

مناقشة تحديات إدارة الأراضي وحقوق الأراضي

لتمهيد الطريق للسلام والاستقرار في ليبيا

تقرير اجتماع الطاولة المستديرة

٢٩ - ٣٠ يونيو ٢٠٢١، تونس

جدول المحتويات

٣	١ . موجز تنفيذي.....
7	٢ . مقدمة عن اجتماع الطاولة المستديرة.....
7	خلفية.....
7	الأعمال المنجزة.....
8	الطاولة المستديرة.....
9	٣ . موجز المناقشات.....
9	افتتاح.....
9	جلسة تحديد المناقشات.....
10	وجهات نظر الأطراف المعنية بالأراضي الليبية.....
13	وجهات نظر من تونس.....
13	التركيز على: تزايد إدارة الأراضي للوفاء بالغرض، وتسجيل الأراضي، وضرائب الأراضي.....
14	التركيز على: حقوق السكن والأرض والملكية.....
16	٤ . مخرجات وتوصيات الطاولة المستديرة.....
18	٥ . المضي قدماً.....
19	المرفق 1: جدول الأعمال.....
20	المرفق 2: قائمة المشاركين.....

١. موجز تنفيذي

خلفية

سهولة الحصول على الأرض ومواردها واستخدامهم والسيطرة عليهم مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالقوة والهوية وتوفير سبل العيش وتلك تمثل صميم النزاع في ليبيا ولذلك فإن تطوير فهم مشترك لمثل هذه القضايا وتحديد نطاق من الاختيارات لمناقشتهم أمر مهم لإعداد عمليات فنية يمكنها الحفاظ على العمليات السياسية الأوسع للتسوية الاجتماعية وبناء السلام وبناء الدول وأيضاً لتمهيد الطريق لإعادة البناء والتنمية المستدامة وتقديم الخدمات الأساسية والتحضر المستدام. ترجع بعض من مظاهر إخفاق نظام إدارة الأراضي في ليبيا إلى: وجود خلل في أسواق الأراضي، وزيادة أسعار الأراضي في المناطق الحضرية، وعدم القدرة على تحمل تكاليف شراء المنازل، وقلة الاستثمارات في إعادة البناء وإصلاح البنية التحتية والبنائات، والإخلاء القسري، والزحف غير المنظم للعشوائيات. ويجب مناقشة مختلف أشكال نزاع الملكية وحل النزاعات المتعلقة بحقوق السكن والأرض والملكية كجزءاً من آليات العدالة الانتقالية التي تحتاجها ليبيا لتهيئة ظروف إحلال السلام والمصالحة وإعادة البناء، لقد تأثر أداء قطاع الأراضي الليبي تأثراً كبيراً بسبب تعليق تسجيل الممتلكات منذ عام ٢٠١١، ويؤثر الإجراء، الذي تم وضعه لمنع التسجيل غير القانوني، الآن 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، ومن ثم فاتباع نهج منظم للمناقشة حول تسجيل وإدارة الأراضي وحقوق الأراضي في ليبيا من الأولويات.

الأعمال المنجزة

بناء على تاريخ موئل الأمم المتحدة الطويل من التعاون مع المؤسسات الليبية في مجال التنمية الحضرية والتخطيط، بدأ موئل الأمم المتحدة في أوائل عام ٢٠٢١ في الانخراط في قطاع الأراضي عن طريق تقييمه للعلاقة بين الأرض والنزاع وخاصة حقوق السكن والأرض والملكية وتنظيم الأراضي وإدارتها. وفي فبراير ٢٠٢١، طلب وفد ليبيا المشارك في المؤتمر العربي الثاني للأراضي دعم موئل الأمم المتحدة لمناقشة بعض من أكثر التحديات صعوبة فيما يتعلق بالأراضي ومن ضمن هذه التحديات التقييدات المتعلقة بتسجيل الأراضي والممتلكات، وأسواق الأراضي وعدم القدرة على التحكم في أسعارها في الأماكن الحضرية، وإنشاء نظام ضرائب محسن للأراضي.

اجتماع الطاولة المستديرة

وعلى هذا الأساس انعقدت مناقشة الطاولة المستديرة لمناقشة تحديات إدارة الأراضي وحقوق الأراضي في ٢٩ و ٣٠ من يونيو في تونس للتمهيد لعملية السلام والاستقرار في ليبيا وجمعت المناقشة خبراء في الأراضي وحقوق السكن والأرض والملكية وممارسين من مختلف المؤسسات والمجالات لتبادل خبراتهم ومناقشة أولويات العمل في قطاع الأراضي الليبي وحقوق السكن والأرض والملكية، وتضمنت المناقشات القضايا القائمة للأراضي وتأثيرها على أولويات ليبيا الأشمل مثل التطوير الاجتماعي والاقتصادي والسلام والمصالحة وإعادة البناء والتعزيز المؤسسي وحماية حقوق الأراضي، وقدمت الفعالية فرصة للتعلم من جميع المشاركين وخبراتهم الثرية لتحديد مناطق التلاقي والتعاون المحتمل بين الأطراف المعنية ولتحديد الأولويات في الفترات القادمة.

كانت أهداف الطاولة المستديرة تشمل الجمع بين خبراء وممارسين في مجال حقوق السكن والأرض والملكية من مختلف المؤسسات والمجالات لتبادل خبراتهم ومناقشة أولويات العمل في قطاع الأراضي الليبي وحقوق السكن والأرض والملكية وتعزيز فهم قضايا الأراضي القائمة وتأثيرها على أولويات ليبيا الأشمل مثل التطوير الاجتماعي والاقتصادي والسلام والتسوية وإعادة البناء وبناء الدولة والتعزيز المؤسسي والترويج لحقوق الإنسان.

حضر هذه الفعالية بشكل شخصي وعلى المواقع الافتراضية أكثر من ثلاثين شخص ممثلاً عن مصلحة التسجيل العقاري - وزارة العدل، ومصلحة التخطيط العمراني - وزارة الإسكان والتعمير، و مصلحة أملاك الدولة - وزارة المالية، ومصلحة المساحة - وزارة التخطيط ووزارة الحكم المحلي، وإدارة الحالات -وزارة العدل، وجامعة بني غازي، وجامعة عمر المختار، وجامعة مصراتة، ومنظمات غير حكومية محلية، وممثلين من نظام الأمم المتحدة، ومنظمات غير حكومية عالمية، والتعاون الإيطالي، و المركز الجهوي للاستشعار عن بعد، و الجمعية الليبية للاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية، والمؤسسة الوطنية للنفط، وخريطة الشارع المفتوحة - ليبيا .

مخرجات وتوصيات الطاولة المستديرة

بدأت الفعالية بمناقشة بين الأطراف المعنية الأساسية والمعنيين بقطاع الأراضي الليبي وكانت مناقشة مفتوحة لا تتسم بالرسمية حول قضايا إدارة الأراضي وحقوق الأراضي واتفق الحضور فيما بينهم على الأولويات الأساسية التي سيتم مناقشتها ولكن لا يزال هناك حاجة للمزيد من المناقشات المبنية على أدلة وتقييمات خاصة بمواضيع معينة لوضع اللمسة الأخيرة على المناهجيات المتخصصة التي ستستخدم، ويتضمن النص بالأسفل ملخص مخرجات هذه المناقشة وقائمة التوصيات، وينبغي بعد ذلك تحديد واختيار عدد محدد من الأنشطة التحفيزية التي يمكن أن تؤدي إلى نتائج على المدى القصير أو الطويل والقيام بعمليات إصلاح طويلة المدى في قطاع الأراضي.

الرسالة الأساسية من المناقشة هي أهمية **تضافر جهود** المؤسسات الليبية والمجتمع الدولي **لتحسين إدارة الأراضي** وهي عملية طويلة لها جوانب فنية وسياسية ولكن هناك مجال لبدء العمل على القاعدة التي ستمثل الأساس لبناء أو إعادة بناء نظام جيد لتنظيم الأراضي في ليبيا ومناقشة بعض التحديات الصعبة، ومن الأولويات المهمة هي إعادة تسجيل الأراضي.

لا يختلف **نظام تسجيل الأراضي** عن السياقات المماثلة الأخرى فقد عانى من وجود فجوات قبل بدء النزاع حيث كانت تغطيته المساحية محدودة للغاية والإجراءات طويلة وبيروقراطية وأدى وجود لوائح خاصة بنزع ملكية الأراضي وتأميمها وإلغاء الأملاك القبلية وتغيير خصائص الممتلكات ونقل الممتلكات بين السجلات الإقليمية للتحايل على لوائح التخطيط إلى تحديات، كما أن الانقسام بين المؤسسات المختلفة فيما تعلق بتسجيل الأراضي - مثل السجلات وتسجيلات الشهر العقاري - كان موجوداً بالفعل قبل النزاع، وتفاقم الوضع بشدة بسبب تعليق تسجيل الملكية منذ عام ٢٠١١ وأدى إلى تحويل جميع معاملات الأراضي إلى معاملات غير رسمية ومنع الوصول إلى سوق الأراضي القانوني الخاص بالممتلكات الجديدة وتسبب في زيادتها والزحف العمراني غير المنظم، ومن المهم استكمال تسجيل الأراضي باستخدام طرق وأساليب مناسبة للوضع الحالي والمصممة وفقاً للموارد البشرية والمالية والفنية المتاحة.

التنظيم الجيد للأصول العامة مهم لإعادة بناء ليبيا كما نحتاج إلى تحسين الطابع الرقمي للأرشيفات ومراقبة التعديلات والاعتداءات على ممتلكات الدولة وتقييم العقارات وإقامة شراكات عامة وخاصة من أجل التطوير وستحتاج بعض من هذه التعديلات قوانين جديدة لدعمها.

يجب مراجعة نظام **فرض الضرائب على الأراضي** وتحسينه، فحالياً يتم فرض ضرائب على الأراضي بشكل أولي فقط من خلال هذا النظام ولا يتم تحصيلها كما ينبغي وفي ظل وجود نظام ضرائب على الأراضي أفضل سيتحسن استخدام الأراضي في المناطق الحضرية، وسيقلل المضاربة على الأراضي، وسيقلل من الأراضي الخالية، وسيزيد من الموارد المتاحة للسلطات المحلية لتقديم الخدمات الأساسية والبنية التحتية وسيساعد بشكل عام في الحفاظ على أسعار الأراضي منخفضة.

ويجب أن يكون **سوق الأراضي** أكثر شفافية وتنظيماً ولذا يجب مراجعة الطريقة التي يتم التعامل بها مع **قضايا مصادرة الأراضي والتعويض** في التشريعات والممارسات مع الأخذ في الاعتبار السيناريو الحالي وحجم القضايا والقدرات المؤسسية.

ويجب توسيع نطاق الجهود المبذولة من أجل **حقوق السكن والأرض والملكية** للنازحين والنساء، والفئات المستهدفة الهامة الأخرى هي الشباب والمجموعات القبلية والمهاجرون، وهذا ضروري لتخفيف المعاناة على المدى القصير وإرساء الفوائد المباشرة للسلام للسكان الأكثر تضرراً من النزاع. كما يجب إيجاد توازن بين البعد الاقتصادي والاجتماعي لحماية حقوق الأرض وتسجيلها كما يجب التحقيق بشكل أفضل في القضايا المتعلقة بحقوق المرأة في الأرض ومعالجتها على وجه التحديد؛ حيث تشكل ممارسات الميراث تحدياً بشكل خاص ويجب النظر في القوانين التي قد لا تكون تمييزية في صياغتها بل في تنفيذها.

يجب إعطاء الأولوية لحل النزاعات على الأراضي حيث تتصل الأنواع المختلفة للنزاعات بملكية الأراضي واستخدام مواردها، وبما أن البلاد تتجه نحو التعافي فيجب إعطاء الأولوية لحل النزاعات التي تؤثر بشكل مباشر على الأشخاص النازحين أو سكان المستوطنات الأكثر تضرراً من الحرب، كما يجب معالجة قضية الإخلاء القسري حيث أصبحت ظاهرة واسعة الانتشار من خلال مجموعة من التدابير مثل زيادة الوعي والإنذار المبكر ودعم الوساطة والوصول إلى العدالة وسيادة القانون. وحتى الآن لا توجد معلومات موحدة كافية عن أنواع النزاعات على الأراضي والانتهاكات المتعلقة بحقوق الأراضي التي نشأت أثناء النزاع ومع ذلك وفقاً لعدد النازحين قد تكون هناك حاجة إلى وضع آلية عدالة انتقالية لمعالجة هذه الانتهاكات وتصميم برامج جبر الضرر مثل خطط استرداد الممتلكات، وهناك حاجة إلى التسجيل الفعال للأراضي لإنفاذ القرارات الصادرة بشأن النزاعات على الأراضي.

أدت التعددية القانونية السائدة و**انقسام النظام القانوني الرسمي** إلى تناقضات واختلالات وظيفية بالفعل قبل الحرب، ومن ناحية أخرى هناك العديد من القوانين المعنية التي تحدد قيماً ومبادئ مهمة ومن هنا يجب أن يكون تحليل وفهم القوانين واللوائح الحالية نقطة الانطلاق لأي تدخل، كما يجب أن يتوفر الفهم الجيد لدى المؤسسات الوطنية والمجتمع الدولي والخبراء المشاركين في ليبيا للإطار القانوني الليبي حتى يتمكنوا من دعم الشركاء الوطنيين في عملية الإصلاح ويجب أن يتعرض الشركاء الوطنيون للتجارب والممارسات الجيدة من السياقات المماثلة كما يجب تحسين فهم أنماط التنفيذ لئلا يتردد بها في تنقيح الأطر القانونية المتعلقة بالأراضي.

يجب أن تستفيد ليبيا من **التكنولوجيات الجديدة** المتاحة لقطاع الأراضي حيث توجد مبادرات عالمية وإقليمية تضم شركاء ليبيا بالإضافة إلى المنظمات والمبادرات الوطنية التي يمكن تعزيزها واستكمالها وجعل دورها أكبر في تحسين إدارة الأراضي. وهناك حاجة لإضفاء الطابع الرقمي في القطاع، كما يجب تجميع البيانات والإحصاءات إلى جانب إتاحتها واستخدامها في صنع القرار ورصد التقدم نحو أهداف التنمية للحكومة والمجتمع الليبي في الأشهر والسنوات المقبلة.

يوجد انفصال بين ما هو واقعي وبين استخدام الأراضي و**عمليات التخطيط** على مختلف المستويات فحتاج إلى مراجعة عمليات التخطيط في ضوء تحديات التنفيذ والتقييم الواقعي للقدرات الحالية لإعداد الخطط وتنفيذها كما يجب معالجة الحلقة المفقودة بين تسجيل الأراضي والتخطيط.

تلعب **المنظمات غير الحكومية المحلية** الموجودة بالفعل دوراً في تحليل النزاعات على الأراضي والتوسط وتوفير التدريب للأطراف المعنية الرئيسية ويمكن توسيع نطاق مشاركتهم لتشمل مجالات أخرى فيما يتعلق بالأراضي مثل إشراك المجتمع المدني ومشاركة السكان في التخطيط القائم على المشاركة وعمليات الحوار بشأن السياسات ودعم أعمال إدارة الأراضي وتسجيلها للوفاء بالغرض والإشراف على حوكمة الأراضي إلى جانب نشر المعلومات ومشاركتها وخلق الوعي.

لدى **القطاع الخاص** دور مهم يلعبه في إدارة الأراضي الذي يحتاج إلى تصور ووصف أفضل حيث تتمثل بعض مجالات المشاركة المحتملة في إنشاء البنية التحتية للبيانات المكانية وتقديم خدمات إدارة الأراضي من خلال الشراكات بين القطاعين العام والخاص، ومن

أجل شراكة منتجة، يجب على الحكومة أن تلعب دورها بصفقتها منظمة ومراقبة وتعمل على منع تضارب المصالح.

لا توجد موارد بشرية كافية في قطاع الأراضي بسبب نقص برامج التعليم والتدريب الأكاديمي والفني الملائمة ويجب سد هذه الفجوة بالتعاون مع الجامعات القائمة ومؤسسات البحث والتدريب الأخرى في ليبيا بدعم من الجامعات والمؤسسات من المنطقة والدول المجاورة وإكمالاً لما تم إنجازه في شبكة مبادرة الأراضي العربية.

يجب إعداد آلية تنسيق لقطاع الأراضي بما في ذلك المؤسسات الليبية ذات الصلاحيات المتعلقة بالأراضي والمنظمات الوطنية والدولية التي لديها خبرة ذات صلة وشركاء التنمية الذين يدعمون القطاع.

الخطوات القادمة

وبناءً على العمل المُنجز حتى الآن وعلى النتائج والتوصيات التي طُرحت في اجتماع الطاولة المستديرة، سيواصل برنامج موئل الأمم المتحدة العمل مع الاطراف المعنية الرئيسية في قطاع الأراضي الليبي على الخطوات التالية:

1. وضع الصيغة النهائية للتقييم الجاري لإدارة الأراضي وحقوق الأراضي مما سيوفر قاعدة صلبة لإجراء مشاورات ثانية محددة الهدف مع الأطراف المعنية الرئيسية، وتحديد مجالات التركيز للتقييم المستهدف ولاحقاً تحديد تدخلات معينة لتنفيذها.
2. سيعمل موئل الأمم المتحدة مع شركاء الأمم المتحدة الرئيسيين - بعثة الأمم المتحدة للدعم في ليبيا وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي والبنك الدولي وما إلى ذلك - لحشد الدعم اللازم من حكومة الوحدة الوطنية وشركاء التنمية الذين قد يكونون مهتمين بدعم مجال العمل مالياً وفنياً - على سبيل المثال: الاتحاد الأوروبي، وألمانيا، وإيطاليا، وبنك التنمية الأفريقي إلى آخره.
3. وضع برنامج محدد لدعم إدارة الأراضي واستئناف تسجيل الأراضي وحماية حقوق الأراضي في ليبيا، وسيتم تحديد البرنامج بالتعاون مع الأطراف المعنية الرئيسية ذات الصلة.

٢. مقدمة عن اجتماع الطاولة المستديرة

خلفية

امكانية الوصول إلى الأرض ومواردها واستخدامها والتحكم فيها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالسلطة والهوية وسبل العيش، وذلك هو قلب الصراع الليبي¹. إن الضغوط المتزايدة لتغير المناخ والنمو السكاني وزيادة انعدام الأمن الغذائي والهجرة والنمو الحضري غير المنظم هي ضغوط إضافية لنظام إدارة الأراضي الذي يحتاج إلى الإصلاح والتعزيز. وحماية حقوق السكن والأرض والملكية والتنظيم الملائم للأراضي وإدارتها تعتبر المفاتيح لمجتمعات سلمية وشاملة ومزدهرة اجتماعياً واقتصادياً. في السياقات حيث الصراعات وحيث تاريخ من المؤسسات الهشة مثل ليبيا، فإن تطوير فهم مشترك كافٍ لمثل هذه القضايا وتحديد مجموعة من الخيارات لمعالجتها أمر بالغ الأهمية لإنشاء العمليات التقنية التي يمكن أن تحافظ على العمليات السياسية الأوسع نطاقاً المرتبطة بالمصالحة وبناء السلام وبناء الدولة. ومن الضروري أيضاً تمهيد الطريق لإعادة الإعمار والتنمية المستدامة والتحصن المستدام.

تتمثل مظاهر فشل نظام إدارة الأراضي في ليبيا في الخلط الوظيفي في أسواق الأراضي، زيادة أسعار الأراضي في المناطق الحضرية، الإسكان الذي لا يمكن تحمل تكاليفه، نقص الاستثمارات في إعادة إعمار وإصلاح البنية التحتية والمباني، عمليات الإخلاء القسرية والامتداد غير المنظم للمستوطنات العشوائية. لذا يجب أن تكون معالجة عمليات نزاع الملكية المختلفة وحل النزاعات حول حقوق السكن والأرض والملكية جزءاً من آليات العدالة الانتقالية التي ستحتاج ليبيا إلى وضعها لتهيئة الظروف المواتية للسلام، المصالحة وإعادة الإعمار. ولقد تأثر أداء قطاع الأراضي الليبي بشكل كبير بتعليق تسجيل الملكية منذ عام ٢٠١١. ويؤثر الإجراء، الذي تم وضعه لمنع التسجيل غير القانوني، الآن 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.

الأعمال المنجزة

بناءً على تاريخه الطويل من التعاون مع المؤسسات الليبية في مجال التنمية الحضرية والتخطيط، في أوائل عام ٢٠٢١، بدأ موئل الأمم المتحدة في الانخراط في قطاع الأراضي من خلال تقييم العلاقة بين الأرض والنزاع، مع التركيز على حقوق السكن والأرض والملكية وتنظيم الأراضي وإدارتها. ومن المتوقع أن يقوم هذا التقييم بتوفير معلومات بشأن أمن حيازة الأراضي وحقوق السكن والأرض والملكية واستخدام الأراضي وتطويرها وتحديد قيمتها وحل نزاعها فيما يتعلق بدورها الأشمل في الحفاظ على السلام في إطار العلاقة بين الإنسانية والسلام والتنمية، وسيصاحب التحليل مجموعة من التوصيات والخيارات التي يمكن للجهات الفاعلة الوطنية والدولية أخذها في الاعتبار عند المضي قدماً في عمليات السلام السياسي والفني والمصالحة وإعادة الإعمار.

وفي فبراير ٢٠٢١، استضافت وزارة الإسكان المصرية وموئل الأمم المتحدة والبنك الدولي المؤتمر الثاني للأراضي العربية في القاهرة. وطلب وفد ليبيا، المؤلف من ممثلين عن مصلحة التخطيط العمراني ومصلحة الملكية العامة ومصلحة التسجيل، دعم موئل الأمم المتحدة لمواجهة بعض التحديات الأكثر إلحاحاً المتعلقة بالأراضي، بما في ذلك إعاقة تسجيل الأراضي والممتلكات وأسواق الأراضي وزيادة الخارجة عن السيطرة في أسعار الأراضي في المناطق الحضرية وإنشاء نظام ضرائب محسن للأراضي. ووافق الوفد الليبي وموئل الأمم المتحدة على عقد ورشة عمل في الأشهر التي تلي المؤتمر لمناقشة هذه القضايا بالتفصيل.

وعلى هذا الأساس انعقدت الطاولة المستديرة لمناقشة تحديات إدارة الأراضي وحقوق الأراضي في ٢٩ و ٣٠ من يونيو في تونس للتمهيد لعملية السلام والاستقرار في ليبيا وجمعت المناقشة خبراء وممارسين في الأراضي وحقوق السكن والأرض والملكية من مختلف المؤسسات والمجالات لتبادل خبراتهم ومناقشة أولويات العمل في قطاع الأراضي الليبي وحقوق السكن والأرض والملكية. وشارك في

1 مذكرة توجيهية للأمين العام بشأن "الأمم المتحدة والأرض والنزاعات"

<https://glt.net/2019/03/15/guidance-note-of-the-secretary-general-the-united-nations-and-land-and-conflict-march-2019/>

الاجتماع ممثلين عن مصلحة التسجيل العقاري - وزارة العدل، مصلحة التخطيط العمراني - وزارة الإسكان والتعمير، مصلحة أملاك الدولة - وزارة المالية، مصلحة المساحة - وزارة التخطيط، وزارة الحكم المحلي، إدارة الحالات - وزارة العدل، جامعة بني غازي، جامعة عمر المختار وجامعة مصراتة، ومنظمات غير حكومية محلية. كما حضر الاجتماع، شخصياً أو عن بُعد، ممثلين من نظام الأمم المتحدة، ومنظمات غير حكومية عالمية، التعاون الإيطالي، المركز الجهوي للاستشعار عن بعد، الجمعية الليبية للاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية، المؤسسة الوطنية للنفط، وخريطة الشارع المفتوحة - ليبيا.

وطُرحت في المناقشة القضايا القائمة للأراضي وتأثيرها على أولويات ليبيا الأشمل مثل التطوير الاجتماعي والاقتصادي، السلام والمصالحة، إعادة البناء، التعزيز المؤسسي وحماية حقوق الأراضي. وقدمت الفعالية فرصة للتعلم من جميع المشاركين وخبراتهم الثرية لتحديد مناطق التلاقي والتعاون المحتمل بين الأطراف المعنية وتحديد الأولويات للمضي قدماً.

الطاولة المستديرة

استضاف مؤنل الأمم المتحدة اجتماع الطاولة المستديرة "مناقشة تحديات إدارة الأراضي وحقوق الأراضي للتمهيد لتحقيق السلام والاستقرار في ليبيا" بتونس في يومي ٢٩ و ٣٠ يونيو ٢٠٢١. كانت أهداف الطاولة المستديرة تشمل الجمع بين خبراء وممارسين حقوق السكن والأرض والملكية من مختلف المؤسسات والمجالات لتبادل خبراتهم ومناقشة أولويات العمل في قطاع الأراضي الليبية وحقوق السكن والأرض والملكية وتعزيز فهم قضايا الأراضي القائمة وتأثيرها على أولويات ليبيا الأشمل مثل التطوير الاجتماعي والاقتصادي، السلام والتسوية، إعادة البناء، بناء الدولة والتعزيز المؤسسي، والترويج لحقوق الإنسان.

وكانت المواضيع الرئيسية: أدوار وعمل المؤسسات الليبية ذات التفويضات المتعلقة بالأراضي والتعاون فيما بينها، جمع المعلومات المتعلقة بالأراضي وتخزينها واستخدامها لاتخاذ القرار، تسجيل الأراضي والممتلكات، أسواق الأراضي وأسعارها، الضرائب على الأراضي وتوليد الإيرادات للسلطات المحلية، حماية المساكن، حقوق الأراضي والملكيات و عمليات الإخلاء القسري في الوقت الحاضر وعلى مدار العقود الماضية، والإطار القانوني ونظام تسوية المنازعات.

حضر هذا الحدث بشكل شخصي وعلى المواقع الافتراضية أكثر من ثلاثين ممثل عن مصلحة التسجيل العقاري - وزارة العدل، مصلحة التخطيط العمراني - وزارة الإسكان والتعمير، مصلحة أملاك الدولة - وزارة المالية، مصلحة المساحة - وزارة التخطيط، وزارة الحكم المحلي، إدارة الحالات - وزارة العدل، جامعة بني غازي، جامعة عمر المختار، جامعة مصراتة، ومنظمات غير حكومية محلية. كما حضر الاجتماع، شخصياً أو عن بُعد، ممثلين من نظام الأمم المتحدة، ومنظمات غير حكومية عالمية، التعاون الإيطالي، المركز الجهوي للاستشعار عن بعد، الجمعية الليبية للاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية، المؤسسة الوطنية للنفط، وخريطة الشارع المفتوحة - ليبيا.

٣. موجز المناقشات

افتتاح

افتتح د. عرفان علي مدير المكتب الإقليمي لبرنامج موئل الأمم المتحدة الحدث بالترحيب بالمشاركين ولفت الانتباه إلى أهمية فهم ومعالجة إدارة الأراضي وتنظيمها في ليبيا والمنطقة العربية. ورحبت السيدة عايدة روبانا رئيس مكتب موئل الأمم المتحدة في تونس بالمشاركين وأكدت على أهمية إقامة تعاون قوي بين المؤسسات الليبية وموئل الأمم المتحدة. كما رحب الدكتور فرج عبد النبي فرج اللافي من مصلحة التخطيط العمراني بالمشاركين في الاجتماع وأثنى على التنظيم وسلط الضوء على أهمية الموضوع لتوجيه تطوير وتنفيذ الخطط الحضرية ومعالجة احتياجات الإسكان فذلك مفتاح لمجتمع سلمي وشامل ومزدهر اجتماعيا واقتصاديا. كما تم التأكيد على أن مراجعة سياسة الأراضي والإطار القانوني المتعلق بالأراضي ستكون مهمة من أجل تعزيز الاستقرار في ليبيا. وشرحت السيدة أومبريتا تمبرا أخصائية الأراضي بموئل الأمم المتحدة أهداف الطاولة المستديرة وشجعت المشاركين على التعبير عن أفكارهم وتوقعاتهم تجاه حماية حقوق الأراضي وتحسين إدارة الأراضي وتحقيق السلام والاستقرار المستدامين في ليبيا.

جلسة تحديد المناقشات

عرضان تقديميان يحددان مناقشات الاجتماع.

قدمت أومبريتا تمبرا عرض تقديمي بعنوان "قطاع الأراضي وحقوق السكن والأرض والملكية: المكونات ونقاط البدء" وقدمت فيه المفاهيم الأساسية المرتبطة بضمان حيازة الأراضي وإدارة الأراضي وحقوق السكن والأرض والملكية بناء على الأطر العالمية وتوجيهات الأمم المتحدة بما في ذلك مذكرة توجيهية من الأمين العام للأمم المتحدة حول "الأمم المتحدة والأراضي والصراع"، وأعربت السيدة تمبرا عن الحاجة إلى عمليات محلية مبنية على قوانين حقوق الإنسان مع مراعاة النوع الاجتماعي مثل استمرارية حيازة الأراضي. ويجب أن تستفيد ليبيا من الابتكارات التي اختبرت في إدارة الأراضي وقدمت في سياقات مماثلة مثل إدارة الأراضي الملائمة للغرض. تم تحديد المكونات المختلفة لإدارة الأراضي كالتالي (حيازة الأراضي، قيمة الأراضي، استخدام الأراضي، تطوير الأراضي وتسوية المنازعات المتداخلة على الأراضي). وتم تفسير أهمية التنسيق بين الأطراف المعنية المتعددة - بما في ذلك الجهات الفاعلة المحلية والدولية، مختلف المؤسسات الليبية، والجهات الفاعلة غير الحكومية وتم وصف الصلة بين حقوق السكن والأرض والملكية وتمهيد الطريق للمصالحة الاجتماعية والبناء المؤسسي والسلام الدائم، والذي سيتحقق من خلال سياسة الأراضي المحسنة والإطار القانوني وتعزيز المؤسسات وبناء القدرات على المستويات الفردية والتنظيمية والمجتمعية تمت التوصية بعدة خطوات نحو إدارة الأراضي من بينهم الوساطة وحل النزاعات، حماية حقوق السكن والأرض والملكية والنازحين واللاجئين، بناء القدرات وإعادة تشكيل إطار إدارة الأراضي، ويمكن الاطلاع على العرض التقديمي كاملاً في المرفقات.

العرض الثاني بعنوان "إدارة الأراضي وحقوق السكن والأرض والملكية في ليبيا: قضايا تنظيم وإدارة الأراضي" وقدمه د. المختار الطويري المستشار في موئل الأمم المتحدة في ليبيا. قام العرض بتعريف التقييم الجاري تنفيذه عن حقوق الأراضي وإدارة الأراضي، والذي يتم من خلال مراجعة الدراسات المكتبية، استبيانات واللقاءات مع الأطراف المعنية الأساسية من مؤسسات حكومية، جهات فاعلة من المجتمع المدني، القطاع الخاص والوسط الأكاديمي. يمكن الاطلاع على العرض التقديمي كاملاً في المرفقات.

وجهات نظر الأطراف المعنية بالأراضي الليبية

قدمت العديد من العروض التقديمية مختلف وجهات النظر للأطراف المعنية في قطاع الأراضي الليبي ويتوفر موجز للنقاط التي ذكرت في الأسفل، ويمكن الاطلاع على العروض التقديمية كاملة في المرفقات.

قدم السيد عبد الفتاح الموادي المدير التنفيذي لمشروع مخططات الجيل الثالث التابع لمصلحة التخطيط العمراني عرض تقديمي بعنوان **"تنظيم استخدام الأراضي من منظور مصلحة التخطيط العمراني"** وسلط الضوء على مفاهيم أساسية متعلقة بنظام التخطيط الحضري الليبي والسياسة الوطنية للتخطيط المكاني ٢٠٠٦ - ٢٠٣٠. وصف السيد الموادي التحديات الأساسية وهي الافتقار الي أدوات وآليات تخطيط كفاء، التوزيع غير المتوازن للسكان، الافتقار الي القدرة الفنية والافتقار الي التنظيم الفعال للأراضي. وركز على أهمية وجود نظام فعال وكفاء لإدارة للأراضي - يتضمن بيانات جغرافية محدثة وتفعيل تسجيل الأراضي - لدعم التخطيط المكاني، ومن جانب آخر اعتُبر أنه يمكن أن تنجح سياسة التخطيط الوطني إذا اعتمدت الدولة سياسة تنمية مستدامة متوازنة عن طريق تنظيم الموارد، مكافحة التصحر وتركيز السكان في الأراضي الصالحة للزراعة في الشمال. وتم اثاره موضوع الحاجة إلى وجود سياسات وتشريعات وأدوات إدارية لتمكين جمع إيرادات الأراضي وتوجيه الاستثمارات الي سوق العقارات. وتم التوصية بأن تقدم الحكومة الدعم الفني والمالي لتضمين المشاركة الشعبية في عمليات التخطيط والتخطيط الوطني لتنظيم الأراضي والاستثمارات.

كذلك قدم السيد سمير بيلازي رئيس مصلحة الأملاك العامة عرض تقديمي بعنوان **"التجربة الليبية في الأصول العامة خلال الأزمة ٢٠١١-٢٠٢٠"** ووصف أصول الملكية العامة بأنها ثروة المجتمع وهي ثروة تاريخية وسيادية تمثل مكانة الدولة وأساسيات استقرارها، وتضمن العرض التقديمي القوانين الحاكمة للملكية العقارية في ليبيا بدءاً من الفتح الإسلامي والولاية العثمانية والاحتلال الإيطالي والحكم الملكي عام ١٩٥١ الذي يعد أساس تكوين دولة ليبيا وانقلاب ١٩٦٩ وثورة ٢٠١١ عندما توقف تسجيل الملكية العقارية لأسباب أمنية، وأكد المتحدث على الحاجة إلى حماية الأصول العامة من خلال الدستور والتشريعات وسياسة الأراضي وزيادة الوعي العام فيما يتعلق بالأراضي وتحسين التنسيق المؤسسي ومراقبة الانتهاكات ثم استرداد أملاك الدولة من الممتلكين بوضع اليد، كما ذكر عدم وجود تشريعات تحافظ على حقوق الأراضي والممتلكات وتنظيم سوق العقارات ودعم استثمارات القطاع الخاص في الأراضي والممتلكات من ضمن القضايا الرئيسية، وذكر السيد بيلازي "أنه يجب إدارة سوق العقارات لضمان وضع قيمة مناسبة للأراضي ومحاربة الاحتكار والأراضي غير المستغلة، ويجب أن يمثل إصلاح إدارة الممتلكات والأراضي إلى الدستور حيث تشكل حقوق الملكية مكوناً رئيسياً من مكونات السوق العقاري وتساهم بشدة في الاقتصاد الوطني والتطوير المكاني والإيرادات العامة التي تنظمها التشريعات والسياسة الوطنية".

قدمت السيدة عزيزة سفور من جامعة بني غازي عرض تقديمي بعنوان **"دور الجامعة في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة"** وسلطت الضوء على أهمية الاستثمار في تعليم الأجيال القادمة التخطيط الحضري المستدام الهام لتحقيق أهداف التنمية المستدامة ويجب أن يكون مبنياً على فعالية نظام إدارة الأراضي، وكما هو الحال في المدن الليبية الأخرى ظهر في مدينة بني غازي الزحف العمراني العشوائي ووجود نقص في صيانة البنية التحتية والمساحات الخضراء داخل المناطق الحضرية وفي التنسيق المؤسسي بين المؤسسات المحلية والإقليمية المسؤولة عن تنظيم الأراضي أو تفاقم بسبب الحرب، وأضافت المتحدثه أنه يجب تقوية دور الجامعة وتحسين علاقتها مع السلطات العامة وإشراكها حيث يمكن أن تلعب الجامعات دور أكبر في حل القضايا المحلية بالتعاون مع الطلاب والباحثين، وألقت الضوء على أهمية النقل الحضري المستدام في تلبية احتياجات المواطنين من خلال النقل العام وطرق السير والنقل المتكامل واستخدام الأراضي، وطورت جامعة بني غازي استراتيجية مبتكرة لمعالجة مشاكل التنقل والنقل الحضري في بني غازي وتعمل على زيادة جودة الحياة وقدمتها في المؤتمر الدولي الثالث حول البناء الأخضر في روما، إيطاليا، ديسمبر ٢٠٠٩.

قدم السيد محمود صويب المستشار في مصلحة التسجيل العقاري عرض تقديمي بعنوان **"تسجيل الممتلكات باعتباره أساس الاستقرار"** ذكر فيها السيد صويب مقدمة عن مصلحة التسجيل العقاري وركز على دور العثمانيين في تأسيس نظام تسجيل الممتلكات وهو أساس

نظام تسجيل الأراضي والممتلكات الحالي، وعرف المتحدث نظام العقارات الناجح ودوره كأساس في الاقتصاد الوطني وطريق نحو إنشاء استراتيجية استثمار عقاري مستقبلية، كما حدد أيضاً التحديات الأساسية فيما يتعلق بإدارة وتنظيم الأراضي المحلية الناتجة عن نقص البيانات الرقمية الحديثة والأرشفة ويتطلب ذلك أيضاً تدريب وموظفين مؤهلين.

قدم السيد عبد الرحيم أبو بيرية من منظمة تنمية ٣٦٠ غير الحكومية عرض تقديمي بعنوان **"تحديات المنظمات غير الحكومية وإدارة الأراضي في ليبيا"** وركز على الدور الذي يمكن أن تلعبه المنظمات غير الحكومية للحد من تداعيات سوء تنظيم الأراضي من خلال مجموعة من الأبحاث وجلسات العصف الذهني وبناء القدرات وحل النزاعات، وقدم السيد أبو بيرية أحد مشروعات المنظمة الذي ساعد السلطات الحكومية في تحديد المشاكل المتعلقة بالأراضي والتوسط بين أطراف النزاع واقتراح حلول عن طريق التواصل والمناقشات واجتماعات الطاولة المستديرة والتدريبات.

قدم النائب السابق لرئيس مصلحة المساحة الليبية الدكتور جمال جليدان عرض تقديمي بعنوان **"البنية التحتية للبيانات المكانية ودورها في دعم وتطوير تنظيم الأراضي في ليبيا"** وحدد دكتور جليدان مفهوم تنظيم الأراضي وأسباب سوء تنظيم الأراضي في ليبيا ويتضمن ذلك عدم وضوح مفهوم تنظيم الأراضي على المستويات التشريعية والتنفيذية وأشار إلى القانون رقم ٤ الذي انتزع حقوق الامتلاك من المواطنين بناء على الرؤى السياسية لانقلاب عام ١٩٦٩ ويعد هذا القانون عقبة لأنه ينتهك حقوق الإنسان وحقوق أخرى لها علاقة بالممتلكات والعقارات، ووفقاً لما ذكره المتحدث تسبب التخصيص غير العادل للأراضي والعقارات في العقود السابقة في ظهور الطبقات الثرية التي حكمت سوق الأراضي واحتكرته لمنافعها الشخصية، علاوة على ذلك أدى عدم وجود نظام ضرائب وإيرادات فعال إلى ارتفاع أسعار الممتلكات وزيادة أسعار الأراضي، واقترح الدكتور جليدان تطوير نظام التسجيل المساحي من خلال قواعد البيانات المكانية الموحدة لتحسين البنية التحتية من أجل إدارة أفضل، ويجب أن يتضمن الإطار الرقمي الفعال بيانات جغرافية وبيانات التعريف ومستخدمين وأدوات تفاعلية، وتتضمن التدخلات الضرورية المتعلقة بالبنية التحتية للبيانات المكانية التالي:

- وضع رؤية لإضفاء الطابع الرقمي على البيانات المتعلقة بالأراضي وأن تعمل ألياً.
- إعداد التشريعات الداعمة والأطر القانونية.
- تطوير جودة أنظمة بيانات الأراضي والتدريب والبحث وتنظيمها.
- ضمان دعم التنفيذ بالإرادة السياسية وعمليات صنع القرار.
- عقد شراكات مع الأطراف وتقوية تخصيص الأدوار والمسؤوليات لتوافق البيانات والتكامل والتنسيق المؤسسي.

قدم السيد جلال إفتيتة المستثمر الخاص ومالك شركة دار السلام للاستشارات الهندسية عرض تقديمي بعنوان **"العلاقة بين دور القطاع الخاص في تنظيم الأراضي والعقارات على المستوى المحلي"**، وشرح السيد إفتيتة جذور قضايا الممتلكات في ليبيا ولماذا تحتاج إلى تدخل عاجل من خلال الأطارات القانونية وحلول لاستثمار مستقبلي أفضل، واقترح أن الاتصال القوي بين القطاعات الخاصة والعامة هو أساس النجاح الاقتصادي في ليبيا.

تبعته العروض التقديمية **نقاط المناقشة التالية:**

- عانى التسجيل العقاري من الفساد وسوء تنظيم الممتلكات لعقود وتأثر بقوة بعد حريق مصلحة التسجيل العقاري الليبية في الثمانينيات وترك هذا الحدث بصمة سلبية على تسجيل حقوق ملكية الأراضي، كما ذكر تحول الملكية الناجح أثناء معرض طرابلس الدولي عام ١٩٦٣ من ملاك إيطاليون ويهود إلى الدولة الليبية.
- اتخاذ إجراءات عاجلة لوضع إجراء قانوني فيما يتعلق بالتسجيل العقاري لتصحيح تبعات القانون رقم ٤ الذي صدر لمصادرة الممتلكات الفردية.
- يشكل نقص المعلومات عن الأراضي في الأرشيف المحلي ومخزن البيانات مشكلة كبيرة والتحول الرقمي مهم لتقدم الدولة.
- يعد غياب تدريب نظام إدارة الأراضي في نظام التعليم المحلي تحدي حقيقي ومشكلة رئيسية.

- يجب إعطاء أهمية للاعتبارات المتعلقة بالتماسك الاجتماعي عند التخطيط للتحويلات الاقتصادية والشكائية حيث أنها أساس الهوية الوطنية ويجب أن يترجم في التخطيط الحضري والشامل في ليبيا.
- دور مكاتب التوثيق القانونية والمعتمدة العامة في دعم مصلحة التسجيل العقاري وضرورة تسجيل جميع العقود وتوثيقها في فروع المصلحة وأيضًا التحقق من المساحة والملكية ويجب إعادة تقييمها وعملها ضمن الإطار المؤسسي الأوسع.
- أهمية زيادة الوعي العام بقضايا الأراضي وعملياتها.
- وجود حاجة لقوانين مناسبة لتنظيم المسائل ذات الأولوية مثل استخدام الأراضي الزراعية والميراث وحماية حقوق الأراضي واقترح أنه يجب أن يوضع في الاعتبار تبعات إصدار القوانين الجديدة واللوائح لتجنب التبعات القانونية مثل التي نجمت عن القانون رقم ٤ المصادرة والتبعات.
- التركيز على أهمية فعالية آليات إنفاذ القانون لحماية حقوق الأراضي.
- حماية ممتلكات الدولة هي أساس الاستقرار، حيث يلعب الحرس البلدي والشرطة الزراعية والحرس السياحي دورًا مهمًا في حماية الممتلكات العامة فإذا كان القطاع العام قويًا وناجحًا سيصبح القطاع الخاص قويًا ومتصلًا بشكل كبير وسينمو بشكل طبيعي.
- ضرورة وجود سياسة وطنية وإرادة سياسة لتحقيق تكامل وتنسيق مؤسسي وطني.
- تأخر الوطن العربي فيما يتعلق بالحوكمة المحلية والوطنية للأراضي وفيما يتعلق بمشاركة المجتمع المدني في حوكمة الأراضي.
- يستطيع كلا من المجتمع المدني والمنظمات غير الحكومية أن يلعب دورًا أكبر في مراقبة الأراضي وتنظيمها ويمكن أن تقدم الجهات الفاعلة مثل المجتمع المدني والمنظمات غير الحكومية وجهات نظر مختلفة لتنظيم الأراضي.
- مشاركة المعلومات لتنظيم قطاع الأراضي تنظيمًا أفضل وتنسيقه.
- من المهم تفاعل الجهات الفاعلة الخاصة والحكومية وإذا لعب القطاع الخاص دوره في وضع القواعد ومراقبة كل ما يخصه فستتوفر مساحة مهمة له للعب دور في تنظيم الأراضي وإدارتها وتسجيلها ويمكن أن يصبح مزود مهم للمعلومات الخاصة بالأراضي والبيانات باستخدام التكنولوجيا الجديدة في توليد المعلومات المكانية، ومثال على ذلك يمكن أن تلعب خريطة الشارع المفتوحة دورًا في إجراء الدراسات الاستقصائية وتوفير البيانات المكانية وفي مبادرة رسم خرائط الشوارع الليبية المفتوحة ويتضمن ذلك مشاركة النساء والشباب.

وجهات نظر من تونس

أثناء جلسات عرض الخبرات من تونس ركز المتحدثون على دور التكنولوجيا الحديثة في إضفاء الطابع الرقمي على أنظمة معلومات الأراضي والممتلكات، وبالإضافة إلى ذلك تحتاج مشروعات الإسكان والتنمية الجديدة تحويل ٢٥ في المئة على الأقل من الأراضي الخاصة إلى أملاك دولة لتنفيذ خطط التنمية الحضرية من أجل الحصول على موافقة لتلك المشروعات، والنقاط الأساسية والأفكار الرئيسية التي ذكرت هي:

- من الضروري تيسير إمكانية الوصول إلى بيانات الأراضي للتخطيط والتنمية.
- يجب دعم أساسيات حقوق الأراضي وإدارة الأراضي عن طريق تنفيذ الإطار القانوني والسياسية.
- لقد كان اعتماد نظام التخطيط المكاني المحلي والموافقة على خطط الجيل الثالث أمرين مهمين بالنسبة إلى تونس.
- يوجد حاجة لوجود برامج تعليمية لدعم نظام تسجيل الممتلكات وإدارة الأراضي واستدامتهما.
- يجب أن تستفيد ليبيا من الخبرات العالمية في حوكمة الأراضي وتنظيمها سواء من تونس أو من أماكن أخرى.

التركيز على: تزايد إدارة الأراضي للوفاء بالغرض، وتسجيل الأراضي، وضرائب الأراضي

قدمت السيدة أمبريتا تمبرا عرضاً تقديمياً بعنوان "تزايد إدارة الأراضي للوفاء بالغرض لاستكمال نظام تسجيل الأراضي والتمويل القائم على الأراضي والضرائب وإصلاحهم وتحديثهم" وأظهر العرض تحديات تسجيل الأراضي في ليبيا مثل انخفاض معدل تسجيل الأراضي قبل عام ٢٠١١ وعدم الاستقرار التشريعي وتقسيم تسجيل الأراضي الزراعية وتوقف التسجيل منذ عام ٢٠١٢ والسجلات القديمة ووجود عدد كبير من المعاملات غير الرسمية وعدم فعالية سوق الأراضي الرسمي وتزايد التبعات من زحف العشوائيات والصراعات على الأراضي والإخلاء القسري وقلة الاستثمارات، واقترحت المتحدث مسارين لإعادة إنشاء تسجيل الأراضي عن طريق إصلاح نظام تسجيل الأراضي الرسمي وتحسينه: مسار متوسط الأجل لإعادة إنشاء نظام فعال لتسجيل الأراضي والمسار الآخر قصير الأجل لبدء تسجيل المناطق ذات الأولوية التي تقع خارج سجل الأراضي قبل الحرب، وأضافت السيدة تمبرا أمثلة على تخطيط الأراضي والممتلكات السكنية عن طريق تحديد المجتمعات وإبلاغها وتقديم المشورة لها لتسجيل ممتلكاتهم تحت توجيه المؤسسات المحلية وإشرافها مع توفير دعم فني لموئل الأمم المتحدة وسيؤدي ذلك إلى إصدار شهادات مؤقتة تدمج بشكل تدريجي في سجل الأراضي الرسمي المحسن ويستلزم ذلك موائمة منهجيات تسجيل الأراضي للوفاء بالغرض المستخدمة في سياقات معينة وتحديد الشركاء والمجتمعات وتدريبهم وتجريب النهج الذي سنكرره بعد ذلك، وسيكون التحقق من مطالبات الملكية والفصل فيها وحل النزاعات من المكونات الأساسية لجمع هذه البيانات ولعمليات تسجيل الأراضي.

ركز الجزء الثاني من العرض التقديمي على التمويل القائم على الأراضي الذي يخلق قيمة للأراضي التي ينبغي مشاركتها لتعزيز النفع العام، ويتضمن التمويل القائم على الأراضي الرسوم والضرائب التي تُفرض وفقاً للخصائص المادية والمالية للأراضي، واقترحت المتحدث بعض الأدوات التي يمكن استخدامها لتحديد قيمة الأراضي بناء على نوع الملكية وعرضت أمثلة عن تأثير تقديم ضرائب الأراضي في سياقات مماثلة لليبيا، وشرحت السيدة تمبرا العوامل المحركة لارتفاع أسعار الأراضي ويتضمنها ندرة الأراضي الرسمية التي يمكن التعامل معها قانونياً وعدم وجود نظام ضريبي والزحف العمراني والتوسع العشوائي وتكلفة التنقل اليومي وبدائل للأراضي الصالحة للاستثمار وغسيل الأموال، وختمت عرضها التقديمي ببعض الأمثلة من أعمال موئل الأمم المتحدة على ضرائب الممتلكات، ويمكن الاطلاع على العرض التقديمي كاملاً في المرفقات.

بعد العرض التقديمي، تشكلت مجموعة عمل حول تسجيل الأراضي وحددت المجموعة المخرجات التالية.

الأولويات طويلة المدى التي حددتها مجموعة العمل الجماعي³:

- تحضير خرائط أنواع مختلفة من الأراضي المخصصة للاستخدام الحكومي أو العام ونشرها مثل الأوقاف والممتلكات

³ نسخة غير معدلة

العامّة بالتعاون مع المؤسسات ذات الصلة.

- تحديد دور مكاتب التوثيق العامّة في مراقبة عقود بيع الأراضي والتحكّم بها.
- تحديد معايير المكاتب الهندسية التي تعينها مصلحة التسجيل العقاري وربط الدراسات الاستقصائية للأراضي بنظام الإحداثيات الجغرافي.
- إنشاء الأرشيف المحلي الرقمي لجميع السجلات العقارية والخرائط.
- تحديث الإطار التشريعي وإنشاء مصلحة شهر عقاري جديدة.
- طلب نسخ من الأرشيفات العثمانية والإيطالية كأساس للأرشفة المحلية ونظام التسجيل لحل قضايا الأراضي وتبديل كل ما دمر أثناء حريق المبنى في الثمانينيات.

مخرجات مجموعة العمل المعنية بالضرائب القائمة على الأراضي⁴:

أولويات قصيرة المدى:

- يجب أن تجري الحكومة دراسة متخصصة بدعم من الجهات الفاعلة الدولية متعلقة بإصدار تشريعات للضرائب العقارية.
- صياغة تشريعات جديدة متعلقة بالضرائب العقارية.
- إنشاء وكالة أو قسم للتقييم العقاري.

أولويات طويلة المدى:

- تقديم تشريعات الضرائب العقارية للبرلمان للموافقة عليها.
- إدارة الضرائب العقارية باستخدام مبادئ الحوكمة الجيدة لتقديم خدمات عالية الجودة.
- إعداد قاعدة بيانات مكانية من خلال مصلحة التسجيل العقاري لإتاحتها للمصالح الأخرى ذات الصلة.

التركيز على: حقوق السكن والأرض والملكية

قدمت السيدة تانيا مارسيلو مديرة برنامج المعلومات والاستشارات والمساعدة القانونية التابع للمركز النرويجي للاجئين في ليبيا عرض تقديمي حول حقوق السكن والأرض والملكية للفئات الضعيفة، وتقدم المنظمة لليبيين والمهاجرين واللاجئين والنازحين داخلياً المساعدة القانونية فيما يتعلق بالإسكان وملكية الأراضي للنازحين داخلياً، وتنقسم أنواع الملكية بين ملكية حكومية وملكية خاصة حيث يمكن لأولئك الذين ساعدتهم الوكالة الإقامة في مواقع اعتمدها الوكالة، ويقدم المركز النرويجي للاجئين أيضاً خدمات متعلقة بالاتفاقيات غير الرسمية واتفاقيات الإيجار غير الرسمية، وأنهت السيدة تانيا عرضها التقديمي بالتوصية بزيادة فرص الحصول على مساكن بأسعار معقولة والتوجه نحو سوق إيجار رسمي إعمالاً لاتجاهات البلاد للتحرك نحو الاستقرار والتنمية الاقتصادية.

علق أحد المشاركين على العرض التقديمي وأشار إلى أن مصلحة الملكية العامة أسكنت العديد من النازحين داخلياً منذ عام ٢٠١١ في مخيمات مختلفة بالتعاون مع مصلحة الإسكان والبنية التحتية الليبية التي يمكن استخدامها لأغراض الطوارئ، وذكرت مشاركة أخرى أن النازحين داخلياً في بني غازي يعيشون في مناطق شتى في المدينة في مخيمات مختلفة منذ عام ٢٠١١ ويوجد العديد من القضايا المحلية وقضايا مع المنظمات العالمية مرتبطة بهذه المواقع، وأكدت المتحدث على أن النازحين داخلياً يعانون وأشارت إلى أن المساعدات محدودة وغير كافية واقترحت أن إدارة الأزمات هي المشكلة الأساسية التي تواجهها ليبيا.

⁴ نسخة غير معدلة

بعد العرض، عُقدت مجموعة عمل حول حقوق السكن والأرض والملكية للفئات الضعيفة وحددت المجموعة المخرجات التالية⁵:

- لا يزال هناك نازحين داخليًا ليس في استطاعتهم العودة إلى سكنهم الأصلي حتى الآن، وفيما يتعلق بتسجيل الأراضي فيجب وضع سياسات وتنفيذها، ويوجد قانون رقم ٢٠١٠/١٧ المادة ٤٢ لرسم خرائط مناطق التنمية في المناطق الحضرية والريفية على حد سواء، وحدد القرار ١٠٢ العديد من الانتهاكات التي تشرح نقل الملكية الذي يحدث في وقت التسجيل فقط وتحديث هذه الانتهاكات في مكاتب التوثيق العامة ومكاتب المساحة المحلية التي تعد رسوم المساحة الهندسية لتسجيل الممتلكات.
- يجب أن تعلق المصالح جميع العقود حتى تصحح الحكومة الموقف حينها يُسجل نقل الملكية وفقًا للإجراءات القانونية.
- يجب تعديل إجراءات العقود وعملياتها لإصلاح نظام التسجيل ويجب أن تحدد الحكومة المناطق التي يحظر فيها بيع الأراضي والممتلكات لحماية الممتلكات ولتنظيم نظام التسجيل.

أولويات قصيرة المدى:

- جمع البيانات لقياس نسبة النازحين داخليًا ومراقبتهم وتوفير بيئة آمنة لهم من خلال المساعدات الأساسية وتوفير بيئة آمنة للاستقرار والسكن مثل المال للإيجار وأماكن لكسب الرزق وسهولة الوصول إلى مأوى.
- توفير الدعم عن طريق إصدار أو إعادة إصدار وثائق الملكية التي فقدت أثناء الأزمة.
- نشر الوعي بين النازحين الداخليين وتشجيعهم على اللجوء إلى القضاء إذا لم تنجح السلطات المسؤولة في تحقيق التزاماتها نحوهم.

أولويات طويلة المدى:

- تفعيل التشريعات التي تحمي حقوق النازحين بالقوة وإصدار قوانين لتعويض النازحين داخليًا عن الأضرار والمعاناة التي تعرضوا لها.
- إعادة ممتلكات النازحين بالقوة وحمايتهم وتأمين عودتهم الآمنة.
- توعية المواطنين بتشريعات السكن والأراضي والممتلكات.
- التوعية بحقوق النازحين داخليًا وتبعات خرق التشريعات الخاصة بهم.
- التواصل مع المنظمات المحلية والإقليمية والدولية والتعاون معهم لتوحيد الجهود لحماية ممتلكات النازحين داخليًا.

٤. مخرجات وتوصيات الطاولة المستديرة

بدأت الفعالية بمناقشة بين الأطراف المعنية الأساسية والمعنيين بقطاع الأراضي الليبي وكانت مناقشة مفتوحة لا تتسم بال رسمية حول قضايا إدارة الأراضي وحقوق الأراضي واتفق الحضور فيما بينهم على الأولويات الأساسية التي سيتم مناقشتها ولكن لا يزال هناك حاجة للمزيد من المناقشات المبنية على أدلة وتقييمات خاصة بمواضيع معينة لوضع اللبنة الأخيرة على المناهجيات المتخصصة التي ستستخدم، ويتضمن النص بالأسفل ملخص مخرجات هذه المناقشة وقائمة التوصيات، وينبغي بعد ذلك تحديد عدد محدد من الأنشطة التحفيزية التي يمكن أن تؤدي إلى نتائج على المدى القصير أو الطويل والقيام بعمليات إصلاح طويلة المدى في قطاع الأراضي واختيارها.

الرسالة الأساسية من المناقشة هي أهمية **تضافر جهود** المؤسسات الليبية والمجتمع الدولي لتحسين إدارة الأراضي وهي عملية طويلة لها جوانب فنية وسياسية ولكن هناك مجال لبدء العمل على القاعدة التي ستمثل الأساس لبناء أو إعادة بناء نظام جيد لتنظيم الأراضي في ليبيا ومناقشة بعض التحديات الصعبة، ومن الأولويات المهمة هي إعادة تسجيل الأراضي.

لا يختلف نظام تسجيل الأراضي عن السياقات المماثلة الأخرى فقد عانى من وجود فجوات قبل بدء النزاع حيث كانت تغطيته المساحية محدودة للغاية والإجراءات طويلة وبيروقراطية وأدى وجود لوائح خاصة بنزع ملكية الأراضي وتأميمها وإلغاء الأملك القبلية وتغيير خصائص الممتلكات ونقل الممتلكات بين السجلات الإقليمية للتحويل على لوائح التخطيط إلى تحديات، كما أن الانقسام بين المؤسسات المختلفة فيما يتعلق بتسجيل الأراضي - مثل السجلات وتسجيلات الشهر العقاري - كان موجوداً بالفعل قبل النزاع، وتفاقم الوضع بشدة بسبب تعليق تسجيل الملكية منذ عام ٢٠١١ وأدى إلى تحويل جميع معاملات الأراضي إلى معاملات غير رسمية ومنع الوصول إلى سوق الأراضي القانوني الخاص بالممتلكات الجديدة وتسبب في زيادتها والزحف العمراني غير المنظم، ومن المهم استكمال تسجيل الأراضي باستخدام طرق وأساليب مناسبة للوضع الحالي والمصممة وفقاً للموارد البشرية والمالية والفنية المتاحة.

التنظيم الجيد للأصول العامة مهم لإعادة بناء ليبيا كما نحتاج إلى تحسين الطابع الرقمي للأرشيفات ومراقبة التعديلات والاعتداءات على ممتلكات الدولة وتقييم العقارات وإقامة شراكات عامة وخاصة من أجل التطوير وستحتاج بعض من هذه التعديلات قوانين جديدة لدعمها.

يجب مراجعة نظام فرض الضرائب على الأراضي وتحسينه، فحالياً يتم فرض ضرائب على الأراضي بشكل أولي فقط من خلال هذا النظام ولا يتم تحصيلها كما ينبغي وفي ظل وجود نظام ضرائب على الأراضي أفضل سيتحسن استخدام الأراضي في المناطق الحضرية، وسيقلل المضاربة على الأراضي، وسيقلل من الأراضي الخالية، وسيزيد من الموارد المتاحة للسلطات المحلية لتقديم الخدمات الأساسية والبنية التحتية وسيساعد بشكل عام في الحفاظ على أسعار الأراضي منخفضة.

ويجب أن يكون سوق الأراضي أكثر شفافية وتنظيماً ولذا يجب مراجعة الطريقة التي يتم التعامل بها مع قضايا مصادرة الأراضي والتعويض في التشريعات والممارسات مع الأخذ في الاعتبار السيناريو الحالي وحجم القضايا والقدرات المؤسسية.

ويجب توسيع نطاق الجهود المبذولة من أجل حقوق السكن والأرض والملكية للأشخاص النازحين والنساء، والفئات المستهدفة الهامة الأخرى هي الشباب والمجموعات القبلية والمهاجرون، وهذا ضروري لتخفيف المعاناة على المدى القصير وإرساء الفوائد المباشرة للسلام للسكان الأكثر تضرراً من النزاع. كما يجب إيجاد توازن بين البعد الاقتصادي والاجتماعي لحماية حقوق الأرض وتسجيلها كما يجب التحقيق بشكل أفضل في القضايا المتعلقة بحقوق المرأة في الأرض ومعالجتها على وجه التحديد؛ حيث تشكل ممارسات الميراث تحدياً بشكل خاص ويجب النظر في القوانين التي قد لا تكون تمييزية في صياغتها بل في تنفيذها.

يجب إعطاء الأولوية لحل النزاعات على الأراضي حيث تتصل الأنواع المختلفة للنزاعات بملكية الأراضي واستخدام مواردها، وبما أن البلاد تتجه نحو التعافي فيجب إعطاء الأولوية لحل النزاعات التي تؤثر بشكل مباشر على الأشخاص النازحين أو سكان المستوطنات الأكثر تضرراً من الحرب، كما يجب معالجة قضية الإخلاء القسري حيث أصبحت ظاهرة واسعة الانتشار من خلال مجموعة من التدابير مثل زيادة الوعي والإنذار المبكر ودعم الوساطة والوصول إلى العدالة وسيادة القانون. وحتى الآن لا توجد معلومات موحدة كافية عن أنواع النزاعات على الأراضي والانتهاكات المتعلقة بحقوق الأراضي التي نشأت أثناء النزاع ومع ذلك وفقاً لعدد النازحين قد تكون هناك حاجة إلى وضع آلية عدالة انتقالية لمعالجة هذه الانتهاكات وتصميم برامج جبر الضرر مثل خطط لاسترداد الممتلكات،

وهناك حاجة إلى التسجيل الفعال للأراضي لإنفاذ القرارات الصادرة بشأن النزاعات على الأراضي.

أدت التعددية القانونية السائدة وانقسام النظام القانوني الرسمي إلى تناقضات واختلالات وظيفية وذلك قبل اندلاع الحرب، ومن ناحية أخرى هناك العديد من القوانين المعنية التي تحدد قيمًا ومبادئ مهمة ومن هنا يجب أن يكون تحليل وفهم القوانين واللوائح الحالية نقطة الانطلاق لأي تدخل، كما يجب أن يتوفر الفهم الجيد لدى المؤسسات الوطنية والمجتمع الدولي والخبراء المشاركين في ليبيا للإطار القانوني الليبي حتى يتمكنوا من دعم الشركاء الوطنيين في عملية الإصلاح ويجب أن يتعرض الشركاء الوطنيون للتجارب والممارسات الجيدة من السياقات المماثلة كما يجب تحسين فهم أنماط التنفيذ ليُسترشد بها في تنقيح الأطر القانونية المتعلقة بالأراضي.

يجب أن تستفيد ليبيا من **التكنولوجيات الجديدة** المتاحة لقطاع الأراضي حيث توجد مبادرات عالمية وإقليمية تضم شركاء ليبيين بالإضافة إلى المنظمات والمبادرات الوطنية التي يمكن تعزيزها واستكمالها وجعل دورها أكبر في تحسين إدارة الأراضي. وهناك حاجة لإضفاء الطابع الرقمي في القطاع، كما يجب تجميع البيانات والإحصاءات إلى جانب إتاحتها واستخدامها في صنع القرار ورصد التقدم نحو أهداف التنمية للحكومة والمجتمع الليبي في الأشهر والسنوات المقبلة.

يوجد انفصال بين ما هو واقعي وبين استخدام الأراضي و**عمليات التخطيط** على مختلف المستويات فنحتاج إلى مراجعة عمليات التخطيط في ضوء تحديات التنفيذ والتقييم الواقعي للقدرات الحالية لإعداد الخطط وتنفيذها كما يجب معالجة الحلقة المفقودة بين تسجيل الأراضي والتخطيط.

تلعب **المنظمات غير الحكومية المحلية** الموجودة بالفعل دورًا في تحليل النزاعات على الأراضي والتوسط وتوفير التدريب للأطراف المعنية الرئيسية ويمكن توسيع نطاق مشاركتهم لتشمل مجالات أخرى فيما يتعلق بالأراضي مثل إشراك المجتمع المدني ومشاركة السكان في التخطيط القائم على المشاركة وعمليات الحوار بشأن السياسات ودعم أعمال إدارة الأراضي وتسجيلها الملائم من حيث الغرض والإشراف على حوكمة الأراضي إلى جانب نشر المعلومات ومشاركتها وخلق الوعي.

لدى **القطاع الخاص** دور مهم يلعبه في إدارة الأراضي الذي يحتاج إلى تصور ووصف أفضل حيث تتمثل بعض مجالات المشاركة المحتملة في إنشاء البنية التحتية للبيانات المكانية وتقديم خدمات إدارة الأراضي من خلال الشراكات بين القطاعين العام والخاص، ومن أجل شراكة منتجة، يجب على الحكومة أن تلعب دورها بصفتها منظمة ومراقبة وتعمل على منع تضارب المصالح.

لا توجد **موارد بشرية كافية** في قطاع الأراضي بسبب نقص برامج التعليم والتدريب الأكاديمي والفني الملائمة ويجب سد هذه الفجوة بالتعاون مع الجامعات القائمة ومؤسسات البحث والتدريب الأخرى في ليبيا بدعم من الجامعات والمؤسسات من المنطقة والدول المجاورة وإكمالاً على ما تم إنجازه في شبكة مبادرة الأراضي العربية.

يجب إعداد **آلية تنسيق** لقطاع الأراضي بما في ذلك المؤسسات الليبية ذات الصلاحيات المتعلقة بالأراضي والمنظمات الوطنية والدولية التي لديها خبرة ذات صلة وشركاء التنمية الذين يدعمون القطاع.

٥. المُضي قُدماً

وبناءً على العمل المُنجز حتى الآن وعلى النتائج والتوصيات التي خرج بها اجتماع الطاولة المستديرة، سيواصل برنامج موئل الأمم المتحدة العمل مع الاطراف المعنية الرئيسية في قطاع الأراضي الليبي على الخطوات التالية:

1. وضع الصيغة النهائية لتقييم إدارة الأراضي وحقوق الأراضي الجاري مما سيوفر قاعدة صلبة لإجراء مشاورات ثانية محددة الهدف مع الأطراف المعنية الرئيسية، وتحديد مجالات التركيز للتقييم المستهدف ولاحقاً تحديد تدخلات معينة لتنفيذها.
2. سيعمل موئل الامم المتحدة مع شركاء الأمم المتحدة الرئيسيين - بعثة الأمم المتحدة للدعم في ليبيا وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي والبنك الدولي وما إلى ذلك - لحشد الدعم اللازم من حكومة الوحدة الوطنية وشركاء التنمية الذين قد يكونون مهتمين بدعم مجال العمل مالياً وفنياً - على سبيل المثال: الاتحاد الأوروبي، وألمانيا، وإيطاليا، وبنك التنمية الأفريقي إلى آخره.
3. وضع برنامج محدد لدعم إدارة الأراضي واستئناف تسجيل الأراضي وحماية حقوق الأراضي في ليبيا وسيحدد البرنامج بالتعاون مع الأطراف المعنية الرئيسية ذات الصلة.

المرفق 1: جدول الأعمال

المسؤول	الفقرة	الوقت
اليوم الأول - ٢٩ يونيو ٢٠٢١		
عرفان على، مدير المكتب الإقليمي لموئل الأمم المتحدة عايدة روبانا، ممثلة دولة، موئل الأمم المتحدة في تونس فرج عبد النبي فرج اللافي، مصلحة التخطيط العمرائي، ليبيا أومبريتا تمبرا، أخصائية في الأراضي، موئل الأمم المتحدة	ملاحظات افتتاحية	٩:٣٠
مناقشات ميسرة	مقدمة المشاركين وتوقعاتهم	٩:٤٥
أومبريتا تمبرا، أخصائية في الأراضي، موئل الأمم المتحدة	قطاع الأراضي وحقوق السكن والأرض والممتلكات: المكونات ونقاط البدء	١٠:١٥
على أبحيري، موئل الأمم المتحدة ليبيا المختار الطويري، مستشار، موئل الأمم المتحدة ليبيا	إدارة الأراضي وحقوق السكن والأرض والممتلكات في ليبيا: النتائج الأولية للتقييم المستمر	١٠:٤٥
١. يقدمه فرج عبد النبي فرج اللافي ٢. يقدمه - سمير احمد محمد البلعزي ٣. يقدمه - محمود محمد صويب ٤. عزيزة علي بوبكر سفور ٥. يقدمه - عبد الرحيم محمد عبد الرحيم أبو بيرية ٦. يقدمه - جمال علي سالم جليدان ٧. يقدمه - جلال مصطفى محمد إفتيتة	وجهات نظر الأطراف المعنية الأساسية: ١. إدارة استخدام الأراضي من وجهة نظر التخطيط الحضري مقدم من مصلحة التخطيط العمرائي. ٢. تنظيم الأصول العامة خلال فترة الأزمة ٢٠١١ - ٢٠٢١ ٣. تسجيل الملكية كأساس للاستقرار مقدم من مصلحة التسجيل العقاري ٤. دور الجامعة في تحقيق التنمية المستدامة مقدم من جامعة بني غازي ٥. المنظمات غير الحكومية وتحديات تنظيم الأراضي مقدم من منظمة تنمية ٣٦٠ غير الحكومية ٦. دور مشروع البنية التحتية للبيانات المكانية في تحسين إدارة الأراضي مقدم من مصلحة المساحة ومشروع البنية التحتية للمعلومات الليبية ٧. علاقة القطاع الخاص ودوره في تنظيم الأراضي والممتلكات على المستوى المحلي مقدم من مكتب دار السلام للاستشارات الهندسية	١١:٤٥
ممثل من وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية/مكتب الطبوغرافيا ورسم الخرائط	التجربة التونسية	١٥:٣٠
	ختام اليوم الأول	١٦:٣٠
اليوم الثاني - ٣٠ يونيو ٢٠٢١		
	ملخص اليوم الأول ومقدمة اليوم الثاني	٩:٣٠

٩:٤٥	عروض تقديمية ومناقشات حول موضوعات مختارة:	١. أومبريتا تمبرا، مؤئل الأمم المتحدة ٢. أومبريتا تمبرا، مؤئل الأمم المتحدة ٣. تانيا مارسيلو، المركز النرويجي للاجئين
	١. الموضوع الأول - زيادة غرض إدارة الأراضي: استكمال وإصلاح وتحديث نظام تسجيل الأراضي ٢. الموضوع الثاني - تمكين الإدارة المحلية من تقديم الخدمات الأساسية: أسواق الأراضي والضرائب على الأراضي ٣. الموضوع الثالث - حماية حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات: مناقشة التحديات الحالية والظلم الذي تعرضوا له لتمهيد الطريق للسلام والاستقرار وإعادة البناء	
١١:١٥	مناقشة في مجموعة صغيرة حول المواضيع الثلاثة ذات الأولوية	مناقشة في مجموعة صغيرة
١٤:٠٠	تقرير العودة ومناقشة	مناقشة ميسرة
١٤:٤٥	العصف الذهني والمُضي قُدماً	مناقشة ميسرة
١٥:١٥	الختام	

المرفق 2: قائمة المشاركين

المؤسسة	الاسم	الوظيفة
١	مصلحة التخطيط العمراني	فرج عبد النبي فرج اللافي
٢	مصلحة التخطيط العمراني	عبد الفتاح الموادي
٣	مصلحة التسجيل العقاري	محمود محمد صويب
٤	مصلحة التسجيل العقاري	أحمد عبد الفتاح منصور المسلاتي
٥	قسم المساحة/ المركز الجهوي للاستشعار عن بعد لدول شمال إفريقيا	جمال علي سلام جليدان
		مدير سابق لمصلحة المساحة ومشروع البنية التحتية للمعلومات الليبية

٦	مصلحة التسجيل العقاري	هشام محمد عثمان محمد	مدير القسم - صابحة
٧	مصلحة الملكية العامة	سمير احمد محمد البلعزي	
٨	جامعة بني غازي	عزيزة على يوبكر سفور	رئيس قسم العمارة والتخطيط العمراني
٩	منظمة غير حكومية	عبد الرحيم محمد عبد الرحيم أبو بيرية	
١٠	منظمة غير حكومية	خديجة عمر علي الورفلي	
١١	قطاع خاص	جلال مصطفى محمد إفتيتة	
١٢	موتل الأمم المتحدة	عايدة روبانا	رئيس مكتب تونس
١٣	موتل الأمم المتحدة	المختار محمد عمر الطويري	مستشار
١٤	موتل الأمم المتحدة	علي إبراهيم أبحيري	مستشار
١٥	موتل الأمم المتحدة	أوميريتا تمبرا	أخصائية أراضي
١٦	موتل الأمم المتحدة	الحبيب بن مختار	المسؤول عن البرنامج
١٧	موتل الأمم المتحدة	جيني بيرلستام	المسؤول عن البرنامج
١٨	المركز الجهوي للاستشعار عن بعد لدول شمال إفريقيا	د. الهادي قشوط	
١٩	(تونس) وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية	جلال الدين قها	مشروع التنظيم العقاري للوحدات السكنية القديمة المبنية على ممتلكات الدولة
٢٠	(تونس) مكتب الطبوغرافيا ورسم الخرائط	السيدة أسما الغول	رئيس وحدة ملكية الأراضي
٢١	المركز النرويجي للاجئين	باتريشيا خير الله	رئيس البرنامج
٢٢	المركز النرويجي للاجئين/ الإخلاء الخامس	تانيا مارسيلو	مديرة البرنامج
٢٣	الأمم المتحدة	ماثيو بروباشر	وحدة السياسات الاقتصادية
٢٤	التعاون الإيطالي (AICS)	دانيل رافيولي	مسؤول عن برنامج التنمية المحلية
٢٥	المؤسسة الوطنية للنفط/ إدارة العقارات	عفاف ميلاد زقلام	

	عبد المجيد بن دلة	الجمعية الليبية للاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية وخرائط الشارع المفتوحة في ليبيا	٢٦
	طارق أبو شوفة	الجمعية الليبية للاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية	٢٧
	عبد الرحمن الفرجاني	خريطة الشارع المفتوحة في ليبيا	٢٨
رئيس وحدة نظم المعلومات الجغرافية	عبد العظيم معيتيق	جامعة مصراتة المدير التنفيذي للمركز الليبي للإستشارات الجيو مكانية	٢٩
	عماد علي الشيباني	المؤسسة الوطنية للنفط	٣٠
عضو هيئة التدريس بقسم الجغرافيا	محمود التاوتي	جامعة عمر المختار، البادية، ليبيا وعضو في خريطة الشارع المفتوحة	٣١

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

بداية اسمحو إلى أرضب بجميع الموجودين في. هذه الندوة الهامة والى. تعقد في. تونس على مدار اليوم وغدا لمتابعة ما تم التوصل إليه خلال المؤتمرى للأراضى المنعقد في. شهر فبراير الماضى في. القاهرة. لقد خص المؤتمر إلى عدد من التوصيات الى. تهدف نحو إقامة حوكمة رشيدة للأرضى في. المنطقة العربية وتعزيز الإدارة الجيدة للأراضى من خلال: تعزيز التعاون والتنسيق، تطوير وتبادل المعرفة، تطوير قدرات الأفراد والمنظمات، ودعم تنفيذ البرامج والتدخلات المتعلقة بالأراضى . كما سلطت الجلسات الضوء على إدارة الأرضى في. أوقات الأزمات والعراعات الى. تعالى. منها كثير من الدول في. المنطقة العربية وكيف يمكن للإدارة الجيدة للأراضى أن تلعب دور هاهي. استقرار المجتمعات ووضع أنماط مستدامة وشاملة لاستخدامالأراضى تعزز المصالحة والسلام والتنمية الاقتصادية. إن معالجة قضايا إدارة الأراضى 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، و أيضا من أجل تحسين الوصول إلى السكن الملائم والخدمات الأساسية الى. يستحقها الشعب الليبي.

لقتأثر أداء قطاع الأراضى الليبي بشكل كبير بتعليق تسجيل الملكية منذ عام 2011. كما تؤثر إجراءات منع التسجيل غير القانونى. علىالتعاوى. وإعادة الإعمار والقدرة على زيادة الإيرادات من الضرائب العقارية المحلية، وهه مصدر الدخل الرئيسى الذي يمكن للسلطات المحلية إعادة استثماره في. الخدمات والبنية التحتية المحلية. يمثل حل النزاعات حول حقوق الإسكان والأراضى والممتلكات وبناء قدرة أنظمة إدارة الأراضى جزءا أساسيا من آليات العدالة الانتقالية الى. 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 الأكثر أهمية لرسم خطة عمل للمرحلة القادمة.

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

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

ختلماًأود أن أشكر تونس على استضافتها هذا الاجتماع الهام وأشكر جميع الحاضرين على مشاركتهم وأتمنى أن يكون اجتماعاً مثمراً.

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.

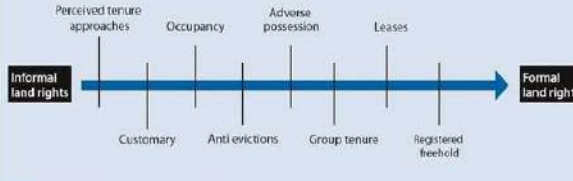

In simple terms, **land tenure systems determine who can use what resources, for how long, and under what conditions.**



4

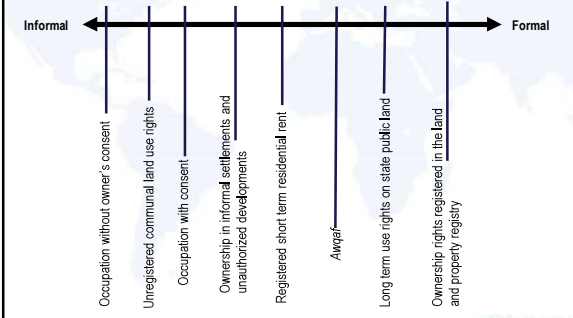

1. Key concept: the continuum of land rights

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.



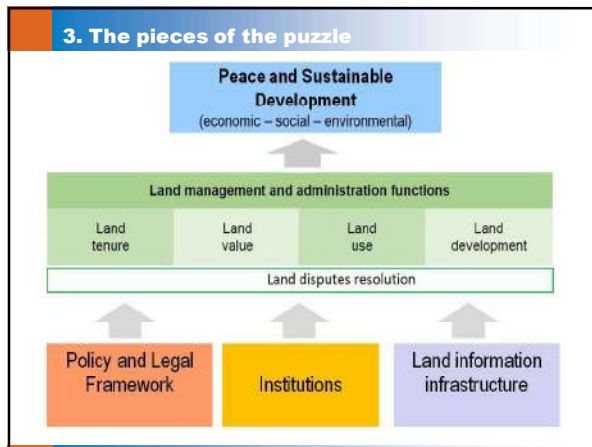
7

2. Guiding principles

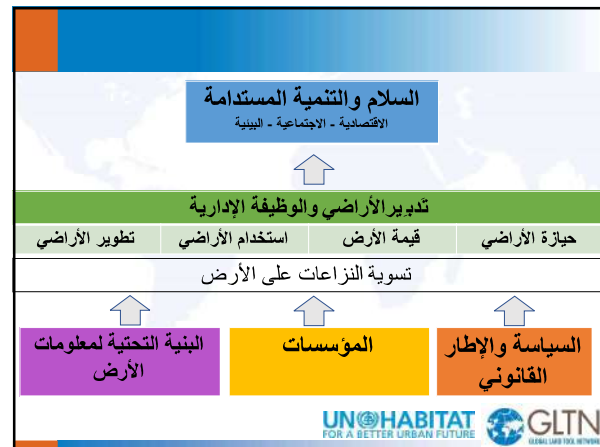
1. Interventions based on international norms and standards
2. Coherence across humanitarian – peace – development
3. Interventions should be strategic, incremental and timely
4. Prioritize national ownership and recognize that land is a sovereign issue
5. Support human rights-based and gender responsive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



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).

14

3. The pieces of the puzzle: capacity development


Level	Typical capacity development procedures
Individual level The skills, experience and knowledge that allow each person to perform tasks	Training, mentoring, coaching, further education, hiring new staff
Organizational level The internal structure, policies and procedures that determine an organization's effectiveness, along with the organization's facilities (buildings, transport, equipment, locations)	Redefining organizational roles, restructuring, changing procedures, expanding services, opening new branches, creating linkages with other organizations
Enabling environment The broad social system within which people and organizations function. Includes rules, laws, policies, power relations and social norms	Changes in laws and policies



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



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:



17

Bibliography

- The UN Secretary General Guidance note on Land and Conflict
<https://glt.n.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.n.net/download/how-to-do-a-root-cause-analysis-of-land-and-conflict-for-peace-building/?wpdmdl=11671&ind=0>
- Glossary
<https://arabstates.glt.n.net/2020/09/30/working-glossary-of-land-related-terms/>

FACILITATED BY:



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



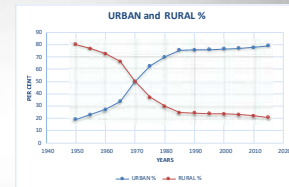
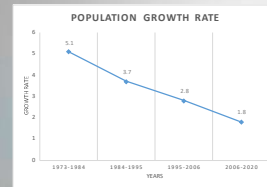
18

land development

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

19

URBANIZATION



20

المهندسة المستديرة حول معالجة تحديات إدارة الأراضي وحقوق الأراضي

إدارة استخدامات الأراضي من منظور التخطيط العمراني في ليبيا

المهندس : عبدالحفيظ ابوسيف المودى
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 العقاري).
 - الأردن (دائرة الأراضي والمساحة).
 - الامارات (دائرة الأراضي والإملاك).
 - رواندا (سلطة ادارة واستعمال الأرض).



4

مفاهيم أساسية

المتطلبات الأساسية لإدارة الأراضي الفعالة والكفوة:

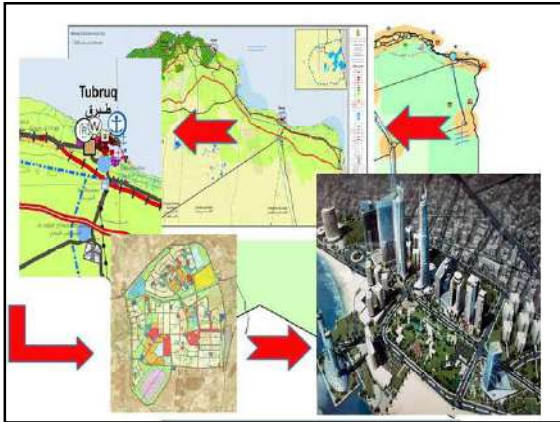
- الخرائط الطبوغرافية المحدثة , والبيانات الدقيقة المتعلقة بالأراضي.
- إجراءات تسجيل الأراضي العادلة والسريعة لتسهيل الإدارة الفعالة لحقوق الملكية .
- سياسة فعالة و تخطيط تشاركي لاستعمالات الأراضي .
- إجراءات وانظمة كفوة وفعالة لتوليد الإيرادات من الأراضي.

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 (2006-2030)
- ❑ تحديات توفر الأراضي على المستوى الوطني.
- ❑ سياسات وطرق معالجة التحديات على المستوى الوطني والمحلي.
- ❑ على المستوى الحضري.
- ❑ التحديات.

8

ملخص السياسة الوطنية المكاتبية (2006-2030)

9

خطة التخطيط الحضري السياسة الوطنية المكاتبية (2006-2030) السياسة الوطنية المكاتبية

10

المحتويات

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

11

تحديات توفر الأراضي

الولاية	21
إجمالي	1,074,577

12

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.

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 في 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 المطلق الايكولوجى).

21

الأسلوب المقترح في إقليم طرابلس الفرعى لمعالجة مناطق الإنتشار العشوائى

- ضم بعض المناطق للمخطط الشامل.
 - الحزام الأخضر.
 - تجمعات ضمن حدود الحاضرة.
- 11- منطقة إقليم طرابلس الفرعى
مناطق إنتشار العشوائى
- 
- 12- الحزام الأخضر
- لزام الأضرى هو عبارة عن منطقة خالية تحيط بالمناطق العمرانية والمناطق الممتدة. وذلك لأعمال التثاقف العمرانى للموتى. ويعتبر الحدود الداخلية للحزام الأضرى هي الحد الأقصى لأعمال التثاقف العمرانى فى المستقبل. ويستلزم هذه المنطقة إنشاء الحدائق النباتية والغزلخ المسكية ونصبات الحدائق والحدائق والمناطق ورافى الحدائق والحدائق والمسكى لزراعية... إلخ. ويجب حماية الحدائق والأرضى الزراعية البعيدة مع ضرورة زرع النباتات الجديدة ومن أجل إنشاء حدائق نباتية فى مناطق الحزام الأضرى بإنشاء التجمعات السكنية قليلة فعلا ومعالجة التلوث فى مناطق الحزام الأضرى لانتقال إلى المناطق العمرانية.

22

المحتويات

- مفاهيم أساسية.
- نظام التخطيط العمرانى الملبى .
- ملخص السياسة الوطنية المكائنية (2006-2030)
- تحديات توفر 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

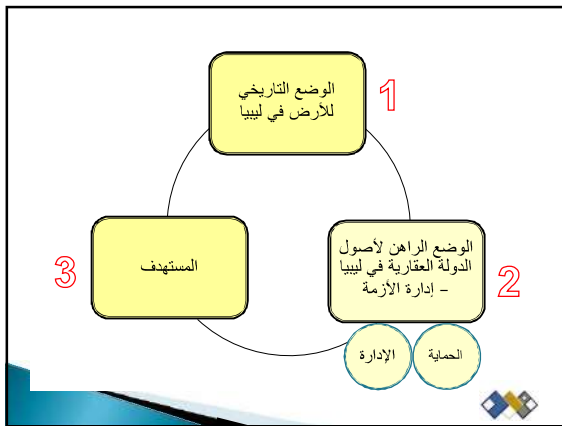
أصول الدولة العقارية .. هي الثروة المادية
للمجتمع، وهي ثروة تاريخية وسيادية
وقننل هيبتها وأساس استقرارها.

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

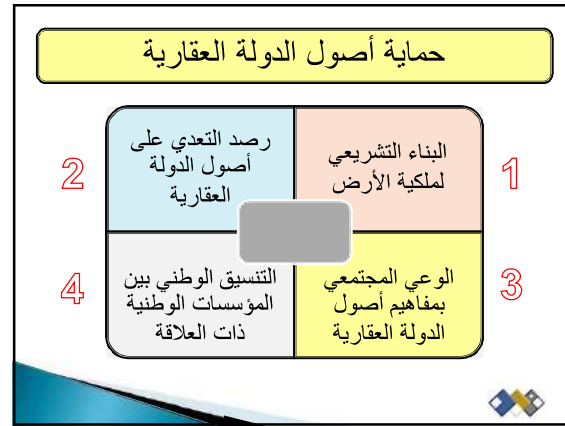
مراحل التشريعات المنظمة لأصول الدولة العقارية

- 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



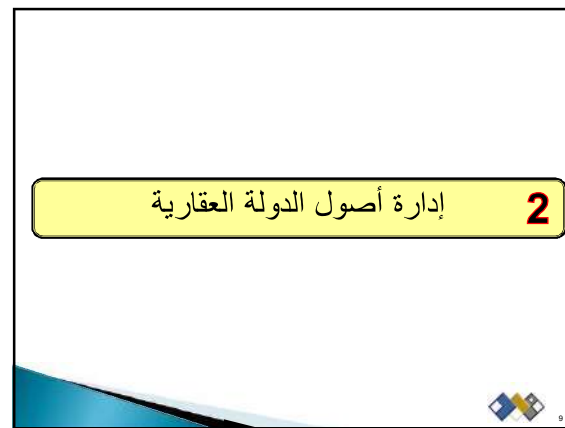
8



7



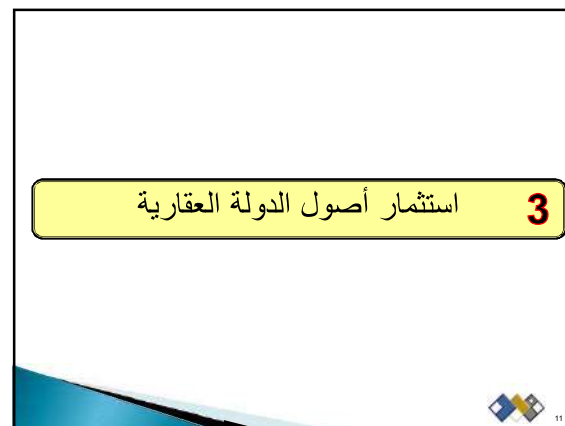
10



9



12



11

الخلاصة

1. تُعتبر أصول الدولة العقارية المكون الأساسي لأي عملية تنمية وجميع 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 المنيية
مصلحة أملاك الدولة
الإدارة العامة



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، وتميبتها 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 العمراني 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 الامم المتحدة.

7



الهوية
Identity

10

Principles of Urban Sustainable Plan for Benghazi City

الهوية Identity

النقل و المواصلات Sustainable Transp

استعمال الأراضي المخلطة Mix Land Use

المزج الإجتماعي Social Mix

عناصر التخطيط المستدام

الفضاءات المفتوحة Open Spaces

المحميات الطبيعية و الأراضي الرطبة Wetlands

وحدة الجوار Neighbourhood

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 المخلط 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

وكما هو معروف تعتبر المناطق التاريخية بمراكز المدن أصدق تعبير عن هوية الطابع المعماري والعمراني لها.



أثار ميدان الخالصة ساحة الملح

برنيقتي

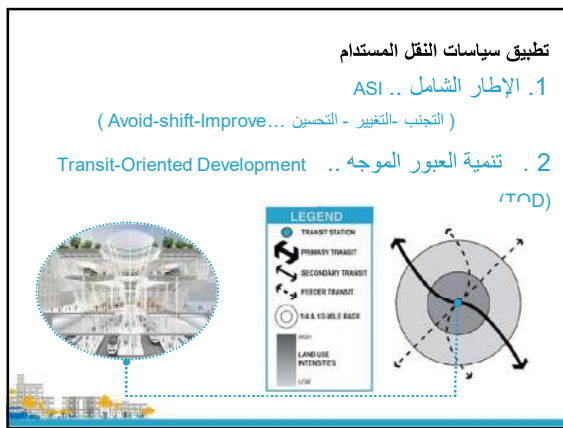
11



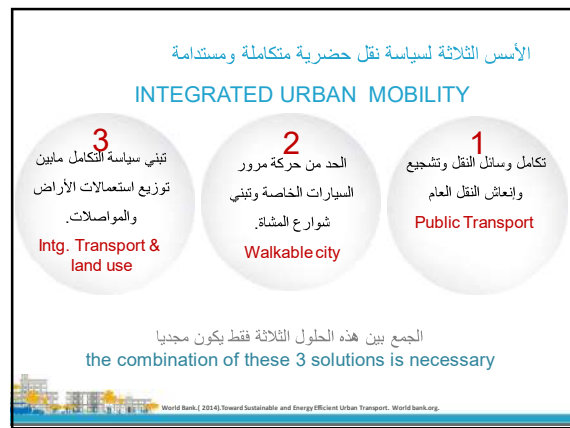
14



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 وفراغات سببت في خلل في الشكل العمراني للمدينة.



19

المزج الاجتماعي

Social Mix



22

مدينة بنغازي والاستعمال المختلط للأراضي

ومن الأمثلة الجيدة لاستعمال الأراضي المختلط في مدينة بنغازي هو أحياء اغريبول و اخريبيش والصابري حيث يمزج التجاري والسكني في الشارع الواحد بشكل راسي في أغلب الحالات.



شارع عمر بن الخطاب

حي الصابري

21

المزج الاجتماعي Social Mix

كمثال جيد للمزج الاجتماعي في مدينة بنغازي منطقة شارع الشريف حيث تمتاز 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 تؤثر 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 ابعاد الاستدامة البيئية والاجتماعية والاقتصادية.

و يعتمد التخطيط والتصميم الحضري لوحدة الجوار على حركة النقل العام وحركة المشاة بشكل اساسي 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 تخديمي لادائرة نصف قطرها لايزيد عن 500 م وربطها بالفضاءات العامة بما يضمن تفاعل اجتماعي ايجابي 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 الارض. و تكامل استعمالات الارض .
- التصميم للناس تحقيق اقل اختراق واقل 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 تضرورا 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

"Innovative Sustainable Strategies to Mobility and Urban Transport Problems in Benghazi"

The research develops a plan of sustainable transport strategies that can be applied in or around the urban area of Benghazi to reduce transport problems and this plan could be used as an indicator for achieving healthy and high quality of life in Benghazi community.



38

تجربة قسم العمارة وتخطيط المدن- ديسمبر 2019

The 3rd International Conference on Green Urbanism (GU) Rome, Italy, December 2019

Innovative Sustainable Strategies to Mobility and Urban Transport Problems in Benghazi



37

The Opportunities and Strategies for the Future of Benghazi



40

Suggestions Strategies for ASI Principles and Opportunities for the Future of Benghazi

Benghazi Sustainable Transport Strategies ...Thinking for Green Ideas



39



"على الرغم من الدمار الناتج عن أثر الكوارث والحروب ، فإن هذه الكوارث يمكن أن توفر فرصاً للتنمية ومعالجة المشاكل السابقة ، وتوجيهها نحو الاستدامة الحضرية"

42

تجربة قسم العمارة وتخطيط المدن

2020

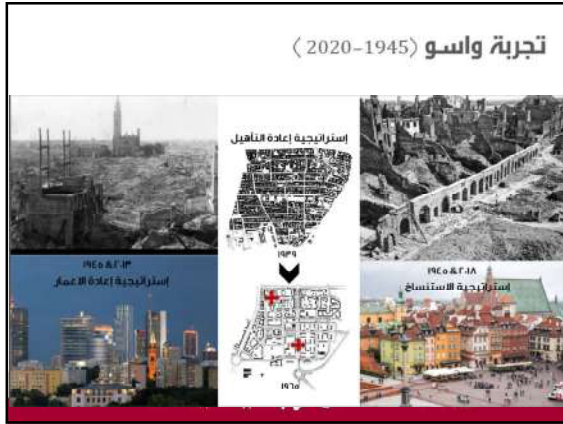
The Postgraduate Course 2020

رؤية جديدة لإعادة إحياء مركز مدينة بنغازي

شارع عمر المختار - شارع جمال عبد الناصر
شارع عمرو بن العاص-ميدان العروج - شارع الشريف

خريف 2020

41



44



43



46



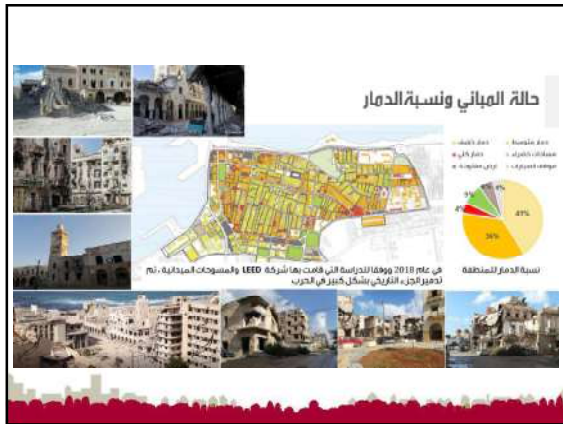
45



48



47



50



49



52



51



54



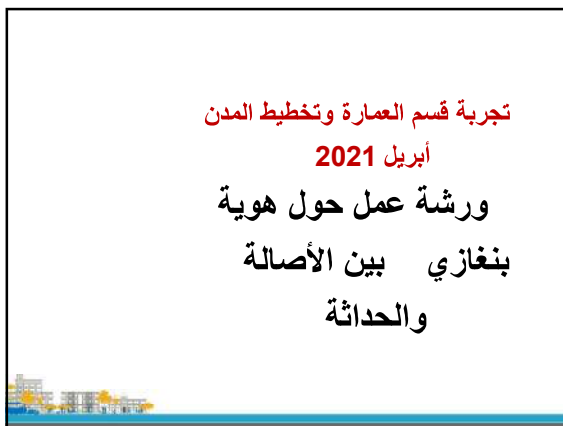
53



56



55



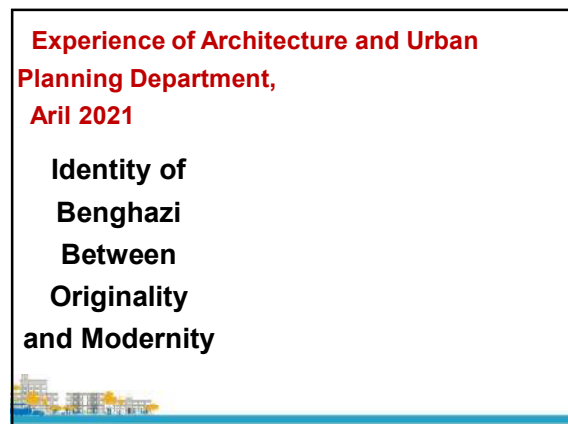
58



57



60



59

تسجيل الملكية أساس الاستقرار

السادة الحضور / بداية وفي هذه السانحة وهذا المحفل أحييكم بتحيةة الإسلام " السلام عليكم ورحمة الله وبركاته " وأتشرف أن أقف أمامكم لأعبر لكم عن سروري وامتناني بتواجدي معكم وأسأل الله أن يبارك المسعى والخطي 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 ، بصدور المرسوم الايطالي 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 ، وأستمر العمل به إلي 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 اثبات 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

- ا) الاهتمام بمصلحة التسجيل العقاري من الجهات ذات العلاقة ودعمها بالإمكانيات اللازمة .
 - ب) إرساء مبدأ تعاون الجهات ذات العلاقة مع المصلحة ومن بينها مصلحة المساحة ومصلحة التخطيط العمراني .
 - ت) المصلحة وبحكم م أسند إليها بشأن فض النزاع والقضايا المرفوعة أمام القضاء وجب توفير المتطلبات اللازمة للتغلب علي كافة العراقيل .
 - ث) 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

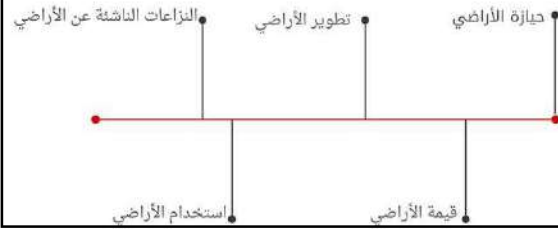
360
تنمية
TANMIA

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:

الأبحاث الاستبيانات الورقات البحثية العصف الذهني التدريب

5

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

التواصل مع الجهات المختصة عقد حلقات نقاش عقد جلسات طاولة مستديرة اطلاق دورات تدريبية أو ورش عمل

8

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

7

مساهمة منظمة تنمية 360 في موضوع الملكية العقارية

10

مساهمة منظمة تنمية 360

360
تنمية
TANMIA

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 الصمصمة (بغاوي)

2. تحليل النزاع القائم على الوحدات الزراعية المنتفع بها بموجب القانون رقم (123) لسنة 1970م بشأن التصرف 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

360
تنمية
TANMIA

16

النتائج المرجوة

- تقديم المقترحات المتعلقة بكيفية حصر الملكية العقارية للجهات ذات العلاقة في الدولة الليبية.
- العمل على توثيق الملكيات العقارية في المنطقة الجغرافية محل الدراسة.
- عكس نتائج المشروع المرجوة و التي سيتم تطبيقها في بنغازي على باقي المدن.

15

GLTN GLOBAL LAND TOOL NETWORK

German Ministry for Economic Cooperation and Development 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 تحكموا 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 تأخر 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

مشروع البنية التحتية للبيانات المكانية عام 2018 / إدارة وتكامل البيانات المكانية من خلال مشروع البنية التحتية للبيانات المكانية

تحقيق الهدف
تطوير التشريعات
المعيار والمواصفات
إدارة النظم
إدارة الجودة
تدريب الكوادر
أمن وتطور

المراعاة
تعدد الأطراف
الأدوار والمسؤوليات
خلق الإطار
خلق القيمة المضافة
بناء الثقة
الشفافية التكنولوجية
التوافق
التكامل المؤسسي

المعرفة
الاحتياج
التحديات
الأدوات والمعدات
التأهيل
التدريب
المعدات
الاستشارة

الخطوات
إقناعه من الدول
التأهيل الأساسي والعملي
المؤسسية
تكوين الفريق

الرؤية
التحول الرقمي
مكتبة البيانات
إدارة المعرفة
التخطيط وضع القرار
الحكومة الإلكترونية
مخطوطة التنازل الوطنية
مخطوطة الخرائط العامة
البنية التحتية

13

ما هي البنية التحتية للبيانات المكانية SDI ؟

إطار عمل

أدوات تفاعلية

مستخدمون

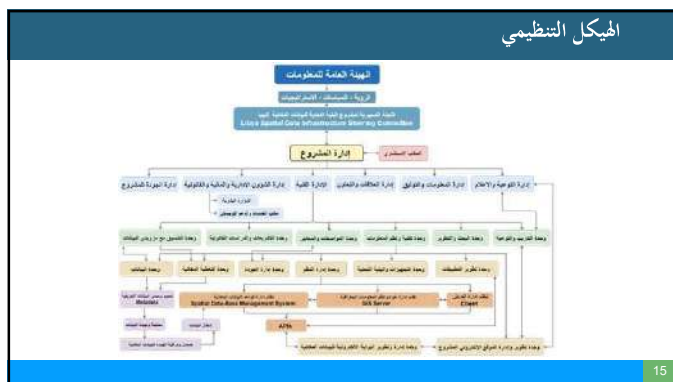
بيانات وصفية

بيانات جغرافية

مواصفات فنية ومعايير قياسية

إطار قانوني

14



15

الأدوات والحلول والمعايير والمواصفات

16

الأهداف العامة للبنية التحتية للبيانات المكانية SDI

- ✓ الحد من تشتت الجهود وتكرارها لإنجاز نفس العمل من قبل أكثر من جهة.
- ✓ الحد من اتخاذ قرارات غير صحيحة، مبنية على معلومات غير متكاملة أو غير دقيقة.
- ✓ تسهيل تبادل المعلومات بين هذه الجهات والمؤسسات والاستفادة منها في وجود معايير وطنية موحدة للبيانات.
- ✓ توفير منصة موحدة لكل المؤسسات لتبادل المعلومات.
- ✓ توفير سياسة معلوماتية وطنية تحكم أسلوب وطريقة تبادل البيانات بين المؤسسات.

17

دور مشروع البنية التحتية للبيانات المكانية في دعم وتطوير إدارة الأراضي

أولا مرحلة التخطيط :

تبادل البيانات المكانية بين جهات الدولة ذات الصلة بما يسمح بتوحيد مختلف الجهود ، اعداد المؤشرات المكانية، استهداف فحوات التنمية مكانيا

ثانيا مرحلة التنفيذ :

متابعة تنفيذ المشروعات وربط جهات التمويل المحلية والدولية بالمشروعات مكانيا.

ثالثا مرحلة بناء التطبيقات المكانية:

تقييم كفاءة الخدمات، الاستغلال الأمثل لأصول الدولة، تخصيص الأراضي، الضرائب على الأراضي.

18

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

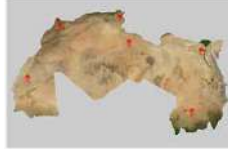
- الاستفادة من وجود العديد من المنظمات الدولية والإقليمية والمبادرات العالمية ذات العلاقة بإدارة الأراضي والتي تقترح العديد من الحلول والمبادرات للعمل مع الدول من أجل رفع قدراتها في تحسين إدارة الأراضي بما:
- وفيما يلي بعض المشاريع والمبادرات الإقليمية والدولية في هذا المجال :
- المركز الجهوي للاستشعار 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

19

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 لتنفيذ 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

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

22

شكراً

+ 218 91 154 20 84

Jamalgledan@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 الجواز الإداري للدولة، بمنظور التنمية وحفظ الهوية ودعم وتطوير وظائف المدن والقرى وكافة التجمعات السكانية، علاوة على احترام الملكيات الخاصة والعامة.

فلقد كان في بلادنا قبل العام 1977 م منظومة تسجيل وتوثيق عقاري يخندى 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 الجواز 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 وجرار المدن 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 للمهندسين
General Syndicate of Engineering Professions

مكتب دارالسلام للاستشارات الهندسية
Dar Assalam Consultant Engineering Office

مجموعة هندسية إستشارية 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. جلال مصطفى العفينة
Eng. Galal M. Afita
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 والفقير 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 سنة 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 السجل العقاري وعدم الاعتراف به في 1985/11/17 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 انطلاقا من قانون 1965 م
القانون رقم 17 لسنة 2010 ولم يدخل هذا القانون نجر التنفيذ لقيام انتفاضة 17 ابر 2011 م
غلق 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 أساسا مهما 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 بالاقتراف باستخدام الأرض كضمان لزيادة فرص العمل، وتمكين الحكومات من تحسين الضرائب العقارية، وهي ضرورية لتمويل مرافق البنية التحتية والتحديات المواطنين - ولتسوء العجز، فإن 30% فقط من سكان العالم لهم الحق في تسجيل أراضيهم ومنازلهم بصورة قانونية.

قدون نظم فعالة لحيازة الأراضي، تتعاثر البلدان بقضايا أساسية 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 مؤشرا 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، فمما 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 الـ 25 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

طريق النجاح
The road to success

مشروعات
Projects

تمويل
Finance

عقول
Minds

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 والهياكل 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. وتتعلق 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.

الهيئة العامة للغرفة التجارية والصناعية
الجمهورية العربية السورية
مركز قيس الأراضي
المشروع

مشروع منظومة التصريف في المعلومات العقارية TLIS

1

عدد الأعران
962

تاريخ الإحداث
القانون عدد 100 لسنة 1974

الصيغة القانونية
منشأة عمومية

رأس المال
9,3 م د
الدولة 100 %

رقم المعاملات التجارية
الوقفي سنة 2018
29 م د

أهم المشاريع
مشروع التجمعات السكنية TLIS

التوزيع الجغرافي
- المقر الاجتماعي بطنس
4- إدارات جهوية و 23 دائرة
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

القانون العقاري الصادر في 1 جويلية 1885
إحداث مصلحة قيس الأراضي

جويلية 1886

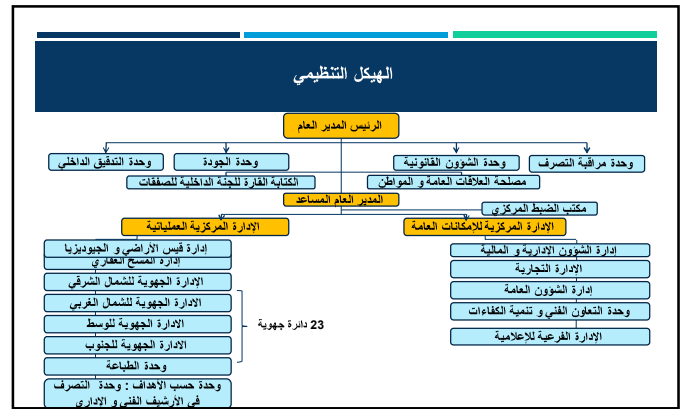
ديسمبر 1974

ماي 2009

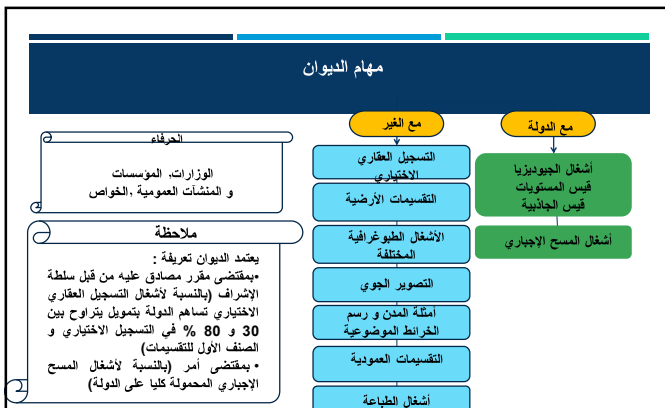
إحداث ديوان قيس الأراضي و رسم الخرائط

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

3



4



5



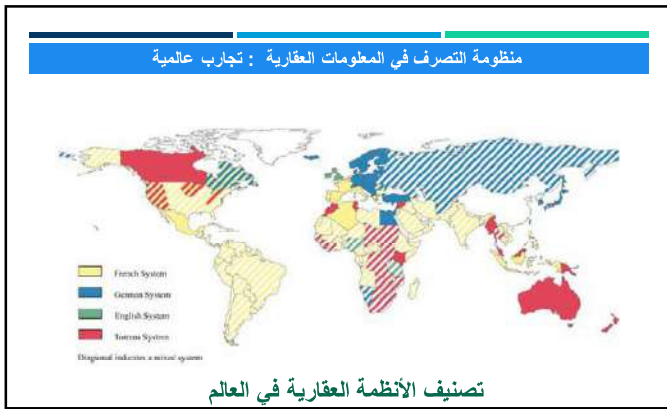
6



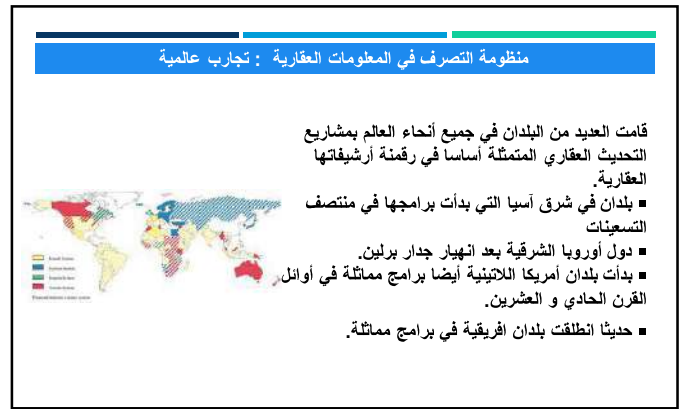
7



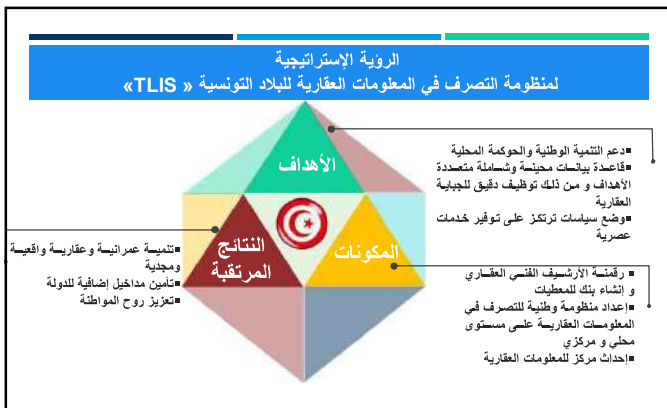
8



9



10



11



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, unclarities)
- 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

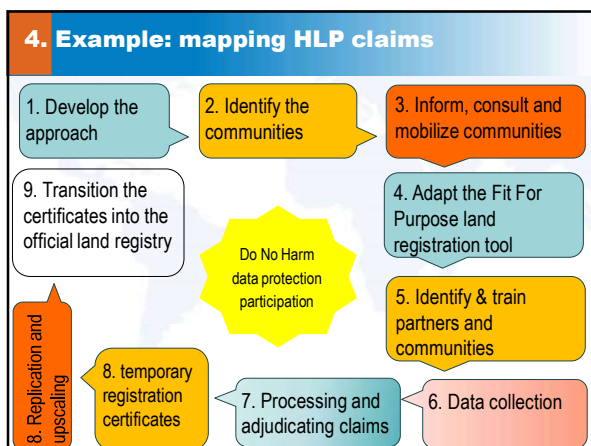
TRACK 2

- 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?

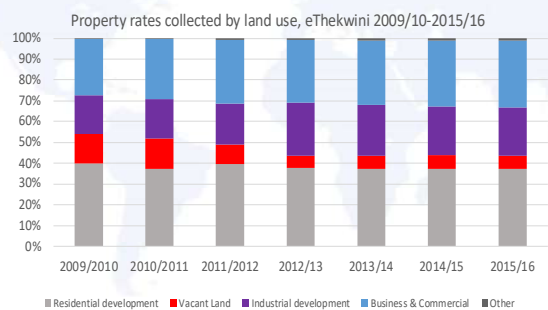
- Improvement of nearby roads and transit
- Better public parks
- Improvement to public safety
- More amenities close by (businesses and public services)

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

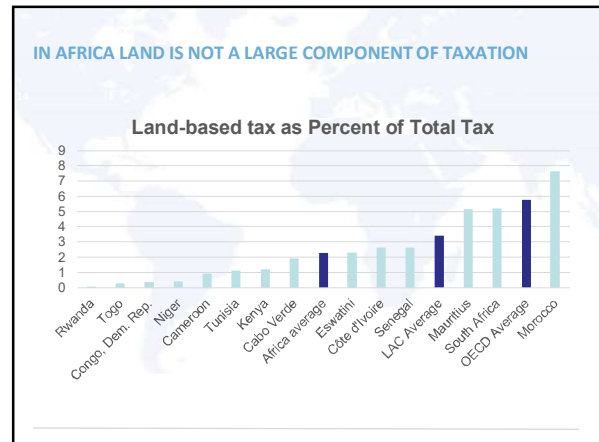
LAND VALUE IS NOT DETERMINED BY THE ACTIONS OF THE LANDOWNER

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?

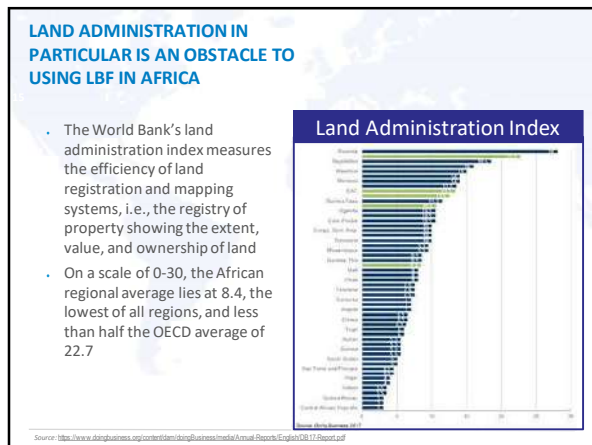


Accessibility	<ul style="list-style-type: none"> • Transportation costs • Access to urban infrastructure
Land Owner Behaviour	<ul style="list-style-type: none"> • Housing improvements • Planting trees

13



14



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)



"We're waiting for the city to come to us..."


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

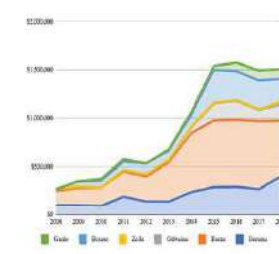


19

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 2018
Borama (2008)	410%
Burao (2008)	372%
Odweine (2008)	989%
Zeila (2014)	364%
Bosaso (2009)	464%
Gardo (2010)	613%
Average	536%

20

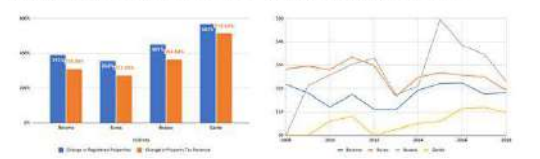
INCREASES IN PROPERTY TAX REVENUE IN SOMALILAND AND PUNTLAND WERE DRIVEN BY INCREASES IN REGISTERED PROPERTIES

Figure 11: Registered Properties in Selected Districts in Somaliland and Puntland, 2008 - 2018

Districts	Registered Properties 2008	Registered Properties 2018	% Change (2008 - 2018)
Borama	4500	19433	332%
Burao	7210	33170	360%
Bosaso	5400	29770	551%
Gardo	1566	10450	667%

Figure 12: Change in Registered Properties vs Change in Property Tax Rev., 2008 - 2018

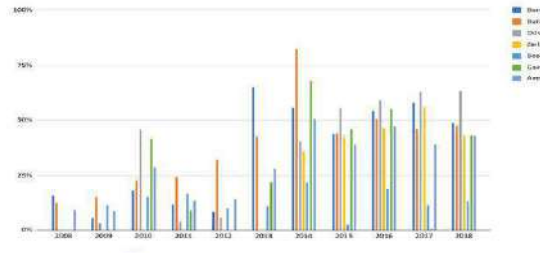
Figure 13: Property Tax Revenue / Registered Properties, 2008 - 2018



21

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

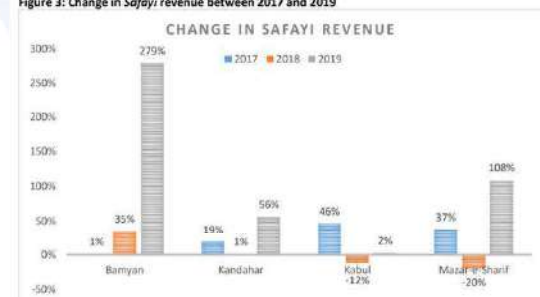
Figure 8: Capital Expenditure in Somaliland and Puntland / Total Budget 2008 - 2018



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 2019



23

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

Table 19: Safayi collection and compliance rates

City	No. of Payers Invoiced by Municipalities			UN-Habitat's Support to Municipalities in 2018			Total No. of Payers in 2018	UN-Habitat's Support to Municipalities in 2019			Total No. of Payers in 2019	Safayi revenue increase compared to 2016
	2016	2017	2018	Invoiced	Payers	Compliance		Invoiced	Payers	Compliance		
Kabul	51,132	52,319	143,433	63,855	45%	91,190	254,060	96,226	38%	96,226	31%	
Mazar	11,387	14,746	15,172	6,315	42%	17,536	37,825	6,335	19%	21,194	127%	
Bamyan ¹	-	-	6,265	4,186	67%	4,186	8,616	4,997	58%	4,997	88%	
Kandahar	22,000	25,300	9,824	3,527	36%	29,200	32,145	9,748	30%	38,558	413%	

Table 18: Value of the safayi base per municipality

	No of properties registered		No. of "taxable" properties ²	Value of "taxable" properties (Af\$)		Safayi revenue (Af\$)	
	2016	2019		Total	Per Property	Total	Per Property
Kabul	124,524	501,274	459,975	84,007,672,620	182,635	520,828,526	1,132
Mazar-e-Sharif	90,613	73,111	19,141,087,829	261,800	60,669,547	933	
Kandahar	115,480 ³	65,615	63,518	28,577,277,929	440,908	133,397,839	2,100
Bamyan	12,499	11,646	2,684,576,386	234,543	10,455,143	913	

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

Activity	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12
1. Diagnostic assessment												
2. Designing a reform strategy												
3. Implementing reform jointly with government												
4. 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 المصطلحات

◦ **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 تبعيةها 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 وتبعية اللجنة الشعبية العامة للمالية (سابقاً)
- 7 • ما بين 2006 و 2008 انتقلت تبعية المصلحة إلى المؤسسة العامة للإسكان واللجنة الشعبية العامة (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



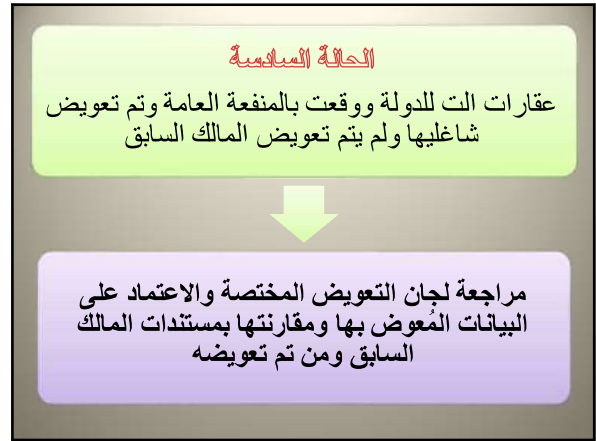
7



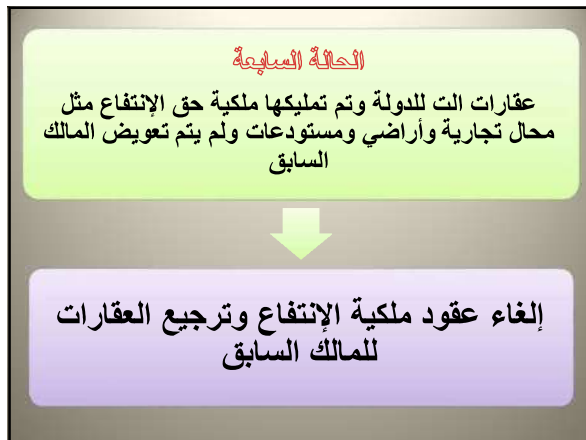
8



9



10



11



12



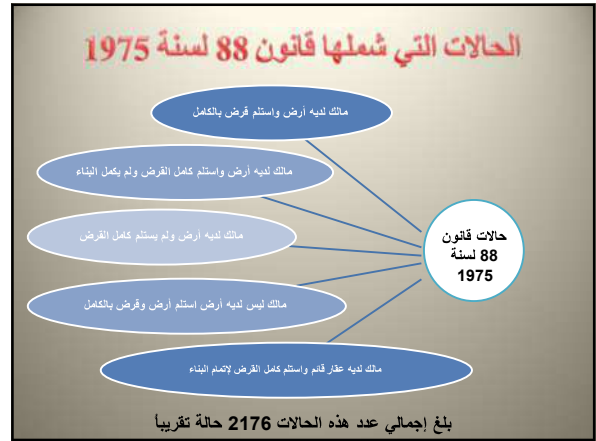
13



14



15



16



17



18



19

رؤية مصلحة أملاك الدولة

- مصلحة أملاك الدولة حريصة كل الحرص على ان يتم تسوية كل هذه الإشكاليات العالقة بالطريقة التي تضمن حقوق الجميع ومرضية لكل الأطراف.
- ان عمر هذه القوانين، الذي يزيد عن الثلاثين عاماً، أوجد صعوبة واضحة في إلغائها بشكل فوري نتيجة للتبعيات التي سوف ترهق الدولة فيما بعد وتطيل من مدة عدم الاستقرار.
- أن تفرغ هذه القوانين من محتواها، عن طريق تعديل بعض موادها بما يعالج المشكلة ويجعل هذه القوانين هلامية ويمكن التحكم فيها، يخدم حل المشكلة.
- ان عملية التدرج في الإلغاء عن طريق التفرغ والتفتيت ستكون مجدية وفعالة أكثر في حل هذه المشكلة في هذه الظروف الصعبة.

20

تداعيات إلغاء قانوني 78\4 و 75\88

- **الأثر الاجتماعي**
 - خلل في التركيبة الاجتماعية والذي قد يؤدي الى إزدياد التشوه في النسيج الاجتماعي .
 - الأثر السلبي الكبير على عملية المصالحة الوطنية .
 - عجز الدولة عن إيجاد حلول وبالتالي يهدد السلم الاجتماعي والأمن القومي .
- **الأثر الاقتصادي**
 - انتهاج اسلوب تعويضات نقدية مشابه لما قام به النظام السابق سيؤدي الى مضاربات في أسعار العقارات .
 - الأثر السلبي على اقتصاد الدولة .
- **الأثر الأمني**
 - زيادة عدم الاستقرار الامني للدولة وتبعياته السلبية .

21

المقترحات والتوصيات

- دعماً للحلول المقترحة وحفاظاً على المال العام ومنعاً للمضاربة في أسعار العقارات والأراضي فإننا نضع أمامكم التوصيات التالية:
- تشكيل فريق عمل لوضع الية لمعالجة تبعيات إلغاء القانونين.
- يقوم فريق العمل بإعداد خطة عمل واضحة المعالم ومحددة الأهداف لمعالجة القانونين من خلال جدول زمني محدد البداية والنهاية .

22

المقترحات والتوصيات

- **يتضمن فريق العمل كلاً من الجهات التالية :**
 - وزارة الإسكان والمرافق
 - وزارة التخطيط
 - وزارة الاقتصاد
 - وزارة العدل
 - مصرف الإيداع والاستثمار العقاري
 - المصارف التجارية
 - مصلحة التسجيل العقاري
 - مصلحة الأملاك
 - مصلحة التخطيط العمراني
 - مركز البحوث الاقتصادية
 - مركز البحوث الاجتماعية
 - أي جهة اخرى يمكن الاستفادة منها في إيجاد الحل

23

مهام فريق العمل

- **أهداف الفريق :**
 - إعداد خطة عمل لمعالجة القانونين من خلال جدول زمني محدد البداية والنهاية .
 - العمل على استقرار السوق العقارية لمنع المضاربات في السوق العقارية والناجمة عن ضخ أموال التعويضات بدون دراسة.
 - اتخاذ مايلزم من اجراءات للحفاظ على السلم الاجتماعي والاقتصادي والامني والحد من الأثار السلبية التي قد تنتج .

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

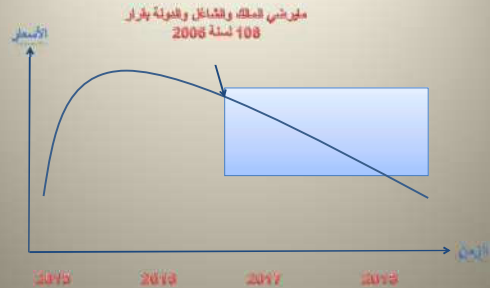
- توظيف الادوات المتاحة (الوحدات السكنية – القروض العقارية – قروض المصارف التجارية – المقسمات الاسكانية ... الخ) لمعالجة المضاربة في السوق العقارية طبقاً لما يعود بالاستقرار على الاقتصاد الوطني. فيما يلي سرد لهذه الادوات والية استخدامها .
- تعديل بعض التشريعات النافذة بما يسمح بطرح مقسمات إسكانية جديدة في السوق العقاري وفقاً لرؤية اقتصادية واجتماعية مدروسة.
- الاستفادة من فائض الوحدات السكنية التي اعلنت عنها وزارة الإسكان والمرافق والتي تعتقد انها بلغت 80,000 وحدة سكنية.
- الاستفادة من القروض العقارية المطروحة من قبل مصرف الإيداع والاستثمار العقاري وهي في حدود 30,000 قرص 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 إلكترونياً وذلك للحفاظ عليها من اي عمليات إتلاف او تزوير قد يلجى إليها بعض الاطراف

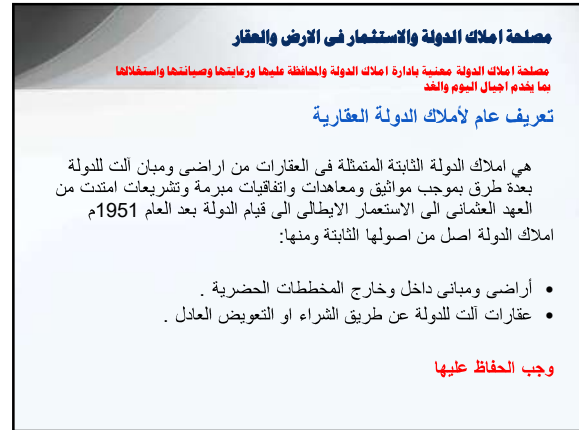
27



28



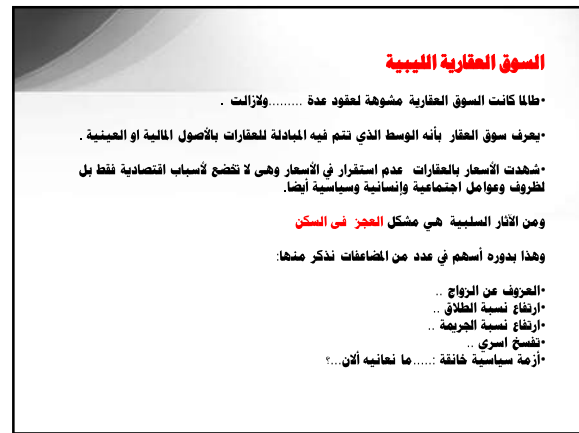
1



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 يضمن 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

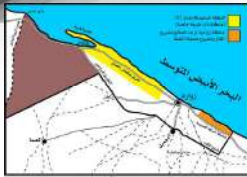
مشروع قرية النخيل/جنزور/طرابلس



- 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 كورتنيا 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

- ✧ تصيين 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 عملي ملائم للملاك وتوطنين 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 وتحويلها 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 مراعاة المهنة في تسمين اسعار العقارات فيد البيع وفق الأصول الفنية المتعارف عليها عليا .
- منح أدونات مراوالة المهنة والتراخيص اللازمة لهذه المكاتب ومن ثم الإزامه 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 العهد الملكي للمساكين القانونيين "RICS" مؤسسة 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 وموكل ومقترح 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 وثقات بخدمة مضمولة في تقارير لجنة اعداد الاستراتيجيات .

17

خلاصة واستنتاجات

- إن تبنى 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 تقادى الزيادة في كلفة الاستثمار وتحفيز المرونة في تداول العقارات ومن النتائج المتوقعة لهذا الإجراء :-
- تقادى 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 للقطاع العام والخاص في الاستثمار في الأرض والمعار .
- خفض 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 جزءا 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 أولى 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 الخزينة .
- 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 الاجراءات والنتائج المتوقعة

الاجراءات المتوقعة	النتائج المتوقعة
<ul style="list-style-type: none"> • تعديل تدريس في ترميزهات اللجنة الفرعية من جديد • تعديل دور مصلحة التخطيط العمراني لتداول المخططات القائمة والتراجع عن الجديد منها • منحور طوط الاكسان لتصبح على اساس ترميز خاص • مزمسة كفاية ومن حوزية على اساس العطاء حوزية على الاستثمار والمزاولة بينها لتجرب الاراضي للاستثمار ومنع المضاربة • تنظيم السوق العقارية هيئة مستقلة لتبني العقارات 	<ul style="list-style-type: none"> • اجراءات متوسطة وطويلة الاجل (6-12 شهر فما فوق) • اجراءات عاجلة (2-6 اشهر)
<ul style="list-style-type: none"> • اجتهاد استفسار براجيس مزاوية مكتب التتمين والائتلاف والمرافقة وجداية تكون فاعلة • التمهيد 	<ul style="list-style-type: none"> • الانتهاء من سوية الاثار الاجتماعية والاساسية والاقتصادية لقانون رقم 4 • الشاء هيئة تبين المعفلات وبدء استفسار الترايح • تنظيم الداخلية • اتمام عمل اللجنة العليا للتقويضات • بدء برامج التامل لكوادر هيئة التتمين • تنظيم الندوات وورش عمل

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

22

وشكرا

م. عبد الحفيظ شاهين
مدير مكتب الدراسات والتخطيط
مصلحة املاك الدولة

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

23

مقدمة

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

2

دولة ليبيا
مصلحة أملك الدولة

أملك 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

أملك الدولة - هل هي أصول أم مقدرات؟

الهدف

الوضع القائم

الإجراءات

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

1. أملك الدولة أصول غير داخلية في ميزانية الدولة.
2. هناك خلل في تحويل الفرض الضاعفة إلى فرض إستثمارية.
3. حصر وتقييم أملك الدولة. ضرورة وجود بند أساسي في ميزانية الدولة (تحويل الدولة). مراجعة وإعادة بناء السياسات الاقتصادية للدولة بما يخدم تحويل أملك الدولة إلى مقدرات.

6

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

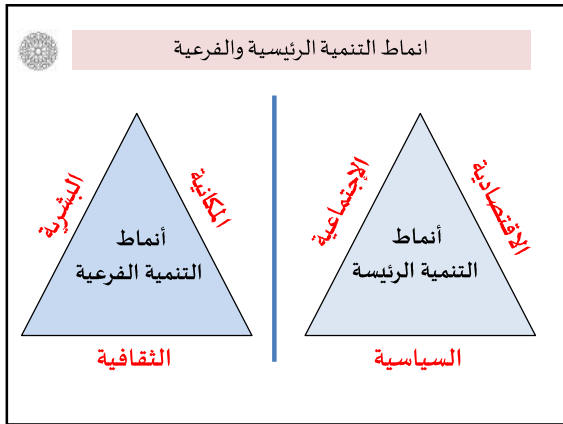
وأصول الدولة تعتبر المكون الأساسي لأي عملية تنموية وجميع أشكالها الرئيسية والفرعية.

مصلحة أملك الدولة

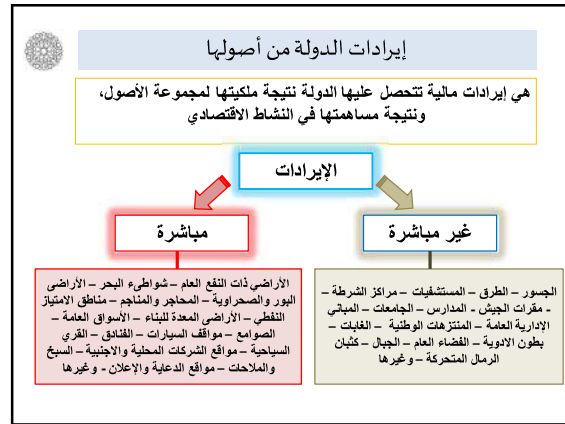
شريك أساسي في عملية التنمية

التنمية

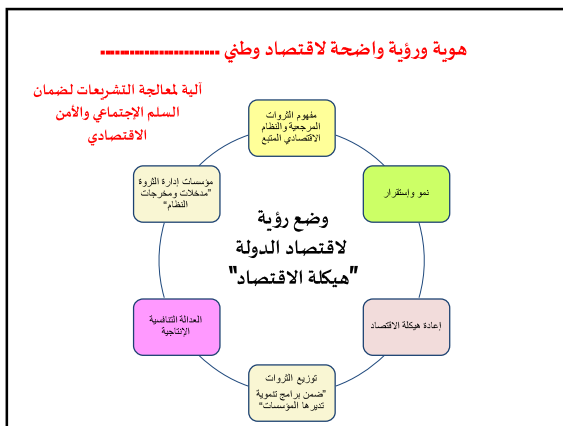
5



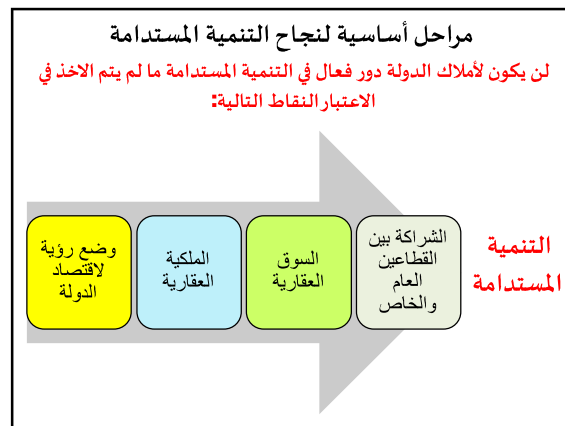
8



7



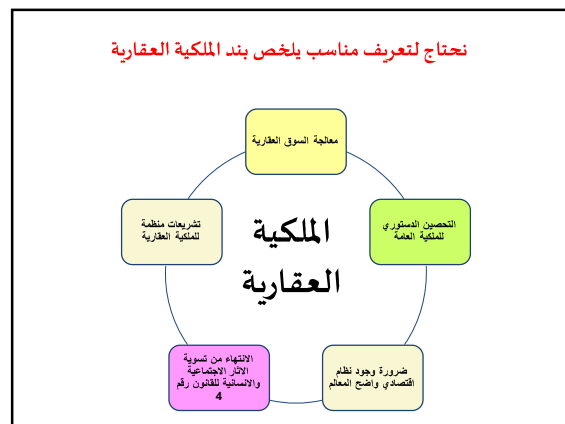
10



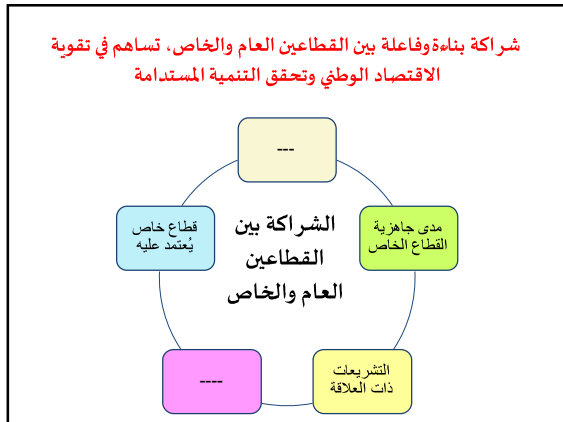
9

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

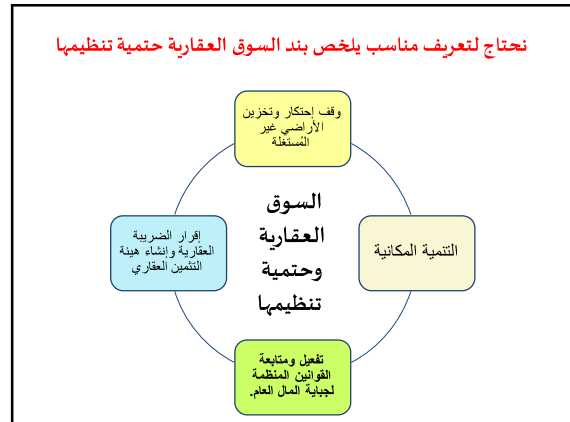
12



11



14



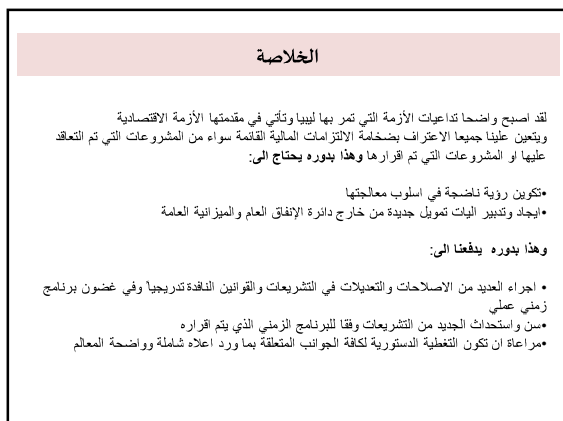
13



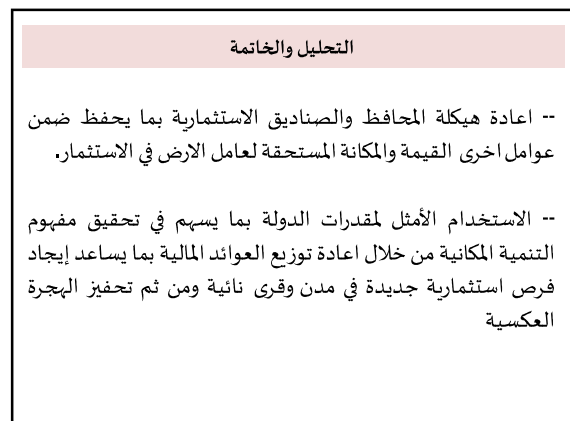
16



15



18



17

مصلحة أملاك الدولة

شكراً