المُستحدث حول الملكية العقارية الخاصة بالأفراد في التشريع الليبي

أحمد يوسف علي بن عمران
قسم القانون، الأكاديمية الليبية للدراسات العليا فرع مصراتة، ليبيا
ahmedbenomran19@gmail.com

استلمت الورقة بتاريخ 2025/01/28، وقبلت بتاريخ 2025/02/20، ونشرت بتاريخ 2025/02/24

الكلمات المفتاحية: (ملكية الأفراد – الملكية الخاصة - تعليق التسجيل العقاري- القانون رقم 4)

الملخص

تُعنى الملكية العقارية الخاصة بالأفراد بحق الملكية اللصيق بشخص الانسان والذي بموجبه يتمتع بالتصرف والاستعمال والاستغلال في الشيء كيف ما شاء ومتى شاء، وقد حمت هذا الحق وقدسته الشرائع قبل التشريعات، ومع ذلك تظل حماية الأخير له نسبية في ليبيا وفق أنظمة سياسية أفرزت تشريعات متعاقبة اختطفت ملكية الأفراد من وضعها الطبيعي، وجعلتها من كونها حقًا خالصًا للمالك إلى كونها نسبية الخلاص، فالتشريعات التي صدرت في ظل النظام الاشتراكي أدّى البعض منها إلى غصب عقارات الأفراد دون وجه حق، الأمر الذي حاول المشرع بعد فبراير2011م دفعهُ مُجاراة لأحكام الشريعة الاسلامية، فأصدر عدّة تشريعات ناظمة أهمها القانونين (16، 20) لسنة 2015م، إلا أن العمل بهما أصبح في رواج بعد اصدار مجلس النواب القانون رقم (1) لسنة 2020م، والذي يستلزم صدوره تشكيل لجنة خاصة وفق الاتفاق السياسي الأمر الذي تعذّر، هذا بالإضافة إلى نشره الذي أربك الفقه والقضاء.

ونتيجة ما سبق أن المشرع الليبي اليوم أضحى عاجزًا عن إيراد نصوص قانونية ، تُجاري الإعلان الدستوري النافذ وتضمن للملاك الأصليين حقوقهم، وتعالج أوضاع شاغلي العقارات، الأمر الذي أربك المشهد الملكية العقارية الخاصة بالأفراد، خاصةً في ظل وجود قرار تعليق العمل بمصلحة التسجيل العقاري، الذي أصبح اشكالاً في حماية ملكية الأفراد يمس بمبدأ استقرار المعاملات.

كل ما سبق يستلزم من المشرع الليبي أن يحمي ملكية الأفراد العقارية، وأن يضعها في أولى أولوياته، بعلاج المظالم التي تعرض لها المالك الأصيل، سواء بالتشريعات أو باللجان المختصة، وحسم مسألة إلغاء التشريعات الجائرة بشكل واضح، بحيثُ تكون فيها الحقوق مصونة بتشريعات واضحة عادلة، تحفظ الثقة وتعزز الاستقرار، وكلما تأخر ذلك كلما تأخر إرساء قواعد الثقة بين الدولة وقاطنيها.

مقدمة:

الحمد لله خلق ورزق، وجعل القناعة ميراثًا لعباده الصالحين، والصلاة والسّلام على مُحمدٍ رسول الله، وآله وصحبه ومن تبع هداه ،،، وبعدُ:

إن للملكية المكانة الأبرز في مراتب الحقوق، فهي حق دستوري، تمَّ التأكيد على قدسيته وتحريم الاعتداء عليه بموجب نصوصٍ تشريعية تكفل حمايته والعناية به، ولعلّ السّبب في ذلك يعود إلى طبيعة هذا الحقّ، حيثُ إنه يستمدّ وجوده من القانون الطّبيعيّ باعتباره من حقوق الإنسان التي قدّستها الأديان، وجعلت لها جدارًا حصينًا يحميها من الأعداء والاعتداء.

والمشرع الليبي قد أحاط حق الملكية في عمومه بضمانات تكفل الحفاظ عليه، سواء كان محله منقولاً أو عقارًا، ونظرًا لما للملكية العقارية بوجه خاص من أهمية، فإننا نجد أن المشرع قد تدخل بتشريعات مُتعاقبة زاعمًا في نفسه تنظيمها، والتي لا تعدو أن تكون في بعض الأحيان مجرد تقييد لهذا الحق فقط بل واعتداء عليه، لاسيما بعد التّغير والتّطور الذي أصاب مُصدرها، الأمر الذي مُؤداه صدور تشريعات معاقبة أربكت المشهد وأثرت على استقرار الملكية العقارية الخاصة بالأفراد، ولهذا عُنون بحثنا بـ:

" المُستحدث حول الملكية العقارية الخاصة بالأفراد في التشريع الليبي".

أولا: أهمية البحث.

تكمن أهمية هذا البحث في عدّة نواح اجتماعية وقانونية واقتصادية:

فالأهمية الاجتماعية تكمن في رعاية الطَّرف الأجدر بالرِّعاية، وهو المالك الحقيقي، حيث يمثل الاعتداء على ملكه بالنِّسبة له خطورةً كبيرةً، ليس هو فحسب، بل بالنسبة إلى ذَوِيهِ أيضًا، وقد يمتدُّ أثرُ هذه الخطورة أيضًا ليمس بالدولة في كيانها الأساسي، والذي يتوقف عليه وجودها كظل تستقر فيه العلاقات الاجتماعية بين أركانه.

وتتمثل الأهمية القانونية لهذا البحث في بيان ما نص عليه التشريع الليبي في هذا الأمر، وهل حقق مبتغى صانعه؟ وهو الصالح العام حسب قوله، وإن كانت بعض الدراسات قد تولت هذا الموضوع - كما هو موضح في قائمة المراجع - إلا أن طبيعته متجددة وفق تجدد التشريعات وتعاقب الأنظمة كما سنبين في هذه الدراسة.

وتتمثل الأهمية الاقتصادية لهذا البحث في الحثِّ على التملك المشروع؛ والابتعاد عن التملك المشبوه حتى لا يثري أشخاصٌ على حساب آخرون دون وجه حق، ذلك أن الملكية تُعدُ أهمَّ مقوم للعجلة الاقتصادية في الحياة.

ثانيًا: إشكالية البحث.

تتمحور إشكالية هذا البحث في مجموعة من التساؤلات أهمها الآتي:

- ما المقصود بالملكية العقارية الخاصة، وهل تختلف عن الملكية العقارية العامة؟
- ما الأسس الحامية للملكية العقارية الخاصة بالأفراد وفق أحكام التشريع الليبي؟
- ما أثر التشريعات الناظمة للملكية العقارية الخاصة بالأفراد في الدولة الليبية ؟
- ما مدى انعكاس التشريعات المتعاقبة على أحكام القضاء واستقرار معاملات الأفراد؟

ثالثًا: منهج البحث.

غاية الباحث في أيِّ مجالٍ هي الوصول إلى البيان والحقيقة، ولا يكون ذلك دون إعمال العقل والمنطق وَفْقَ منهج علمي رصين، لذا فإنني سأقوم في هذا البحث باتِّباع المنهج الوصفي كمنهج رئيس والمنهج التحليلي كمنهج مساند، وذلك في ظل التشريع الليبي، والآراء الفقهية، وأحكام القضاء ذات العلاقة، وبناءً على ما تقدم ذكرهُ فإن خطة البحث ستكون على النحو الآتي:

المبحث الأول: الإطار النظري للملكية العقارية الخاصة بالأفراد في التشريع الليبي.

المطلب الأول: المقصود بالملكية العقارية الخاصة بالأفراد وفق أحكام التشريع الليبي.

المطلب الثاني: مصادر حماية الملكية العقارية الخاصة بالأفراد في التشريع الليبي.

المبحث الثاني: أثر التشريعات المتعاقبة على حماية الملكية العقارية الخاصة بالأفراد في التشريع الليبي.

المطلب الأول: توضيح التشريعات الليبية المتعاقبة التي أثرت على الملكية العقارية الخاصة بالأفراد.

المطلب الثاني: مدى انعكاس التشريعات المتعاقبة الخاصة بملكية الأفراد العقارية على أحكام القضاء الليبي.

المبحث الأول

الإطار النظري للملكية العقارية الخاصة بالأفراد في التشريع الليبي

تعد الملكية من أهم الحقوق الأساسية التي اهتمت بها التشريعات والشرائع، واعتبرتها من الحقوق المشروعة التي أثّر فيها تطور الحضارة، من حضارة بدوية إلى حضارة زراعية وما نتج عن ذلك من تطور في نطاق العائلة، ثم أصبحت الملكية في صورة فردية، وبالتالي نرى أن الملكية قد وُجدت منذ أن وجود الانسان على وجه الأرض، الأمر الذي أوجب على الدول أن تضع لها تشريعات تُنظمها وتحد من الفوضى والنزاعات فيها[1].

وقد تنوعت الملكية قديمًا تتنوع ما بين ملكية عامة وملكية خاصة؛ فالتجمعات البشرية قديمًا بدأ من القبيلة كان كل أفرادها يشتركون في ملكية الأرض وما يُعد منها وينسب إليها، من ثروات وأسلحة وغيرها مما يرتبط بها أو ينصرف إليها وهي ما يطلق عليها الملكية العامة، أما ما كان يجمعه الفرد وحده من نبات أو حيوان لغذائه وغذاء عائلته، فكان يخضع للتملك الشخصي، أي أنه يُنسب للملكية الخاصة[2].

وبتعاقب الأزمان مرّت ملكية الخاصة سواء ما تعلق بعقارات أو منقولات بعدّة تطورات في نسق تدرجي، أدّى إلى صدور عدّة تشريعات ناظمة لها، سواء كانت على المستوى الدولي أو ما نتج عنه على المستوى المحلي.

كُل ما سبق أوجب علينا دراسة هذا الحق بالتحليل وشيءٍ من التدقيق والتمحيص، خصوصًا في ملكية الأفراد للعقار؛ كونه له ارتباط وثيق بالطابع الاقتصادي والاجتماعي، إضافةً إلى ملامسته الحياة اليومية، وذلك في مطلبين؛ الأول: نبين فيه المقصود بملكية الأفراد العقارية وفق أحكام التشريع الليبي، والثاني: نتناول فيه مصادر حماية هذا النوع من الملكية.

المطلب الأول

المقصود بالملكية العقارية الخاصة بالأفراد وفق أحكام التشريع الليبي

اشتقت الملكية من جذرها ملك، يقال: ملكه يملكه بالكسر ملكًا وملكه الشيء تمليكًا جعله ملكًا له، فهي مصدر بمعنى الملك، والملك لغةً يعني: حيازة الإنسان للشيء مع القدرة على التصرف فيه[3].

أما اصطلاحًا فقد تعددت التعريفات التي وضعت في شأنها؛ حيثُ عرفها بعض من الفقهاء بأنها: "اختصاص بالشيء يمنع الغير منه، ويمكن صاحبه التصرف فيه ابتداءً إلا لمانع شرعي"[4].

وقد عرفها آخرون بأنها: "حق عيني على شيء معين، يخول صاحبه دون غيره بصورة مطلقة استعمال هذا الشيء واستغلاله والتصرف فيه شريطة التزام حدود القانون"[5].

ونتيجة لما سبق فالملكية هي سلطةٌ مباشرةٌ على الشيء محل الحق يُقرها القانون، تُخَوّلُ صاحبها وحده الاستئثار بمحلها، واستعماله الاستعمال المشروع، واستغلاله والتصرف فيه وفقًا للحدود التي يسمح بها القانون، وبالتالي فهي أوسع الحقوق العينية نطاقًا، وتخَوّلُ صاحبها كل السلطات بما فيها الاستعمال والاستغلال بل وحتى التصرف والتي تمثل عناصر هذا الحق.

ومن هنا فالملكية كحق تتميّز عن غيرها من الحقوق الأخرى بعدة خصائص كونها حق عيني تام مُطلق دائم مانع مقصور على صاحبه[6].

---

[1]- جميل موسى النجار، الإدارة العثمانية في ولاية بغداد، الطبعة الأولى، مكتبة مدبولي، القاهرة، 1991م، ص408.

[2]- عبد الحميد عبد الله عبد العال، الحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التعديلات الحديثة في القانون المدني الليبي، منشورات جامعة درنه، ط1، 1999م، ص32

[3]- زين الدين أبو عبدالله محمد بن أبي بكر بن عبدالقادر الحنفي الرازي، مختار الصحاح، تنقيح يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية، بيروت، ط5، 1999، ص298.

[4]- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، النظريات الفقهية والعقود، ج7، دار الفكر، ط2، دمشق، 1985م، ص56.

[5]- جمال أبو الفتوح محمد أبو الخير، سمير حامد الجمال، المدخل للعلوم القانونية، بدون دار نشر، بدون سنة نشر، ص37؛ عبد السلام علي المزوغي، النظرية العامة في القانون "الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية في القانون الليبي"، المركز القومي للدراسات القانونية وبحوث حقوق الإنسان، طرابلس، 1997، ص80 وما بعدها.

[6]- جمعة محمود الزريقي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية في التشريع الليبي، ج1، دار الكتب الوطنية، 2016، ص26 وما بعدها؛ رضا عبد الحميد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، كلية الحقوق، بنها، د ط، 2009م، ص21

فهي تُمثل سلطة كلية مباشرة للمالك وحدهُ على الشيء سواء كان منقولاً أو عقارًا تجتمع فيه السلطات الثلاثة، وهي: الاستعمال والاستغلال والتصرف، وهنا يكون للمالك أن يصنع بحقه ما شاء، وعلي الغير احترام إرادته في كل ذلك، طالما كان ذلك في ظل لا يخالف التشريعات الناظمة[1].

والملكية الخاصة هي حق دائم مُطلق ومُقدس[2]، تفترق عن الملكية العامة ذات الوظيفة الاجتماعية والتي هدفها تحقيق المنفعة للجموع دون الأفراد[3]، بحيثُ تكون فيها الأشياء مملوكة للدولة أو جهة تابعة لها، فلا تقتصر هذه الملكية على فرد بعينه، بل تمتد إلى المجتمع بأسره، كالحدائق العامة، والطرق، والمباني الحكومية، وتختلف عن الملكية الخاصة، وتختلف أيضًا عن الملكية الجماعية أو التعاونية التي تكون فيها الأشياء مملوكة من قبل مجموعة من الجهات غير الحكومية[4].

ونتيجة ما سبق أن الملكية العقارية الخاصة تطلق على كل عقار مملوك لشخص أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين، بما في ذلك الدولة في حال عدم تخصيص العقار للمنفعة العامة، ويخضع لأحكام القانون المدني من حيث التصرف، والحماية، والاستخدام.

أما الملكية العقارية العامة؛ فتطلق على كل عقار مملوك للدولة أو لأحد أشخاص القانون العام، ومخصص بطبيعته أو بقرار إداري لتحقيق منفعة عامة مباشرة أو غير مباشرة، ويخضع لأحكام القانون العام من حيث الحماية، والإدارة، والتصرف، وبالتالي فهي تفترق عن الملكية العقارية الخاصة كونها؛ لا يجوز بيعها أو رهنها أو التنازل عنها إلا وفقًا لتشريع خاص وبإجراءات محددة، كما أن ملكية هذه العقارات لا تكتسب بوضع اليد مهما طال الزمن، ولا يجوز الحجز عليها، والمنازعات المتعلقة بها تدخل في نطاق اختصاص القضاء الإداري.

فالملكية العامة قائمة على فكرة الحماية المشددة لأموال الدولة المخصصة للنفع العام، بينما تقوم الملكية الخاصة على مبدأ حرية التصرف والانتفاع ضمن حدود القانون وقيوده.

وأما الملكية العقارية الخاصة بالأفراد؛ فهي وصف يطلق على كل عقار مملوك لشخص طبيعي، ويخضع لأحكام القانون المدني؛ من حيث التصرف، والحماية، والاستخدام.

المطلب الثاني

مصادر حماية الملكية العقارية الخاصة بالأفراد في التشريع الليبي

تُعنى الملكية العقارية الخاصة بالأفراد بحق الملكية اللصيق بشخص الانسان، والذي بموجبه يتمتع بالتصرف والاستعمال والاستغلال في الشيء كيف ما شاء ومتى شاء، وقد حمت هذا الحق وقدسته الشرائع قبل التشريعات، منها قوله تعالى: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ لاَ تَأْكُلُواْ أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ"[5]، وقد ذكر الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة (17) منه أن: "1- لكل شخص حق في التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره. 2- لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفًا"[6]، وأيد ذلك أيضًا دستور الاستقلال الليبي في المادة (31) منه حيث ذكرت أنه: "للملكية حرمة فلا يمنع المالك من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون ولا ينزع من أحد ملكه إلا بسبب المنفعة العامة في الأحوال المبينة في القانون وبالكيفية المنصوص عليها فيه وبشرط تعويضه عنه تعويضا عادلا"[7].

وقد سرى على ذات النهج أعلى وأسمى التشريعات الوضعية في بلادنا حاليًا وهو الإعلان الدستوري[8]، حيثُ نصت المادة (8) منه على أن الدولة: "... تكفل حق الملكية الفردية والخاصة..."، وفي ذات السياق ذكرت المادة (11) منه أن: "للمساكن والعقارات الخاصة حرمة ... ورعاية حرمة الأموال العامة والخاصة واجب على كل مواطن"، وقد أكدت ذلك المادة (16) منه صراحة بقولها: "الملكية الخاصة مصونة، ولا يُمنع المالك من التصرف في ملكه، إلا في حدود القانون".

---

[1]-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، دار الشروق، 2010، تنقيح أحمد مدحت المراغي، ص529.

[2]- عبد الوهاب محمد البشكار، الوجيز في شرح القانون المدني الليبي، الكتب الوطنية، ليبيا، ط1، 2015م، ص27.

[3]- غني حسون ؛ محمد طه، الحقوق العينية، وزارة التعليم والبحث العلمي، ج1، العراق، د د ن، د ط، د س ن، ص34 وما بعدها.

[4]- عبد القادر محمد شهاب ؛ محمدين عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، د ط، 2008م، ص18

[5] - سورة النساء ، الآية 29.

[6] - الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، تبنته الأمم المتحدة في قصر شايو في باريس بتاريخ 10 ديسمبر 1948م.

[7] - دستوري الاستقلال الليبي، أصدرته الجمعية الوطنية الليبية في 7 أكتوبر 1951، ألغي في 1 سبتمبر 1969.

[8] - الإعلان الدستوري الليبي الصادر عن المجلس الوطني الانتقالي الليبي في 2011/8/3م، ساري إلى تاريخه.

وقد عُنِيَ المشرّع الليبي في القانون المدني أيضًا بحماية حق الملكية الخاصة بالأفراد؛ حيثُ نصت المادة (811) منه على أنه: "لمالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"[1]، فللمرء الحريةَ في التصرف في ملكه كيفما يشاء في استعماله من عدمه، والعقارات المملوكةٌ للبشر هي موقوفةٌ على حيازتهم، يتصرفون فيها كيفما يشاءون في حدود ما أَذِنَ الله، ويلتزم الغير باحترامها وعدم التعرُّض لها.

وبالتالي فحق الملكية مصون تشريعيًا سواء من الجموع أو الأفراد، ويحتل أسمى المراتب في المجتمعات، وتعد القواعد الناظمة له المحور الرّئيس لتشريعات كلّ الدّول، فهو من أبرز الحقوق العينية الأصلية وأوسعها مجالاً؛ لما يخوله لصاحبه من مكنة ممارسة مختلف السلطات من استعمال واستغلال وتصرف.

ومكنة هذا الحق تنصرف للديمومة؛ أي أنه يبقى ببقاء الشيء محل الحق ولا يسقط بعدم الاستعمال، فللمالك مطلق الحرية في استعماله من عدمه، كما أنه يكون حجة على الكافة، وبالتالي يلتزم الجميع بعدم التعرض للمالك في ممارسة سلطاته على محل هذا الحق[2].

وقد تطورت وظيفة هذا الحق من كونه حق مطلق إلى أنه حق ذو وظيفة اجتماعية ديدنه المصلحة العامة، وهذه الأخيرة قضت بشكل مباشر أو غير مباشر على فكرة الحق المطلق؛ فالقانون قد يورد استثناءات على هذا الحق بما فيها دواعي المنفعة العمومية شريطة رد التوازن بين الأطراف بجبر الضرر ودفع التعويض اللازم[3].

هذا إضافةً إلى ظهور مجموعة من القيود التي قد ترد على هذا الحق، هذه القيود قد تصل إلى غاية الاستيلاء المؤقت على العقارات ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والتأميم، بل والمصادرة وغيرها من صور نزع الملكية المباشرة وغير المباشرة.

وبالتالي فلا جزم ولا إجزام بطلاقة حق الملكية لشخص الانسان الآن، حيثُ إن للدّولة حقّ الاستيلاء عليه متى اقتضت ذلك المصلحة العامة - كما بينا سابقًا - ولكن ذلك لا يكون جوازًا أو مجازًا، بل لابُد وأن يكون وفق صحيح وصريح القانون وقد أيّدت ذلك المادة (814) من القانون المدني الليبي بقولها: "لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي يرسمها...".

وقد أيدت ذلك أيضًا المحكمة العليا في عديد أحكامها منها قولها: "إن حق الملكية سواء تعلق بعقار أو منقول هو حق مقدس لا يجوز المساس به ، فلا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي رسمها ويكون ذلك مقابل تعويض عادل"[4] .

وفي إطار حماية الملكية العقارية الخاصة بالأفراد عمليًا، فقد اشترط المشرع ضرورة تسجيلها وفق المادة (48) من قانون التسجيل العقاري[5] والتي ذكرت أن:" جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول بين ذوي الشأن، وغيرهم ولا يكون للتصرفات غير المسجلة أي أثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن".

ونتيجة ما سبق أن ملكية الأفراد - وفق المصادر التي ذكرنا - مصونة ولها قدسيتها، إلا أنه لا يجوز للفرد أن يغلو في استعمالها إلى درجة قد تلحق ضرراً بالغير[6]، فالمشرع وضع قيودًا تحدُّ من سلطات المالك في بعض الأحيان وألزمه بضوابط لتحقيق الاستقرار في المجتمع[7].

ومع ذلك تظل هذه الحماية نسبية وفق أنظمة سياسية أفرزت تشريعات متعاقبة اختطفت الملكية الخاصة بالأفراد من وضعها الطبيعي، وجعلتها من كونها حقًا خالصًا للمالك إلى كونها نسبية الخلاص كما سنبين في المبحث التالي.

---

[1] - القانون المدني الليبي الصادر في 28 نوفمبر 1953م، الجريدة الرسمية، 1954/2/20م .

[2] - الحبيب خليفة جبودة، الملكية العقارية في ليبيا، مجلة القانون، كلية القانون، طرابلس، ليبيا، ع3، 2012، ص143 وما بعدها.

[3]- غني حسون؛ محمد طه، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص34-40.

[4]- المحكمة العليا الليبية: الطعن رقم 473، لسنة 57 ق، جلسة 2015/1/15م، منظومة مبادئ المحكمة العليا، الاصدار الأول.

[5]- القانون رقم (17) لسنة 2010 م بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة، الجريدة الرسمية، ع 9، س10، نشر في 9 يونيو 2010.

[6]- عبد السلام المزوغي، النظرية العامة لعلم القانون، مرجع سابق، ص79.

[7]- عبد القادر محمد شهاب؛ محمدين عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، مرجع سابق، ص48 وما بعدها؛ عبد الوهاب محمد البشكار، الوجيز في شرح القانون المدني الليبي، مرجع سابق، 2015، ص 23 وما بعدها.

المبحث الثاني

أثر التشريعات المتعاقبة على حماية الملكية العقارية الخاصة بالأفراد في التشريع الليبي

لا أعتقد أن دولة عانت وتأثرت من التشريعات الناظمة للملكية العقارية مثلما عانت ليبيا؛ فبالاطلاع على صفحات التاريخ نجد أنّ ما من تشريع يصدر إلا وله منطلقات وأسس فكرية يرتكز عليها[1]، وهذا هو حال بلادنا الحبيبة ليبيا، حيثُ كان التَّشريع يصدر تبعًا للتغيرات السياسية الحاصلة، هذه التغيرات وفق ما يذكر النظام الحاكم – سابقًا- في حينها أنها تضطلع إلى تحقيق نظام شامل للعدالة الاجتماعية، مفادهُ جعل الملكية الخاصة ملكية مشتركة، ووضعها تحت سيطرة المجتمع[2].

ومع ذلك فالتشريعات التي صدرت حوت في طياتها أسبابًا موجبة للتعسف في الأملاك الخاصة بالأفراد؛ حيث قيّدت الملكية العقارية الخاصة وحصرت الأفراد في التملك، بل وحصرت التملك في شأن العقارات بعقارٍ وحيد للشخص الواحد، وجعلت شروطًا لا بد وأن تتوافر في شأن تنظيم سلطات الدولة على أملاك الأفراد العقارية، وأخضعتها لعديد الضوابط والمعايير مُبتغاها تحقيق النمو الاقتصادي لكامل المجتمع حسب ما وصف، الأمر الذي شكل واقعة اغتصاب لأملاك بعض الأفراد نتيجة تطبيق هذه التشريعات.

وبهذا فالتجربة الليبية في الملكية العقارية تختلف عن غيرها من التجارب الأخرى، خاصةً وأن الدولة لم تقم بتعويض أصحاب هذه العقارات التعويض العادل، كما أنها لم تضع يدها بشكل مباشر على بعضها والبعض الآخر وزعته بشكل فوضوي، بل أن بعض المواطنين قام بوضع اليد على عقارات معينة بشكل مباشر قبل مباشرة الدولة للإجراءات القانونية المتعلقة بها[3].

كل ما سبق أدى إلى شرخ اجتماعي زاد اتساعهُ في المدى القريب، وما يزيد الطين بلة أن السلطة الحاكمة في الدولة سابقًا قامت بتوثيق عمليات الملكية المشبوهة، وحماية الغاصبين وفق مستندات إدارية لا تصلح سنداً للملكية وفق ما ذكرت محكمتنا العليا[4]، وإن كان المشرع قبل تطبيق الاشتراكية ووفقًا للمرجعية الأساسية في الملكية وهو القانون المدني قد شدد على عدم حرمان المالك من التمتع بحقوقه ما لم يكن هذا الحرمان أو المنع بحكم قضائي أو لمنع الإضرار بالغير أو بالصالح العام.

ومن هنا فإننا سنقوم بدراسة هذا المبحث في مطلبين، الأول نُبين فيه التشريعات الليبية المتعاقبة التي أثرت على الملكية العقارية الخاصة بالأفراد، والثاني نتناول فيه مدى انعكاس التشريعات المتعاقبة الخاصة بملكية الأفراد العقارية على أحكام القضاء الليبي.

المطلب الأول

توضيح التشريعات الليبية المتعاقبة التي أثرت على الملكية العقارية الخاصة بالأفراد

لا شك أن للنظام السياسي الحاكم أثر على التشريعات الناظمة والنوازل الحاكمة في المجتمعات، وبهذا فقد صدرت في ليبيا عديد التشريعات جارت وأثرت دون وجه حق في الملكية العقارية الخاصة بالأفراد؛ من هذه التشريعات القانون رقم (38) لسنة1977م الذي مفاده تقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية[5]، كما سن المشرع أيضًا القانون رقم(4) لسنة 1978م الخاص بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية[6] والّذي عُدّل بموجب القانون رقم (6) لسنة 1986[7]، وأصدر أيضًا القانون رقم (21) لسنة 1984م بشأن الأحكام الخاصة بتقرير المنفعة العامة والتصرف في

---

[1]- محمد الشنقيطي، الأزمة الدستورية في الحضارة الإسلامية – من الفتنة الكبرى إلى الربيع العربي، منتدى العلاقات العربية والدولية، الدوحة، 2018، 70 وما بعدها.

[2]- للمزيد راجع: الإعلان الدستوري لسنة 1969م، الصادر في 2ديسمبر 1969.

[3]- الحبيب خليفة جبودة، الملكية العقارية في ليبيا، مرجع سابق، ص147 وما بعدها.

[4]- المحكمة العليا الليبية: الطعن رقم 34، لسنة 40، جلسة 1995/2/12م، منظومة مبادئ المحكمة العليا؛ الطعن رقم 55، لسنة 35، جلسة 1990/12/30م، منظومة مبادئ المحكمة العليا

[5] - الجريدة الرسمية، ع 32، س15، نشر في 28 يونيو1977م.

[6] - الجريدة الرسمية، ع 7، س16، نشر في 31 مايو 1978م.

[7] - الجريدة الرسمية، ع 14، س24، نشر في 3 يونيو1986م.

الأراضي[1]، والقانون رقم (7) لسنة 1986م بشأن إلغاء ملكية الأرض[2]، والقانون رقم (11) لسنة 1992م الخاص بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية[3]، والقانون رقم (10) لسنة 1997م بشأن تقرير بعض الأحكام الخاصة بدعاوى الملكية والطرد والإخلاء التي آلت إلى المجتمع [4].

كل هذه التشريعات التي ذكرنا في ظل النهج الاشتراكي الذي تبناه النظام في حينه، والذي قرر بموجبه تحقيق نوع من التكافل الاجتماعي وخلق صورة من المساواة بين الأفراد، وذلك بعدم جواز تملك الفرد لأكثر من مسكن واحد[5]، وأحقية الدولة في الاستيلاء على ما يزيد عن ذلك في ذمة المالك من مساكن وأراضي معدة للسكن وتمليكها لأشخاص آخرين، قاصدًا الحد من الطّبقية والفوارق الاجتماعية، واعتبر ذلك من قبيل ممارسة الدّولة للسيادة على إقليمها[6]، هذه الأفكار ترتب عليها عديد السلبيات التي أدت إلى خلق النّزاعات بين أفراد المجتمع الواحد بل والأسرة الواحدة والشواهد على ذلك كثيرة، فضلا على أنها شكّلت خرقًا صارخًا لما تقضي به المبادئ العامة لقواعد العدالة الإلهية، وبالتالي فلا مُسوغ منطقي يبرر سن مثل هذه التشريعات المُشوهة، وسلب العقارات من ملاكها وتخصيصها لآخرين غيرهم.

وقد خالفت التشريعات السابق بيانها مفهوم الملكية العقارية السائد حول العالم الذي يفترض دوام الاستقرار والنأي به عن أي خلط أو خرق؛ فحينًا منعت هذه التشريعات الملكية الخاصة بالأفراد وتارةً خلطت بينها وبين حق الانتفاع[7]، لتضيع من خلالها حقوق الأفراد المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة في دولة غنيّة بمواردها الطبيعية، ذات رقعة جغرافية واسعة تسع الجميع وتحويهم وتحتويهم.

والتشريعات التي سردنا قد تعارضت أيضًا مع العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة؛ حيثُ نصت المادة (2/5) منه على أنه: "لا يقبل فرض أي قيد أو أي تضييق على أي من حقوق الإنسان الأساسية المعترف بها أو النافذة في أي بلد..."، وبالتالي فالتقييد الوارد في هذه التشريعات هو في حقيقته مخالف لاتفاقية دولية وقعت وصادقت عليها ليبيا وألزمت نفسها بها وفق أحكام الاستقبال والتضمين في القانون الدولي[8] .

ونتيجةً لتغيّر النظام الحاكم في ليبيا بعد فبراير 2011م، وتخوفًا من عدم الاستقرار الأمني والإداري، صدر قرار المجلس الوطني الانتقالي رقم (102) لسنة 2011م بشأن إعادة تنظيم وتحديد ضوابط العمل بمصلحة التسجيل العقاري وأملاك الدولة[9]، الأمر الذي انعكس أثره بشكل مباشر على حماية ملكية الأفراد؛ حيثُ ترتب عليه تعليق كافة التصرفات الناقلة للملكية العقارية، والاكتفاء بالأعمال الإدارية دون إجراءات النقل والتوثيق وتحقيق الملكية، وذلك في إطار الحرص عليها من أي تلاعب قد يحدث، فالتسجيل العقاري يعد الوسيلة الرسمية التي لها مكنة نقل الملكية في العقارات .

وقد حاول المشرع أيضًا معالجة الملكية العقارية الخاصة بالأفراد؛ حيثُ أصدر الإعلان الدستوري المؤقت في سنة 2011م، والذي أكد في أكثر من نص على حق الملكية وحرمته، كما تبنى ذلك أيضًا القانون رقم (29) لسنة 2013م في شأن العدالة الانتقالية[10]؛ حيثُ نصت المادة (1) منه على أنه: "يقصد بالعدالة الانتقالية في مقام تطبيق أحكام هذا القانون معالجة ما تعرض له الليبيون خلال النظام السابق من انتهاكات جسيمة وممنهجة لحقوقهم وحرياتهم الأساسية من قبل الأجهزة التابعة للدولة، عن طريق إجراءات تشريعية قضائية واجتماعية وإدارية...".

---

[1] - الجريدة الرسمية، ع 29، س22، نشر في 8 نوفمبر1984م.
[2] - الجريدة الرسمية، ع 14، س24، نشر في 3 يونيو1986م.
[3] - الجريدة الرسمية، ع 27، س30، نشر في 1 أكتوبر1992م.
[4] - الجريدة الرسمية، ع 2، س36، نشر في 21 يناير1998م.
[5]- راجع في ذلك القانون رقم 11 لسنة 1992م الخاص بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية، الجريدة الرسمية، ع 27، س30، نشر في 1 أكتوبر1992م.
[6]- سليمان إبراهيم، جان أوتو، علاج منازعات الملكية العقارية في ليبيا ما بعد القذافي في إطار العدالة الانتقالية، مركز دراسات القانون والمجتمع، جامعة بنغازي، بنغازي، 2017، ص9.
[7] - راجع في ذلك القانون رقم 7 لسنة 1986 بشأن إلغاء ملكية الأرض، الجريدة الرسمية، ع 14، س24، نشر في 3 يونيو1986م.
[8]- صدر في 16/12/1966م، ودخل حيز النفاذ في3/1/1976م، للمزيد انظر:
https://www.ohchr.org/ar/instruments-mechanisms تم الدخول عليه بتاريخ 2024/9/15 الساعة7:55 مساءً.
[9] - صدر عن المجلس الوطني الانتقالي الليبي في 16 يوليو 2011 م.
[10]- الجريدة الرسمية، ع 15، س2، نشر في 15 ديسمبر2013م.

مفاد ذلك أن التشريعات الجائرة المتعلقة بالملكية وما ترتب عنها هي من ضمن المقاصد التي رمى واضعوا هذا القانون إلى معالجتها؛ حيثُ ذكر هذا القانون ذلك صراحة في المادة (4) منه بقوله: "يهدف هذا القانون إلى ... 7- إلغاء القوانين الجائرة التي انتهكت حقوق الإنسان ومكثت للطغيان في البلاد. 8- جبر الضرر الواقع بالضحايا والمتضررين نتيجة الوقائع التي يشملها مفهوم العدالة الانتقالية وفق هذا القانون وتعويضهم عن الأضرار التي تكون الدولة مسؤولة بالتعويض عنها..".

وفعلاً أصدر المؤتمر الوطني العام القانون رقم (16) لسنة 2015م[1] القاضي صراحةً بإلغاء القوانين الجائرة التي ذكرنا[2]، الأمر الذي عزز فيه عدّة قواعد شرعية، مقامها أن: "الضرر يزال"، وكذلك "درء المفاسد أولى من جلب المصالح"، و"الضرر لا يزال بمثله"، وكلها قواعد تحثُّ على عدم التعدّي، وأن الضرر يلزم الضمان في جل الأحوال[3].

كذلك مكن المشرع ما ورد عن دار الإفتاء الليبية بشأن حرمة غصب الأملاك، وأن صاحب العقار يكون له الحقُّ في استرجاع العقار أو ثمنه اليوم[4]، وبهذا فقد أصدر القانون رقم (20) لسنة 2015م[5]، الخاص بمعالجة الآثار المترتبة على التشريعات الملغاة مُحاولاً الحد من الأضرار التي سببتها لملكية الأفراد الخاصة.

ومع هذا فالتشريعين الأخيرين لم يصمدا كثيرًا نتيجة الأوضاع السياسية الحالّة في البلاد؛ حيثُ تم إلغاؤهما بموجب القانون رقم (1) لسنة 2020م الصادر عن مجلس النواب الليبي واصفًا صدورهما بعد انتهاء ولاية السلطة التشريعية للمؤتمر الوطني العام، هذا الإلغاء غير المدروس الذي أضفى اعترافًا ضمنيًا ومشروعية على القانونين المذكورين خلال الفترة الممتدة من تاريخ صدورها إلى حين صدوره.

فكما هو معروف أن الإلغاء التشريعي لا يكون إلا على النصوص النافذة، أما الأعمال التي تثير شبهة في صدور العمل التشريعي، فالصحيح أن إلغاؤها لا يكون إلا بحكم قضائي يبين عدم دستوريتها، حيثُ إن قيام المشرع بإلغاء النص المعيب يعد تصحيحًا لذات العيب، وإقرارا منه بنفاذ النص ومشروعيته في الفترة ما بين الصدور والالغاء التشريعي، وهو ما يعني سريانه على الوقائع التي حصلت من تاريخ صدور القانونين إلى تاريخ العمل بالقانون الأخير المذكور، ذلك وأن هذا الإلغاء من وجهة نظرنا يعد مخالفًا لمبدأ الفصل بين السلطات، إضافةً إلى الإشكالية التي تعتري هذا القانون في نشره[6]، وهو ما يشير إلى أن العمل التشريعي الذى جاء أخيرًا يزيد المرحلة تعقيدًا.

ومع كل ما سبق فلم يكلف المشرع نفسه حاليًا حتى بالعمل على رفع هذا الظلم، وإلغاء كل هذه التشريعات المتناثرة التي أربكت المشهد في الملكية العقارية، فالحكمة تقتضي ذلك، والإبقاء على القانون المدني وحده دون غيره مجاراة للإعلان الدستوري الذي حوى نصوصًا متناغمة معه شاهدة وناظمة لحق الملكية الخاص بالأفراد تصونه وتكفل دستوريته وتحميه وأصحابه.

---

[1]- الجريدة الرسمية، ع 5، س4، نشر في 17 نوفمبر2015م.

[2]- صدر هذا القانون بناءً على توصية من لجنة شكلها المؤتمر الوطني العام من خبراء في الشريعة الإسلامية برئاسة نائب المفتي لمراجعة القوانين وتعديلها بما يتوافق مع الشريعة الإسلامية، وفقا لقرار رئيس المؤتمر الوطني العام. انظر: القرار رقم 25 لسنة 2015.

3- علي الخفيف، الضمان في الفقه الاسلامي، ج4، دار الفكر العربي، القاهرة، 2000، ص92 وما بعدها.

4- لجنة الفتوى بدار الإفتاء: أحمد ميلاد قدور؛ أحمد محمد الغرياني؛ محمد الهادي كريدان؛ غيث بن محمود الفاخري "نائب مفتي عام ليبيا"، 9/1/2014م، جميع الحقوق محفوظة لدار الإفتاء الليبية © 2012. للمزيد راجع في ذلك الموقع الآتي: https://ifta.ly/web/index.php تاريخ الدخول للموقع 2024/9/18م، الساعة 7:00 صباحًا.

[5] - الجريدة الرسمية، ع 1، س5، نشر في 1 فبراير2016م.

[6]- وهو ما سنبين تفصيله في المطلب الثاني من هذا المبحث

المطلب الثاني

مدى انعكاس التشريعات المتعاقبة الخاصة بملكية الأفراد العقارية على أحكام القضاء الليبي

ملكية الأفراد الخاصة مصونة ومحمية، هذا ما أكدته المحكمة العليا الليبية[1]، وبالتالي فلا يجوز أن يوجد في التشريعات أو في أحكام القضاء ما يجيز افتكاكها من الأفراد لتوزيعها على غيرهم تحت إطار الاشتراكية أو العدالة الاجتماعية أو غيرها من الدواعي أو المسميات.

وفي ذات السياق أكدت محكمتنا العليا الليبية على عدم جواز نزع الملكية الخاصة إلا لمنفعة عامة وبالطرق القانونية الواردة في التشريعات النافذة، كل هذا شريطة اقتضاء التعويض العادل[2].

وفي شأن القوانين التي جارت على ملكية الأفراد؛ فقد تم الطعن في دستورية البعض منها أمام المحكمة العليا الليبية، بدءًا بالقانون رقم (4) لسنة 1978م إلا أن المحكمة قضت بعدم قبول الدعوى الدستورية؛ وذلك لعدم استيفائها للشكل القانوني المطلوب في صحيفة الطعن التي لم تُحدد النُصوص القانونية المطعون فيها تحديداً واضحاً، وأوجه مخالفتها للقاعدة الدستورية الحاكمة[3].

وبعد صدور القانون رقم (20) لسنة 2015م، الخاص بمعالجة الآثار المترتبة على تنفيذ القانون رقم (4) لسنة 1978م والقوانين ذات الصلة أيضًا، واستقرارًا للمعاملات فقد ذكرت محكمتنا العليا أنه: "... لا وجه للاحتجاج بإلغاء القانون رقم (4) لسنة 1978م وحسبما جرى عليه قضاء هذه المحكمة، فإنّه أيًّا كان وجه الرأي في مدى صحة إلغاء هذا القانون من عدمه بموجب القانون رقم (20) لسنة 2015م المطعون فيه بعدم الدستورية من خلال الطعن الدستوري رقم 67/7 ق، فإنّه حتى على فرض الحكم بصحة إلغاء هذا القانون فإنّ ذلك لا يصلح سندًا لبطلان جميع التصرفات التي تمّت في ظله، وإنما يتعيَّن أن يتمّ معالجة تلك التصرفات من خلال إجراءات إدارية وقانونية وأحكام قضائية تحفظ لكل ذي حقّ حقّه حتى لا يرفع ظلم بظلم"[4]، وإن كان لهذا الحكم وجهته متى كان القانون رقم (4) قد تم تطبيقه التطبيق الصحيح ولكنه يظل محل نظر في غير ذلك.

وحيثُ إن القانونين رقم (16،20) لسنة 2015 قد تم إلغاؤهما بموجب القانون رقم (1) لسنة 2020م، والذي مؤداهُ إلغاء كافة القوانين والقرارات الصادرة عن المؤتمر الوطني العام بعد انتهاء ولايته حسب ما ذكر[5]، حيثُ نص هذا القانون في المادة (2) على أنه: "يستمر العمل بالقوانين والقرارات الصادرة قبل تاريخ 2014/8/3 إلى حين تعديلها أو إلغائها من الجهة التشريعية المختصة"، إلا أن بعض المحاكم عزفت عن تطبق قانون الإلغاء لعلّة في نشره، الأمر الذي يجعل الفقه والقضاء في حيرة من ذلك، فقد ذكرت محكمة استئناف مصراتة في حديث أحكامها بشأنه: "... لما كان ذلك وكان من المجمع عليه علماً وعملاً وهو الذى يتفق وقواعد العدالة في جميع الدول المتحضرة التي يؤمل أن تكون ليبيا مثلها هو أن نشر القانون في الجريدة الرسمية هو الدليل الوحيد على وجود القانون وشرعيته، وهو شهادة ميلاد له، وهو السبيل الوحيد للعلم به وبدء نفاده، فإذا لم يثبت أن القانون قد نشر في الجريدة الرسمية للحكومة الشرعية في البلاد التي ناط بها القانون نشر التشريعات؛ فإن هذا القانون يكون غير موجود، ولا يجوز للمحاكم أن تستند إليه في حكم أي دعوى معروضة عليها، ولا يقوم مقام النشر في الجريدة الرسمية النشر في أية وسيلة أخرى كنشر القانون في مواقع التواصل الاجتماعي وعلى لوحات الاعلانات وإذاعته.."[6].

ورغم أن المادة الأولى من القانون رقم (8) لسنة 2011[7] قد نصت على أن: " تنشأ وفقاً لأحكام هذا القانون جريدة رسمية لليبيا ويكون صدورها باللغة العربية كما يكون لها موقع إلكتروني تنشر به نسخة إلكترونية منها" وإن كان هذا النص لم يُفعل وفق المطلوب الأمر الذي يجعل الجميع في حيرة إلى أن يفاجأ البعض بصدور قرار أو قانون لا يعلمون عنه شيئًا.

---

[1] - المحكمة العليا الليبية: الطعن رقم 473، لسنة 57، جلسة 2015/1/15م منظومة مبادئ المحكمة العليا.

[2] - المحكمة العليا الليبية: الطعن رقم 1230، لسنة 58ق، جلسة 2017/4/25م ، منظومة مبادئ المحكمة العليا.

[3] - المحكمة العليا الليبية: الطعن الدستوري رقم 7، لسنة 60 ق، جلسة 2013/12/23 منظومة مبادئ المحكمة العليا.

[4]- المحكمة العليا الليبية: الطعن رقم 309، لسنة 66ق، جلسة 2023/3/27م، غير منشور.

[5]- صدر عن مجلس النواب الليبي في 15 من يناير 2020 .

[6]- محكمة استئناف مصراتة: حكم جنائي رقم 665/ 2022، جلسة 2023/1/10م. غير منشور.

[7]- الجريدة الرسمية، ع 1، س1، نشر في 6 مارس 2012.

وفي شأن الطعن بعدم دستورية القانون رقم (1) لسنة 2020م، فمفاد الحكم الذي صدر عن محكمتنا العليا، قضى - فقط - بترك الطاعنين للخصومة، دون أن يتناول شيئًا عن مدى مشروعية[1]؛ ومفاد ذلك سريان هذا القانون، وبالتالي فإذا سقط المانع عاد الممنوع.

ومع كل ما سبق، فالقانون رقم (1) المذكور يظل مُحاطًا بعدّة مثالب؛ بدايةً بآلية صدوره التي تستلزم تشكيل لجنة خاصة قبل إصداره وفق الاتفاق السياسي الذي يعد الإطار القانوني للمرحلة الحالية[2] والذي أكدت عليه محكمتنا العليا في عديد وحديث أحكامها[3]، وختامًا بطريقة نشره غير واضحة البيان التي أربكت الفقه والقضاء، الأمر الذي يتطلب صدور حكم عن الدائرة الدستورية يبطل ذلك، وإلا عُدّ منتجًا لآثاره، فالأحكام لا تثار من تلقاء رغبة الأشخاص.

وفي شأن الحماية القضائية المقررة لملكية الأفراد العقارية وحيثُ إن المادة (79) من قانون المرافعات الليبي[4] تشترط أنه: " لا يجوز رفع أي دعوى أمام القضاء العادي للمطالبة باستحقاق أو تثبيت ملكية عقار أو أية حقوق عقارية أخرى ما لم تقدم معها شهادة من المكتب المختص في دائرة الأملاك بأن العقار موضوع النزاع ليس محلا لإجراءات تحقيق الملكية..." كما إن المادة (9) من قانون التسجيل العقاري تتطلب لإقامة أي دعوى من دعاوى الملكية صدور شهادة عن مصلحة التسجيل العقاري، وأيضًا المادة (53) من ذات القانون تشترط قيد الدعاوى العقارية لدى المصلحة بهدف إعلام الغير حفاظًا على الحقوق وهو ما استقر عليه قضاء محكمتنا العليا[5]، الأمر الذي يجعل الوصول إلى القضاء لحماية الأملاك مرهقًا بل وقد يكون مستحيلا في ظل قرار تعليق أعمال مصلحة التسجيل العقاري الذي استمر لأكثر من عقد من الزمن، بحيثُ أصبح عائقًا يستلزم اليوم إعادة النظر فيه.

الخاتمة

في ختام هذا البحث نصل إلى جملة من النتائج والتوصيات، نورد أهمها في الآتي:

أولًا: النتائج:

- إن التشريعات التي صدرت في ظل النظام الاشتراكي لها بالغ الأثر على الملكية العقارية الخاصة بالأفراد، حيثُ أدّى البعض منها إلى غصب عقارات الأفراد دون وجه حق، الأمر الذي وجب دفعه وفق أحكام التشريع والشريعة.
- حاول المشرع الليبي بعد فبراير2011م مُجاراة أحكام الشريعة الاسلامية ورفع الظلم في ظل الفتاوى الشرعيّة؛ فأصدر عدّة تشريعات ناظمة أهمها القانونين (16، 20) لسنة 2015م، إلا أن العمل بهما أصبح محل نظر في ظل صدور القانون رقم (1) لسنة 2020 عن مجلس النواب والذي عزفت بعض المحاكم عن تطبيقه، ومع ذلك فقد أضفى مشروعية على القانونين المذكورين خلال الفترة الممتدة من تاريخ صدورهما إلى حين صدوره، فكما هو معروف أن الإلغاء التشريعي لا يكون إلا على النصوص النافذة.
- أثرت الأوضاع السياسية الحالّة على صدور وسريان التشريعات؛ منها القانون رقم (1) المذكور؛ حيثُ إن صدوره يستلزم تشكيل لجنة خاصه وفق الاتفاق السياسي الملزم وهو الذي تعذّر، هذا بالإضافة إلى طريقة نشره التي أربكت الفقه والقضاء، وخلافه البيّن مع الإعلان الدستوري النافذ، كل هذا يتطلب صدور حكم عن الدائرة الدستورية يقضي بعدم دستوريته.
- عجز المشرع الليبي حاليًا عن إيراد نصوص قانونية بديلة، تُجاري الإعلان الدستوري النافذ وتضمن للملاك الأصليين حقوقهم، وتعالج أوضاع شاغلي العقارات، وترك رفع الظلم ومعالجة الملكية العقارية آخر اهتماماته، الأمر الذي أفقد الثّقة بينه وبين الملاك الحقيقين لهذه العقارات، نتيجة هذه التشريعات المتناثرة التي أربكت المشهد في الملكية العقارية.

---

[1]- المحكمة العليا الليبية: الطعن رقم 13، لسنة 71ق، جلسة 2025/1/2، غير منشور.

[2] - الاتفاق السياسي الليبي الموقع بتاريخ 2015/12/17م. للمزيد راجع في ذلك الموقع الآتي: https://lawsociety.ly/convention، تاريخ الدخول للموقع 2024/12/26م، الساعة 9:00 صباحًا .

[3] - المحكمة العليا الليبية: طعن دستوري رقم 5، لسنة 70 ق، جلسة 2023/5/31، غير منشور.

[4] - قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي الصادر في 28 نوفمبر 1953م، الجريدة الرسمية، 1954/2/20م .

[5]- المحكمة العليا الليبية: الطعن رقم 823، لسنة 68 ق، جلسة 2023/3/14، غير منشور.

- إن قرار تعليق العمل بمصلحة التسجيل العقاري خرج عن غاية التنظيم، حيثُ أصبح يشكل عبئًا على حماية الملكية العقارية الخاصة بالأفراد ويمس بمبدأ استقرار المعاملات .

ثانيًا: التوصيات:

- الملكية العقارية من أهم مقومات الاستقرار الاجتماعي بل والاقتصادي، وبالتالي فإننا نهيب بالمشرع الليبي أن يحمي ملكية الأفراد العقارية، وأن يضعها في أولى أولوياته، بعلاج المظالم التي تعرض لها المالك الأصيل، سواء بالتشريعات أو باللجان المختصة، وحسم مسألة إلغاء التشريعات التي تبناها النظام الاشتراكي في الملكية، بشكل نهائي وواضح.
- تقتضي الحكمة من المشرع الليبي في هذه الظروف مجاراة الإعلان الدستوري الذي حوى في طياته نصوصًا متناغمة تحمي حق الملكية وتصونه وذلك بالتأكد على سريان القانونين (16، 20) لسنة 2015م، إلى أن يتم وضع تشريع كامل ومتكامل يعالج الوضع السابق وينظم اللاحق.
- فيما يخص العقارات التي نزعت من أصحابها وخصصت لجهات عامة؛ فإننا نرى أن تلغى العقود المبرمة بشأنها بين تلك الجهات ومصلحة أملاك الدولة، وأن تحل بدلها عقود إيجار بين تلك الجهات والملاك الأصليين.
- في ظل هذا المخاض قد يكون من الأفضل أن تُنشأ محاكم أو على الأقل دوائر تخصصية لفض المنازعات المتعلقة بملكية الأفراد العقارية وتفسير النصوص الخاصة بها، وأن يكون بها سجل مؤقت لقيد الدعاوى العقارية إلى حين عودة المصلحة إلى العمل، ضماناً لجودة المخرجات وتخفيفًا على كاهل القضاء المدني والإداري أيضًا.
- إن طول الأمد في تعليق أعمال مصلحة التسجيل العقاري يتطلب تدخل المشرع لاتخاذ موقف في ذلك، خاصةً في ظل التصرفات العرفية المتتالية، فحماية الملكية تقتضي توفير الإطار القانوني السليم الذي يضمن إثباتها وتوثيقها التوثيق الصحيح.

أخيرًا وليس آخرًا، لا بد وأن ننوه إلى أن الدولة لا تستقيم إلا بوضوح العلاقة مع مواطنيها، بحيثُ تكون فيها الحقوق مصونة بتشريعات ناظمة واضحة، تحفظ الثقة وتعزز الاستقرار، فالتنظيم القانوني ضرورة سامية وكلما تأخر المشرع فيه، تأخر إرساء قواعد الثقة بين الدولة ومواطنيها.

قائمة المراجع[1]

- جمال أبو الفتوح محمد أبو الخير، سمير حامد الجمال، المدخل للعلوم القانونية، بدون دار نشر، بدون سنة نشر.
- جمعة محمود الزريقي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية في التشريع الليبي، ج1، دار الكتب الوطنية، 2016.
- جميل موسى النجار، الإدارة العثمانية في ولاية بغداد، الطبعة الأولى، مكتبة مدبولي، القاهرة، 1991م.
- الحبيب خليفة جبودة، الملكية العقارية في ليبيا، مجلة القانون، كلية القانون، طرابلس، ليبيا، ع3، 2012.
- رضا عبد الحميد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، كلية الحقوق، بنها، د ط، 2009م.
- زين الدين أبو عبدالله محمد بن أبي بكر بن عبدالقادر الحنفي الرازي، مختار الصحاح، تنقيح يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية، بيروت، ط5، 1999.
- سليمان إبراهيم، جان أوتو، علاج منازعات الملكية العقارية في ليبيا ما بعد القذافي في إطار العدالة الانتقالية، مركز دراسات القانون والمجتمع، جامعة بنغازي، بنغازي، 2017م.
- عبد الحميد عبد الله عبد العال، الحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التعديلات الحديثة في القانون المدني الليبي، منشورات جامعة درنه، ط1، 1999م.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، دار الشروق، 2010، تنقيح أحمد مدحت المراغي.
- عبد السلام علي المزوغي، النظرية العامة في القانون "الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية في القانون الليبي"، المركز القومي للدراسات القانونية وبحوث حقوق الإنسان، طرابلس، 1997.
- عبد القادر محمد شهاب ؛ محمدين عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، د ط، 2008م.
- عبد الوهاب محمد البشكار الوجيز في شرح القانون المدني الليبي، دار الكتب الوطنية بنغازي- ليبيا، ط1، 2015م.
- علي الخفيف، الضمان في الفقه الاسلامي، ج4، دار الفكر العربي، القاهرة، 2000.
- غني حسون ؛ محمد طه، الحقوق العينية، وزارة التعليم والبحث العلمي، ج1، العراق، د د ن، د ط، د س ن.
- محمد الشنقيطي، الأزمة الدستورية في الحضارة الإسلامية – من الفتنة الكبرى إلى الربيع العربي، منتدى العلاقات العربية والدولية، الدوحة، 2018.
- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، النظريات الفقهية والعقود، ج7، دار الفكر، ط2، دمشق، 1985م.

[1] - المراجع مرتبة ترتيبًا أبجديًا مع الاحتفاظ للسادة المؤلفين بالألقاب العلمية.