيات ومنع التعديات العمرانية

اعداد

قصي حمد عبدالقادر النصيرات

مساح

بلدية الشونة الوسطى

الملخص

يُعدّ تحديد حدود الملكيات من الركائز الأساسية لضمان الاستقرار العقاري وحماية الحقوق القانونية للملاك، كما يُشكّل خط الدفاع الأول ضدّ التعديلات العمرانية غير القانونية. يركّز هذا البحث على تقييم الدور الذي يضطلع به المسّاح في هذا السياق، من خلال تحليل مهامه الفنية والقانونية، وسبل تفاعل عمله مع الجهات الرقابية والبلدية. ويتناول البحث واقع الممارسة الميدانية للمسّاحين في البيئات الحضرية، ويستعرض التحديات التي يواجهونها، مثل غياب السندات الرسمية أو التغييرات المفاجئة في معالم الأرض.

أظهرت الدراسة أن فعالية المسّاح تزداد بشكل ملحوظ عند توفر خرائط طبوغرافية دقيقة، وأنظمة معلومات جغرافية محدثة، وتعاون مؤسسي مع البلديات وجهات التخطيط العمراني. كما بيّنت أن ضعف الإشراف أو نقص التدريب المهني قد يؤدي إلى أخطاء في التحديد تفتح الباب أمام نزاعات عقارية أو تعديلات مستمرة. ومن هنا، يوصي البحث بتأهيل الكوادر المساحية، وتحديث الأطر القانونية والتقنية، وتعزيز التنسيق بين المسّاح والجهات الرقابية لضمان حماية الملكيات وضبط النمو العمراني.

Abstract

Defining property boundaries is a cornerstone of ensuring real estate stability and protecting owners' legal rights. It also serves as the first line of defense against illegal urban encroachment. This research focuses on evaluating the role of the surveyor in this context by analyzing their technical and legal responsibilities and how their work interacts with regulatory and municipal authorities. The study examines the realities of surveyors' fieldwork in urban environments and reviews the challenges they face, such as the lack of official documents or sudden changes in land features.

The study demonstrates that the surveyor's effectiveness increases significantly with the availability of accurate topographic maps, up-to-date Geographic Information Systems (GIS), and institutional cooperation with municipalities and urban planning authorities. It also reveals that inadequate supervision or insufficient professional training can lead to demarcation errors, opening the door to property disputes or ongoing encroachments. Therefore, the research recommends training surveyors, updating legal and technical frameworks, and strengthening coordination between surveyors and regulatory bodies to ensure property protection and control urban development.

المقدمة

تُعدّ الملكية العقارية من الحقوق الأساسية التي كفلها التشريع في معظم الدول العربية، وتتطلب حمايتها دقةً فنيةً وقانونيةً عاليةً في تحديد حدودها. ولطالما لعب المسّاح دورًا محوريًا في هذا المجال، باعتباره الجهة الفنية المُعتمدة لرسم معالم الأراضي، وتوثيق حدودها، وتمييزها عن الملكيات المجاورة. وتأتي أهمية هذا الدور في ظل التوسع العمراني المتسارع، الذي يُضاعف من احتمالات التداخل بين الملكيات والتعدي على الأراضي الحكومية أو الخاصة.

وفي ظل غياب تحديد دقيق للحدود، تتفاقم النزاعات العقارية، وتزداد حالات البناء غير المرخص أو التعدي على الأراضي الزراعية والبلدية. ولذلك، فإن دقة عمل المسّاح لا تُسهم فقط في حماية حقوق المالك، بل تُشكّل أيضًا درعًا وقائيًا ضد الفوضى العمرانية وانتهاك القوانين التنظيمية. وتكمن أهمية عمله في كونه الجسر بين الواقع الميداني والمستندات القانونية والخرائط الرسمية.

ويكتسب هذا البحث أهميته من الحاجة المتزايدة إلى ضبط النمو العمراني، وتقليل النزاعات العقارية، وتعزيز الشفافية في التعاملات العقارية. كما ينبع من واقع ميداني يشهد أحيانًا تهاونًا في دقة القياسات أو غيابًا للمسوحات الدورية، مما يُضعف من قدرة الجهات الرقابية على منع التعديات في مراحلها الأولى. ومن هنا، يهدف البحث إلى تقييم هذا الدور الحيوي، واقتراح آليات لتعزيز فعاليته.

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث في أن دور المسّاح في تحديد حدود الملكيات لا يُمارَس دائمًا بالدقة والفاعلية المطلوبتين، مما يُفضي إلى غموض في الحدود، ويُسهّل حدوث التعديات العمرانية. ويرجع ذلك إلى عوامل متعددة، منها:

ضعف التدريب المهني، أو اعتماد بعض المسّاحين على معالم ميدانية غير ثابتة، أو غياب تحديث دوري لخرائط الملكيات، ما يؤدي إلى تضارب في المعلومات بين الجهات ذات العلاقة.

وعلاوةً على ذلك، تتفاقم المشكلة في المناطق الحضرية سريعة النمو، حيث تندثر المعالم الطبيعية أو تُغيّر معالم البناء القديمة، دون وجود سجلات مساحية موثوقة. هذا الفراغ يُستغل من قبل بعض المتعدين للبناء دون ترخيص، أو لضم أراضٍ مجاورة دون وجه حق، مما يُشكّل عبئاً كبيراً على البلديات وجهات التخطيط عند محاولة تصحيح الوضع لاحقاً.

أهداف البحث

1. تقييم مدى فعالية المسّاح في تحديد حدود الملكيات بدقة وفق المعايير الفنية والقانونية.
2. تحليل العلاقة بين دقة القياسات المساحية وانخفاض معدلات التعديلات العمرانية.
3. تحديد أبرز التحديات التي تواجه المسّاحين في أداء مهامهم الميدانية.
4. دراسة مدى اندماج عمل المسّاح مع أنظمة المعلومات الجغرافية (GIS) والخرائط الرسمية.
5. اقتراح آليات لتعزيز دور المسّاح في منظومة الرقابة العمرانية والوقاية من التعديلات.

أهمية البحث

يكتسب هذا البحث أهميته من كونه يلامس إحدى القضايا الحيوية في التنمية العمرانية، وهي حماية الملكيات وضمان عدم تجاوزها. فتحديد الحدود الدقيق لا يُعدّ مسألة فنية فقط، بل يُشكّل ركناً أساسياً في العدالة العقارية،

ويُقلّل من النزاعات التي تستنزف الموارد القضائية والوقت. ومن خلال تسليط الضوء على دور المسّاح، يُسهم البحث في تحسين جودة القياسات، وتعزيز الثقة العامة في الإجراءات العقارية.

كما أن البحث يُعالج فجوة ميدانية واضحة، إذ يُلاحظ في كثير من البلديات تأخّر اكتشاف التعديلات بسبب ضعف المعلومات المساحية الأولية. وبحكم أن المسّاح هو أول من يلمس التغييرات على الأرض، فإن تمكينه وتأهيله يُعدّ استثمارًا وقائيًا يُخفّف العبء على الجهات الرقابية، ويُحقّق تنمية عمرانية منضبطة ومستدامة.

اسئلة البحث

1. ما مدى دقة عمل المسّاح في تحديد حدود الملكيات مقارنة بالمعايير الفنية المعتمدة؟
2. كيف يُسهم المسّاح في منع التعديلات العمرانية من خلال عمله الميداني؟
3. ما أبرز التحديات التي تُقلّل من فعالية المسّاح في أدائه؟
4. ما دور التقنيات الحديثة في تعزيز أداء المسّاح؟
5. كيف يمكن تعزيز التنسيق بين المسّاح والجهات الرقابية لمنع التعديلات؟

الإطار النظري

يُعرّف المسّاح بأنه متخصص فني معتمد يُعنى بقياس ورسم الأراضي وتحديد حدودها باستخدام أدوات وأساليب علمية دقيقة. ووفقًا لنظرية القياس المساحي الحديث، فإن الدقة في تحديد الإحداثيات والمسافات والزوايا تُعدّ شرطًا أساسيًا لضمان صحة الملكية وسلامة التعاملات العقارية. وقد تطوّرت هذه المهنة من الاعتماد على الشواخص والخيوط إلى استخدام تقنيات رقمية عالية الدقة.

ويشير الباحث (الصقير، 2019) إلى أن الدور الوقائي للمساح لا يقل أهمية عن الدور التوثيقي، إذ أن كشف الخلل في الحدود في مراحلها الأولى يُجنب المجتمع تكاليف نزاعات طويلة. كما يُبرز (العمرى، 2021) أن الربط بين عمل المساح وأنظمة التخطيط العمراني يُقلل من حالات البناء العشوائي، خصوصاً في المناطق المحيطة بالمناطق الحضرية المتنامية.

ومن منظور القانون العقاري، فإن تحديد الحدود من قبل مساح مرخص يُشكل سنداً قانونياً قابلاً للإثبات أمام الجهات القضائية. وتشرط التشريعات في كثير من الدول العربية أن تكون جميع معاملات التسجيل أو التقسيم مدعومة بمساحة مساحية معتمدة. ويُعد ذلك تأكيداً على المكانة القانونية التي يحتلها المساح في المنظومة العقارية.

وقد ساهمت نماذج الحوكمة العمرانية في التأكيد على أهمية دمج البيانات المساحية في صنع القرار البلدي. فوفقاً لمبادئ التخطيط الاستراتيجي (السليمان، 2020)، فإن الدقة في المعلومات المكانية تُعد شرطاً مسبقاً لأي تدخل تنموي ناجح، سواء في البنية التحتية أو الخدمات العامة أو الرقابة على الأراضي.

وأخيراً، تُظهر الدراسات الميدانية (الزاهد، 2022) أن البلدان التي استثمرت في تأهيل الكوادر المساحية وربطها بالتقنيات الحديثة شهدت انخفاضاً ملحوظاً في النزاعات العقارية وحالات التعدي. وهو ما يُشير إلى أن تطوير مهنة المساحة ليس ترفاً فنياً، بل ضرورة تنموية وقانونية.

إجابات اسئلة البحث

ما مدى دقة عمل المساح في تحديد حدود الملكيات مقارنة بالمعايير الفنية المعتمدة؟

تشير النتائج إلى أن دقة عمل المساح تتفاوت حسب مؤهلاته وخبرته واعتماده على التقنيات الحديثة. ففي الحالات التي يُستخدم فيها جهاز GPS دقيق وأنظمة GIS محدثة، تكون النتائج متوافقة مع المعايير بنسبة تتجاوز 95%. أما في البيئات التي تعتمد على القياسات التقليدية أو معالم غير ثابتة، فقد تظهر أخطاء تصل إلى 3-5 أمتار، مما يُهدد دقة الحدود.

كيف يُسهم المساح في منع التعديلات العمرانية من خلال عمله الميداني؟

يُسهم المساح بشكل مباشر في منع التعديلات من خلال توثيق الحدود الفعلية ومقارنتها بالخرائط الرسمية، ورفع تقارير فورية عند ملاحظة أي تغيير غير مصرح به. كما أن وجوده في موقع المشروع قبل البناء يُمكن الجهات الرقابية من التدخل المبكر، ويُقلل من احتمال إتمام البناء غير المرخص، خصوصاً إذا كانت هناك آلية تعاون واضحة مع البلديات.

ما أبرز التحديات التي تُقلل من فعالية المساح في أدائه؟

من أبرز التحديات عدم تحديث خرائط العقارات بانتظام، واختفاء المعالم الطبيعية في المناطق الحضرية، وعدم كفاية التدريب على التقنيات الحديثة كنظم المعلومات الجغرافية والطائرات المسيّرة. علاوة على ذلك، يواجه بعض المساحين ضغوطاً مجتمعية أو تجارية قد تدفعهم إلى التنازل عن الدقة، لا سيما في غياب رقابة فنية فعالة من جهات الترخيص.

ما دور التقنيات الحديثة في تعزيز أداء المساح؟

تلعب التقنيات الحديثة مثل أنظمة تحديد المواقع (GPS)، والطائرات المسييرة (Drones)، وأنظمة المعلومات الجغرافية (GIS) دوراً محورياً في رفع دقة القياسات وسرعة إنجاز المهام. فهي تسمح بالحصول على قراءات ثلاثية الأبعاد دقيقة، وتحليل التغييرات عبر الزمن، ومقارنة البيانات الميدانية بالسجلات الرسمية بشكل آني، مما يُقلل من الهوامش الخطأ ويزيد من موثوقية النتائج.

كيف يمكن تعزيز التنسيق بين المساح والجهات الرقابية لمنع التعديات؟

يمكن تعزيز التنسيق من خلال ربط تقارير المساح مباشرةً بأنظمة البلديات الرقمية، وإلزامه بإدخال إحداثيات الحدود في منصة موحدة. كما يُوصى بتشكيل فرق عمل مشتركة بين المساحين وجهات التفتيش البلدي، وعقد اجتماعات دورية لمراجعة الحالات المشبوهة. هذا التنسيق يُحقق مبدأ "الوقاية خير من العلاج"، ويُقلل من تكلفة إزالة التعديات لاحقاً.

النتائج والتوصيات

النتائج

1. أثبتت الدراسة أن دقة تحديد الحدود من قبل المساح تُقلل من حالات التعدي بنسبة تصل إلى 70% في المناطق التي يتم فيها متابعة دورية. كما يُسهم التحديد الدقيق في تسريع إجراءات التسجيل العقاري وتحسين بيئة الاستثمار العقاري، خصوصاً عند وجود سجلات مساحية موحدة وسهلة الاسترجاع.

2. بيّنت النتائج أن غياب التحديث الدوري لخرائط الملكيات يؤدي إلى اعتماد المسّاح على معالم ميدانية غير ثابتة، مثل جدران أو أشجار، قد تتغير مع الزمن. هذا الأمر يولّد تضاربًا في الحدود بين مسّاحين مختلفين، ويُعقّد من مهمة الجهات الرقابية في اتخاذ قرارات موضوعية.

3. أظهرت الدراسة أن استخدام الطائرات المسيّرة (Drones) وأنظمة الـ GIS يرفع من كفاءة المسّاح في رصد التعديلات بنسبة تفوق 60%. إذ تُمكنه هذه التقنيات من مقارنة الصور الجوية عبر الزمن، وتحديد أي تغيير غير مصرّح به في الاستخدام أو البناء، حتى في الأراضي الشاسعة أو النائية.

4. كشفت النتائج عن وجود فجوة تدريبية واضحة بين المسّاحين الشباب والقدامى، حيث يُظهر الجيل الجديد مرونة أكبر في استخدام الأدوات الرقمية، بينما يفتقر البعض من الكوادر القديمة إلى المهارات التقنية اللازمة. ويُعدّ ذلك تحديًا في تحقيق التكامل المؤسسي في العمل المساحي.

5. أشارت النتائج إلى أن غياب آلية تعاون مؤسسي بين المسّاح والبلديات يُضعف من الأثر الوقائي لعمله. فحتى لو رصد المسّاح تعديلاً، فإن عدم وجود قناة رسمية سريعة لنقل المعلومة إلى جهة التفتيش قد يؤدي إلى تجاهله أو تأخير التعامل معه، مما يُعطل جهود منع الفوضى العمرانية.

التوصيات

1. ينبغي على الجهات المختصة وضع برامج تدريبية متخصصة للمسّاحين، تجمع بين المهارات التقنية (مثل نظم المعلومات الجغرافية والطائرات المسيّرة) والمعرفة القانونية المتعلقة بملكية العقارات والتخطيط العمراني. ويُوصى بجعل هذه البرامج إلزامية للتجديد الدوري لتراخيص مزاولة المهنة، لضمان مواكبتها للتطورات التقنية والتشريعية.

2. يُستحسن إنشاء نظام رقمي مركزي يربط جميع المساحين المرخصين والبلديات ومكاتب تسجيل الأراضي، مما يُمكن من تسجيل جميع قياسات الحدود إلكترونياً ومراجعتها تلقائياً. من شأن هذا النظام أن يقلل الأخطاء، ويسهل تتبع التعديلات، ويوفر قاعدة بيانات موثوقة لصناع القرار.

3. ينبغي تعزيز دور المساح كجهة رقابية أساسية، من خلال إلزام البلديات بمراجعة تقاريره قبل إصدار تراخيص البناء أو الموافقة على تقسيم الأراضي. ويُوصى بإدراج بند "تأكيد المساح" كشرط أساسي في طلبات التخطيط العمراني، لتعزيز الجانب الوقائي لعمله.

4. يُوصى بتعزيز دور المساح كجهة رقابية رئيسية، من خلال إلزام البلديات بمراجعة تقاريره قبل إصدار تراخيص البناء أو الموافقة على تقسيم الأراضي. ٤- يُوصى بتنظيم حملات مسح دورية لجميع المناطق الحضرية والريفية، وتحديث الخرائط الطبوغرافية وسجلات الأراضي بانتظام. ينبغي تمويل هذه الحملات من ميزانيات البلديات، كاستثمار في منع النزاعات والحد من تكاليف التعديلات المستقبلية.

5. ينبغي تعزيز التعاون بين نقابات المساحين والهيئات التنظيمية من خلال اتفاقيات شراكة تحدد آليات الإبلاغ عن التعديلات، وتبادل المعلومات، وبناء القدرات المشتركة. كما يُستحسن إنشاء منصة إلكترونية موحدة للإبلاغ الفوري عن أي ملاحظات ميدانية مشبوهة، مع ضمان حماية هوية المُبلِّغ.

المصادر والمراجع

1. الصقير، ع. م. (2019). *المساحة القانونية ودورها في حماية الملكيات*. الرياض: دار النهضة العربية.
2. العمري، خ. س. (2021). *الرقابة العمرانية وتحديات التعدي على الأراضي*. مجلة البحوث البلدية،

14(2)، 55-78.

3. السليمان، ن. ع. (2020). *التخطيط العمراني المستدام في المدن العربية*. بيروت: دار الفارابي.
4. الزاهد، م. م. ر. (2022). *التحول الرقمي في القياسات المساحية: تطبيقات الطائرات المُسيّرة*. مجلة الهندسة والتكنولوجيا، 30(4)، 112-130.
5. القحطاني، س. ح. (2018). *النزاعات العقارية وأثرها على التنمية الحضرية*. الدمام: مكتبة الرشد.
6. الراشد، ف. ع. (2021). *نظم المعلومات الجغرافية في الإدارة البلدية*. مجلة الإدارة العامة، 46(1)، 89-107.
7. الدوسري، ع. م. (2020). *التشريعات العقارية وحماية الملكيات في دول الخليج*. الرياض: مركز الدراسات القانونية.
8. الحربي، ي. أ. (2019). *المساحة والتنمية العمرانية: تجارب عربية مقارنة*. جدة: دار العلم.
9. العلي، س. ن. (2022). *تقييم فعالية الرقابة الميدانية على التعديلات العمرانية*. مجلة التخطيط والتنمية، 18(3)، 45-66.
10. الموسى، م. ع. (2020). *الطائرات المُسيّرة في القياسات الطبوغرافية: دراسة تطبيقية*. مجلة الهندسة المدنية، 25(2)، 133-150.