

الآثار السلبية لقرار المجلس الوطني الانتقالي رقم 102/2011 بشأن إعادة تنظيم وتحديد ضوابط العمل بمصلحة التسجيل العقاري وأملاك الدولة⁽¹⁾

عبد المجيد العارف احمد

أستاذ القانون الخاص - كلية القانون - جامعة طرابلس

m.majeedarif@gmail.com

الملخص

ملخص البحث

هذا البحث هو محاولة لدراسة الآثار السلبية المترتبة على قرار المجلس الوطني الانتقالي رقم 102 لسنة 2011 بشأن إعادة تنظيم وتحديد ضوابط العمل بمصلحة التسجيل العقاري وأملاك الدولة، والذي تضمن فيما تضمنه، تعليق جميع التصرفات الناقلة للملكية بمصلحة التسجيل العقاري، واقتصار دورها خلال المرحلة الانتقالية، على العمل الإداري فقط، دون إجراءات نقل، وتوثيق، وتحقق الملكية، وعدم قبول طلبات التسجيل. فهذا التعليق، قد جعل لفترة مؤقتة (المرحلة الانتقالية) والتي ما كان المشرع آنذاك، يتوقع استمرارها طيلة هذه الفترة، حيث تجاوزت الآن عقداً من الزمن، ولم يكن يهدف من وراء التعليق، سوى حماية الممتلكات العامة، والممتلكات الخاصة خصوصاً منها العقارية من الاعتداءات، خلال فترة اندلاع الثورة. فكان من نتائج هذا البحث، التوصل الى أن استمرار هذه المرحلة الانتقالية، وعدم توقفها، لمدة طويلة، أن نتج عن هذا التعليق، آثاراً أخرى سلبية، وفادحة مستت حياة المجتمع، في مناح عدة، اقتصادية، واجتماعية، وتنموية، وحتى أخلاقية، وعطلت المحاكم عن القيام بمهامها المتعلقة بالدعوى العقارية، فضلاً عن تكبيد الخزنة العامة أموالاً طائلة، من المفترض أن تُحصّل من خلال تعاملات التسجيل العقاري، كان يمكن أن توظف في مجالات التنمية، فات على المجتمع تحصيلها طيلة فترة التعليق. لذلك كانت الحاجة قوية وملحة، للبحث عن مخرج لهذه الأزمة، رأى الباحث ان تكون بعمل تشريعي، يُحدث تعديلاً في التشريع المنظم للتسجيل العقاري، بحيث يسمح باستقبال التسجيل والفيد إلكترونياً، بشكل آمن، يمنع كل ما يمكن اعتباره تعدياً على الحقوق العينية العقارية، أصلية وتبعية، وحفظ الأملاك العامة والخاصة.

استلمت الورقة بتاريخ 2022/08/9 وقبلت بتاريخ 2022/9/5 ونشرت بتاريخ 2022/9/14

الكلمات المفتاحية:
تذكر هنا أهم الكلمات المفتاحية (التسجيل العقاري، أملاك الدولة، القرار 2011/102)

المقدمة:

في ظروف غير اعتيادية⁽²⁾ تولى خلالها المجلس الوطني الانتقالي قيادة البلاد وتسيير أمورها، وإن لم تكن سلطته شاملة كل الإقليم، فالمدن التي خرجت على النظام وانحازت إلى الثورة آنذاك هي وحدها الخاضعة لسلطة المجلس الوطني الانتقالي، وكان ذلك قبل أن يسقط النظام السابق وتشمل سلطته كل البلاد، فقد استشعر المجلس الوطني الانتقالي أمراً في غاية الأهمية، وهو الخطر الذي يتهدد الأملاك العامة والخاصة بالاعتداء والنهب والتلاعب من قبل أصحاب النفوذ وكذلك من الخارجين على القانون. فعمل المجلس الوطني الانتقالي على حماية هذه الأملاك وعلى صورة أخص العقارات، إذ قام بتاريخ 7 يونيو من عام 2011م بإصدار القرار رقم 102 لسنة 2011 بشأن إعادة تنظيم وتحديد ضوابط العمل بمصلحة التسجيل العقاري وأملاك الدولة³ قضت المادة الثالثة منه بتعليق جميع التصرفات الناقلة للملكية بالمصلحة. وقصر دور المصلحة خلال المرحلة الانتقالية على العمل الإداري فقط دون إجراءات نقل وتوثيق وتحقيق الملكية، وعدم قبول طلبات التسجيل مع العمل على حفظ وصيانة الملفات العقارية الموجودة في جميع إدارات وفروع التسجيل العقاري.

¹ - قرار المجلس الوطني الانتقالي رقم 102 لسنة 2011 بشأن إعادة تنظيم وتحديد ضوابط العمل بمصلحة التسجيل العقاري وأملاك الدولة الصادر بتاريخ 16_7_2011م وقد نصّ في المادة السابعة منه على العمل به اعتباراً من تاريخه

² - حيث بدأت شرارة ثورة في 17 فبراير 2011م ونجم عنها أخرجت أجزاء من البلاد عن سيطرة النظام الحاكم في ذلك الوقت، ودار الصراع المسلح بين النظام والمدن التي انحازت للثورة فاضطر بعض المواطنين إلى مغادرة البلاد إلى الدول المجاورة وغيرها تاركين أملاكهم وكان قد اختل الأمن واضطرب بشكل غير مسبوق فتجرأ بعض الناس على خرق القوانين وشاعت الفوضى والتكالب على نهب الممتلكات العامة والخاصة.

وبغض النظر عما يعتري الصياغة القانونية لهذا القرار من قصور في التعبير عن الهدف والمصلحة التي يرغب المجلس في تحقيقها، والتي لا يخفى على أحد إدراكها إذ لو لم يقر المجلس بهذه الخطوة لكان من السهل في تلك الظروف_ وهي فترة ساد فيها الانفلات الأمني وانتشار السلاح- إقدام بعض الخارجين عن القانون على تسجيل بعض الممتلكات العامة والخاصة- من العقارات- التي يقومون بالاستيلاء عليها في السجل العقاري بطرق ملتوية وبموجب مستندات غير قانونية سواء كانت مزورة أو أنها صادرة عن إرادات معيبة- كاستعمال الإكراه على مالكي العقارات بإبرام عقود تصرف في تلك العقارات، كما كان من المتوقع أن يقوم بعض رموز النظام السابق بتهريب أموالهم ونقل ملكية العقارات منها إلى غيرهم، في محاولة لإخفاء بعض مظاهر الفساد الذي مارسه في الحقبة السابقة.

فكان لابد من مواجهة هذه الاحتمالات بتعليق العمل الأساسي والمهم بمصلحة التسجيل العقاري، وهو القيام بتسجيل التصرفات المنشئة أو المقررة لأي حق من الحقوق العينية العقارية.

ويمكن القول إن هذه الأهداف قد تم تحقيقها بالفعل بالنظر إلى القاعدة العامة في انتقال الملكية العقارية والمنصوص عليها بالمادة 1/938 من القانون المدني، والتي تنص على: "في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أو كان في حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون الشهر العقاري" ولكن هذا القرار قد ألقى بظلاله السلبية على جوانب مهمة من حياة المجتمع.

أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث، في تحديد النطاق، والمدى الذي يشملته التعليق المنصوص عليه بالقرار محل البحث، أي المواد العقارية التي تخضع لهذا التعليق، سواء أكانت تتعلق بالحقوق العينية الأصلية، أم تلك المتعلقة بالحقوق العينية التبعية، فضلاً عن إبراز ما يترتب تطبيق القرار موضوع البحث، من آثار سلبية على مناح عدة من حياة الناس، لم يكن المشرع يقصدها، ولم يكن يحسب لها حساب.

إشكالية البحث:

تثير هذه الدراسة بعض التساؤلات، تتمثل فيما إذا كان قرار تعليق العمل بمصلحة التسجيل العقاري، يقتصر تطبيقه، على بعض الإجراءات، التي يمكن أن يؤجل القيام بها دون تأثير ما، أم إن هذا التعليق طال كل ما يتعلق بالتعامل بالعقارات، سواء من حيث انتقال ملكيتها، وكذلك رهنها، وإجراءات التداعي أمام المحاكم، فيما يتعلق بالدعاوى العقارية، فضلاً عن بعض الحقوق الشخصية.

منهجية البحث:

سيتم تناول موضوع البحث باستخدام كل من المنهج التحليلي والمنهج الوصفي، بحيث يتم عرض النصوص القانونية، المتعلقة بالمادة العقارية في القانون المدني، وكذلك النصوص المتعلقة بالتسجيل العقاري، والعمل على توصيفها، وتحليلها، وصولاً إلى الإجابات المناسبة للتساؤلات المطروحة.

خطة البحث:

يُقسم البحث إلى مطلبين:

نخصّص الأول منهما، لما يسري بشأنه التعليق المنصوص عليه بالقرار وأما المطلب الثاني فنخصّصه

للآثار السلبية للقرار

المطلب الأول

ما يسري عليه التعليق المنصوص عليه بالقرار رقم 2011/102

إن المتأمل في القرار_ موضوع البحث_ سيكتفي له أن نطاقه لم يقتصر على تعليق عمل مصلحة التسجيل العقاري، فيما يتعلق بإجراء نقل وتوثيق وتحقيق الملكية فحسب، بل امتد هذا التعليق إلى عدم قبول طلبات التسجيل كما ورد بنص المادة الثالثة منه، وهو ما يعني الكثير بحسب نص المادة الثانية من القانون رقم 17 لسنة 2010 بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة⁽¹⁾ التي نصّت على: "تسجل في السجل العقاري الحقوق العينية وفقاً لأحكام هذا القانون والتشريعات النافذة وأي تصرف أو إجراء ينص القانون على تسجيله أو قيده وتكون للبيانات المسجلة به قوة اثبات رسمية".

وطبقاً لهذا النصّ يتبين أنّ التسجيل في السجل العقاري يشمل العديد من التصرفات، والمحركات والأحكام النهائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، أصلية كانت أم تبعية وغير ذلك...مما نص عليه قانون التسجيل العقاري رقم 17 لسنة 2010م ومن ثم يتعين لمعرفة ذلك -أي ما شمله التعليق - بيان التصرفات والأحكام المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الأصلية في (أولاً) ثم ببيان التصرفات والأحكام المتعلقة بالحقوق

¹ - صدر بتاريخ 28 يناير 2010 ونشر بمدونة التشريعات العدد رقم 9 السنة العاشرة بتاريخ 2010/6/6، ص 357. وغُدل بموجب القانون رقم 48 لسنة 2012م بتقرير بعض الأحكام الخاصة بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة والذي نصّ على إنشاء مصلحة تسمى (مصلحة التسجيل العقاري) تكون لها الشخصية الاعتبارية والذمة المالية المستقلة وتتبع وزارة العدل كما نص في المادة الثانية على إنشاء مصلحة تسمى (مصلحة أملاك الدولة) تكون لها الشخصية الاعتبارية وتتبع وزارة المالية وبذلك تم الفصل بين المصلحتين واقتصر القانون رقم 17 لسنة 2010م على تنظيم أحكام التسجيل العقاري فقط

العينية العقارية التبعية في (ثانياً) لتتبعها ببعض الحقوق الشخصية الواجب تسجيلها في (ثالثاً) وأخيراً قيد الدعاوى المتعلقة بالعقار وكذلك الأحكام النهائية الصادرة في تلك الدعاوى في (رابعاً)

أولاً - التصرفات والأحكام المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الأصلية:

بداية يتعين علينا بيان ماهية الحقوق العينية العقارية الأصلية (أ) قبل أن نتناول التصرفات والأحكام الواردة بشأن هذه الحقوق (ب).

أ- ماهية الحقوق العينية العقارية الأصلية:

الحقوق جمع حق، والحق كما يعرفه الفقه، هو سلطة يحميها القانون ويمنحها لشخص تخول له الاستئثار بقيمة معينة عليها، تُمارس هذه السلطة بصفة مشروعة في حدود القانون⁽¹⁾

والحق العيني هو حق يرد على شيء مادي، يخول صاحبه سلطة مباشرة عليه تسمح له بالاستئثار بقيمة مالية⁽²⁾ أو هو سلطة مباشرة للإنسان على شيء مادي، والشئ المادي قد يكون عقاراً أو قد يكون منقولاً؛ فالعقار هو الشيء الثابت والمستقر في حيزه، ولا يمكن نقله من مكان إلى مكان دون تلفة، كما نص عليه المشرع في القانون المدني، حيث عرّف في المادة 82 منه كل من العقار والمنقول بقوله: "1- كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول"⁽³⁾

2- ومع ذلك يُعتبر عقاراً بالتخصيص، المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار واستغلاله".

إذا فالحقوق العينية العقارية هي سلطة مباشرة لشخص (طبيعي أو اعتباري) ترد على عقار بطبيعته أو بالتخصيص، تسمح للشخص الذي له هذه السلطة على العقار أن يستأثر بالقيمة المالية لهذا العقار.

وأما الحقوق العينية العقارية الأصلية فهي الحقوق التي تنشأ بصفة مستقلة، ولا تستند في وجودها على حق آخر، بعكس الحقوق العينية التبعية، فهي تنشأ تبعاً لحقوق شخصية (علاقة مديونية بين طرفين) أي أن الحقوق العينية التبعية تكون ضماناً وتأميماً للوفاء بحق شخصي.

والحقوق العينية بنوعها -الأصلية والتبعية- تتميز بأنها محدودة على سبيل الحصر، فقد حدّد المشرع الحقوق العينية الأصلية وحصرها في الآتي: (حق الملكية - حق الانتفاع-حق الاستعمال-حق السكنى-وحق الارتفاق-بالإضافة إلى حق المغارسة والمزارعة والمساقاة)⁽³⁾.

فالملكية تُعد من أهم هذه الحقوق؛ وذلك لأنها تجمع كل السلطات في يد المالك، وهي سلطة الاستعمال -والاستغلال- والتصرف، في حين إن بقية الحقوق العينية الأصلية الأخرى لا يملك صاحبها إلا بعض هذه السلطات أي الاستعمال، أو الاستغلال أو الاثنين معاً، -كما هو في حق الانتفاع- دون سلطة التصرف، ومن هنا اعتبر الفقه، الحقوق العينية الأصلية غير حق الملكية هي حقوق متفرعة عن حق الملكية⁽⁴⁾.

وبعد أن عرفنا ماهية الحقوق العينية الأصلية وأنواعها وبما يسهل علينا الانتقال إلى بيان التصرفات التي ترد على الحقوق العينية الأصلية. التي ستكون موضوع الفقرة التالية:

ب- التصرفات التي ترد على الحقوق العينية الأصلية⁽⁵⁾:

قسّم المشرع في القانون رقم 17 لسنة 2010 التصرفات التي ترد على الحقوق العينية العقارية الأصلية إلى قسمين تناولها في المادتين 48-49 منه، حيث نصّت المادة 48 على تسجيل جميع التصرفات المنشئة، والناقلة، أو المغيرة، أو المزيلة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، وكذلك تسجيل الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك نتناوله في (1).

كما نصّت المادة 49 على تسجيل التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية نتناوله في (2).

1- التصرفات والأحكام المنشئة، أو الناقلة، أو المغيرة، أو المزيلة لحق عيني عقاري أصلي:

¹ - عبد القادر شهاب ومحمدين عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية في الفقه والقانون المقارن بنغازي دار الفضيل، ط الثالثة، 2013، ص 8، ونحو ذلك د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها-مصادرها) مصر، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 7. و د. سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، المذلل للعلوم القانونية، 1، ص 583.

² - د نبيل إبراهيم سعد مرجع سابق ص7. و د رمضان أبو السعود الوسيط في الحقوق الأصلية. ج الأول في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني. مصر. الدار الجامعية. 1986 ص 10

³ - ابدى الدكتور علي علي سليمان استغرابه من تكييف المشرع الليبي هذه العقود الثلاثة (المغارسة - المزارعة والمساقاة) بأنها حقوق عينية أصلية ويرى أنه لا يمكنه التسليم بما يقضي به المشرع الليبي من اعتبار أن المغارسة حقا عينيا متفرعا عن حق الملكية وكذلك الأمر مع المزارعة والمساقاة التي يرى أنها ليستا إلا مجرد عقدين يترتب عليهما التزامات شخصية بحتة انظر كتابه شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية والتبعية - بنغازي - منشورات جامعة قار يونس - الطبعة الثانية -1978م ص 354 وما بعدها

⁴ - د. رمضان أبو السعود مرجع سابق، ص 11.

⁵ - يُعرّف التصرف بأنه ما صدر بإرادة دالاً على إنشاء حالة قانونية نافعة أو ضارة أو على استبدال حالة جديدة بأخرى كذلك. د. حامد فهمي بك نظرية التصرفات الإقرارية والإنشائية من وجهتها الشرعية والقانونية وأثرها في العقد وأحكام التسجيل مجلة القانون والاقتصاد س 1 ع 1 يناير 1931، ص 17.

فالقسم الأول المتعلق بالتصرفات المنشئة المنصوص عليها في المادة 48 من القانون 2010/17 تناول أيضاً التصرفات والأحكام الناقلية أو المعدلة أو المزيلية لها.

إذ نصّت المادة المذكورة على أن: "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حقّ من الحقوق العينية العقارية الأصلية. أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك..."¹ فالتصرفات المنشئة تشمل العقود المنشئة لحق عيني عقاري أصلي؛ أي الحق الذي يُنشئ لأحد أطرافه حقاً في الانتفاع، أو الاستعمال، أو السكنى، أو الارتفاق والتي يكون أي منها محلها عقار.

فالعقد هنا ينشئ أو يوجد الحقّ ابتداءً² فهذه الحقوق التي أشرنا إليها يمكن إنشاؤها، أو إيجادها ابتداءً بخلاف حق الملكية الذي لا يمكن إنشاؤه أو إيجادها³، فحق الانتفاع مثلاً نجد أنّ المشرّع نصّ في المادة 1/989 من القانون المدني على أنّ حق الانتفاع يُكسب بعمل قانوني، أو بالشفعة، أو بالتقادم، أو بمقتضى القانون، إذاً فهو يُكسب بعمل قانوني (عقد بيع- عقد هبة- عقد مقايضة) فمالك الرقبة يمكنه أن يُرتّب للغير حق انتفاع، فيكون في هذه الحالة أنشأ حق انتفاع لصالح الغير، وكذلك الأمر مع حق الاستعمال، وحق السكنى، وحق الارتفاق، وهي جميعها حقوق عينية أصلية متفرعة عن حق الملكية ويمكن إنشاؤها ابتداءً.

أما العقود الناقلية لحقّ عيني عقاري أصلي فتشمل كل الحقوق العينية الأصلية بما في ذلك الملكية. فعقد البيع الذي ينقل الملك في العقار إلى شخص آخر، يكون قد تصرف المالك تصرفاً ناقلاً لملكية هذا العقار إلى المشتري، وكذلك عقد الهبة وعقد المقايضة التي محلها عقار ينقل الواهب، أو المقايض، ملكية العقار إلى آخر، أو أنه قام بالوفاء بدين عليه بطريق تقديم عقار، أو قدّم عقاراً كحصة له في شركة، وكذلك الأمر لو قام شخص بنقل حقاً عينياً عقارياً أصلياً لآخر كأن يبيع حق انتفاعه في العقار، أو هبته، أو تقديمه حصة في شركة، أو تقديمه لدائن كوفاء بمقابل، وهو ما يسري أيضاً على حق الارتفاق إذا تصرف فيه صاحبه تبعاً للعقار المرتفق المقرّر له هذا الحقّ، سواء بالبيع أو الهبة أو المقايضة، أو قدمه مع العقار المرتفق كحصة في شركة، أو قدّمه للدائن كوفاء بمقابل لدين عليه.

أما ما ورد في النصّ بشأن تغيير حقّ عيني عقاري أصلي، فيكون كإبرام شخص عقداً يجعل عقاراً قابلاً للتصرف فيه بعد أن ثبتت الملكية بوضع معين، كاقترانها بشرط مانع للتصرف أو بإبرام عقد ينصّ على إطالة مدة حق الانتفاع أو بإنقاص هذه المدة بعد أن كانت محددة بمدة معينة.

وكذلك الأمر مع حق الارتفاق: فقد يُبرم عقد لاحق له من شأنه أن يزيد مدة الارتفاق أو ينقص منها. أما المحرّر المزيل لحقّ عيني عقاري أصلي، مثل عقد ينهي حق الانتفاع في عقار لانقضاء مدته، أو إنهاء حق الاستعمال أو السكنى قبل أن تنتهي المدة المحددة في العقد المنشئ أو الناقل له. ولكن ما يجدر ملاحظته أنّ حق الملكية من خصائصه أنه حق دائم فلا يزول ما دام محلها باقياً، ومن ثم فإنه لا يتصور وجود عقد يُبني هذا الحقّ³.

فكل هذه العقود التي تقدم ذكرها يجب تسجيلها في السجل العقاري، طبقاً لنصّ المادة 48 من قانون رقم 17 لسنة 2010.

إلا أنه يجب الإشارة إلى أنّ هناك تصرفات تصدر من جانب واحد كالوصية، فهي تصرف من جانب واحد (الموصي) مضافاً إلى ما بعد الموت، فإذا وردت الوصية على عقار وجب تسجيلها في السجل العقاري. كذلك الوقف فهو تصرف صادر من جانب واحد، وهو الواقف ومن شأن هذا التصرف أن يغير ملكية العقار الموقوف بجعله غير مملوكاً لأحد من الأشخاص، وبالتالي يتعين تسجيله هو الآخر⁴. وهناك أيضاً التصرف القاضي بإنشاء مؤسسة، وهي الشخص الاعتباري الذي ينشأ بتخصيص مال مدة غير معينة لعمل ذي صفة إنسانية، أو دينية، أو علمية، أو فنية، أو رياضية، أو لأي عمل آخر من أعمال النفع العام.

وقد نصّت المادة 70 من القانون المدني على: "أن يكون إنشاء المؤسسة بسند رسمي أو وصية ... 3-

وتثبت الشخصية الاعتبارية للمؤسسة بمجرد الاعتراف بها من السلطة المختصة". فبموجب هذا التصرف، يتم نقل ملكية مال من شخص (المؤسس للمؤسسة) إلى المؤسسة ذاتها باعتبارها شخصاً معنوياً، وبذلك إذا كان المال عقاراً فإنه يتوجب تسجيل التصرف المنشئ للمؤسسة في السجل العقاري⁵.

¹ - د عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في القانون المدني الجزء التاسع أسباب كسب الملكية دار النهضة العربية - القاهرة - 1992 ص460.

² - هناك بعض التشريعات كالقانون المصري يمكن أن توجد فيها الملكية ابتداءً بطريقة الاستيلاء سواء كان محلها عقار أو منقول، انظر المرجع السابق، ص 465.

³ - د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 206. د. السنهوري، مرجع سابق، ص 466.

⁴ - د. السنهوري، المرجع السابق، ص 209.

⁵ - د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 207. ينظر أيضاً: محمد كامل مرسي بك، اشهار التصرفات العقارية (القسم الثاني) مجلة القانون والاقتصاد، السنة الثالثة، العدد الرابع، ص 598.

ولم يكتفِ المشرع بالنص على تسجيل المحررات فقط بل نص أيضاً على تسجيل الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، أي المثبتة للتصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية، أو نقله، أو تغييره، أو زواله⁽¹⁾.

وهذه الأحكام تشمل الأحكام الصادرة في دعاوى صحة التعاقد والتي موضوعها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية مثل: حق الانتفاع، أو حق الاستعمال، أو حق استغلال، أو حق الارتفاق، وكذلك الأحكام المثبتة للعقود الناقلة للحق العيني الأصلي العقاري كحق الملكية، وحق الانتفاع، أو الأحكام المثبتة للعقود المغيرة، أو المزيلة لحق من تلك الحقوق العينية الأصلية.

فكل حكم نهائي جاء يثبت تصرف منشئ لحق عيني عقاري أصلي، أو ناقل له، أو مغير له، أو مزيل له يجب تسجيله في السجل العقاري.

كما تشمل الأحكام أيضاً الأحكام المثبتة للحقوق العينية العقارية كما الحكم الصادر بثبوت الشفعة؛ إذ طبقاً لنص المادة 948 مدني يعتبر الحكم الذي صدر نهائياً بثبوت الشفعة سنداً لملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالقيود⁽²⁾.

كذلك الحكم الصادر برسو المزاد، إذ تقضي المادة 583 من قانون المرافعات بأن يحكم في الجلسة فوراً برسو المزاد على من تقدم بأكبر عرض، وحددت المادة 600 من ذات القانون شكل هذا الحكم. أي الحكم برسو المزاد، ونصت المادة 602 على قيام قلم الكتاب بالنيابة عن ذوي الشأن بطلب تسجيل حكم مرسي المزاد خلال الثلاثة الأيام التالية لصدوره ويكون الحكم المسجل سنداً بملكية من رسا عليه المزاد.

فالحكم برسو المزاد يُعد حكم منشئ لملكية من رسي عليه المزاد. فينبغي تسجيله في السجل العقاري⁽³⁾. هذا بالنسبة للتصرفات والأحكام المنشئة، فماذا عن التصرفات والأحكام المقررة؟

2- التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق عيني عقاري أصلي:

القسم الثاني. مما يجب تسجيله من تصرفات وأحكام فقد نصت عليه المادة 49 من قانون التسجيل العقاري رقم 17 لسنة 2010م⁽⁴⁾. ومن أمثلة هذه التصرفات المقررة الآتي:

- عقد الصلح: وقد عرّفه المشرع الليبي في المادة 548 بأنه: "عقد يحسم به الطرفان نزاعاً قائماً، أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً. وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه". كما نصت في المادة 553 مرافعات من ذات القانون على أن: "للصلح أثراً كاشفاً بالنسبة لما تناوله من الحقوق، ويقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها".

ومن خلال هذين النصين يتضح أن الصلح قد يتضمن حقوقاً عقارية متنازعة عليها، فيعتبر في هذه الحالة الصلح تصرفاً كاشفاً، ومن ثم يجب تسجيله في السجل العقاري، وقد يتضمن الصلح حقوقاً غير متنازع عليها، وفي هذه الحالة بالنسبة لهذه الحقوق -غير المتنازع عليها- ذا أثر ناقل، وهذا الصلح أيضاً يجب تسجيله في السجل العقاري⁽⁵⁾ فلو تصالح المتنازعان على عقار معين، فأقر أحدهما للآخر بملكيته للعقار، فيُعد ذلك صلحاً كاشفاً⁽⁶⁾ وكذلك لو كان الصلح تضمن أن يأخذ الطرف الثاني عقاراً آخر، وليكن قطعة أرض مقابل المنزل الذي أخذه الطرف الأول، فإن هذا الصلح يُعد كاشفاً بالنسبة للمنزل، ومقررراً بالنسبة للأرض، وهو ما يجب تسجيله أيضاً في السجل العقاري.

وإذا حدث نزاع ما، عُرض أمام القضاء، ثم تصالح الخصوم وصدقت المحكمة على هذا الصلح، فهذا الحكم يجب تسجيله⁽⁷⁾.

¹ - د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 473، حيث أورد أن المقصود بالأحكام النهائية التي يترتب عليها شيء من ذلك هي الأحكام النهائية التي يترتب عليها إنشاء حق عيني عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله.

ولا يوجد حكم ينشئ حقاً عينياً عقارياً أو يغيره أو يزيله، إذ إن الأحكام في الأصل مقررة للحقوق لا منشئة لها ولا مغيرة، ولا مزيلة، ولكن توجد أحكام تنقل حق الملكية، فهي من ناحية تعتبر أحكاماً منشئة لا أحكاماً مقررة. منها أحكام مرسي المزاد ومنها أيضاً الحكم الذي صدر نهائياً بثبوت الشفعة على الرأي الذي أخذت به محكمة النقض

² - عليا طعن مدني رقم 19/109 ق جلسة 9 يونيو 1974 م.م. ع، س 11 ع 1 ص 117 جاء فيه: "ان الحكم الصادر في الشفعة يُعتبر سنداً لملكية الشفيع صالحاً لقيدها في السجلات العقارية باعتباره دليلاً عليها له ما للأحكام القضائية من حجية في = إثبات الحقوق التي فصلت فيها شأنه في ذلك شأن الحكم الصادر باسترداد الحصة الشائعة الذي باعها أحد الشركاء في المنقول الأجنبي بطريق الممارسة كلاهما يحل محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته منذ إبرام البيع لا منذ صدور الحكم".

³ - د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 209، حيث يذكر أن هذا الحكم يُعد أيضاً حكماً ناقلاً للحقوق الخاصة بالعقار المبيع إلى من رسي عليه المزاد.

⁴ - يُنظر حامد فهمي بك، نظرية التصرفات الإقرارية والإنشائية، مرجع سابق، ص 22، حيث أورد أن للإقرار هو إخبار المقرّ بحق عليه للغير على نية إلزام نفسه به، وإعفاء خصمه من إقامة دليل عليه

⁵ - د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 214.

⁶ - التصرفات الكاشفة أي الصادرة من جانب واحد وتشمل كل من الإقرار والإجازة.

⁷ - د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 515.

ومثال على الإقرار إذا أقر المالك الحقيقي في بيع ملك الغير والذي بمقتضاه أي الإقرار-ينقلب البيع صحيحاً، وتنتقل ملكية العقار إلى المشتري.

أما الإجازة وهي تصرف قانوني من جانب واحد يصدر من جانب من قرر له القانون حق طلب الإبطال، فيمقتضى هذه الإجازة ينقلب العقد صحيحاً. فإذا كانت الإجازة واردة من القاصر -بعد بلوغه سن الرشد-، للبيع العقاري الذي صدر عنه وهو قاصر. فيجب تسجيل هذه الإجازة مع البيع، لتكون حجة على الغير ويتميز تسجيلها على أنه من التصرفات الكاشفة¹

أما عن الأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الاصلية فمنها أحكام صادرة في دعاوى صحة التعاقد التي موضوعها قسمة، أو صلح إذا وقعا على عقار، فالحكم الصادر فيها يُعد كاشفاً عن حق أصلي عقاري ويجب تسجيله.

ولكن هناك أحكام لا تتصل بعقود سابقة، مثل الحكم الصادر في القسمة القضائية العقارية⁽²⁾ فهذا الحكم يعد كاشفاً عن حقوق المتقاسمين، إذ القسمة تكشف عن حق ثابت للمقاسم قبل القسمة، فتكون القسمة كاشفة عن ذلك الحق، وقد تمت بموجب حكم قضائي يجب تسجيله.

وهناك أيضاً الحكم الصادر في دعوى انتهت بالتصالح بين الخصوم أثناء نظر الدعوى فالحكم الصادر فيها هو نتيجة صلح واتفق بين الخصوم وصدوره من القاضي في حدود سلطته القضائية، فإذا كان محل هذا الحكم عقاراً فيُعد هذا الحكم حكماً كاشفاً ويجب تسجيله في السجل العقاري.

كذلك حكم مرسي المزاد في بيع التصفية إذا رسي المزاد على أحد الشركاء، ففي هذه الحالة تعتبر حالة قسمة لا بيع³ ومن ثم فالحكم هنا يعد حكماً كاشفاً ويجب تسجيله.

كذلك إذا رسي المزاد على حائز العقار، -وهو من تصرف له الراهن وقيد تصرفه بعد قيد الرهن -، فالحائز للعقار المرهون لو دخل المزاد ورسي عليه، فلا يكون المزاد انشأً له هذا الحق، فحقه موجود وقائم بموجب سند التصرف المبرم بينه وبين الراهن⁴ إنما يُعد بالنسبة لمرسي المزاد حكماً كاشفاً وليس ناقلاً للملكية يجب تسجيله.

ثانياً: التصرفات والأحكام المتعلقة بالحقوق العينية التبعية:

طبقاً للمادة 50 من قانون التسجيل العقاري يتعين قيد التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها، وكذلك الأحكام النهائية المنشئة لشيء من ذلك يجب قيدها.

وستتناول هذا الموضوع بذات الطريقة التي اتبعناها عند تناولنا الحقوق العينية الاصلية فنبين ماهية الحقوق العينية (أ) قبل أن نبين الواجب تسجيله منها(ب).

أ- ماهية الحقوق العينية العقارية التبعية :

أشرنا فيما سبق⁽⁵⁾ إلى أن الحقوق العينية التبعية هي التي تنشأ ضماناً لحق شخصي (علاقة مديونية بين طرفين) فهي لا تنشأ إلا ضماناً للوفاء بدين، وهي ضمان مثالي للوفاء بحق شخصي لا يوجد هذا الضمان إلا بوجود هذا الحق أو هذا الدين، وينقضي بانقضائه فيكون للدائن حق عيني تبعية على هذا المال المخصص كضمان سواء كان منقولاً أو عقاراً بحيث يمكن للدائن أن يحصل على حقه من ثمن هذا الشيء أو أي مقابل نقدي له بالتقدم على غيره من الدائنين العاديين، أو التالبيين له في المرتبة، وتتبع هذا الشيء في أي يد كان. فالحقوق التبعية لا توجد لذاتها بل لضمان الوفاء بحق آخر، وتكون تابعة للحق المضمون، وتدور معه وجوداً وعدمًا، فإذا انقضى الحق الأصلي انقضى معه الحق التبعية.

فلو أن شخصاً ما صار دائناً لآخر، وطلب هذا الدائن من مدينه أن يجعل له ضماناً لاستيفاء دينه عند حلول الأجل وتخلف المدين عن السداد -سواء بمماطلة أو لعدم قدرته على الوفاء - فيكون هذا الضمان حقاً تبعياً يتعلق بعقار أو منقول يخص لسداد الدين، فيخرج محل الضمان من الضمان العام للدائنين الآخرين، ويعتبر كأنه ليس جزءاً من أموال المدين بالنسبة إليهم. إلا في حالة عدم كفاية المتحصل من الضمان العيني المخصص

¹ - مع خلاف بين الفقهاء، حيث يرى البعض أن الإجازة لا تعتبر مثل التصرفات إلا إذا كانت تنصب على ذات الحق موضوع العقد الذي لحقته الإجازة. أما إجازة العقد القابل للإبطال الذي يتعلق بعيب من عيوب الإرادة كإجازة القاصر بعد بلوغه سن الرشد، وإجازة من له الحق في الطعن بالغلط، أو الغش، أو الإكراه فهي لا تعتبر من التصرفات المقررة؛ لأنها لا تتصل بذات الحق ومن ثم لا يتطلب تسجيلها. ينظر: رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 216.

² - نصت المادة 845 مدني على ((إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشبوع أن يقيم دعوى القسمة وفقاً لنصوص قانون المرافعات المدنية)) كما نصت المادة 786 مرافعات على ((إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشبوع أن يكلف باقي الشركاء بالحضور أمام المحكمة الجزئية...))

³ - بخلاف لو رسي المزاد على أجنبي، أي من غير الشركاء فهو يعتبر بيعاً عادياً

⁴ - ينظر في ذلك د. عبد القادر محمد شهاب مرجع سابق ص 402.

⁵ - انظر ما سبق ص 4.

لهم، فعندئذ، يرجعون إلى الضمان العام لاستيفاء ما تبقى لهم، ولكنهم في هذه الحالة سيتساوون مع الدائنين العاديين⁽¹⁾.

وتتميز الحقوق العينية التبعية بما تتميز به الحقوق العينية الأصلية من حيث إنَّ المشرّع قام بحصرها وتحديدها.

فهو قد حصرها في الرهن: الرهن القانوني، والرهن الاتفاقي (الرسمي)، والرهن الحيازي، والرهن القضائي بالإضافة إلى الامتيازات، فما هو الواجب خضوعه لنظام القيد أو التسجيل في السجل العقاري

ب- الواجب قيده من الحقوق العينية التبعية:

لما كانت التأمينات العينية تخوّل صاحبها ميزتي التقدم والتبعية، كان من العدل إحاطة الغير علناً بوجودها ما أمكن، وتعليق نفاذها في حق الغير على شهرها بحيث يتسنى لذي الشأن أن يعرف بصفة مؤكدة لا يتطرق لها الشك من المالك لأي عقار يريد التعامل بشأنه، وما هي الحقوق العينية المترتبة عليه، حتى يقدر المدى الذي يستطيع أن يصل إليه في انتمان مالك ذلك العقار.

ويجدر الملاحظة أنَّ المشرّع في القانون رقم 17 لسنة 2010 بشأن التسجيل العقاري قد نصّ على وجوب قيد التصرفات المنشئة والمقررة لحقّ من الحقوق العينية العقارية التبعية، وكذلك الأحكام النهائية المنشئة لشيء من ذلك (المادة 50) منه فهو قد استعمل لفظ القيد بخلاف ما استعمله بشأن التصرفات المنشئة والمقررة للحقوق العينية الأصلية إذ استعمل لفظ التسجيل. المادتان (48،49)⁽²⁾ ويرى الفقه أنَّ القيد يختلف عن التسجيل، إذ القيد يقتصر فيه على أخذ بيانات معينة من المحرر في سجل خاص معد لذلك، ويُسمى تسجيل القيد، بينما التسجيل فهو يقتضي نقل صورة كاملة من المحرر المراد شهره في صفحة العقار في السجل المعد لذلك ليطلع عليها الغير، ويأخذ صوراً منها، ويقف على حقيقة التصرفات الحاصلة بشأن العقار، ويسمى بالتسجيل الحرفي أو الكلي⁽³⁾.

كما ينبغي الإشارة إلى أنَّ ما يجب قيده بشأن الحقوق العينية التبعية هو ما كان محله عقاراً فقط أما المنقول فلا يتطلب فيه ذلك.

ولمعرفة ما يجب قيده بشأن الحقوق العينية العقارية التبعية، سننّبع النسق الذي أورده المشرّع في سرده لتلك الحقوق.

1- الرهن القانوني :

وهو الرهن الذي ينشأ بناء على نص قانوني فلا ينشأ هذا الرهن بناء على اتفاق كما هو الحال في الرهن الاتفاقي (الرسمي) كما أنه لا ينشأ بناء على أمر من القضاء كما هو في الرهن القضائي. ورغم أنَّ الرهن القانوني قد يكون محله عقاراً فقط كما في حالة رهن المتصرف بالعقار المادة 1033/1 مدني، فقد يكون محله جميع أموال المدين كما هو في حالة الرهن القانوني المقرر للدولة على أموال المتهم والمسؤول مدنياً م/1033/3 مدني.

وقد سلف القول إنَّ العقار وحده هو الواجب قيده، أو قيد التصرفات التي ترد عليه والقاعدة العامة الواردة في المادة 1/1057 من القانون المدني نصّت على: "لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار".

وعلى ذلك فإنَّ المشرّع قرر بموجب المادة 1/1033 مدني رهناً للمتصرف بالعقار على العقار نفسه لاستيفاء الالتزامات الناشئة عن عقد التصرف.

ولكي يكون هذا الرهن نافذاً في حق الغير ويعطي المتصرف حق التقدم على غيره من الدائنين، وكذلك حق التبعية، لا بد أن يقيد عقد التصرف في السجل العقاري.

وليثم إجراء القيد وفقاً للمادة 56 من قانون التسجيل العقاري رقم 17 لسنة 2010 يشترط أن يكون التصرف المراد قيده قد أفرغ في محرر رسمي⁽⁴⁾. فإذا لم يكن في محرر رسمي، فيلجأ المتصرف إلى القضاء، للحصول على حكم نهائي بذلك. وهنا يقتضي أيضاً قيد صحيفة الدعوى في السجل العقاري طبقاً لنص المادة 53 من القانون 2010/17 التي توجب قيد كافة الدعاوى التي تُرفع ضد مالك عقار سبق تسجيله إذا تعلقّت الدعاوى بحق عيني عقاري، أو بصحة، أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها.

¹ - د. علي سليمان - شرح القانون المدني الليبي مرجع سابق ص 390 ود. سليمان مرفس مرجع سابق ص 6.

² - استعمل المشرّع في القانون المدني لفظ القيد كما هو في نص المادة 1/1057 من القانون المدني ثم أطلق لفظ التسجيل في ظل نظام التسجيل العقاري السابق القانون رقم 12 لسنة 88 ولائحته التنفيذية.

³ - ينظر د. عبد القادر شهاب السابق ص 393 ود. محمد كامل مرسى. اشهار التصرفات العقارية مجلة القانون والاقتصاد السنة الثالثة العدد الثالث ص 446، ود. محمد علي عمران نظام التسجيل وفقاً للقانون الليبي مجلة دراسات قانونية - كلية الحقوق جامعة بنغازي - المجلد الرابع السنة الرابعة 1974 ص 292.

⁴ - تنصّ المادة 56 من قانون 2010/17 على "وثائق التصرفات التي يجوز الاعتماد عليها في التسجيل والقيد يجب أن تكون مفرغة في محرر رسمي وتحرر طلبات التسجيل أو القيد على النماذج المعدة لهذا الغرض".

كذلك يجب قيد الرهن القانوني المقرر للمتقاسم على المال المقسوم (الفقرة الثانية من المادة 1033 مدني) إذا كان عقاراً أو العقار منه، إذا كان شاملاً منقولات وعقارات⁽¹⁾. ويتم إجراء القيد على النموذج المعد لذلك، وفقاً لنص المادة 56 من قانون التسجيل العقاري 2010/17، فإذا كانت القسمة قضائية فإنه يعتد بالحكم الصادر بها في إجراء القيد. بخلاف القسمة الاتفاقية المفرغة في محرر عرفي فلا يجوز الاعتداد بها في انشاء الحق العيني التبعية، وفي هذه الحالة يجب اللجوء إلى القضاء للحصول على حكم نهائي بالزام أحد المتقاسمين بقيمة التعويض المحكوم به لضمان الاستحقاق، أو التعرض أو بمعدل القسمة في حالة نص في عقد القسمة على أن يتحمل أحد المتقاسمين مبلغاً من المال كمعدل للقسمة⁽²⁾. أما الرهن المقرر لصالح الدولة على أموال المتهم والمسؤول مدنياً المقرر بنص المادة (3/1033 مدني) فإن هذا الرهن لا يقيد في السجل العقاري حتى لو كان محله عقاراً، إذ إن القانون المدني استثنى من الشهر العقاري حقوق الامتياز العامة (م 2/1138 مدني)⁽³⁾.

2- الرهن الاتفاقي⁽⁴⁾

وهذا الرهن لا يرد إلا على عقار أو حق انتفاع وارداً على عقار طبقاً لنص المادة 1038 مدني فلا يرد على منقول إلا استثناء كالمطائرات والسفن. وطبقاً لنص المادة 1039 مدني يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تُعتبر عقاراً كحقوق الارتفاق الإيجابية المقررة لمنفعة العقار المرهون كحق المجرى، وحق المرور سواء كانت موجودة عند إنشاء الرهن أو وجدت بعد ذلك، لأنها تُعد تابعة للعقار فيشملها الرهن. فإذا رُهن العقار فإن حقوق الارتفاق تصبح مرهونة هي الأخرى، ذلك لأن حق الارتفاق يتبع العقار الذي يخدمه فلا يفصل عنه⁽⁵⁾. وكذلك العقارات بالتخصيص فهي منقولات خُصصت لخدمة العقار، فتدخل في الرهن سواء كانت موجودة وقت عقد الرهن أو وُجدت بعد ذلك. وأيضاً التحسينات وهي كل ما أُدخل على العقار المرهون من تحسين، أو تعديل يزيد في قيمته، وكذلك الإنشاءات التي يزيدها صاحب العقار المرهون كالبنايات طبقاً جديداً أو استحداث بناء على الأرض المرهونة، أو إضافة ملاحق للبناء الموجود تزيد من قيمته. وطبقاً لنص المادة (1057 مدني) لا يكون الرهن الرسمي نافذاً في حق الغير، إلا إذا قُيد العقد أو الحكم المثبت للرهن، قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار⁽⁶⁾. ولا ينحصر القيد في عقد الرهن فحسب بل أيضاً يتوجب قيد شطب الرهن (محو الرهن)، سواء الشطب رضائي بين الدائن المرتهن والمدين الراهن أو الكفيل العيني، أو بطريق صدور حكم قضائي نهائي يشطب الرهن⁽⁷⁾. وفي هذه الحالة الأخيرة أي-شطب الرهن بطريق الحكم القضائي_ يجب قيد صحيفة الدعوى المرفوعة بشأن المطالبة بشطب الرهن، وقيدتها يكون في صفحة العقار الموجودة بالسجل العقاري. وإذا صدر حكم نهائي بشطب الرهن، يجب التأشير بمنطوق الحكم النهائي على هامش قيد صحيفة الدعوى ليكون هذا الحكم حجة على كل من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ قيد الدعوى طبقاً لنص المادة 55 من قانون السجل العقاري، والتي نصت على "يترتب على قيد الدعوى أن حق المدعى إذا تقرر بحكم نهائي مقيد طبقاً للقانون، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ قيد الدعوى".

1 - يُنظر د. علي علي سليمان. المرجع السابق ص 400.

2- يضمن هذا الرهن المبالغ المترتبة على القسمة مثل معدل القسمة في حالة إذا تقاسم شريكان أو وارثان منقولين أو عقارين، وكانت قيمة أحدهما أكبر من قيمة الآخر، فإن الفرق بين القيمتين يُعتبر معدلاً للقسمة، ويكون للمتقاسم الذي اختص بأقل قيمة رهن قانوني يضمن له هذا الفرق، ويقع الرهن هنا على المنقول، أو العقار الأكبر قيمة. كما يكون الرهن القانوني أيضاً ضماناً للمبلغ المترتبة على ضمان التعرض واستحقاق العقار بسبب سابق على القسمة فإذا استحققت حصة المتقاسم أو العقار الذي وقع في نصيب المتقاسم فسيكون له على باقي المتقاسمين حق التعويض عن حصته التي استحققت، وهو ضمان يقع على بقية الحصص التي وقعت في نصيب باقي المتقاسمين وذلك طبقاً لنص المادة 848 من القانون المدني د علي علي سليمان مرجع سابق ص 397 وما بعدها

3 - د. علي سليمان، السابق ص 400

4- هذه التسمية لهذا الرهن منتقدة؛ لأنها تسمية لا تقتصر على الرهن الرسمي بل تشمل أيضاً الرهن الحيازي، إذ أنه رهن اتفاقي هو الأخر. يُنظر: د. عبد القادر محمد شهاب، مرجع سابق، ص 351.

5- د. عد الرزاق السنهوري الوسيط ج 10 ص 356 و د. جمعة محمد الزريقي مرجع سابق ص 577.

6- يقصد بالغير في هذا المجال كل من تلقى حقاً عينياً على العقار المرهون، وكذلك الحائز للعقار المهذب بحق التتبع، والمتحصل على حكم قضاوي واجب التنفيذ بسداد الدين وفقاً للمادة 1089 مدني، وحدد له امر بإنشاء رهن قضائي على العقار د. جمعة الزريقي مرجع سابق ص 605. و د. علي علي سليمان مرجع سابق ص 477

7- ويكون ذلك إذا رفض الدائن المرتهن القيام بالشطب مع استيفائه لحقه، فلا يكون للمدين من سبيل سوى اللجوء إلى القضاء للحصول على حكم بمحو التسجيل أو القيد. د محمد علي عمران مرجع سابق. مجلة دراسات قانونية ص 295، ود. سليمان مرقس مرجع سابق ص 254.

وإذا استجد ما يوجب الغاء شطب الرهن الذي تم -سواء برضاء الدائن المرتهن أو بحكم قضائي- فيتعين قيد الحكم الصادر بهذا الإلغاء⁽¹⁾.

وإذا تنازل الدائن المرتهن عن مرتبته لدائن آخر، له حقّ عيني مسجل على نفس العقار، كحقّ امتياز خاص مقيد على العقار، أو حقّ رهن حيازي، أو رهن قضائي، يجب قيد هذا التنازل في صفحة العقار الموجودة بالسجل العقاري، حتى ينفذ التنازل في مواجهة الغير⁽²⁾.

كذلك عند مباشرة الدائن المرتهن حقّه في تتبع العقار المرهون، ينبغي التنبيه على المدين بالوفاء بالدين وإلا سوف يتم نزع ملكية العقار المرهون، وهو ما يسمى بتنبيه نزع الملكية، وكذلك عليه إنذار الحائز للعقار المرهون³ يدفع الدين أو تخلية العقار المرهون فيجب على الدائن المرتهن قيد التنبيه بنزع الملكية، وكذلك الإنذار في صحيفة العقار الموجودة بالسجل العقاري، حتى يترتب على القيد اعتبار العقار المرهون محجوزاً عليه من تاريخ القيد، وعدم نفاذ تصرفات المدين أو الحائز للعقار في حقّ الدائن المرتهن.

وفي حالة قيام الدائن المرتهن بإنذار الحائز بضرورة دفع الدين أو تخلية العقار، للحائز أن يختار أحد الوسائل القانونية وهي قضاء الدين المضمون بالرهن، أو تطهير العقار، أو تخليته. فإذا اختار الحائز للعقار المرهون تطهير العقار المرهون بان وجه إعلاناً برغبته في تطهير العقار، وعرض قيمته على الدائنين المسجلة حقوقهم قبل تسجيل سند ملكيته (أي ملكية الحائز) وقبل الدائنين ذلك العرض أو مضت مدة 30 يوماً من آخر إعلان رسمي وجهه إلى الدائنين مع مراعاة ميعاد المسافة بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، يجب على حائز العقار عندئذ الوفاء بالمبلغ المعروف للدائنين المسجلة حقوقهم حسب مرتبتهم، أو يقوم بإيداع المبلغ خزينة المحكمة على ذمة الدائنين.

وعندئذ يتوجب عليه قيد هذه المخالصات في صفحة العقار الموجودة في السجل العقاري، حتى تكون صفحة العقار مرآة صادقة لوصف العقار الحالي.

وقد يختار الحائز للعقار المرهون تخلية العقار، بأن يرفع يده عن العقار لأمين أو حارس تعينه المحكمة لاتخاذ إجراءات نزع الملكية في مواجهة هذا الأمين أو الحارس المعين من قبل المحكمة، ويتوجب على الحائز المتخلي تقديم تقرير إلى قلم الكتاب المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار يفيد تخلية عن الحيازة المادية للعقار المرهون لاتخاذ إجراء نزع الملكية، وهنا يتعين عليه قيد هذا التقرير في صفحة العقار، وذلك على هامش تسجيل نزع الملكية، وعلى سند ملكية الحائز للعقار أيضاً⁽⁴⁾.

3- الرهن القضائي:

الرهن القضائي هو حق عيني تبقي يرد على عقار، ولا يترتب هذا الرهن إلا بموجب أمر يصدر من القضاء، بناءً على حكم بيد الدائن واجب النفاذ، ويلزم المدين بشيء معين.

هذا الرهن يخول صاحبه حق التتبع والتقدم،⁵ وقد نصّت المادة 1089 مدني والمعدلة بموجب القانون رقم 6 لسنة 2016م بشأن تعديل بعض أحكام القانون المدني نصّت على "ويجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين، أن يحصل متى كان حسن النية، على رهن قضائي على عقارات مدينه ضمناً لأصل الدين والمصرفات" وهذا الرهن باعتبار محله عقاراً أو عقارات يستوجب قيده في السجل العقاري كما يتطلب قيد محو الرهن أو شطبه، وكذلك إعادة الرهن من الشطب حسب ما نصت عليه المادة 1099 مدني التي جرى نصها على "... ويسري على الرهن القضائي ما يسري على الرهن الاتفاقي من أحكام وبخاصة ما يتعلق بالقيد، وتجديده، ومحوه، وعدم تجزئة الحقّ وأثره وانقضاؤه، وذلك كله مع عدم الإخلال بما ورد من أحكام خاصة.

¹ - قد يقع المحو مستوفياً لشروطه القانونية ومع ذلك يقضي بإلغاء السند الذي قرره عن طريق الحكم بتزويره مثلاً. أو إذا تم المحو بحكم قضائي. فقد بلغى هذا الحكم بعد ذلك بطريق النقض. د. محمد علي عمران مرجع سابق ص 225.

² - د. عبد القادر شهاب السابق ص 400.

³ - الحائز هو من انتقلت اليه ملكية العقار، أو أي حق عيني عليه قابل للرهن، فينتقل إليه ملكية العقار، أو الحق العيني منتقلاً بالرهون المقيدة على العقار، ويكون للدائن المرتهن تتبع العقار المرهون في يد الحائز ويستطيع ان ينفذ عليه، فيحمل الحائز إجراءات نزع الملكية إلا إذا اختار أحد الوسائل القانونية المخولة له طبقاً لنص المادة 1064 مدني وهي ((1) قضاء الدين المضمون بالرهن 2- أو تطهير العقار. م 1068 مدني أو التخلية م = 1075 مدني. د. عبد القادر شهاب ص 402. ويذكر د. سليمان مرقس انه لا يهم نوع السبب الذي انتقلت به الملكية أو الحقّ العيني الى الحائز فيستوي ان تكون من هبة أو وصية أو مقايضة أو شفعة مرجع سابق ص 287.

⁴ - يقوم الحائز بالتخلية وذلك حتى لا يظهر اسمه في هذه الإجراءات فتسوء سمعته المالية وحتى يتخلص من مسؤولية إدارة العقار، بعد أن الحقت الثمار بالعقار المرهون من تاريخ الإنذار. عبد القادر شهاب مرجع سابق ص 414. ود. السنهوري مرجع سابق ص 574 وما بعدها ويذكر د. علي علي سليمان، إن الحائز يفضل التخلية إذا رأى أنه لو قضى الدينون فلن يستطيع الرجوع على المدين الذي قد يكون غير مليء وأنه لو عرض على الدائنين التطهير فسوف يطلب بيع العقار وتتخذ إجراءات نزع الملكية في مواجهته. المرجع السابق ص 514.

⁵ - د. علي علي سليمان المرجع السابق ص 536. و د. عبد القادر محمد شهاب مرجع سابق ص 426. ويجدر بالذكر أن هذا الرهن يسمى في القانون المصري حق الاختصاص. يُنظر: د. عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق ص 660.

4-الرهن الحيازي:

وهو أحد الحقوق العينية التبعية، ينشأ بموجب عقد رضائي بين الدائن والراهن محله عقار أو منقول، وبموجبه يكون للدائن المرتهن أو الطرف الثالث الذي يختاره الطرفان ويسمى (عدل) حبس الشيء المرهون إلى حين استيفاء الدين، وباعتباره كذلك فهو يخول صاحبه حقّ التقدم والتتبع، ويتعين قيده في السجل العقاري إذا كان محله عقاراً، لكي يستطيع الدائن المرتهن الاحتجاج بحقّه في السجل العقاري. وذلك تطبيقاً لنصّ المادة (1118) مدني التي نصت على: "يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حقّ الغير إلى جانب انتقال الحيازة أن يقيد عقد الرهن، وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الاتفاقي".

ولما كانت ال مادة1119 مدني قد أجازت للدائن المرتهن، للعقار أن يؤجر العقار للراهن. فإنه يجب علي الدائن المرتهن شهر عقد الإيجار، وذلك بقيد الرهن إذا كان متضمناً الرهن والإيجار معاً، أما إذا كان الإيجار أبرم بعد إبرام الرهن وقيده، فيجب أن يؤشر بالإيجار على هامش القيد⁽¹⁾

5-حق الامتياز:

عرّفت المادة 1/1134 مدني حق الامتياز بأنه "أولوية يقرها القانون لحقّ معين مراعاة منه لصفته" وهو يرد على عقار، أو منقول، أو على كل مال المدين، وحق الامتياز يتقرر بنصّ قانوني مثله في ذلك مثل الرهن القانوني، وقد نصّت المادة1138 مدني على أنه " 1-تسري على حقوق الامتياز الواقعة على عقار أحكام الرهن الاتفاقي بالقدر الذي لا يتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق، وتسري بنوع خاص أحكام التطهير والقيد وما يترتب على القيد من آثار وما يتصل به من تجديد ومحو.

2-ومع ذلك فإن حقوق الامتياز العامة ولو كان محلها عقاراً لا يجب فيها الشهر، ولا يثبت فيها حق التتبع، ولا حاجة للشهر أيضاً في حقوق الامتياز العقاري الضامنة المبالغ المستحقة للخرانة العامة...." وحيث إنّ حقّ الامتياز يخضع لنفس الأحكام التي يخضع لها الرهن الاتفاقي، فلا حاجة لإعادة سرد تلك الأحكام المتعلقة بالقيد.

ثالثاً_ تسجيل بعض الحقوق الشخصية:

نصّت المادة 51 من قانون 2010/17 بشأن التسجيل العقاري على: " يجب تسجيل الايجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات وكذلك لأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك.

ويترتب على عدم التسجيل انها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالات" ويلاحظ أنّ هذه الحقوق الشخصية المشار إليها في النصّ لها ارتباط بالرهن الاتفاقي حيث لا يترتب على الرهن -غل يد المدين الراهن عن الإدارة والتصرف، فيكون للراهن الحقّ في تأجير المال المرهون المادة 1049 مدني، ويسري هذا الإيجار في مواجهة الدائن المرتهن إذا كان ثابت التاريخ قبل قيد التنبيه بنزع الملكية، بشرط ألا تزيد مدته عن تسع سنوات فإذا زادت المدة عن تسع سنوات فإن الإيجار لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا في حدود تسع سنوات مالم يكن عقد الإيجار قد سُجّل قبل تسجيل الرهن فيسري بكل مدته م1050 مدني.

إذن، هذه الإيجارات يجب تسجيلها في السجل العقاري، لكي تكون نافذة في حق الغير، وكذلك الأمر بالنسبة للأحكام المثبتة لشيء من ذلك، وكذلك الحوالات التي تصدر مقابل الانتفاع عن المدة اللاحقة لتسجيل التنبيه بنزع الملكية، وكذلك المخالصات التي تصدر بشأن الإيجارات⁽²⁾.

رابعاً_ قيد الدعاوى:

نصّت المادة 53 من قانون التسجيل العقاري وأملاك الدولة على: "يجب قيد كافة الدعاوي التي ترفع ضد عقار سبق تسجيله إذا تعلقّت هذه الدعاوى بحق عيني عقاري، أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها. ولا تقيد الدعاوى في المحكمة إلا بعد تقديم الشهادة الدالة على ذلك". والدعاوى المتعلقة بحقّ عيني عقاري تشمل دعاوى الاستحقاق⁽³⁾ ودعاوى الإقرار بالحقّ العيني ودعاوى الإنكار للحقّ العيني.

¹ - يُنظر: د. عبد القادر محمد شهاب مرجع سابق ص 480 وما بعدها كذلك د. عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق ص 792.

² - يُنظر: د. محي الدين إسماعيل علم الدين التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن القاهرة دار النهضة العربية ب ت ط 4 ص 100 وما بعدها ود. السنهوري ج 10 ص 409 وما بعدها. ود. علي علي سليمان مرجع سابق ص 460 وما بعدها. د. عبد القادر محمد شهاب، مرجع سابق ص 385_386.

³ - يلاحظ د. محمد علي عمران في بحثه ((نظام التسجيل العقاري وفقاً للقانون الليبي)) المنشور بمجلة الدراسات القانونية ((إن دعوى الاستحقاق العقاري هي الدعوى التي يطالب فيها بملكية عقار وليس المقصود هنا دعاوى الاستحقاق على إطلاقها. أي الدعوى التي يرفعها المالك الحقيقي على الحائز لاسترداد عقاره، = هذه الدعوى إذا سجلت وقضى للمالك الحقيقي بملكية العقار كان الحكم حجة على من اشترى العقار من الحائز، ولو كان حسن النية إذ إنه يكون قد اشترى من غير مالك. وإنما المقصود بدعاوى الاستحقاق في هذا الخصوص الدعاوى التي يرفعها المالك على الحائز في الحالات التي يكون فيها تصرف الحائز نافذاً في حق المالك، وضرب مثال على ذلك دعوى الاستحقاق التي يرفعها المالك الحقيقي (الوارث الحقيقي) في مواجهة الوارث الظاهر. فحق الإراث واجب الشهر وفقاً لقانون التسجيل العقاري، بيد أنه يجب ألا يترتب على عدم شهر حق الإراث عدم أيلولة العقارات الموروثة إلى الورثة، ومع ما في نظام التسجيل العيني من دقة إلا أنه قد يظهر بعد ذلك أن الذي سجل حقه ليس هو الوارث الحقيقي. ويتقدم الوارث الحقيقي مطالباً الوارث الظاهر بالعقار الموروث.

وهذه الدعوى يجب تسجيلها إذ إنها دعوى استحقاق بسبب الميراث"

مجلة دراسات قانونية تصدر عن كلية الحقوق-جامعة بنغازي - المجلد الرابع-السنة الرابعة-1974م ص 244.

أما عن الدعاوى المتعلقة بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها، فهي تشمل دعاوى الطعن ببطان تصرف من التصرفات، ودعوى نقض القسمة الرضائية للغبن، كما أنها تشمل أيضا الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن بعدم نفاذ التصرفات كدعوى عدم نفاذ الوصية فيما يزيد على الثلث، ودعوى عدم نفاذ تصرفات المريض مرض الموت في حق الورثة إذا كان المقصود بها التبرع¹ فهذه الدعاوى يجب قيدها في السجل العقاري، كما يجب أيضا تسجيل الاحكام الصادرة في موضوع هذه الدعاوى، وأن يؤثر بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها على هامش تسجيل صحيفة الدعوى، وذلك ليكون هذا الحكم حجة على الغير الذين تترتب لهم حقوق عينية بعد تاريخ الدعوى،⁽²⁾ وذلك تطبيقاً لنص المادة 55 من قانون التسجيل العقاري والذي نص على: "يترتب على قيد الدعاوى أن حق المدعي إذا تقرر بحكم نهائي مقيد طبقاً للقانون يكون حجة على من تترتب لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ قيد الدعوى".

مما تقدم تبين أن التسجيل في التسجيل العقاري، لا يقتصر على مجرد نقل الملكية، التي هدف القرار محل البحث حمايتها وعدم المساس بها، بل إن نقل الملكية جزء من عمل ضخم ومتشعب يتعلق بكافة الحقوق العينية بنوعها، الأصلية والتبعية، فضلاً عن بعض الحقوق الشخصية، كما له علاقة بعمل المحاكم فيما يخص نوع معين من الدعاوى، مما جعل قرار تعليق العمل بمصلحة التسجيل العقاري، تنجم عنه آثار أثرت بشكل سلبي ولازالت تؤثر على العديد من مناحي الحياة في الدولة الليبية، حان الوقت لبيانها في المطلب الثاني.

المطلب الثاني

الآثار السلبية للقرار

مما تقدم تبين جلياً أن القرار محل البحث قد أوقف وعطل كل ما يتعلق بتسجيل العقار، ومعلوم أن التسجيل العقاري يعنى بحماية الملكية والحقوق العينية الأصلية الأخرى، ويضبط نظامها وكيفية استعمالها وانتقالها وتداولها بين الأشخاص وحمايتها من الاعتداءات التي قد تقع عليها باعتبار أن الملكية العقارية تُعتبر من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي المُعتمد في مجتمع ما لتحقيق التنمية؛ لذلك حرصت كل المجتمعات المعاصرة على صون الملكية وخاصة العقارية، عن طريق تسجيلها، وضبط كل ما يتم بشأنها لإعلام الغير بالحالة التي يكون عليها العقار، وبذلك تبعث الطمأنينة في نفوس المتعاملين في العقارات، سواء مقتنييها لغرض السكن، أو لغرض إقامة المشاريع في المجال التجاري، أو الزراعي، أو الصناعي، وهو ما له علاقة بعدم الاقتصاد الوطني، فلا بد إذاً من توفير الثقة والطمأنينة بشأن العقارات التي يتعاملون فيها، بإبعاد شبح التزوير والتحايل الذي يقوم به ضعاف النفوس إذا تُركت العقارات دون ضبط ومراقبة دقيقة ومشددة، فتسجيل كل ما يطرأ على العقار من تصرفات أو قيود لكل حالة جديدة تعزيره وفقاً لقواعد التسجيل، والتي ترمي إلى تحديد هوية العقار وثبوت ملكيته وشهر الحقوق والتصرفات الجارية عليه، وتمكين الأشخاص من الاطلاع على ما جاء في التسجيلات وأخذ إفادات منها⁽³⁾.

وللقراري أن يتخيل الحال الذي يكون عليه الناس إذا لم يكن هناك نظام صارم لتسجيل الملكية والحقوق العينية الأصلية الأخرى، وكذلك الحقوق العينية التبعية، وهو ما توخى القرار رقم 102 لسنة 2010 محل البحث تجنبه، لارتباط الملكية العقارية الوثيق بحياة الناس.

فالتسجيل العقاري له تأثير على تحقيق العدالة في أحد جوانبها وهو حفظ حقوق الناس المتعلقة بأموالهم العقارية، كما له تأثير على الحياة الاجتماعية، والاقتصادية، وهي الآثار التي سنتناول صور منها في النقاط التالية:

أولاً- تأثير القرار محل البحث على أزمة السكن:

يحتاج الناس في حياتهم إلى المأوى أو السكن، إذ إنه أحد المطالب الأساسية لكل فرد، ومن الطبيعي أنه ليس لكل فرد في المجتمع يملك العقار الذي يستعمله للسكن، كما أنه ليس لكل فرد قطعة أرض يمكن أن يشيد عليها السكن، وبالتالي سيلجأ الأفراد إلى شراء العقار، سواء كان مبنى معداً للسكن، أم أرضاً يمكن أن يشيد عليها المسكن. والمشتري للعقار وقبل أن يقدم على عملية الشراء يرغب في أن تنتقل إليه ملكية العقار، لما لذلك من فوائد كبيرة، وتجنبه الكثير من الأعباء المالية كدفع الإيجار، والتعرض لزيادة أجرة السكن من وقت لآخر، وتهديده بالطرده من المسكن، والبحث عن البديل، وغير ذلك، فملكته للسكن تجعله ينأى عن كل هذه المشاكل وغيرها وحتى لا يفقد أمواله التي بذلها مقابل شراء العقار، وحتى لا يتحمل الجهد والعناء فضلاً عن المال من أجل الدفاع عن حقه في ملكية العقار، فهو يحرص كما قلنا على تسجيل العقار في السجل العقاري، وهي الطريقة الوحيدة التي حددها القانون لنقل الملكية، وتحقيق الحماية القانونية الجدير بها، وهذا الأمر الذي أصبح غير متأتى بل ومستحيل في ظل تطبيق القرار رقم 102 لسنة 2011م، مما جعل الكثير وخاصة الذين يتوفر لديهم قدر من الثقافة القانونية، أو ممن يحرص على استشارة المختصين، يحجمون عن الدخول في عملية شراء العقار المطلوب، لعدم اطمئنانهم

¹ - د. محمد علي عمران، المرجع السابق، ص 243-244.

² - المرجع السابق، ص 249.

³ - حسن عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2009، ص 19.

إلى أنه سيتم نقل الملكية اليهم مستقبلاً إذا ما رفع التعليق محل القرار المشار إليه دون مشاكل ومفاجآت قد لا تحمد عقباه.

وهذا سينجم عنه بكل تأكيد انخفاض في تداول العقار، وأن تصبح المساكن الموجودة تضيق بسكانها، حيث تكبر الأسرة ويزداد عدد أفرادها، خاصة إذا كان من بينهم ذكور في سن الزواج، فعندئذٍ ستجد الأسرة نفسها مضطرة إلى البقاء في نفس المسكن، أما أفراد الأسرة الذكور فإما أن يقبل السكن بأسرته الجديدة في نفس السكن، أو أنه يحجم عن الزواج، وفي ذلك مشاكل اجتماعية أخرى.

وعدم تداول العقار لا يقتصر على العقار السكني فقط بل يشمل أيضاً العقارات الأخرى التي يطلبها مزاولو النشاطات الاقتصادية، تجارية كانت أم زراعية أو صناعية؛ الأمر الذي سيتخلف عنه أزمة حادة في السكن، وانتشار البطالة، ونقص الإنتاج وتعثّر التنمية، ومن ثم تخلف شامل في مناحي الحياة.

ثانياً حرمان المجتمع من الائتمان⁽¹⁾:

فالائتمان هو لجوء الأشخاص (شخص طبيعي كان أم معنوي) إلى المصارف أو المؤسسة المالية لاقتراض ما يمكنهم به القيام بمشاريعهم، والتي يخططون للقيام بها، صناعية كانت أم زراعية أم خدمية أم غيرها. فالشخص قد لا يملك ما يمكن القيام بمشروعه الاقتصادي الذي ينوي القيام به، فيلجأ إلى أحد المصارف للحصول على ائتمان للقيام بمشروعه، ولكن هذا المصرف الذي يقدم الائتمان إلى طالبه، يحتاج إلى التأكد من أنه سيستوفي حقه في الوقت المحدد.

ورغم أن القانون قد جعل للدائنين ضماناً عاماً في جميع أموال المدين المادة 1/237 من القانون المدني، والتي نصّت على: (جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه) إلا أن هذا الضمان غير كافٍ؛ لأن الفقرة الثانية من نفس المادة المشار إليها نصّت على " ... جميع الدائنين متساوون في هذا الضمان إلا من كان له منهم حق التقدم طبقاً للقانون" فاعتبار جميع الدائنين متساوون في هذا الضمان العام يُعزّض الدائن وهو هنا (المقرض) لمزاحمة باقي الدائنين، وينتج عن ذلك عدم حصوله على حقه كاملاً، إذ قد لا تكفي أموال المدين لسداد كافة ديونه، فتوزع أموال المدين على كل الدائنين فيقتسمونه قسمة غرماء كل بنسبة دينه.

كما أن فكرة الضمان العام لا تمنع المدين من حرية التصرف في أمواله، وحيث إن الذي يضمن الوفاء بحقوق الدائنين العاديين هي الأموال الموجودة في ذمة المدين وقت التنفيذ عليه، وفي هذا الوقت – أي وقت التنفيذ – قد لا يجد الدائنون من أموال المدين إلا القليل؛ لأنه قد تصرف فيها قبل حلول أجل الدين.

ورغم إن القانون قد زود الدائنين العاديين بعدة وسائل قانونية للمحافظة على الضمان العام وتقويته² في حال أهمل المدين في استعمال حقوقه، أو تصرف في بعض أمواله تصرفات حقيقية بقصد الإضرار بدائنيه، أو حتى تصرفات صورية لإضعاف الضمان العام، إلا أن هذه الوسائل لا يستأثر الدائن العادي بحصيلته، إذ يشاركه فيه ويزاحمه جميع الدائنين العاديين فيقتاسمونه معه قسمة غرماء كما سلف.

فهي لا تعتبر في نظر الفقه أنها وسائل ضمان لحقّ الدائن العادي، إنما هي وسائل لحماية الضمان العام الذي تتعلق به حقوق الدائنين على قدم المساواة⁽³⁾.

ولذلك تلجأ المصارف التجارية، أو المؤسسات المقرضة إلى الحصول على ضمانات خاصة، لا يشاركها فيها دائنون آخرون، وهذه الضمانات الخاصة قد تكون ضمانات شخصية كالكفالة الشخصية، والتضامن، والإناية، وغيرها من الضمانات التي تقوم على تعدد الذمم، حيث تنظّم ذمة أخرى إلى ذمة المدين، فإذا تعرض المدين للإعسار فسيجد الدائن في ذمة الضامن الشخصي ما يحصل منه على حقه.

ولكن هذا النوع من التأمينات لا يوفر هو الآخر الحماية الكافية للدائنين، إذ احتمالات إعسار الضامن واردة، وحينها يتعرض الدائن لخطر عدم الحصول على حقه كاملاً، في حالة عدم كفاية أموال الضامن للوفاء بما عليه من ديون⁽⁴⁾.

ولذلك ليس للمصرف المقرض ضماناً لاستيفاء حقه من المقرض إلا بطريق الحصول على تأمين عيني، (رهن) حيث يكون الضامن للوفاء بالدين عيناً معينة مملوكة للمدين أو لغيره (الكفيل العيني) فيكون للدائن بمقتضاها أن يتقدم على غيره من الدائنين في الحصول على حقه من ثمنها، ويتخلص بذلك من خطر مزاحمة باقي الدائنين،

¹ - الائتمان يعنى الثقة التي بمقتضاها يرضى أحد أطراف العقد إعطاء المتعاقد الأخر سواء حالاً أو بعد وقت محدد أداء معيناً على شكل رؤوس أموال نقدية، أو شكل آخر لمساعدته، أو السماح له بتحقيق نفع معين خلال مدة معينة، وتزداد هذه الثقة وتتعزيز كلما اقترنت بضمان خاص يضمن استرداد هذا الأداء والمال اللازم لمنحه، يُنظر: د. نبيل إبراهيم سعد_ نحو قانون خاص بالائتمان، الإسكندرية، منشأة المصارف، 1991، ص 258.

² - هذه الوسائل تتمثل في الدعوى غير المباشرة والدعوى البوليسية (دعوى عدم نفاذ التصرف) ودعوى الصورية وحق الحبس، يُنظر: أستاذنا د. محمد علي البدوي، النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني، أحكام الالتزام، ب. ن. طبعة أولى، 2005، ص 69 وما بعدها.

³ - د. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1983، ص 10 وما بعدها.

⁴ - د. (عبد القادر شهاب ومحمدين عبد القادر. الوجيز في الحقوق العينية ص330.

كما يكون للدائن أيضا بمقتضاها أن يتتبع هذه العين التي ورد عليها الضمان -إذا نصرّف فيها صاحبها -إلى الغير فيحقّ للدائن (المقرض) أن يحجز عليها في يد أي شخص انتقلت إليه⁽¹⁾. وعلى ذلك تكون التأمينات العينية هي التي توفر لصاحبها ما ينشده من ضمان، فهي تقيه من خطر اعسار المدين، وتضمن له الحصول على حقّه كاملاً.

ولكن إذا كان التأمين العيني هذا محله عقار يتعين بسجل الرهن في السجل العقاري. فإذا تعذر أو استحال تسجيل الرهن الذي محله عقار في السجل العقاري⁽²⁾ كما هو الوضع الآن في ظل تعليق التسجيل، فإنه يترتب على ذلك حرمان الأشخاص من الحصول على الائتمان. ذلك أنّ المصارف التي تقدم القروض ستتوقف عن تقديمها طالما أنها لن تحصل على ضمان عيني يضمن لها استيفاء حقها.

وهو ما يترتب عليه حرمان الأشخاص من الحصول على الائتمان اللازم لإقامة مشاريعهم الاقتصادية، والإنتاجية، والخدمية، مما يحرم المجتمع من النمو الاقتصادي بحرمانه من المشاريع الخاصة ومساهمة القطاع الخاص في النهوض بالاقتصاد، و، وبالتالي لن تكون هناك مؤسسات قادرة على تأسيس المشاريع الاقتصادية الكبيرة التي من شأنها أن تساهم في توفير ما تعجز الدولة عن توفيره، وللنهوض باقتصاد المجتمع. فعندما يكون الحصول على الائتمان ميسراً يدفع الأشخاص إلى ولوج عالم الإنتاج والصناعة فتؤسس الشركات، وتقام المصانع، والمزارع الضخمة، والمشاريع الزراعية والسياحية، وينتج عن ذلك القضاء على البطالة أو الحد منها إلى حد كبير.

فوجود الائتمان يؤدي إلى الاستثمار، وهذا يؤدي إلى توفير وظائف كثيرة ومتنوعة، تستوعب العمالة العادية منها والفنية بمختلف تخصصاتها، وتحسن دخول الأسر، فينعم المجتمع في رفاهية وهنا لا بد من الإشارة إلى الرهن المسجلة في السجل العقاري قبل صدور قرار التعليق محل البحث أصبحت غير مجددة الآن، إذ إنّ تفعيل هذه الرهن إذا حلّ أجل الدين يتطلب اتخاذ إجراءات معينة بالتنبيه بنزع الملكية، أو التنبيه بالتخلية، وكل الإجراءات المتعلقة بالتنفيذ، يستوجب قيدها هي الأخرى في السجل العقاري. وحيث إنّ ذلك لم يعد بالإمكان القيام به فإن هذه الرهن السابق تسجيلها لن تؤتي ثمارها، فأصبحت كضمانات مجرد حبر على ورق لا جدوى منها، فلا يستطيع الدائن المرتهن (المقرض) أن يفعل ضمانه، أو يحصل على حقّه.

ثالثاً أثر القرار على الاستثمار العقاري:

الاستثمار العقاري، نشاط اقتصادي له أهمية كبيرة، فهو فضلاً عن أنه يؤدي إلى إنتاج سلعة ضرورية للمجتمعات البشرية ألا وهي العقار، ويتوقف تقدم سائر الأنشطة الاقتصادية أو تأخرها على هذا الاستثمار. فهو يمثل فائدة كبيرة يمكن أن تجنيها الدولة بتوظيفها هذا النشاط، الذي يدور فيه قسم كبير من ثروة المجتمع، تحقيقاً لأهداف اقتصادية كبرى فهو يحافظ على الثروة وتنميتها؛ فالسلعة الناتجة عن هذا الاستثمار وهي العقار، تستخدم في العمليات الإنتاجية المختلفة؛ إذ ما من نشاط إنتاجي، أو زراعي، أو تجاري، أو خدمي إلا ويحتاج للعقار ليقام فوقه، أو تحت سقفه.

فإذا كان العقار الناتج عن الاستثمار العقاري يمثل المسكن، فهو دون جدال يسهم إسهاماً فعالاً إلى جانب الدولة في حل مشكلة اجتماعية كبرى وهي مشكلة الإسكان، التي تعمل دول العالم بمختلف أنواعها النامية والصناعية كل جهودها من أجل التخفيف من وطأتها.

كما أنّ الاستثمار العقاري يسهم مع الأنشطة الاقتصادية الأخرى في المجتمع إسهاماً فعالاً في تحقيق أعلى توظيف ممكن لموارد المجتمع البشري، ومن ثمّ القضاء على مشكلة البطالة التي يعاني منها أغلب المجتمع، وذلك عن طريق توفير نسبة كبيرة من فرص العمل، كما يسهم أيضاً في القضاء على ما يترتب على مشكلة البطالة من مشاكل اجتماعية كبيرة، لعلّ في مقدمتها الفقر والانحراف والجهل، فالاستثمار العقاري يساهم في حل مشكلة البطالة ومن ثمّ يسهم في تحقيق الاستقرار والتقدم الاجتماعي.

كما أنّ الاستثمار يسهم في توظيف الموارد المالية الفائضة، فيتم تشغيلها فيما يفيد الفرد والمجتمع بدلاً من بقائها عاطلة، أو تشغيلها في مجالات قليلة الفائدة، كالمضاربات في الأسواق المالية وأسواق الصرف واستيراد السلع الكمالية أو حتى استثمارها في الخارج قد تعرض لمخاطر شتى لا سيما السياسية.

فالاستثمار العقاري يؤدي إلى انتعاش المواد الإنشائية، ويؤدي إلى انتعاش سوق الخدمات المساندة للنشاط العقاري كخدمات التصميم، والاستشارات الهندسية، والاقتصادية، وخدمات الإدارة، وخدمات الصيانة،

¹ - انظر ما سبق ص () والقاضي حسين عبد اللطيف حمدان التأمينات العينية (دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز مصر الدار الجامعية، ب ت ص 204 وما بعدها، ود. محمود جمال الدين زكي التأمينات الحقيقية والعينية القاهرة، مطابع دار الشعب، 1979، ص 280 وما بعدها.

² - د. عبد القادر محمد شهاب و د. محمد عبد القادر الوجيز في الحقوق العينية، مرجع سابق ص 80، حيث أورد أن بعض الفقه (ذهب - ويحق - إلى أن حق الرهن لا ينشأ بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل).

والإصلاح والنقل بجميع أنواعه البحري والبري والجوي، وانتعاش هذه القطاعات يؤدي إلى توسع سائر القطاعات، وانتعاش الاقتصاد الوطني، للارتباط الوثيق بين جميع قطاعات الاقتصاد القومي ببعضها، فيرتفع مستوى الدخل القومي ويزيد من معدلات النمو.

فالبلاد التي تفتقر إلى الاستثمار العقاري الكافي يسودها الفقر والبؤس، ولكن كيف يتحقق هذا الاستثمار إذا كان تسجيل العقارات ونقل ملكيتها وقيد الرهون لضمان الائتمان، أو غير ذلك من عمليات التسجيل متوقفة، فلن نجد أحد يقتحم هذا المجال ولا يغامر باقتحامه، ويجازف بأمواله فيه، سواء كانت هذه الأموال محلية من داخل الدولة أو من خارجها (استثمار أجنبي) إذ إنَّ المستثمر الذي يأتي من خارج الحدود لإقامة مشاريع استراتيجية ضخمة يحرص كل الحرص على تملك العقار اللازم لإقامة مشروعه، إذ إنَّ ذلك يشكل بالنسبة إليه ضمان كافي للقيام بإنجاز مشروعه الاقتصادي، وهو ما يؤدي إلى تحقيق قيمة مضافة لنمو الاقتصاد الوطني.

فالعقار يمثل الوعاء الرئيسي لتشجيع الاستثمار المنتج، والمدر للدخل، والموفر لفرص العمل، كما يعتبر أرضية لانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الاقتصادية، والاجتماعية، والسياحية، والخدمية، والزراعية. ولقد أدرك المشرع الليبي في فترة سابقة كل ذلك، فأعطى الحق للمستثمر الأجنبي تملك الأرض وكذلك المباني بما يكون لازماً لإقامة أو تشغيل المشروع أو لإسكان العاملين، فقد وضح في المادة الثانية والعشرين من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 5 لسنة 1997م¹ في شأن تشجيع استثمار رؤوس الأموال الأجنبية، فقد نصت على: (يحق للمستثمر تملك الأرض على سبيل الانتفاع أو استئجارها أو إقامة المبان عليها) كما له حق امتلاك واستئجار المباني وذلك كله بالشروط الآتية:

1. أن يكون ذلك لازماً لإقامة أو تشغيل المشروع، أو لإسكان العاملين فيه.
2. أن يكون العقار مناسباً للغرض من تملكه أو استئجاره.
3. الحصول على موافقة الهيئة على الشراء أو الاستئجار.
4. أن تكون المباني أو الأراضي مهيأة للغرض من إقامة المشروع أو تشغيله، ولا يعارض استخدامها مع المخططات العمرانية المعتمدة، وألا يؤدي الموقع المختار للإضرار بالبيئة، أو المصادر الطبيعية، أو السياحية، أو الزراعية.

رابعاً - قيام محرري العقود بإبرام عقود التصرف في العقارات بخلاف ما يقتضيه القانون:

إذ إنَّ محرري العقود يبرمون عقود التصرفات في العقارات دون الرجوع إلى السجل العقاري للاطلاع على صفحة العقار موضوع التعاقد، والتأكد من ملكية البائع للعقار محل التصرف، وكذلك التأكد من عدم وجود شرط ينقل العقار من شأنه أن يمنع التصرف فيه.

وهو ما يُعد مخالفاً لما أوجبه المادة رقم 16 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 2 لسنة 1993 م بشأن محرري العقود⁽²⁾، حيث نصت المادة المشار إليها على: "يجب على محرر العقود المختص قبل توثيق أي تصرف من التصرفات العقارية، الاطلاع على الملفات العقارية للاستيثاق من البيانات التي يحتاج إليها ذو الشأن، كما يجب عليه إخطار ذوي الشأن بحالة العقار الحقيقية، مع إيضاح كافة الأتقال المحمل بها العقار، والدعاوى المرفوعة ضد مالكه، أو المنتفع به، والأحكام الصادرة ضده، وإثبات ذلك في المحررات عند تحريرها...".

وقد نصت المادة 53 من هذه اللائحة على: "ويعتبر كل من يخالف القوانين أو اللوائح أو أحكام هذه اللائحة مخالفاً بواجباته".

وهو الأمر الذي أكد عليه المشرع، في المادة السادسة والأربعين⁽³⁾ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010م فقد نصَّ على ذات الالتزام؛ لأهميته البالغة في إحاطة المتعاقد بكل ما يتعلق بالعقار محل التصرف.

ورغم تعليق العمل بالتسجيل العقاري، نجد محرري العقود ما زالوا يبرمون عقود التصرفات التي محلها عقارات مع استحالة قيامهم بما أوجبه عليهم المشرع من التزامات، فهم يقومون بذلك دون الرجوع إلى السجل العقاري الذي يقع في دائرته العقار للاطلاع على صفحة العقار موضوع العقد للتأكد من ملكية العقار للبائع، والتأكد من عدم تحميل العقار بشرط مانع من التصرف، وهو ما يكون هذا الشرط موجوداً في العقارات التي أُلْت إلى المتصرف، من قبل الدولة، فهي غالباً ما تتضمن شرطاً مانعاً من التصرف، مثل ما نصت عليه المادة العاشرة من القانون رقم 123 لسنة 1970م، بشأن استصلاح وتوزيع الأراضي الزراعية⁽⁴⁾ حيث نصت على عدم جواز التصرف في الوحدة الزراعية من قبل من وُزعت عليه الأرض أو ورثته إلا بعد الوفاء بثمنها وثمن ملحقاتها

¹ - اللائحة التنفيذية للقانون رقم 5 لسنة 1426 ميلادية (1997) في شأن تشجيع استثمار رؤوس الأموال الأجنبية الصادرة بقرار مجلس الوزراء (اللجنة الشعبية العامة سابقاً) رقم (21) لسنة 1370 و. ر (2002) م مدونة التشريعات ال عدد6 السنة الثانية بتاريخ 28-5-2002م

² - صدرت اللائحة بموجب قرار مجلس الوزراء (اللجنة الشعبية العامة سابقاً) رقم 612 لسنة 1993م بشأن إصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 2 لسنة 1993 بشأن محرري العقود الجريدة الرسمية العدد 22 السنة الحادية والثلاثون بتاريخ 29/9/1993، ص 812.

³ - اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري الصادرة بقرار مجلس الوزراء (اللجنة الشعبية العامة) سابقاً رقم 433 لسنة 2010م

⁴ - قانون رقم 123 لسنة 1970م بشأن التصرف في الأراضي الزراعية والمستصلحة المملوكة للدولة الصادر بتاريخ 7 رجب 1390هـ الموافق 7 سبتمبر 1970م الجريدة الرسمية العدد 70 لسنة 1970.

كاملاً، وبقاء هذا الالتزام قائماً لمدة خمسة عشر عاماً من تاريخ التوزيع وإلى حين إتمام الوفاء بالثمن أي التاريخين أبعده.

وكذلك ما تتضمنه عقود تخصيص قطع الأراضي المعدة للبناء، المملوكة للدولة وتصرفت فيها للأفراد، فهي الأخرى تتضمن شرطاً مانعاً من التصرف لمدة معينة، وقد يرد هذا الشرط في العقود التي يبرمها الأفراد فيما بينهم وخاصة عقود الهبة.

ورغم أن محرري العقود يعلمون بهذا الواجب ومتيقنون من عدم قدرتهم على القيام به إلا أنهم مستمرين في تحرير عقود التصرف في العقارات دون اكتراث بالتزاماتهم، فهمهم أصبح الحصول على الأتعاب، دون النظر إلى مصلحة المتعاقدين في إبرام عقود صحيحة، وهذه مسؤولية أخلاقية وقانونية ينبغي على محرري العقود مراعاتها حتى يتجنب المتعاقد المتصرف إليه عقبات قانونية تمنع انتقال ملكية العقار محل التصرف مستقبلاً، أو أن فرصة انتقال الملكية إليه مستقبلاً تكون ضئيلة أو ستكون في أحسن الأحوال مكلفة، سيما إذا تبين فيما بعد أن العقار كان مثقلاً بحق عيني تبقي قد يهدد الحائز بنزع العقار من تحت يده، وبيعه بالمزاد العلني، ولا يتمكن المتصرف إليه من الرجوع على المتصرف بما دفعه له بسبب إعساره.

خامساً - انشغال الجهاز القضائي بقضايا النصب والاحتيال:

في ضلّ تعطيل عمل مصلحة التسجيل العقاري، وحاجة الناس الملحة الى تداول العقارات لأغراض السكن وغيرها، وُجدت بيئة ضبابية، طفى على سطحها طبقة ممن يسعون للحصول على المال بأي طريقة، فيرتكبون جرائم التزوير، والاحتيال على الآخرين، والتظاهر بأنهم مالكون لعقارات معينة والعمل على بيعها للآخرين، والناس في أغلبها لا يعرفون أن ملكية العقار لا تنتقل إلى الغير إلا بالتسجيل في السجل العقاري، فيقعون ضحية لمحاولات النصب، فيفقدون أموالهم التي يدفعونها مقابل الحصول على العقار دون أن تنتقل إليهم الملكية، وقد يعيد بائع العقار بيعه لآخرين، ويبقى المشترون في نزاعات فيما بينهم، وفي الأغلب لن يتمكنوا حتى من استرداد ما دفعوه ثمناً للعقار، فتعج المحاكم بقضايا النصب والاحتيال والتزوير فضلاً عن القضايا المدنية التي يطالب دافعوها باسترداد ما دفعوه من أموال.

فكل ذلك يمثل أثراً سلبياً ناجماً عن تعليق العمل بالسجل العقاري.

سادساً - تعطيل نظر القضاء في بعض الدعاوى:

ففي مجال القضاء وفضّ المنازعات قضائياً بين الناس، وهو الأمر المناط به جهاز القضاء في الدولة، فإن كثير من المنازعات المتعلقة بالعقارات يشترط لقبولها ضرورة قيد الدعوى المرفوعة بشأنها لدى التسجيل العقاري، ومن بين ذلك ما نصّت عليه المادة 53 من قانون التسجيل العقاري رقم 17 لسنة 2010م، حيث نصّت على: (يجب قيد كافة الدعاوى التي ترفع ضد مالك عقار سبق تسجيله إذا تعلقّت هذه الدعاوى بحق عيني عقاري، أو مصلحة، أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها، ولا تقيد الدعاوى في المحكمة إلا بعد تقديم الشهادة الدالة على ذلك).

كما نصّت المادة 54 من ذات القانون على: "تقيد الأحكام النهائية الصادرة في موضوع الدعاوى المشار إليها في المادة السابقة، ويؤشر بمنطوق الحكم النهائي على هامش قيد عريضة الدعاوى...".

فهذه الأنواع من الدعاوى لا يتم قيدها في سجل الدعاوى بالمحكمة المختصة ما لم يقدم شهادة دالة على تمام قيدها في السجل العقاري، وحيث إن السجل العقاري عُقّق عمله، فلن يتم قيدها، ومن ثم يبقى دور القضاء مشلولاً لعدم إمكانية اتصاله بهذه الدعاوى، لاستحالة قيدها في السجل العقاري، ومن ثم قيدها في المحكمة، فتتراكم المنازعات بين الناس المتعلقة بالعقارات، وهو أمر غير محمود، وغير مأمون العواقب، إذ إن بقاء منازعات الناس دون تدخل القضاء سبباً لقيام جرائم عدة، من اعتداءات على الأموال العقارية، والتعدي على حقوق الناس، وقد يؤدي أيضاً إلى التعدي على سلامة الناس وحياتهم.

كما أن الأحكام الصادرة في مثل هذه الدعاوى، والتي سبق قيدها وفق للقانون، يتطلب التأشير بمنطوق كل حكم على هامش قيد عريضة الدعوى المودعة بالسجل العقاري وتحديدًا في صفحة العقار، طبقاً لما نصت عليه المادة 54 من قانون التسجيل العقاري، ولما إن العمل بالسجل العقاري معلقاً فلن يتم التأشير بها، وسينجم عن ذلك آثار خطيرة.

سابعاً - حرمان الخزنة العامة من مورد مالي مهم:

ذلك أن قانون التسجيل العقاري رقم 17 لسنة 2010م أشار في عدد من مواده إلى التزام مصلحة التسجيل العقاري عن طريق فروعها، ومكاتبها المنتشرة في أنحاء البلاد، بتحصيل رسوم من أصحاب الشأن عن بعض، والإجراءات، ومقابل حصولهم على صور الوثائق وغير ذلك مما سنبينه فيما بعد لصالح الخزنة العامة. وقد نصّ هذا القانون في المادة (73) على: "تصدر اللجنة الشعبية العامة اللانحة التنفيذية لهذا القانون وتحدد فيها الرسوم والدفاتر والسجلات والنماذج وغير ذلك من الأمور التفصيلية المنصوص عليها في هذا القانون ... "

وكانت قد صدرت اللائحة التنفيذية المشار إليها⁽¹⁾، وقد خُصص الفصل السادس منها لمسألة الرسوم، فتضمن الفصل تسع مواد وهي المواد (من المادة 61 الى المادة 69).
ولتوضيح أهمية هذه الرسوم بالنسبة للخزانة العامة، وللوقوف على عظم فداحة حرمان الخزانة العامة منها، نقوم ببيان بعض أنواع هذه الرسوم فيما يلي:

نصّت المادة (61) على فرض رسم مقداره عشرة دنانير عن طلب تحقيق ملكية، يقدمها أصحاب الشأن بما في ذلك الهيئات والمؤسسات والشركات العامة، وعشرين ديناراً عند إيداع أي اعتراض على نتائج تحقيق الملكية وثلاثين ديناراً عند تسجيل الأحكام أو القرارات الصادرة في الاعتراض عن نتائج تحقيق الملكية.
كما نصّت المادة (62) على فرض رسوم تحديد العقارات بمقدار عشرة دنانير، مع رسم نسبي مقداره اثنان في الألف من قيمة العقار بالنسبة للعقارات داخل المخططات، وعشرين ديناراً مع رسم نسبي مقداره واحد في الألف من قيمة العقار بالنسبة للعقارات خارج المخططات. وحددت المادة (63) رسوم صور الرسوم والخرائط والوثائق عند طلب الحصول على صور من الرسومات التخطيطية أو الوثائق المرفقة بملفات تحقيق الملكية، والملفات العقارية، بواقع خمسة وعشرين ديناراً عن كل صورة إذا لم تزيد مساحة العقار على خمسة هكتار، وخمسون ديناراً إذا زادت المساحة على ذلك، وفرضت المادة (64) رسم مقداره ثلاثون ديناراً، عند تسجيل الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو انتفاع أو بصحة نفاذ عقد أو غيره من الحقوق العينية الأصلية أو نقله بين الأحياء أو تغييره أو زواله. والأحكام المثبتة أو المقررة لشيء من ذلك وتدخل في هذه التصرفات الهبة والوصية، وكذلك تسجيل القسمة العقارية ولو كان محله أموالاً موروثة، وحددت رسماً نسبياً مقداره اثنان ونصف في الألف من قيمة العقار الموروث، كما حدّدت أيضاً رسم مقداره عشرون ديناراً عند تسجيل التصرفات المنشئة لحق الرهن أو غيره من الحقوق العينية التبعية أو المقررة لها، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، وكذلك عند القيام بتجديد التسجيل وشطبه ومحوه⁽²⁾. ونصّت هذه المادة أيضاً على فرض رسم مقطوع مقداره عشرة دنانير، ورسم نسبي مقداره خمسة في الألف من قيمة الأجرة أو مقابل الانتفاع عند تسجيل التصرفات المنشئة لحق الرهن، أو غيره من الحقوق العينية التبعية، أو المقررة لها، وعند تسجيل عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقارات التي تزيد مدنها على تسع سنوات، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، وكذلك بالنسبة إلى تسجيل المخالصات والحوالات لأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً، والأحكام المثبتة لذلك.

ونصّت المادة (65) على فرض رسم مقداره عشرة دنانير، ورسم نسبي مقداره خمسة في الألف من قيمة العقار أياً كان موقعه (داخل المخطط أو خارجه) عند إصدار سند ملكية أو انتفاع على أثر التسجيل، سواء كان السند قطعياً أو مؤقتاً، وخمسة دنانير عند إصدار سند ملكية بسبب قسمة العقار، إذا كانت الرسوم المفروضة على السند الأصلي قد دُفعت. وفرضت رسم مقطوع مقداره عشرة دنانير عن كل صحيفة عند إصدار أوراق متممة لسند الملكية أو الانتفاع.

وفي المادة (66) فُرض رسم مقطوع قدره خمسة دنانير عن كل كشف نظري في أي دفتر أو سجل أو ملف عقاري من أصحاب الشأن.

أما المادة (67) فقد فرضت رسم مقداره عشرة دنانير عن كل شهادة، عند إعطاء شهادة مطابقة للسندات العقارية. وبعد هذا العرض لبعض الرسوم الواجب تحصيلها عن معظم أعمال مصلحة التسجيل العقاري لنا أن نتخيل حجم تداول هذه المعاملات التي تتم بشكل يومي، وفي كل مكاتب التسجيل العقاري، ومن ثم الحجم الضخم للرسوم المترتبة عليها، فهي مبالغ ضخمة، يفوت تحصيلها بسبب تعليق العمل بالمصلحة؛ فيفوت على المجتمع الاستفادة منها في أوجه مختلفة، وتسهم في التنمية بوجه عام

¹ وهي اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري المرفقة بقرار اللجنة الشعبية العامة رقم 433 لسنة 2010 م

² تشير إلى أن تجديد الرهن اوجبه المشرع بنص المادة 1046 من القانون المدني التي نصّت على "يحفظ قيد العقار بصحته مدة خمس عشرة سنة وينتهي أثر القيد إذا لم يجدد قبل انقضاء الأجل المذكور". بمعنى أنه يتوجب تجديده قبل انقضاء المدة (15) سنة من تاريخ تسجيله، ونصّ المشرع في المادة (1058) على "يتبع في اجراء القيد وتجديده ومحوه وإلغاء محو الآثار المترتبة على ذلك كله أحكام النظام العقاري"، وتنفيذاً لهذا النص الأخير كان قانون التسجيل العقاري الصادر سنة 1965م بنصّ في المادة (65) منه، على تجديد هذه الحقوق وترتب آثارها في مواجهة الغير والإرتب على ذلك سقوطها. بمعنى أنه إذا لم يتم تجديد تسجيل وقيد هذه الحقوق تسقط بمضي خمس عشرة سنة. ولكن ينبغي الإشارة إلى أن هذا النص قد ألغي بالقانون رقم 12 لسنة 1988 الخاص بالتسجيل العقاري الاشتراكي والتوثيق والذي ألغي هو الآخر بالقانون الحالي رقم 17 لسنة 2010م ولم يتضمن هذا الأخير مثل هذا النص الذي أورده قانون 1965 في المادة (65) القاضي بتجديد الرهن كما سلف، الأمر الذي جعل نص المادة (1046) مدني معطلاً ولا محل لتطبيقه ولم يعد قيد الرهن يسقط بمضي المدة، ومن ثم لا حاجة إلى تجديده طالما أنه لم يتم شطبه أو محوه. أنظر في ذلك د عبد القادر شهاب وآخر مرجع سابق ص 395 ود جمعه الزريقي - الحقوق العينية الأصلية والتبعية في التشريع الليبي ط الثالثة 2009-2010 ص 608

هذا من جهة الرسوم المقررة بموجب قانون التسجيل العقاري ، ومن جهة أخرى هناك ضرائب مفروضة على العقارات بموجب القانون رقم 2 لسنة 1986م بشأن الضريبة العقارية والذي نصّ في مادته الأولى على: "تُفرض بموجب هذا القانون ضريبة سنوية على المساكن والأراضي الملحقة بها، والواقعة داخل المناطق الحضرية وفقاً للتعريف الوارد في القانون رقم 5 لسنة 1969م في شأن تخطيط المدن والقرى"⁽¹⁾ وقد حدّدت المادة الثالثة بعد تعديلها بالقانون رقم 28 لسنة 1433م (2003) قيمة هذه الضرائب بواقع (500) خمسمائة درهم عن كل مسقوف يجاوز حد الإعفاء على ألا يقل عن (25) خمسة وعشرين ديناراً، أما الضريبة على الأراضي الملحقة بالمساكن فقد حدّتها المادة الرابعة بعد تعديلها بالقانون المشار إليه ، بواقع دينار عن كل متر يجاوز حد الإعفاء المنصوص عليه البند (ب) من المادة الثانية، وكانت المادة الثانية من القانون رقم (2) لسنة 1986م قد حدّدت الإعفاءات في أربع فئات من المساكن ، أخذاً في الاعتبار عدد الأفراد الذين يشغلون المسكن. وقد يسأل سائل عن علاقة هذه الضريبة بتعليق العمل بمصلحة التسجيل العقاري ، فنبين أنّ تعليق العمل بمصلحة التسجيل العقاري أدّى الى تقليص النمو العقاري والسكني على وجه التحديد، وهو الأمر المرتبط بالحصول على القروض السكنية، حيث أجمت المصارف عن منح القروض للراغبين في الحصول عليها، ومن بين هؤلاء الأفراد الذين ينوون بناء المسكن الخاص، وكذلك الشركات العقارية والاستثمارية التي تلجأ إلى المصارف للاقتراض منها، بغرض تشييد المباني السكنية والاستثمار فيها، فإحجام المصارف عن منح الائتمان بصفة عامة ناتجاً عن عدم إمكانية حصول المصارف المقرضة على الضمانات التي تضمن لها رجوع أموالها من المقترضين عند حلول أجل الوفاء، طالما أن تسجيل أو قيد تلك الضمانات في السجل العقاري غير متاح كما سلف بيانه.

الخاتمة

في خاتمة هذا البحث، ارجو ان أكون قد حققت مقصدي بطرح هذا الموضوع، وإتماماً للفائدة، يتعين عرض ملخصاً لأهم النتائج التي توصلت إليها، والتي يمكن اجمالها في الآتي:

إنّ قرار المجلس الانتقالي القاضي بتعليق جميع التصرفات، الناقلة للملكية، بمصلحة التسجيل العقاري، واقتصار دور المصلحة خلال المرحلة الانتقالية، على العمل الإداري فقط، دون إجراءات نقل وتحقق الملكية قد اقتضته الظروف الاستثنائية الناجمة عن اندلاع الثورة في البلاد، فكان المبرر والدافع لهذا القرار قوياً للغاية. ورغم أنه حقّق الهدف المرجو، إلّا أنّه وبسبب بقاء المرحلة الانتقالية لفترة طويلة -إذ تجاوزت الآن إحدى عشرة سنة ولم تنته بعد، ولم يكن ذلك متوقعاً وقت صدور القرار- فقد أدّى تطبيقه إلى انعكاسات خطيرة، وأثار مؤلّمة مست الكثير من جوانب حياة الناس الحساسة، فكانت سبباً في تعاطم عديد الأزمات، وجمود النمو الاقتصادي للبلاد. والعجيب في الأمر، أنّ السلطات المختصة، رغم تناولها لأمر كثيرة وحتى التوفاه منها، وأصدرت عديد التشريعات، الضرورية في بعض الأحيان، وغير الضرورية في أحيان أخرى،³ إلّا أنّه لم تفكّر يوماً في معالجة الآثار السلبية، الناجمة عن تعليق أعمال مصلحة التسجيل العقاري، فكان موقف السلطات كموقف النعامة عند تعرضها لخطر ما.

التوصيات:

ولما أنه من الأهمية بمكان معالجة الأمر ووضع حد لهذه الآثار السلبية للتعليق، يقتضي الأمر دعوة المختصين والمهتمين الى عقد ملتقيات علمية، تتلاقح فيها الأفكار، للخروج بمقترح من شأنه أن يعيد عمل المصلحة إلى طبيعته، بشكل آمن لا يسمح بحصول التعديلات التي كانت السلطة مصدرة القرار تحرص على عدم وقوعها. وقد يتطلب ذلك عملاً تشريعياً، يجري تعديلاً على قانون التسجيل العقاري، بحيث تسمح مواده باستقبال عمليات التسجيل والقيود الكترونية، وهو ما يتطلب أيضاً إقامة منظومة الكترونية، كما هو الحال في منظومة السجل المدني، ومنظومة الرقم الوطني، والمنظومات المصرفية، يُحفظ فيها الوثائق والملفات العقارية، وكل المعاملات المطلوبة للتسجيل والقيود في السجل العقاري، ويستتبع ذلك تأسيس إدارة فنية من المؤهلين قانونياً وكذلك من المختصين في التعامل الإلكتروني، مهمة هذه الإدارة مراقبة العمليات التي تُجرى على السجل العقاري، وكشف بشكل استباقي لأي تلاعب أو تزوير قد يحاول من يريد التحايل القيام به، حتى نضمن استمرار صحيح ودقيق، ونأمن عدم التعدي على الأموال العقارية العامة والخاصة، ونجنب المجتمع الآثار السلبية التي تناولناها آنفاً.

¹ - ألغي القانون رقم 5 لسنة 1969م بموجب المادة 40 القانون رقم 3 لسنة 2001م بشأن التخطيط العمراني

² - قانون رقم 28 لسنة 1433م (2003) م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (2) لسنة 1986م بشأن الضريبة على العقارات

³ - كتلك التشريعات المتعلقة برفع مرتبات أعضاء البرلمان، ومنحهم امتيازات كبيرة من بينها منح أفراد أسرهم جوازات سفر دبلوماسية، وتعليم أبنائهم خارج البلاد على نفقة المجتمع، وما يتعلق بمعاملتهم المالية عند بلوغهم سن التقاعد، وغير ذلك الكثير مما يعد فضائح فساد ليس لها مثيل.

أهم مراجع البحث

أولاً- الكتب

1. د جمعه محمود الزريقي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية في التشريع الليبي، ط الثالثة (ب) ن2009_2010.
 2. حسن عبد اللطيف حمدان التأمينات العينية، دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، القاهرة. الدار الجامعية للطباعة والنشر، (ب ت) - نظام التسجيل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2009.
 3. رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني، في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، مصر الدار الجامعية، 1986
 4. د سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، تنقيح د حبيب إبراهيم الخليلي، ط السادسة، مكتبة صادر، بيروت 1987
 5. د عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9، أسباب كسب الملكية، وج 10 في التأمينات الشخصية والعينية دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان 1970
 6. د علي علي سليمان، شرح القانون المدني الليبي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، بنغازي، منشورات جامعة قار يونس 1978.
 7. د عبد القادر محمد شهاب ود محمد بن عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية في الفقه والقانون المقارن، دار الفضيل للنشر والتوزيع ط الثالثة، 2013
 8. د محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن، القاهرة، دار النهضة العربية (ب ت)
 9. د محمد علي البدوي الأزهرى، النظرية العامة للتزام، ج الثاني، احكام الالتزام، ط أولى، 2005.
 10. نبيل إبراهيم سعد، نحو قانون خاص بالانتمان، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1991 -الحقوق العينية الأصلية (أحكامها، مصادرها)، مصر الإسكندرية، منشأة المعارف، 2002
 11. د محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، القاهرة، مطابع دار الشعب، 1979
- ثانياً-البحوث:
1. د حامد فهمي بك، نظرية التصرفات الإقرارية والإنشائية من جهتها الشرعية والقانونية وأثرها في العقد وفي أحكام التسجيل، مجلة القانون والاقتصاد، السنة الأولى، العدد الأول 1931.
 2. د محمد كامل مرسي بك، إشهار التصرفات العقارية، (القسم الثاني)، مجلة القانون والاقتصاد، السنة الثانية، العدد الرابع.
 3. د محمد علي عمران، نظام التسجيل وفقاً للقانون الليبي (تطبيقه بصفة خاصة على عقدي البيع والرهن) مجلة دراسات قانونية كلية الحقوق جامعة بنغازي، العدد الرابع، السنة الرابعة، 1974
- ثالثاً-التشريعات:
1. القانون المدني الليبي.
 2. قرار المجلس الوطني الانتقالي رقم 102 لسنة 2011م بشأن إعادة تنظيم وتحديد ضوابط العمل بمصلحة التسجيل العقاري.
 3. قانون رقم 17 لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة.
 4. اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة.
 5. قانون رقم 2 لسنة 1986م بشأن الضريبة على العقارات.
 6. قانون رقم 28 لسنة 1423 م(1994م) بتعديل بعض أحكام القانون رقم 2 لسنة 1986م بشأن الضريبة على العقارات.
 7. اللائحة التنفيذية للقانون رقم 5 لسنة 1426م(1997م) بشأن تشجيع استثمار الأموال الأجنبية.