

مذكرة

بشأن مشروع قانون بتعديل بعض الأحكام المتعلقة بالعقارات التي آلت إلى الدولة

صدر القانون رقم 1978/4 بتقرير بعض الأحكام في شأن الملكية العقارية و تم تعديله أكثر من مرة ، كما صدرت عدد من القوانين ذات الصلة بالملكية العقارية و ترتب عليها ضرر كبير غير مشروع بأصحاب الأموال العقارية ضمن سياسات النظام السابقة المنهجة لتجريد الناس من ممتلكاتهم ، و صدر قرار من مجلس الوزراء بتشكيل لجنة لمراجعة هذا القانون و بدراسة هذه القوانين تبين لنا ما يلي :-

1- إن القانون رقم 1978/4 المشار إليه قد نص على مبدأ التعويض عن العقارات التي آلت إلى الدولة ، و بالتالي فإن البحث يجب أن يكون في الحد من آثاره لا بإلغاء أحكامه وذلك بمراجعة تقديرات التعويض و إمكانية ردها إن كان لذلك موجب قبل البحث في إلغاء القانون خاصة وأن هذا القانون قد كان قانوناً وقتياً يتعلق بالعقارات التي كانت قائمة عند صدوره وبالتالي فهو الآن لا وجود له في الواقع الأمر بل الموجود هو آثاره والأوضاع التي ترتب عليه و إلغاء القانون ستترتب عليه في بعض الأحيان على الأقل نتائج لا يمكن تداركها لاسيما و أن كثيراً من الأوضاع قد نشأت بحسن نية واستناداً على قانون لا يزال نافذاً رغم ما قد يلاحظ عليه من حيث افتقاده للعدالة واحترام حق الملكية لنيله من الحقوق و ذلك يعني أن القانون يتذرع إلغاؤه لأنه قد استنفذ حياته والآثار لا يمكن تداركها من الناحية القانونية لأنه قد تعلقت به حقوق للغير و ماضى عليها زمن طويل تتقادم الدعوى بمرواره وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني .

2- إن إزالة الآثار و الأوضاع التي ترتب على القانون بصورة مطلقة يعني العمل به بأثر رجعي و ذلك لا يجوز لأنه سيinal من حقوق اكتسبت بالقانون ويعتبر إعمالاً للقانون بأثر رجعي .

3- على فرض أن إزالة آثار القانون ممكنة فقد تترتب على ذلك نتائج غاية في الصعوبة و منها : أن المالك الحاليين ((شاغلوا العقار)) سيرفعون دعاوى أمام القضاء و نتيجتها قد تكون لصالحهم لأنهم يستندون فيها إلى تصرفات من الدولة وفقاً للقانون في أغلب الأحيان ، وفي حالة ما إذا اختار المالك الأصلي استيفاء حقه بيده ستترتب على ذلك أمور في غاية الخطورة من الناحية الأمنية في ظل انتشار السلاح.

4- إن إزالة آثار القانون أو إلغاؤه – إذا سلمنا بجواز ذلك – سيؤدي إلى إعادة النظر في خضم من التصرفات وقد يستغرق إنتهاء تلك الآثار عشرات السنين وسيكلف الدولة ما ليس في إمكانها إزاء التزامات أخرى سنأتي عليها لاحقاً .

5- إن التحقق من ملكية المالك السابق أمر في غاية الصعوبة في ضوء قيام النظام السابق بحرق السجلات العقارية عام 1985 ونظراً لأن المستندات الموجودة في السجل العقاري قد تناقض ما بيد المالك الأصلي في كثير من الأحيان و من المستحيل حتى إذا سلمنا بأنه مالك سابق أن تكون ملكيته للعقار لازالت قائمة فقد يكون تصرف فيه للغير بالبيع وهو ما لا يتم التأكد منه إلا بالرجوع إلى سجلات مصلحة التسجيل العقاري وهي بالتأكيد غير موجود كما أسلفنا .

6- إن من الصعوبة بمكان معرفة ما إذا كان المالك قد تم تعويضه في السابق نظراً لما شاب مستندات التعويض من تزوير و إخفاء و عبث نظراً لطول المدة و مظاهر الفساد التي لا تخفي على أحد .

7- عند تقدير التعويض يجب ألا ينظر إليه من زاوية واحدة و هي أن المالك قد ظلموا وإنما ينبغي مراعاة الأطراف جميعاً سواء في ذلك شاغل العقار خاصة إذا كان حائز العقار غير من خصص له فقد يكون قد اشتراه من غيره وقد تتعاقب على ذلك الأيدي ويكون من خصص له العقار قد استفاد منه وتجنب تبعاته في حين أن يكون حائزه الحالي قد تكبد مبالغ طائلة و تلحقه في الوقت نفسه تلك التبعيات .

8- عند تقدير التعويض يجب أن تراعى ظروف الدولة والأولويات في التعويض وعلى سبيل المثال يجب أن تعطى الأولوية لمن ضحى بحياته وترك عائلته بدون عائل و من فقد أطرافه وهم أولئك الذين حرروا البلاد وأنهوا الطاغوت في حين أن أغلب المالكين السابقين قد رضوا بالضيم ولم يقاوموا من اعتدى على مالهم كما لم يطالبوا بملكهم مع أن باب القضاء أصبح مفتوحاً منذ سنوات و كثير من الناس قد لجأوا إليه وحصلوا على أحكام ، و بالتالي فلم يكن هناك خوف من المطالبة باسترداد العقار أو بالتعويض عنه طوال المدة السابقة ولو فعل لجنب الدولة نفقات إضافية عندما كانت أسعار العقارات مقدوراً عليها والتعويض عنها غير مرهق للخزانة العامة.

9- ينبغي أن يراعى أن ظلم النظام السابق قد نال الجميع وإن كان بدرجات متفاوتة كما أن البلاد لا تزال تفتقد إلى بنية أساسية سيستفيد من بنائها جميع الليبيين بمن في ذلك ملاك العقارات ، كما أن أحداث ثورة السابع عشر من فبراير قد خلفت دماراً كبيراً في بعض المدن الليبية و تحتاج إلى إعادة بناء و إصلاح لما فسد لأنها من مسؤولية الدولة الوراثة .

10- إن النظام السابق قد لحق ضرره بعض الدول أيضاً و لابد أن تفتح ملفات من تلك الدول للمطالبة بالتعويض و سيكون ذلك مجهاً لميزانية الدولة .

كل هذه الأمور يتبعها عند معالجة الموضوع قد تالج مشروع القانون المرفق
بعض هذه المسائل حيث تضمن ما يليه :-

1- رد المحلات التجارية و محلات مزاولة الحرف و المهن لأن شاغليها مستأجرون لها من الدولة وليسوا ملوكين و حتى لو ملكوا فلن يكون هناك ضرر من إرجاعها منهم وقد يكون في الإمكان استمرار شاغل المحل في الاستفادة منه كمستأجر من مالكه الأصلي .

2- رد الأرض الفضاء داخل المخططات لأنه لن يتربى على ردها أي ضرر وكذلك الأراضي التي أقيمت عليها منشآت غير ذات بال إذ يمكن تعويض من أقام المنشآت بحسن نية أو إزالتها حسب الأحوال وفقاً لقواعد القانون المدني .

3- رد الأرض الزراعية إذا لم تقم عليها منشآت إما إذا أقيمت عليها منشآت فيتم التفاوض بشأنها بين من أقام تلك المنشآت و مالك الأرض الزراعية وفقاً لأحكام القانون المدني أيضاً (قاعدة الوراثة بين أخف الضررين) .

4- أما المساكن فمع التسليم بإمكانية ردها كقاعدة عامة إلا أن ذلك يجب أن يتم في كل حالة على حدة حسب الظروف المحيطة بالعقار بحيث تشكل لجنة من خبراء في الهندسة و المال و القانون يكون مشهوداً لهم بالنزاهة و الدين ، وفي هذاخصوص يجب التفريق بين من ملك العقار وفقاً للقانون و بين من استولى على العقار ثم تصرفت له الدولة بالمخالفة للقانون فقد يكون العقار هو الملك الوحيد ، وبالتالي لم يؤل للدولة و يكون تصرفها فيه لغير مالكه تصرفًا في ملك الغير لا يسرى في حقه و في هذه الحالة يكون لصاحب العقار الخيار بين رده و التعويض عنه مهما كانت قيمة المنشآت التي

استحدثت عليه لأنها ستكون أقيمت بسوء نية أما إذا كان العقار ليس الملك الوحيد فيجب احترام القانون الذي قرر أيلولته إلى الدولة و من ثم يقتصر حق المالك على التعويض العادل وبمعرفة اللجنة المشار إليها أعلاه ووفقاً للأسس والضوابط التي يحددها مجلس الوزراء و إذا أقيمت منشآت فإنها تكون قد أقيمت بحسن نية مع ما يترتب على ذلك من آثار وفقاً لأحكام القانون المدني .

5- عند تقدير التعويض ينبغي مراعاة الالتزامات التي ستترتب على الدولة و مدى إمكانياتها و في هذا السياق قد يتطلب الأمر النظر في إمكانية تقسيط التعويض بما لا يرهق خزانة الدولة و بما لا يخل باستفادة مالك العقار من قسط التعويض ، كما ينبغي النظر في إمكانية رجوع الدولة - عندما تقوم بدفع التعويض - على شاغل العقار خاصة إذا كان لم يلتزم بدفع أقساط التمليل أو كان شاغلاً للعقار بسوء نية على النحو السابق بيانه .

6- إذا كان مالك العقار قد أخذ التعويض سواء عن طريق اللجان المشكلة لهذا الغرض أو عن طريق التفاهم مع شاغل العقار فيجب احترام إرادة الطرفين و كذلك إذا حصل على تعويض عن طريق المحاكم فلا يجوز رد العقار إليه في هذه الأحوال ، كما لا يجوز تعويضه عنه إلا في أضيق نطاق عندما يكون التعويض لا يتناسب مع قيمة العقار ولحق بمالكه غبن يستوجب رد الأمر إلى الحد المعقول وفقاً للقانون المدني .

والأمر معروض على المؤتمر الوطني العام