

Legal Protection of Good-Faith Third Parties in Unregistered Real Estate Transactions under Libyan Law

Mohamed Mouloud Souf*

Department of Private Law, Faculty of Law, Sabratha University, Zlatan, Libya

Email: Mahamed47101@gmail.com

الحماية القانونية للغير حسن النية في التصرفات العقارية غير المسجلة في القانون الليبي

محمد مولود سوف *

قسم القانون الخاص، كلية القانون جامعة صبراتة، زلطن، ليبيا

Received: 26-08-2025	Accepted: 11-10-2025	Published: 10-11-2025
	Copyright: © 2025 by the authors. This article is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).	

Abstract

This research explores the legal protection of third parties acting in good faith in unregistered real estate transactions under Libyan law—a topic of critical importance given the challenges facing Libya's property registration system. The central question addressed is: Can a third party who acts in good faith, relying on the apparent legal status of a property, be protected against a prior unregistered transaction?

The study begins by clarifying key legal concepts such as real estate transactions and the principle of good faith. It then analyzes the Libyan legislative framework, judicial practices, and cases of conflicting property rights. A comparative review of Arab and international legal systems is also included. The findings reveal that legal protection for good-faith third parties in Libya remains limited and heavily dependent on registration, highlighting the need for legislative and administrative reform.

The research concludes with several recommendations: amending legal provisions to better protect good-faith actors, modernizing the property registration system, promoting legal awareness among citizens, and establishing specialized judicial mechanisms to handle property disputes with a human-centered approach.

Keywords: Property registration, Good-faith third party, Unregistered real estate transactions, Libyan civil law, Real estate protection.

الملخص

يتناول هذا البحث موضوع الحماية القانونية للغير حسن النية في التصرفات العقارية غير المسجلة في القانون الليبي، وهو موضوع بالغ الأهمية في ظل التحديات التي تواجه نظام التسجيل العقاري في ليبيا. وقد انطلق البحث من إشكالية جوهرية مفادها: هل يُمكن للغير الذي تصرف بحسن نية، اعتماداً على ظاهر الحال، أن يُحمى قانوناً في مواجهة تصرف سابق لم يُسجل؟

استعرض البحث المفاهيم الأساسية المرتبطة بالتصرفات العقارية، ومبدأ حسن النية، ثم حلّل الإطار التشريعي الليبي، وموقف القضاء المحلي، وتوقف عند حالات التزاحم بين الحقوق، قبل أن يُجري مقارنة مع بعض التشريعات العربية والدولية. وقد خلص إلى أن الحماية القانونية للغير حسن النية في ليبيا تظل محدودة، وتُقيدّها اشتراطات التسجيل، مما يستدعي مراجعة تشريعية وإدارية.

وقد اقترح البحث مجموعة من التوصيات، أبرزها: تعديل النصوص القانونية بما يُراعي حسن النية، تطوير نظام التسجيل العقاري تقنياً وإدارياً، تعزيز التوعية القانونية للمواطنين، وإنشاء آلية قضائية متخصصة للنظر في النزاعات العقارية ذات الطابع الإنساني.

الكلمات المفتاحية : التسجيل العقاري، الغير حسن النية، التصرفات العقارية غير المسجلة، القانون المدني الليبي، حماية الملكية العقارية.

المقدمة

في حياة الناس، لا شيء يضاهي أهمية الشعور بالأمان حين يتعلق الأمر بالمكان الذي يسكنونه أو الأرض التي يملكونها. فالملكية العقارية ليست مجرد أوراق أو حدود مرسومة على خريطة، بل هي امتداد للاستقرار، وركيزة للكرامة، ومصدر للطمأنينة. ومن هنا، كان من الطبيعي أن تحيط القوانين هذه الملكية بسياج من الحماية، وأن تُنظّم طرق انتقالها وتسجيلها بما يضمن وضوح الحقوق ويمنع التنازع.

غير أن الواقع العملي كثيراً ما يُفرز حالات تتجاوز النصوص، وتضع القانون أمام اختبارات صعبة. من بين هذه الحالات، تبرز مسألة التصرفات العقارية غير المسجلة، وما يترتب عليها من آثار قانونية، خاصة حين يظهر طرف ثالث – الغير – تصرف بحسن نية، دون علم منه بوجود تصرف سابق لم يُسجّل. فهل يُضخّ بحقه لمجرد أن غيره سبق وسكت عن التسجيل؟ أم أن حسن نيته تستحق الحماية، حتى وإن تعارضت مع حق لم يُعلن رسمياً؟

هنا تتجلى إشكالية هذا البحث، والتي يمكن صياغتها على النحو التالي: إلى أي مدى يوفر القانون الليبي حماية قانونية للغير حسن النية في التصرفات العقارية غير المسجلة؟ وهل يُمكن تحقيق التوازن بين مصلحة المالك الأصلي ومصلحة الغير الذي تصرف بناءً على ظاهر الحال؟

تتبع أهمية هذا البحث من كونه يتناول موضوعاً يمسّ جوهر المعاملات العقارية في ليبيا، في ظل نظام تسجيل لا يزال يعاني من بعض القصور التشريعي والعملي. كما أن البحث يُسلّط الضوء على فئة من المتعاملين – الغير حسن النية – الذين قد يجدون أنفسهم ضحايا لثغرات قانونية لم يكونوا طرفاً في صنعها. ومن ثم، فإن معالجة هذه الإشكالية لا تخدم فقط العدالة القانونية، بل تسهم أيضاً في تعزيز الثقة في النظام العقاري، وتدعم استقرار المعاملات، وتقلل من النزاعات القضائية.

المبحث الأول: النظام القانوني للتسجيل العقاري في ليبيا

أولاً: المفاهيم الأساسية المرتبطة بالتصرفات العقارية والغير حسن النية

في قلب أي نظام قانوني منصف، تقف المفاهيم كأعمدة تُبنى عليها الأحكام والتفسيرات. ومن هنا، فإن فهم طبيعة التصرفات العقارية، وموقع الغير حسن النية ضمنها، يُعد مدخلاً ضرورياً لفهم الإشكالية التي يعالجها هذا البحث.

1. تعريف التصرفات العقارية

التصرفات العقارية هي الأعمال القانونية التي تنقل أو تُنشئ أو تُعدل أو تُنهي حقاً عينياً على عقار، مثل البيع، والهبة، والمقايضة، وغيرها. وتُعد هذه التصرفات ذات طبيعة خاصة نظراً لارتباطها بالملكية الثابتة، مما يستدعي تنظيمها دقيقاً يضمن وضوح الحقوق وتحديدها¹.

2. مفهوم التسجيل العقاري

التسجيل العقاري هو الإجراء القانوني الذي يتم بموجبه إثبات التصرفات العقارية في سجل رسمي تُديره جهة حكومية مختصة. ويهدف هذا التسجيل إلى حماية الحقوق العينية، وتوفير وسيلة علنية يمكن للغير الاعتماد عليها عند التعامل مع العقار. في القانون الليبي، يُعد التسجيل شرطاً لنفاذ التصرفات العقارية في مواجهة الغير، وليس مجرد وسيلة للإثبات².

3. من هو الغير حسن النية؟

الغير حسن النية هو الشخص الذي يتعامل مع عقار بناءً على ما يبدو له من ظاهر الحال، دون علمه بوجود تصرف سابق غير مسجل أو نزاع قانوني حول الملكية. ويُفترض فيه أنه تصرف بثقة مشروعة، دون أن يكون له دور في إخفاء أو تزوير المعلومات³.

¹ عبد السلام العجيلي، شرح القانون المدني الليبي – الحقوق العينية الأصلية. دار الفرجاني، طرابلس، 2002، ص 212

² القانون رقم 114 لسنة 1970 بشأن التسجيل العقاري، الجريدة الرسمية الليبية، العدد 23، ص 5

³ محمد الزروق، "مبدأ حسن النية في المعاملات العقارية"، مجلة القانون، العدد 14، جامعة بنغازي، 2016، ص 77.

ثانياً: الإطار التشريعي للتسجيل العقاري في ليبيا

حين نتأمل في بنية النظام القانوني الليبي، نجد أن التسجيل العقاري لم يكن مجرد إجراء إداري، بل هو حجر الزاوية في حماية الحقوق العينية العقارية. فالتشريع الليبي، منذ بداياته، أولى أهمية بالغة لمسألة التسجيل، إدراكاً منه لما قد يترتب على إغفال هذا الإجراء من اضطراب في المعاملات، وتزاحم في الحقوق، ونزاعات قد تطول لسنوات.

1. تطور التشريعات العقارية في ليبيا

شهدت ليبيا منذ العهد الملكي وحتى اليوم تطورات تشريعية متعددة في مجال تنظيم الملكية العقارية. فقد صدر القانون رقم 114 لسنة 1970 بشأن التسجيل العقاري، ليُشكّل الإطار القانوني الأساسي الذي يُنظّم عملية تسجيل التصرفات العقارية. وقد نص هذا القانون صراحة على أن التصرفات العقارية لا تنتج أثرها القانوني إلا من تاريخ تسجيلها، وهو ما يُعبّر عن بُنْي المُشرّع الليبي لنظام التسجيل كشرط للنقل القانوني للملكية، وليس فقط كوسيلة للإثبات.⁴ هذا التوجه التشريعي يُظهر حرص الدولة على ضمان علنية التصرفات العقارية، وتوفير سجل رسمي يُمكن للغير الرجوع إليه قبل الإقدام على أي تعامل. غير أن التطبيق العملي لهذا القانون واجه تحديات، أبرزها ضعف البنية الإدارية، وتأخر إجراءات التسجيل، وغياب الربط الإلكتروني بين الجهات المختصة.

2. التسجيل كشرط لنفاذ التصرفات العقارية

يُعد التسجيل في القانون الليبي شرطاً لنفاذ التصرفات العقارية في مواجهة الغير، وليس مجرد وسيلة لإثباتها. وهذا يعني أن التصرف، وإن كان صحيحاً بين أطرافه، لا يُعتد به قانوناً أمام الغير إلا إذا تم تسجيله. ويُكرّس هذا المبدأ فكرة "العلنية القانونية"، التي تُتيح للغير الاطلاع على الوضع القانوني للعقار قبل التعامل معه.⁵ هذا النظام يُقلّل من فرص التزوير، ويحدّ من النزاعات، ويُعزّز الثقة في المعاملات العقارية. لكنه في الوقت ذاته يُثير إشكالية حين يتعامل الغير بحسن نية مع عقار لم تُسجّل عليه تصرفات سابقة، فيجد نفسه في مواجهة حق غير ظاهر، مما يُعرّضه لخسارة محتملة رغم حسن نيته.

3. أثر عدم التسجيل على الغير

عدم تسجيل التصرف العقاري لا يؤثر فقط على أطراف التصرف، بل يمتد أثره إلى الغير الذي قد يتعامل مع العقار بناءً على ما هو ظاهر في السجل العقاري. فإذا لم يكن التصرف مسجلاً، فإن الغير يُفترض أنه لم يكن على علم به، ويُعامل على أساس حسن نيته.

لكن في الواقع، قد يجد هذا الغير نفسه في مواجهة دعوى من طرف يدّعي ملكية العقار بناءً على تصرف غير مسجل، مما يُعرّضه لخسارة حقه، ويثير تساؤلات حول مدى عدالة النظام القانوني في هذه الحالة. فهل يُمكن تحميل الغير تبعات تقصير لم يكن طرفاً فيه؟ وهل يُمكن اعتبار التسجيل أداة حماية للغير، أم وسيلة لإقصائه؟⁶

ثالثاً: الإشكاليات العملية في تطبيق نظام التسجيل العقاري

رغم أن التشريع الليبي قد رسم إطاراً قانونياً واضحاً للتسجيل العقاري، إلا أن الواقع العملي يكشف عن فجوة بين النصوص والتطبيق. فالمواطن الذي يسعى لتسجيل تصرف عقاري قد يجد نفسه أمام سلسلة من العقبات الإدارية، والإجرائية، وحتى التقنية، مما يُضعف من فعالية النظام ويُعرّض الحقوق للخطر.

1. بطء الإجراءات وتعقدها

من أبرز الإشكاليات التي تواجه نظام التسجيل العقاري في ليبيا هي بطء الإجراءات وتعقدها. فالمواطن قد ينتظر شهوراً، وربما سنوات، حتى يتم تسجيل تصرفه العقاري، بسبب كثرة المستندات المطلوبة، وتعدد الجهات المعنية، وغياب التنسيق بينها. هذا البطء لا يؤثر فقط على مصالح الأطراف، بل يُفتح الباب أمام التلاعب، ويُضعف من الثقة في النظام القانوني.⁷

2. ضعف البنية التقنية للسجل العقاري

في عصر الرقمنة، لا يزال السجل العقاري الليبي يعتمد على الأساليب الورقية في كثير من المناطق، مما يُصعّب من عملية البحث، ويُعرّض السجلات للتلف أو الضياع. كما أن غياب قاعدة بيانات إلكترونية موحدة يُعيق من إمكانية التحقق السريع من الملكيات، ويُضعف من قدرة الغير على التأكد من الوضع القانوني للعقار قبل التعامل معه.

هذا الضعف التقني يؤثر بشكل مباشر على الغير حسن النية، الذي قد يُبرم تصرفاً بناءً على معلومات ناقصة أو غير دقيقة، ثم يُفاجأ بوجود تصرف سابق لم يكن ظاهراً له.⁸

3. غياب التوعية القانونية لدى المواطنين

⁴ القانون رقم 114 لسنة 1970 بشأن التسجيل العقاري، الجريدة الرسمية الليبية، العدد 23، ص 5.

⁵ المادة 2 من القانون رقم 114 لسنة 1970، والمادة 936 من القانون المدني الليبي.

⁶ عبد الله السنوسي، "أثر التسجيل العقاري على الغير حسن النية"، مجلة القانون، العدد 18، جامعة طرابلس، 2019، ص 102.

⁷ الهيئة العامة للملاك العامة، تقييم أداء مكاتب التسجيل العقاري، طرابلس، 2021، ص 34.

⁸ عبد الرحمن الفيتوري، "التحول الرقمي في إدارة الملكية العقارية"، ندوة نظم المعلومات العقارية، جامعة مصراتة، 2022.

كثير من المواطنين لا يدركون أهمية التسجيل العقاري، ويعتبرونه إجراءً شكلياً يمكن تجاوزه. هذا التصور الخاطئ يؤدي إلى انتشار التصرفات غير المسجلة، ويُعرض الحقوق للتنازع. كما أن الغير الذي يتعامل مع العقار قد لا يدرك أنه يخاطر بحقوقه إذا لم يتحقق من التسجيل، مما يُضعف من حماية حسن النية في الواقع العملي. التوعية القانونية ليست ترفاً، بل هي ضرورة لضمان فعالية النظام القانوني، وحماية الحقوق، وتعزيز الثقة في المؤسسات⁹.

المبحث الثاني: الحماية القانونية للغير حسن النية في ظل التشريع الليبي

يتناول هذا المبحث جوهر الإشكالية التي يعالجها البحث، وهي مدى الحماية التي يوفرها القانون الليبي للغير حسن النية في التصرفات العقارية غير المسجلة. فبين نصوص قانونية تُشترط التسجيل لنفاذ التصرف، ومبادئ قانونية تُكرّس حسن النية كعنصر جوهري في المعاملات، يقف الغير في منطقة رمادية، لا هو طرف في التصرف الأصلي، ولا هو قادر على التحقق من كل ما خفي عنه. هذا المبحث يُسلط الضوء على هذه المفارقة، ويحلل النصوص القانونية ذات الصلة، ويستعرض مدى الاعتداد بحسن النية كوسيلة للحماية.

أولاً: مبدأ حسن النية في القانون الليبي

يُعد مبدأ حسن النية من المبادئ الراسخة في القانون المدني الليبي، ويُفترض وجوده في المعاملات ما لم يثبت العكس. فالشخص الذي يتعامل بناءً على ما هو ظاهر له، دون علمه بوجود تصرف سابق أو نزاع قانوني، يُفترض فيه أنه حسن النية. ويُكرّس هذا المبدأ فكرة الثقة المشروعة، التي تُعد أساساً لاستقرار المعاملات، خاصة في المجال العقاري¹⁰. لكن رغم أهمية هذا المبدأ، فإن القانون الليبي لا يمنح الغير حسن النية حماية مطلقة، بل يُقيدها بشرط التسجيل. فالتصرف غير المسجل لا يُعتد به في مواجهة الغير، حتى وإن كان هذا الغير حسن النية، مما يُثير تساؤلات حول مدى عدالة هذا التوجه.

ثانياً: التصرفات غير المسجلة وموقف القانون منها

التصرفات العقارية غير المسجلة، وإن كانت صحيحة بين أطرافها، لا تُنتج أثرها القانوني في مواجهة الغير، وفقاً لما قرره القانون الليبي. وهذا يعني أن الغير الذي يتعامل مع العقار بناءً على ما هو ظاهر في السجل العقاري، يُفترض أنه لم يكن على علم بالتصرف السابق، ولا يلزم به قانوناً¹¹.

لكن في حال ظهر طرف يدّعي ملكية العقار بناءً على تصرف غير مسجل، فإن الغير حسن النية يجد نفسه في مواجهة دعوى قد تُهدد حقه، رغم أنه تصرف بثقة مشروعة. وهنا تظهر المفارقة: فالقانون يُقر بحسن النية، لكنه لا يُعطيها وزناً كافياً في مواجهة التصرفات غير المسجلة.

ثالثاً: حدود الحماية القانونية للغير حسن النية

الحماية القانونية للغير حسن النية في القانون الليبي تظل محدودة، ومشروطة بغياب التسجيل. فالمشرع يُعطي الأولوية للتصرف المسجل، حتى وإن كان لاحقاً، على التصرف غير المسجل، مما يُضعف من موقف الغير الذي تصرف بناءً على ظاهر الحال¹².

هذا التوجه يُثير إشكالية قانونية وأخلاقية، خاصة في ظل ضعف نظام التسجيل، وتأخر الإجراءات، وغياب التوعية القانونية. فهل يُمكن تحميل الغير تبعات تقصير لم يكن طرفاً فيه؟ وهل يُمكن اعتبار حسن النية عنصراً يُرجّح كفة الغير في حالات النزاع؟

المبحث الثالث: موقف القضاء الليبي من حماية الغير حسن النية

في هذا المبحث، ننقل من النصوص القانونية إلى التطبيق القضائي، لنرصد كيف تعامل القضاء الليبي مع الغير حسن النية في التصرفات العقارية غير المسجلة. فالقانون، مهما بلغت دقته، لا يكتمل إلا بتفسير القاضي، الذي يواجه الواقع بكل تعقيداته، ويُحاول أن يوازن بين النص والعدالة. ومن هنا، فإن تحليل الأحكام القضائية يُعد خطوة جوهريّة لفهم مدى الحماية التي يتمتع بها الغير حسن النية، وهل القضاء يُنصفه أم يُقيده بقيود التسجيل.

أولاً: التوجهات العامة للقضاء الليبي

عند مراجعة الأحكام القضائية الصادرة عن المحاكم الليبية في قضايا تتعلق بالتصرفات العقارية غير المسجلة، نلاحظ أن القضاء يميل إلى تطبيق النصوص بشكل صارم، ويُعطي الأولوية للتصرف المسجل على غيره، حتى وإن كان لاحقاً. وهذا

⁹ فاطمة الشريف، "أثر الثقافة القانونية في حماية الملكية العقارية"، مجلة القانون والمجتمع، العدد 7، جامعة سبها، 2020، ص 59.

¹⁰ المادة 936 من القانون المدني الليبي.

¹¹ عبد الله السنوسي، مرجع السابق، ص 108.

¹² فاطمة الشريف، "حسن النية كوسيلة لحماية الغير في المعاملات العقارية"، مجلة القانون والمجتمع، العدد 9، جامعة سبها، 2021، ص 66.

التوجه يُعبر عن احترام القضاء لمبدأ العلنية القانونية، لكنه في الوقت ذاته يُثير تساؤلات حول مدى مراعاة حسن النية كعنصر إنساني في المعاملات¹³.

في بعض القضايا، أبدى القضاء مرونة نسبية، خاصة حين يكون الغير قد تصرف بناءً على مستندات رسمية، أو حين يكون التقصير في التسجيل ناتجاً عن جهة إدارية. لكن هذه الحالات تظل استثناءً، ولا تُشكل قاعدة عامة.

ثانياً: حالات قضائية تُظهر ضعف الحماية

من أبرز الحالات التي تُظهر ضعف الحماية القانونية للغير حسن النية، تلك التي يكون فيها التصرف الأصلي قد تم قبل سنوات، لكنه لم يُسجل، ثم يأتي الغير ويتعامل مع العقار بناءً على ما هو ظاهر في السجل، ليفاجأ بدعوى تُطالبه بإخلاء العقار أو إلغاء التصرف.

في إحدى القضايا، اشترى مواطن عقاراً من شخص ظهر في السجل كمالك، وبعد سنوات، ظهر طرف آخر يدّعي أنه اشترى العقار قبل ذلك، لكن دون تسجيل. ورغم أن المشتري الأخير تصرف بحسن نية، فإن المحكمة قضت لصالح الطرف الأول، استناداً إلى أسبقية التصرف، ولو كان غير مسجل¹⁴.

ثالثاً: اجتهادات قضائية تُراعي حسن النية

في المقابل، ظهرت بعض الاجتهادات القضائية التي حاولت أن تُراعي حسن النية، خاصة حين يكون الغير قد تصرف بناءً على مستندات رسمية، أو حين يكون التقصير في التسجيل ناتجاً عن جهة حكومية. ففي إحدى القضايا، قضت المحكمة ببقاء المشتري حسن النية في العقار، استناداً إلى أن التصرف غير المسجل لم يكن ظاهراً، وأن المشتري اعتمد على شهادة عقارية رسمية¹⁵.

هذا النوع من الأحكام يُعبر عن محاولة لتحقيق التوازن بين النص والعدالة، ويُظهر أن القضاء الليبي، رغم ميله للنص، لا يُغفل البعد الإنساني في بعض الحالات.

المبحث الرابع: التزام بين الحقوق العقارية وحسن نية الغير

في هذا المبحث، نخوض في واحدة من أكثر الإشكاليات تعقيداً في مجال المعاملات العقارية، وهي حالات التزام بين الحقوق. حين تتعدد التصرفات على ذات العقار، وتتنازع الأطراف حول الأولوية، يظهر الغير حسن النية كطرف هش، تصرف ببقية في ظاهر الحال، لكنه يجد نفسه في مواجهة حقوق خفية لم يكن يعلم بها. هذا المبحث يُحلل كيف يتعامل القانون الليبي مع هذه الحالات، وهل يُمنح الغير حسن النية حماية تُرجح كفته، أم يُضحي بحقه لصالح تصرف سابق غير مسجل.

أولاً: مفهوم التزام بين الحقوق العقارية

الالتزام بين الحقوق العقارية هو الحالة التي تنشأ عندما يُبرم أكثر من تصرف على ذات العقار، في فترات زمنية مختلفة، دون أن يتم تسجيلها جميعاً. في هذه الحالة، يُصبح العقار محل نزاع بين عدة أطراف، كل منهم يدّعي حقاً عليه، ويُطالب بإثبات ملكيته أو أولويته¹⁶.

هذا التزام يُثير إشكالية قانونية حول من يُمنح الأفضلية: هل هو الطرف الذي تصرف أولاً، ولو لم يُسجل؟ أم الطرف الذي تصرف لاحقاً وسجل؟ أم الغير الذي تصرف بناءً على ظاهر الحال، دون علمه بالتصرفات السابقة؟

ثانياً: موقف القانون الليبي من التزام

القانون الليبي، وفقاً لنصوصه، يُعطي الأولوية للتصرف المسجل، بغض النظر عن تاريخ التصرف. وهذا يعني أن التصرف الذي يُسجل أولاً هو الذي يُعتمد به قانوناً، حتى وإن كان لاحقاً في التاريخ. هذا التوجه يُكرّس مبدأ العلنية القانونية، ويُسهّم في استقرار المعاملات، لكنه في الوقت ذاته يُضعف من موقف الغير حسن النية، الذي قد يكون تصرفه لاحقاً لكنه تم بحسن نية¹⁷.

في حالات التزام، لا يُمنح حسن النية وزناً كافياً لترجيح كفة الغير، مما يُعرضه لخسارة حقه، ويُثير تساؤلات حول مدى عدالة هذا التوجه، خاصة في ظل ضعف نظام التسجيل.

ثالثاً: التزام بين التصرفات المسجلة وغير المسجلة

في حال التزام تصرف مسجل مع آخر غير مسجل، فإن القانون يُعطي الأفضلية للتصرف المسجل، حتى وإن كان لاحقاً. وهذا يعني أن الغير الذي تصرف بناءً على ظاهر الحال، وسجل تصرفه، يُمنح الأفضلية على الطرف الذي تصرف أولاً لكنه لم يُسجل¹⁸.

¹³ حكم محكمة استئناف طرابلس، رقم 2018/45، جلسة 12 مارس 2019.

¹⁴ حكم محكمة جنوب بنغازي الابتدائية، رقم 2020/112، جلسة 5 أكتوبر 2021.

¹⁵ حكم محكمة استئناف مصراتة، رقم 2019/78، جلسة 20 فبراير 2020.

¹⁶ عبد السلام العجيلي، *الالتزام بين الحقوق العقارية*. دار الفرجاني، طرابلس، 2005، ص 91.

¹⁷ المادة 2 من القانون رقم 114 لسنة 1970، والمادة 936 من القانون المدني الليبي.

¹⁸ حكم محكمة استئناف طرابلس، رقم 2021/56، جلسة 10 مايو 2022.

هذا التوجه يُعزّز من فكرة الحماية القانونية للغير حسن النية، لكنه يظل مشروطاً بالتسجيل. فإذا لم يُسجّل الغير تصرفه، فإنه يُعامل كمن لا حق له، حتى وإن كان حسن النية. وهذا يُظهر أن التسجيل هو الأداة الحاسمة في حالات التزام، وليس حسن النية وحدها.

المبحث الخامس: المقارنة مع التشريعات العربية والدولية

في هذا المبحث، نخرج من الإطار المحلي الليبي لننظر في تجارب الدول الأخرى، العربية والدولية، في التعامل مع مسألة حماية الغير حسن النية في التصرفات العقارية غير المسجلة. فالقانون لا يعيش في عزلة، بل يتفاعل مع بيئات قانونية أخرى، ويستفيد من تجاربها، ويُقارن نفسه بها. هذا المبحث يُسلط الضوء على نماذج تشريعية مختلفة، ويُحلل كيف تعاملت مع ذات الإشكالية، بهدف استلهاهم حلول واقعية تُساهم في تطوير النظام الليبي.

أولاً: التشريع المغربي – حماية موسعة للغير حسن النية

يُعد القانون العقاري المغربي من أكثر الأنظمة العربية تطوراً في مجال التسجيل العقاري، خاصة بعد صدور مدونة الحقوق العينية سنة 2011. وقد كرّس هذا التشريع مبدأ حسن النية بشكل واضح، حيث يُمنح الغير الذي تصرف بناءً على ما هو ظاهر في السجل العقاري حماية قانونية قوية، حتى في حال وجود تصرف سابق غير مسجل.¹⁹ هذا التوجه يُعبّر عن رغبة المشرّع المغربي في تعزيز الثقة في السجل العقاري، وجعل التسجيل أداة لحماية الغير، لا عبئاً عليه. كما أن القضاء المغربي يُراعي حسن النية في تفسيره للنصوص، ويُعطيها وزناً في حالات التزام.

ثانياً: التشريع المصري – التسجيل كشرط للنقل وليس للحماية

في مصر، يُعد التسجيل العقاري شرطاً لنقل الملكية، وليس شرطاً للحماية القانونية للغير. فالمادة 9 من القانون المدني المصري تنص على أن "الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل"، مما يُشابه التوجه الليبي. لكن القضاء المصري يُراعي حسن النية في بعض الحالات، خاصة حين يكون الغير قد تصرف بناءً على مستندات رسمية، أو حين يكون التقصير في التسجيل ناتجاً عن جهة حكومية.²⁰

ومع ذلك، فإن الحماية القانونية للغير حسن النية في مصر تظل محدودة، وتُقيدها شروط صارمة، مما يجعل النظام المصري أقرب إلى الليبي من حيث التوجه العام.

ثالثاً: التشريع الفرنسي – ترجيح حسن النية على التسجيل

في فرنسا، يُمنح الغير حسن النية حماية واسعة، حتى في حال وجود تصرف سابق غير مسجل. فالقانون الفرنسي يُكرّس مبدأ الثقة المشروعة، ويُعطي الأولوية للغير الذي تصرف بناءً على ما هو ظاهر في السجل العقاري، بشرط أن يكون حسن النية.²¹

هذا التوجه يُعبّر عن فلسفة قانونية تُعلي من قيمة حسن النية، وتُراعي البعد الإنساني في المعاملات. كما أن القضاء الفرنسي يُفسّر النصوص بروح العدالة، ويُوازن بين الحق القانوني والحق الأخلاقي، مما يُعزّز من حماية الغير، ويُقلّل من النزاعات العقارية.

المبحث السادس: التوصيات والمقترحات التشريعية

بعد أن استعرضنا الإطار القانوني، والمواقف القضائية، والتجارب المقارنة، نصل في هذا المبحث إلى المرحلة التي يُفترض فيها أن يتحول التحليل إلى اقتراح، والمعاينة إلى إصلاح. فالقانون ليس نصاً جامداً، بل هو كائن حي يتطور مع الزمن، ويستجيب لحاجات المجتمع. ومن هنا، فإن هذا المبحث يُقدّم مجموعة من التوصيات التشريعية والعملية التي تهدف إلى تعزيز الحماية القانونية للغير حسن النية، وتحقيق التوازن بين استقرار الملكية ومرونة المعاملات.

أولاً: تعديل النصوص القانونية المتعلقة بالتسجيل

من أبرز التوصيات التي يُمكن اقتراحها هي تعديل النصوص القانونية التي تُقيّد الحماية القانونية للغير حسن النية بشرط التسجيل. فالمادة 2 من قانون التسجيل العقاري، والمادة 936 من القانون المدني، تُعطي الأولوية للتصرف المسجل، دون مراعاة لحسن النية. ويُقترح أن يتم إدراج نص يُقرّ بحماية الغير الذي تصرف بناءً على ما هو ظاهر في السجل، بشرط أن يُثبت حسن نيته.²²

¹⁹ المادة 2 من مدونة الحقوق العينية المغربية، الصادرة سنة 2011.

²⁰ المادة 9 من القانون المدني المصري، الجريدة الرسمية المصرية، العدد 90، سنة 1948.

²¹ المادة 30 من قانون التسجيل العقاري الفرنسي، الصادر سنة 1955.

²² مقترح تعديل المادة 2 من قانون التسجيل العقاري، لجنة التشريع العقاري، وزارة العدل الليبية، 2023.

هذا التعديل لا يُضعف من أهمية التسجيل، بل يُعزّز من دوره كأداة لحماية الحقوق، ويُقلّل من النزاعات، ويُراعي البعد الإنساني في المعاملات.

ثانياً: تطوير نظام التسجيل العقاري تقنياً وإدارياً

لا يُمكن الحديث عن حماية الغير حسن النية دون إصلاح جذري لنظام التسجيل العقاري في ليبيا. ويُقترح في هذا السياق:

- إنشاء قاعدة بيانات إلكترونية موحدة للسجل العقاري.
- ربط الجهات الحكومية ذات العلاقة بنظام إلكتروني مشترك.
- تقليص الإجراءات الإدارية وتبسيط المستندات المطلوبة.
- تدريب الموظفين على استخدام الأنظمة الحديثة.

هذه الخطوات تُسهم في تسريع التسجيل، وتُقلّل من فرص التزوير، وتُعزّز من قدرة الغير على التحقق من الوضع القانوني للعقار قبل التعامل معه.²³

ثالثاً: تعزيز التوعية القانونية للمواطنين

كثير من المواطنين لا يدركون أهمية التسجيل العقاري، ولا يعرفون تبعات التصرفات غير المسجلة. ويُقترح في هذا السياق:

- إطلاق حملات إعلامية توعوية حول أهمية التسجيل.
- إدراج مفاهيم التسجيل العقاري في المناهج التعليمية.
- تنظيم ورش عمل للمحامين والموظفين العموميين.

هذه المبادرات تُسهم في خلق ثقافة قانونية تُراعي حسن النية، وتُقلّل من التصرفات غير المسجلة، وتُعزّز من استقرار المعاملات العقارية.²⁴

رابعاً: إنشاء آلية قضائية خاصة لحماية الغير حسن النية

يُقترح إنشاء لجنة قضائية أو غرفة متخصصة ضمن المحاكم العقارية، تُعنى بالنظر في النزاعات المتعلقة بالتصرفات غير المسجلة، وتُراعي حسن النية كعنصر أساسي في الحكم. هذه الآلية تُسهم في توحيد الاجتهاد القضائي، وتُقلّل من التفاوت في الأحكام، وتُعزّز من ثقة المواطنين في القضاء.²⁵

الخاتمة

حين بدأنا هذا البحث، كنا نبحث عن إجابة لسؤال قانوني يبدو بسيطاً في ظاهره، لكنه يحمل في طياته تعقيداً إنسانياً عميقاً: هل يُمكن للغير حسن النية أن يُحمى قانوناً في مواجهة تصرف عقاري لم يُسجّل؟ وهل يُمكن للنظام القانوني أن يُنصف من تصرف بتقّة، دون أن يكون طرفاً في خطأ أو تقصير؟

على امتداد صفحات هذا البحث، حاولنا أن نُفكك هذه الإشكالية من زوايا متعددة. بدأنا بتحديد المفاهيم الأساسية، ثم انتقلنا إلى تحليل النظام القانوني الليبي للتسجيل العقاري، واستعرضنا كيف تعامل التشريع مع الغير حسن النية، ثم رصدنا موقف القضاء الليبي، وتوقفنا عند حالات التزاحم بين الحقوق، قبل أن نُقارن التجربة الليبية بتجارب عربية ودولية، وصولاً إلى تقديم مقترحات عملية وتشريعية.

وقد خلص البحث إلى مجموعة من النتائج، أبرزها:

- أن القانون الليبي يُقرّ بأهمية التسجيل العقاري كشرط لنفاذ التصرفات، لكنه لا يمنح الغير حسن النية حماية كافية في حال غياب التسجيل.
- أن القضاء الليبي يميل إلى تطبيق النصوص بشكل صارم، لكنه يُبدي مرونة نسبية في بعض الحالات التي تُظهر حسن نية واضحة.
- أن حالات التزاحم بين الحقوق تُظهر هشاشة موقف الغير حسن النية، خاصة حين يكون التصرف السابق غير مسجل.
- أن التشريعات المقارنة، خاصة المغربية والفرنسية، تُقدّم نماذج أكثر مرونة وإنصافاً، تُراعي حسن النية وتُعزّز من استقرار المعاملات.

وانطلاقاً من هذه النتائج، يُوصي البحث بما يلي:

1. تعديل النصوص القانونية بما يُراعي حسن النية كعنصر يُمنح الغير حماية قانونية، خاصة في حالات التزاحم.

²³ الهيئة العامة للمعلومات، خارطة التحول الرقمي في إدارة الملكية العقارية. طرابلس، 2024.

²⁴ فاطمة الشريف، مرجع سابق، ص 59.

²⁵ نقابة المحامين الليبية، مشروع إنشاء غرف متخصصة في النزاعات العقارية. طرابلس، 2023.

2. تطوير نظام التسجيل العقاري إدارياً وتقنياً، بما يُقلّل من فرص الخطأ، ويُسرّع من الإجراءات، ويُعزّز من علنية التصرفات.
 3. تعزيز التوعية القانونية لدى المواطنين، من خلال حملات إعلامية ومناهج تعليمية تُبرز أهمية التسجيل.
 4. إنشاء آلية قضائية متخصصة تُراعي حسن النية في النزاعات العقارية، وتُسهّم في توحيد الاجتهاد القضائي.
- في النهاية، يبقى القانون أداة للعدالة، لا غاية في ذاته. وحين يُراعي القانون حسن النية، فإنه لا يُنصف فرداً فحسب، بل يُكرّس ثقافة الثقة، ويُعزّز من استقرار المجتمع، ويُقرّ بأن الإنسان، حين يتصرف بصدق، يستحق أن يُحمى.

قائمة المراجع

- عبد السلام العجيلي، شرح القانون المدني الليبي – الحقوق العينية الأصلية. دار الفرجاني، طرابلس، 2002.
- عبد السلام العجيلي، التزام بين الحقوق العقارية. دار الفرجاني، طرابلس، 2005.
- عبد الله السنوسي، "أثر التسجيل العقاري على الغير حسن النية"، مجلة القانون، العدد 18، جامعة طرابلس، 2019.
- عبد الله السنوسي، "حسن النية في المعاملات العقارية: بين النص والتطبيق"، مجلة القانون، العدد 20، جامعة طرابلس، 2024.
- محمد الزروق، "مبدأ حسن النية في المعاملات العقارية"، مجلة القانون، العدد 14، جامعة بنغازي، 2016.
- فاطمة الشريف، "أثر الثقافة القانونية في حماية الملكية العقارية"، مجلة القانون والمجتمع، العدد 7، جامعة سبها، 2020.
- فاطمة الشريف، "حسن النية كوسيلة لحماية الغير في المعاملات العقارية"، مجلة القانون والمجتمع، العدد 9، جامعة سبها، 2021.
- عبد الرحمن الفيتوري، "التحول الرقمي في إدارة الملكية العقارية"، ندوة نظم المعلومات العقارية، جامعة مصراتة، 2022.
- الهيئة العامة للأموال العامة، تقييم أداء مكاتب التسجيل العقاري. طرابلس، 2021.
- الهيئة العامة للمعلومات، خارطة التحول الرقمي في إدارة الملكية العقارية. طرابلس، 2024.
- نقابة المحامين الليبية، مشروع إنشاء غرف متخصصة في النزاعات العقارية. طرابلس، 2023.
- القانون رقم 114 لسنة 1970 بشأن التسجيل العقاري، الجريدة الرسمية الليبية، العدد 23.
- القانون المدني الليبي، المادة 936.
- مدونة الحقوق العينية المغربية، الصادرة سنة 2011.
- القانون المدني المصري، المادة 9، الجريدة الرسمية المصرية، العدد 90، سنة 1948.
- قانون التسجيل العقاري الفرنسي، المادة 30، الصادر سنة 1955.
- حكم محكمة استئناف طرابلس، رقم 2018/45، جلسة 12 مارس 2019.
- حكم محكمة جنوب بنغازي الابتدائية، رقم 2020/112، جلسة 5 أكتوبر 2021.
- حكم محكمة استئناف مصراتة، رقم 2019/78، جلسة 20 فبراير 2020.

Compliance with ethical standards

Disclosure of conflict of interest

The authors declare that they have no conflict of interest.

Disclaimer/Publisher's Note: The statements, opinions, and data contained in all publications are solely those of the individual author(s) and contributor(s) and not of JLABW and/or the editor(s). JLABW and/or the editor(s) disclaim responsibility for any injury to people or property resulting from any ideas, methods, instructions, or products referred to in the content.