

دولة ليبيا  
وزارة العدل  
مصلحة التسجيل العقاري



ورقة عمل بعنوان :

" نظام الشهر ( التسجيل ) العيني "

" ( قوة إثبات رسمية ومميزاته الائتمانية في القانون الليبي ) "

مقدمة من : أيمن سعد محمد عمران

(( مؤتمر المساحة و الأسماء الجغرافية المنعقدة بالأردن ))

بسم الله الرحمن الرحيم

{ ألم يروا كم أهلكنا من قبلهم من قرنٍ مكناهم في الأرض ما لم  
نمكن لكم وأرسلنا السماء عليهم مدراراً وجعلنا الأنهار تجري من  
تحتهم فأهلكناهم بذنوبهم وأنشأنا من بعدهم قرناً آخرين { 6 }

صدق الله العظيم

سورة الأنعام الآية ( 6 )

## المحتوى

1-عنوان الورقة

2- الملخص

3- المقدمة

### • المحور الأول :

\* الحق العيني في نظر المشرع الليبي

- الفقرة الأولى : تعريف الحق العيني

- الفقرة الثانية : مقارنة مختصرة بين الحق العيني والحق الشخصي

- الفقرة الثالثة : ترسيخ فكرة الشهر العيني في القانون الليبي استناداً للقوانين والنظم المعمول بها وعلى سبيل المثال قانون رقم (( 11 )) لسنة 1988 م .

### • المحور الثاني :

\* مميزات الشهر ( التسجيل ) العيني وفوائده .

- الفقرة الأولى : مميزات الشهر ( التسجيل ) العيني في نظر المشرع الليبي .

- الفقرة الثانية : الشهر ( التسجيل ) العيني في القانون الدولي .

- الفقرة الثالثة : إحصائية للدول التي اعتمدت في تشريعها على نظام التسجيل العيني .

- الفقرة الرابعة : عرض للقوانين التي صدرت في ليبيا من العهد العثماني إلى هذا اليوم .

4- المقترحات والتوصيات

5- الخاتمة

## الملخص

ساد نظام التسجيل العيني على أغلب أنظمة التسجيل الأخرى بما في ذلك نظام التسجيل الشخصي ، بما أن للملكية العقارية تلك الأهمية الكبرى فقد تولت مصلحة التسجيل العقاري وإدارتها القيام بالجانب الإجرائي للحق العيني العقاري وهو تسجيل الحقوق العينية العقارية بالسجل العقاري والذي أعطى لها القانون للبيانات المسجلة به : قوة إثبات رسمية و تأسيس نظام التسجيل العيني على فكرة ( حجية السجل المطلقة ) بعد تطهيره من كل الموانع وأوجه النزاع وما يترتب على هذا النظام من أعمال التحقيق ومنها ( الميداني ) وتحقيق ( الملكية ) و ( إعداد اللوحات الحيوية ) و ( المسطحات ) .

ولقد كان لهذا النظام ( التسجيل العيني ) الفضل في إرساء هذه البيانات والرجوع إليه كمرجع له حجة وأدله (( قوة إثبات رسميه )) مما ساهم في استقرار الملكية العقارية في الدول التي اعتمدت نظام الشهر العيني ولسهولة البحث عن ملكية العقار بطريقة سهلة ومضمونة وغير مكلفة .

وقد ساهم أيضاً في استقرار الملكية العقارية وتحقيق الإلتزام للعقاري والتقليل أيضاً من المنازعات العقارية حول الملكية العقارية .

وهذه حوصلة حول نجاعة هذا النظام وتفضله على الأنظمة الأخرى ، لما يمتلكه من مميزات تجعله النظام الأمثل في مجال التسجيل العقاري .

## المقدمة

من المسلم به أن البحث عن وسائل وطرق تصان بها الملكية العقارية والحقوق الناشئة عليها تزداد أهمية كلما زاد الإقبال نحو استثمار الأرض واستغلالها زراعياً أو عمرانياً أو اقتصادياً .

كما أن الأرض كانت ولم تزال مصدر الثروات والأساس الذي يقوم عليه الاستثمار والنهضة الاقتصادية والعمرانية ولهذا جرى البحث منذ قرون خلت عن طريقة سهلة ومضمونة يمكن بواسطتها حماية الملكية العقارية وصيانتها وما تبع ذلك من حقوق ومنافع وما يجري عليها من تصرفات وانتقال وتداول ورهن وقد أدى البحث خلال الحقب التاريخية المختلفة إلى تطبيق عدة وسائل وطرق في شتى أنحاء العالم كان الغرض منها إذاعة الثقة والاطمئنان في المعاملات العقارية فعلى سبيل المثال : أسست الدولة العثمانية في سنة 1858 ( 1274 هـ ) دوائر خاصة للتسجيل العقارات سميت نظارة الدفتر الخاقاني أو دوائر الطابو واعتبرت المعلومات الواردة في سجلات الطابو حجة عقود بيع الأراضي ولا تعتبر إلا بتسجيلها في السجلات كما انتهجت المستعمرات الأمريكية منذ عام 1727م منهجاً آخر حيث قررت كتابة أصل عقود البيع وتوقيعها في السجل وبذلك سلكت أغلب الدول ذلك المسلك بإصدار مثل هذه التشريعات والقوانين المنظمة للتسجيل الأراضي على سبيل المثال دولة ليبيا .

## المحور الأول

### • الحق العيني في نظر المشرع

#### الفقرة الأولى : تعريف الحق العيني :

• **تعريف الحق العيني :** هو حق يرد على شيء مادي يخول لصاحبه سلطة

مباشرة عليه تسمح له بالاستئثار بقيمة مالية فيه وينقسم إلى قسمين :

- حق عيني أصلي .

- حق عيني تبعي .

والحقوق العينية الأصلية حق الملكية الذي يتفرع إلى حق الانتفاع -الارتفاق -

الاستعمال - السكن .

أما الحقوق العينية التبعية يتفرع عنها : الرهن بجميع أنواعه - الامتياز .

#### الفقرة الثانية : مقارنة ومختصرة بين الحق العيني والحق الشخصي :

- يكون محل الحق العيني شيء معين بالذات أما محل الحق الشخصي أداء أو

امتناع عن العمل أو القيام به

- الحقوق العينية تتمتع بميزتي الأولوية والتتبع ويحتج بهما على كافة أما

الحقوق الشخصية توجب الاحترام ولكنها لا يحتج بها إلا في مواجهة

أشخاص معينين .

- المحكمة التي تختص بالحقوق الشخصية هي التي يقع موطن المدعي عليه

أما الحقوق العينية تختص بها المحكمة التي يقع في نطاقها العقار .

- لا تسري أحكام الشيوخ إلا في ما يتعلق بالعقارات محل الحق العيني عند انتقالها من السلف إلى الخلف ، بينما ينتقل الحق الشخصي إلى الخلف مفرزاً لا شيوخاً .

### **الفقرة الثالثة : ترسيخ نظام الشهر ( التسجيل ) العيني في القانون الليبي :**

وذلك إستناداً للقوانين والنظم المعمول بها ومنها قانون رقم (( 11 )) لسنة 1988م بشأن إنشاء مصلحة التسجيل العقاري والتوثيق .

وكما جاء في المادة الأولى ( .... وتكون البيانات المسجلة قوة إثبات رسمية ) .

فإنها دلالة واضحة بأن القانون الليبي أعطى لهذه المصلحة والبيانات المسجلة في سجلاتها قوة إثبات رسمية لها حجة على الغير ويعتد بها كإثبات قانونية واضحة ورسمية .

ونستنتج من ذلك أن المشرع الليبي استند على نظام الشهر العيني والذي أعطى صك الثقة لهذه السجلات .

وعلى ذلك تنافى تصديقاً لما سبق في طرح المادة الرابعة ( يتم تسجيل الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري الاشتراكي ..... بناءً على طلب مقدم من ذوي شأن على النموذج المعد لذلك ) .

وهذا إن دل فإنه يدل على مدى تعمق المشرع الليبي في الأخذ بهذا النظام ( العيني ) لتنظيم الملكية العقارية وتوثيقها لما لها من أهمية بهذه الحقوق هي عصب الإقتصاد القومي وتنظيم هذه الملكية يساهم في سير وتوزيع التطوير للدولة والتخطيط ويحافظ على الائتمان .

## المحور الثاني

### مميزات الشهر ( التسجيل ) العيني وفوائده

**الفقرة الأولى : مميزات نظام الشهر ( التسجيل ) العيني في نظر المشرع الليبي :**

مميزات نظام الشهر ( التسجيل ) العيني وإلى ما ( يترتب عليه من فوائد كبرى ) ومنها الاستقرار - الملكية وثباتها حتى تكون واضحة وجلية لكل من يريد التعامل بها من أفراد أو شركات أو مؤسسات وبذلك يتحقق الائتمان العقاري كما وأيضاً تتمكن الدولة من بسط رقابتها على الوضع هذه الملكية العقارية .

كما يساعد على الإقلال من المنازعات العقارية حول الحقوق العينية أو الحدود .

كما يساعد هذا النظام أيضاً أن يحمي حقوق الأفراد بحفظ أملاكهم وضبطها من الناحية الفنية أو القانونية وبذلك لا توجد فرصة للاستيلاء عليها من قبل الغير .

من الناحية الدينية يساهم هذا النظام في حفظ الأراضي والمباني الموقوفة من قبل أصحابها وهذا بعض مميزات نظام الشهر العقاري ( العيني ) في القانون الليبي .

كما لا يخفى على أحد مدى أهمية الملكية العقارية ( التي أضفى عليها المشرع الليبي صفة القداسة فجعلها مقدسة وحصانة ولا تمس إلا لمصلحة المنطقة العامة )

**الفقرة الثانية : مميزات نظام الشهر ( التسجيل ) العيني في طريقة التسجيل العقاري :**

من مزايا هذا النظام تلك الطريقة التي أخذ منها اسمه والتي اعتمد على إعطاء كل عقار رقماً في السجل والصحيفة الخاصة به يوضح فيها كل البيانات المتعلقة به



فأصبحت البيانات الواردة في السجل بشأن أي ملكية بشأن أي ملكية عقارية الحقيقة وملكيتها وما يتعلق بها من موانع يلزم قيدها في السجل فلا يعتد بأي حجة لم ترد في السجل .

ويتفوق هذا النظام عن الأنظمة الأخرى بأنه يعطي للعقار رقماً في السجل فيتم تسجيله بهذا الرقم بدلاً من أسماء الأملاك كما في نظام الشهر الشخصي ، مما يجعل طريقة البحث عن ملكية العقار سهلة وبسيطة ومضمونة ولا تكلف جهداً كبيراً، كما أن انتقال الملكية وتداولها ميسرة ومبسطة وسريعة ومنظمة وغير باهظة التكاليف .

لا سيما أنه كان للدول العربية دور في ترسيخ هذا النظام والعمل به وكان ذلك بوضع برامج عملية على توحيد التشريعات العقارية وقد قامت الاجتماع المنعقد في بغداد سنة 1984م حيث خلصت اللجنة الختامية بدراسة آراء الدول التي أرسلت ملاحظاتها وتوصياتها ومن أهمها : الأخذ بنظام السجل العيني .

**الفقرة الثالثة : الدول التي اعتمدت في تشريعاتها على نظام الشهر العيني وهي :**

1- المغرب والدول الغربية

2- ليبيا 1- سويسرا

3- تونس 2- النمسا

4- سوريا 3- السويد

5- لبنان 4- أسبانيا

6- العراق

5- البرتغال

7- السودان

6- إنجلترا

8- الأردن

7- سنغافورة

8- البرازيل

9- أمريكا

10- مدغشقر

11- أستراليا

12- الكونغو

وثائق الدورة الثانية لمجلس وزراء العدل للعرب مقيداً ( 1984 - ص 301 )

**الفقرة الرابعة :القوانين التي صدرت فيما يخص التسجيل العقاري (العيني)  
في دولة ليبيا وتواريخ صدورها :**

**أولاً : العهد العثماني :**

الذي أصدر قانوناً بتاريخ 7 رمضان 1274 الموافق 1858م وأطلق عليها دوائر  
الطابو أو ( السند الخاقاني لتسجيل الأراضي ) .

**ثانياً : الاستعمار الإيطالي :**

حيث أصدر تشريعاً في سنة 1913م وتم استبداله بتشريع آخر سنة 1921م .

ثالثاً : استقلال ليبيا من الاستعمار الايطالي سنة 1952م :

صدر قانون التسجيل العقاري 1965/02/28م والذي استمر تطبيقه إلى سنة 1988م .

رابعاً : في سنة 1988م صدر قانونا التسجيل العقاري وهما :

قانون رقم (11) لسنة 1988م بشأن إنشاء السجل العقاري .

قانون رقم (12) بشأن مصلحة التسجيل العقاري الاشتراكي وتم فيه وضع الأحكام الخاصة بالتسجيل وتحقيق الملكية .

خامساً : قانون رقم (17) لسنة 2010 وهو المعمول به حالياً .

## المقترحات والتوصيات

لقد تناولنا في هذه الورقة من مميزات وفوائد هذا النظام ( الشهر العيني ) وفاعليته في حل مشاكل الملكية العقارية وسهولة التعامل به .

عليه نوصي بالآتي :

1- الأخذ بنظام السجل ( العيني ) كنظام أصيل في عملية تحقيق الملكية والشهر العقاري .

2- تطوير السجلات للعينات المعتمدة وإدخال الميكنة الإلكترونية والاعتماد عليها في عملية التسجيل بالمنظومات الإلكترونية كسجل بديل يأتي في الحجية بعد السجل الورقي .

وذلك لزيادة الائتمان وضمان خطط البيانات التي أعطت له هذه الحجية .

3- الاعتماد على التقنية الحديثة في مجال الرسم التخطيطي ( الكروكي ) كنظام أساسي وليس بديلاً يتاح حسب الظروف وذلك لزيادة الدقة في ترسيخ الحدود والرسم التخطيطي .

## الخاتمة

إلى هنا تنتهي هذه الورقة البحثية التي تناولت بعض من مميزات النظام التسجيلي العيني والمعمول به في بعض الدول ومنها دولة ليبيا وذلك استناداً إلى القوانين الصادرة والمعمول بها سابقاً وحالياً والرجوع إلى بعض من الدراسات والكتب التي تناولت هذا الموضوع باستفاضة .

وهنا نتقدم بالشكر إلى الله أولاً ثم بالقائمين على هذه المصلحة ( التسجيل العقاري )  
راجياً من الله أن يوفقنا فيما يحب ويرضى .

## المراجع

أولاً : الكتب :

1- د. جمعه محمود الزويقي : تحقيق الملكية في نظام التسجيل العقاري الليبي ،  
صدر في 1995 م .

2- د. جمعه الزويقي : الحقوق العينية الأصلية والتبعية في التشريع الليبي ،  
صدر في 2009 م .

ثانياً : الوثائق والدوريات :

1- أبو بكر محمد النعاجي..... : .....محلف بالمحاكم الليبية ومعتمد  
عقاري ومعتمد في مصرف ليبيا المركزي .

2- قانون مصلحة التسجيل العقاري رقم ( 17 ) لسنة 2010 م .

3- وثائق الدورة الثانية لمجلس وزراء العدل العرب مقيداً 1984م ، ص 301 .