

السيد المحترم / مدير عام المركز الجغرافي الأردني
وأمين عام الاتحاد العربي لعلوم الفضاء والفلك ...

السيد المحترم رئيس الاتحاد العربي للمساحة

السادة والسيدات الحضور الكريم ...

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

وبعد

فمن دواعي فخري واعتزازي أن تتاح لي الفرصة عن طريق (مصلحة التسجيل العقاري بالدولة الليبية) ودعوتكم الكريمة لها بالمشاركة في (مؤتمر المساحة والأسماء الجغرافية) والمنعقدة في 29 – 30 أكتوبر (تشرين الأول) 2013 في المركز الجغرافي الملكي الأردني وأن أكون ممثلاً لها في هذا المؤتمر للاستفادة من البحوث العلمية التي ستقدم خلاله وأن أستفيد بصفة شخصية من ذلك باعتباري أحد العاملين بالمصلحة في المجال الفني المساحي .

وبناء على ذلك ومن واقع عملي كمساح بمصلحة التسجيل العقاري فقد قمت بإعداد بحثاً – متواضعاً – يحمل تصوري لما يجب أن يكون عليه العمل المساحي بالمصلحة وخصوصاً بعد ما مر عليها من تغيرات في السابق جعلتها دائماً تبدأ من الصفر دون وجود أية خلفية علمية موثقة لسابق عملها تتطرق منه من جديد وإنني أرجو أن يتسع وقتكم الثمين لإعطاء نبذة موجزة عن ذلك :

عند احتلال ليبيا من قبل المستعمر الإيطالي صدر أول قانون للتسجيل العقاري في ليبيا بتاريخ 26 / 01 / 1913م⁽¹⁾ ليكون بديلاً لما كان عليه العمل إبان العهد العثماني والذي يعتمد في تسجيل العقارات والأراضي على مبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للقواعد المقررة بمذهب الإمام مالك وتوالي صدر القوانين المنظمة لعمل المصلحة في عهد الاستقلال الملكي وأثناء حكم القذافي إلى أن قامت ما يسمى بحركة اللجان الثورية سنة 1985م وقامت بحرق جميع مقتنيات المصلحة من خرائط مساحية تم رفعها أثناء الحكم الإيطالي والعهد الملكي وجميع الكراسات العقارية الخاصة بحفظ التملك العقاري للأراضي والمباني ، ثم أعيد العمل بالمصلحة من جديد (من الصفر) وبمفهوم جديد للملكية فالأرض ليست ملكاً لأحد والبيت لسكانه واستمر التسجيل دون خلفية مساحية علمية الأمر الذي ترك إرثاً متقللاً بالأخطاء الفنية في تحديد الأراضي والعقارات ورفعها مساحياً ، وقد حاول المسؤولون في عهد القذافي تدارك ذلك فاستصدروا بتاريخ 28 / 01 / 2010م القانون رقم (17 لسنة 2010) بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة والذي نص في مادته (33) على أن : ((يستخدم في أعمال الرفع المساحي لبيان مساحة العقار كافة الأجهزة الحديثة اللازمة التي تعين على القيام بهذه المهمة بما في ذلك الشريط (القياس المتري) على أن يتم البط بإحداثيات الدولة عند رفع المساحة لكل عقار...)).

غير أن ذلك لم ينفذ على أرض الواقع لأسباب عديدة لا مجال لذكرها الآن .

وكنيجة لثورة 17 فبراير المجيدة فقد بدأت المصلحة بفكر جديد ومفهوم متطور ينتهج الأسلوب العلمي في عملها الفني والقانوني حتى تستطيع أن تواكب ما وصل إليه العلم الحديث في مجال الرفع المساحي وعليه فأنا موجود بينكم الآن موفداً من الملحة لأشارك بجهدي وعملي المتواضع في مؤتمر الموقر ولأقف على مستجدات العلم الحديث في مجال العمل المساحي .

أما بالنسبة لبحثي المتواضع فقد ركزت فيه على ما اعتقده يدفع بالعمل بالمصلحة خطوة إلى الأمام بانتهاج نظام (GPS) وطريقة العمل على أقمار الـ (GPS) وكذلك ربط المصلحة بالأقمار الصناعية لإعادة الرفع المساحي للأراضي والغابات والمدن والقرى وذلك حتى تتمكن دولتنا الفتية في ظل ثورتها المجيدة من أن تجني الفوائد الكبرى التي يحققها استقرار الملكية وثباتها حتى تكون مرفوعة مساحياً بطريقة واضحة وجلية لكل من يريد التعامل بها من الأفراد والشركات والمؤسسات ، وبذلك يتحقق الانتماء العقاري الذي يسهل الاقتراض وتداول العقارات فتتمو بذلك الحالة الاقتصادية والنهضة العمرانية وخاصة في مجال الاستثمار في الأعمال الزراعية والصناعية وإنشاء المدن والقرى الحديثة وشق الطرق وغير ذلك .

(¹) كتاب تحقيق الملكية في نظام التسجيل العقاري الليبي المغربي للأستاذ الدكتور : جمعة محمود الزريقي ، مكتبة طرابلس العلمية العالمية ، 1995م.

استخدام التكنولوجيا الحديثة في قطاع المساحة والعقار .

أولاً : نظام تحديد المواقع العالمي GPS

وهو عبارة عن نظام ملاحي مكون من شبكة أقمار صناعية يصل عددها إلى 24 قمراً مثبتة في مدارات محددة من الفضاء الخارجي من قبل الدول المتقدمة .
كان الهدف الأساسي من هذه الشبكة من الأقمار الصناعية هدفاً عسكرياً بحتاً ، ولكن في عام 1980م سمحت الحكومة الأمريكية بأن يكون هذا النظام متاحاً للاستخدامات المدنية .

طريق عمل أقمار الـ GPS

يعمل نظام الـ GPS مع دوران الكرة الأرضية في مدارات محددة ودقيقة جداً مرتين في اليوم الواحد (24 ساعة) وخلال دورانها تبت إشارات تحمل معلومات عن الأرض .
ويتم إعداد جهاز الاستقبال ليستقبل هذه المعلومات ويقوم ببعض العمليات الحسابية ليحدد بالضبط موقع المستخدم . هناك أيضاً محطات أرضية تستقبل المعلومات من القمر الصناعي وعلى أساسها تقوم هذه المحطات بتزويد القمر بمعلومات مهمة من أجل أن يعمل على الوجه الأفضل مثل التوقيت والمدار والموقع.. الخ وهذا يعني أن الاتصال مزدوج بين هذه المحطات الأرضية والأقمار الصناعية.
ونظام الـ GPS يعمل تحت جميع أنواع الظروف الجوية ، وفي كل مكان في العالم ، وعلى مدار 24 ساعة في اليوم.
ونظام الـ GPS نظام عالمي يوجد لدى الدولة الليبية وهو نظام LGD 2006 ، يستخدم نظام إسقاط (LTM.2) ونظام ZONE-11 ويستخدم هذا النظام مع GPS و GLS .
وإذا تم التنسيق مع مصلحة المساحة وإعطاء الإحداثيات وفق كل منطقة على حدة وتقسيمها العرضي والترقيم للوحات الجوية وربط الجهات ذات العلاقة بمصلحة التسجيل العقاري وهي مصلحة التخطيط العمراني ووزارة الزراعة والهيئة العامة للأوقاف والسياحة ، ورسم الحدود الإدارية لكل منطقة على حدة وعدم المساس بحدودها الإدارية والمحافظة على اختصاص كل منطقة لغرض التسجيل والتوثيق والطعون العقارية واختصاص المحاكم وغيرها .
حيث يتم إعداد ووضع المحطات الأرصاد والبث على مقرات السجل العقاري للتنسيق ومصلحة المساحة لرصد الإحداثيات وتوفير الخدمات الأفضل ويمكن الاشتراك في خدمات الـ GPS للشركات والمكاتب الاستشارية عن طريق السجل العقاري وإعطاءها البث للعمل المساحي وفق الأصول الفنية العالمية المعتمدة .

ثانياً : نظام المعلومات الجغرافية Geographic information system GIS

هو نظام قائم على الحاسوب يعمل على جمع وصيانة وتخزين وتحليل وإخراج وتوزيع البيانات والمعلومات المكانية. وهذه أنظمة تعمل على جمع وادخال ومعالجة وتحليل وعرض وإخراج المعلومات المكانية والوصفية لأهداف محددة، وتساعد على التخطيط واتخاذ القرار فيما يتعلق بالزراعة وتخطيط المدن والتوسع في السكن، بالإضافة إلى قراءة البنية التحتية لأي مدينة عن طريق إنشاء ما يسمى بالطبقات LAYERS، يمكننا هذا النظام من إدخال المعلومات الجغرافية (خرائط صور جوية، مرئيات فضائية) والوصفية (أسماء، جداول)، معالجتها (تنقيحها من الخطأ)، تخزينها، استرجاعها، استفسارها، تحليلها تحليل مكاني وإحصائي، وعرضها على شاشة الحاسوب أو على ورق في شكل خرائط، تقارير، ورسومات بيانية أو من خلال الموقع الإلكتروني.

نظم المعلومات الجغرافية يعتبر فرع من فروع العلوم الأخرى مع التطور حتى يومنا هذا ومازال يتطور وتزداد أهميته مع زيادة إمكاناته وسهولة الحصول على المعلومات مما أدى إلى توفير معلومات تفصيلية و بدقة ممتازة و بسرعة عالية .

مكونات نظم المعلومات الجغرافية وأهميتها

المعلومات المكانية والوصفية

يمكن الحصول على المعلومات المكانية بطرق عديدة. أحد هذه الطرق تدعى بالمعلومات الأولية والتي يمكن جمعها بواسطة المساحة الأرضية، والتصوير الجوي - AERIAL PHOTOGRAPHY، والاستشعار عن بعد، ونظام تحديد المواقع العالمي. يمكن أيضاً اللجوء لمعلومات ثانوية يتم جمعها بواسطة الماسح الضوئي، أو لوحة الترقيم، أو المتتبع للخطوط الأوتوماتيكي. تزود الخريطة بمعلومات إضافية تدعى بالمعلومات الوصفية لتعريف أسماء المناطق وإضفاء تفاصيل أكثر عن هذه الخرائط.

2- الأجهزة الحاسوبية والبرامج التطبيقية.

المركبات الأساسية

- 1- المعلومات Information.
- 2- المتطلبات المادية Funds.
- 3- المتطلبات الفنية Hardware and Software.
- 4- المتطلبات البشرية People.

مميزات نظم المعلومات الجغرافية

- 1- تساعد في تخطيط المشاريع الجديدة و التوسعية.
- 2- تساعد السرعة في الوصول إلى كمية كبيرة من المعلومات بفاعلية عالية .
- 3- تساعد على اتخاذ أفضل قرار في اسرع وقت .
- 4- تساعد في نشر المعلومات لعدد أكبر من المستفيدين.
- 5- دمج المعلومات المكانية و المعلومات الوصفية في قاعدة معلومات واحدة .
- 6- توثيق و تأكيد البيانات و المعلومات بمواصفات موحدة.
- 7- التنسيق بين المعلومات و الجهات ذات العلاقة قبل اتخاذ القرار .
- 8- القدرة التحليلية المكانية العالية.
- 9- القدرة على الاجابة على الاستعلامات و الاستفسارات الخاصة بالمكان أو المعلومة الوصفية .
- 10- القدرة على التمثيل المرئي للمعلومات المكانية.
- 11- التمثيل (المحاكاة Simulation) للاقتراحات الجديدة و المشاريع التخطيطية و دراسة النتائج.

تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية

1- تطبيقات حكومية

الخرائط الطبوغرافية .

- 1- نماذج و انماط تمثيل الشبكات (طرق برية-طرق بحرية-طرق جوية).
- 2- تقييم و مراقبة حماية البيئة.
- 3- انظمة الملاحة العالمية.
- 4- تقييم و مراقبة ثروات المناجم و التعدين.
- 5- الخرائط الموضوعية.
- 6- المصادر المائية (كتشافها-تخطيطها-إدارتها).
- 7- إنتاج و تحديث و نشر خرائط الأساس.

2- تطبيقات خدمية

- 1- تطبيقات الكهرباء وشبكاتھا.
- 2- تطبيقات شبكات الغاز الوقود البترولی.
- 3- تطبيقات شبكات المياه
- 4- تطبيقات الصرف الصحی.
- 5- تطبيقات الهاتف وخدماته.
- 6- تطبيقات خاصة بالغابات.
- 7- تطبيقات المواصلات.

3- تطبيقات الصناعات الأهلية الخاصة

- 1- تطبيقات شركات الزيت.
- 2- تطبيقات التسویق .
- 3- تطبيقات للمخططات العقارية.

مقترحات بشأن التطوير والتحديث بمصلحة التسجيل العقاري

وهي تتلخص فيما يلي :-

- 1- إعادة الهيكلية وإعداد خطة إستراتيجية لمصلحة التسجيل العقاري والتوثيق من الناحية القانونية والفنية والإدارية بما يتفق مع القوانين واللوائح المعمول بها في ظل بناء الدولة الجديدة وبناء المقرات اللائقة والتصميم الذي يتمشى مع مصلحة التسجيل العقاري.
- 2- تدريب الموظفين على الأجهزة ونظام الميكنة الحديثة وذلك للرفقي والرفع من مستوى الموظفين العاملين بمصلحة التسجيل العقاري والتوثيق.
- 3- إعداد دورات للموظفين حسب احتياجات الإدارة واختصاصها وفق الهيكل الإداري لها.
- 4- عمل فهرس للملفات والمستندات وتقسيمها ، وترقيم الملفات المصدقة حسب تسلسل المستندات ووضع الختم الخاص بالمحفوظات وإعداد نموذج للمستندات للمحافظة عليها، بالإضافة إلى إدخال منظومة خاصة بالقسم وفيها يتم تبويب الملفات كالآتي: أملاك الدولة ، الهيئات العامة، أملاك الوقف ، الشركات العامة والخاصة، العقارات، الأراضي الزراعية ، أراضي الفضاء، وتوزيع المناطق كل منطقة على حدة حسب التنظيم الجديد للأرشيف والملفات المصدقة والمؤقتة والغرض منها تسهيل العمل داخل قسم المحفوظات والأرشيف والظهور بشكل منظم وراقي لتقديم أفضل الخدمات بالإدارات.
- 5- تنظيم قسم التوثيق بفرع المصلحة والإدارات من حيث إعداد منظومة خاصة بالقسم داخل الإدارات والفروع لتنظيم عملية إبرام العقود داخل القسم ، على أساس إدراج كل عقد ومحرر عقود على حدة لوضع خطة جديدة وتسهيل كافة بيانات أقسام التوثيق ومحرري العقود وإعداد الإحصائيات الخاصة بها من حيث كيفية العقود الشاملة والتوكيلات .. الخ.
- 6- إعداد منظومة خاصة بالشؤون الإدارية وشؤون الموظفين متكاملة بالترقيات والتقاعد والإجازات السنوية والمكافآت وكل ما يتعلق بالأمور الإدارية، على أن يتم ربط المنظومة بين مدير الإدارة ورئيس قسم المنظومة بالإدارة .
- 7- إعداد قسم خاص بالمنظومة وتكليف موظفين بمتابعة الأعمال وإدخال البيانات في المنظومة الخاصة بالفروع والإدارات التابعة للمصلحة.
- 8- إنشاء موقع على شبكة المعلومات الدولية (الإنترنت) يكون كبريد إلكتروني متصل بالمصلحة لكل إدارة ويكلف موظف يقوم بمتابعة كافة المراسلات الصادرة والواردة من وإلى المصلحة وتعميمها على الفروع والإدارات لتسهيل عملية الاتصال بين الفروع وإدارة المصلحة.
- 9- تنظيم وهيكلية أقسام الشؤون الفنية بكل إدارة :
 - أ- تنظيم الخرائط حسب كل منطقة وإعطاءها رقم تسلسل وختم خاص بالمسطحات والتنسيق مع التخطيط العمراني للتعاون مع المصلحة لغرض الخرائط الأصل (سببيا) وإدخال نظام قوئل إرث لمعرفة المواقع وتحديد ها .
 - ب- التنسيق مع التخطيط العمراني ووضع أرقام لشوارع المدينة وتسميتها وتحديد ها حسب المناطق المعرفة وتحديد الغرض من تحقيق ملكيتها أو تنزيل على الخرائط المودوعة بالتسجيل.
 - ج- وضع الحدود الإدارية لكل إدارة لمعرفة حدودها من الناحية القانونية لغرض عملية التسجيل والطعون والتعرف على المواقع بالتحديد وتبعتها الإدارية .
 - د- التنسيق مع وزارة الزراعة للحصول على كافة المخططات الزراعية والمشاريع الزراعية الخاصة بقطاع الزراعة ووضع آلية لها لغرض تسجيلها وتوثيقها لحصرها من الازدواجية مع الأراضي الخاصة الواقعة بالقرب من المخططات والمشاريع الزراعية.
 - هـ- وضع أساس خاص بالخرائط العامة (التابعة لأملاك الدولة والوقف) من حيث تحديد الجبال وشواطئ البحر والغابات وأملاك الوقف وتسجيلها وتوثيقها للمحافظة على ملكيتها العامة.
- 10- استحداث إدارة للمعلومات وجمع البيانات بالملكية الخاصة والعامة وتكون مرجعية للإعداد الإحصائيات بالمصلحة والفروع والإدارات وتكون أرشيف خاص بالمصلحة في حالة ضياع الملفات أو الحرق أو الإتلاف لأي فرع أو إدارة ولتسهيل عملية إعداد الإحصائيات والتقارير عن كل فرع وإدارة تابع للمصلحة .

11- تكوين لجنة متخصصة من كافة القطاعات التي لها علاقة بالتسجيل العقاري وبرئاسة مصلحة التسجيل العقاري بخصوص وضع آلية عمل والمتعلقة بمستندات الإيداع وتوحيد الإجراءات بمصلحة التسجيل العقاري وفق القانون على أن تكون على مستوى كافة الفروع والإدارات.

12- إعداد الشهادة العقارية من نماذج خاصة إلكترونية ومرقمة بحيث لا يمكن التلاعب بها وغير قابلة للتزوير.

13- إعداد مكتبة خاصة في كافة الفروع والإدارات بالمصلحة تشمل كافة القوانين واللوائح والتعليمات الخاصة بمصلحة التسجيل العقاري للاستفادة منها كمرجع للموظفين داخل المصلحة .

14- تأسيس جريدة أسبوعية أو نصف شهرية تتضمن أخبار نشاطات مصلحة التسجيل العقاري بجميع الفروع والإدارات لتوعية المواطن بمدى أهمية مصلحة التسجيل العقاري الاشتراكي والتوثيق ونظام العمل بالأقسام والإدارات من حيث الإحصائيات والأعمال المناطة بهذه المصلحة وتقديم نبذة عن الأعمال التي تقوم بها مصلحة التسجيل العقاري.

وفي الوقت الذي أشكركم على سعة صدوركم وأنا أضع بحثي المتواضع بين أيديكم لمناقشتي فيه وتوجيهي لإصلاح ما يكون به من أخطاء أو إضافة ما ترونه يدفع بالعمل في مصلحة التسجيل العقاري بليبيا إلى الأمام .
 متمنيا لكم التوفيق في مؤتمركم العلمي هذا حتى يخرج بالنتائج المرجوة والتي نأملها جميعا خدمة لوطننا العربي الحبيب .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

التوصيات

- 1- إعداد خطة استراتيجية للعمل في مصلحة السجل العقاري وأن تكون موحدة في سياق العمل الحديث والمتطور في مال المساحة والسجل العقاري على مستوى الوطن العربي .
- 2- التعاون ما بين الاتحاد العربي لعلوم الفضاء والفلك والشعبة العربية لخبراء الأسماء الجغرافية.
- 3- الاهتمام بموظفي مصلحة التسجيل العقاري وإعطاءهم الدورات المتطورة في كافة المجالات المتعلقة بالسجل العقاري وتحفيزهم ورفع كفاءتهم وزرع الثقة فيهم .
- 4- إنشاء مكتبة لمصلحة السجل العقاري تحت سياق العمل الحديث وشاملة لكافة القوانين واللوائح والمقترحات والتوصيات لتكون مرجع خاص بالسجل العقاري.
- 5- استحداث أو إنشاء منظمة للخبراء والاستشاريين في مجال المساحة على مستوى السجل العقاري بالوطن العربي لتبادل المعلومات والمستجدات المتعلقة بهذا الخصوص.

عادل مصطفى علي الشاعري

مصلحة التسجيل العقاري – ليبيا

فرع المصلحة الجبل الأخضر

رقم الهاتف : 0927451857

Email : Crspo.2010@yahoo.com