

عدم قبول الدعوى بين إيداع صحيفة الدعوى وقيدها "حكم وتعليق"

NON-ACCEPTANCE OF THE CLAIM BETWEEN FILING THE CLAIM FORM AND ITS REGISTRATION "JUDGMENT AND SUSPENSION"

Ali Abdasalam Araibi

Department of Private Law

Faculty of Law

Elmergib University – Libya

البريد الإلكتروني: aa.araibi@elmergib.edu.ly

أ. علي عبد السلام عريبي

قسم القانون الخاص

كلية القانون

جامعة المرقب – ليبيا

تاريخ تسليم البحث للمجلة: 15 / 03 / 2025م - تاريخ قبول البحث: 22 / 04 / 2025م - تاريخ نشر البحث: 28 / 04 / 2025م

ملخص البحث:

في هذا البحث الموسوم بـ "عدم قبول الدعوى بين إيداع صحيفة الدعوى وقيدها" سنتولى بإذنه تعالى التعليق على حكم قضائي قضى بعدم قبول الدعوى لعدم قيد صحيفتها بمصلحة التسجيل العقاري، وذلك وفق خطة منهجية علمية مقسمة إلى مبحث أول يتعلق بأحكام إيداع صحيفة الدعوى وقيدها بالسجل العقاري عند المطالبة بحق عيني عقاري، مبينا مفهوم الإيداع بالمطلب الأول، ثم مفهوم القيد والفرق بينهما بالمطلب الثاني، ثم آثار إيداع الصحيفة وقيدها في المبحث الثاني متعرضا للحكمة من هذه القيود كمطلب أول، والجزاء المترتب على عدم التقيد بها كمطلب ثانٍ، لنصل في نهاية البحث خاتمة احتوت على جملة من النتائج والتوصيات، عليها تسهم بشكل أو بآخر في التخفيف من معاناة الملاك الأصليين السابقين للعقارات، وتمكنهم عن طريق نشر الإلمام الكافي بين المعنيين بتطبيق أحكام التسجيل العقاري في الوصول إلى حقوقهم المغصوبة.

الكلمات المفتاحية: صحيفة الدعوى، قانون التسجيل العقاري، عدم قبول الدعوى، القاضي المتخصص.

Abstract

In this research entitled (non-acceptance of the lawsuit between filing the initiatory pleading and its registration), we will, God willing, comment on a judicial ruling that ruled the non-acceptance of the lawsuit due to the non-registration of its initiatory pleading with the Real Estate Registration Authority, according to a scientific methodological plan divided into a first theme related to the provisions of filing the initiatory pleading and its registration with the real estate registry when claiming a real estate right in rem, explaining the concept of filing in the first requirement, then the concept of registration and the difference between them in the second requirement, then the effects of filing the initiatory pleading and its registration in the second theme, addressing the wisdom of these restrictions as the first requirement, and the penalty resulting from non-compliance with them as the second requirement, so that we reach at the end of the research a conclusion that contains a set of results and recommendations, perhaps contributing in one way or another to alleviating the suffering of the original previous owners of the properties, and enabling them, by spreading sufficient .

knowledge: among those concerned with applying the provisions of real estate registration, to access their usurped rights.

أولاً: الوقائع.

أقام المدعي (س) عن نفسه وبصفته وكيلًا عن ورثة والده وهم (...،...،...) الدعوى القضائية رقم 2023/822 أمام محكمة جنوب طرابلس الابتدائية الدائرة المدنية ضد المدعي عليه (ص) كمدعى عليه أول، والممثل القانوني لمصلحة التسجيل العقاري وأملاك الدولة كمدعى عليه ثانٍ، طالبا الحكم له عن نفسه وبصفته بتثبيت ملكية المنزل المبين الحدود والمعالم بالتفصيل بصحيفة الدعوى، الذي يملكونه على الشيوع عن طريق الارث الشرعي وإلزام المدعى عليه الأول بتسليمه لهم خاليا من الشواغل والأشخاص وإلزام مصلحة التسجيل العقاري بتسجيله لصالحهم.

وقد أسس المدعون دعواهم على أن ملكية العقار قد ألت إليهم بالميراث الشرعي باعتبار أن والدهم هو من قام ببنائه على قطعة أرض تخصه سنة 1971م وذلك عن طريق قرض سكني تحصل عليه من المصرف الصناعي العقاري في تلك الفترة، وقد قدموا لإثبات ملكية مورثهم أصل الشهادة العقارية الصادرة سنة 1972م والمحملة برهن لصالح المصرف آنذاك، كما قدموا شهادة عقارية أصلية أخرى خالية من أي قيود على العقار بعد سداد أقساط القرض وشطب الرهن، كما قدموا تعزيز لدعواهم رخصة بناء المنزل، وإيصالات سداد رسوم تركيب عداد الكهرباء، وعداد المياه، والخط الهاتفي للعقار، ذاكين بأن والدهم في وقت لاحق انتقل رفقة أسرته للإقامة بمنزل آخر، وسمح للمدعي عليه الإقامة بالعقار لفترة مؤقتة، لحين تدبير سكن مناسب.

وبعد وفاه مورث المدعين اكتشفوا بأن قريبهم المدعى عليه - شاغل العقار - يدعي ملكيته وقد تصرف فيه بالبيع للغير بموجب شهادة عدد من الجيران بالحيازة، وإفادة علم وخبر من اللجنة الشعبية للمحلة آنذاك بالحوزة والتصرف، وإيصال طلب تحقيق ملكية من واقع ملف تسجيل مؤقت بمصلحة التسجيل العقاري، في محاولة منه لتسجيله باسمه بالسجل العقاري.

ما إن علم المدعون بقيام المدعى عليه الأول ببيع العقار حتى بادروا بإخطار المشتري الجديد بعدم صحة البيع، والذي بدوره تراجع عن شراء العقار، واعاده للحائز البائع، ثم قاموا بإقامة الدعوى موضوع هذا الحكم أمام المحكمة المختصة المذكورة أعلاه، وقد عززوا دعواهم بمستندات ملكية مورثهم، والفريضة الشرعية، كما قاموا بإرفاق (الشهادة الدالة على حالة العقار) والصادر من مكتب التسجيل العقاري المختص تطبيقاً لنص المادة (79) من قانون المرافعات والمادة (9) من القانون رقم (17) لسنة 2010 بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة، والتي مفادها (أن العقار ليس الآن محلاً لإجراءات تحقيق الملكية)، متمسكين بطلباتهم وطالبيين حجز الدعوى للحكم، والمدعى عليه الأول تمسك هو الآخر بطلبه رفض الدعوى مستندا على القانون رقم 1978/4م بشأن الملكية العقارية والتشريعات اللاحقة به، التي ألغت حجبة الشهادات العقارية القديمة السابقة لصدوره، إلا أن المحكمة بعد عدة جلسات من تداول الدعوى قضت فيها بتاريخ 2024/03/07 بعدم قبول الدعوى لعدم قيد صحيفتها بالسجل العقاري! وهذا هو الحكم موضوع التعليق.

ثانياً: الأسباب التي استند عليها الحكم.

استندت المحكمة في حكمها سالف الذكر على سبب واحد وهو "أن الدعوى هي دعوى مطالبة بتثبيت ملكية عقارية، وأن المادة (53) من القانون رقم (17) لسنة 2010م تنص على وجوب قيد كافة الدعوى التي

عدم قبول الدعوى بين إيداع صحيفة الدعوى وقيدها " حكم وتعليق ".....أ. علي عربي

ترفع على مالك عقار سبق تسجيله، إذا تعلقته هذه الدعوى بحق عيني عقاري، أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجبة قيدها، ولا تقيد الدعوى بالمحكمة إلا بعد تقديم الشهادة الدالة على ذلك. وبالتالي فإن أحكام المادة (53) المشار إليها تنطبق على دعوى الحال باعتبار أن العقار موضوع الدعوى مسجل بالسجل العقاري طبقاً للمستندات المرفقة (الشهادة العقارية) كما أن أوراق الدعوى قد خلت مما يفيد قيد الصحيفة بالسجل العقاري قبل قيدها بقلم كاتب المحكمة عملاً بنص المادة (53) المشار إليها، ولا يغير من ذلك تقديم الشهادة الصادرة من السجل العقاري بحالة العقار باعتبارها تختلف عن قيد المنصوص عليه بالمادة (53) ولا تغني عنه".

ثالثاً: التعليق.

مقدمة:

نظراً لحاجة كثير من ملاك العقارات الأصليين المسجلة عقاراتهم بالتسجيل العقاري سابقاً، لإقامة دعوى قضائية للمطالبة بتثبيت ملكياتهم لعقاراتهم نتيجة ما صاحب صدور القانون رقم: (4) لسنة 1978 بشأن الملكية العقارية، من خلط للأوراق فيما يخص العلاقة بين ملاك العقارات الأصليين، والمستأجرين، والحائزين، والغاصبين، وما تزامن مع ذلك من قرارات نزع ملكية، وتأميم ممتلكات، وتخصيص عقارات، وإيلولة ملكية كثير من العقارات للدولة بموجب التشريعات النافذة آنذاك، خاصة بعد تنويع كل ذلك بجرمة إخفاء وتضييع السندات الأصلية الخاصة بأموال الليبيين بمصلحة التسجيل العقاري عمداً بسبب "واقعة حرق اللجان الثورية لسجلات السجل العقاري الشهيرة سنة 1985م"، واستمرار أزمة عدم احترام الملكية العقارية طيلة الفترة الزمنية السابقة، حتى تاريخ أحداث سنة 2011م، وأيضاً عدم وضوح الرؤية حتى بعد تلك الأحداث، نتيجة الفوضى، وعدم الاستقرار السياسي، والأمني، وما صاحب ذلك من تشريعات متعاقبة، ومتباينة، فقد بادر المؤتمر الوطني العام بموجب القانون رقم (16) لسنة 2015 الصادر بتاريخ 2015/10/14 بإلغاء بعض القوانين المتعلقة بالملكية العقارية، والتي كان من بينها القانون رقم (4) لسنة (1978)، ثم قام مجلس النواب بعد ذلك بموجب القانون رقم (1) لسنة 2020م بإلغاء القوانين التي أصدرها المؤتمر الوطني العام بعد انتهاء ولايته، الأمر الذي زاد من حيرة الملاك الأصليين، وزادهم ضيق على ضيقهم، ولعله استمرار قفل مصلحة التسجيل العقاري لأبوابها أمام تحقيق الملكية منذ سنة 2011م حتى هذا التاريخ، بموجب قرار المجلس الانتقالي رقم (2011/102) بغية الحفاظ على أملاك الليبيين من الضياع، زاد الأمر تعقيداً، بالرغم من المحاولات المحتشمة لرئاسة الوزراء لتفعيل العمل جزئياً بمصلحة التسجيل العقاري بموجب قرارها رقم 2022 /578 الذي صدر في أواخر سنة 2022م. ونتيجة لما صاحب كل ذلك من خلط، وعدم إلمام بواقع الملكية العقارية في ليبيا، وسوء فهم للتشريعات المتعاقبة بشأنها، والتشريعات المتعلقة بشأن مصلحة السجل العقاري، ومدى الارتباط الوثيق بينهما، مما أدى لصدور أحكام قضائية أقل ما يقال بشأنها أنها مجحفة في حق الملاك الأصليين للعقارات، والتي من بينها الحكم محل التعليق. ولذلك رأيت تسليط الضوء على هذا الموضوع لبيان مدلول النصوص القانونية ذات العلاقة بإيداع صحيفة

الدعوى، أو قيدها بالسجل العقاري، وتطبيقات المحاكم لهذه النصوص، ومدى اسهامهما معاً في تحقيق العدالة والانصاف في المجتمع، ورفع الظلم والعتت عن أصحاب الحقوق، وذلك وفق بحث أحكام إيداع صحيفة الدعوى وقيدها بالسجل العقاري كمبحث أول، ثم آثار الإيداع والقيود كمبحث ثاني.

المبحث الأول: أحكام إيداع صحيفة الدعوى وقيدها بالسجل العقاري.

للإحاطة بأحكام إيداع صحيفة الدعوى وقيدها بسجل العقاري يتعين الوقوف بداية على مفهوم كل من الإيداع والقيود، والفرق بينهما وماهية الدعاوى العقارية المتعلقة بهما.

المطلب الأول: مفهوم الإيداع.

لكي يتسنى لنا توضيح مفهوم إيداع صحيفة الدعوى بالسجل العقاري وتمييزه عن مفهوم قيدها يتعين بداية إيراد نص المادة (79) من قانون المرافعات والتي تنص على التالي: "لا يجوز رفع أي دعوى أمام القضاء العادي بالمطالبة باستحقاق أو تثبيت ملكية عقار أو أي حقوق عقارية أخرى ما لم تقدم معها شهادة من المكتب المختص في دائرة الاملاك بأن العقار موضوع النزاع ليس محلاً لإجراءات تحقيق الملكية.

وفي حالة قيام الدعوى لا يجوز لدائرة الاملاك أن تتخذ أي إجراء بشأن طالبات تحقيق الملكية المتعلقة بالعقار نفسه حتى يصدر حكم حائز لقوة الشيء المقضي به".

يفهم من النص سالف الذكر بأنه لا يجوز رفع أي دعوى قضائية للمطالبة باستحقاق أو تثبيت ملكية العقار أو أي حقوق عقارية أخرى ما لم تقدم معها شهادة من المكتب التسجيل العقاري المختص مفادها أن العقار موضوع الدعوى ليس محلاً لإجراءات تحقيق الملكية.

أي بمعنى أن رفع تلك الدعاوى مشروط بتقديم الشهادة الدالة على حالة العقار أثناء تحريك الدعوى، أو أثناء نظرها على الأكثر، وهي التي عرفت سابقاً بمسمى (الشهادة السلبية)، والتي لا تُمنح إلا بإيداع صورة من صحيفة الدعوى موضوع الحق المطالب به بمكتب السجل العقاري الواقع بنطاقه العقار.

ويتضح من سياق النص أيضاً أن الشهادة السلبية المطلوبة، مفادها عادة أن العقار موضوع نزاع ليس محلاً لتحقيق الملكية لأحد الأسباب الآتية:

1. إما لأن العقار لم تتحقق ملكيته بعد فهو ليس الآن محلاً لإجراءات تحقيق الملكية.
 2. أو لأن العقار قد حققت ملكيته وانتهت كافة الإجراءات بشأنه وهو ليس الآن محلاً لإجراءات تحقيق الملكية.
- وقد عززت المادة (9) من القانون رقم 2010 / 17 بشأن تسجيل العقاري هذا المفهوم وبشيء من التفصيل بقولها: "لا يجوز رفع أي دعوى أمام القضاء بشأن استحقاق أو تثبيت ملكية عقار أو أي حقوق عينية عقارية أخرى ما لم تقدم معها شهادة من الإدارة أو مكتب التسجيل العقاري المختص دالة على حالة العقار في السجلات العقارية وتبين اللائحة التنفيذية نوع الشهادة وكيفية إصدارها".
- ولا يفوتنا هنا أن نشير إلى أن نص المادة (79) مرافعات نصاً عاماً ونص المادة (9) سالف الذكر نصاً

عدم قبول الدعوى بين إيداع صحيفة الدعوى وقيدها" حكم وتعليق".....أ. علي عربي

خاصاً ورد بقانون خاص قد بين على سبيل الحصر الدعاوي التي يتوجب فيها عند رفعها تقديم الشهادة الدالة على حالة العقار، وهي دعاوى استحقاق أو تثبيت الملكية أو أي دعاوى أخرى تتعلق بالحقوق العينية على العقار موضوع الدعوى.

وهذا يعني بأن التعميم الوارد بنص المادة (79) مرافعات بقولها: "... أو أي حقوق عقارية أخرى ...". قد تم تخصيصه بنص المادة (9) سالف الذكر بقولها: "... أو أي حقوق عينية أخرى...".

ولعل ذلك ما يفسر لنا التباين الموجود ببعض أحكام المحكمة العليا بشأن ماهية الدعاوى التي يستوجب فيها تقديم الشهادة دالة على حالة العقار، والتي منها على سبيل المثال لا الحصر الحكم الوارد الطعن المدني رقم 19/6 ق الصادر بتاريخ 12/11/1960 والذي جاء فيه ما مفاده "أن مؤدى اطلاق شرط الشهادة في نص المادة (79) مرافعات ينصرف إلى الحقوق العقارية بقسميه من حقوق عينية عقارية وحقوق شخصية عقارية لتوفر الحكمة المرجوة من اشتراط الشهادة في رفع الدعوى بالاستناد إلى أي حق منها، ذلك لأن المطالبة بحق من حقوق الشخصية العقارية ليس إلا من قبيل المطالبة بتقرير حق عيني على العقار، أو هي مطالبة بحق عيني مآلاً، فيلزم لرفع الدعوى به الشهادة المنصوصة عنها في القانون".

ويؤكد هذا الفهم الطعن المدني رقم 7/25 ق الصادر في 9/11/1980 والذي جاء فيه ما مفاده أن نص المادة (79) مرافعات وما نص عليه قانون التسجيل العقاري كلاهما يشترط أنه إذا رفعت الدعوى للمطالب باستحقاق أو تثبيت ملكية عقارية أو أي حقوق عقارية أخرى لا تكون هذه الدعوى مقبولة إلا إذا قدمت الشهادة السلبية المشار إليها.

وأكد ذلك أيضاً الطعن المدني رقم 18/46 ق الصادر بتاريخ 19/10/2002. في حين أن الطعن رقم 14/25 ق الصادر في 9/3/1980 يقضي بأن نص المادة (79) مرافعات وما نص عليه قانون التسجيل العقاري يستلزم تقديم الشهادة الدالة على حالة العقار أن تكون الدعوى بطلب استحقاق أو تثبيت ملكية عقار أو أي حقوق عينية عقارية أخرى فإن كانت من الدعاوي الشخصية التي لا تندرج تحت هذه الدعاوي العينية فإنه لا يشترط لرفعها تقديم الشهادة الدالة على حالة العقار.

وهو أيضاً ما أكدته الطعن المدني رقم 65/23 ق الصادر في 16/4/1978م والذي مفاده بأن تقديم الشهادة الدالة على حالة العقار مقصوراً على الدعاوي العينية دون الدعاوي العقارية الشخصية وإذ كانت الدعوى صحة التعاقد لا تعتبر من الدعاوي العقارية العينية وإنما هي دعوى شخصية عقارية وإن كانت توصف بأنها دعوى استحقاق بحسب المآل إلى أن العقد قبل تسجيله لا يصلح سنداً للملكية⁽¹⁾.

وبناء عليه وبالرغم من هذا التباين بين أحكام المحكمة العليا في مسألة ماهية الدعاوي التي يستلزم القانون إيداع صورة من صحيفة الدعوى بمكتب السجل العقاري للحصول على الشهادة الدالة على حالة العقار وتقديمها فيها، إلا أن الأرجح هو ما ورد بالنص الخاص بقانون السجل العقاري الحالي رقم 17/2010م والمطابق لنص

(1) منظومة الباحث في مبادئ المحكمة العليا الليبية الإصدار الأول.

المادة (4) من القانون رقم 1988/12 م، وكذلك النص القديم بقانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي بتاريخ 1965/9/28 بالمادة (56) منه، باعتبار قاعدة أن الخاص يقيد العام.

ناهيك على أن النص الخاص هنا نظم وبيّن على وجه التفصيل ماهية الشهادة المطلوبة وعدد أنواعها، وهو ما لا يتعارض مع النص العام، فقد أوضحت اللائحة التنفيذية للقانون 2010/17 م بالمادة (35) منها أنواع الشهادات الممنوحة بحيث كانت كالتالي:

1. إذا كان العقار لم يتحقق ملكيته بعد فتعطي شهادة بأن العقار ليس الآن محلاً لإجراءات تحقيق الملكية.
 2. إذا كان العقار قد حققت ملكيته وانتهت كافة الإجراءات بشأنه فتعطي شهادة بأن العقار حققت ملكيته وأنه ليس الآن محلاً لإجراءات تحقيق الملكية.
 3. إذا كان العقار جار تحقيق ملكيته فتعطي شهادة بحالة العقار الحالية وأنه الآن محلاً لإجراءات تحقيق الملكية.
- مع ملاحظة بأنه يتعين على المحكمة التي تنظر الدعوى أن توقف السير في الدعوى في الحالة الثالثة حين انتهاء مصلحة التسجيل العقاري من تحقيق الملكية لكي لا يحدث التعارض المحتمل بين الجهتين⁽¹⁾.

المطلب الثاني: مفهوم قيد صحيفة الدعوى بالسجل العقاري.

تنص المادة (53) من القانون رقم 2010 / 17 بشأن التسجيل العقاري واملاك الدولة على أنه: "يجب قيد كافة الدعاوى التي ترفع ضد مالك عقار سبق تسجيله إذا تعلقت هذه الدعاوى بحق عيني عقاري أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها، ولا تقيد الدعاوى في المحاكم إلا بعد تقديم الشهادة الدالة على ذلك". ويفهم من النص سالف الذكر أن المشرع أوجب قيد دعاوى قضائية معينة بشروط معينة ورتب على تخلف ذلك عدم قبول الدعوى أمام المحاكم، وذلك وفقاً للتالي:

1. أن يكون العقار موضوع النزاع مسجلاً بالسجل العقاري.
2. أن تكون الدعوى المرفوعة تتعلق بحق عيني عقاري أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها.
3. أن تقيد صحيفة الدعوى موضوع نزاع بالسجل الزمني الخاص بالعقار في السجل العقاري طبقاً لنص المادة (31) من اللائحة التنفيذية للقانون.
4. أن يقدم المدعي للمحكمة الشهادة الدالة على حالة العقار وفقاً لنص المادة (35) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 2010/17.

ولذلك يتعين عند إقام دعوى قضائية ضد مالك عقار (سبق تسجيله بالسجل العقاري) أن تقيد صحيفة الدعوى بالسجل الزمني لدى مكتب السجل العقاري المختص في حال كون الدعوى تتعلق بحق عيني عقاري أو

(1) ما المقصود بالشهادة السلبية، بحث للدكتور: جمعة محمود الزريقي منشور على الموقع الإلكتروني سكريبد (Scribd) بتاريخ 2020/04/27 م.

<https://www.scribd.com/home> -

عدم قبول الدعوى بين إيداع صحيفة الدعوى وقيدها " حكم وتعليق ".....أ. علي عربي

بصحة ونفاذ أي تصرف من التصرفات الواجبة قيدها بالسجل العقاري وأن يقدم المدعي ما يفيد قيد الصحيفة بالسجل العقاري، بالإضافة إلى الشهادة الدالة على حالة العقار وفقاً للتفصيل الوارد بالمادة (35) من اللائحة التنفيذية. ويترتب على ما سبق أن هناك فرق بين إيداع صحيفة الدعوى، وبين قيدها، فإيداع الصحيفة يكون عادة في الدعاوى العينية العقارية المشار إليها سواء أكان العقار مسجلاً أو غير مسجلاً بالسجل العقاري، وهي أحد المستندات التي تشترطها مصلحة التسجيل العقاري لمنح الشهادة الدالة على حالة العقار، لتقديمها للمحكمة المختصة. ولذلك ستكون الشهادة الدالة على حالة العقار لا تخرج عن حالة من الحالات الثلاث السابق الإشارة إليها وهي:

1. أن العقار ليس الآن محلاً لإجراءات تحقيق الملكية، لأن ملكية العقار لم تتحقق بعد.
 2. أن العقار ليس الآن محلاً لإجراءات تحقيق الملكية، لأن ملكية العقار قد حُقت وانتهت كافة الإجراءات بشأنه.
 3. أن العقار جارٍ تحقيق الملكية، فهو محلاً الآن لإجراءات تحقيق الملكية.
- غير أن النوع (الثاني فقط) من هذه الشهادات تخص العقارات التي انتهت إجراءات الملكية بشأنها، لتمام تحقيقها، فيكون العقار بناء عليه مسجلاً بالسجل العقاري، وينطبق بشأنه هنا فقط نص المادة (53) المتعلق بوجود قيد صحيفة الدعوى بكراسة التصديق الخاصة بالعقار بمصلحة السجل العقاري، بالإضافة إلى الشهادة الدالة على حالة العقار طبقاً لنص المادة (9) من ذات القانون.

ولذلك فإن العقارات التي تم تحقيق ملكيتها، وسُجِلت بالسجل العقاري، هي وحدها التي استوجب المشرع فيها قيد صحيفة الدعوى، بدليل أن صحيفة الدعوى سيتم قيدها بالسجل الزماني الخاص بملف تسجيل العقار نفسه، حتى يضمن المشرع عدم صدور أحكام قضائية متناقضة لإجراءات التسجيل العقاري للعقار الواحد.

ولعل من نافلة القول بأن العقار يُعد مسجلاً إذا حُقت ملكيته، وفتح بشأنه كراسة تصديق عقاري بالسجل العقاري - بعد واقعة الحرق لا قبلها - باعتبار أن كل التسجيلات السابقة على واقعة الحرق قد أحرقت، ولم يعد لها وجود بمصلحة التسجيل العقاري، وما تبقى بيد ملاك العقارات الأصليين من سندات ملكية، ولو كانت شهادات عقارية أصلية، لا تُعدو كونها قرينة على ملكيتهم لتلك العقارات، تراحمهم فيها سندات الملكية الممنوحة لشاغلي العقارات ذاتها، والتي منها على سبيل المثال لا الحصر، العلم والخبر بالحوزة والتصرف والمعروف بمصطلح (ك7)، وقرارات التخصيص، وقرارات الأيلولة للدولة، وشهادة الشهود بالحياة، والشهادات العقارية الصادرة لصالح شاغلي العقارات تطبيقاً للقانون رقم 1978/4 م.

ويبدو أن هذا الفهم قد غاب عن المحكمة مصدرة الحكم موضوع التعليق، باعتبار أن أسباب الحكم قد أنصبت على اعتبار أن العقار موضوع الدعوى مسجلاً بالتسجيل العقاري استناداً على الشهادة العقارية المقدمة من طرف المدعين والصادرة بتاريخ 1972 م.

والغريب في الأمر أنه بالرغم من أن الشهادة الدالة على حالة العقار المقدمة بالدعوى تشير بوضوح بأن العقار ليس محلاً لإجراءات تحقيق الملكية، يُصر الحكم موضوع التعليق على كون العقار مسجلاً، وينتهي للحكم بعدم قبول الدعوى لعدم قيد صحيفتها بالسجل العقاري !!!

وهذا يعني أن المحكمة مصدرة الحكم لم يغيب عنها فقط مسألة التفرقة بين التسجيل القديم (قبل واقعة حرق السجل العقاري) والتسجيل الحديث (بعد واقعة الحرق)، بل غاب عنها أيضاً فهم مدلول الشهادة الدالة على حالة العقار!!! لذلك وجب التفرق بين الإيداع والقيود، وعدم الخلط بينهما، أو التوسع فيه بالشكل الذي يُفضي إلى الحكم بعدم قبول الدعوى في غير موضعه، ويسبب في ضياع الحقوق، وهدر وقت المحكمة والمتقاضين معاً. وهو تماماً ما انتهى إليه المستشار (أ. فرج معروف) عند تعليق على الموضوع والذي فرق فيه بين حالتين⁽¹⁾:

الأولى: في حالة كون العقار غير مسجل بالسجل العقاري، ولم تصدر بشأنه كراسة تسجيل، وهو بذلك لم تحقق ملكيته بعد، ولا ينطبق بشأنه نص المادة (53) سالف الذكر، ولا يتطلب قيده لصحيفة الدعوى، ويجب ألا يمتنع قلم كتاب المحكمة عن قيد الدعوى بمجدول المحكمة بحجة عدم تقديم الشهادة الدالة على قيد صحيفة الدعوى بالسجل العقاري، ويتعين ألا تقضي المحكمة بعدم قبول الدعوى لهذا السبب، كما لا يقبل من الخصم المدعي عليه دعواً بالخصوص إلا إذا قدم الدليل على أن العقار موضوع الدعوى مسجلاً بالسجل العقاري.

وهذه الحالة هي الأكثر شيوعاً في المحاكم فأغلب الدعاوى العقارية المتعلقة باستحقاق أو تثبيت ملكية ترد على عقارات غير مسجلة أصلاً ويهدف المدعي من وراء الدعوى الحصول على حكم قضائي لإلزام السجل العقاري بتسجيلها. والعلة في استثناء هذا النوع من العقارات من قيد الصحيفة في السجل العقاري هي أن هذه العقارات ليس لها كراسات تسجيل بالسجل العقاري لعدم سبق تسجيلها وبالتالي تنتفي المحكمة من إيداع صحيفة بملف العقار لعدم وجود هذا الملف أصلاً.

وبناء عليه فإن العقار يعتبر غير مسجل ويعامل على هذا الأساس، ولا يحتاج لقيد صحيفة دعواه بالسجل العقاري، وعلى الخصوم اللذين يدعون خلاف ذلك إثباته.

أما الحالة الثانية: فهي عندما يكون العقار موضوع الدعوى سبق تسجيله بالتسجيل العقاري وفتحت بشأنه كراسة تصديق عقاري فهذا النوع من العقارات هو المقصود بنص المادة (53) المذكور، والحكمة من ذلك واضحة، ولا اجتهاد مع صراحة النص ووضوحه، وبالتالي لا يُعاب على الحكم عندما يقضي في هذه الحالة بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم ما يفيد قيد صحيفتها بالتسجيل العقاري.

المبحث الثاني: آثار إيداع صحيفة الدعوى وقيدها بالسجل العقاري.

لما كانت أحكام إيداع صحيفة الدعوى، وقيدها تختلف كلا منها عن الأخرى فإن ذلك يستتبع اختلافاً بين الآثار المترتبة على كلا منهما وبناء عليه سيتم دراسة بغية المشرع من اشتراط الإيداع والقيود كمطلب أول، ثم الجزاء المترتب على عدم التقيد بتلك الأحكام كمطلب ثاني.

المطلب الأول: المحكمة من اشتراط الإيداع والقيود.

(1) الدعاوى المطلوب قيدها لدى مصلحة التسجيل العقاري، مقال للمستشار: فرج معروف، منشور بالموقع الإلكتروني العدالة نت:

<https://aladel.gov.ly/home>

عدم قبول الدعوى بين إيداع صحيفة الدعوى وقيدها" حكم وتعليق".....أ. علي عربي

لما كانت مصلحة التسجيل العقاري تعتبر في ليبيا من أهم الأنظمة القانونية الهامة لتنظيم الملكية العقارية للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين على حدٍ سواء، وهي بمثابة محكمة عقارية ابتدائية، تتولى تقرير الحقوق العقارية وقيدها، ومنح الشهادات اللازمة لذلك، فلقد تأسس التسجيل العقاري في ليبيا منذ سنة 1885م إبان العهد العثماني، وكان قانون التسجيل العقاري الليبي يصنف بأنه من ضمن أفضل خمسة قوانين في العالم بحسب خبراء في هذا المجال⁽¹⁾. ومن هنا جاءت أهمية الحيلولة دون حدوث التناقض بين مخرجات مصلحة التسجيل العقاري، وبين أحكام المحاكم، وتولت قوانين تسجيل العقاري المتعاقبة مهمة بيان الأحكام الكفيلة بعدم قيام هذا التعارض بين الجهتين، بشأن العقار الواحد، وهو ما لاحظناه بنصوص المواد (79) مرافعات والمواد (9، 10، 53، 54) من القانون رقم 2010/17 بشأن التسجيل العقاري الحالي، وكذلك المواد (17، 31، 35) من اللائحة التنفيذية لذات القانون، وكذلك من كافة قوانين التسجيل العقاري المتعاقبة بدءاً من تاريخ انشائه سنة 1885م، ومروراً بالمرسوم الملكي الصادر بتاريخ 1965/9/28م وحتى يومنا هذا، وهذا يقودنا مباشرة إلى مدى فداحة الأثر السلبي الذي أحدثته واقعة حرق التسجيل العقاري سنة 1985م على حقوق ملاك العقارات المسجلة بهذا السجل المحروق كفرع أول، ومدى نجاعة تفعيل فكرة القاضي المتخصص في مجال معين، بدلا من المحكمة المتخصصة، وأثره الإيجابي على الأحكام القضائية كفرع ثانٍ.

الفرع الأول: الأثر السلبي لواقعة حرق التسجيل العقاري وأملاك الدولة.

لا شك أن واقعة حرق التسجيل العقاري في ليبيا بتاريخ 1985/11/17م تعتبر من أكبر الجرائم في حق الإنسانية في القرن العشرين، بل هو حدث فوضوي غير مسبوق، ضيع الحقوق، وخلط الأوراق، ونشر المظالم بين أفراد المجتمع، ولم يكن بُغية مقترفوه آنذاك إلا تحقيق أهداف رخيصة، تعبر عن رغبة جامحة في التعدي، والاستلاء، وتتم عن سلوك لا مسؤول، وغاية في العبث، والاستخفاف بحقوق الآخرين.

هذه الجريمة التي ارتكبتها اللجان الثورية سنة 1985م، وإن كان يجهل تفاصيلها الكثير من الناس الآن - ولا نستغرب إن قلنا إن من بينهم عدد من العاملين بمجال قانون كبحض القضاة، أو المستشارين القانونيين، أو المحامين، أو أعضاء هيئة تدريس الجامعي بكليات القانون وذلك لكانوهم بتاريخ الواقعة طلاب بالمرحلة الثانوية على أكثر تقدير - إلا أن تلك الجريمة قد ألفت بظلالها على حق الملكية العقارية في ليبيا، ذلك الحق الذي اعتبرته كافة الدساتير في العالم أنه حقا مقدسا، لا يجوز نزعها إلا نظير تعويضاً عادلاً ومنصفاً⁽²⁾.

فلقد جعلت واقعة حرق السجل العقاري ملاك العقارات في مهب الرياح، ومفترق الطرق، حقوقهم ضائعة، ودليل ملكيتهم لعقاراتهم صار مجرد قرينة قانونية، وجعلت من الغاصبين لهذه العقارات في مراكز قوة مسلحين بوثائق منحت لهم بموجب قوانين ظالمة.

(1) حرق السجل العقاري الليبي، مقال منشور بالموقع الإلكتروني لقناة ليبيا الأحرار بتاريخ 2023/4/1 - <https://libyaalahrar.tv>

(2) المادة (16) من الإعلان الدستوري الليبي المؤقت الصادر بتاريخ 2011/8/3م. والتعويض العادل هو التعويض الذي يفوق سعر المثل باعتبار ان نزع الملكية للمنفعة العامة يختلف عن قيام المالك ببيع ملكه طواعية.

وهذه المعادلة بين الملاك الأصليين، والملاك الغاصبين، والملاك بحسن نية، والمنفعين، والحائزين على اختلاف مسمياتهم ومراكزهم القانونية، جعلت القاضي الليبي في حيرة من أمره سابقاً ولاحقاً، سابقاً أثناء سريان تلك القوانين الظلمة، وفي ظل وجود من أوجدها لعدم قدرته على مخالفتها، أو حتى المجاهرة بعدم دستورتيتها، ولاحقاً لعدم وضوح الرؤية فيما يتعلق بألية إلغاء تلك التشريعات، أو تعديلها بما يحفظ حقوق الملاك السابقين واللاحقين حسني النية، ولعدم القدرة على الوقوف على حقيقة الحال بين مالك سابق فقد سندت ملكيته بواقعة الحرق، ومالك حالي مُنح سندت ملكية بُنيت على تشريعات كانت سارية ومعترف بيها فترة ليست بقصيرة من الزمن، أو تملكها بالميراث الشرعي عن مورثه، وابتعت بشأنها العديد من التصرفات القانونية الصحيحة في ظاهرها. ناهيك عما يتخلل هذا وذلك من وقائع تزوير وغش واستصدار سندت ملكية بالمخالفة لصحيح القانون. ولعل أفضل وصفاً لهذه الواقعة ما أسماه الأستاذ الدكتور: جمعة الزريقي الرئيس السابق لمصلحة التسجيل العقاري والمستشار بالمحكمة العليا سابقاً وعضو هيئة التدريس بالجامعات الليبية بواقعة ((وأد القمام))⁽¹⁾. ولمن يطلب الاستزادة في هذا الشأن مراجعة مقال الدكتور جمعة الزريقي المنشور على موقعه الإلكتروني بعنوان واقعة حرق التسجيل العقاري⁽²⁾.

ولذلك وبناء عليه نجد أن هذه الواقعة انعكست بجلاء على أحكام المحاكم، إما نتيجة عدم الإلمام بمدى حجم الظلم الواقع على الملاك الأصليين للعقارات، وعدم تمكنهم من الحصول على مستندات من مصلحة التسجيل العقاري لإثبات ملكيتهم بعد واقعة الحرق، أو لوجود منازعات في مواجهتهم من ملاك لاحقين، اكتسبوا حق الملكية بشكل أو بآخر، بموجب التشريعات المصاحبة لواقعة الحرق والتي أشهرها القانون رقم (4) لسنة 1978 بشأن الملكية العقارية، والتشريعات ذات العلاقة اللاحقة به.

ولا يفوتنا في هذا الصدد الإشارة إلى ما صدر عن المؤتمر الوطني العام سنة 2015 من إلغاء هذه القوانين العقارية، بموجب القانون رقم (16) لسنة 2015 بشأن إلغاء بعض القوانين الصادر بتاريخ 2015/10/14م، ودون وضع آلية واضحة لتنفيذ هذه القوانين، منعا للوقوع في إشكالية رفع الظلم بظلم، ثم قيام مجلس النواب بعد ذلك بإلغاء القوانين التي أصدرها المؤتمر الوطني العام، بسبب انتهاء ولايته، مما جعل القاضي الليبي في حرج شديد، بسبب تباين التشريعات، وعدم استقرار الأوضاع، واستمرار ضياع حقوق الملكية العقارية، والتي لازالت قائمة حتى يومنا هذا.

الفرع الثاني: تفعيل فكرة القضاء المتخصص وأثره الإيجابي على الأحكام القضائية.

لما كان القضاء المتخصص يهدف إلى إيجاد كوادر قضائية ذات خبرة وكفاءة⁽³⁾، فإنه يتعين ألا تقتصر محاكمنا

(1) معنى (القمام) الإناء المحكم الإغلاق من نحاس أو فضة يحفظ فيه ما يخشى عليه، أو يخشى منه.

(2) حرق السجل العقاري، جمعة الزريقي، منشور على موقعه الإلكتروني www.g-zrigi.ly

(3) المحاكم المتخصصة كوسيلة لارتقاء العدالة، ورقة عمل مقدمة بالمؤتمر الرابع لرؤساء المحاكم العليا في الدول العربية بالدوحة بتاريخ 25/24- سبتمبر، 2013م، للمستشار: فرج أحمد معروف، منشور بالموقع الإلكتروني <https://supremecourt.gov.ly>

عدم قبول الدعوى بين إيداع صحيفة الدعوى وقيدها" حكم وتعليق".....أ. علي عربي

على مفهوم القاضي العادي الذي اكتسب الخبرة من خلال التدرج في السلك القضائي بتراكم سنوات العمل، سواء في محاكم متنوعة وبدرجات مختلفة، أو في دوائر أو محاكم متخصصة بنوع أو بعدة أنواع من القضايا، كما هو عليه العمل بدوائر القضاء الإداري، أو الجنائيات، أو ما تم استحداثه مؤخراً من محاكم متخصصة، كمحكمة النظام العام المختصة (بقضايا المرافق العامة، وقضايا المسؤولية الطبية) !.

والمتبع للشأن القضائي الليبي يلاحظ بجلاء أن المشرع الليبي قديماً وحديثاً، أقرب إلى فكرة إنشاء المحاكم الخاصة أو المتخصصة كمحكمة الشعب، والمحاكم العسكرية سابقاً، أو كمحكمة النظام العام، أو المحكمة الدستورية التي أنشأت مؤخراً. غير أن القاضي المتخصص، أفضل بكثير من المحكمة المتخصصة، وذلك على اعتبار أن تأهيل القاضي للتخصص في مجال معين، سيكون حتماً أكثر فائدة، وأقل تكاليف، وأقصر طريق للفصل في الدعوى القضائية، بكفاءة، ومهنية مؤسسة على تدريب وتعليم مهني عالٍ ومتخصص، خاصة وأن العالم أصبح يفضل التخصص الدقيق في كل المجالات كالطب والهندسة، وتقنية المعلومات، بل حتى في أعمال البناء والصيانة بمختلف أنواعها. ولذلك فإن من أفضل الحلول الناجعة لمعالجة معضلة بطء العدالة في بلادنا، هو العمل على تركيز الجهود لدعم فكرة القاضي المتخصص، من خلال التأهيل المستمر، للقاضي سواء من خلال المؤسسة القائمة المعنية بهذا الأمر (معهد القضاء)، أو استحداث آليات أخرى، وإقامة ندوات، وتنظيم الدورات التدريبية في الداخل والخارج لمواكبة المستجدات، والاسهام الفاعل في الرقي بالجهاز القضائي، خدمة للمجتمع، وتحقيقاً للعدالة. ولعل حقوق الملكية العقارية في بلادنا، من أهم الحقوق التي تحتاج لإعادة التنظيم والدراسة، ولا سبيل لذلك إلا بمنح العناية اللازمة للتشريعات العقارية والاهتمام بها من الجانبين العلمي والعملية.

المطلب الثاني: الجزاء المترتب على عدم التقيد بشرط إيداع صحيفة الدعوى أو قيدها.

لما كانت التشريعات ذات العلاقة بأحكام الإيداع والتقييد بالسجل العقاري تقضي بعدم قبول الدعوى في حال عدم التقيد بها، خشية حدوث التعارض بين أحكام المحاكم ومصالحة التسجيل العقاري في إثبات الحقوق العقارية، فإن ذلك يستتبع إلمام العامة عامة، ورجال القانون خاصة، بمقتضيات الحكم بعدم قبول الدعوى كفرع أول، ثم دور القاضي في توجيه سير الدعوى لتجنب الوصول لهذه النتيجة كفرع ثاني.

الفرع الأول: عدم قبول الدعوى بين إيداع صحيفة الدعوى وقيدها.

لما كانت النتيجة حتمية - في حالة عدم قيام المدعي بإيداع صحيفة الدعوى بمكتب السجل العقاري المختص للحصول على الشهادة الدالة على حالة العقار، وكذلك عدم حصوله على تأشيرة من المكتب المختص بقيد ذات الصحيفة بكراسة تصديق العقار موضوع الدعوى إذا كان العقار مسجلاً بالسجل العقاري - وهي صدور حكم شكلي مفاده عدم قبول الدعوى لعدم تقديم الشهادة الدالة على حالة العقار، أو لعدم تقديم ما يفيد قيد صحيفة الدعوى بالسجل العقاري عند المقتضى.

ولما كان هذا الأمر يتعلق بالنظام العام فإن المحكمة تقضي به من تلقاء نفسها، دونما حاجة لوجود دفع من

قبل الخصوم في الدعوى.

ولما كان قاضي المحكمة هو الأمين على سيرها.

فإن ذلك يرتب عليه بطبيعة الحال، التزاماً بالإمام بكافة أحكام الإيداع والقيّد طبقاً لما هو مبين أعلاه، لكي يكون حكمه عنواناً للحقيقة، ويُنزل الأحكام القانونية بموضعها.

ولذلك فإن كل الدعاوى العينية العقارية المعنية بتقديم الشهادة المنصوص عليها في المادة (79) مرافعات والمواد (9، 53) من قانون التسجيل العقاري رقم 2010/17م يتعين أن تُقدم فيها الشهادة الدالة على حالة العقار وفق نص المادة (35) من اللائحة التنفيذية سواء أكان العقار مسجلاً، أو غير مسجلاً، إلا أن العقارات المسجلة يتعين أن يُقدم فيها علاوة على الشهادة الدالة على حالة العقار، ما يفيد قيد صحيفة الدعوى بالسجل العقاري وفق لنص المادة (53) من ذات القانون.

وغني عن البيان أن صاحب المصلحة سيقدم حتماً الشهادة العقارية التي تؤكد ملكيته للعقار باعتبار العقار مسجلاً حديثاً لدى مصلحة التسجيل العقاري.

أما مسألة كيفية التحقق من مدى كون العقار مسجلاً، أم غير مسجلاً بالسجل العقاري، فإن ذلك مرهون بتقديم مدعي التسجيل ما يفيد ذلك، وبالشكل الذي يقره القانون، وهذا يقودنا إلى أن العقار في ليبيا يُعد مسجلاً إذا فُتح له ملف تصديق عقاري بالتسجيل العقاري، ومنحت له شهادة عقارية حديثة، بعد واقعة الحرق سنة 1985م، أما الشهادات العقارية القديمة ما قبل واقعة الحرق، فإنها في ظل التشريعات النافذة حتى هذا التاريخ لا تعدو كونها قرينة على الملكية ليس إلا، كما سبق القول، وتتذبذب حجيتها بين والضعف والقوة، بحسب كونها أصل أم صورة ضوئية، وقد لا تقوى على الصمود أمام شهادة عقارية أصلية صادرة ما بعد سنة 1985، بغض النظر عن سند أساس الملكية الذي بُنيت عليه هذه الشهادة الأخيرة، ما لم يتولى المالك الأصلي الطعن فيها بالغش، أو التزوير، أو البطلان إن كان لذلك مقتضى، أو بما قد يستحدثه المشرع في بلادنا لإنصاف أصحاب العقارات المغصوبة بغير وجه حق مستقبلاً.

ولأسف هذا هو الخطأ الذي وقع فيه حكم المحكمة موضوع التعليق في هذا البحث حيث أعتبر أن تقديم المدعين للشهادة العقارية الصادرة بتاريخ 1972م دليلاً على أن العقار مسجلاً بالسجل العقاري، وبالتالي يستوجب القانون طبقاً لنص المادة (53) تقديم ما يفيد قيد صحيفة الدعوى بالسجل العقاري، وانتهاء بناء عليه إلى الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم قيد صحيفة الدعوى بالسجل العقاري، وهو ما ساهم في زيادة الظلم الواقع على المدعين كملاك أصليين يتلمسون الطريق لإعادة حقهم المسلوب في ملكية عقارهم، إذ لولا الخطأ في فهم مفهوم تسجيل العقارات بين القديم والحديث، ولولا عدم إلمام المحكمة الموقرة بواقعة الحرق، لما كان الحكم القضائي سبباً في مزيد من الظلم، وزيادة المعاناة، ولعل السؤال الذي يطرح نفسه الآن، ماذا بوسع المدعين المحكوم عليهم أن يفعلوا؟

هل يبادرون باستئناف هذا الحكم لتوضيح الأمر لهيئة الاستئناف، ومطالبتهم بإنصافهم وإعادة الدعوى لمحكمة

عدم قبول الدعوى بين إيداع صحيفة الدعوى وقيدها " حكم وتعليق ".....أ. علي عربي

الدرجة الأولى من هيئة أخرى لنظرها مجدداً؟.

أم يبادرون بإقامة دعوى مبتدأه جديدة بعد استجداء مكتب التسجيل العقاري المختص لقيده صحيفة الدعوى في سجل العقار الذي لا وجود له أصلاً بسبب واقعة الحرق؟

وهل ستفهم محكمة الاستئناف الأمر؟، أم سيصدم الملاك مرة ثانية بتأييد حكم عدم القبول، ويجدون أنفسهم مضطرين للظعن أمام المحكمة العليا، وانتظار السنين الطوال التي قد تزيد عن أربعة سنوات قضائية، ليصلهم الدور لنظر طعنهم.

وحتى على فرض المبادرة بتحريك دعوى جديدة مبتدأه، هل هم في منأى من الحكم مجدداً بعدم القبول مرة أخرى؟ ناهيك عما قد يثور من كون الحكم بعدم القبول يتعلق بالشكل، ولا تستنفد به محكمة الدرجة الأولى ولايتها، أم أنه يتعلق بالموضوع، وتستنفد به المحكمة ولايتها، فيمتنع على محكمة الاستئناف إعادته إليها لنظره مجدداً.

الفرع الثاني: دور القاضي في توجيه سير الدعوى القضائية بين التفريط والافراط في الحكم بعدم قبول الدعوى.

لما كان من المسلم به أن عدم التقيد بأحكام التشريعات النافذة المتعلقة بوجوب إيداع وقيد صحيفة الدعوى بالسجل العقاري طبقاً للنصوص سالفة الذكر، سيؤدي حتماً إلى الحكم بعدم قبول الدعوى.

وبعد الإلمام بأهمية التقيد بذلك منعاً من الوقوع في التضارب في إقرار الحقوق والقيود والتسجيلات بين أحكام المحاكم وسجلات مصلحة التسجيل العقاري، يثور في ذهن التساؤل التالي:

"أليس من الأصوب وحسن تطبيق العدالة أن يكون للقاضي دور إيجابياً في توجيه سير الدعوى المدنية وصولاً بها لبر الأمان، ترسيخاً للعدالة، وتطبيقاً لصحيح القانون؟".

بمعنى آخر هل يضير العدالة قيام القاضي بتوجيه الخصوم إلى أهمية تقديم الشهادة المطلوبة حتى يتسنى له السير في موضوع الدعوى، بدلاً من تحين الفرصة للفصل فيها بعدم قبولها؟

وهل من الصواب تجاهل هذا الدفع بداية في الدرجة الأولى، والتصدي له لاحقاً بالمرحلة الدرجة الثانية أو أمام المحكمة العليا؟ بعد ضياع وقت طويل في التقاضي؟

ولعل قائلاً يقول بأن تدخل القاضي هنا لتوجيه سير الدعوى يُعد تحيزاً وعدم حيده، فليس للقاضي توجيه الخصوم لتصحيح شكل دعواهم، أو تنبيههم للأخطاء التي قد يقعون فيها.

ورداً على ذلك نقول: بأن الدفع التي تتعلق بالنظام العام والتي للمحكمة أن تتصدى لها من تلقاء نفسها، وبالأخص الدفع الشكلية التي تؤدي إلى عدم قبول الدعوى من حيث الشكل لا من حيث الموضوع، كعدم قبول

الدعوى لعدم تقديم الشهادة المطلوبة، أو لعدم قيد صحيفة الدعوى، أو تلك المتعلقة بالوكالة، أو تمثيل الخصوم، يتعين أن تتدخل المحكمة لتوجيه الدعوى بشأنها بالشكل الذي يضمن حسن سيرها، حتى يتسنى لها الخوض في

موضوعها والفصل فيها، حسماً للنزاع بشأنها، خاصةً وأن الحكم بعدم قبول الدعوى هنا، مفاده إعادة طرح الدعوى من جديد بعد الوفاء بشرط القبول ليس إلا.

لذلك نرى أنه من الأفضل لجعل العدالة أكثر كفاءةً، وفي أقصر وقت ممكن، واعمالاً لمبدأ الاقتصاد في الخصومة،⁽¹⁾ ألا يحكم القاضي بعدم قبول الدعوى إلا بعد أن يمنح الفرصة للمدعي لتقديم الشهادة المطلوبة، وذلك بتأجيل الدعوى والمطالبة بتقديمها في أجال معينة، طبقاً لما يريته القاضي بلا إفراط أو تفريط، للموائمة بين مصالح الخصوم.

وقد أيدت محكمتنا العليا هذا الاتجاه بمناسبة حكمها الصادر بتاريخ 1960/3/5 في الطعن المدني رقم 3/22 وذلك بقولها: "المشرع يهدف من إبراز الشهادة العقارية عند تقديم الدعوى إلى تحاشي اصطدام الحكم الذي يصدر في الدعوى بإجراءات وقرارات دائرة الاملاك لأنها هي الأخرى بمثابة محكمة ابتدائية عقارية.

وقد عبر في المادة (540) من النظام القضائي وكذلك المادة (79) من قانون المرافعات صراحةً بأنه لا يجوز رفع الدعوى إلا بعد تقديم تلك الشهادة، ومعنى ذلك أن الدعوى المجردة من هذا المستند تكون غير مقبولة، إلا أنه بالرغم من هذا التفسير لا يُحكم بعدم قبول الدعوى إلا بعد أن تُعطى الفرصة لرفعها بمنحه أجلاً لكي يتمكن من تقديم تلك الشهادة"⁽²⁾.

ولذلك وبناء عليه لا يسعني في نهاية هذا البحث المتواضع إلا أن تتمنى أن تُعنى الجهات المختصة في بلادنا بنشر الوعي القانوني اللازم للعاملين بهذا المجال، سواء في المحاكم أو دوائر مصلحة التسجيل العقاري، أو طلاب كليات القانون، وذلك بغية الإلمام بأحكام التشريعات الخاصة ذات العلاقة، لأهميتها، ولحاجة رآب الصدع، و معالجة التشوه الذي ألم بحق الملكية العقارية ببلادنا، وصولاً لإصلاح منظومة الملكية العقارية المكشومة، التي احترقت فأحرقت معها آمال الناس، وحقوقهم في تملك عقارتهم المسلوقة، وجعلتهم بين مطرقة القاضي، وسندان مصلحة التسجيل العقاري، وما الحكم القضائي موضوع هذا التعليق علينا ببعيد وغيره كثير.

الخاتمة

من خلال ما تقدم يمكننا أن نخلص إلى النتائج والتوصيات الآتية:

أولاً: النتائج.

1. الدعاوى القضائية العينية العقارية هي المعنية بتقديم الشهادة المنصوص عليها في المادة (79) مرافعات، والمواد (9، 53) من قانون التسجيل العقاري رقم 2010/17م وهي الشهادة الدالة على حالة العقار التي تُمنح وفق نص المادة (35) من اللائحة التنفيذية سواء أكان العقار مسجلاً، أو غير مسجلاً.
2. إذا كان العقار مسجلاً بالسجل العقاري أثناء رفع الدعوى، يتعين أن يُقدم الدعي في الدعوى علاوة على الشهادة الدالة على حالة العقار، ما يفيد قيد صحيفة الدعوى بالسجل العقاري وفق نص المادة (53) من ذات القانون.
3. عدم استقرار السلطة السياسية والتشريعية والتنفيذية، وتعاقب وتضارب القوانين المتعلقة بالملكية العقارية، وعدم نجاحها حتى هذا التاريخ.

(1) مبدأ الاقتصاد في إجراءات الخصومة، دراسة في قانون المرافعات الليبي، بحث مقدم من د. مصطفى أحمد الدراجي، أستاذ القانون الخاص المشارك بجامعة عمر المختار، منشور بمجلة البحوث القانونية بكلية القانون بجامعة مصراتة، العدد 12 لسنة 2021م.

(2) منظومة مبادئ المحكمة العليا الليبية - منظومة الكترونية محملة في supreme court Library - usp

عدم قبول الدعوى بين إيداع صحيفة الدعوى وقيدها " حكم وتعليق".....أ. علي عربي

على ترجيع الحقوق لأصحابها وانصاف الملاك حسني النية، أثر سلبا على سير العملية القضائية، وزاد من معاناة المتقاضين.
4. قفل مصلحة التسجيل العقاري طيلة الفترة الماضية، واستمرار قفلها حالياً أربك الناس، وأثر بشكل كبير على الحركة الاقتصادية في البلاد، وسبب وسيسبب في الكثير من المتاعب والاشكاليات والمنازعات المتعلقة بحق الملكية العقارية، وكيفية انتقالها من البائع إلى المشتري، وبالأخص في العقارات المسجلة بالسجل العقاري.

ثانياً. التوصيات:

1. ضرورة إيجاد الحلول الناجعة لإنصاف الملاك المتضررين، سواء أكانوا أولئك الذين غصبت عقاراتهم بموجب القوانين الظالمة، أو الذين تملكوا أملاك غيرهم بحسن نية بعد تأميم الدولة لها وإعادة بيعها أو تخصيصها طبقاً للتشريعات المعمول بها آنذاك.
2. أهمية تفعيل فكرة القاضي المتخصص، والعمل على تأهيل العاملين بالمجال القضائي، وتدريبهم بشكل مستمر لضمان حسن سير العملية القضائية، وتحقيق العدالة الناجزة.
3. العمل على سرعة تفعيل دور مصلحة التسجيل العقاري، مع مراعاة الحرص على حفظ حقوق الملكية العقارية.

المصادر والمراجع:

- الإعلان الدستوري الليبي المؤقت الصادر بتاريخ 2011/8/3م.
- حرق السجل العقاري، جمعة الزريقي، منشور على موقعه الإلكتروني www.g-zrigi.ly.
- ما المقصود بالشهادة السلبيّة، جمعة الزريقي، بعنوان مقال منشور بتاريخ 2020/04/27 على الموقع الإلكتروني سكريبد (Scribd) <https://www.scribd.com/home>.
- الدعاوى المطلوب قيدها لدى مصلحة التسجيل العقاري، فرج معروف، منشور بالموقع الإلكتروني العدالة نت <https://aladel.gov.ly/home/>.
- المحاكم المتخصصة كوسيلة للارتقاء بالعدالة، فرج معروف، ورقة عمل مقدمة بالمؤتمر الرابع لرؤساء المحاكم العليا في الدول العربية بالدوحة بتاريخ 25/24 - سبتمبر، 2013م، منشورة بالموقع الإلكتروني: <https://supremecourt.gov.ly>
- مبدأ الاقتصاد في إجراءات الخصومة دراسة في قانون المرافعات الليبي، مصطفى أحمد الدراجي، بمجلة البحوث القانونية بكلية القانون بجامعة مصراتة، العدد 12. 2021م.
- منظومة الباحث في مبادئ المحكمة العليا الليبية الإصدار الأول.
- منظومة مبادئ المحكمة العليا الليبية، منظومة الكترونية محملة في supreme court Library – USB.

