

Addressing Land Administration and Land Rights Challenges to Pave the Ground for Peace and Stability in Libya

ROUNDTABLE REPORT

29 – 30 June 2021, Tunis

TABLE OF CONTENTS

1. Executive Summary	2
2. Introduction of the Roundtable	6
Background	6
The work done	6
The Roundtable.....	7
3. Summary of the proceedings	8
Opening.....	8
Framing session.....	8
Perspectives from Libyan land stakeholders	9
Perspectives from Tunisia	12
Focus on: Incremental fit-for-purpose land administration, land registration & land-based taxation ..	12
Focus on: Housing, land and property rights	13
4. Outcomes and emerging recommendations from the Roundtable	15
5. Way Forward	17
ANNEX I: Agenda	18
ANNEX II: List of Participants	19
ANNEX III - Presentations.....	21

1. Executive Summary

Background

Access, use and control of land and land-based resources are deeply linked to power, identity and livelihoods and as such are at the heart of the Libya's conflict. Developing a shared understanding of such issues and define a range of options for addressing them is crucial for the establishment of technical processes that can sustain the broader political processes of social reconciliation, peace building and state building, but also to pave the way for reconstruction, sustainable development, basic service delivery and sustainable urbanisation. Some of the most visible manifestation of the failure of the land management system in Libya are: dysfunctional land markets, increase of land prices in urban areas, unaffordable housing, lack of investments in reconstruction and repair of infrastructure and buildings, forced evictions, and unregulated sprawl of informal settlements. Addressing the various waves of dispossession and resolve conflicts over housing, land and property (HLP) rights must be part of the transitional justice mechanisms that Libya will need to put in place to create the conditions for peace, reconciliation and reconstruction. The functioning of the Libyan land sector has been very heavily impacted by the suspension of property registration since 2011. The measure, put in place to prevent illegal registration, is now affecting recovery and reconstruction and the capacity of raising revenues from local property taxes, a key stream of income that local authorities can re-invest in local services and infrastructure. A structured approach to address land registration, land administration and land rights in Libya is a priority.

The work done

Building on its long history of collaboration with Libyan institutions in the area of urban development and planning, in early 2021, UN-Habitat started to engage in the land sector with an assessment of the land and conflict nexus, with a focus on housing, land and property (HLP) rights and land management and land administration. In February 2021, at the Second Arab Land Conference, the Libya delegation requested the support of UN-Habitat to address some of the most pressing land related challenges, including the blockage of the registration of land and properties, land markets and the out of control increase of land prices in urban areas, and the establishment of an improved land-based taxation system.

The roundtable

On such basis, the Roundtable on 'Addressing Land Administration and Land Rights Challenges to Pave the Ground for Peace and Stability in Libya' was held on the 29th and 30th June in Tunis. The roundtable brought together land and HLP experts and practitioners from different institutions and disciplines to exchange their experiences and discuss the priorities for action in the Libyan land / HLP sector. The existing land issues and their impact on broader Libyan priorities such as social and economic development, peace and reconciliation, reconstruction, institutional strengthening and the protection of land rights were discussed. The event allowed to learn from the reach experience in the room, to identify areas of convergence and potential collaboration among stakeholders, and to identify priorities for the way forward.

The objectives of the roundtable were to bring together land and housing, land and property (HLP) rights experts and practitioners from different institutions and disciplines to exchange their experiences and discuss the priorities for action in the Libyan land and HLP sector and to foster the understanding of existing land issues and their impact on broader Libyan priorities such as social and economic development, peace and reconciliation, reconstruction, state building and institutional strengthening, and promotion of human rights.

The event was attended in person and virtually by over thirty representatives from Real Estate Registration Authority - Ministry of Justice, Urban Planning Authority - Ministry of Housing and Construction, State Property Authority - Ministry of Finance, Survey Authority-Ministry of Planning, Ministry of Local Government, Case management - Ministry of Justice, Benghazi University, Omar Al-Mukhtar University and Misrata University, and local NGOs. The event was also attended in person or remotely by representatives from the UN system, international NGOs, Italian Cooperation, the Regional Centre for Remote Sensing, the Libyan Society for Remote Sensing and Geographical Information Systems, the National Oil Corporation, and OpenStreetMap Libya.

Outcomes and emerging recommendations from the Roundtable

The event was a first exchange among the key Libyan land sector stakeholders, and it was an open and informal discussion on land administration and land rights issues. An alignment emerged on the key priorities to be addressed, but further evidence-based discussions and topic-specific assessments are needed to fine-tune the technical approaches to be used. The text below includes the summary outcomes of the discussion and the long list of related recommendations. A selected number of catalytic activities that can produce results in the short / medium term while igniting longer term reform processes in the land sector should then be strategically identified and selected.

The main message emerging from the roundtable is the urgency and importance for the Libyan institutions and international community to **join forces to improve land administration**. This is a long process that has both technical and political aspects, but there is scope to start working on the building blocks that will create the foundation for (re)building a good land management system in Libya and address some of the most pressing challenges. An urgent priority is restarting land registration.

Not dissimilarly from other comparable contexts, the **land registration system** had significant gaps already before the conflict. The cadastral coverage was very limited, the procedures lengthy and bureaucratic. The regulations on land expropriation, nationalization of land and abrogation of tribal properties, change of property attributes, and transfer of property between regional registries to circumvent planning regulations created challenges. The fragmentation between different institutions involved in the registration of land – such as the registries and the notaries – already existed before the conflict. The freeze in land registration introduced in 2011 deeply aggravated the situation, by pushing all land transaction to informality, blocking the access to the legal land market of new properties and resulting in a huge increase of informality and unregulated and underserviced urban sprawl. It is very urgent to resume land registration with modalities and approaches that are suitable to the current context and tailored to the human, financial, and technical resources available.

A good **management of public assets** is crucial for rebuilding Libya. Improvement is needed in the digitalisation of the archives, monitoring the encroachments and attacks against state properties, valuation of properties and establishment of public private partnerships for development. New laws would be needed to support some of these reforms.

Land-based taxation must be reviewed and improved. Now land taxes are only embryonically developed and not sufficiently collected. A better land taxation system would improve the use of urban land, reduce land speculation, reduce vacant land, increase the resources available to local authorities for the delivery of basic services and infrastructure and overall help keeping the land prices low.

The **land market** needs to be more transparent and better organised. The way **land expropriation and compensation** issues are dealt with in legislation and practices must be reviewed considering the current scenario, caseload and institutional capacities.

Efforts for the **protection of the housing, land and property** (HLP) rights of displaced people and women must be scaled up. Other critical target groups are youth, tribal groups, and migrants. This is needed for the short-term alleviation of the suffering and extend the direct benefits of peace to the population most affected by the conflict. A balance needs to be found between the economic and the social dimension of the protection of land rights and their registration. Issues related to **women's land rights** need to be better investigated and specifically addressed; inheritance practices are particularly challenging and implementation of laws that might not be discriminatory in the letter but in be so in their implementation should be looked at.

The **resolution of land disputes** must be prioritized. There are different categories of disputes linked to the ownership of land and the use of land-based resources. As the country moves towards recovery, the resolution of some disputes should be prioritized, such as those that directly affect displaced people or residents of settlements most affected by war. Forced eviction is a very widespread phenomenon that needs to be addressed through a combination of measures, such as awareness raising, early warning, mediation support, access to justice and rule of law. There is not yet sufficient consolidated knowledge of the types of land disputes and land rights violations experienced during the conflict; however, on the basis of the number of people displaced, there might be the need to establish a transitional justice mechanism to address these violations and design reparation programmes, such as property restitution schemes. A functional land registration is needed to sustain the land disputes' resolution.

The prevailing legal pluralism and the **fragmentation of the formal legal system** created contradictions and dysfunctionalities already before the war. On the other hand, many laws that are still relevant and define important values and principles. Analysing and understanding the current laws and regulations must be the point of departure for any intervention. National institutions, international community and experts engaging in Libya must have a good understanding of the Libyan legal framework to be able to support the national partners in the reform process. National partners must be exposed to experiences and good practices from comparable contexts. The understanding of implementation patterns must be improved, to inform the revision of the land-related legal frameworks.

Libya must benefit from the **new technologies** available to the land sector. Global and regional initiatives that involve Libyan partners exist as well as national organisations and initiatives that can be strengthened, complemented and play a bigger role in the improvement of land administration. The digitalization of the sector is needed. Data and statistics must be generated, made available and used for decision making and monitoring the progress towards the development objectives of the Libyan government and society in the months and years ahead.

There is a disconnect between the reality on the ground, the land use and the **planning processes** at different levels. There is the need of revising the planning processes in light of the implementation challenges and of a realistic assessment the current capacities of developing and implementing the plans. There broken connection between land registration and planning must be addressed.

The existing **local NGOs** are already playing a role in analysing and mediating land conflicts and providing training to key stakeholders. Their engagement could be expanded to other areas of land related work, such as the involvement of civil society and the participation of the population in participatory planning and policy dialogue processes, support fit-for-purpose land administration and land registration work, monitor land governance, and popularise and share information and create awareness.

The **private sector** has an important role to play in land administration which needs to be better conceptualized and described; some of the possible areas of engagement are the creation of spatial data infrastructures and delivery of land admin services through public-private partnerships. For a productive

partnership, the government should play its role of regulator and monitor and prevent conflicts of interest.

There are insufficient **human resources** in the land sector because of the lack of adequate academic or technical education and training programmes. This gap needs to be filled in collaboration with existing universities and other research and training institutions in Libya, with the support of universities and institutions from the region and neighbouring countries, building on the Arab Land Initiative's network.

A land sector **coordination mechanism** for the land sector must be created, including Libyan institutions with land related mandates, national and international organisations with relevant expertise and development partners that are supporting the sector.

Next steps

Building on the work done so far and on the outcomes and recommendations emerging from the roundtable, UN-Habitat will continue working with the key Libyan land sector stakeholders at the following next steps:

1. The finalization of the ongoing assessment of land administration and land rights, which will provide a solid base for a second and more targeted consultation with key stakeholders, identify specific focus areas for targeted assessment and define further the specific interventions to be implemented;
2. UN-Habitat will work with key UN partners – UNSMIL, UNDP, WB, etc. – to mobilise the needed support from the Government of National Unity and of development partners that may be interested in supporting financially and technically this area of work – e.g. EU, Germany, Italy, AfDB, etc.;
3. Develop a specific programme in support of land administration, resuming of land registration, and protection of land rights in Libya. The programme will be defined in collaboration with key partners involved.

2. Introduction of the Roundtable

Background

Access, use, and control of land and land-based resources are deeply linked to power, identity and livelihoods and as such are at the heart of the Libya's conflict¹. The growing pressures of climate change, population growth, increased food insecurity, migration and unregulated urbanization are additional stressors for the land management system that needs to be reformed and strengthened. Protection of housing, land and property (HLP) rights and adequate land management and administration are key to peaceful, inclusive and socially and economically prosperous societies. In contexts emerging from conflicts and with a history of fragile institutions such as Libya, developing a sufficient shared understanding of such issues and define a range of options for addressing them is crucial for the establishment of technical processes that can sustain the broader political processes of social reconciliation, peace building and state building. It is also necessary to pave the way for reconstruction, sustainable development and sustainable urbanisation.

Some of the most visible manifestation of the failure of the land management system in Libya are: dysfunctional land markets, increase of land prices in urban areas, unaffordable housing, lack of investments in reconstruction and repair of infrastructure and buildings, forced evictions, and unregulated sprawl of informal settlements. Addressing the various waves of dispossession and resolve conflicts over housing, land and property (HLP) rights must be part of the transitional justice mechanisms that Libya will need to put in place to create the conditions for peace, reconciliation and reconstruction. The functioning of the Libyan land sector has been very heavily impacted by the suspension of property registration since 2011. The measure, put in place to prevent illegal registration, is now affecting recovery and reconstruction and the capacity of raising revenues from local property taxes, a key stream of income that local authorities can re-invest in local services and infrastructure.

The work done

Building on its long history of collaboration with Libyan institutions in the area of urban development and planning, in early 2021, UN-Habitat started to engage in the land sector with an **assessment of the land and conflict nexus**, with a focus on housing, land and property (HLP) rights and land management and land administration. Such assessment is expected to provide information on the status land tenure security and HLP rights, land use, land development, land value, and land disputes resolution in relation to their broader role in sustaining peace within the humanitarian-peace-development nexus. The analysis will be accompanied by a set of recommendations and options that can be considered by national and international actors when taking forward the political and technical peace, reconciliation and reconstruction processes.

In February 2021, the Ministry of Housing of Egypt, UN-Habitat and the World Bank hosted the **Second Arab Land Conference in Cairo**. The Libya delegation, composed by representatives from the Urban Planning Authority, the Public Property Authority and the Registry Authority, requested the support of UN-Habitat to address some of the most pressing land related challenges, including the blockage of the registration of land and properties, land markets and the out of control increase of land prices in urban

¹ Guidance Note of the Secretary General 'The United Nations and Land and Conflict' (2019)
<https://gltn.net/2019/03/15/guidance-note-of-the-secretary-general-the-united-nations-and-land-and-conflict-march-2019/>

areas, and the establishment of an improved land-based taxation system. The Libyan delegation and UN-Habitat agreed to hold a workshop in the months after the Conference to discuss such issues in detail.

On such basis, the **Roundtable on ‘Addressing Land Administration and Land Rights Challenges to Pave the Ground for Peace and Stability in Libya’** was held on the 29th and 30th June in Tunis. The roundtable brought together land and HLP experts and practitioners from different institutions and disciplines to exchange their experiences and discuss the priorities for action in the Libyan land / HLP sector. Representatives from the Real Estate Registration Authority - Ministry of Justice, Urban Planning Authority - Ministry of Housing and Construction, State Property Authority - Ministry of Finance, Survey Authority - Ministry of Planning, Case management - Ministry of Justice, Benghazi University, Omar Al-Mukhtar University and Misrata University, and local NGOs took part in the meeting. The event was also attended in person or remotely by representatives from the UN system, Italian Cooperation, international NGOs, the Regional Centre for Remote Sensing, the Libyan Society for Remote Sensing and Geographical Information Systems, the National Oil Corporation, and OpenStreetMap Libya. The existing land issues and their impact on broader Libyan priorities such as social and economic development, peace and reconciliation, reconstruction, institutional strengthening and the protection of land rights were discussed. The event allowed to learn from the reach experience in the room, to identify areas of convergence and potential collaboration among stakeholders, and to identify priorities for the way forward.

The Roundtable

UN-Habitat hosted the Roundtable “Addressing land administration and land rights challenges to pave the ground for peace and stability in Libya” in Tunis, on the 29th and 30th June 2021. The objectives of the roundtable was to bring together land and housing, land and property (HLP) rights experts and practitioners from different institutions and disciplines to exchange their experiences and discuss the priorities for action in the Libyan land and HLP sector and to foster the understanding of existing land issues and their impact on broader Libyan priorities such as social and economic development, peace and reconciliation, reconstruction, state building and institutional strengthening, and promotion of human rights.

The key topics were: Roles and work of the Libyan institutions with land-related mandates and collaboration among them; Collecting, storing and using for decision-making land related information; Land and property registry; Land markets and land prices; Land-based taxation and revenue generation for local authorities; Protection of housing, land and property rights and forced evictions in present times and over the past decades; and the legal framework and the disputes’ resolution system.

The event was attended in person and virtually by over thirty representatives from: Real Estate Registration Authority - Ministry of Justice, Urban Planning Authority - Ministry of Housing and Construction, State Property Authority - Ministry of Finance, Survey Authority - Ministry of Planning, Case management - Ministry of Justice, Benghazi University, Omar Al-Mukhtar University and Misrata University, and local NGOs took part in the meeting. The event was also attended in person or remotely by representatives from the UN system, Italian Cooperation, international NGOs, the Regional Centre for Remote Sensing, the Libyan Society for Remote Sensing and Geographical Information Systems, the National Oil Corporation, and OpenStreetMap Libya.

3. Summary of the proceedings

Opening

Dr. Erfan Ali, Director of the Regional Office of UN-Habitat opened the event by welcoming participants and drawing the attention on the importance of understanding and addressing land administration and management in Libya and the Arab region. Ms. Aida Robbana, Head of Office UN-Habitat Tunis, welcomed participants and emphasized the importance of establishing a solid collaboration between the Libyan institutions and UN-Habitat. Dr. Fareg Abdanbi Fareg Ellafi of UPA, welcomed the organisation of the roundtable and highlighted the relevance of the topic for guiding the development and implementation of urban plans and addressing the housing needs, key to a peaceful, inclusive and socially and economically prosperous society. It was also emphasized that reviewing land policy and the legal framework related to land will be important in order to enhance the stabilisation of Libya. Ms. Ombretta Tempra, UN-Habitat Land Specialist explained the objectives of the Roundtable and encouraged participants expressing their ideas and expectations towards the protection of land rights and improved land administration and achieving sustainable peace and stability in Libya.

Framing session

Two introductory presentations framed the meeting's discussions.

Ms. Ombretta Tempra presented "**The land and HLP sector: Components and Entry Points**", introducing key concepts related to land tenure security, land administration and housing, land and property (HLP) rights based on global frameworks and United Nations guidelines, including the UN Secretary General Guidance Note on 'The United Nations and Land and Conflict'². Ms. Tempra expressed the need for nationally-owned processes that are human rights-based and gender responsive, such as the continuum of land rights. Libya should benefit from innovations in land administrations that have been tested and introduced in comparable contexts, such as fit-for-purpose land administration. The different components of the land administration sector were outlined (land tenure, land value, land use, land development and the crosscutting land dispute resolution). The importance of multi-stakeholder coordination – including national and international actors, different Libyan institutions, and non-state actors - was explained. The relevance of housing land and property (HLP) rights to pave the ground for social reconciliation, institution building and sustainable peace was described, to be pursued also by improved land policy and legal framework, strengthening institutions, and capacity building at individual, organizational, and societal levels. Several steps towards land administration including mediation and dispute resolution, protect HLP and IDPs migrants and refugees, capacity building, and reforming land management framework were recommended. The full presentation can be seen in the Annexes.

The second presentation on "*Land Administration and HLP Rights in Libya: Land Management and Administration Issues*" was provided by Dr. Almokhtar Attwairi, Consultant for UN-Habitat in Libya. The presenter introduced the ongoing assessment on land rights and land administration being carried out through desk study reviews, questionnaires and interviews with key stakeholders from government institutions, civil society actors, private sector, and academia. The full presentation can be seen in the Annexes.

2

Perspectives from Libyan land stakeholders

A row of presentations introduced different perspectives from Libyan land sector stakeholders; a summary of the points made is below, while the full presentations can be found in the Annexes.

Mr. Abdulhafith Al Mawaddi, Executive Director of the Third Planning Generation, the Libyan Urban Planning Authority presented on **“Land Use Management in the Urban Planning Authority’s Perspective”**, highlighting key concepts of the Libyan Urban Planning System and the National Spatial Planning Policy 2006-2030. Mr. Al Mawaddi described the main challenges as lack of efficient planning tools and mechanisms, imbalanced distribution of the population, lack of technical capacity and lack of effective land management. He stressed the importance of an effective and efficient land administration system – including up to date geographical data and functioning land registration - to support spatial planning. On the other hand, it was recognized that a national planning policy can be only successful if the country adopts a balanced sustainable development policy through resources management, combating desertification and population concentration in the arable lands in the north. The need for policies, legislation and administrative tools to enable the collection of land-based revenue and steer the investments made in the property market was raised. It was recommended that the government provides technical and financial support to include public participation in planning processes, national planning of land management and investments.

Mr. Samir Belaazi, Head of Libyan Public Property Authority presented **“The Libyan Experience in Public Assets during the crises: 2011-2020”**; he described public property assets as the wealth of the society, being the historical and sovereign wealth that represents the state’s prestige and the basis of its stability. The presentation included laws governing the real estate ownership in Libya from the Islamic conquest to the Ottoman era, to the Italian colonization, the monarchy in 1951, which is considered the official formation of Libya, the 1969 coup and the revolution in 2011, when registration of property ownership were suspended for security purposes. The presenter emphasized the need of protecting public assets through the constitution, legislation and land policy, increasing public awareness related to land, improving institutional coordination, and monitoring violations followed by removing occupants of state properties. Lack of legislation preserving land and property rights, organising and regulating the real estate market, and supporting land and property investments by the private sector were flagged. ‘The real estate market should be governed to ensure fair value of the land and fighting monopoly and the unused lands. Reforming of the property and land administration must adhere to the constitution, as property rights are an important component of the real estate market and strongly contributes to the national economy and the spatial development and public revenues, which is regulated by national legislation and policy’, noted Mr Belaazi.

Dr. Aziza Safour, from the Benghazi University, presented the **“Role of the University in achieving sustainable urban development”** and highlighted the relevance of investing in educating the new generations on sustainable urban planning, which is crucial to achieve the Sustainable Development Goals and must be based on a functioning land administration system. Similarly to other Libyan cities, in Benghazi, unplanned urban sprawl, lack of infrastructure maintenance, lack of green spaces within urban areas, and the lack of institutional coordination between the national and regional institutions in charge of land management emerged or were aggravated by the war. According to the presenter, the role of the university should to be strengthened, their relationship with the public authorities and their public engagement should be improved, as universities can play a bigger role in solving local issues in collaboration with students and researchers. The importance of sustainable urban transportation to meet the needs of the population through public transportation, walkability, and integrated transportation and land use was highlighted. An innovative strategy to address mobility and urban transport problems in

Benghazi and increase the quality of life was developed by the University of Benghazi and was presented in the 3rd International Conference on Green Urbanism in Rome, Italy, December 2009.

Mr. Mahmoud Sowib, the Real Estate Registration Authority's Consultant, presented on "**Property Registration as the basis of Stability**". Mr. Sowib gave an introduction of the Authority and stressed the role of the Ottomans in establishing the property registration system, which is the basis of the current land and property registration system. The presenter identified a successful real estate system as the basis for the national economy and the way towards a future real estate investment strategy. The presenter further identified the main challenges of the national land administration and management as the lack of modern digital forms of data and archiving, which also requires training and qualified staff.

Mr. Abdalraheem Abubiriyah, from the 360 TANMIA NGO talked about "**non-governmental organizations and the land administration challenges in Libya**", pointing out the role that NGOs can play to reduce the repercussions of land mismanagement through a combination of research, brainstorming sessions, capacity building and disputes' resolution. Mr Abubiriyah presented one of the organization's projects, which assists governmental authorities with identifying land-related problems, mediating among parties in conflict and propose solutions by adopting communication, discussions, roundtables and trainings.

Dr. Jamal Gledan, former Deputy Chair of the Libyan Surveying Authority, gave a presentation on "**The Spatial data infrastructure and its role in supporting and developing land management in Libya**". Dr. Gledan defined the concept of land management and the reasons for land mismanagement in Libya, including the lack of clarity in the land management concept at the legislative and executive levels. He mentioned the Law No. 4, which stripped citizens of their property rights based on the political visions of the 1969 coup. The Law is a major obstacle as it violates human rights and other rights related to property and real estate. According to the presenter, the unfair allocation of land and real estate in previous decades resulted in the emergence of wealthy classes who ruled and monopolized the land market for personal benefits. Further, the presenter emphasized the shortcomings of the urban planning system and the failure implementing these plans, which resulted in the transformation of large tracts of land into unplanned urban sprawl. Further, the absence of a functional land-related tax and revenue system, led to a rise of property and increased land prices. Dr. Gledan proposed to develop the cadastral registration system through unified spatial databases improving infrastructure for better management. A successful digital framework should include geographical data, metadata, users, and interactive tools. The most needed interventions relate to the spatial data infrastructure including:

- Establishing a vision for digitalisation and automation of land-related data
- Developing supporting legislation and legal frameworks
- Developing and managing quality land data systems, training and research
- Ensuring that implementation is supported by political will and decision-making processes
- Develop partnership with parties and strengthening the allocation of roles and responsibilities, for compatibility of data and institutional integration / coordination.

Mr. Jalal Aftita, a private investor, owner of Daar Alsalam Engineering Consultancy Company, presented on "**The Relationship and the Role of the Private Sector in Land Management and Real Estate at Local Level**". Mr. Aftita explained the roots of the property issues in Libya and why this requires urgent action through legal frameworks and solutions for better future investments. He suggested that strong connection between the private and public sectors being key to the economic success in the country.

The **discussions points** below followed the presentations.

- The real estate registration has suffered from corruption and mismanagement of properties for decades. It was also greatly affected by the burning of the Libyan Real Estate Registration Authority in 1980s, an episode that as it has left a negative mark on the registration of land and

property rights since its occurrence. The successful ownership transformation of the Tripoli International Fair in 1963 from Italian and Jewish owners to the Libyan State was also mentioned.

- Urgent action for a legal framework related to real estate registration, correcting the legal consequences of Law No. 4, which was issued to expropriate individual property.
- The lack of a national land information archive / data repository is a big issue and a digital transformation is necessary for the country to move forward.
- A big problem is the fact that the national education system does not include land administration system.
- Considerations about social cohesion should be given importance when planning economic and morphological transformations, as this is key to identity and must translate in adequate and inclusive urban planning in Libya.
- The role of the contracted and accredited notary public offices in support to the real estate authority and the necessity of registering and documenting all contracts in the authority branches, including the cadastral and ownership verification, must be reassessed and made functioning within the broader institutional framework.
- Increased public awareness on land issues and processes is crucial.
- Adequate laws are needed to regulate priority matters, such as agricultural lands' use, inheritance, and protection of land rights. It was further suggested that consequences of issuance of new laws and regulations must be carefully considered in order to avoid legal consequences such as those derived from the Law No. 4 expropriations and consequences.
- The significance of functioning law enforcement mechanisms to protect land rights was stressed.
- The protection of the state properties is a basis of stability. Municipal guards, the agriculture protection police, and tourist guards play an important role in protecting the public properties. If the public sector is strong and successful the private will be strong, very connected and growing normally.
- The necessity of national policy and political will in order to have a national institutional integration and coordination.
- The Arab World is behind in terms of local and national land governance and in terms of participation of civil society in land governance.
- The civil society and the NGOs can play a bigger role in land monitoring and land management. Actors such as civil society and NGOs can bring different perspectives to land management.
- Information sharing for better management and coordination of the land sector.
- It is crucial for private and government actors to interact. If the public sector plays its role in setting the rules and monitor their respect, there is an important space for the private sector to play a role in land management, land administration and land registration; it can also be an important provider of land information and data, using new technologies in the generation of spatial information. For example, OpenStreetMap can play a role in surveying, spatial data, and mapping Libyan open street initiative including with the participation of women and youth.

Perspectives from Tunisia

During the sessions of the Tunisian experience both presenters stressed the role of the modern technologies for digitizing the land and property information systems. Further, in Tunisia, new housing and development projects need to transfer at least 25 per cent of the private lands to the state property for urban development plans in order to receive the approval. Key points and main ideas:

- Accessible land data for planning and development is indispensable;
- Land rights and land administration must be underpinned by legal and policy implementation frameworks;
- Adopting national spatial planning system and the approval of the third-generation plans have been very important for Tunisia;
- Education programmes are needed to support and sustain property registration system and land administration and management overall;
- Libya should benefit from international experiences in land governance and management, from Tunisia and elsewhere.

Focus on: Incremental fit-for-purpose land administration, land registration and land-based taxation

Ms. Ombretta Tempra gave a presentation on **“Incremental Fit-For-Purpose Land Administration for Resuming, Reforming, and Updating the Land Registration System & Land Based Financing and Taxation”**. The presentation listed **land registration** challenges in Libya such as the low rate of registered land prior to 2011, legislative instability, land registration fragmentation, the suspension of registration since 2012, outdated records, large number of informal transactions, and the dysfunctionality of the formal land market. The consequences are increasing informal settlements expansion, land disputes, forced evictions, and reduced investments. The presenter suggested two tracks of way forward for re-establishment of land registration through the reforming and improved official land registration system: a medium term one to re-establish a functional land registration system and a short-term one to start registering priority areas that fall outside the pre-war land registry. Ms. Tempra provided examples of mapping housing land and properties by identifying, informing, consulting, and mobilizing communities to register their properties under the guidance and the supervision of national institutions with technical support to UN-Habitat. This would lead to the issuing of temporary certificates that can be incrementally incorporated into the improved official land registry. This entails the adaptation of fit-for-purpose land registration approaches used in comparable contexts, identifying and training partners and communities, piloting the approach that will be then replicated and upscaled. The verification and adjudication of property claims, and the resolution of disputes would be key components of such data collection and land registration process.

The second part of the presentation focused on the **land-based finance**, in which the value of land is created by society and should be shared to the public benefits. Land-based finance include fees, taxes for physical or financial attributes of land. The presenter suggested some tools that can be used for capturing land value based on the type of property and showed examples of the effect of introducing land-based taxation in contexts comparable to Libya. Ms. Tempra explained the drivers behind the high land prices including scarcity of formal and legally transactable land, lack of taxation, urban sprawl, unregulated expansion, and cost of commuting, and land of viable alternatives for investment, and the money laundry. She concluded the presentation with some examples from UN-Habitat work on property taxation. The full presentation is in the Annexes.

Following the presentations, a **group work on land registration** was formed. The outcomes of the group work on land registration are indicated below.

Long term priorities identified by the group work³:

- Prepare and publish maps of different types of lands allocated for state or public use - such as endowments (*Awqaf*) and public properties - in cooperation with relevant authorities.
- Define the role of Notary Public Offices in monitoring and control land sale contracts.
- Determining the standards of engineering offices deployed by the registration authority including linking the land surveys to the international coordinate system.
- Establishing the national digital archive of all real estate records and maps.
- Updating the legislative framework and establish a new real estate authority.
- Requesting copies of the Ottoman and Italian archives as the basis of the national archival and registration system in order to solve land issues and replace what was burned in 1980s.

The outcomes of the **group work on land-based taxation**⁴ are below.

Short term priorities:

- The government with support from international actors should conduct a specialized study related to the real estate legislation taxation issuance.
- Draft new legislation on real estate taxes.
- Establish a real estate valuation agency or department.

Long term priorities:

- Submit a real estate taxation legislation for the parliament to approve.
- Manage real estate taxation using the principles of good governance to provide high quality services.
- Prepare a spatial database through the real estate registration authority which will be available to the relevant authorities.

Focus on: Housing, land and property rights

Ms. Tania Marcello, Programme Manager for Information, Counselling and Legal Assistance (ICLA), Norwegian Refugee Council in Libya presented on HLP rights of vulnerable people. The organization is supporting Libyans, migrants, refugees, and IDPs with legal aid related to housing and land property of IDPs. Ownership is distributed between governmental and private ownership, where those have been assisted can reside in any sites approved by the agency. NRC also provides services related to informal arrangements and informal lease agreements. Ms. Tania concluded her presentation with recommending increased access to affordable housing and to move towards a formal rental market as the country moves towards stability and economic development.

Commenting on the presentation, one of the participants pointed out the public property authority has settled many IDPs since 2011 in different camps with collaboration with the Libyan Housing and infrastructure authority that can be used for emergency purposes. Another noted that IDPs in Benghazi live across the city in different camps since 2011, and that there are many issues locally and with the international organizations related to these sites. She stressed how IDPs are suffering and stated that

³ Unedited

⁴ Unedited

assistance is very limited and insufficient. She also suggested that the crises management is the main issues in Libya.

Following the presentations, a **group work on housing, land and property rights** of vulnerable people was formed. The outcomes of the group work on land registration are indicated below. Outcomes of the group work⁵:

- Many IDPs have still not been able return to their places yet. In terms of land registration, policies must be legislated and enforced. There is a law 17/2010, article 42 to mapping areas of development in urban and rural areas alike. There are many violations identified by resolution 102 that explains the ownership transfer that can take in place only at the time of registration. The violations occur in the notary public offices and the local survey offices that prepare approved engineering cadastral prescriptions for property registration.
- Authorities should suspend all contracts until the government corrects the situation and ownership transfers can be registered based on the legal procedures.
- Contracts should be corrected in their procedure and process in order to reform the registration system. The government must designate areas in which buying and selling land and property is prohibited in order to protect property and organize the registration system.

Short term priorities:

- Collect data to measure and monitor the IDPs and provide safe environment through basic assistance with and provide safe environment for stability and settlements such as cash for rent, livelihoods and access to shelter.
- Support with (re)issuing ownership documents lost during the crisis.
- Raise the awareness of IDPs and encourage them to resort to the judiciary if/when responsible authorities fail to fulfil their obligations towards IDPs.

Long term priorities:

- Activate legislation that protects the rights of the forcibly displaced and enacting a law to compensate IDPs for the damages and sufferings they have faced.
- Return the property of the forcibly displaced, protect them, and secure their safe return.
- Raise awareness of citizens about housing land and property legislation.
- Raise awareness of IDP rights and the consequences of violating legislation of protecting IDPs.
- Network and cooperate with local, regional, and international organizations to unify efforts in protecting properties of IDPs.

⁵ Unedited

4. Outcomes and emerging recommendations from the Roundtable

The event was a first exchange among the key Libyan land sector stakeholders, and it was an open and informal discussion on land administration and land rights issues. An alignment emerged on the key priorities to be addressed, but further evidence-based discussions and topic-specific assessments are needed to fine-tune the technical approaches to be used. The text below includes the summary outcomes of the discussion and the long list of related recommendations. A selected number of catalytic activities that can produce results in the short / medium term while igniting longer term reform processes in the land sector should then be strategically identified and selected.

The main message emerging from the roundtable is the urgency and importance for the Libyan institutions and international community to **join forces to improve land administration**. This is a long process that has both technical and political aspects, but there is scope to start working on the building blocks that will create the foundation for (re)building a good land management system in Libya and address some of the most pressing challenges. An urgent priority is restarting land registration.

Not dissimilarly from other comparable contexts, the **land registration system** had significant gaps already before the conflict. The cadastral coverage was very limited, the procedures lengthy and bureaucratic. The regulations on land expropriation, nationalization of land and abrogation of tribal properties, change of property attributes, and transfer of property between regional registries to circumvent planning regulations created challenges. The fragmentation between different institutions involved in the registration of land – such as the registries and the notaries – already existed before the conflict. The freeze in land registration introduced in 2011 deeply aggravated the situation, by pushing all land transaction to informality, blocking the access to the legal land market of new properties and resulting in a huge increase of informality and unregulated and underserved urban sprawl. It is very urgent to resume land registration with modalities and approaches that are suitable to the current context and tailored to the human, financial, and technical resources available.

A good **management of public assets** is crucial for rebuilding Libya. Improvement is needed in the digitalisation of the archives, monitoring the encroachments and attacks against state properties, valuation of properties and establishment of public private partnerships for development. New laws would be needed to support some of these reforms.

Land-based taxation must be reviewed and improved. Now land taxes are only embryonically developed and not sufficiently collected. A better land taxation system would improve the use of urban land, reduce land speculation, reduce vacant land, increase the resources available to local authorities for the delivery of basic services and infrastructure and overall help keeping the land prices low.

The **land market** needs to be more transparent and better organised. The way **land expropriation and compensation** issues are dealt with in legislation and practices must be reviewed considering the current scenario, caseload and institutional capacities.

Efforts for the **protection of the housing, land and property** (HLP) rights of displaced people and women must be scaled up. Other critical target groups are youth, tribal groups, and migrants. This is needed for the short-term alleviation of the suffering and extend the direct benefits of peace to the population most affected by the conflict. A balance needs to be found between the economic and the social dimension of the protection of land rights and their registration. Issues related to **women's land rights** need to be better investigated and specifically addressed; inheritance practices are particularly challenging and implementation of laws that might not be discriminatory in the letter but in be so in their implementation should be looked at.

The **resolution of land disputes** must be prioritized. There are different categories of disputes linked to the ownership of land and the use of land-based resources. As the country moves towards recovery, the resolution of some disputes should be prioritized, such as those that directly affect displaced people or residents of settlements most affected by war. Forced eviction is a very widespread phenomenon that needs to be addressed through a combination of measures, such as awareness raising, early warning, mediation support, access to justice and rule of law. There is not yet sufficient consolidated knowledge of the types of land disputes and land rights violations experienced during the conflict; however, on the basis of the number of people displaced, there might be the need to establish a transitional justice mechanism to address these violations and design reparation programmes, such as property restitution schemes. A functional land registration is needed to sustain the land disputes' resolution.

The prevailing legal pluralism and the **fragmentation of the formal legal system** created contradictions and dysfunctionalities already before the war. On the other hand, many laws that are still relevant and define important values and principles. Analysing and understanding the current laws and regulations must be the point of departure for any intervention. National institutions, international community and experts engaging in Libya must have a good understanding of the Libyan legal framework to be able to support the national partners in the reform process. National partners must be exposed to experiences and good practices from comparable contexts. The understanding of implementation patterns must be improved, to inform the revision of the land-related legal frameworks.

Libya must benefit from the **new technologies** available to the land sector. Global and regional initiatives that involve Libyan partners exist as well as national organisations and initiatives that can be strengthened, complemented and play a bigger role in the improvement of land administration. The digitalization of the sector is needed. Data and statistics must be generated, made available and used for decision making and monitoring the progress towards the development objectives of the Libyan government and society in the months and years ahead.

There is a disconnect between the reality on the ground, the land use and the **planning processes** at different levels. There is the need of revising the planning processes in light of the implementation challenges and of a realistic assessment the current capacities of developing and implementing the plans. There broken connection between land registration and planning must be addressed.

The existing **local NGOs** are already playing a role in analysing and mediating land conflicts and providing training to key stakeholders. Their engagement could be expanded to other areas of land related work, such as the involvement of civil society and the participation of the population in participatory planning and policy dialogue processes, support fit-for-purpose land administration and land registration work, monitor land governance, and popularise and share information and create awareness.

The **private sector** has an important role to play in land administration which needs to be better conceptualized and described; some of the possible areas of engagement are the creation of spatial data infrastructures and delivery of land admin services through public-private partnerships. For a productive partnership, the government should play its role of regulator and monitor and prevent conflicts of interest.

There are insufficient **human resources** in the land sector because of the lack of adequate academic or technical education and training programmes. This gap needs to be filled in collaboration with existing universities and other research and training institutions in Libya, with the support of universities and institutions from the region and neighbouring countries, building on the Arab Land Initiative's network.

A land sector **coordination mechanism** for the land sector must be created, including Libyan institutions with land related mandates, national and international organisations with relevant expertise and development partners that are supporting the sector.

5. Way Forward

Building on the work done so far, and on the outcomes and recommendations emerging from the roundtable, UN-Habitat will continue working with the key Libyan land sector stakeholders at the following next steps:

1. The finalization of the ongoing assessment of land administration and land rights, which will provide a solid base for a second and more targeted consultation with key stakeholders, identify specific focus areas for targeted assessment and define further the specific interventions to be implemented;
2. UN-Habitat will work with key UN partners – UNSMIL, UNDP, WB, etc. – to mobilise the needed support from the Government of National Unity and of development partners that may be interested in supporting financially and technically this area of work – e.g. EU, Germany, Italy, AfDB, etc.;
3. Develop a specific programme in support of land administration, resuming of land registration, and protection of land rights in Libya. The programme will be defined in collaboration with key partners involved.

ANNEX I: Agenda

Time	Item	Responsibility
Day 1 – 29th June 2021		
9.30	Opening remarks	Erfan Ali, Director of the Regional Office of UN-Habitat Aida Robbana, Country Representative, UN-Habitat Tunisia Fareg Abdanbi Fareg Ellafi, Urban Planning Authority, Libya Ombretta Tempra, Land Specialist, UN-Habitat
9.45	Introduction and expectations of participants	Facilitated discussions
10.15	The land and HLP sector: components and priority entry points	Ombretta Tempra, Land Specialist, UN-Habitat
10:45	Land administration and HLP rights in Libya: Preliminary results of the ongoing assessment	Ali Abhire, UN-Habitat Libya Almokhtar Attawiri, Consultant, UN-Habitat Libya
11:45	Perspectives from key stakeholders: <ol style="list-style-type: none"> 1. Land use management from an urban planning perspective, by Urban Planning Authority 2. Management of Public Assets during the crisis period 2011 - 2021 3. Ownership registration as the basis for stability, by Land Registry Authority 4. The role of the university in achieving sustainable development, by University of Benghazi 5. Non-governmental organizations and land management challenges, by Tanmia 360 NGO 6. The role of the spatial data infrastructure project in improving land management, by Survey Authority and Libyan Information Infrastructure Project 7. The relationship and the role of the private sector in the management of land and property at the local level, by Dar Assalam Consultant Engineering Office 	<ol style="list-style-type: none"> 1. By Fareg Abdanbi Fareg Ellafi 2. By - Samir Ahmed Mohamed El Belaazi 3. By Mahmoud Mohamed Sowib. 4. By Aziza Ali Bubaker Safour. 5. By Abdalraheem Mohammed Abd Alraheem Abubiriyah. 6. By Jamal Ali Salam Gledan. 7. By Galal Mustafa Mohamed Aftita .
15:30	The Tunisia experience	Representative of the Ministry of State Property and Land / Office of Topography and Cartography
16:30	Closing of day 1	
Day 2 – 30 June 2021		
9:30	Recap Day 1 and introduction of Day 2	
9:45	Presentation and discussion on selected themes: <ol style="list-style-type: none"> 1. Theme 1 - Incremental fit-for-purpose land administration: resuming, reforming and updating the land registration system 	<ol style="list-style-type: none"> 1. By Ombretta Tempra, UN-Habitat 2. Ombretta Tempra, UN-Habitat 3. Tania Marcello, NRC

	<p>2. Theme 2 - Enabling local administration to deliver basic services and infrastructure: land markets and land-based taxation</p> <p>3. Theme 3 - Protection of housing, land and property rights: addressing current challenges and historical injustices to pave the way for peace, stability and reconstruction</p>	
11:15	Small group discussion on the three priority themes	Small group discussion
14:00	Report back and discussion	Facilitated discussion
14:45	Brainstorming and way forward	Facilitated discussion
15:15	Closing	

ANNEX II: List of Participants

	Institution	Name	Position
1	Urban Planning Authority	Fareg Abdanbi Fareg Ellafi	Former Chairman
2	Urban Planning Authority	Abdulhafith A. Al Mawaddi	Executive Manager of the Third Planning Generation
3	Land Registry Authority	Mahmoud Mohamed Sowib	
4	Land Registry Authority	Ahmed Abdulfatah Mansour Al Masalati	Department Manager Benghazi
5	Survey Department / CRTEAN	Jamal Ali Salam Gledan	Former director of the Survey Authority Department and Libyan Information Infrastructure Project
6	Land Registry Authority	Hisham Mohammed Othman Mohammed	Department Manager – Sabha
7	Public Property Authority	Samir Ahmed Mohamed El Belaazi	
8	University of Benghazi	Aziza Ali Bubaker Safour	Head of the Department of Architecture and Urban Planning
9	Non governmental organization	Abdalraheem Mohammed Abd Alraheem Abubiriyah	
10	Non governmental organization	Kahadeja Omar Ali Alwirfili	

11	Private Sector	Galal Mustafa Mohamed Aftita	
12	UN-Habitat	Aida Robbana	Head Tunisia office
13	UN-Habitat	Al Mokhtar Mohamed Omar Attwairi	Consultant
14	UN-Habitat	Ali A. Ibrahim Abhire	Consultant
15	UN-Habitat	Ombretta Tempra	Land specialist
16	UN-Habitat	El Habib Benmokhtar	Programme Officer
17	UN Habitat	Jenny Bjerlestam	Programme Officer
18	CRTEAN	Dr. El Hadi Gashut	
19	(Tunisia) Ministry of State Property and Land Affairs	M. Jalal al-Din Qaha	Real Estate Regulation Project for Old Residential Units Built on State Property
20	(Tunisia) Office of Topography and Cartography	Ms. Asma El Ghouli	Head of the Land Property Unit
21	NRC	Patricia Kheirallah	Head of Programme
22	NRC / Eviction TF	Tania Marcello	Programme Manager
23	UN	Matthew Brubacher	Economic Policy Unit
24	Italian Cooperation (AICS)	Daniele Ravaioli	Programme Officer Local Development
25	National Oil Corporation / Real Estate Management	Afaf Milad Zaqlam	
26	Libyan Society for Remote Sensing and Geographical Information Systems (LRSGIS) and OpenStreetMap Libya	Abdul Majeed bin Dallah	
27	Libyan Society for Remote Sensing and Geographic Information Systems	Tarek Abushufa	
28	OpenStreetMap Libya	Abdurahman Al Furjani	
29	Misrata University CEO of Geospatial Libya Consulting Company (GeoLC)	Abduladim Maitieg	Founder Head of GIS Unit
30	National Oil Corporation	Emad Ali Al Shaibani	
31	Omar Al-Mukhtar University, Al-Bayda, Libya, and a member of the OpenStreetMap	Mahmud Altawti	Member of the teaching staff, Department of Geography

ANNEX III - Presentations

مائدة مستديرة: معالجة تحديات إدارة وحقوق الأراضي
لتحقيق السلام والاستقرار في ليبيا
29-30 يونيو 2021
9:30 - 15:30

بداية اسمحوا لي لأرغب بجمع الموجودين في هذه الندوة الهامة والتي تعقد في تونس على مدار اليوم وغدا لمتابعة ما تم التوصل إليه خلال المؤتمر العربي للأراضي المنعقد في شهر فبراير الماضي في القاهرة. لقد خص المؤتمر إلى عدد من التوصيات التي تهدف نحو إقامة حوكمة رشيدة للأرض في المنطقة العربية وتعزيز الإدارة الجيدة للأرض من خلال: تعزيز التعاون والتنسيق، تطوير وتبادل المعرفة، تطوير قدرات الأفراد والمنظمات، ودعم تنفيذ البرامج والتدخلات المتعلقة بالأرض. كما سلطت الجلسات الضوء على إدارة الأرض في أوقات الأزمات والعراعات التي تعالي منها كثير من الدول في المنطقة العربية وكيف يمكن للإدارة الجيدة للأرض أن تلعب دورها في استقرار المجتمعات ووضع أنماط مستدامة وشاملة لاستخدام الأراضي تعزز المصالحة والسلام والتنمية الاقتصادية. إن معالجة قضايا إدارة الأراضي أمر بالغ الأهمية من أجل تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية وتفعيل جهود إعادة الإعمار في ليبيا. ويتضمن ذلك تحسين حقوق ملكية السكن والأرض والممتلكات لليبيين من أجل تحقيق المصالحة الاجتماعية والاستقرار، وأيضا من أجل تحسين الوصول إلى السكن الملائم والخدمات الأساسية التي يستحقها الشعب الليبي.

لقد تأثر أداء قطاع الأراضي الليبي بشكل كبير بتعليق تسجيل الملكية منذ عام 2011. كما تؤثر إجراءات منع التسجيل غير القانوني على التعافي وإعادة الإعمار والقدرة على زيادة الإيرادات من الضرائب العقارية المحلية، وهي مصدر الدخل الرئيسي الذي يمكن للسلطات المحلية إعادة استثماره في الخدمات والبنية التحتية المحلية. يمثل حل النزاعات حول حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات وبناء قدرة أنظمة إدارة الأراضي جزءا أساسيا من آليات العدالة الانتقالية التي تحتاج ليبيا إلى وضعها لتهيئة الظروف المواتية للسلام والمصالحة وإعادة الإعمار. تعتبر ورشة العمل هذه استمرارا للتعاون طويل الأمد بين موئل الأمم المتحدة والمؤسسة الليبية، والذي نأمل أن يزداد ويصبح أكثر فعالية في الأشهر المقبلة وإننا في موئل الأمم المتحدة نتطلع إلى تعزيز التعاون في مجال

نوعية حياة أفضل للجميع
في ظل التوسع الحضري

برنامج الموئل
لمستقبل حضري أفضل

إدارة الأراضي ، حيث ستساعدنا ورشة العمل هذه على أن نفهم بشكل أفضل ما هي الاحتياجات الأكبر لإحاطة ونقاط العمل الأكبر أهمية لرسم خطة عمل للمرحلة القادمة.

لقد ناقشنا خلال المؤتمر العربي للأراضي عدة موضوعات منهلاصرائب على الأراضي ، وأسعار الأراضي ، وأسواق الأراضي . وخلال هذين اليومين سوف نتطرق إلى هذه الموضوعات وغيرهن الموضوعات ذات الأهمية في.. السياق الليبي .

نتطلع لامعكم وتعاونكم لتوسيع أنشطتنا المشتركة في.. ليبيا من أجل مستقبل حضري مزدهر للمدن الليبية والشعب الليبي ، ولا سيما الشباب الذين يشكلون 70% من السكان.

ختلماود أن أشكر تونس على استضافتها هذا الاجتماع الهام وأشكر جميع الحاضرين على مشاركتهم وأتمنى أن يكون اجتماعا مثمرا.

LAND ADMINISTRATION & HOUSING, LAND AND PROPERTY RIGHTS: COMPONENTS AND ENTRY POINTS

27.6.2021, Tunis


Ombretta Tempra, Land Specialist, Regional Office for Arab States, Cairo
ombretta.tempra@un.org



1

OVERVIEW

1. Key concepts
2. Guiding principles
3. The pieces of the puzzle
4. Priorities and entry points
5. What next



2

1. Key concepts

The concept of land (UN SG Guidance Note on Land and Conflict)

Land is the surface of the earth, the materials beneath, the air above and all things fixed to the soil. It contains structures, resources and landscapes of significant **political, economic, cultural, spiritual and symbolic value**.


[...] a resource of limited availability [...] tied closely to **power, wealth, identity and even survival** for a large part of the population.

3

1. Key concepts

Land tenure is the relationship, whether legally or customarily defined, among people, as individuals or groups, with respect to land and associated natural resources. Rules of tenure define how property rights in land are to be allocated within societies, along with associated responsibilities and restraints.

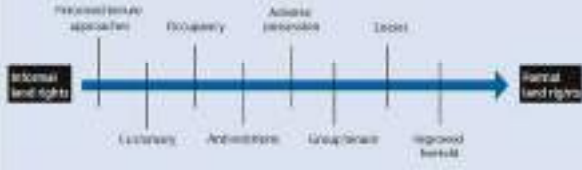
In simple terms, **land tenure systems determine who can use what resources, for how long, and under what conditions.**



4

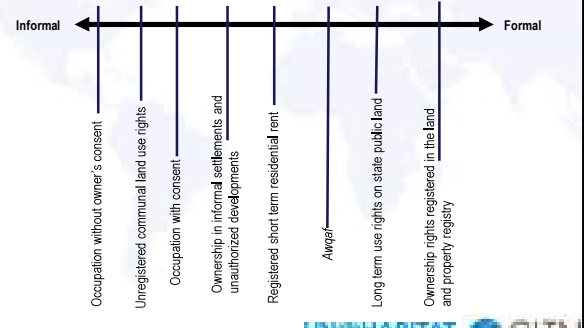

1. Key concept: the continuum of land rights

There is a **continuum of land tenure types** that includes all legitimate types - based on the recognition that land has a social function and is not just a commodity. Formal, informal, customary, religious land tenure types considered legitimate* can be legalized with land documents.



5

1. Key concept: the continuum of land rights

6

1. Key concept: Fit-for-purpose land administration

- **Flexible** in spatial data capture
- **Inclusive** in scope to cover all tenure and all land.
- **Participatory** in approach to data capture and use to ensure community support.
- **Affordable** for the government to establish and operate, and for society to use
- **Reliable** in terms of information that is authoritative and up-to-date.
- **Attainable** in relation to establishing the system within a short timeframe and within available resources (human & financial).
- **Upgradeable** with regard to incremental upgrading and improvement over time in response to social and legal needs and emerging economic opportunities.



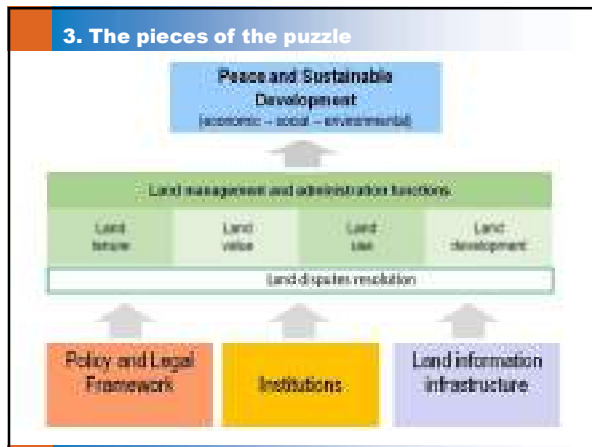
7

2. Guiding principles

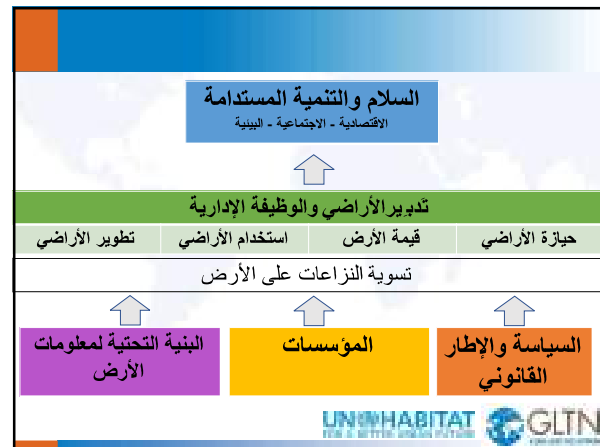
1. Interventions based on international norms and standards
2. Coherence across humanitarian – peace – development
3. Interventions should be strategic, incremental and timely
4. Prioritize national ownership and recognize that land is a sovereign issue
5. Support human rights-based and gender responsive approaches
6. Support effective coordination and partnership among actors

From: UN Secretary General Guidance Note on 'The UN and Land and Conflict'

8



9




10

3. The pieces of the puzzle

Land tenure

1. Securing access to land and the resources related to it, their allocation, recording and security [*HLP]
2. Cadastral mapping and legal surveys to determine parcel boundaries
3. Creation of new properties or alteration of existing properties
4. Transfer of property or use from one party to another through sale, lease, or credit security
5. Management and adjudication of disputes regarding land rights and parcel boundaries [*HLP]



11


3. The pieces of the puzzle

Land value

6. Assessing the value of land and properties
7. Calculating and gathering revenues through taxation
8. Managing and adjudicating land-valuation and taxation disputes

Land use

9. Control of land use by adopting planning policies and land-use regulations at the national, regional and local levels
10. Enforcing land-use regulations
11. Managing and adjudicating land-use conflicts

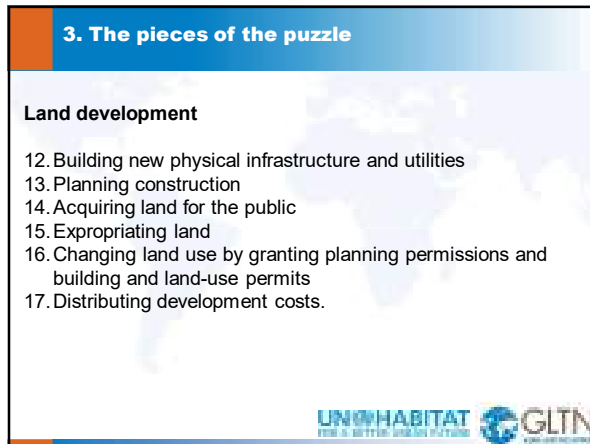


12

3. The pieces of the puzzle

Land development

12. Building new physical infrastructure and utilities
13. Planning construction
14. Acquiring land for the public
15. Expropriating land
16. Changing land use by granting planning permissions and building and land-use permits
17. Distributing development costs.

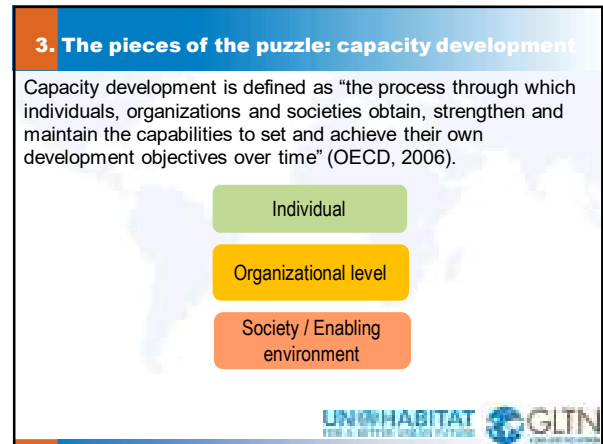


UN HABITAT FOR A BETTER URBAN FUTURE GLTN

13

3. The pieces of the puzzle: capacity development

Capacity development is defined as “the process through which individuals, organizations and societies obtain, strengthen and maintain the capabilities to set and achieve their own development objectives over time” (OECD, 2006).

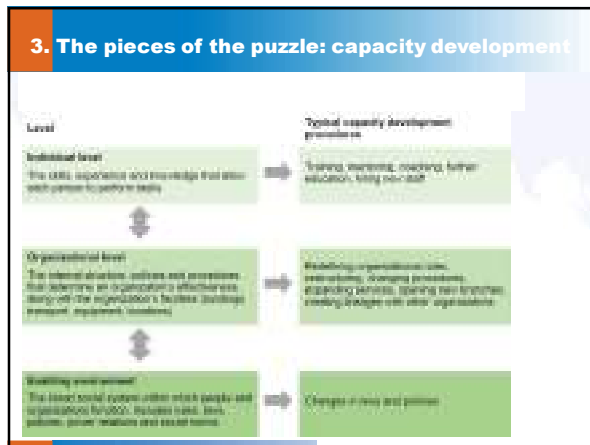


UN HABITAT FOR A BETTER URBAN FUTURE GLTN

14

3. The pieces of the puzzle: capacity development

Level	Typical capacity development priorities
Individual level The skills, experience and knowledge that allow each person to perform better.	Training, mentoring, coaching, further education, being practical.
Organizational level The internal structure, culture and processes that determine an organization's effectiveness, along with the organization's business strategy (product, equipment, locations).	Redefining organizational role, restructuring, changing processes, expanding services, opening new markets, creating synergies with other organizations.
Enabling environment The broad social system within which people and organizations function. Includes laws, rules, policies, power relations and social norms.	Changes in laws and policies.



UN HABITAT FOR A BETTER URBAN FUTURE GLTN

15

4. Some ideas: priorities and entry points

1. Ensure land is into strategic & planning processes
2. Mediation and disputes resolution
3. Rule of law (strengthening land institutions)
4. Protect HLP rights of IDPs / refugees / migrants
5. Land information management
6. Review and reform of the land management & land administration framework (in a fit for purpose manner)
7. Coordination of the land sector / partnership building
8. Capacity development
9. Pilot practical tools to address priority gaps in the land sector.
10. Review and reform on the land policy and legal framework



UN HABITAT FOR A BETTER URBAN FUTURE GLTN

16

4. What next

- Your views
- Today: hear from key land sector stakeholders
- Tomorrow: Focus on priority topics / technical – policy options
- Agree on a way forward:



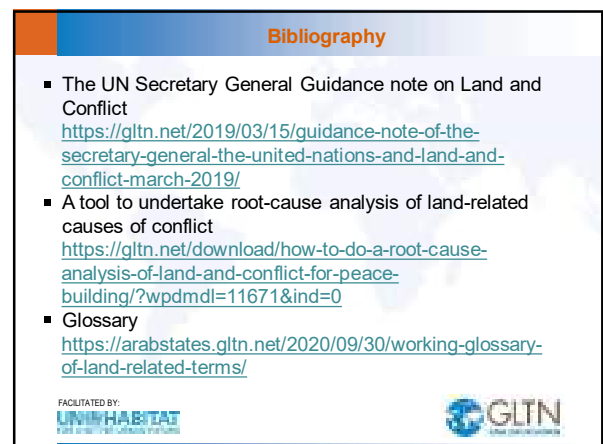
UN HABITAT FOR A BETTER URBAN FUTURE GLTN

17

Bibliography

- The UN Secretary General Guidance note on Land and Conflict
<https://glt.net/2019/03/15/guidance-note-of-the-secretary-general-the-united-nations-and-land-and-conflict-march-2019/>
- A tool to undertake root-cause analysis of land-related causes of conflict
<https://glt.net/download/how-to-do-a-root-cause-analysis-of-land-and-conflict-for-peace-building/?wpdmdl=11671&ind=0>
- Glossary
<https://arabstates.glt.net/2020/09/30/working-glossary-of-land-related-terms/>

FACILITATED BY:
 UN HABITAT FOR A BETTER URBAN FUTURE GLTN



UN HABITAT FOR A BETTER URBAN FUTURE GLTN

18

Land administration and HLP rights in Libya: Preliminary results of the ongoing assessment

ALMOKHTAR ATTWAIRI
UN HABITAT
TUNIS 28-29/06/2021

1

OUTLINES

- ▶ Introduction
- ▶ Methodology
 - ▶ Objectives
 - ▶ Data collection
- ▶ Key issues
- ▶ Report summary

2

INTRODUCTION

- ▶ Instability and the pressure of current crises affect the land management and administration
- ▶ Urbanization has pressured Libya for decades without clear vision of planning institutions
- ▶ Population growth and migration are great factors and stressors of land demand
- ▶ Libya has limited arable lands 2% with mismanagement of lands this area is going to shrink

3

METHODOLOGY

- ▶ Theoretical framework
- ▶ Data collection
 - ▶ Archival
 - ▶ Interviews
 - ▶ Legislation, laws, regulation, executive decrees
- ▶ Assessment
 - ▶ Questionnaire

4

OBJECTIVES

- ▶ Provide information on land and conflicts in Libya
- ▶ Special focus on property rights and related issues
- ▶ Identify the main issues of land management and administration
- ▶ Propose a comprehensive recommendations of land management and rights

5

KEY ISSUES

- ▶ Political and institutional division
- ▶ Lack of data and professional staff
- ▶ Insecure property rights
- ▶ Confiscated private lands and properties
- ▶ Abolition of private property ownership
- ▶ Suspension of National Real Property Registration authority since 2011
- ▶ Illegal property registration, parallel registration processes
- ▶ Social tension and conflicts over lands
- ▶ Unaffordable land and housing prices

6

LAND LEGISLATIONS

- ▶ Legislation History
 - ▶ *Ottoman laws: 1859 Daftar, Tabu, Foreign Ownership*
 - ▶ *Italian laws: 1913, 1921 Urban, Rural, Waqf, Private, Amirria, Public*
 - ▶ *Monarchy laws: 1951 Petroleum, Real Estate, Investment, private ownership*
 - ▶ *Jamahiriya Laws: 1969 Military coup, confiscation of private land ownership*

7

Land Legislations

Articles	Year	Title	No
132	1858	Ottoman Registration Legislation	1
123	1921, 1913	Italian Legislations	2
110	1956	Libyan Kingdom Legislation	3
5	1986	Abolishing Land Ownership No. 7	4
11	1988	Law No. 11 Establishing Socialist Land Registry	5
51	1989	Law No. 12 The Real Estate and Ownership	6
-	2008	Executive Regulation of Law No. 17	7
-	2012	Division of Real Estate and Public Assets Decree	8

8

Land Assessment

Assessment of Land Administration System Questionnaire

- ▶ *Assess the capacity of land administration system*
- ▶ *Collaborative analysis of land and conflict*
- ▶ *Housing, land, and property HLP rights*
- ▶ *Land management and administration*
- ▶ *Providing recommendations and options by partners*

9

LAND TENURE

- ▶ *Legally – Customary*
 - ▶ *Securing access to land*
 - ▶ *Cadastral system*
 - ▶ *Land tenure information, spatial data infrastructure*
 - ▶ *Technical and administrative process of national institutions*

10

LAND TENURE

- ▶ *Insecure property rights*
- ▶ *Cadastral system still an issue for registration*
- ▶ *Land tenure information is insufficient*
- ▶ *spatial data infrastructure lacks professionalism*

11

LAND VALUE

- ▶ *Measuring land value*
 - ▶ *Assessing the value of land and properties*
 - ▶ *Calculating and gathering revenues through land property taxation*
 - ▶ *Land value information*

12

LAND VALUE

- ▶ *There is no market price index for land*
- ▶ *Taxation legislation No. 2/1986, amendments, exemption*
- ▶ *Modern taxation system is significant for land ownership and management*
- ▶ *Land value is still an issue for public authorities and private investment companies*

13

LAND USE

- ▶ *Use and exercise land rights*
 - ▶ *Control and enforcement of land use decisions*
 - ▶ *Land use information*
 - ▶ *Zoning in the planning system*

14

LAND USE

- ▶ *Great impact of population concentration on land use*
- ▶ *Lack of zoning in both urban and rural areas*
- ▶ *Weak Control and enforcement over land use*
- ▶ *Zoning and boundaries to organize the planning system*

15

LAND DEVELOPMENT

- Improve land, efficient land use*
 - ▶ *Acquiring land for the public*
 - ▶ *Planning and construction, re-construction*
 - ▶ *Distributing development costs*

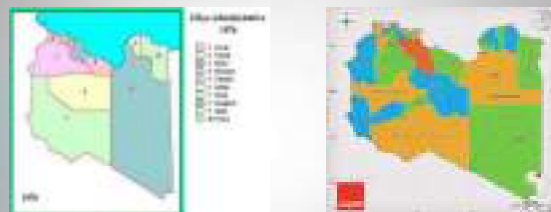
16

Land development

- ▶ *Urban Planning Authority*
 - ▶ *Master plans phases 1963/1968*
1980/2000
 - ▶ *Third generation plan 2005/2030*
- ▶ *Planning instability divisions*
- ▶ *Inconsistent planning schemes*

17

LAND DEVELOPMENT



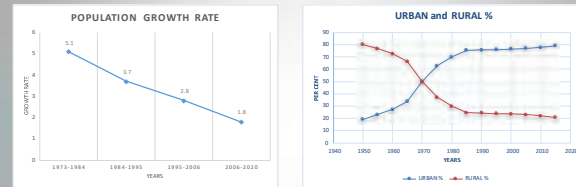
18

land development

- ▶ Urbanization
- ▶ Population growth
- ▶ Migration
- ▶ Economic shift towards services
- ▶ Centralization policies
- ▶ Lack of long term planning strategies

19

URBANIZATION



20

المائدة المستديرة حول معالجة تحديات إدارة الأراضي وحقوق الأراضي

إدارة استخدامات الأراضي من منظور التخطيط العمراني في ليبيا

المهندس : عبدالحفيظ ابوسيف المودي
29- 30 يونيو 2021 م , تونس

1

المحتويات

- مفاهيم أساسية.
- نظام التخطيط العمراني الليبي .
- ملخص السياسة الوطنية المكانية (2030-2006)
- تحديات توفر الأراضي على المستوى الوطني.
- سياسات وطرق معالجة التحديات على المستوى الوطني والمحلي.
- على المستوى الحضري.
- التحديات.

2

المحتويات

- مفاهيم أساسية.
- نظام التخطيط العمراني الليبي .
- ملخص السياسة الوطنية المكانية (2030-2006)
- تحديات توفر الأراضي على المستوى الوطني.
- سياسات وطرق معالجة التحديات على المستوى الوطني والمحلي.
- على المستوى الحضري.
- التحديات.

3

مفاهيم أساسية

إدارة الأراضي :

- هي عملية إدارة استعمال وتطوير موارد الأراضي الحضرية والريفية.
- تعنى الإدارة السهلة والفعالة والكفوة والعادلة والبسيطة للأراضي.
- إدارة الأراضي بشكل عادل ومنصف في كل دولة من دول العالم مهمة لجميع المواطنين .
- نماذج من المؤسسات الوطنية:
 - ليبيا (مصلحة أملاك الدولة .
 - مصلحة التسجيل العقارى).
 - الأردن (دائرة الأراضي والمساحة).
 - الامارات (دائرة الأراضي والإملاك).
 - رواندا (سلطة ادارة واستعمال الأرض).



4

مفاهيم أساسية

المتطلبات الأساسية لإدارة الأراضي الفعالة والكفوة:

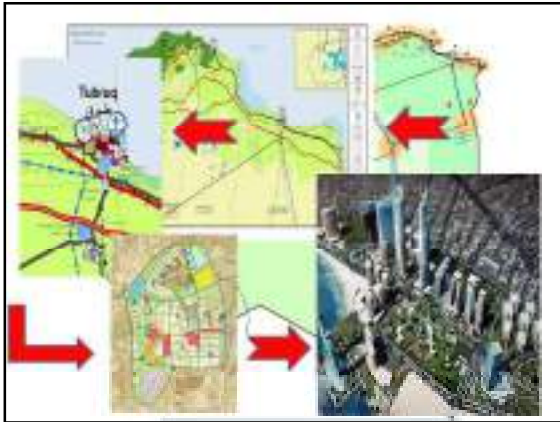
- الخرائط الطبوغرافية المحدثة , والبيانات الدقيقة المتعلقة بالأراضي.
- إجراءات تسجيل الأراضي العادلة والسريعة لتسهيل الإدارة الفعالة لحقوق الملكية .
- **سياسة نقدية تخطيطية للأراضي**
- إجراءات وانظمة كفوة وفعالة لتوليد الإيرادات من الأراضي.

5

المحتويات

- مفاهيم أساسية.
- نظام التخطيط العمراني الليبي .
- ملخص السياسة الوطنية المكانية (2030-2006)
- تحديات توفر الأراضي على المستوى الوطني.
- سياسات وطرق معالجة التحديات على المستوى الوطني والمحلي.
- على المستوى الحضري.
- التحديات.

6

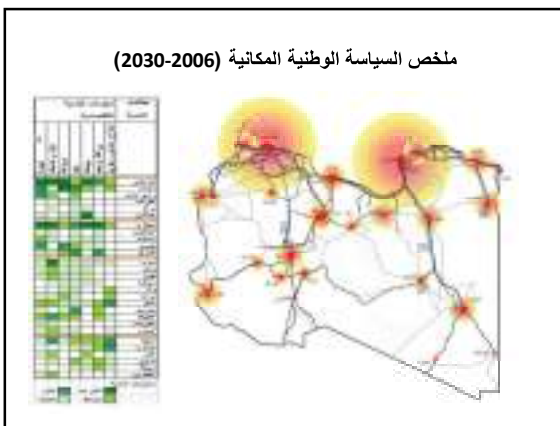


7

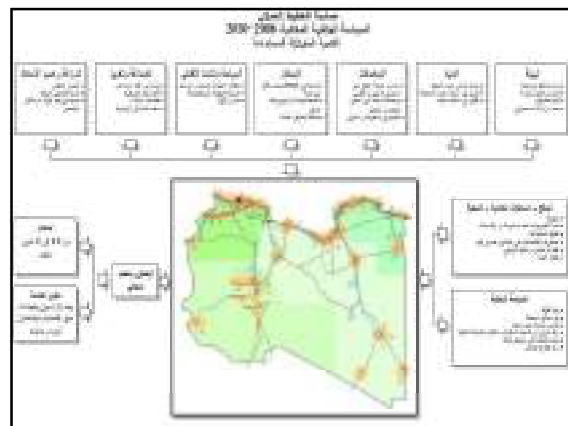
المحتويات

- ❑ مفاهيم أساسية.
- ❑ نظام التخطيط العمراني الليبي .
- ❑ ملخص السياسة الوطنية المكاتبية (2030-2006)
- ❑ تحديات توفر الأراضي على المستوى الوطني.
- ❑ سياسات وطرق معالجة التحديات على المستوى الوطني والمحلي.
- ❑ على المستوى الحضري.
- ❑ التحديات.

8



9



10

المحتويات

- ❑ مفاهيم أساسية.
- ❑ نظام التخطيط العمراني الليبي .
- ❑ ملخص السياسة الوطنية المكاتبية (2030-2006)
- ❑ تحديات توفر الأراضي على المستوى الوطني.
- ❑ سياسات وطرق معالجة التحديات على المستوى الوطني والمحلي.
- ❑ على المستوى الحضري.
- ❑ التحديات.

11

تحديات توفر الأراضي

ترجمة هذه المتطلبات الى مكونات مكاتبية فعلية

سكن، غذاء، مياه، وظائف، صحة، تعليم، مواصلات

8-9 مليون نسمة بحلول عام 2030

نقطة الأراضي الزراعية والرعي -5%

نقطة الأراضي المطلوبة للتنمية الحضرية

تركز السكان في الحزام الساحلي

الحاجة الماسة الى التخطيط السليم والإدارة الفعالة والكفوة للأراضي ، من أجل الموائمة بين كل المصالح المتضاربة ، والابتعاد بمسار العمران عن السهوليات ، وتقريبه من الإستدامة.

12

المحتويات

- مفاهيم أساسية.
- نظام التخطيط العمراني الليبي .
- ملخص السياسة الوطنية المكانية (2030-2006)
- تحديات توفر الأراضي على المستوى الوطني.
- سياسات وطرق معالجة التحديات على المستوى الوطني والمحلي.
- على المستوى الحضري.
- التحديات.

13

النطاقات الايكولوجية

تقسيم البلاد الى أربعة نطاقات ايكولوجية:

- النطاق الايكولوجي الساحلي ومساحته (9700) كم².
- النطاق الايكولوجي للأراضي الزراعية و البعلية الشمالية ومساحته (29600) كم².
- النطاق الايكولوجي للأراضي الرعوية الشمالية ومساحته (304300) كم².
- النطاق الايكولوجي الصحراوي ومساحته (1432104) كم².

14

النطاقات الايكولوجية



15

النطاق الايكولوجي الأول (الساحل)

- يشمل الشريط الساحلي, السبخات, المياه الساحلية وقاع البحر.
- من أكثر النطاقات هشاشة, فهو عرضة للضغوطات التنموية التي لها آثار ايكولوجية سلبية:
 - السحب المفرط للمياه الجوفية.
 - تداخل مياه البحر , وانخفاض إنتاجية الأراضي الزراعية.
 - إلقاء النفايات المنزلية والصناعية الصلبة والسائلة في البحر.
 - التنمية السريعة غير المراقبة وغير ذات الإدارة الفعالة.
 - النمو والتوسع الحضري.
 - تلوث السبخات بمياه الصرف الصحي والنفايات الصلبة.

16

النطاق الايكولوجي الثاني (الأراضي الزراعية و البعلية الشمالية)

- تشمل : أراضي الزراعة البعلية , الغابات , اراضي حضرية .
- بسبب الموقع الجيد و المناخ المعتدل فقد جذب النطاق أنشطة انمائية مكثفة , مما تسبب في بروز القضايا الآتية.
 - انخفاض نوعية التربة بسبب ازدياد عمليات سحب المياه الجوفية.
 - ممارسات زراعية خاطئة , وانحسار مساحات الغابات.
 - زحف العمران على الأراضي الزراعية.
 - الانتشار الحضري العشوائي .

17

النطاق الايكولوجي الثالث (الأراضي الرعوية الشمالية)

- يشمل أراضي المراعي المنبسطة الموسمية .
- أهم القضايا في هذا النطاق تتمثل في :
 - أراضي هشة زراعية.
 - الرعي الجائر وزيادة التصحر.
 - المشاريع الزراعية التي تعتمد على النهر الصناعي وهي مهددة بزحف التصحر في منظور مدة النهر الصناعي.

18

النطاق الايكولوجي الرابع (الصحراء)

- منطقة ذات كثافة سكانية ضئيلة.
- تحتوى على مخزون هام من النفط والمياه الجوفية والمعادن الاخرى.
- أهم القضايا في هذا النطاق تتمثل في :
 - اختفاء بعض الواحات وغابات النخيل ذات الاهمية الكبرى.
 - انخفاض مستوى المياه الجوفية.

19

السياسات والتدابير اللازمة

- لتحقيق التنمية المستدامة ينبغي إدارة كل موارد النطاق بفاعلية من خلال :
 - التحكم في التلوث وفقا لبروتوكول حماية البحر المتوسط لعام 1989م.
 - الزراعة المستدامة.
 - التحكم في التنمية الشاملة لاستخدام الأراضي (حصر التنمية ضمن مناطق التخطيط).
 - الحد من تكون نوع من العمران على هيئة شريط على طول الساحل.
 - التحكم على أراضى بعرض 100 متر على طول الساحل كمحافظة تحت تصرف الدولة.
 - انشاء منتزهات ساحلية وبحرية ومناطق حماية.

20

السياسات والتدابير اللازمة

- لتحقيق التنمية المستدامة ينبغي إدارة كل موارد النطاق بفاعلية من خلال :
 - التحكم في استعمالات الاراضى فى الوديان والواحات.
 - حماية الغطاء النباتى الطبيعى والحياة البرية (المحميات).
 - تخطيط استخدامات الاراضى تمثيا مع موارد المياه المتاحة.
 - عدم السماح بالانشطة الامتاعية فوق الاراضى الزراعية وارضى الغابات.
 - وضع حدود معينة للتوسع الحضرى.(نمو المدن فى المستقبل إما بتكثيف الاستعمالات والتصنيفات او توجيه التوسع الحضرى خارج النطاق الايكولوجى).

21

الأسلوب المقترح في إقليم طرابلس الفرعي لمعالجة مناطق الإنتشار العشوائى

- ضم بعض المناطق للمخطط الشامل.
 - الحزام الأخضر.
 - تجمعات ضمن حدود الحاضرة.
- [[الجزء الثاني]]
- أول الأمر هو تحديد منطقة ذات انتشار عشوائي لمعالجة هذه المنطقة.
- أما الأمر الثاني فهو تحديد مناطق الحزام الأخضر في حدود المدينة.
- أما الأمر الثالث فهو تحديد مناطق التجمعات السكنية في مناطق محددة.
- أما الأمر الرابع فهو تحديد مناطق الحزام الأخضر في مناطق محددة.
- أما الأمر الخامس فهو تحديد مناطق الحزام الأخضر في مناطق محددة.
- أما الأمر السادس فهو تحديد مناطق الحزام الأخضر في مناطق محددة.
- أما الأمر السابع فهو تحديد مناطق الحزام الأخضر في مناطق محددة.
- أما الأمر الثامن فهو تحديد مناطق الحزام الأخضر في مناطق محددة.
- أما الأمر التاسع فهو تحديد مناطق الحزام الأخضر في مناطق محددة.
- أما الأمر العاشر فهو تحديد مناطق الحزام الأخضر في مناطق محددة.

22

المحتويات

- مفاهيم أساسية.
- نظام التخطيط العمرانى الميبي .
- ملخص السياسة الوطنية المكانية (2006-2030)
- تحديات توفير الأراضى على المستوى الوطنى.
- سياسات وطرق معالجة التحديات على المستوى الوطنى والمحلى.
- على المستوى الحضرى.
- التحديات.

23

الأدوات التخطيطية المستخدمة

- المخططات الحضرية للمدن والتجمعات السكنية.
 - مخططات شاملة (1:5000).
 - مخططات تفصيلية تنفيذية (1:1000).
- العملية التخطيطية ذات السند القانونى.
 - اعتماد المخططات.
 - تعديل المخططات.
 - اصدار تراخيص البناء والهدم والترميم.
- لائحة استعمال وتصنيف المناطق.
- لائحة المبانى.

24

توصيات مشروع الجيل الثالث للمخططات

مشاركة ملاك الأراضي في المناطق العمرانية بأموالهم في عمليات تعبيد الطرق وفي البنية التحتية الفنية والاجتماعية , لأن التطور العمراني يزيد من قيمة الأراضي , وعلى ملاك الأراضي أن يدفعوا جزءاً من قيمة تلك التنمية العمرانية متمثلة في قيمة توصيل البنية التحتية مثل المياه والصرف الصحي وتعبيد الطرق, لمجابهة نقص اعتمادات الاستثمار العام في مجالات تعبيد الطرق والبنية التحتية الفنية .

25

المحتويات

- مفاهيم أساسية.
- نظام التخطيط العمراني الليبي .
- ملخص السياسة الوطنية المكانية (2006-2030)
- تحديات توفر الأراضي على المستوى الوطني.
- سياسات وطرق معالجة التحديات على المستوى الوطني والمحلي.
- على المستوى الحضري.
- التحديات.

26

التحديات

- استكمال اعمال مشروع الجيل الثالث للمخططات.
- تطوير نظام التخطيط العمراني وفقا للمستجدات (المتغيرات الوطنية , الإستدامة , المرونة , الإدارة المحلية , المشاركة الشعبية).
- التطبيق المحلي للأجندة الحضرية الجديدة.
- انتشار البناء غير الرسمي في ظل ظروف عدم الإستقرار .
- قيام البلديات بدورها في إدارة الأراضي والتخطيط العمراني.

27

شكرا على الإلتباه وحسن الإستماع



28

مقدمة

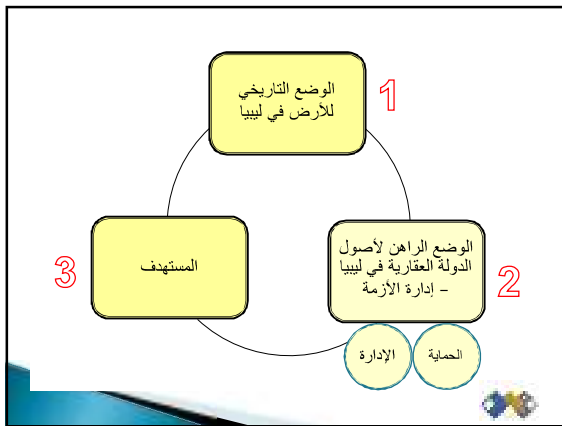
أصول الدولة العقارية .. هي الثروة المادية
للمجتمع، وهي ثروة تاريخية وسيادية
وقمئل هيبتها وأساس استقرارها.

2

دولة ليبيا
وزارة المالية
مصلحة أملاك الدولة

التجربة الليبية
"إدارة أصول الدولة العقارية في فترة الأزمة"
2011 - 2020 م

1



4

مصلحة أملاك الدولة

❖ هي إحدى أدوات السياسة المالية للدولة في ليبيا، وهي المعنية قانوناً بإدارة وحماية ومتابعة أصول الدولة العقارية.

❖ أصول الدولة العقارية، تعتبر المكون الأساسي لأي عملية تنموية وبجميع أشكالها الرئيسية والفرعية.

3

1 حماية أصول الدولة العقارية

6

مراحل التشريعات المنظمة لأصول الدولة العقارية

1 الفتح الإسلامي

2 مرحلة العهد العثماني - قبل 1911م

3 مرحلة الإحتلال الإيطالي 1911م

4 مرحلة العهد الملكي 1951م

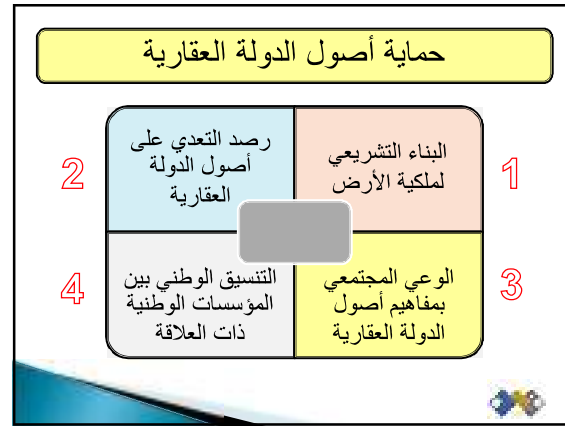
5 مرحلة نظام 1969م

6 مرحلة ما بعد عام 2011م

5



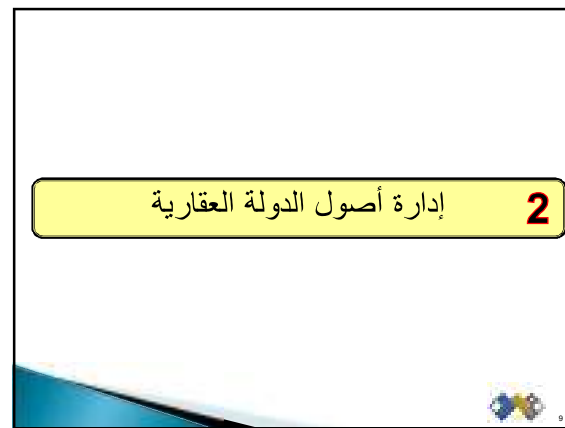
8



7



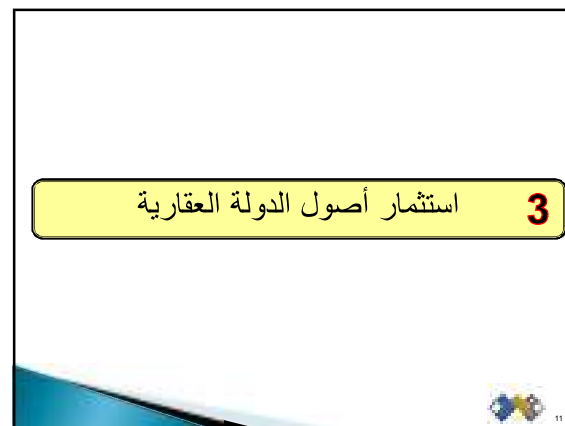
10



9



12



11

الخلاصة

1. تُعتبر أصول الدولة العقارية المكون الأساسي لأي عملية تنموية وبجميع أشكالها الرئيسية والفرعية.
2. مرت تشريعات أصول الدولة بفترة زمنية تغيرت من خلالها أنماط ملكية أصول الدولة العقارية.
3. ركزت مصلحة أملاك الدولة على إيجاد أدوات لحماية أصولها من خلال التشريعات وأدوات الرصد والتنسيق الوطني بين المؤسسات ذات العلاقة.
4. أهمية تنظيم إدارة الملكية العقارية خلال فترة الأزمة.
5. الملكية العقارية (العامة والخاصة) هي حقوق يكفلها الدستور والتشريعات ولا يتم المساس بها إلا من خلال إجراءات قانونية.
6. سوق عقارية تساهم في دعم الاقتصاد الوطني والتنمية المكانية وإيرادات المال العام وتنظيمها التشريعات.
7. شراكة بناءة وفاعلة بين القطاعين العام والخاص، تساهم في تقوية الاقتصاد الوطني وتحقق للتنمية المستدامة.

14

الشراكة بين القطاعين العام والخاص

الرؤية	مدى جاهزية القطاع الخاص
شراكة بناءة وفاعلة بين القطاعين العام والخاص، تساهم في تقوية الاقتصاد الوطني وتحقق التنمية المستدامة	التشريعات ذات العلاقة
	فرص الشراكة والاستثمار (الخارطة الاستثمارية)

13

شكراً

وزارة التجهيز
مصلحة أملاك الدولة
إدارة التسيير

مصلحة أملاك الدولة - ليبيا
al-amlak.ly

15

The Role of the University in Achieving Sustainable Urban Development
Experience of Architecture and Urban Planning "



Dr. Aziza Safour, Urban Architect
Associate Professor, University of Benghazi
June 2021

2

دور الجامعة في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة
" تجربة قسم العمارة وتخطيط المدن "



د. عزيزة صفور
مصمم حضري
أستاذ مشارك - جامعة بنغازي
يونيو 2021

1

Urban Land Management في الحضرية

- كما هو معروف يقصد بالإدارة الحضرية تنظيم صنع وتنفيذ سياسات التنمية الحضرية على مستوى المناطق الحضرية بغرض تحقيق الاستخدام الأمثل للأرض، وتمييزها من خلال إمدادها بالخدمات والبنية التحتية،
- اليوم ، أصبحت عملية إدارة الأراضي الحضرية من أهم ركائز التنمية الحضرية المستدامة . ومنها فإن المعنى الأشمل للإدارة الحضرية هو أداء دور فعال في تنمية وإدارة وتنسيق الموارد لتنفيذ أهداف التنمية الحضرية.

4

التنمية الحضرية المستدامة
Sustainable Urban Development

- كما هو معروف ظهرت فكرة التنمية العمرانية المستدامة لأول مرة في مؤتمر قمة الأرض في ريو دي جينيرو عام 1992 م .
- وظهر المفهوم مرة أخرى خلال مؤتمر جوهانسبورغ 2002 م والذي أشار إلى إن المدن اليوم تستهلك ثلاثة أرباع طاقة العالم وتسبب على الأقل ثلاثة أرباع تلوث الأرض ، الأمر الذي يتطلب ضرورة أخذ إجراءات اللازمة التي تعمل على تقليل المخاطر وتضمن استمرارية الحياة بهذه المدن.
- وصولاً للأهداف الحضرية السبعة عشر للتنمية المستدامة التي وضعتها قمة الأمم المتحدة 2015 ، لاسيما الهدف 11 منها الذي ينص على جعل المدن والمستوطنات البشرية آمنة و مفتوحة للجميع وقادرة على الصمود بصفة مستدامة ، والذي يمكن تحقيقه من خلال التخطيط الحضري المستدام.

3

دور الجامعة في تحقيق التنمية الحضرية
The Role of the University in Achieving Sustainable Urban Development

- يتمثل دور الجامعة في خدمة المجتمع في ضوء مسؤوليتها المجتمعية كونها بيت خبرة يمكن أن يساهم في نشر الثقافة وتقديم الاستشارات ودعم النمو الاقتصادي و تحقيق التقدم المجتمعي.
- كما يبرز دورها من خلال التواصل والعمل مع المؤسسات ذات الصلة بشؤون خدمة المجتمع وإتاحة الفرصة للمشاركة في أعمالها،
- تشجيع الباحثين على إجراء البحوث التطبيقية وتوجيه طلبة الدراسات العليا نحو اختيار موضوعات لها صلة وارتباط بحاجات المجتمع الفعلية.
- توجيه البحث العلمي نحو القضايا التنموية والتي لها مردود إيجابي على المجتمع.
- ويعتبر قسم العمارة وتخطيط المدن أحد أكثر الأقسام العلمية ارتباطاً بإدارة الأراضي الحضرية.

6

أبرز مشكلات إدارة الأراضي الحضرية بمدينة بنغازي

- الدمار الكبير لمنطقة وسط البنغازي (CBD) ومشاكل التخطيط العمراني والبيئي.
- النمو العشوائي وغياب المخططات الجديدة لاستيعاب النمو السكاني المتزايد والاحتياج
- التوزيع العشوائي لاستعمالات الأرض المختلفة وغياب سياسات التخطيط
- الحالة الفنية المتدهورة لشبكة الطرق والأختناقات المرورية وغياب النقل العام.
- الأراضي الرطبة والبحيرات وسبل المحافظة عليها.
- قلة المساحات الخضراء والمساحات المفتوحة وتدهور حالة القانم منها.
- غياب التواصل مع المؤسسات ذات الصلة بشؤون خدمة المجتمع وإتاحة الفرصة للمشاركة في أعمالها.

5

ولإعادة اعمار مدينة بنغازي

يمكننا القول أن الكارثة التي تعرضت لها نتيجة الحرب ، هي الفرصة لتحقيق التخطيط الحضري المستدام بأبعاده الثلاثة البيئي الذي يحقق التوازن الايكولوجي والاجتماعي الذي يضمن الاستقرار للمجتمع والاقتصادي الذي يحقق التطور وزيادة الإنتاج

8

تجربة قسم العمارة وتخطيط المدن – مايو 2018
المؤتمر الدولي لإعادة إعمار مدينة بنغازي

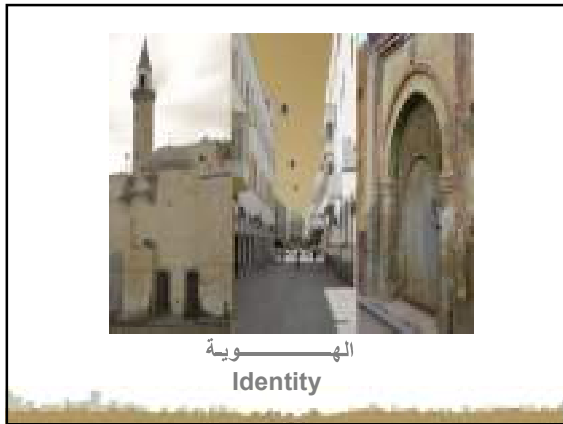
of Architecture and Urban Planning 2018
Exper

إستراتيجيات التخطيط المستدام لإعادة إعمار مدينة بنغازي

Strategies of Urban Sustainable Plan for Benghazi City

هدفت الدراسة إلى وضع أسس لإعادة اعمار البيئة العمرانية في مدينة بنغازي من خلال خطة تنموية حضرية مستدامة تضمن السكن الملائم وتوفير الخدمات الحضرية في بيئة عمرانية صحية ، وذلك من خلال استقراء أسس التخطيط الحضري المستدام التي تم تحديدها من قبل الأمم المتحدة.

7



10



9

المركز التاريخي لمدينة بنغازي

يعتبر المركز التاريخي بمدينة بنغازي من اكثر المناطق استدامة ، فهو يحقق عدة اسس للبيئة المستدامة:

- يعتبر تكوين حضري مستدام من حيث النسيج المتضام (compact pattern) والكثافة السكانية العالية (high density).
- ويحقق الحياة الاجتماعية والحيوية من خلال تنوع القاطنين به (Social mix).
- يحقق تعدد الاستخدامات (الاستخدام المختلط للأرض -mix landuse- حيث تقع البيوت والمكاتب فوق المحلات التي تجلب الحياة للشارع .
- يقلل من احتياجات السكان لاستعمال السيارة ويحافظ على حيوية المنطقة.

وبالتالي فإن مراعاة خصوصية المدينة التاريخية والمركز الحضري لمدينة بنغازي يعتبر مطلباً أساسياً في إعادة الاعمار

12



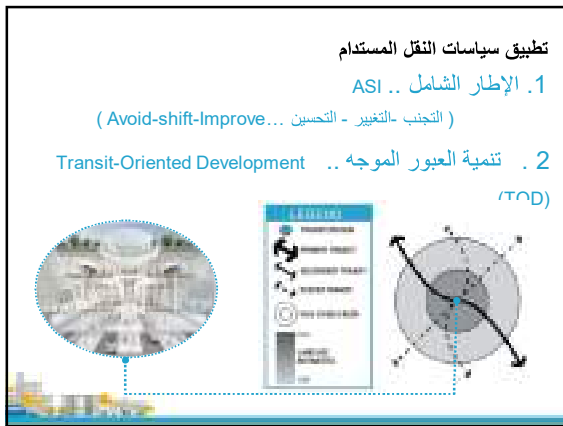
11



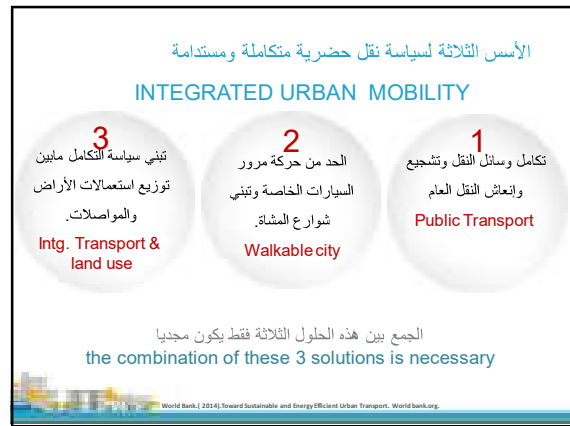
14



13



16



15



18



17

أنواع التنمية المستدامة لاستعمال الأراضي المختلط

TOD (Transit Oriented Development)

وهو تنمية مجاورات ذات استعمال مختلط تعتمد على المشاة والدراجات الهوائية وتقوم على أو بالقرب من محطة للنقل العام. وتكتصف بـ:-

- استعمالات مختلطة
- كثافة من متوسطة إلى عالية
- الاعتماد على السير على الأقدام
- خيارات مستدامة لوسائل المواصلات
- الحد من عدد مواقف السيارات
- التصميم عالي الجودة



20

أنواع التنمية المستدامة لاستعمال الأراضي المختلط

استعمال النسيج العمراني : Urban Infill Development

ومن الطبيعي أن يكون لهذا النوع من التنمية العمرانية ذات الاستعمال المختلط دور كبير في إعادة أعمار بنغازي لما تركته الحرب من آثار للنمار أنت إلى خلل في النسيج العمراني وتركت به ثغرات وفرغات سببت في خلل في الشكل العمراني للمدينة.



19

مدينة بنغازي والاستعمال المختلط للأراضي

ومن الأمثلة الجيدة لاستعمال الأراضي المختلط في مدينة بنغازي هو أحياء اغريبيل واخريبيش والصابري حيث يمزج التجاري والسكني في الشارع الواحد بشكل رأسي في أغلب الحالات.



المزج الاجتماعي

Social Mix

22

مدينة بنغازي والاستعمال المختلط للأراضي

ومن الأمثلة الجيدة لاستعمال الأراضي المختلط في مدينة بنغازي هو أحياء اغريبيل واخريبيش والصابري حيث يمزج التجاري والسكني في الشارع الواحد بشكل رأسي في أغلب الحالات.



شارع عمر بن العاص

حي الصابري

21

المزج الاجتماعي Social Mix

كمثال جيد للمزج الاجتماعي في مدينة بنغازي منطقة شارع الشريف حيث تمزج فيه عدة طبقات اجتماعية ناتجة من تنوع السكن والخدمات .



24

المزج الاجتماعي Social Mix

المزج الاجتماعي وهو أداة لعلاج الاستبعاد الاجتماعي وبالتالي أداة لتحقيق التكامل والتكامل الاجتماعي. وتتحقق عن طريق تداخل جميع مستويات المجتمع في نفس المجاورة بحيث تضمن وصول الجميع لفرص عمرانية متساوية وذلك عن طريق اشتغال المجاورة على أنواع مختلفة من السكن. ويضمن المزج الاجتماعي شبكة اجتماعية صحية تتوفر في المدينة بصفة عامة.

يتداخل المزج الاجتماعي مع الاستعمال المختلط للمباني ويدعم بعضهما البعض



23

وحدة الجوار

تمثل وحدة الجوار أهم التوجهات الحديثة للتخطيط المستدام التي تسعى لتحقيق أبعاد الاستدامة البيئية والاجتماعية والاقتصادية.

ويعتمد التخطيط والتصميم الحضري لوحدة الجوار على حركة النقل العام وحركة المشاة بشكل أساسي لتقليل التلوث البيئي من خلال اعتماد وسائل النقل الصديقة للبيئة وتقليل الاعتماد على النقل الخاص فضلا عن اعتماد تنظيم فضائي كفء لحركة المشاة ضمن نطاق تخطيطي لادائرة نصف قطرها لا يزيد عن 500 م وربطها بالفضاءات العامة بما يضمن تفاعل اجتماعي إيجابي يعزز الشعور بالانتماء لوحدة الجيرة .



26



وحدة الجوار

Neighborhood

25



الأراضي الرطبة والمحميات الطبيعية

WETLANDS AND NATURE RESERVES

28

وحدة الجوار

مبدأ التضمين في التخطيط والتصميم الحضري لوحدة الجوار المستدامة من خلال :

- التقارب في مختلف استعمالات الأرض. و تكامل استعمالات الأرض .
- التصميم للناس تحقيق أقل اختراق وأقل تقاطع حركي للسيارات مع ضمان الطرق الثانوية للتجمعات.
- تكامل الوحدات السكنية مع خدماتها الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والتعليمية.

وبالتالي فإن وحدة الجوار ممكن أن تكون هي الأساس الذي يجب اتباعه في المخططات



27

أنواع الأراضي الرطبة بمدينة بنغازي:

السبخات الملحية والمستنقعات Swamps and Salt marshes

سبخة الصابري - سبخة المنقار - سبخة قنفودة - سبخة قاربونس



سبخة المدخل الشرقي

سبخة الصابري

30

الأراضي الرطبة والمحميات الطبيعية

الواجهة المائية لمدينة بنغازي ما بعد الحروب تمثل المناطق الأكثر تضررا على مستوى المدينة، فضضاءات الأراضي الحضرية الرطبة الشاطئية الموجودة في مدينة بنغازي تعاني تدهورا وخطر الاندثار كنتيجة لفتترات طويلة من الإهمال والصراعات وسوء الإدارة .



29



32



31



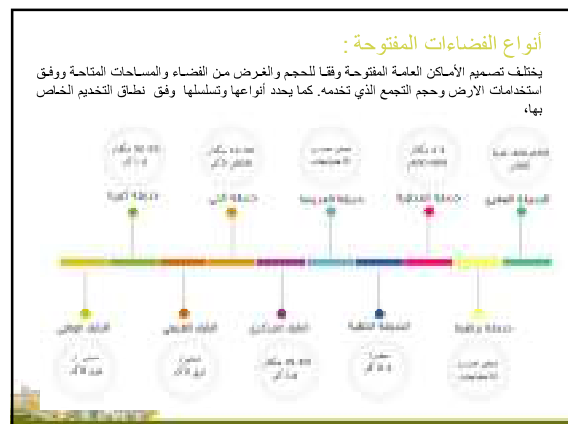
34



33



36



35



38



37



40



39



42



41



44



43



46



45



48



47



50



49



52



51



54



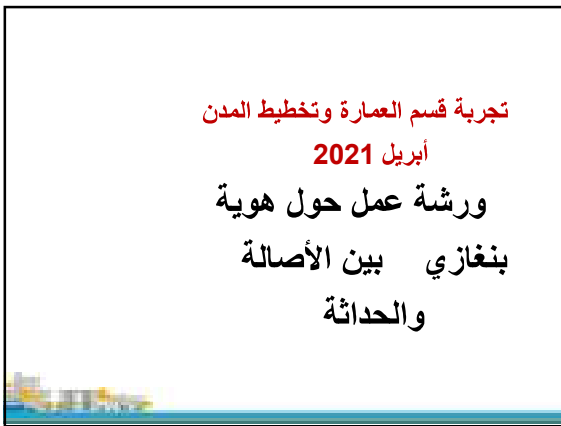
53



56



55



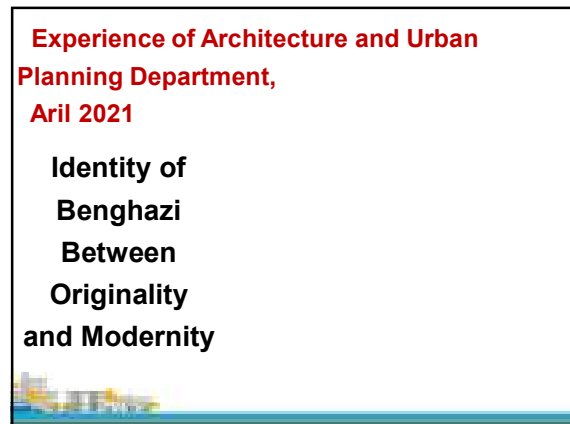
58



57



60



59

تسجيل الملكية أساس الاستقرار

السادة الحضور / بداية وفي هذه السانحة وهذا المحفل احييكم بتحيةة الإسلام " السلام عليكم ورحمة الله وبركاته " وأتشرف أن أقف أمامكم لأعبر لكم عن سروري وامتناني بتواجدي معكم وأسأل الله أن يبارك المسعى والخطى خدمة للوطن وللجميع .

أولا : - لمحة تاريخية على مصلحة التسجيل العقاري في ليبيا

في سنة 1551 م ، أنشأ النظام العثماني التسجيل العقاري وطبق هذا النظام علي الدول التي تتبع الحكم العثماني ومن بينها ليبيا حيث كان المعمول به هو النظام العيني واستمر ذلك حتى سنة 1916 م ، بصدر المرسوم الإبطالي وتسجيل أملاك الميرى حتى سنة 1921 م ، حيث صدر المرسوم بقانون رقم 1907 م ، ونفذ في كل من برقة وطرابلس واعتبر أن الوثائق الصادرة عن النظام العثماني بمثابة سندات ملكية وأخذ أيضا بالنظام العيني واستمر العمل بهذا القانون الذي كان يسمى بالنظام العقاري حتى سنة 1965 م ، حيث اعتبر أول قانون ليبي واستمر العمل به حتى سنة 1988 م ، حيث صدر القانون رقم 1988/12 م ، واستمر العمل به إلى سنة 2010 م ، حيث صدر القانون الحالي رقم 2010/17 م وجميع هذه القوانين كان تأخذ بالنظام العيني ومن خلال هذه التشريعات يتضح أن المشرع قد خص مصلحة التسجيل العقاري بأنه الجهة الوحيدة التي تتولى تسجيل وتوثيق ما يتعلق بالحقوق العينية العقارية وجعل ما يسجل بها له قوة إثبات رسمية .

ثانياً : ومن خلال ذلك أوجب المشرع تسجيل جميع التصرفات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية التي هي أساس النظام الاقتصادي والاستثماري في البلاد .

وأوجب مشاركة بعض الجهات للقيام بهذه التسجيلات ومن بينها مصلحة المساحة ومصلحة التخطيط العمراني .

ثالثاً : الصعوبات التي تواجه المصلحة

التسجيل يتم بنماذج محددة بالقانون ووفق إجراءات محددة بالقانون وحيث أنه تم إدخال الميكنة علي العمل العقاري لمواكبة التطور والتقنية الأمر الذي يحتاج إلي تدريب وتأهيل العناصر اللازمة لذلك واستحداث المنظومات الحديثة والتي تتماشى مع العمل العقاري .

رابعاً : التوصيات

- أ) الاهتمام بمصلحة التسجيل العقاري من الجهات ذات العلاقة ودعمها بالإمكانات اللازمة .
 - ب) إرساء مبدأ تعاون الجهات ذات العلاقة مع المصلحة ومن بينها مصلحة المساحة ومصلحة التخطيط العمراني .
 - ج) المصلحة وبحكم م أسند إليها بشأن فض النزاع والقضايا المرفوعة أمام القضاء وجب توفير المتطلبات اللازمة للتغلب علي كافة العراقيل .
 - د) الاهتمام بالتدريب وإدخال الميكنة للعمل العقاري توفيراً للجهد والوقت .
- وهذا من أهم التوصيات لإحداث الاستقرار الاقتصادي والأمني والاجتماعي .

المفهوم العام لأهمية إدارة الأراضي

2

المنظمات غير الحكومية وتحديات
إدارة الأراضي في ليبيا

360
تلمية
TANMIA

1

دور المنظمات غير الحكومية

4

إشكاليات إدارة الأراضي تتلخص في خمس مواضيع
أساسية:



3

ماهي أنواع الإشكاليات المتعلقة بإدارة الأراضي التي يمكن
للمنظمات غير الحكومية أن تساهم في الحد منها؟

6

أنماط المساعدات التي يمكن للمنظمات غير الحكومية تقديمها
للحد من تداعيات إدارة الأراضي:

البحوث الاستشارات الورقات البحثية الصف الذهني التدريب

5

لنفترض بأن منظمة ما تينت موضوع ، ماذا يمكننا ان تقدم؟



التعاون مع الملكة للمنظمة

بناء شراكات مع القطاع الخاص

بناء شراكات مع الدولة مستهدفة

التفكير بمرات كثيرة أو
فترات عمل

8

كيف يمكن لمنظمة غير حكومية أو مؤسسة مجتمع مدني بان
تساهم في الحد من إشكالية ناشئة عن حيازة أرض؟

7

مساهمة منظمة تنمية 360 في موضوع الملكية العقارية

10

مساهمة منظمة تنمية 360



9

المخرجات المأمولة بعد الانتهاء من تحليل النزاعات

12

دراسات لبعض الحالات الواقعية يتم العمل عليها حاليا داخل
منظمة تنمية 360

1- تحليل النزاع القائم بمشروع التصحفة (بنغازي)

2- تحليل النزاع القائم على الوحدات الزراعية المنفذ بها بموجب القانون رقم (123) لسنة 1970م بشأن التعرف في الأراضي الزراعية المستصلحة والمملوكة للدولة الليبية.

11

أهداف المشروع

- 1- العمل على توزيع مناطق النزاع العقاري وتصنيفها ووضع الحلول المقترحة.
- 2 - العمل على وضع تصورات/ مقترحات يمكن الاسترشاد بها في حالة تعديل التشريعات التي تنظم الملكية العقارية.

14

تحدي تسعى منظمة تنمية 360 الخوض فيه

13

شكرًا لكم



16

النتائج المرجوة

- تقدير المقترحات المتعلقة بكيفية حصر الملكية العقارية للجهات ذات العلاقة في الدولة اللبية.
- العمل على أوثق الملكيات العقارية في المنطقة الجغرافية محل الدراسة.
- عكس نتائج المشروع المرجوة و التي سيتم تطبيقها في بقاى علم باقي المدن.

15

GLTN
BMZ
UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

البنية التحتية للبيانات المكانية ودورها في دعم وتطوير إدارة الأراضي في ليبيا

أ. د. جمال علي قليدان

مائدة مستديرة حول
معالجة تحديات إدارة وحقوق الأراضي

نوبس 29 - 30 يونيو 2021

1

محتوي العرض

- تمهيد
- مفهوم إدارة الأراضي
- بعض الأسباب التي أدت لسوء إدارة الأراضي في ليبيا
- المقترحات والحلول
- البنية التحتية للبيانات المكانية **SDI**
- المركز الجهوي للاستشعار عن بعد لدول شمال افريقيا
- برنامج المنطقة العربية حول الإدارة الرشيدة للأراضي لدعم مشروع التنمية الشاملة والسلام والاستقرار

2

تمهيد

- تعتبر ليبيا من الدول التي تسعى للنمو والتطور في شتى المجالات ألا انها تعترضها العديد من العوائق والتحديات تعيق هذا النمو وهذا التطور وخاصة في المجالات الغير واضحة او أحيانا غير مرئية لأصحاب القرار وعلى كل المستويات التشريعية والتنفيذية والتي منها إدارة الأراضي مما سبب في ضبابية الوضع الحالي لإدارة الأراضي في ليبيا
- هذا العرض يسرد بعض ملامح الوضع الحالي لإدارة الأراضي ومسبباتها كما يقدم بعض المقترحات للحلول التي من شأنها تعالج بعض النقاط وتحسن من إدارة الأراضي في ليبيا مع التركيز على دور البنية التحتية للبيانات المكانية ودور المنظمات الدولية والإقليمية للرفع من قدرات الدولة الليبية في إدارة الأراضي.

3

مفهوم ادارة الاراضي

- عمليات إعداد الخطط المنظمة للأنشطة البشرية على الارض وتشمل هذه الأنشطة استخدام الأراضي لغرض السكن، والأنشطة الصناعية، الأنشطة الزراعية والرعية، التعدين، والأنشطة الترفيهية وغيرها.

4

بعض الأسباب التي أدت لسوء إدارة الأراضي في ليبيا

هناك العديد من النقاط التي سببت او ساهمت في ضعف إدارة الأراضي والتي يمكن تبيانها بالنقاط التالية :

1. عدم وضوح فكرة إدارة الأراضي لدى الدولة الليبية على كل المستويات التشريعية منها والتنفيذية واختصر او اختزل الامر في تسجيل الأراضي والعقارات لدى مصلحة التسجيل العقاري وادارة أملاك الدولة لدى مصلحة أملاك الدولة.
2. مرت ليبيا بظروف استثنائية في التعامل مع إدارة الأراضي في العقود السابقة وذلك بإصدار بعض التشريعات التي اساءت تنظيم ادارة الأراضي والتي منها القانون رقم (4) بسنة 1978 الذي جاء لتطبيق مقولة البيت لسكانه.

5

بعض الأسباب التي أدت لسوء إدارة الأراضي في ليبيا

3. التخصيص غير العادل للأراضي والعقارات من قبل الدولة في العقود السابقة وبدون مقابل مما ترتب عليه ظهور طبقات من الأثرياء تحكروا واحتكروا إدارة الأراضي للمنافع الشخصية.
4. عدم تنظيم استخدام الأراضي من قبل الدولة بالشكل الصحيح وخاصة في تنفيذ وتطبيق التشريعات الخاصة بالتخطيط العمراني مما ترتب عليه تحويل الأراضي الزراعية الى ارضي للبناء العشوائي وتحويل المناطق السكنية داخل المخططات الى مناطق للأنشطة الصناعية والتجارية والامثلة كثيرة.

6

بعض الأسباب التي أدت لسوء إدارة الأراضي في ليبيا

5. الهجرة المتواصلة من الأرياف والمناطق الداخلية الى العاصمة والمدن الكبيرة مما زاد في قيم الأسعار للأراضي والعقارات من حيث الامتلاك او الايجار علما بان المواطنين المنقلبين للعاصمة والمدن الكبيرة لديهم أراضيهم وعقاراتهم في مناطقهم الاصلية.
6. تجاهل الدولة في فرض ضرائب على الممتلكات العقارية وخاصة الأراضي غير المستغلة داخل المخططات العمرانية وفرضها في عمليات البيع والايجار مما ساهم في غلاء اسعارها وذلك لاحتفاظ ملكها لغرض احتكار سوق بيع الأراضي والعقارات.

7

بعض الأسباب التي أدت لسوء إدارة الأراضي في ليبيا

7. بطى حركة التنمية في ليبيا من حيث التخطيط والتنفيذ وبالتالي ترتب عليه تاخر في المخططات العمرانية التي تنظم وترجم السياسات والخطط التنموية على الأرض هذا كله دفع المواطن نتيجة حاجته للسكن وعدم توفر هذه المخططات الى شراء قطعة ارض زراعية والبناء عليها.

8

7

8

المقترحات والحلول

- أولا / ابراز دور واحتياج تنظيم ادارة الأراضي للدولة والمواطن.
- ثانيا / حث الدولة والتي تتمثل في السلطة التشريعية والتنفيذية للقيام بدورها في الاتي
 - وضع او تحديث التشريعات التي تنظم إدارة الأراضي
 - دعم المؤسسات ذات الصلة بإدارة الأراضي والتي تتمثل في مصلحة التسجيل العقاري، مصلحة الأملاك العامة ، مصلحة المساحة، مصلحة التخطيط العمراني
 - تحديد الأولويات والاحتياجات الفعلية عند اعداد خطط التنمية والتي تساهم في إدارة فاعلة للأرضي.

9

9

المقترحات والحلول

- ثالثا / تطوير وتحديث نظام التسجيل العقاري والمساحي في ليبيا وتشمل
 - وضع قاعدة بيانات مكانية موحدة للنظام العقاري المساحي
 - تحسين البنية التحتية لإدارة التسجيل العقاري
 - تنفيذ خدمات الكترونية
 - ربط كافة المعلومات العقارية بدوائر الضرائب
 - تحسين مراكز العمل الفني والمكاتب العقارية

10

10

المقترحات والحلول

- رابعا / تقييم الممتلكات العقارية ووضع تشريعات تتضمن فرض ضرائب عليها.
- هذا الجانب سوف يؤثر بشكل كبير بتحديد القيم الحقيقية لأسعار العقارات، وخاصة اذا تضمنت التشريعات الضرائب المتكررة السنوية على الأراضي غير المشغرة والتي تكون داخل المخططات العمرانية اضافة للضرائب على عمليات البيع والايجار، كما يساهم هذا النظام في تحصيل قيم اضافية الى الحكومات المحلية والتي بدورها تقوم بصرفها على تحسين الخدمات المقدمة للمواطن.

11

11

المقترحات والحلول

- خامسا / إدارة وتكامل البيانات المكانية من خلال مشروع البنية التحتية للبيانات المكانية.
- سادسا / الاستفادة من الخبرات الدولية في مجال ادارة الأراضي والمشاركة في المشاريع الدولية والإقليمية في المجال.

12

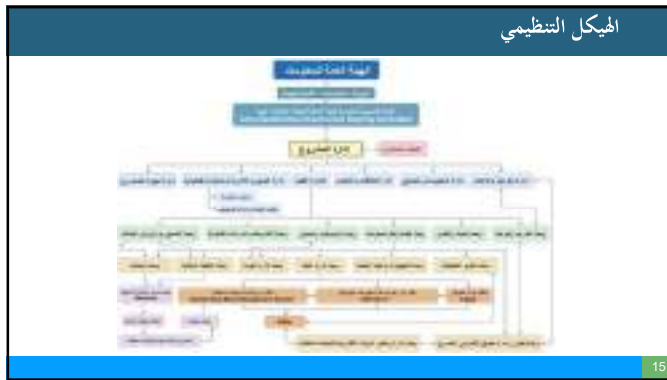
12



13



14



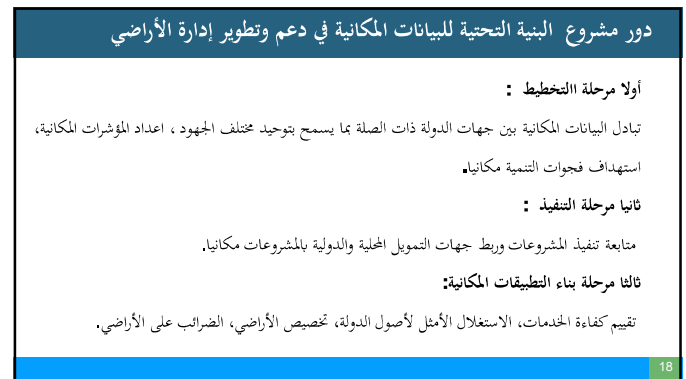
15



16



17



18

سادسا الاستفادة من الخبرات الدولية في مجال ادارة الأراضي والمشاركة في المشاريع الدولية والإقليمية في المجال.

- الاستفادة من وجود العديد من المنظمات الدولية والإقليمية والمبادرات العالمية ذات العلاقة بإدارة الأراضي والتي تقترح العديد من الحلول والمبادرات للعمل مع الدول من أجل رفع قدراتها في تحسين إدارة الأراضي بما:

وفيما يلي بعض المشاريع والمبادرات الإقليمية والدولية في هذا المجال :

- المركز الجهوي للاستشعار عن بعد لدول شمال افريقيا.
- UN – Habitat
- Federal Ministry of Economic Cooperation and Development
- Global Land Tool Network (GLTN)
- برنامج المنطقة العربية حول الإدارة الرشيدة للأراضي لدعم مشروع التنمية الشاملة والسلام والاستقرار.
- مبادرة الأراضي العربية.
- UN- Expert group on Land Administration and Management
- World Bank
- Food and Agriculture Organization (FAO)
- European Commission (EC)

19

المركز الجهوي للاستشعار عن بعد لدول شمال افريقيا

- هذا المركز هو مركز إقليمي يضم في عضويته كلا من :
ليبيا، تونس، المغرب، موريتانيا، مصر والسودان.

ويقع مقره في تونس العاصمة





20

المركز الجهوي للاستشعار عن بعد لدول شمال افريقيا

- المهام الرئيسية للمركز
- ✓ تشجيع مؤسسات الدول الأعضاء على استخدام تقنيات الاستشعار عن بعد في مجالات التنمية المستدامة والبحث العلمي.
- ✓ نقل التقنيات.
- ✓ بناء القدرات لدول الأعضاء.
- **الحفظ العلمية ونشاطات المركز**
- يشرف على المركز مجلس إدارة مكون من الدول الأعضاء لرسم السياسات العامة للمركز ويجلس العلمي لوضع المخطط العلمية السنوية.
- في مجال إدارة الأراضي وقع المركز مع U N- HABITAT لنهية بعض الاعمال في مشروع برنامج المنطقة العربية حول الإدارة الرشيدة للأراضي لدعم مشروع التنمية الشاملة والسلام والاستقرار
- هناك مقترح لقيام المركز بالدور المحوري في مشروع البنية التحتية للبيانات المكانية على مستوى دول أعضاء المركز والذي يساهم بشكل كبير في تبادل المعرفة والخبرات لدى الدول الأعضاء

21

برنامج المنطقة العربية حول الإدارة الرشيدة للأراضي لدعم مشروع التنمية الشاملة والسلام والاستقرار

- هذا المشروع بتمويل من الوزارة الاتحادية للتعاون الاقتصادي والتنمية - ألمانيا BM Z
- هذا البرنامج تحت إشراف U N- HABITAT .
- في 25 نوفمبر 2020 تم التوقيع مع المركز لتنفيذ جزء من هذا المشروع.
- سيقوم المركز بما يلي خلال هذا العام إن أمكن:
- 1. تنظيم اجتماع لفريق الخبراء حول إدارة الأراضي الملائمة للعرض.
- 2. تنظيم دورتين تدريبيتين على إدارة الأراضي الملائمة للعرض.
- 3. توسيع شبكة مبادرة الأراضي العربية وتوفير قائمة الاتصالات للمنظمات والمؤسسات المشاركة في الأعمال المنفذة بموجب هذه الاتفاقية.
- 4. الاضطلاع بمبادرات التوعية والرؤية.

22

شكراً

+ 218 91 154 20 84

Jamalgedan@hotmail.com

J.gledan@openstreetmaplibya.org

<https://www.linkedin.com/in/prof-dr-jamal-gledan-b4304043>

23

مقدمة...

قضية العقارات والأراضي والملكية والتسجيل والتوثيق قضية هامة وملحة، مثلها مثل إطلاق دستور البلاد والتي هي إحدى أسسه وولائه الرئيسية، فالأرض هي الوطن، والوطن هو المواطن سواء كقطاع عام أو خاص، يحتاج لقوانين وتشريعات ولوائح منظمة لعمل الجهاز الإداري للدولة، بمنظور التنمية وحفظ الهوية ودعم وتطوير وظائف المدن والقرى وكافة التجمعات السكانية، علاوة على احترام الملكيات الخاصة والعامّة.

فلقد كان في بلادنا قبل العام 1977 م منظومة تسجيل وتوثيق عقاري يخدني بها ومن أرقق المستويات، اختربت السجل والتوثيق منذ بداية العهد العثماني حتى صدرت التشريعات الثورية وحرق السجل العقاري سنة 1988 م، وإلغاء الملكيات الخاصة بمنظمة لعمل الجهاز الإداري للدولة، بمنظور التنمية وحفظ الملكيات وتجاوب القاعدة الرئيسية للتنمية.

عندها عجز القطاع الخاص عن العمل بشكل قانوني ودره وشفاف، واختلطت الأمور وتضاربت الوثائق والمستندات فحدثت المنازعات القبلية والعائلية والاجتماعية، وضاعت معه الخطط المعتمدة للمدن وجاز المنح وضاعت القيمة الحقيقية للعقار، وحكم السوق السوداء المشبه العقاري، فكانت النتائج وكما نتاج حرب أو زلزال وتواجه.

**الأرض هي موطن المشروعات والتنمية والرخاء
إذا الأرض هي جزء من السلام والاستقرار**

2

دولة ليبيا
State of Libya
الغرفة العامة للمهنيين الهندسيين
General Syndicate of Engineering Professions

مكتب دارالسلام للاستشارات الهندسية
Dar Assalam Consultant Engineering Office

مجموعة هندسية استشارية وطنية تأسست شهر 09/2005
A National Consultant Group Establish in 09/2005

علاقة ودور القطاع الخاص في إدارة الأراضي والعقارات على المستوى المحلي
The relationship & role of the private sector in the management of land and real estate at the local level

م. دلال مصطفى العتيبة
Eng. Galal M. Aftita
Executive Director of Dar Assalam Office – Private Sector Presentation
Benghazi - Libya

1

قضية عالمية ودولية وليست محلية International issue, Not just local

30% فقط من سكان العالم لديهم صكوك ملكية لأراضيهم موثقة قانونيا

* وفقا لمناقشات مؤتمر الأرض والفقر 2017، فإن تأمين حقوق حيازة الأراضي مهمة للحد من الفقر وتعزيز الرخاء المشترك على مستوى البلد والمجتمع المحلي والأسرة

البنك الدولي يدعم البلدان لتأمين حقوق مواطنيهم في ملكية الأراضي، لاسيما النساء والسكان الأصليين والفئات الأخرى الضعيفة.

Only 30% of the worlds population have documents and property ownership procedure

4

تريذة تاريخية عن رحلة التسجيل والتوثيق العقاري في الدولة الليبية A historical gallery of the real estate registration journey in Libya

أول قانون أراضي سنة 1858 م إبان الحكم العثماني
قانون رقم 84 لسنة 1921 م بعد 10 سنوات من الإحتلال الإيطالي ليبيا سنة 1911 م
قانون لتسجيل وتوثيق عقاري 28 سبتمبر 1965 م وكان خليط من القوانين السابقة والقوانين العقارية المصرية
حرق سجلات وتوثيق عقاري وعدم الاعتراف به في 1965/11/17 م
قانون رقم 11 لسنة 1988 م بشأن السجل العقاري وعدم الاعتراف بالقوانين السابقة
قانون رقم 12 لسنة 1988 م بشأن مصلحة السجل العقاري الاشتراكي والتوثيق
أعوام 2000/2007 محاولات يائسة من إدارة السجل العقاري لإعادة السجل وتنظيمه انطلاقاً من قانون 1965 م
القانون رقم 17 لسنة 2010 ولم يدخل هذا القانون نجر التنفيذ لقيام انتفاضة 17 فبراير 2011 م
خلق السجل العقاري بقرار 102 الصادر من رئيس المجلس الانتقالي سنة 2011 م حتى تاريخه

3

1. تعد الحقوق المضمونة في الأراضي ركيزة مهمة للزراعة
2. تعتبر الحقوق المضمونة في الأراضي ضرورية للتنمية الحضرية
3. تساعد حقوق الملكية المضمونة في حماية البيئة
4. حقوق الملكية المضمونة والحصول على الأرض من الأمور الأساسية لتنمية القطاع الخاص وخلق فرص العمل
5. حقوق الملكية المضمونة مهمة لتمكين المرأة
6. تساعد حقوق الملكية المضمونة في كفالة حقوق الشعوب الأصلية
7. حقوق الملكية المضمونة مسألة حاسمة للحفاظ على السلام

حيث تشهد اليوم أحوال الحروب والصراعات في الكثير من مناطق العالم تجبر الصراعات ملايين البشر على الفرار وترك ممتلكاتهم وبدون حماية حقوق الملكية الخاصة بهم، لن يتمكن النازحون من العودة إلى ديارهم ومصادر رزقهم

في الواقع، لا يمكن تحقيق السلام بشكل كامل إذا لم تتم معالجة حقوق الأرض والعقارات على نحو مناسب، مما قد يؤدي إلى تفجر جولة ثانية من الصراعات

لكن ما يبعث على الأمل أنه عندما تنتهي هذه الصراعات، يمكن أن تصبح حقوق الملكية المضمونة أساساً مهماً لإعادة الإعمار.

6

سبعة أسباب تجعل حقوق الأراضي والملكية على رأس جدول الأعمال العالمي حول الأرض Seven reasons why property rights are at the top of the world agenda on the ground

بعد ضمان حقوق الملكية ووجود المؤسسات الفعالة لتسجيل الأراضي حجر الزاوية في أي اقتصاد حديثه فهي تمنح الثقة للأفراد والشركات للاستثمار في الأراضي، وتسمح للشركات الخاصة بالاقتران باستخدام الأرض كضمان لزيادة فرص العمل، وتمكين الحكومات من تحسين الضرائب العقارية، وهي ضرورية لتمويل مرافق البنية التحتية والتحديات للمواطنين ولشؤون الحفظ، فإن 30% فقط من سكان العالم لهم الحق في تسجيل أراضيهم ومنازلهم بصورة قانونية.

قدون نظم فاعلة لحيازة الأراضي، تخاطر البلدان بفقدان أساس النمو المستدام ويهدد سبل عيش الفقراء والضعفاء أكثر من غيرهم ببساطة، لا يمكن القضاء على الفقر وتعزيز الرخاء المشترك دون تحقيق تقدم حقيقي في حقوق الأرض والملكية.

لقد أدرك المجتمع الدولي الدور الأساسي الذي تلعبه الأرض في النمو الاقتصادي المستدام بإدراجها في عدد 8 مقاصد و 12 مؤشراً لأهداف التنمية المستدامة

ومع ذلك، يتطلب تحقيق هذه الأهداف الملحوظة أن يضع صانعو السياسات والحكومات كفالة حقوق الأراضي والملكية بشكل صريح على قمة جدول الأعمال العالمي، فيما يلي سبعة أسباب لذلك

5

البلول المقترحة لحل مشاكل التسجيل العقاري وامتلاك الأراضي بطريقة قانونية وصحيحة

The proposed solutions to resolve real estate registration problems and lands with a legally and correct way

الرجوع إلى تفعيل القوانين والتشريعات الصادرة منذ سنة 1965 والمُلغية سنة 1988 ومراجعتها وتطويرها حسب المتغيرات المحلية والسوق العقاري والمكبات المتغيرة، وحسب المخططات الحضرية والإسكانية والخدمات وفق الرؤية العامة للدولة خلال السنوات الـ25 القادمة.

مع ضرورة إيجاد الحلول الجذرية والمنقعة والمنصفة للمتضررين في السابق وإعطاء كل ذي حق حقه بالتعويض العيني أو المادي أو البديل، وتثبيت البنية التحتية والتركيز على وظائف المدن حسب طبيعة كل مدينة وسكانها.

الفر الذي يحتم على جهات التشريع والقضاء ومؤسسات المجتمع المدني، الإسراع بإعداد وتهيئة قوانين وتشريعات مؤيدة لحق المواطن – وحافطة لحقوق الدولة – وكذلك معالجة لمشروعات التنمية وعودة الاستقرار وإعادة الإعمار.

8

القطاع الخاص هو حلقة الوصل بين الحكومة والمواطن في أمور العقارات

The private sector is the main link between the government and citizens in 80% of the real estate matters

كل الصدمات التي تعرض لها مجال العقارات والتسجيل خلال أكثر من 40 عام مضت، كان للقطاع الخاص سواء مكاتب أو إدارات أو شركات أو ملاك الحصة الأكبر من الانهيار والركود والخسائر

All shocks have been subject to real estate & registration in more than 40 year ago, the private sector was either offices, companies, or former owners of the greatest share of collapse, recession and losses.

7



شكرا لحسن الاستماع

Thanks "for good listening

9



الجمهورية التونسية
وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

وحدة التصرف حسب الأهداف
لإنجاز مشروع تسوية الوضعيات العقارية
للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص

تقرير حول التجربة التونسية في مجال حوكمة الأراضي من خلال مشروع تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص

• مقدمة عامة :

تعتبر الأرض مصدرا أساسيا للثروة فهي الأساس بالنسبة للمأوى والمأكل من جهة وللنشاط الاقتصادي من جهة أخرى علاوة على أنها تمثل مجال تركيز الخدمات والقيام بالاستثمارات ومشروعات الإسكان.

وهو ما جعل الأرض محور اهتمام الإنسان الذي يحرص دائما على حماية الأرض وتنظيم التصرف فيها قصد الموازنة بين مختلف الوظائف التي يمكن أن تؤديها الأرض كالموازنة بين السكن والزراعة وبين الصناعة والخدمات والمحافظة على المحيط والأوساط الطبيعية والثقافية والتاريخية وغيرها من الموازنات الأخرى.

وتلعب الأرض دورا بارزا في تحقيق التنمية المستدامة باعتبارها قاعدة المشاريع العمومية في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والسياحية والعمرانية حيث تمثل البنية التحتية الضرورية لإقامة المشروعات وإحداث المرافق الحيوية والمناطق الصناعية والسياحية والفلاحية والعمرانية والمنشآت والتجهيزات ...

وتبعا لذلك تسعى الدول دائما نحو تحديث وإصلاح إدارة الأراضي والاستخدام الفعال للأرض .

• وفي خصوص النظام القانوني التونسي المتعلق بالأرض وإدارة الأرض وأثره على مستوى النمو الاقتصادي والاجتماعي

* تعتمد تونس النظام العقاري العيني ومن الناحية الإجرائية يتميز النظام العقاري بالعناصر التالية :

- التسجيل القضائي.
- هيكل خاص (الديوان الوطني للملكية العقارية) لمسك الرسوم والدفاتر المتعلقة بملكية الأراضي وتدوين المعاملات وجميع التصرفات القانونية المتعلقة بها.
- شرط الكتابة لجميع المعاملات المتعلقة بالأراضي
- محرر مختص للعقود المتعلقة بالأراضي

وتكمن مزايا هذا النظام في :

- توفير الحماية والطمأنينة للمتعاملين على الأرض
- سهولة التعرف على الوضعية القانونية للأرض
- حفظ الحقوق
- تدعيم الائتمان العقاري

* علاوة على ذلك فإن نظام الأراضي في تونس يقوم من حيث التصنيفات على التمييز بين :

- أراضي الملك العام/أراضي الملك الخاص
- أراضي فلاحية/أراضي غير فلاحية
- أراضي مسجلة/أراضي غير مسجلة

◀ الأراضي المسجلة : الاحتجاج بالحق ومعارضة الغير به يستوجب ترسيمه بالسجل العقاري (Cadastre) أما بالنسبة إلى الأراضي غير المسجلة : الاحتجاج بالحق ومعارضة الغير به يستوجب تسجيل الكتب بالقبضة المالية.

◀ الأراضي الفلاحية والأراضي غير الفلاحية معيار التفرقة من حيث طبيعة الاستغلال والتراتب العمرانية والهيكل المشرفة، مع الإشارة إلى أن الأراضي الفلاحية التي على ملك الدولة تخضع لنظام قانوني خاص بها .

◀ أراضي الملك العام/أراضي الملك الخاص

• بالنسبة إلى أراضي الملك العام : تخضع للنظام القانوني المتعلق بالملك العام، وتتميز مثل غيرها من أصناف الملك العمومي بكون لا يمكن ولا يجوز حوزها أو التفويت فيها، مثال : الطرقات.

- أراضي الملك الخاص للدولة

تخضع لقواعد الملكية الخاصة كنظام حيازة الأرض والمرتبط بمسألتين : كيفية اكتساب الأرض وتأمين حق ملكيتها. خاصة وأن حق في الملكية من أهم وأعرق الحقوق المضمنة بالدساتير والمواثيق الدولية كذلك الدستور التونسي يقر بحق الملكية ويحميه ويكرسه لجميع الذوات القانونية المختلفة اعتبارية كانت أم مادية حيث أن لها حق اكتساب الأرض واستعمالها واستغلالها والتصرف فيها.

وضمن حق الملكية يمنح الثقة للاستثمار في الأراضي ويسمح بالاقتراض باستخدام الأرض كضمان وبالتالي فإن ضمان وتأمين ملكية الأرض يزيد في قيمتها ويجعلها مصدرا للاستثمار والنمو الاقتصادي
وفي هذا الإطار يمكن عرض التجربة التونسية المتعلقة بـ :

"مشروع تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص"

Projet : "Règlement foncier des quartiers résidentiels bâtis sur le domaine privé de l'état"

("Project : Land regulations of the residential quarters built on the state's private property")

"مشروع تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص"

■ الإطار العام للمشروع

- وجود تجمعات سكنية مقامة على أراضي دون ملكية حائزها والمتصرفين فيها أي عدم تمتعهم بسندات ملكية.
- حالة جمود لتلك العقارات مما جعلها خارجة عن الدورة الاقتصادية
- تصادم وضعية تلك العقارات مع مستلزمات الترتيب العمرانية.

■ موضوع المشروع

تسوية الوضعية العقارية للمساكن المقامة على أراضي على ملك الدولة الخاص وتمكين المتساكنين المنتفعين من سندات ملكية بغاية تسوية وضعية تصرفهم في تلك العقارات وإدماجها بالدورة الاقتصادية.

■ التمشي العام لإنجاز المشروع

- تكليف ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري بالقيام بأعمال التحديد والرفع طبوغرافي للأحياء السكنية المعنية وإنجاز الأمثلة الناقلة للملكية لكل مسكن.
- إحداث هيكل خاص لإنجاز مشروع التسوية.
- إبرام عقود البيع مع المنتفعين مباشرة أي عقد بيع مبرم بين السيد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بصفته القائم في حق ملك الدولة والمنتفع بالتسوية.

■ الإطار القانوني للمشروع

- الأمر الحكومي عدد 504 لسنة 2018 المؤرخ في 07 جوان 2018 المتعلق بضبط صيغ وشروط تسوية وضعيات التجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص المنقح بالأمر الحكومي عدد 172 لسنة 2019 المؤرخ في 19 فيفري 2019.
- الأمر الحكومي عدد 505 لسنة 2018 المؤرخ في 07 جوان 2018 المتعلق بإحداث وحدة تصرف حسب الأهداف لإنجاز مشروع تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص وضبط تنظيمها وطرق سيرها.

يندرج مشروع تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص في إطار الحوكمة في التصرف في الأراضي التي على ملك الدولة الخاص من جهة وتكريس حق الفئات الضعيفة من الحصول على الأراضي من جهة أخرى وذلك :

*باعتبار أن المشروع يتعلق بأراضي على ملك الدولة الخاص أقيمت فوقها مساكن دون تسوية وضعيتها العقارية مما جعلها في وضعية مجمدة بحيث لا يمكن استغلالها والانتفاع بها قانونا سواء من قبل حائزها (المتساكن صاحب المنزل) أو من قبل مالكيها (الدولة).
وبالتالي يمكن عرض هذه الوضعية كما يلي :

*باعتبار أن المشروع يقر مبدأ حق اكتساب الأرض وتأمين ملكيتها بتخليص تلك الأرض من الجمود وتمكين حائزها والمتصرف فيها من سند قانوني للملكية يمكنه من ممارسة سلطات كاملة على العقار والانتفاع به بصفة قانونية وحتى استغلالها كمصدر للاستثمار .

وما يميز هذا المشروع أنه يتعلق خاصة بالفئات الضعيفة ويكرس حقها في الحصول على الأرض وممارسة سلطاتها الكاملة عليها وذلك بتأمين ملكية هذه الفئات للأرض.

■ مشروع تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص يتعلق بالفئات الضعيفة ويكرس حقها في الحصول على الأرض وتأمين ملكيتها

ويظهر ذلك من خلال أهمية المشروع وجديته قصد تكريس حق الفئات الضعيفة للحصول على الأرض وتأمين ملكيتها لها

• أهمية مشروع تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص

1- إحداث هيكل خاص لإنجاز المشروع وضبط تنظيمه وطرق سيره

ضبط الأمر الحكومي عدد 505 لسنة 2018 المؤرخ في 07 جوان 2018 المتعلق بإحداث وحدة تصرف حسب الأهداف لإنجاز مشروع تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص تنظيم هذه الوحدة وطرق سيرها حيث :

- بين أبرز الأعمال التي يتعين على الوحدة القيام بها
- وحدد مدة نشاط الوحدة وقسم مهامها خلال هذه المدة على مرحلتين

- وأحدث لجنة لمتابعة مهام الوحدة والنظر في الصعوبات التي تعترض نشاطها

◀ تتمثل أبرز الأعمال التي يتعين على الوحدة القيام بها في إعداد ملفات التسوية والعمل على تغطية التجمعات السكنية موضوع التسوية بأمانة تهيئة عمرانية وتصنيفها عمرانيا (الفصل 4).

◀ تنقسم مهام الوحدة على مرحلتين حيث تتعلق المرحلة الأولى بضبط القوائم النهائية للمعنيين بالتسوية وترتيب الوضعيات المعنية بالتسوية وإعداد مشاريع الاتفاقيات اللازمة لإنجاز المشروع وإعداد رزنامة التنفيذ وإبرام العقود في شأن الوضعيات غير المعقدة. وتعلق المرحلة الثانية بإتمام إنجاز الملفات المستوجبة قانونا وإبرام عقود التفويت في بقية العقارات المعنية بالتسوية مع إعداد تقرير ختامي لمشروع التسوية واقتراح مواصلة المشروع عند الاقتضاء (الفصل 3).

◀ ولإضفاء مزيد من النجاعة على عمل الوحدة تم 'حداث لجنة لمتابعة مهام الوحدة (الفصل 6) ولتقييم نتائج أعمال الوحدة حسب مقاييس معينة (مضبوطة بالفصل 4) يمكن حوصلتها في النظر في الصعوبات التي تعترض نشاط الوحدة وفي مدى بلوغ الأهداف المرسومة من حيث الأجل والمضمون.

2- على المستوى الفني واللوجستي :

- إعداد دليل إجراءات للمشروع يتعلق بضبط الإجراءات والاطراف المعنية به والأجال اللازمة لتنفيذه

- ربط وحدة التصرف حسب الأهداف لإنجاز مشروع تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص بمنظومة صايب للتصرف في العقارات الدولية غير الفلاحية وإحداث نافذة خاصة بها ضمن هذه المنظومة وبلورة قاعدة تصرف وبيانات تستجيب لنشاطها

- إعداد نماذج وثائق مزعم استخراجها من المنظومة الإعلامية

- إبرام صفقة مع ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري لإنجاز الأشغال الفنية المتعلقة بالمشروع

حيث أبرمت الدولة صفقة بالتفاوض المباشر مؤرخة في 31 جانفي 2019 ومسجلة بالقباضة المالية في 4 فيفري 2019 مع ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري تتعلق بتكليف الديوان المذكور بأعمال التحديد والرفع الطبوغرافي للأحياء السكنية المعنية بالمشروع وإنجاز الأمثلة التقسيمية وأمثلة نقل الملكية التي سيتم اعتمادها في إبرام عقد البيع.

وتتعلق الصفقة بـ 1200 تجمع سكني بمساحة جمالية قدرها حوالي 12000 هكتار موزعة على كامل تراب الجمهورية التونسية.

وقدر مبلغ الصفقة بواحد وتسعين مليوناً وثمانين ألف دينار 91.080.000 د دون اعتبار الأداءات وبمائة وثلاثة ملايين وتسعمائة وتسعة وأربعين ألفاً وستمائة وأربعة دنانير 103.949.604 د باعتبار الأداءات.

■ تكريس حق الفئات الضعيفة للحصول على الأرض

• من خلال صيغ وشروط التسوية

ضبط الأمر الحكومي عدد 504 لسنة 2018 المؤرخ في 07 جوان 2018 صيغ وشروط تسوية وضعيات التجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص

- على مستوى طريقة التفويت :

طبقاً لمقتضيات الأمر الحكومي عدد 120 لسنة 2021 المؤرخ في 8 فيفري 2021 المتعلق بالعمليات العقارية في ملك الدولة الخاص فإن مبدأ التفويت في ملك الدولة الخاص يتم بالمزاد العلني غير أنه في إطار هذا المشروع وطبقاً للأمر عدد 504 لسنة 2018 فإن التفويت يتم مراكنة وهذا بدوره يتناغم مع المطة 5 من الفصل 5 من الأمر عدد 1431 لسنة 1990 حيث رخصت التفويت مراكنة لتسوية وضعيات الحوز عن حسن نية أو لاعتبارات خاصة بمصلحة عامة أو اجتماعية

- على مستوى ثمن البيع :

يتمثل ثمن البيع في أسعار رمزية باعتبار أن المشروع موجه للفئات الضعيفة بحيث لا يتجاوز 20 د/م علاوة على تمييز ضعيف الحال بسعر 5 د/م م.

< ويقصد بالمنتفع ضعيف الحال كل منتفع بمنحة العائلات المعوزة أو المتحصل على دفتر علاج مجاني وفي هذه الحالة يتم اعتماد 5 د/م م.

< صورة المنتفع ليس ضعيف الحال : يتم تحديد سعر البيع كما يلي :

صنف المعتمدية	منتفع له عقد مع الغير	منتفع دون عقد
1	6 د/م م	10 د/م م
2	8 د/م م	12 د/م م
3	15 د/م م	20 د/م م

مع الإشارة إلى أن الصنف عدد 1 يتعلق بالعقارات المتواجدة بالمعتمديات التي يكون ترتيبها بالثالث الأخير والصنف عدد 2 يتعلق بالعقارات المتواجدة بالمعتمديات التي يكون ترتيبها بالثالث الثاني والصنف عدد 3 يتعلق بالعقارات المتواجدة بالمعتمديات

التي يكون ترتيبها بالثلث الأول وذلك من القائمة الخاصة بمؤشر التنمية الجهوية للمعتمديات.

- على مستوى تسديد الثمن ← إمكانية تسديد ثمن البيع بالتقسيط

أجاز الأمر الحكومي عدد 504 لسنة 2018 تسديد ثمن البيع بالتقسيط بحيث يمكن للمعنى الاقتصار على دفع تسبقة ب 40% من ثمن البيع عند إبرام عقد البيع مع تسديد بقية الثمن على قسطين :

القسط الأول : 30% من ثمن البيع + فائض التقسيط، يتم دفعه بعد سنة من تاريخ إبرام عقد البيع.

القسط الثاني : 30% من ثمن البيع + فائض التقسيط، يتم دفعه بعد سنتين من تاريخ إبرام عقد البيع.

- على مستوى قيمة ومفعول عقد البيع :

*بالنسبة للعقارات غير المسجلة : يمثل عقد البيع للمنتفع سندا قانونيا تام الموجب لملكيته للعقار يخول له القيام بجميع التصرفات القانونية في شأنه دون معارضة الدولة كذلك يخول له ذلك السند من العمل على تسجيل عقاره لدى المحكمة العقارية وإحداث رسم عقاري له.

*بالنسبة للعقارات المسجلة : العقد المبرم يخول للمنتفع من الحصول على شهادة ملكية خاصة به ملكية فردية ومفرزة

□ خاتمة

يندرج مشروع تسوية الوضعيات العقارية للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص في إطار تصور وتنفيذ سياسة الدولة التونسية المتعلقة بإدماج العقار في الدورة الاقتصادية وجعله عنصرا فاعلا في التنمية خاصة وأن ضمان حقوق الملكية يعد حجر الزاوية في أي اقتصاد حديث فهو يمنح الثقة للاستثمار في الأراضي ويسمح بالاقتراض باستخدام الأرض كضمان وبالتالي خلق مواطن شغل وزيادة فرص العمل من جهة وتمكين الدولة من تحصيل الضرائب العقارية الضرورية التي تساهم في تمويل مرافق البنية التحتية والخدمات للمواطنين.

ويوجه التذكير في هذا الصدد بـ"المؤتمر السنوي للبنك الدولي حول الأرض والفقير" الذي انعقد في شهر مارس سنة 2019 بحضور أكثر من 1500 من العاملين في مجال التنمية من جميع أنحاء العالم في لمناقشة أحدث الأبحاث والابتكارات في السياسات والممارسات الجيدة في إدارة الأراضي. والذي خلص إلى أهمية ضمان حق الملكية وعلاقته بنمو الاستثمار والازدهار الاقتصادي.

مشروع منظومة التصرف في المعلومات العقارية TLIS

1

الصيغة القانونية منشأة عمومية

تاريخ الإحداث القانون عدد لسنة 1974 100

عدد الأعران 962

رأس المال 9,3 م د (الدولة 100 %)

رقم المعاملات التجاري الوقتي سنة 2018 م د 29

أهم المشاريع مشروع التجمعات السكنية TLIS

التوزيع الجغرافي - المقر الاجتماعي بتونس 4- إدارات جهوية و 23 دائرة جهوية موزعة على مختلف الولايات معادنا توزر وزغوان

نشاط الديوان - تطبيق سياسة الدولة في مجال تجهيز البلاد (التسجيل العقاري، الجيوبونيزيا...) - مهمة تجارية (تقسيمات، إرجاع علامات، تصوير)

2

أهم المحطات التاريخية

1885 جويلية القانون العقاري الصادر في إحدات مصلحة قيس الأراضي

1886 جويلية

1974 ديسمبر إحدات ديوان قيس الأراضي و رسم الخرائط القانون عدد 74-100 تنقيح القانون عدد 74-100 (تغيير الاسم ليصبح ديوان قيس الأراضي و المسح العقاري و حذف نشاط رسم الخرائط) القانون عدد 26-2009

2009 ماي

3

الهيكل التنظيمي

الرئيس المدير العام

وحدة مراقبة التصرف، وحدة الشؤون القانونية، وحدة العلاقات العامة و المواطن، وحدة التدقيق الداخلي، وحدة الجودة، الكتابة العامة للجنة الداخلية للمصفقات

مكتب الضبط المركزي، المدير العام المساعد

الإدارة المركزية للمباني العامة، الإدارة المركزية للمباني الخاصة

إدارة قيس الأراضي و الجيوبونيزيا، إدارة المسح العقاري، الإدارة الجهوية للشمال الشرقي، الإدارة الجهوية للشمال الغربي، الإدارة الجهوية للوسط، الإدارة الجهوية للجنوب، وحدة الطباعة، وحدة حسب الأهداف : وحدة التصرف في الأراضي الفلتي و الإداري

إدارة الشؤون الإدارية و المالية، الإدارة التجارية، إدارة الشؤون العامة، وحدة التعاون الفني و تنمية الكفاءات، الإدارة الفرعية للاعلامية

23 دائرة جهوية

4

مهام الديوان

مع الغير: التحليل، الوزارات، المؤسسات و المنشآت العمومية، الخواص

مع الدولة: أشغال الجيوبونيزيا، قيس المستويات، قيس الجانبية، أشغال المسح الإجمالي

ملاحظة: يعدد الديوان تعريفية: بمقتضى مقرر مصداق عليه من قبل سلطة الإشراف (بالنسبة لأشغال التسجيل العقاري الاختياري تساهم الدولة بتمويل يتراوح بين 30 و 80 % في التسجيل الاختياري و الصنف الأول للتقسيمات) بمقتضى أمر (بالنسبة لأشغال المسح الإجمالي المحمولة كلياً على الدولة)

التسجيل العقاري الاختياري، التقسيمات الأرضية، الأشغال الطبوغرافية المختلفة، التصوير الجوي، أمثلة المدن و رسم الخرائط الموضوعية، التقسيمات المعتمدة، أشغال الطباعة

5

تطور وثائق الأرشيف: شراء و تحديثات

1. 1974: إنشاء أول أرشيف

2. 1974: إنشاء أول أرشيف

3. 1974: إنشاء أول أرشيف

4. 1974: إنشاء أول أرشيف

5. 1974: إنشاء أول أرشيف

6. 1974: إنشاء أول أرشيف

7. 1974: إنشاء أول أرشيف

8. 1974: إنشاء أول أرشيف

9. 1974: إنشاء أول أرشيف

10. 1974: إنشاء أول أرشيف

11. 1974: إنشاء أول أرشيف

12. 1974: إنشاء أول أرشيف

13. 1974: إنشاء أول أرشيف

14. 1974: إنشاء أول أرشيف

15. 1974: إنشاء أول أرشيف

16. 1974: إنشاء أول أرشيف

17. 1974: إنشاء أول أرشيف

18. 1974: إنشاء أول أرشيف

19. 1974: إنشاء أول أرشيف

20. 1974: إنشاء أول أرشيف

21. 1974: إنشاء أول أرشيف

22. 1974: إنشاء أول أرشيف

23. 1974: إنشاء أول أرشيف

24. 1974: إنشاء أول أرشيف

25. 1974: إنشاء أول أرشيف

26. 1974: إنشاء أول أرشيف

27. 1974: إنشاء أول أرشيف

28. 1974: إنشاء أول أرشيف

29. 1974: إنشاء أول أرشيف

30. 1974: إنشاء أول أرشيف

31. 1974: إنشاء أول أرشيف

32. 1974: إنشاء أول أرشيف

33. 1974: إنشاء أول أرشيف

34. 1974: إنشاء أول أرشيف

35. 1974: إنشاء أول أرشيف

36. 1974: إنشاء أول أرشيف

37. 1974: إنشاء أول أرشيف

38. 1974: إنشاء أول أرشيف

39. 1974: إنشاء أول أرشيف

40. 1974: إنشاء أول أرشيف

41. 1974: إنشاء أول أرشيف

42. 1974: إنشاء أول أرشيف

43. 1974: إنشاء أول أرشيف

44. 1974: إنشاء أول أرشيف

45. 1974: إنشاء أول أرشيف

46. 1974: إنشاء أول أرشيف

47. 1974: إنشاء أول أرشيف

48. 1974: إنشاء أول أرشيف

49. 1974: إنشاء أول أرشيف

50. 1974: إنشاء أول أرشيف

51. 1974: إنشاء أول أرشيف

52. 1974: إنشاء أول أرشيف

53. 1974: إنشاء أول أرشيف

54. 1974: إنشاء أول أرشيف

55. 1974: إنشاء أول أرشيف

56. 1974: إنشاء أول أرشيف

57. 1974: إنشاء أول أرشيف

58. 1974: إنشاء أول أرشيف

59. 1974: إنشاء أول أرشيف

60. 1974: إنشاء أول أرشيف

61. 1974: إنشاء أول أرشيف

62. 1974: إنشاء أول أرشيف

63. 1974: إنشاء أول أرشيف

64. 1974: إنشاء أول أرشيف

65. 1974: إنشاء أول أرشيف

66. 1974: إنشاء أول أرشيف

67. 1974: إنشاء أول أرشيف

68. 1974: إنشاء أول أرشيف

69. 1974: إنشاء أول أرشيف

70. 1974: إنشاء أول أرشيف

71. 1974: إنشاء أول أرشيف

72. 1974: إنشاء أول أرشيف

73. 1974: إنشاء أول أرشيف

74. 1974: إنشاء أول أرشيف

75. 1974: إنشاء أول أرشيف

76. 1974: إنشاء أول أرشيف

77. 1974: إنشاء أول أرشيف

78. 1974: إنشاء أول أرشيف

79. 1974: إنشاء أول أرشيف

80. 1974: إنشاء أول أرشيف

81. 1974: إنشاء أول أرشيف

82. 1974: إنشاء أول أرشيف

83. 1974: إنشاء أول أرشيف

84. 1974: إنشاء أول أرشيف

85. 1974: إنشاء أول أرشيف

86. 1974: إنشاء أول أرشيف

87. 1974: إنشاء أول أرشيف

88. 1974: إنشاء أول أرشيف

89. 1974: إنشاء أول أرشيف

90. 1974: إنشاء أول أرشيف

91. 1974: إنشاء أول أرشيف

92. 1974: إنشاء أول أرشيف

93. 1974: إنشاء أول أرشيف

94. 1974: إنشاء أول أرشيف

95. 1974: إنشاء أول أرشيف

96. 1974: إنشاء أول أرشيف

97. 1974: إنشاء أول أرشيف

98. 1974: إنشاء أول أرشيف

99. 1974: إنشاء أول أرشيف

100. 1974: إنشاء أول أرشيف

6

تطور وثائق الأرشيف: ثراء وتحديات

The infographic illustrates the transition from physical documents to digital ones. It shows various types of documents being digitized, such as contracts, certificates, and administrative records. The process involves scanning and converting these into digital files, which are then stored in a secure digital archive. The challenges mentioned include the need for specialized equipment and expertise to handle and preserve these digital records.

7

ضخامة حجم الأرشيف

- أكثر من 1,600,000 رسم عقاري أو ما يعادل تقريبا مئتي ألف وثيقة أصلية ورقية وألف مئتي مئتي وثيقة
- أكثر من 7.5 مليون مكالمة سنوية 85% من الأراضي الخالية للتسجيل
- 4500,000 وثيقة بين تسجيل العقاري والحجاري
- 25000,000 ورقة من مختلف الأحجام وفي حالات عديدة مختلفة
- 1 مليون نسخة رقمية تتطلب الرقمنة العاجلة
- 60,000,000 صورة (3000 لكل في بيت المخطات 25% بها صور مجسمة تتطلب عمرة عالية خاصة في ملفات الرفع البدائي القديمة

8

منظومة التصرف في المعلومات العقارية : تجارب عالمية

The map classifies real estate information systems into four categories:

- France/Spain (Yellow)
- United States (Blue)
- United Kingdom (Green)
- Other (Red)

تصنيف الأنظمة العقارية في العالم

9

منظومة التصرف في المعلومات العقارية : تجارب عالمية

قامت العديد من البلدان في جميع أنحاء العالم بمشاريع التحديث العقاري المتمثلة أساسا في رقمنة أرشيفاتها العقارية.

- بلدان في شرق آسيا التي بدأت برامجها في منتصف التسعينات
- دول أوروبا الشرقية بعد انهيار جدار برلين.
- بدأت بلدان أمريكا اللاتينية أيضا برامج مماثلة في أوائل القرن الحادي والعشرين.
- حديثا انطلقت بلدان افريقية في برامج مماثلة.

10

الرؤية الإستراتيجية لمنظومة التصرف في المعلومات العقارية للبلاد التونسية « TLIS »

The diagram shows the strategic vision for TLIS, centered around three main components:

- الأهداف (Objectives):**
 - دعم التنمية الوطنية والحكومة المحلية
 - قاعدة بيانات محينة وشاملة متعددة الأهداف و من ذلك توفير دقيق للجباية العقارية
 - وضع سياسات تركز على توفير خدمات عصرية
- المكونات (Components):**
 - رقمنة الأرشيف القسري العقاري
 - إنشاء بنك للمعطيات
 - إعداد منظومة وطنية للتصرف في المعلومات العقارية على مستوى محلي و مركزي
 - إحداث مركز للمعلومات العقارية
- النتائج المرقبة (Expected Results):**
 - تنمية عمرانية وعقارية وافية ومجدية
 - تأمين مداخل إضافية للدولة
 - تعزيز روح المواطنة

11

المشروع : تغيير واقع المنظومة العقارية

The diagram shows the transition from traditional paper-based systems to a modern digital platform. It highlights the process of digitizing existing records and integrating them into a new system. The new system is designed to be more efficient and user-friendly, providing a better experience for both users and administrators. The project aims to modernize the real estate information system and improve its overall performance.

12



13



14



15



16

INCREMENTAL FIT-FOR-PURPOSE LAND ADMINISTRATION FOR RESUMING, REFORMING AND UPDATING THE LAND REGISTRATION SYSTEM & LAND BASED FINANCING AND TAXATION

30.6.2021, Tunis

Ombretta Temptra, Land Specialist, Regional Office for Arab States, Cairo
ombretta.temptra@un.org

Lennart Fleck, Programme Officer, Land, Housing and Shelter Section, Nairobi,
lennart.fleck@un.org



1

Fit-for-purpose land administration

- **Flexible** in spatial data capture
- **Inclusive** in scope to cover all tenure and all land.
- **Participatory** in approach to data capture and use to ensure community support.
- **Affordable** for the government to establish and operate, and for society to use
- **Reliable** in terms of information that is authoritative and up-to-date.
- **Attainable** in relation to establishing the system within a short timeframe and within available resources (human & financial).
- **Upgradeable** with regard to incremental upgrading and improvement over time in response to social and legal needs and emerging economic opportunities.



2

Land registration challenges in Libya

- Low rate of land registration before 2011
- Changes in legislation of land rights after independence (grievances, dispossessions, unclarity)
- Fragmentation of the land registration
- Quasi suspension of the registration since 2011
- Outdated records
- Large number of informal transactions
- Dysfunctionality of the formal land market

Overall consequences: increasing informal settlements expansion, land disputes, forced evictions, reduced investments, etc.

3

Way forward: work towards the re-establishment of the land registration

TRACK 1

- Assess options for reform: multi purpose, digitized land and property registration system
- Establish the improved system
- Re-establish and improve the land registration offices
- Reform the regulatory and legal framework
- Train / retrain the human resources needed

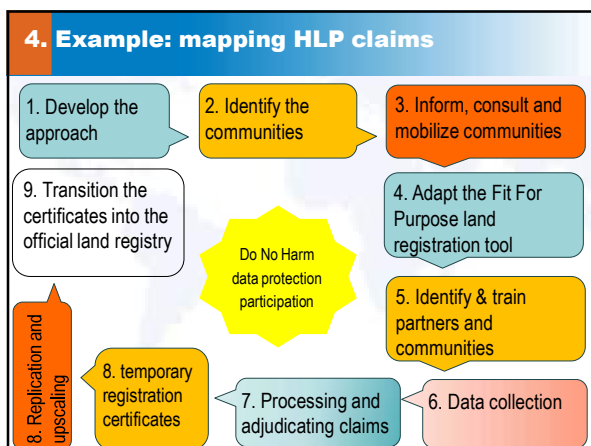
TRACK 2

- Pilot a fit-for purpose approach to land registration: community-based and incremental in selected locations
- Map the land rights and collect supporting evidence
- Resolve disputes and adjudicate the cases, building a database of temporary records

Transition the temporary records in the reformed and improved official land registration system

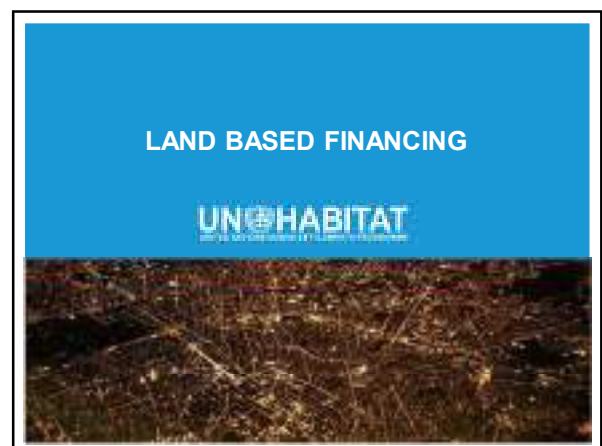
4

4. Example: mapping HLP claims



5

LAND BASED FINANCING



6

WHAT IS LAND-BASED FINANCE?

- The underlying idea is that the **value of land is created by society** and should therefore be captured or shared for public benefit
- Land-based finance includes **all charges**, fees and taxes tied to some physical or financial attribute of land, or to a public action that affects land.
- The key feature of a land-based finance instrument is a charge **tied to some physical or financial attribute of land**, or to a **public action that affects the land**
 - physical attributes include land area, location, productive potential, and proximity to public services
 - financial attributes include the land's value in the open market, the degree of benefit it receives from a public action
- Land-based finance approaches and methods vary extensively across countries and cultures.

7

TOOLS USED TO CAPTURE THE VALUE OF LAND

When is it used?	Type of tool
Regular (usually annual) assessment	<ul style="list-style-type: none"> • Property tax • Land lease
At the time of property development	<ul style="list-style-type: none"> • Developer exactions • Impact fees • Sale of development rights
At the time of property transfer or sale	<ul style="list-style-type: none"> • Transfer taxes • Stamp duties • Land value increment taxes / capital gains tax
For public infrastructure upgrades	<ul style="list-style-type: none"> • Betterment levies and special assessments • Tax increment financing • Land readjustment

8

ADVANTAGES OF LAND-BASED FINANCE

- ✓ Land-based taxes and fees are difficult to avoid
- ✓ Land-based instruments tend to promote transparency and accountability in local government
- ✓ Land-based taxes promote effective, compact and productive land use
- ✓ Land-based taxes and fees are fair
- ✓ Land-based taxes and fees can be pro-poor through improved tenure security and expanded civic engagement

9

LAND VALUE CAPTURE – THE CONCEPT

What increases the value of a building?

- Improvements to the structure
- Additions to the structure

A building tax disincentivizes building.

This can be distortionary.

What increases the value of land?

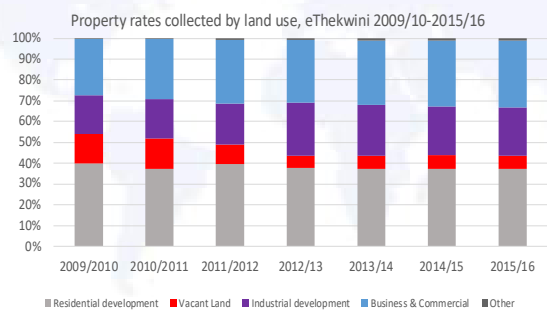
- Improvement of nearby roads and transit
- Better public parks
- Improvement to public safety
- More amenities close by (businesses and public services)

A land tax cannot reduce the supply of land.

It is **NOT** distortionary.

10

PROPERTY TAXES REDUCE VACANT LAND



11

LAND VALUE IS NOT DETERMINED BY THE ACTIONS OF THE LANDOWNER


Accessibility	<ul style="list-style-type: none"> • Transportation costs • Access to urban infrastructure
Externalities	<ul style="list-style-type: none"> • Pollution, Amenities • Neighbours, etc.
Expectations	<ul style="list-style-type: none"> • Speculation • Other developments, vacant land
Regulations	<ul style="list-style-type: none"> • Exclusionary zoning, aesthetics, etc. • Zoning density
Tax on Land Value	<ul style="list-style-type: none"> • Taxation, charges • Capitalization of revenues/rents
Land Owner Behaviour	<ul style="list-style-type: none"> • Housing improvements • Planting trees

12

LAND VALUE IS NOT DETERMINED BY THE ACTIONS OF THE LANDOWNER

Accessibility

- Transportation costs
- Access to urban infrastructure

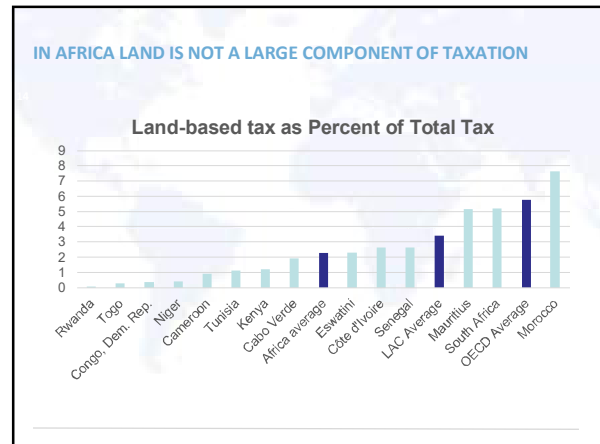


If the landowner is benefiting from external factors and public investments, why is the landowner not participating in paying for public services that increase the value of his/her property?

Land Owner Behaviour

- ~~Housing improvements~~
- ~~Planting trees~~

13

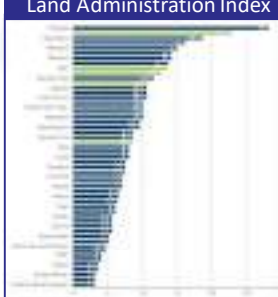


14

LAND ADMINISTRATION IN PARTICULAR IS AN OBSTACLE TO USING LBF IN AFRICA

- The World Bank's land administration index measures the efficiency of land registration and mapping systems, i.e., the registry of property showing the extent, value, and ownership of land
- On a scale of 0-30, the African regional average lies at 8.4, the lowest of all regions, and less than half the OECD average of 22.7

Land Administration Index



Source: <http://www.dgbusiness.org/infocentre/comp@businessinfocentre.html>, Source: Engler (2012)

15

ANOTHER FUNDAMENTAL CHALLENGE IS 'POLITICAL WILL'

- **Political will is often lacking** – Resistance to the introduction or expansion of land-based finance can come from within the political institutions themselves. Political elites are often those to lose most from land-based taxation. Managing internal resistance and building political will are thus paramount and require concerted action.
- **Forging public support requires a political narrative:** Creating sustainable support requires the creation of a new narrative, a change in the perception of officials and the public. In some instances, situations of economic, social or political crisis may provide an opportunity to harness real internal support. *"Don't let a good crisis go to waste."*
- **Incentives for usage of Land-based finance need to be strengthened.** National governments should strengthen OSR component of governmental transfer formulas and international/multilateral institutions should condition the availability of loans, grants and technical assistance on meaningful OSR reform



16

WHAT DRIVES UP LAND PRICES

- Scarcity of serviced land
- Scarcity of formal / legally transactable land
- Lack of land taxation
- Urban sprawl / unregulated urban expansion (cost of commuting)
- Cost of commuting
- Lack of viable alternatives for investment (speculation)
- Money laundry

17


LACK OF PUBLIC SERVICES IN OUTSKIRTS DRIVES UP COST OF LAND IN CENTER

- There is a trade-off between land-prices and accessibility costs
- If the accessibility cost is high and workers pay significant amounts to get to the city this devalues their land in comparison to the city center
- Effective public transportation is an inclusionary tool
- The cost of transportation in the outskirts consumes r 75% of the price of a typical 25K house

The cost of commuting

- US\$ 2.50 per day
- 22 days per month
- 2 workers per household
- Annual interest rate 6%

→ = \$18,347 (PV 30 years)



18

LAND-BASED FINANCE CAN BE USED TO CONTROL PRICE OF URBAN LAND

- Urban Sprawl is real and expensive
 - Cities growing fastest in size: Between 1990 and 2015 population in cities grew by 190% size of cities by 250%. In developed countries 230% and 320%
 - Growth is often unplanned
 - Sprawl is costly: more commuting, more pollution, higher energy costs, higher cost of servicing average household with public infrastructure

Land-based finance as an effective regulatory tool (e.g. property taxation, tax on vacant land, etc.)

- More compact urban development
- Planned city extension
- Lower land costs

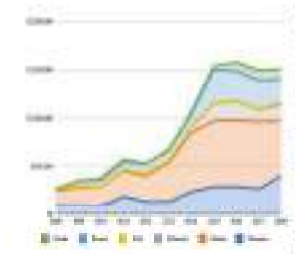


19

SOME EXAMPLES FROM UN-HABITAT WORK

PROPERTY TAX REVENUE GREATLY INCREASED IN SOMALIA DUE TO COMPREHENSIVE REFORMS

Figure 3: Property Tax Revenue Somaliland and Puntland 2008 - 2018



Districts (Start year)	Change in Property Tax Revenue by 2008
Borama (2008)	330%
Bosaso (2008)	312%
Gaalkacyix (2008)	195%
Saabo (2004)	264%
Buusa (2008)	484%
Gaalo (2008)	522%
Average	338%

20

INCREASES IN PROPERTY TAX REVENUE IN SOMALILAND AND PUNTLAND WERE DRIVEN BY INCREASES IN REGISTERED PROPERTIES

Figure 12: Registered Properties in Selected Districts in Somaliland and Puntland, 2008 - 2018

Districts	Registered Properties 2008	Registered Properties 2018	% Change (2008 - 2018)
Borama	4560	29431	512%
Bosaso	7230	31170	360%
Buusa	5400	29770	551%
Gaalo	1580	30490	187%

Figure 13: Change in Registered Properties vs Change in Property Tax Rev., 2008 - 2018

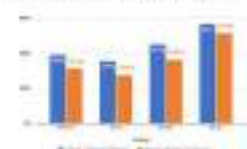
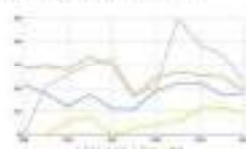


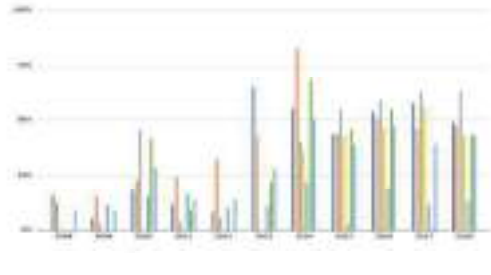
Figure 14: Property Tax Revenue / Registered Properties, 2008 - 2018



21

AS PROPERTY TAX REVENUE INCREASED PUBLIC EXPENDITURE EFFICIENCY AND ACCOUNTABILITY INCREASED AS WELL


Figure 8: Capital Expenditure in Somaliland and Puntland / Total Budget 2008 - 2018



22

PROPERTY TAX (SAFAYI) REVENUE IN AFGHANISTAN INCREASED DUE TO SEVERAL IMPROVEMENTS IN REGISTRATION, BILLING AND COMPLIANCE

Figure 3: Change in Safayi revenue between 2017 and 2018



23

PROPERTY TAX (SAFAYI) REVENUE IN AFGHANISTAN INCREASED DUE TO SEVERAL IMPROVEMENTS IN REGISTRATION, BILLING AND COMPLIANCE

Table 24: Safayi collection and compliance rates

City	No. of Properties Registered for Municipalities		Municipality Support to Municipalities for 2018			Municipality Support to Municipalities for 2018			No. of Properties Registered for Municipalities for 2018	Municipality Support to Municipalities for 2018	
	2017	2018	Received	Payable	Comp. Rate	Received	Payable	Comp. Rate			
Total	23,232	52,229	184,432	53,323	47%	55,200	274,992	20,229	33%	46,120	33%
Borama	23,232	52,229	184,432	53,323	47%	55,200	274,992	20,229	33%	46,120	33%
Bosaso	7,230	31,170	6,232	17,330	28%	17,330	62,321	6,232	29%	21,294	32%
Buusa	5,400	29,770	4,500	12,770	24%	4,500	16,770	4,500	27%	15,770	29%
Gaalo	1,580	30,490	1,227	26,122	16%	16,200	81,121	1,580	20%	18,330	23%

Table 25: Ratio of the properties per municipality

City	No. of properties registered		Ratio of 'taxable' properties (No.)		Adherence (No.)	
	2017	2018	Total	Per Property	Total	Per Property
Total	23,232	52,229	184,432	8.33	55,200	1.05
Borama	23,232	52,229	184,432	8.33	55,200	1.05
Bosaso	7,230	31,170	62,321	8.62	17,330	2.05
Buusa	5,400	29,770	12,770	2.36	4,500	1.89
Gaalo	1,580	30,490	26,122	16.53	1,580	0.06

24

**SAMPLE TIMELINE FOR PROPERTY TAX REFORM
(BASED ON SYRIA)**

Key phases

- Reaching agreements with stakeholder and implementing partners
- Carrying out a diagnostic assessment
- Designing a reform strategy
- Implementing reform jointly with government
- Evaluation and designing short-feedback loops, adjusting interventions as needed

Phase	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12
1. Reaching agreements with stakeholder and implementing partners												
2. Carrying out a diagnostic assessment												
3. Designing a reform strategy												
4. Implementing reform jointly with government												
5. Evaluation and designing short-feedback loops, adjusting interventions as needed												

25

Thank You

Urban Economy and Finance Branch
UN-HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

26

**قانون 4 لسنة 1978
قانون 88 لسنة 1975**

**الحالات و مقترحات الحلول
رؤية مصلحة أملاك الدولة
المقترحات والتوصيات**

وزارة المالية
مصلحة أملاك الدولة
2014

1

مختصر المصطلح

◦ لمحة عن مصلحة أملاك الدولة

◦ قانون رقم 4 لسنة 1978

– الحالات الناتجة عن تطبيق القانون .
– إحصائيات التعويضات وما تم من إجراءات .

◦ قانون 88 لسنة 1975

– الحالات الناتجة عن تطبيق القانون .
– ما تم من إجراءات التعويض .

◦ رؤية مصلحة أملاك الدولة

◦ المقترحات والتوصيات

2

لمحة عن مصلحة الأملاك

1	• صدور قانون 88 لسنة 1975 وقانون 4 لسنة 1978
2	• عند صدور قانون رقم 88 كانت مصلحة الأملاك عبارة عن مكتب مراقبة الإسكان يتبع وزارة الإسكان
3	• عند صدور قانون رقم 4 أنشئت المنشأة الوطنية لإدارة المباني تخصص بتنفيذ قانون رقم 4
4	• 1983 أنشئت مصلحة الأملاك العامة تابعة للإسكان والمراقف
5	• انتقلت تبعيتها من الإسكان والمراقف إلى المالية ومن ثم إلى المؤسسة العامة للإسكان ومن ثم إلى اللجنة الشعبية العامة (سابقاً)
6	• 2005 أنشئت مصلحة الأملاك العامة من جديد وتبنت اللجنة الشعبية العامة (سابقاً)
7	• ما بين 2006 و 2008 انتقلت تبعية المصلحة إلى المؤسسة العامة للإسكان واللجنة الشعبية العامة (سابقاً) والمالية (سابقاً)
8	• 2008 دمجت مع مصلحة التسجيل العقاري
9	• 2012 بموجب قانون مجلس الوزراء رقم 148 لسنة 2012 تم إعادة إنشاء مصلحة أملاك الدولة وتتبع وزارة المالية
10	• باشرت المصلحة أعمالها ومن ضمنها تركة ثقيلة تلتهمت قانوني 88 لسنة 75 و 4 لسنة 78

مصلحة أملاك الدولة تلف على مسافة واحدة من جميع الأطراف

3



4

الحالة الأولى

عقارات الت للدولة وتم تملكها وتوثيقها باسم شاغليها وتم تعويض المالك السابق

↓

نوصي بأن يتم تعويض المالك السابق عن السنوات منذ صدور القانون وحتى تاريخ إستلام التعويض من لجان التعويض السابقة

5

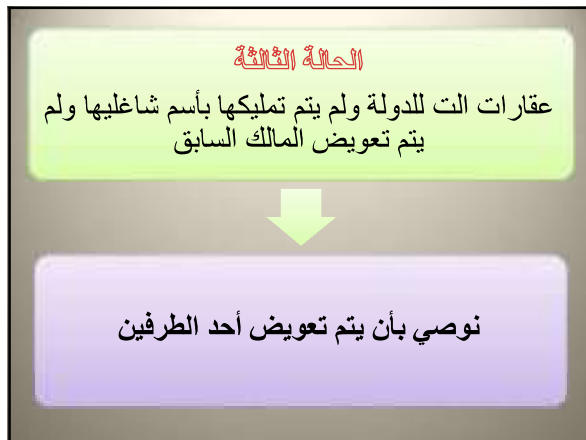
الحالة الثانية

عقارات الت للدولة وتم تملكها وتوثيقها باسم شاغليها ولم يتم تعويض المالك السابق

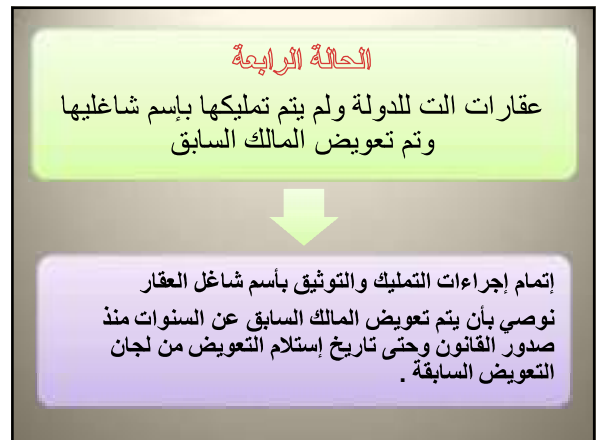
↓

في حال طلب الترجيع: نوصي بأن يتم تعويض شاغر العقار في حال إضافة أو تغيير معالم العقار المملك بإجراءات رسمية: نوصي بأن يتم تعويض المالك السابق لما يملكه من العقار فقط وفقاً للمستندات المقدمة .
في حال إضافة أو تغيير معالم العقار بدون إجراءات رسمية: نوصي بالحل بالتراضي أو يتم اللجوء للقضاء .
في حال إنتقال ملكية العقار لمالك آخر: يُعامل معاملة المُمك له .

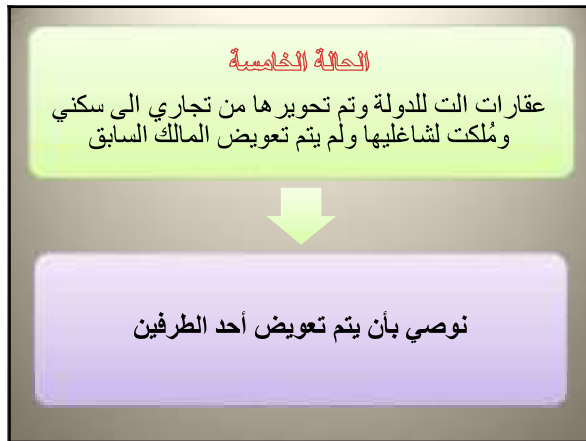
6



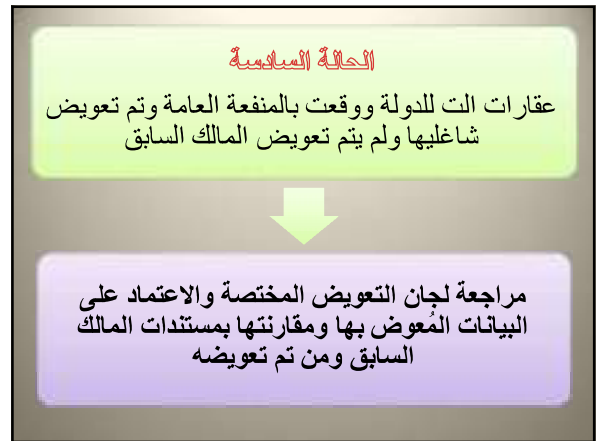
7



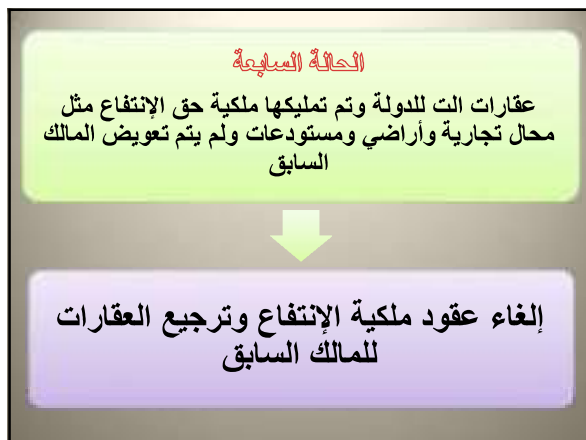
8



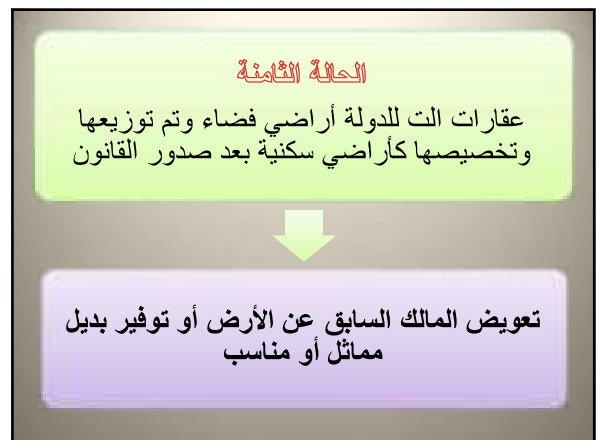
9



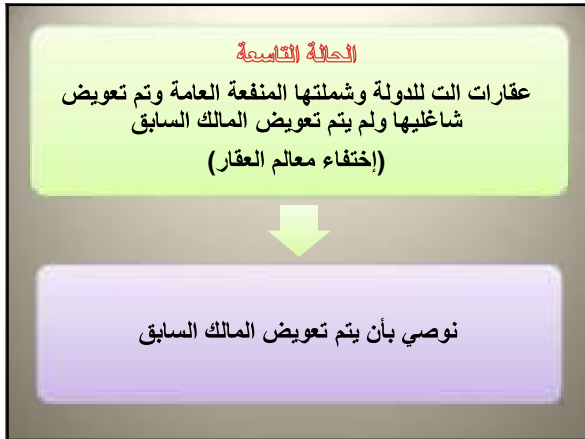
10



11



12



13



14



15



16



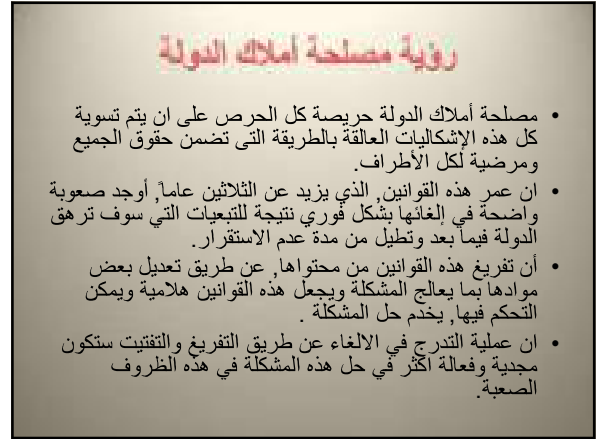
17



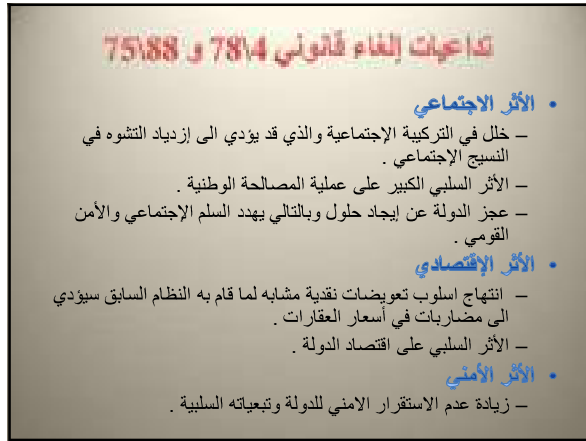
18



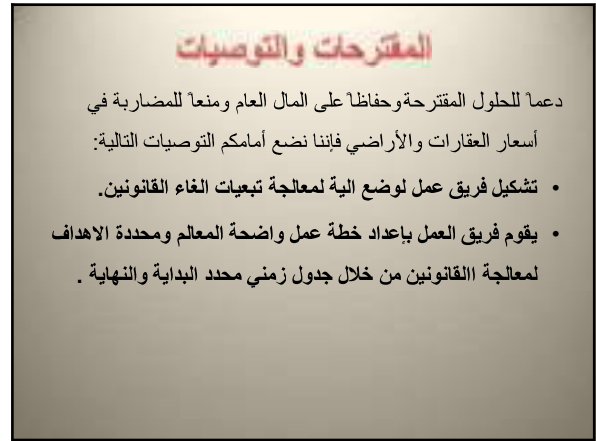
19



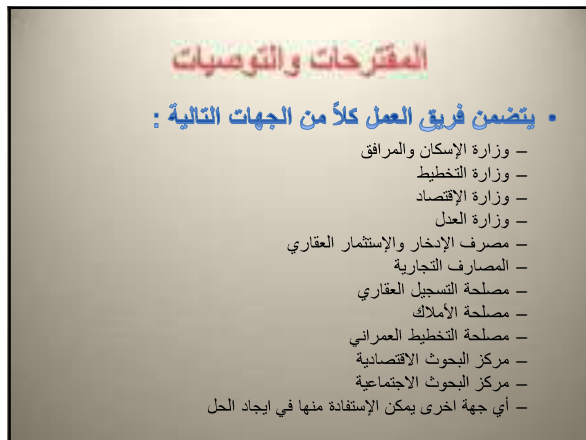
20



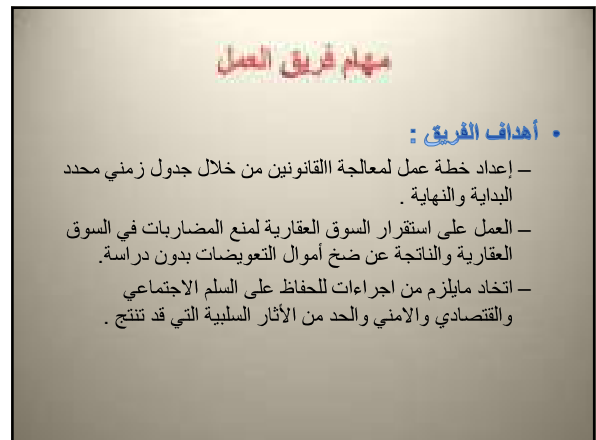
21



22



23



24

مهام فريق العمل

- العمل على وضع اسس وظوابط لاستقرار السوق العقاري بحيث يصبح القرار 108 لسنة 2006 بشأن اللجنة العليا لتعويضات قانون رقم 4 مرضياً لكل من الشاغل والمالك حفاظاً على المال العام.
- التأكيد على مبدأ التعويض العادل لجميع الحالات التي تشكل ضرراً عاماً على السلم الاجتماعي والاقتصادي والأمني.
- نظراً لوجود ظروف خاصة لبعض الحالات الأمر الذي يستوجب التأكيد على المعالجة الفردية لكل حالة على حدة ، وفي حال الضرر يكون باب اللجوء الى القضاء وارداً.

25

مهام فريق العمل

- توظيف الادوات المتاحة (الوحدات السكنية – القروض العقارية – قروض المصارف التجارية – المقسمات الاسكانية ... الخ) لمعالجة المضاربة في السوق العقارية طبقاً لما يعود بالاستقرار على الاقتصاد الوطني. فيما يلي سرد لهذه الادوات والية استخدامها .
- تعديل بعض التشريعات النافذة بما يسمح بطرح مقسمات إسكانية جديدة في السوق العقاري وفقاً لرؤية اقتصادية واجتماعية مدروسة.
- الاستفادة من فائض الوحدات السكنية التي اعلنت عنها وزارة الإسكان والمرافق والتي تعتقد انها تبلغت 80,000 وحدة سكنية.
- الاستفادة من القروض العقارية المطروحة من قبل مصرف الإيداع والاستثمار العقاري وهي في حدود 30,000 قرض عقاري بقيمة 120,000 دينار ليبي للقرض الواحد.
- حث المصارف التجارية العاملة على طرح قروض عقارية.

26

مهام فريق العمل

- حث مصلحة التخطيط العمراني ومصلحة أملاك الدولة ومصلحة التسجيل العقاري على التنسيق فيما بينها وكلا حسب اختصاصه بفتح مخططات اسكانية جديدة.
- مساهمة وزارة الشؤون الاجتماعية و مركز البحوث الاجتماعية في إرساء مبادي العدالة الاجتماعية.
- مساهمة وزارة الاقتصاد ومركز البحوث الاقتصادية في المحافظة على الاقتصاد الوطني والحد من استنزاف المال العام.
- العمل بشكل عاجل على أرشفة كل الملفات والسجلات الموجودة لدى مصلحة أملاك الدولة الكترونياً وذلك للحفاظ عليها من اي عمليات إتلاف او تزوير قد يلجى اليها بعض الاطراف

27



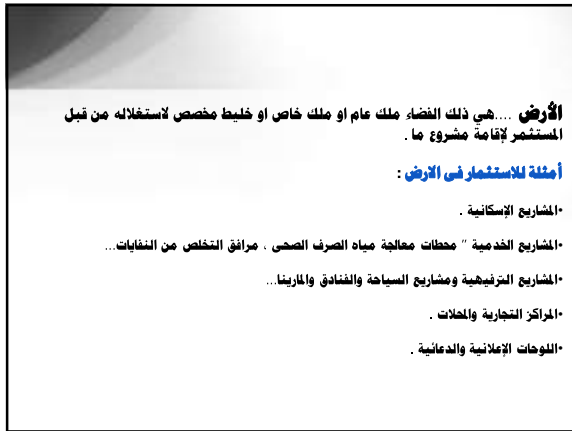
28



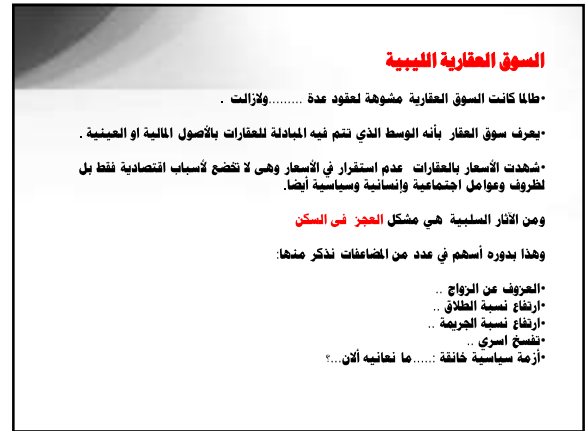
1



2



3



4



5



6

العوامل السلبية المؤثرة في سوق العقارات - تاريخ

- ان دور مصلحة املك الدولة حسب المادة 39 من اللائحة فقط في تسجيل الارض فقط بينما تضمن نص المادة لغيرها من الجهات حق التصرف والرعاية والمتابعة للمشروعات الاستثمارية
- تشير المادة 40 من اللائحة الى اقتصار دور المصلحة في عضوية لجنة التخصيص للمواقع الاستثمارية بينما يعارض ذلك مع قرار تنظيم المصلحة رقم 720 لسنة 2013 م ومقترح قانون املك الدولة قيد العرض على الجهات التشريعية لاعتماده "مثار جدل لبعض الجهات ذات العلاقة" من اهمها:-
 - هيئة تشجيع الاستثمار
 - قطاع الاسكان
- ✓ سوء ادارة الارض والتبعية غير المستقرة لمصلحة املك الدولة طيلة العقود الأربع الماضية وانعكس ذلك على:-
 - تخصيص الارض والعقارات .
 - مواضع نزاع الملكية .
 - الاعطالات عن حق الانتفاع وعن دفع المستحق من الرسوم مما حرم الدولة من مبالغ كان من الممكن الاستفادة منها في تمويل الخزانة العامة .

7

العوامل السلبية المؤثرة في سوق العقارات - تاريخ

- تشير التقديرات غير الرسمية لدى المصلحة عن الدخل المتوقع من الاستثمار في الارض والعقار الى ارقام قد تصل الى عشرات الالاف لتصبح ان تحقق ذلك-ثاني مصدر للدخل بعد النفط .
- ✓ غياب المخطط لعقدين على الاقل للدور الفاعل والمستحق لجهات التخطيط وللمصلحة التخطيط العمراني بصفة خاصة في بلورة رؤيتها في التصنيف واستعمالات الاراضي لسد النقص في العقارات للاغراض التنموية المختلفة واستغلال الفراغات بالمخططات القائمة وتبعاته على قيمة الارض والتعويضات .
- ✓ تحدد الجهات التي تتولى دفع التعويضات وما لهذا الإجراء من اثار سلبية في خلق صورة غير حقيقية لقيمة العقارات .
- ✓ المشاريع الإسكانية المتوقفة .. عدم وجود البنية تاجمة للانطلاق بها على اسس جديدة تأخذ بعين الاعتبار النفقة النوعية والضرورية للدولة من دور الضامن الى دور المشرع والمراقب والمساعد .

8

امثلة واقعية لتعاقدات استثمارية

- المثال الاول: مشروع استثماري في مجال الاسكان المرفه .
- المثال الثاني: مشروع سياحي استثماري " اعفاء من قيمة حق انتفاع.

9

مشروع قرية النخيل/جنزور/طرابلس



- قيمة بيع الانتفاع 816,960.00 دل.
- تاريخ التعاقد 2006 م
- مدة الانتفاع 99 سنة
- مساحة الارض 333,824 م. مربع
- مشاركة 50:50 بين شركة كورنيتيا والشركة الكويتية للعقارات
- تقديرات قيمة العقار السنوية ضمنند في حدود 140 مليون دينار على اساس 1000 دينار للمتر المربع

10

عقد بيع حق انتفاع لغرض اقامة مشروع استثماري سياحي ملبسته/زوراة



1. وصف العقار: قطعة ارض فضاء على البحر
2. مساحة العقار: 780 هكتار
3. تاريخ التعاقد: 2010م
4. مدة العقد غير محددة
5. ابرم من طرف المؤسسة العامة للاسكان والمرافق بصفتها طرف اول لصالح شركة النقاط الخاص للتطوير والاستثمار السياحي باعتماد هيئة تشجيع الاستثمار
6. قيمة حق الانتفاع: مجانا "مغفاه"

11

تدابير ومقترح اجراءات لتنظيم سوق الارض والعقار والاستثمار العقاري وانعكاساته على الاستثمار في العقار

أ-اجراءات عاجلة

- ✦ تصنيف املك الدولة لغضادي المريد من العهدي وتثبيت حق الدولة في ادارة املكها (اعتماد مقترح التشريع المعروض من مصلحة املك الدولة) .
- ✦ الرفع الفوري على حظر الإيجار والاستئجار .
- ✦ اعتماد مقترح التشريع الصادر عن مصلحة املك الدولة) .
- ✦ السماح للقطاع الخاص بتنفيذ التقاسيم داخل المخططات المعتمدة .
- ✦ اعتماد مقترح التشريع الصادر عن مصلحة املك الدولة .
- ✦ تنظيم منح التعويضات من خلال ربط نزاع وتخصيص الملكية مباشرة بمصلحة املك الدولة .

12

تدابير ومقترح إجراءات لتنظيم سوق الأرض والعقار والاستثمار العقاري وانعكاساته على الاستثمار في العقار (تابع)

أ- إجراءات عاجلة

- ❖ تشكيل لجنة عليا لمعالجة الآثار الاجتماعية والقانونية والاقتصادية للقانون رقم 4 والقوانين ذات الصلة لتتولى القيام بالمهام العامة التالية:-
- دراسة كل الحالات المتضررة من الملاك الأصليين وشاغلي العقار حالة بحالة .
- وضع الحلول من تعويض عيني ملائم للملاك ونوطين شاغلي العقار أو الاعفاء من قيم المثل وإجراءات أخرى تراها اللجنة مناسبة بما لا يسبب اضطرابا في سوق العقارات .
- ❖ تنظيم التسجيل والتوثيق للأموال والتحديث له وتحديثها الكترونيا لتسمح بإمكانية التحقق من الملكية ثوريا من خلال شبكة الانترنت في القريب العاجل .

13

تدابير ومقترح إجراءات لتنظيم سوق الأرض والعقار والاستثمار العقاري وانعكاساته على الاستثمار في العقار (تابع)

ب- إجراءات متوسطة وطويلة الأجل

- ❖ التعديل التدريجي في التشريعات المنظمة للملكية العقارية وقوانين الاستثمار وفي آليات نزع الملكية وسن ما يلزم من جديد التشريعات بما يواكب منح الفروض .
- ❖ التعديل في النظام الضريبي للدولة بما يأخذ في الاعتبار دراسة إمكانية فرض رسوم على أصل العقار "غير المستغل" في بعض الأماكن واعتمادها لمناطق أخرى بما يضمن خلق اية ناجمة لتحرير مزيد الأراضي لفرض الاستثمار لتحقيق الاستفادة الأمثل للأصول الثابتة .
- ❖ تمكن مصلحة التخطيط العمراني من تفعيل دورها المستحق فيما يتعلق بمراجعة المخططات القائمة واقتراح تعديل للتشريعات ان لزم الأمر- وسن ما هو جديد من تشريعات وأعداد مخططات جديدة لسد النقص من الأراضي للأغراض التنموية المختلفة واستغلال الفراغات بالمخططات القائمة على المستوى الوطني والائتميسي .

14

تدابير ومقترح إجراءات لتنظيم سوق الأرض والعقار والاستثمار العقاري وانعكاساته على الاستثمار في العقار (تابع)

ب- إجراءات متوسطة وطويلة الأجل (تابع)

- ❖ الحد من عشوائية سوق العقارات من خلال تطبيق نظام تسمين يضبط السوق ويحد من الاجتهادات العشوائية لكاتب العقارات ليأخذ بعين الاعتبار :-
- موقع الأرض والعقار ومعلومات عنه (تداول ملكية العقار . تقييم العقار)
- نوع الاستثمار .
- مميزات أخرى تخص العقار ونوع الاستثمار به لا يسع المجال لسردها .
- عوامل ثانوية تخص معدلات الدخل والحالة الاقتصادية للدولة .
- ومن بين أهم الإجراءات التنظيمية التي تسعى مصلحة املاك الدولة بالتعاون مع جهات حكومية أخرى استحداث وتطوير أنظمة تسمين العقارات بهدف الإشراف على تنظيم السوق العقارية الليبية وتأسيس هيئة مستقلة للتسمين العقاري .
- ❖ يقترح ان تكون تسميتها اما للجسم التشريعي المختص في الدولة او الى وزارة العدل لتتولى المهام والأعمال التالية:-

15

تدابير ومقترح إجراءات لتنظيم سوق الأرض والعقار والاستثمار العقاري وانعكاساته على الاستثمار في العقار (تابع)

ب- إجراءات متوسطة وطويلة الأجل (تابع)

- الإعداد والتأهيل الجاد لعناصرها للقيام بمهام تشريعية ورقابية واعداد لوائح ونظم ونظم طريقة عمل مكاتب الخدمات العقارية (التسمين العقاريين) بما يمكنها من مراولة المهنة في تسمين اسعار العقارات فيد البيع وفق الأصول الفنية المتعارف عليها علما .
- منح أدونات مراولة المهنة والتراخيص اللازمة لهذه المكاتب ومن ثم إبرامه توثيق خبرته ومعرفته الفنية والجغرافية وإفادة بالخبرة لفترة ملائمة .
- اعمال الاشراف والقيام بادوار رقابية على عمل هذه المكاتب لتكون مسؤولة قانونا على تسمين هذا العقار وطريقة تسميتها .
- اعمال تنسيق وتبادل المعلومات مع المؤسسات التابعة للدولة من بينها:
 - المؤسسات المالية .
 - شركات التأمين .
 - اسواق المال .
 - اسواق العقارات حال استحداثها .

16

تدابير ومقترح إجراءات لتنظيم سوق الأرض والعقار والاستثمار العقاري وانعكاساته على الاستثمار في العقار (تابع)

ب- إجراءات متوسطة وطويلة الأجل (تابع)

- القيام بكافة المتطلبات لتنظيم السوق العقارية لغرض:-
- إبرازها في صورتها الحقيقية التي تحتاجها وتصويب مسارها والاتجاه بها نحو مسارها الصحيح لأجل خلق مناخ ملائم للاستثمار .
- وهذا يتطلب ايضا التنسيق مع جهات عالمية مثل المعهد الملكي للمساكين القانونيين "RICS" مؤسسه منذ العام 1868 م او غيرها من الجهات العربية في انشاء نظام تسجيل المضمن العقاري بهدف الى:
 - رفع مستوى مصداقية المضمنين .
 - توفير ثقة تامة للعمال: أنهم يتعاملون مع مضمن مسجل ومحترف ومؤهل وملتزم بمعايير التنظيم الدولي والشافية فأدرا على تسليم تقارير تقييم ذات مصداقية وجودة عالية وقابلة للمرجعة القانونية .
- ❖ ليريد المعلومات حول ضوابط وقواعد تنظيم السوق العقارية فان لدى مصلحة املاك الدولة وثائق بخفية مضمولة في تقارير لجنة اعداد الاستراتيجيات .

17

خلاصة واستنتاجات

- إن تبني الدولة للتدابير الواردة سلفا وغيرها من المقترحات التي تصب في ذات الاتجاه سوف يكون له انعكاساته الإيجابية على:
 - السياسة المالية للدولة .
 - قطاع استقلال واستثمار وتنظيم الأصول الثابتة (عامة وخاصة) .
- ويقع على علق الهيئات والمؤسسات ذات العلاقة من بينها مصلحة املاك الدولة مسؤولية اعداد وتنفيذ السياسات والبرامج التي ترتبط بها .
- وتأتي أهمية تنظيم السوق العقارية في مقدمة هذه البرامج لتوفير المناخ الملائم لإدارة الدولة من خلال الاستفادة الأمثل لعوامل الأرض والعقار

18

خلاصة واستنتاجات "تابع"

النتائج والآثار الإيجابية :

- وقف احتكار وتخزين الأرض .
- تحفيز العرض منها سواء بالتبينة والتجهيز لمزيد الأرض للبيع وبأسعار مناسبة أو إجبار مالكي الأرض غير المستغلة على عرضها من خلال سياسات وتدبير ضريبية كما سبق تفصيله .
- رفع مستوى كفاءة وتحصيل الاستثمار والضرائب بما يضمن نقداً الزيادة في كلفة الاستثمار وتحفيز المرونة في تداول العقارات ومن النتائج المتوقعة لهذا الإجراء :-
- نقداً تعتمد المقلون من الضرائب من التهرب الضريبي من خلال عدم تسجيل العقار في السجل العقاري وتسجيل التصرفات به .
- تحفيز الهجرة العكسية وتحقيق العوائد المالية بما يساعد على إيجاد فرص استثمارية جديدة في مدن وقرى ذاتية بهدف تحقيق التنمية المكثبة .

19

خلاصة واستنتاجات "تابع"

النتائج والآثار الإيجابية

- الزيادة في موارد الدخل للدولة وتنوع الاقتصاد ومن ثم تخفيض الاعتماد على الميزانية العامة للدولة وتأهيل الكوادر والإسهام في تقليص حجم البطالة .
- توظيف وتشغيل العقارات والمحافظ عليها وتطويرها والاستفادة من عوائدها في تطوير الخدمات العامة على المستوى الوطني والإقليمي وبالتالي تعزيز المركزية وتصويب توجه الصرف .
- مشاركة فاعلة للطبقة العام والخاص في الاستثمار في الأرض والعقار .
- التخفيض من حدة الفساد الإداري .
- الرفع من جودة الخدمات .
- تحقيق أكبر قدر من الشفافية المرتبطة بثقافة مخالفة القانون إذ أنه على الرغم من تجريمه "الفساد" بفعل نصوص القانون إلا أن الناس لم يجدوا مآل من فعله والابتهاج به بل ترسخ حتى بات جزءاً من الثقافة السائدة .

20

خطوات عمل

نحن... بحاجة الى تضافر جهود كافة الأطراف ذات العلاقة والتشاور فيما بينها لتبني هذه المقترحات والمواضيع والاطلاق بها الى مستوى مقدم من مراحل الاعداد والتنفيذ وكخطوة اولى نقرح تشكيل فريق عمل مشترك يضم اعضاء من الجهات الرئيسية التالية كحد ادنى :

- وزارة المالية والوزارات ذات العلاقة .
- المصرف المركزي .
- هيئة السوق والاوراق المالية .
- ادارة الخزانة .
- مصلحة الضرائب .
- مصلحة املاك الدولة .
- مصلحة التسجيل العقاري .
- مصلحة التخطيط العمراني .
- هيئة تشجيع الاستثمار .

لتولي دراسات هذه المقترحات وغيرها ومن ثم الاعداد لورش عمل وندوات يتم دعوة خبراء متخصصة من الداخل ومن الخارج لمناقشة المواضيع ذات الصلة وتقديم روى ومقترحات والتوصية بتخاذل ما يلزم وفقا لذلك واحتاتها لجهات الاختصاص لوضعها موضع التنفيذ

21

مخطط الإجراءات ونتاجات المتوقعة

<p>• تعديل ترميزي في ترميز المدن السكنية القريبة من الحد • تعديل نوع مصلحة التخطيط العمراني للعامل بالمخططات القائمة • التراجع عن الحد منها • منح طرد الإسكان للمصنوع على أساس ترميز خاص • مراجعة اتفاقية ومن حوزة على أساس القرار الصادرة على الاستثمار والمرونة بينها لتحرير الأراضي للاستثمار ورفع المستوى • تنظيم السوق العقارية- هيئة مسئلة لتنظيم العقارات</p>	<p>• اعضاء مطرح قانون خصص املاك الدولة • اعضاء تدرج الريع الثوري عن حظر الإيجار • اعضاء تدرج السماح للقطاع الخاص بالتقسيم داخل المخططات • تنظيم منح الترخيص • مستشار لجنة عليا لمعالجة اثر ذ. رقم 4</p>
<p>إجراءات متوسطة وطويلة الأجل (6-12 شهر فما فوق) إجراءات عاجلة (2-6 أشهر)</p>	
<p>• بداية استصدار تراخيص مزاولة مكتب التقييم • الأناطاف والمرافقة وجداية تكوين فاعلة • الهيئات</p>	<p>• الانتهاء من صياغة الأثر الاجتماعية والاساسية • الاقتصادية لقانون رقم 4 • إنشاء هيئة تنظيم العقارات وبدء استصدار التراخيص • تنظيم الداخلية • اتمام عمل اللجنة العليا للتقويضات • بدء برامج التماثل لكوادر هيئة التقييم. تنظيم الندوات وورش عمل • مكتب التقييم • بدء تاهيل كوادر • مكتب التقييم</p>

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18

22

وشكرا

د. عبد العظيم شاميين
مدير مكتب الدراسات والتخطيط
مصلحة أملاك الدولة

المصادر
تقرير مئكل بورتر عن مجموعة مونتر
حراسة ظاهرة ارتفاع اسعار العقارات في ليبيا 2009 م
-المجلة الاقتصادية الالكترونية /الملكة السعودية
-التقرير الختامي للجنة اعداد الاسر التيبيات-مصلحة املاك الدولة
-المؤتمر العام للاسكان 1989-قطر ايس

23

مقدمة

أمالك الدولة هي الثروة المادية
للمجتمع. وهي ثروة تاريخية وسيادية
وقتل هيبتها وأساس استقرارها.

2

دولة ليبيا
مصلحة أمالك الدولة

**أمالك الدولة والتنمية المستدامة
وبناء الدولة**

المؤتمر الهندسي الثاني (دور الهندسة في التنمية المستدامة وبناء الدولة)
الزاوية --- 11-10 ديسمبر 2019م

1

التنمية المستدامة والاستثمار

لا مخرج من الإعتماد علي مصدر واحد للدخل، والنهوض
بمفاصل الاقتصاد، وجعل خطط وبرامج التنمية موضع
التطبيق العملي إلا من خلال توسيع مصادر الدخل
بتنمية المصادر الحالية وإيجاد مصادر بديلة.

4

مفهوم التنمية المستدامة

هي عنصر أساسي للاستقرار والتطور الإنساني
والاجتماعي، وهي عملية تطور شامل أو جزئي مستمر
ومستدام، وتتخذ أشكالاً متنوعة تهدف إلي الرقي بالوضع
الإنساني إلي الرفاه والاستقرار والتطور، بما يتوافق مع
أمكانيات المجتمع واحتياجاته الاقتصادية والاجتماعية
والفكرية.

3

أمالك الدولة - هل هي أصول أم مقدرات؟

الهدف

1. إعداد ميزانيات للدولة تدخل
فيها أمالك الدولة كمقدرات.
2. تنمية إيرادات الدولة غير
النفطية من خلال بند تحويل
أمالك الدولة لمقدرات.
3. إعداد ميزانيات تقديرية
للدولة تدخل ضمنها الإيرادات
غير النفطية الناتجة من خلال
تحويل أمالك الدولة إلى مقدرات.

الوضع القائم

1. أمالك الدولة أصول غير
داخلة في ميزانية الدولة.
2. هناك خلل في تحويل
الفرص الضائعة إلى فرص
إستثمارية.
3. مراجعة وإعادة بناء السياسات
الاقتصادية للدولة بما يخدم تحويل
أمالك الدولة إلى مقدرات.

الإجراءات

1. حصر وتقييم أمالك الدولة.
2. ضرورة وجود بند أساسي في ميزانية
الدولة (تحويل الدولة).
3. مراجعة وإعادة بناء السياسات
الاقتصادية للدولة بما يخدم تحويل
أمالك الدولة إلى مقدرات.

6

مصلحة أمالك الدولة هي إحدى أدوات السياسة المالية للدولة، وهي المعنية قانونا
بإدارة أصول الدولة.

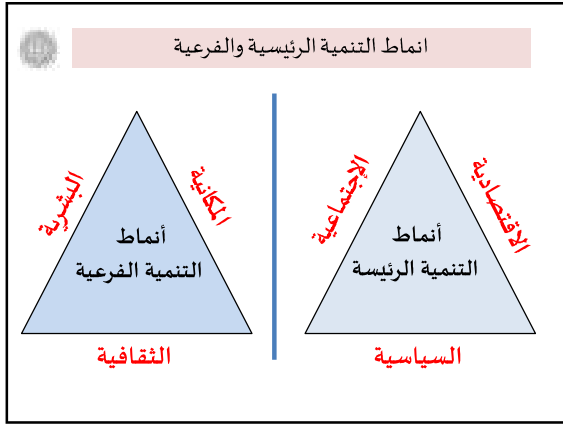
وأصول الدولة تعتبر المكون الأساسي لأي عملية تنموية وجميع أشكالها
الرئيسية والفرعية.

مصلحة
أمالك
الدولة

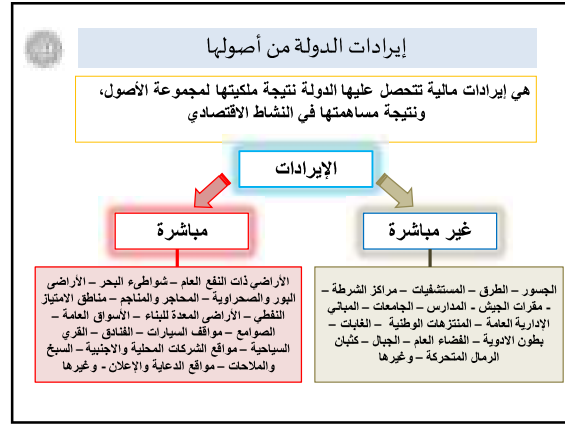
شريك أساسي في عملية التنمية

التنمية

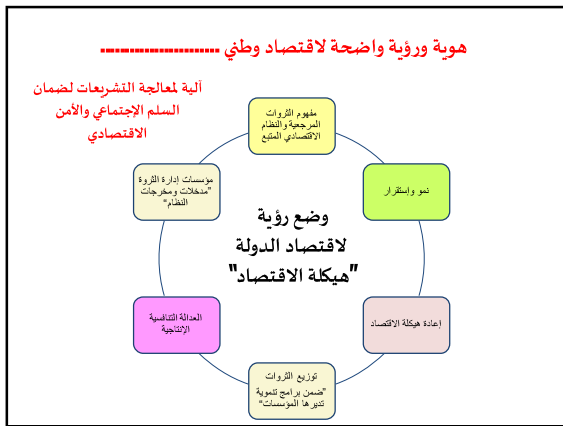
5



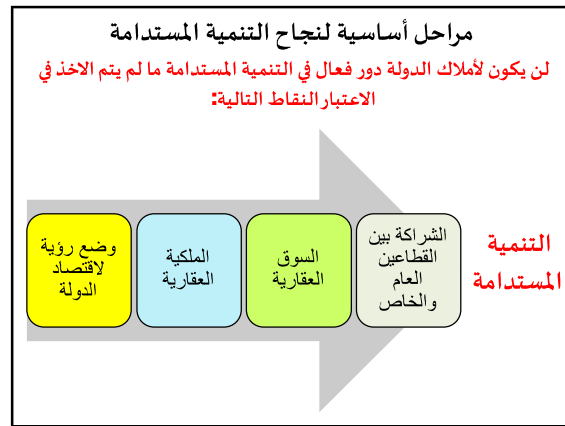
8



7



10



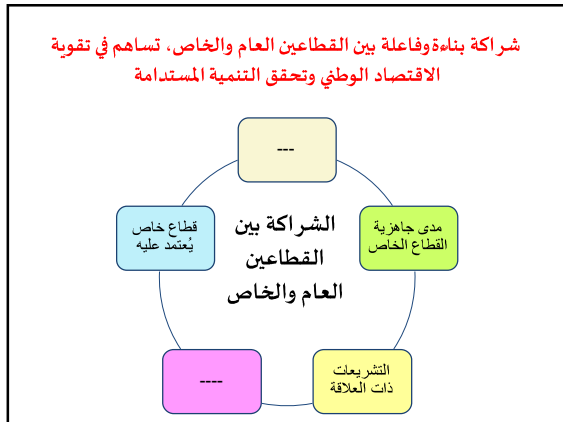
9

شريعة خاصة بموضوع وحالات نزع الملكية
نزع الملكية يتم للمنفعة العامة، أما غير ذلك

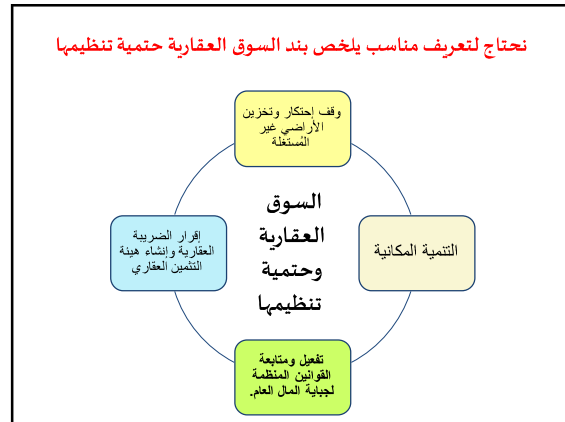
12



11



14



13

التحليل والخاتمة

* ضرورة مراجعة المالية العامة بهدف:

....رفع مستوى كفاءة وفعالية ادارة الإنفاق العام.

.... العمل على تحسين القدرة على جباية الإيرادات السيادية (ضرائب ورسوم) وإقرار الضريبة العقارية

....تعظيم كفاءة استخدام الأصول المادية وفي مقدمتها تحويل ممتلكات الدولة الى مقدرات

....حشد الجهد لتحقيق قاعدة التنوع الاقتصادي

....مشاركة فاعلة ومنظمة بين القطاعين العام والخاص تراعي تركيبة وخصوصية النظام الاقتصادي الليبي وسياسة التحول الى نظام السوق الحر تضمن عدم الاحتكار وضمان التنافسية للقطاعين العام والخاص.

16

كربط

مخطط الإجراءات والتتبع المتوقعة

حتى نفس مستوى حفظ املاك الدولة ونفس الملكية الخاصة

• اعتماد مشروع قانون تحسين املاك الدولة

• اعتماد تشريع الرفع القوي عن حظر الإيجار

• اعتماد تشريع السماح للقطاع الخاص بالتقسيم داخل المخضبات

• اعتماد لائحة الاستثمار الصادرة عن مصلحة املاك الدولة

• تنظيم منح التصاريح

• من جهة تعديل لائحة عقود الإجارة وتنظيمها لصوص المتعاقد على

الاساس (BOT, DBOT)

• تشكيل لجنة عليا للمعالجة اثر 4 ريم 4

• استصدار التشريعات المنظمة لاعادة هيئة المحافظ والصانيق الاستثمارية

• تعديل تدرجي في شريعات الملكية العقارية ومن الجديد

• القائمة والواقع ومن الجديد منها

• منحور: طرق التطويرات التنوية لتصبح على اساس تمويل خاص وعام مشترك

• دراسة إمكانية فرض ضريبة على اصل المقل بضريبة على الاستثمار والموازنة بينهما لتحرير الاراضي للاستثمار ومنع المضاربة

• تعظيم السوق العقارية هيئة مستقلة قتمين الخفارت

تنظيم القنوات وورش عمل

• الانتهاء من تصوية الاثار الاجتماعية والاسمانية والاقتصادية لقانون رقم 4

• إنشاء هيئة تضمن المقررات وبدء استصدار التوايح

• اتمام عمل اللجنة العليا للتصويحات

• تفعيل عمل الصانيق والمحافظ وفي اعادة الهيئة

• استصدار لوائح المتعلقات على اساس BOT, DBOT

• استصدار ترخيص مز اولة مكاتب التقييم

• والإشراف والبرابية وبداية تكوين قاعدة البيانات

• ابرام الشيفات للتشروعات التنوية وفي الامداد تعتمد على التمويل الخاص

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 18

15

الخلاصة

لقد اصبح واضحا تداعيات الأزمة التي تمر بها ليبيا وتأتي في مقدمتها الأزمة الاقتصادية ويتعين علينا جميعا الاعتراف بضخامة الائتزامات المالية القائمة سواء من المشروعات التي تم التعاقد عليها او المشروعات التي تم قرارها وهذا بدوره يحتاج الى:

• تكوين رؤية ناضجة في أسلوب معالجتها

• ايجاد وتبدير اليات تمويل جديدة من خارج دائرة الإنفاق العام والميزانية العامة

وهذا بدوره يدفعنا الى:

• اجراء العديد من الاصلاحات والتعديلات في التشريعات والقوانين النافذة تدريجيا وفي غضون برنامج زمني عملي

• من واستحداث الجديد من التشريعات وفقا للبرنامج الزمني الذي يتم اقراره

• مراعاة ان تكون الخطة الدستورية لكافة الجوانب المتعلقة بما ورد اعلاه شاملة وواضحة المعالم

18

التحليل والخاتمة

-- اعادة هيكله المحافظ والصانديق الاستثمارية بما يحفظ ضمن عوامل اخرى القيمة والمكانة المستحقة لعامل الارض في الاستثمار.

-- الاستخدام الأمثل لمقدرات الدولة بما يسهم في تحقيق مفهوم التنمية المكانية من خلال اعادة توزيع العوائد المالية بما يساعد إيجاد فرص استثمارية جديدة في مدن وقرى نائية ومن ثم تحفيز الهجرة العكسية

17

