

ج

**حق الملكية العقارية في ليبيا**

**خلال الفترة من (01/09/1969) وحتى (17/02/2011م)**

سياسات وتداعيات
بعد التحية ،،،

 حيث أن ليبيا دولة أسلامية تحكم العلاقات بين أفراد المجتمع قيم الشريعة
التي يعتنقها وتنظم علاقاته في كافة المجالات الاجتماعية والاقتصادية والأحوال الشخصية خلال الفترة السابقة لاستقلال ليبيا عام **1951م** وقيام الدولة بمفهومها الحديث وكانت السلطة لرؤساء القبائل والعشائر لضبط العلاقات بين أفراد القبيلة الواحدة أو في علاقتها بالقبائل والعشائر الأخرى .

وقد انعكست القيم الدينية والاجتماعية السائدة على حق الملكية بصفة عامة
 بما يكفل حق كل قبيلة أو عشيرة في التملك للعقارات التي تقع في نطاق سيطرتها الشرعية المعترف بها من قبل القبائل والعشائر الأخرى ومفهوم حق الملكية القبلية لا يلغى حق الأفراد
في التملك سواء داخل المناطق القبلية أو في المدن والقرى ولا زال هذا النظام سائداً
لدى أفراد الشعب الليبي وقيمة أخلاقية مكتسبة من الماضي لم تزعزها إلا التطورات السياسية التي حصلت بعد انقلاب عام **1969م** نتيجة القوانين التي سنها النظام في أطار ما يعرف بالنظرية العالمية الثالثة .

ونود الإفادة بأنه لم يتم تنظيم حق الملكية في ليبيا بطريقة قانونية إلا بعد الاحتلال الايطالي عام **1911م** بموجب قانون النظام العقاري رقم **(1207)** المؤرخ في **(03/07/1921)**مع الأخذ في الاعتبار أن ما يصدر من تشريعات من حكومة احتلال يكون الهدف منها تحقيق مصالحها بالدرجة الأولى وخصوصاً أن الاستعمار الايطالي لليبيا كان استيطانياً باعتبار أنها الشاطئ الرابع للدولة الايطالية والغرض من الاحتلال التوسع في الأراضي الليبية واستغلال مقدراتها ومن ثم صدرت التشريعات التي تهدف إلى تنفيذ السياسة الاستعمارية على ارض الواقع ومن ضمنها مصادرة الأراضي ونزع ملكيتها مقابل تعويضات رمزية أو مصادرتها كعقوبة للإفراد أو القبائل التي قامت بالثورة والتمرد على الدولة الايطالية .

ونتيجة لذلك فإن الحكومة الايطالية قامت بإنشاء مصلحة للتسجيل العقاري
خلال عام **1921م** وذلك لتسجيل كافة الأملاك العامة أو الخاصة وفقا للنظم والتشريعات السائدة في الدولة الايطالية وتعتبر هذه الفترة نقطة تحول تاريخي في ليبيا
من حيث تنظيم الملكية العقارية وذلك عن طريق توثيق الحقوق العقارية والتصرف فيها وإشهارها وكانت مرتكزاً للدولة الليبية الحديثة عقب استقلالها عام **1951م** .

وانطلاقا مما سلف ذكره والذي لا نعتبره بحثاً شاملاً ووافياً للموضوع برمته ولكن موجزاً مهماً للدخول في صلب الموضوع الأساسي فأن دستور المملكة الليبية الصادر عام **1951** م وفي أطار حماية كافة الحقوق والحريات التي نص عليها فقد نصت المادة **(31)** منه على الآتي :

(( للملكية حرمة فلا يمنع المالك من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون ولا ينزع من احد ملكه
 إلا بسبب المنفعة العامة وفي الأحوال المبينة في القانون وبالكيفية المنصوص عليها فيه
 وبشرط تعويضه تعويضا عادلاً ))

وقد شرعت الدولة الليبية الحديثة في إصدار كافة التشريعات التي تنظم مؤسساتها
وهيئاتها وكفالة حقوق الأفراد وواجباتهم ومن ضمنها إصدار القانون المدني الليبي
الذي نظم تفصيلاً حق الملكية العقارية وكافة الحقوق العينية الأخرى
وفقاً للنظم السائدة في كافة الدول التي سبقتها في التجربة كما تم إنشاء مصلحة
التسجيل العقاري عام **1965 م** وإصدار التشريعات المكملة للقانون المدني ومن ضمنها تنظيم حماية أملاك الوقف والتشريعات المتعلقة بحماية أملاك الدولة وتلك المتعلقة بنزع الملكية للمصلحة العامة بشروطها وضوابطها والقيود التي ترد عليها ومن أهمها حق أي مواطن
 في اللجوء إلى القضاء عند وقوع ضرر أو مخالفة للقانون .

ونظراً للطبيعة السياسية للنظام الملكي باعتبار انه نظام برلماني دستوري
 فكان من أهم سماته استقرار كافة الأوضاع السياسية والإدارية مع احترام كامل
لحق الملكية ومن خلال ما هو موثق لم يصدر قرار أو تشريع ترتب عليه
الاعتداء على حق ملكية أي فرد في ليبيا وكافة القرارات التي صدرت بنزع ملكية عقارات لإغراض المنفعة العامة كانت وفقاً للتشريعات النافذة في ذلك الوقت مع تعويض الملاك التعويض العادل حتى نهاية هذا العهد عام **1969م** أن المرحلة التي مرت بها الدولة الليبية عقب انقلاب عام **1969** وحتى الآن عز نظيرها في تجارب الشعوب أو النظم السياسية إذ أن هذا النظام خرج عن ثوبه المتمثل في انقلاب عسكري يهدف إلى تغيير نظام قائم إلى الادعاء بتأسيس دولة ذات نظام ثوري يهدف إلى تغيير النظم والقيم والمفاهيم السائدة
ليس في داخل ليبيا فقط وإنما إنشاء نظام عالمي جديد في إطار
مايسمى " النظرية العالمية الثالثة "حيث أفرد للنظم الاقتصادية السائدة في كافة
 أنحاء العالم حلول جديدة وجذرية لكافة مشاكله حسبما تدعى هذه النظرية
ومن هنا بدأ النظام في إصدار التشريعات التي تتفق والأطروحات التي تبناها
وكانت من أهم المواضيع التي تعرضت لعبث هذه النظريات حقوق الملكية بمختلف أنواعها بحجة منع الاستغلال والمضاربة وطرح شعارات منها على سبيل المثال " البيت لساكنه " و"شركاء لا أجراء " و" السيارة لمن يقودها " إلى آخر هذه المقولات التي لا حصر لها. ولوضع الأطروحات التي تبناها واخص بالذكر ما يتعلق بحق الملكية موضع التنفيذ لجأ النظام إلى مايسمى بالمؤتمرات الشعبية الأساسية ومؤتمر الشعب العام لإصدار القوانين والتشريعات التي تحقق أهدافه بطريقة منظمة ومدروسة ووفقاً للسياق التاريخي في إصدار القوانين التي تهدف إلى إلغاء الملكية العقارية ونوجز ذلك فيما يلي :-

1. إصدار القانون رقم **63** لسنة **1970م** بتقرير حكم خاص ببعض حالات بيع الأراضي المملوكة للدولة حيث

 نصت المادة الأولى منه على انه يجوز خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون فسخ عقود بيع الأراضي المملوكة للدولة والأشخاص الاعتبارية العامة أيا كان تاريخ إبرامها وذلك إذا زاد مساحة الأراضي المبيعة للمشترى وزوجه ألف وستمائة متر من أرض البناء أو خمسة عشر هكتاراً من الأراضي الزراعية أو كانوا أو احدهم يملك في تاريخ إبرام العقد أرضاً من نوع الأراضي المبيعة
تساوى في المساحة أو تزيد على القدر المشار إليه .

1. إصدار القانون رقم  **88** لسنة **1975م** بتقرير حكم خاص ببعض حالات بيع الأراضي المملوكة للدولة حيث نصت المادة الأولى منه على الآتي :- " مع عدم الإخلال بإحكام القانون رقم **63** لسنة **1970م** يجب خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون فسخ عقود بيع الأراضي الفضاء المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التي أبرمت اعتباراً من تاريخ **(25/04/1971م)** كما نصت المادة **(2)** على أن تؤمم
كل ارض مملوكة لمواطن إذا كان قد أقام عليها مبنى لغير سكنه الخاص
 وذلك بالاستعانة بالتسهيلات الائتمانية التي منحت طبقاً للقانون
 رقم **116** لسنة **1972**م بشأن التطوير العمراني.
2. أصدر القانون رقم **38** لسنة **1977م** بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية
 حيث نصت المادة الأولى منه على الآتي :" لايجوز استناداً إلى وضع اليد أو الحيازة المكسبة أيا كان تاريخ بدئها ومهما كانت مدتها تملك أي عقار أو كسب أي حق
 عيني عليه أو تسجيله أو الادعاء به أمام أي جهة وتلغي كافة التسجيلات التي تمت
اعتباراً من **7** أكتوبر **1951م** لملكية عقارات اكتسبت بالاستناد إلى وضع اليد أو الحيازه.
3. اصدر القانون رقم (4) لسنة **1978م** بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية
وذلك تطبيقاً لمقولة البيت لساكنه والذي نص صراحة على انه لا يجوز لاي مواطن أن يمتلك أكثر من عقار لغرض السكن أو لغرض مزاولة مهنة أو حرفة ما عدا ذلك يؤول للدولة
طبقاً للمادة الثالثة منه وقد صدرت القوانين ذات الأرقام **(6)** لسنة **1986م** و**(11)** لسنة **1992م**والقانون رقم **(25)** لسنة **1423 م** والقانون رقم **(25)**لسنة **1423** والقانون رقم **(25)** لسنة **1994** والقانون رقم**(14)** لسنة **1425** والقانون رقم **(10)** لسنة **1427** والقانون رقم **(21)** لسنة **1428م** والقانون رقم**(5)** لسنة **2001م** والقانون رقم **(3)** لسنة  **1372** وكافة هذه القوانين تعتبر قوانين مكملة للقانون الأساسي رقم **(4)** لسنة **1978م** والهدف منها جميعاً تكريس منهجية النظام في إلغاء الملكية العقارية ووضع القيود في مواجهتها ووصل الأمر إلى حد التأميم صراحةً والمصادرة ورغم ما تدعى به هذه التشريعات من حق المواطنين
الذين تسرى عليهم أحكامه في التعويض فإنه من الملاحظ عملياً الآتي :-

أولا :- عدم عدالة التعويض المقرر وفقاً للتشريعات ولا تمثل أي أنصاف لهم ودلالة
 على ذلك أن كثيراً منهم وحتى الآن امتنع عن استلام التعويض من الدولة .

ثانياً :- عدم جدية الدولة في التعويض إذا أن كثير من المواطنين الذين انطبقت عليهم التشريعات المشار إليها لم تسوى معاملاتهم حتى هذا التاريخ.

ولتكريس أهداف النظام في شأن حق الملكية العقارية فقد اصدر مجموعة من التشريعات
ذات الطبيعة الخاصة وذات خطورة على حقوق الأفراد والمجتمع نوجزها فيما يلي :-

1. القانون رقم **46** لسنة **1975م** بشأن الأراضي القزمية والذي نص في أحكامه على إدارة واستثمار الأراضي القزمية وكيفية تملكها إذا كانت لأكثر من شخص.
2. القانون رقم **7** لسنة **1986م** بإلغاء ملكية الأرض والذي نص في مادته الأولى
 بأن الأراضي في الجماهيرية ليست ملكاً لأحد فلا يجوز أن تكون محلاً للتصرفات الناقلة للملكية وهذا النص واضح الدلالة ويغني بحد ذاته عن أي تعليق ولا يستحق اجتهاد في تفسير توجهات النظام.
3. صدر قانون خاص بشأن الملكية القبلية للآبار والأراضي الزراعية
رقم **(142)** لسنة **1970م** المستغلة على أساس الحيازة ووضع اليد منذ القدم
من قبل القبائل الواقعة في موطنها هذه الأراضي والآبار وآلت بموجبه ملكيتها
للدولة وأن تدخل الدولة في هذا الواقع لا يوجد مايبره من مقتضيات المصلحة العامة.

وأخيرا فإن النظام رأي إذا لم تفلح هذه التشريعات في تحقيق سياساته وأهدافه
فقد لجأ إلى حل نهائي تمثل في حرق كافة التسجيلات العقارية ومستندات الملكية والسجلات وإغلاق مصلحة التسجيل العقاري أبان عام **1986م** ولم يباشر العمل
إلا في عام **1988م** وهذا الأجراء كانت عواقبه وخيمة على كافة التسجيلات العقارية سواء كانت لصالح الدولة أو الجهات الاعتبارية العامة والخاصة أو الأشخاص الطبيعيين ولا زالت أثار هذه الأجراء وتبعاته قائمة وسيظل تأثيرها قائماً لعشرات السنين وخصوصاً أن القانون رقم **11** لسنة **1988**م بشأن التسجيل العقاري نص على أنه لا يعتد بأي مستند صادر قبل نفاذه بحيث أن مستندات الملكية التي في حيازة المواطنين لا تعتبر مستنداً قانونياً صالح لإجراء تسجيل جديد طبقاً لأحكامه.

أن سياسات النظام والتشريعات التي أصدرها كانت لها عواقب وخيمة نوجز بعض منها فيما يلي :-

أولاً:- مصادرة وتأميم أملاك الليبيين دون وجه حق ولا يخدم أي غرض له نفع عام وتبرره مقتضيات المصلحة العامة.

ثانياً:- التوقف الكلي عن النشاط الاستثماري في المجال العقاري من قبل القطاع الخاص والأفراد باعتبار أنه إجراء غير مشروع ولا تجيزه التشريعات النافذة.

ثالثاً :- خلق مشاكل اجتماعية بين الشعب الليبي لا زالت أثارها قائمة ولن تنتهي وهذا آمر طبيعي حيث أن النظام قام بمصادرة أملاك الناس وتخصيصها لآخرين وهذا الأجراء مخالفاً للفطرة الإنسانية فضلاً عن كونه اغتصاب لحقهم الذي تصونه الشريعة وأعرافهم المستقرة في وجدانهم وضمائرهم.

أن السياسات التي فرضها النظام كانت لها انعكاساتها السلبية عقب ثورة **17 فبراير**
على الوضع العقاري وملكية الدولة والأفراد إذ أن غياب أجهزة الدولة الفاعلة
ترك الحبل على الغارب لكثير من الأفراد حيث انتشرت ظاهرة الاستيلاء على الأراضي والبناء العشوائي وضياع كثير من الحقوق والنزاعات وصلت لحد استعمال السلاح وفي حالة عدم التدخل العاجل فإن هناك واقع غير قانوني سوف يكرس نفسه وسوف يكون حملاً ثقيلاً يصعب معالجته من قبل الدولة بالإضافة إلى ما خلفه النظام السابق من واقع مرير أصاب جل الليبيين.

كما أن مجلس قيادة الثورة أصدر قراراً بتاريخ **(21/07/1970م)** يقضي بأن تعود لملكية الشعب الليبي كافة العقارات المملوكة للطليان سواء كانت أراض زراعية أو بور أو مباني أو أراضي فضاء دون أن ينص على حقهم في التعويض تم أعقب هذا القرار إصدار القانون رقم **(50)** لسنة **1974م** بشأن رد العقارات
المصادرة أو المغصوبة أو التعويض عنها وعملياً كانت نتائج هذه القرارات مايلي :-

1. أن رد العقارات المصادرة من قبل الحكومة الاستعمارية للملاك السابقين أو التعويض عنها لم يتم عملياً بل أن التشريعات التي أصدرها مجلس قيادة الثورة أو مؤتمر الشعب العام سالف ذكرها صادرت كافة أملاك الليبيين دون تمييز.
2. أن الاستعمار الايطالي وهذه حقيقة يجب ذكرها قد أستصلح كثير من الأراضي البور وتحولت إلى مزارع إنتاجية غير أن النظام قام بتجزئتها وتوزيعها على أتباعه وتحولت إلى منتزهات واستراحات خاصة
 وفقدت قيمتها الزراعية. أن الحكومة الليبية حالياً ملزمة بتفكيك منظومة التشريعات الجائرة
 التي صدرت عن النظام وجبر الضرر المترتب عليها مع المحافظة على الحقوق المكتسبة بحسن نية والعمل على استقرار المراكز القانونية بإصدار القرارات التي تكفل الأمن والسلم الاجتماعي بين أفراد الشعب الليبي وهذا ثقل ومسؤولية ليس من الميسر تحققها بمجرد إصدار التشريعات بل تحتاج إلى إقناع واقتناع الشعب الليبي بالسياسات التي تكفل استرداد الحقوق والتعويض عن الإضرار وتحقيق المصالحة بين أفراده.

ختــــــــــــــــــامـــــــــــــــــــــاً

أن هذه الورقة لا نعتبرها دراسة شاملة ولا تتضمن حلاً للمشاكل القانونية
والواقعية التي أحاطت بحق الملكية في ليبيا بل خطوة في مضمار فتح الأبواب لدراسة المشكلة
من قبل ذوي الاختصاص ووضع الدراسات واقتراح الحلول
 التي قد تعيد الأمور إلى نصابها وأنصاف الليبيين وتعويضهم عن الإضرار التي لحقت بهم.

والسلام عليكم ورحمة الله بركاته..؛

المستشار

مســــــعود ميــــــلاد الكـــــراتي