

جهات توثيق المعاملات في ليبيا بين التعددية والتوحيد

د/أحمد أبو عيسى عبد الحميد
كلية القانون – جامعة الزاوية

مقدمة:

في بداية العصر الإسلامي انتشر نظام التوثيق عن طريق الكاتب العدل سواء شهد على الوثيقة شهود آخرين أم لم يشهد عليها أحد، استنادا إلى الطريقة الأولى من طرائق التوثيق المجمع عليها وهو التوثيق عن طريق الكتابة.
أما الطريقة الثانية من طرائق التوثيق المجمع عليها فهي التوثيق عن طريق الإشهاد، والأصل أن الشهادة تتم في مجلس القضاء، حيث يقوم الشهود الذين تحملوا الشهادة بأدائها شفاهة أمام القاضي بمجلس القضاء ليصدر حكمه بعد ذلك بالسلب أو الإيجاب.
وبعد أن انتشرت شهادة الزور بدأ القضاة يسألون عن الشهود للتأكد من عدالتهم، بل أصبح القاضي يعتمد على شهود محددین يجلسون في مجلس القضاء؛ ونظرا لانشغال القضاة بالفصل في الدعاوى المنظورة أسندت بعض الاختصاصات إلى هؤلاء الشهود باعتبارهم من البيئات الموثوقة والتي من بينها كتابة العقود المتعلقة بالمعاملات والإشهاد عليها⁽¹⁾.

واستمر الوضع خلال العهد العثماني الأول، إلا أنه مع بداية العهد العثماني الثاني سنة 1835م، وبعد أن أخذت الدولة العثمانية على عاتقها تبني مجموعة من القوانين التنظيمية، صدرت مجموعة من التعليمات والتنظيمات بشأن محرري المقاولات (الموثقين)⁽²⁾ كما أصبح هناك تفريق بين الأراضي المملوكة ملكية خاصة التي استمر تحريرها وتوثيقها عن طريق الكاتب العدل أو التوثيق القضائي المباشر، والأراضي الأخرى مثل الأراضي الميرية⁽³⁾ والموقوفة والمتروكة التي أصبحت من اختصاص موظف تابع للدولة لغرض حصر هذه الأراضي وسيطرتها عليها وإتمام الإجراءات المتعلقة بالتصرف فيها⁽⁴⁾، وهو أشبه ما يكون بالموظف التابع لمصلحة التسجيل العقاري حاليا.

وبعد الاحتلال الإيطالي لليبيا سنة 1911م استمر تطبيق القوانين السابقة مع إدخال قوانين جديدة ذات منشأ إيطالي حيث صدر القانون رقم 89 لسنة 1913م بشأن تنظيم التوثيق والمحفوظات التوثيقية الذي يعد قانونا إيطاليا، تم جلبه وتطبيقه على كافة الأراضي الليبية الذي رسخ نظام التوثيق عن طريق الكاتب العدل.

واستمر الوضع على ما هو عليه مع بعض التعديلات البسيطة بعد صدور القانون رقم 1053 لسنة 1938م بشأن نظام التوثيق وأرشيف التوثيق لليبيا، وكذلك خلال مرحلة الإدارة البريطانية لليبيا.

وبعد استقلال ليبيا في 24 ديسمبر 1951م صدرت مجموعة من القوانين المتعلقة بالتوثيق مع استمرار تطبيق القوانين السابقة، فصدر القانون رقم 37 لسنة 1956م بشأن التوثيق القضائي الذي أنشأ إدارة للتوثيق القضائي في كل ولاية تابعة لنظارة العدل مع إنشاء

مكاتب للتوثيق القضائي بحسب الحاجة بقرار من ناظر العدل، ويتولى شؤون التوثيق في كل مكتب موثق قضائي.

وفي سنة 1965م صدر قانون التسجيل العقاري بتاريخ 28 سبتمبر 1965م الذي خول رؤساء مكاتب التسجيل العقاري بتحرير وتوثيق جميع المعاملات باستثناء المسائل المتعلقة بالأحوال الشخصية، كما خول المحامين المقبولين للترافع أمام المحكمة العليا صلاحية تأسيس الشركات.

وبعد صدور القانون رقم 22 لسنة 1968م بشأن محرري العقود، أصبح محررو العقود يختصون بتحرير وتوثيق جميع المعاملات ما عدا المسائل المتعلقة بالأحوال الشخصية والوقف، كما استمرت الجهات السابقة (المحاكم الشرعية، وإدارات ومكاتب التسجيل العقاري، والمحامين المقبولون للترافع أمام المحكمة العليا) في مباشرة أعمال التوثيق، وفي الحدود المقررة لهم، إلا أنه بصدر القانون رقم 99 لسنة 1974م بتعديل بعض أحكام قانوني محرري العقود والتسجيل العقاري، لم يعد من اختصاص محرري العقود تحرير وتوثيق المحررات والتصرفات التي يكون محلها حقا عينيا أصليا أو تبعيا، وبقي اختصاص إدارات ومكاتب التسجيل العقاري والمحاكم والمحامين المقبولين للترافع أمام المحكمة العليا على ما هو عليه.

وبتاريخ 1975/2/25م صدر قرار وزير العدل رقم 25 لسنة 1975م الذي تم بموجبه إلغاء مهنة محرري العقود.

وبصدر القانون رقم 12 لسنة 1988م، والقانون رقم 17 لسنة 2010م اللذان أكدا على اختصاص مصلحة التسجيل العقاري بأعمال التوثيق، وعدم تخويل المحامين المقبولين للترافع أمام المحكمة العليا اختصاص تأسيس الشركات وإلغاء قانون محرري العقود رقم 22 لسنة 1968م.

وبصدر القانون رقم 2 لسنة 1993م أعيد الاختصاص لمحرري العقود بشأن تحرير وتوثيق جميع المحررات ما عدا المسائل المتعلقة بالأحوال الشخصية والوقف. وعلى الرغم من وجود أكثر من ثلاث جهات تقوم بالتوثيق، منها ثلاث جهات رئيسية هي: المحاكم، ومصلحة التسجيل العقاري وأملاك الدولة، ومحرري العقود، وجهات أخرى مثل المأذونين الشرعيين، وأقسام أو مكاتب العقود ببعض الجهات العامة، إلا أنني سأقتصر على الجهات الثلاثة الأولى؛ لأن المأذونين الشرعيين هم عبارة عن نواب عن القضاة تحت الإشراف المباشر للمحكمة، أما الاختصاص الأصلي مازال باق للمحكمة، كما أن أقسام أو مكاتب العقود في بعض الجهات العامة لا تعد جهات توثيق بالمعنى الدقيق؛ لأنه لا يوجد لها نظام محدد يبين كيفية قيامها بأعمال التوثيق؛ فإن السؤال المطروح ما هو أساس تعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا؟ وهل النظام القانوني المطبق حاليا على هذه الجهات متفق، أم أنه يختلف من جهة إلى أخرى؟ وما هي الآثار المترتبة على تعدد جهات توثيق المعاملات في ليبيا؟.

هذه التساؤلات تقودنا إلى بحث الموضوع في ثلاثة نقاط، أخصص الأولى لأساس تعدد جهات توثيق المعاملات في ليبيا، والثانية للنظام القانوني للجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا، والثالثة لآثار تعدد جهات توثيق المعاملات في ليبيا.

الفقرة الأولى أساس تعدد جهات توثيق المعاملات في ليبيا

تعدد جهات توثيق المعاملات في ليبيا لم يأت دفعة واحدة، وإنما جاء نتيجة تطورات حدثت باختصاص القضاء بالتوثيق، وموروث تشريعي لم يكن يهدف إلى التعدد بالشكل الحالي، وقد ساعد على نشوء هذا التعدد فيما بعد النقل الحرفي لنصوص التشريعات المنظمة لعمل التوثيق، وتعد هذه الأسباب هي الأسباب الرئيسية في تعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا، إلا أنه بعد أن تم اغتصاب السلطة في ليبيا من قبل السلطة الحاكمة كان بالإمكان استدراك الأمر وتصحيح الوضع إلى مساره الصحيح، لكن تقليص مهام بعض جهات التوثيق، بل وإلغائها في فترة من الزمن، وجد فيه النظام السابق الأسلوب الأمثل لتحرير وتطبيق أفكاره الهدامة، فكانت هذه الأسباب مساعدة على استمرار تعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا، أبحث هاتين النقطتين في نقطتين منفصلتين.

أولاً: أسباب نشوء تعدد جهات توثيق المعاملات في ليبيا:

كما سبق القول؛ فإن أسباب نشوء تعدد جهات توثيق المعاملات في ليبيا يرجع إلى مجموعة من الأسباب المختلفة نحصرها في النقاط التالية:

1- تحول التوثيق بالإشهاد أمام القضاء إلى توثيق بالكتابة:

طرائق التوثيق المتفق عليها ثلاث طرق هي: التوثيق بالكتابة، والتوثيق بالإشهاد، والتوثيق بالرهن، والأصل أن القضاء يختص بالتوثيق عن طريق الإشهاد، حيث يقوم الشهود الذين تحملوا الشهادة بأدائها شفاهة أمام القاضي في مجلس القضاء، فيتخصص القاضي أحوال الشهود وأقوالهم، ثم يصدر حكمه بالسلب أو بالإيجاب مصداقاً لقوله تعالى: (واستشهدوا شهيدين من رجالكم فإن لم يكونا رجلين فرجل وامرأتان ممن ترضون من الشهداء)⁽⁵⁾، فإذا ما قام القاضي بتدوين هذه الشهادة فإن هذا التدوين من باب الاحتياط والتأكيد؛ لأن القضاة في الأصل لم يكونوا يدونون الشهادات ولا الأحكام، فقد أورد الكندي نصاً جاء فيه:

"اختصم إلى سليم بن عنتر في ميراث فقضى بين الورثة، ثم تناكروا فعادوا إليه فقضى بينهم وكتب كتاباً بقضائه، وأشهد فيه شيوخ الجند، فقال: فكان أول القضاة بمصر سجل سجلاً بقضائه"⁽⁶⁾.

وفي تطور لا حق ويعد أن انتشرت شهادة الزور بدأ القضاة يسألون عن الشهود سرا للتأكد من عدالتهم إلى أن وصل الأمر في القرن الثالث الهجري إلى اعتماد شهود معينين، ومنع سواهم من الشهادة، ومع كثرة الدعاوى المنظورة أمام القضاء وانشغالهم للفصل في المنازعات، أنيط بالشهود باعتبارهم من البيئات الموثوقة مهمة كتابة المعاملات التي تتم بين الأطراف والإشهاد عليها.

ومع تطور الزمن تقلص دور الشهادة وأصبح القضاة يقومون بدور الكتابة فقط كما هو الحال في الوقت الحاضر⁽⁷⁾.

2- تعدد الجهات المختصة بالتوثيق نتيجة موروث تشريعي قديم:

يعود هذا الموروث التشريعي إلى عهد الدولة العثمانية الثاني، حيث أصدرت مجموعة من القوانين التي من أهمها: قانون الأراضي الصادر سنة 1858م، ونظام الطابو الصادر سنة 1858م، وتعليمات سندات الطابو الصادر سنة 1859م، وقد فرقت هذه القوانين بين الأراضي المملوكة ملكية خاصة والأراضي الأخرى في حالة التصرف فيها، حيث بقي التصرف في الأراضي المملوكة ملكية خاصة يطبق بشأنه الأحكام الواردة في الكتب الفقهية، أما التصرف في الأراضي الأخرى فيطبق بشأنها ما هو وارد في هذه القوانين، فأصبح التصرف فيها يتم من قبل موظف تابع للدولة لغرض حصر هذه الأراضي وسيطرتها عليها من خلال هؤلاء الموظفين واشترطت وجوب إتباع إجراءات خاصة بشأنها من ذلك مثلا ما تنص عليه المادة الثالثة من قانون الأراضي العثماني على أن التصرف في الأراضي الميرية يكون من طرف الدولة العلية بحيث يعطى ليد الذين يتصرفون بها سندات طابو متوجة بالطغري، والطابو هو المعجلة التي تعطى في مقابلة حق التصرف فأخذها المأمور ويستوفىها إلى جانب الميري.

وتنص المادة 36 من نفس القانون على أن: "متصرف الأراضي المتصرفة بالطابو يمكنه أن يتفرغ بإذن المأمور لمن أراد من الأشخاص مجانا أو بمقابلة بدل معلوم، فإذا لم يكن ذلك بإذن المأمور ومعرفته، لا يعد فراغ الأراضي الميرية بوجه العموم ويكون تصرف الشخص الأخذ المفروغ له في الأراضي التي أخذها على كل حال متوقفا على إذن المأمور..."

فإذن المأمور هو المعتبر في شأن التصرف في الأراضي الميرية واعتباره تصرفا صحيحا من عدمه، وما يتم بعد ذلك تعتبر إجراءات تنظيمية⁽⁸⁾. كما أن القانون العثماني اعتمد على السند الكتابي في إثبات الملكية ولم يعر أي اهتمام للشهود في إثبات الملكية ولا بالنسبة للتصرفات التي تجرى عليها، وبذلك تقلص دور الشهادة، وأصبح دورها ثانويا، كما اشترط القانون العثماني وجوب اتباع مجموعة من الإجراءات الشكلية حتى تنتقل الأراضي الميرية من شخص إلى آخر - وهي شبيهة بالنماذج المعتمدة والمطبقة في الوقت الحاضر من قبل مصلحة التسجيل العقاري - فقد بينت البنود: الثاني - والثالث - والرابع - والثامن - والتاسع من الدستور العثماني البيانات الواجب تعبئتها من الموظف المختص، والتي من أهمها: أسماء الأشخاص، وأسماء أبويهما، والتاريخ الذي تمت فيه، ومكان ذلك، ووصف العقار المتصرف فيه، ومقداره، وحدوده، ونوع الأرض، ومقدار البذر الذي تستوعبه، والقيمة التي تم بها التصرف، إلى غير ذلك من البيانات المنصوص عليها.

ونخلص إلى أن الموظف الذي يقوم بكتابة المحررات بين الأشخاص عند التصرف في الأراضي الميرية، هو شبيه بالموظف المكلف بالتوثيق في مصلحة التسجيل العقاري، واستمر هذا الوضع مطبقا في ليبيا حيث تم التأكيد عليه في كل القوانين المطبقة على مصلحة التسجيل العقاري.

3- تعدد الجهات المختصة بالتوثيق نتيجة النقل الحرفي لنصوص القوانين:

على الرغم من أن القوانين المصرية تعد مصدرا تاريخيا لأغلب القوانين الليبية، إلا أن نقل نصوص القوانين المصرية نقلا حرفيا، وعدم توظيفها توظيفا صحيحا بما يلاءم الوضع التشريعي في ليبيا قد يؤدي إلى نتائج عكسية.

ففي سنة 1947م عندما ألغت مصر كل الجهات التي كانت تقوم بأعمال التوثيق وحصرته في جهة واحدة هي مصلحة الشهر العقاري دون غيرها - باستثناء عقود الزواج التي أبقى توثيقها من اختصاص المحاكم الشرعية - وقد استحسنّت الدولة الليبية مثل هذا الإجراء، وأنطت بمصلحة التسجيل العقاري سنة 1965م القيام بأعمال التوثيق، إلا أنها لم تقم بإلغاء الجهات الأخرى المختصة بأعمال التوثيق مثل المحاكم ومحرو العقود.

وبصدور القانون رقم 22 لسنة 1968م بشأن محرري العقود الذي جاء مطابقاً في أغلب نصوصه من حيث الشكل للقانون المصري رقم لسنة 1947م، حيث أكد هذا القانون على تعدد الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا، على الرغم من أن جمهورية مصر التي استورد منها هذا القانون قد ألغت هذا التعدد منذ سنة 1947م.

وفي الوقت الذي كنا ننتظر فيه تدخل المشرع القانون عند إصدار القوانين الخاصة بالقضاء ومصلحة التسجيل العقاري أن يتم النص على عدم اختصاص هذه الجهات بأعمال التوثيق؛ نظراً للطبيعة الخاصة لعمل هذه الجهات الذي يتطلب عدم إقامتها في أعمال لا تؤدي إلا إلى إرباكها مع الأعمال الأساسية التي تقوم بها، إلا أن المشرع يفاجأ بإصراره والتأكيد على اختصاص هذه الجهات بأعمال التوثيق، وهو ما أكد عليه عند صدور القانون رقم 6 لسنة 2006م بشأن نظام القضاء، والقانون رقم 17 لسنة 2010م بشأن مصلحة التسجيل العقاري.

وإذا ما علمنا أن تعدد الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا ليس له أساس صحيح، فهل استمرار هذا التعدد كان له سبب صحيح؟.

ثانياً: أسباب استمرار تعدد جهات توثيق المعاملات في ليبيا:

بعد اغتصاب السلطة من قبل القذافي سنة 1969م لم تعرف التشريعات المتعلقة بالتوثيق استقراراً، فمرة يتم تقليص اختصاص بعض الجهات المختصة بالتوثيق، ومرة أخرى يتم إلغاء بعض هذه الجهات، فتعددت هذه الأسباب وترتب عليها استمرار تعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا، ويمكن حصرها في ثلاث أسباب:

1- استمرار تعدد الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا بسبب تقليص اختصاص بعض الجهات المختصة بالتوثيق.

بصدور القانون رقم 99 لسنة 1974م بتعديل بعض أحكام قانُونِ محرري العقود والتسجيل العقاري لم يعد محرو العقود يختصون بتحرير وتوثيق المحررات التي يكون محلها حقا عينياً أصلياً أو تبعياً⁽⁹⁾، وحصر هذا الاختصاص في إدارات ومكاتب التسجيل العقاري والمحاكم دون غيرهما، وبذلك كان لا بد من استمرار مصلحة التسجيل العقاري والمحاكم في توثيق المعاملات خاصة التي يكون محلها حقا عينياً أصلياً أو تبعياً⁽¹⁰⁾.

2- استمرار تعدد الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا بسبب تجميد مهنة محرري العقود.

بعد أن تم تقليص دور محرري العقود في توثيق المعاملات سنة 1974م، تم سنة 1975م تجميد ممارسة هذه المهنة بالكامل، حيث صدر قرار وزير العدل (سابقاً) رقم 25 لسنة 1975م الذي جمد ممارسة العمل بهذه المهنة⁽¹¹⁾ بالرغم من أن هذه المهنة لم تلغ إلا سنة 1988م بعد صدور القانون رقم 12 لسنة 1988م بشأن التسجيل العقاري حيث تنص المادة 50 منه على أن:

" يلغى قانون التسجيل العقاري الصادر في 2/ جمادي الثاني/ سنة 1385 هـ الموافق 28/سبتمبر/1965م والقوانين المعدلة له، كما يلغى قانون محرري العقود رقم 22 لسنة 1968م والقوانين المعدلة له، وكل حكم آخر يخالف أحكام هذا القانون".
لذلك فإن استمرار مصلحة التسجيل العقاري والمحاكم في توثيق المعاملات في ليبيا كان أمراً ضرورياً.

3- استمرار تعدد الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا بسبب تطبيق أفكار وتوجهات القذافي خلال مرحلة اغتصاب السلطة.

من المعلوم أن خلال عهد الطاغية وبسبب أفكاره الهدامة صدرت العديد من القوانين التي لها علاقة مباشرة بحقوق الأفراد العينية الأصلية⁽¹²⁾، وحتى يتم تنفيذ هذه القوانين بحسب ما هو مقرر لها تم تقليص دور محرري العقود بعدم اختصاصهم بتحرير وتوثيق التصرفات التي يكون محلها حقا عينيا أصليا أو تبعيا، كما تم حرق السجلات الرسمية المثبتة لهذه الحقوق في التسجيل العقاري.

وفي سنة 1988م عندما أعيد إنشاء مصلحة التسجيل العقاري بموجب القانون رقم 12 لسنة 1988م تم النص على إلغاء مهنة محرري العقود. وبعد أن تم تنفيذ ما ورد في تلك القوانين الظالمة، وبسبب الضغوطات الدولية أعيد العمل بمهنة محرري العقود بصور القانون رقم 2 لسنة 1993م. وبذلك استمر تعدد الجهات الثلاث المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا.

الفقرة الثانية

النظام القانوني للجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا.

لما كان النظام القانوني للجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا يقوم على أمرين رئيسيين هما: الموثق والوثيقة، لذلك أحصر الكلام في نقطتين:
أولاً: النظام القانوني للموثق في الجهات المختصة بالتوثيق، ثانياً: النظام القانوني للوثيقة الصادرة عن الجهات المختصة بالتوثيق.

أولاً: النظام القانوني للموثق في الجهات المختصة بالتوثيق:

بالرغم من تعدد الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا إلا أن النظام القانوني لهذه الجهات يتفق في أغلب الأحكام ولا يختلف إلا في بعض الجزئيات، وأهم الأحكام المتعلقة بالموثق تتمثل في شروط تعيينه والجهة المخولة بإصدار قرار التعيين، ثم الإجراءات المتعلقة بالتفتيش على أعمال الموثق وتأديبه أوضح أحكام الاتفاق والاختلاف من خلال الأحكام العامة المنظمة لعمل الموثق في هذه الجهات.

1- الأحكام المتعلقة بتعيين الموثقين.

يتم تعيين القضاة بقرار من المجلس الأعلى للهيئات القضائية بناء على عرض من إدارة التفتيش على الهيئات القضائية طبقاً للقانون رقم 6 لسنة 2006م بشأن نظام القضاء⁽¹³⁾، ويشترط فيمن يعين في إحدى الهيئات القضائية ما يلي:

- (1) أن يكون كامل الأهلية ومتمتعاً بالجنسية الليبية.
- (2) أن يكون حاصلًا على مؤهل جامعي في الشريعة أو القانون.

- (3) أن يجتاز بنجاح البرنامج التأهيلي المقرر بمعهد القضاء.
 - (4) أن يكون محمود السيرة حسن السمعة.
 - (5) ألا يكون قد حكم عليه في جناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة ولو كان قد رد إليه اعتباره.
 - (6) ألا يكون قد حكم عليه من أحد مجالس التأديب بالفصل، أو بالنقل إلى وظيفة غير قضائية.
 - (7) أن يكون لائقا صحيحا وخاليا من العاهات التي تمنعه من أداء وظيفته على الوجه الأكمل.
 - (8) ألا تقل سنه عن إحدى وعشرين سنة.
 - (9) ألا يكون متزوجا بغير عربية.
- أما بالنسبة للموثقين التابعين لمصلحة التسجيل العقاري، فيتم تعيينهم وفقا للقانون رقم 12 لسنة 2010م بشأن علاقات العمل، حيث يصدر قرار تعيينهم من مجلس الوزراء، ويشترط فيمن يعين موثقا بمصلحة التسجيل العقاري ما يلي:
- (1) أن يكون متمتعا بالجنسية الليبية وبحقوقه المدنية.
 - (2) ألا يكون متزوجا بأجنبية ما لم يكن مأذونا له بذلك من الجهة المختصة.
 - (3) أن يكون محمود السيرة وحسن السمعة.
 - (4) ألا يكون قد سبق الحكم عليه في بعقوبة جنائية أو في جنحة مخلة بالشرف أو الأمن ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
 - (5) ألا يكون قد فصل من الخدمة بقرار تأديبي نهائي ما لم تمض المدة المقررة لمحو العقوبة.
 - (6) ألا تقل سنه عن ثماني عشرة سنة.
 - (7) أن يكون حاصلًا على مؤهل جامعي في الشريعة أو القانون.
 - (8) أن يجتاز الامتحان المقرر لشغل للوظيفة.
 - (9) أن يكون لائقا صحيحا للعمل.
- أما محررو العقود فيتم قيدهم طبقا للقانون رقم 2 لسنة 1993م بقرار من لجنة القيد المشكلة لهذا الغرض بعد اعتماده من وزير العدل، ويمتحنون مهنة التوثيق كمهنة حرة⁽¹⁴⁾، ويشترط فيمن يطلب قيده في سجل محرري العقود أو محرري العقود المساعدين:
- (1) أن يكون من مواطني الدولة الليبية.
 - (2) أن يكون كامل الأهلية.
 - (3) أن يكون حسن السيرة والسلوك ولم يسبق الحكم عليه في جناية أو في جريمة مخلة بالشرف ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
 - (4) ألا يكون قد صدر ضده قرار تأديبي بالفصل من وظيفة عامة أو بالشطب من جدول المحررين أو المحامين ما لم يكن قد محيت آثاره.
 - (5) أن يكون لائقا صحيحا لمزاولة العمل⁽¹⁵⁾.
 - (6) أن يكون حاصلًا على مؤهل عال في الشريعة أو القانون.
 - (7) أن يكون طالب القيد قد عمل مساعدا لأحد محرري العقود لمدة سنتين أو أن يكون قد أمضى هذه المدة في إحدى الجهات المذكورة في القانون.

وبمقارنة الشروط الواجب توافرها في الموثقين بالجهات الثلاث نلاحظ توافق هذه الشروط باستثناء شرط اجتياز البرنامج التأهيلي المقرر لأعضاء الهيئات القضائية بمعهد القضاء، وشرط اجتياز الامتحان المقرر لشغل الوظيفة بالنسبة للموثقين التابعين لمصلحة التسجيل العقاري، وشرط أن يكون طالب القيد قد عمل مساعدا لأحد محرري العقود لمدة سنتين أو أن يكون قد أمضى هذه المدة في إحدى الجهات المذكورة في القانون بالنسبة لمحرري العقود.

وفي الوقت الذي يخضع فيه أعضاء الهيئات القضائية للبرنامج التأهيلي في معهد القضاء، إلا أن هذا البرنامج لا يهتم كثيرا ببرنامج قيام المحاكم بأعمال التوثيق، كما أن الموثقين التابعين لمصلحة التسجيل العقاري لا يخضعون لأي امتحان عند تعيينهم لشغل هذه الوظيفة.

أما شرط أن يكون طالب القيد قد عمل مساعدا لأحد محرري العقود لمدة سنتين أو أن يكون قد أمضى هذه المدة في إحدى الجهات المذكورة في القانون بالنسبة لمحرري العقود؛ فإن هذا الشرط مع عدم وجود ضوابط ومتابعة تراقب كيفية قضاء هذه المدة؛ فإن هذا الشرط – باستثناء من اشتغلوا في أعمال التوثيق في المحاكم أو في مصلحة التسجيل العقاري – ليس من ورائه أي فائدة؛ لأن من يشتغل في هذه الجهات يكتسب خبرة في المجال الذي اشتغل فيه ولا يكتسب أي خبرة في مجال تحرير وتوثيق المعاملات. وخلاصة القول أن شروط تعيين الموثقين في الجهات الثلاث ليس فيه أي اختلاف، فهل يوجد اختلاف بالنسبة لتأديبهم؟

2- الأحكام المتعلقة بالتفتيش على أعمال الموثقين وتأديبهم.

نظرا لطبيعة وحساسية العمل الذي يقوم به القضاء، وأن اختصاصهم بأعمال التوثيق لا يعد عملا أساسيا⁽¹⁶⁾، إنما الأساس هو النظر في الدعاوى المرفوعة أمامهم؛ فإن التفتيش على أعمالهم قد أوكل إلى جهة تتمتع بالخبرة في هذا المجال تسمى (إدارة التفتيش على الهيئات القضائية) فإذا ما ثبت في حق عضو من أعضاء الهيئات القضائية ارتكاب مخالفة؛ فإنه من حق رئيس إدارة التفتيش على الهيئات القضائية أن يحيل هذا العضو إلى المجلس الأعلى للقضاء بصفته مجلس تأديب، فإذا ما ثبت في حقه ارتكاب المخالفة؛ فإن العقوبات التأديبية التي يجوز للمجلس توقيعها عليه طبقا للمادة 94 من القانون رقم 6 لسنة 2006م بشأن نظام القضاء هي:

- (أ) اللوم.
- (ب) الحرمان من إحدى العلاوات المقررة لأعضاء الهيئات القضائية مدة لا تزيد على ستة أشهر.
- (ج) الحرمان من الترقيعية مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على ثلاث سنوات.
- (د) النقل من الوظيفة القضائية.
- (هـ) العزل.

والحكم الذي يصدره مجلس التأديب يكون حكما نهائيا ولا يجوز الطعن فيه بأي طريق⁽¹⁷⁾. أما بالنسبة للتفتيش على أعمال الموثقين التابعين لمصلحة التسجيل العقاري، فيتم من خلال الإشراف المباشر لرئيس المصلحة⁽¹⁸⁾، أو من خلال الإشراف والمتابعة من قبل الإدارة العامة للتوثيق التابعة للمصلحة⁽¹⁹⁾، فإذا خالف الموثق أحكام واجباته أو ارتكب أحد المحظورات، أحيل على مجلس التأديب في المصلحة⁽²⁰⁾، فإذا ما ثبت في حقه ارتكاب

المخالفة عوقب بإحدى العقوبات المنصوص عليها في المادة 155 من القانون رقم 12 لسنة 2010م بشأن علاقات العمل وذلك على النحو التالي:

(أ) العقوبات التي توقع على الموظفين الذين يشتغلون في وظائف الإدارة العليا هي:

- اللوم.
 - الخصم من المرتب بما لا يجاوز تسعون يوما في السنة.
 - الحرمان من العلاوة السنوية.
 - الحرمان من الترقيّة مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد عن ثلاث سنوات.
 - خفض الدرجة.
- (ب) العقوبات التي توقع على الموظفين الذين يشتغلون في وظائف الدرجة العاشرة فأقل هي:

- الإنذار.
- اللوم.
- الخصم من المرتب بما لا يجاوز سنتين يوما في السنة.
- الحرمان من العلاوة السنوية.
- الحرمان من الترقيّة مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد عن ثلاث سنوات.
- خفض الدرجة.
- العزل من الخدمة.

وقراراً لمجلس التأديب الصادرة ضد الموثق في مصلحة التسجيل العقاري يجوز الطعن فيها أمام دائرة القضاء الإداري على أساس أن مجالس التأديب هي لجان إدارية ذات اختصاص قضائي⁽²¹⁾ وقراراته هي قرارات إدارية نهائية⁽²²⁾.

أما التفتيش على أعمال محرري العقود فيتم من قبل إدارة التفتيش على الهيئات القضائية بعد صدور القانون رقم 5 لسنة 2010م⁽²³⁾، والواقع أن إسناد التفتيش على أعمال محرري العقود إلى إدارة التفتيش على الهيئات القضائية عليه الكثير من الأخذ يمكن حصرها في نقاط على النحو الآتي:

(1) إسناد التفتيش على أعمال محرري العقود إلى إدارة التفتيش على الهيئات القضائية يتعارض مع اختصاصات هذه الإدارة، التي يفترض أنها تختص بالتفتيش على الهيئات القضائية المحددة بنص القانون رقم 6 لسنة 2006م بشأن نظام القضاء، ولا يعتبر محررو العقود من ضمن هذه الهيئات مما أصبح تسمية هذه الإدارة بهذه التسمية غير دقيق ويحتاج هو أيضا إلى تعديل.

(2) إسناد التفتيش على أعمال محرري العقود إلى إدارة التفتيش على الهيئات القضائية يتعارض مع استقلال القضاء الذي يجب أن يكون بعيدا عن أي شبهة تؤدي إلى المساس بهذه الاستقلالية.

(3) إسناد التفتيش على أعمال محرري العقود إلى إدارة التفتيش على الهيئات القضائية فيه إرباك لعمل هذه الإدارة التي استقر العمل فيها على نظام محدد ودقيق، وتكليفها بالتفتيش على أعمال محرري العقود الذين يفوق أعدادهم أعداد أعضاء الهيئات القضائية، وأعمالهم تتجاوز بكثير الدعاوى والقضايا المنظورة أمام المحاكم لا شك أن هذا الأمر يؤدي إلى إرباك

العمل بهذه الإدارة، وليس من ورائه إلا إضعاف عمل هذه الإدارة الذي يكون له أثرا سلبيا على التفتيش على الهيئات القضائية.

(4) إسناد التفتيش على أعمال محرري العقود إلى إدارة التفتيش على الهيئات القضائية يحتاج إلى وجود كوادرات فنية مؤهلة في مجال التوثيق بهذه الإدارة، وهذا الأمر يحتاج إلى فترة لإعداد برنامج بهذا الخصوص، خاصة أن المحاكم بصفة عامة، وإدارة التفتيش على الهيئات القضائية بصفة خاصة، لا يعيرون الأعمال الخاصة بالتوثيق اهتماما كبيرا؛ لأنه لا يعد من الأعمال الأساسية التي يختصون بها، ولوجود جهات أخرى تقوم بهذا العمل.

لكل هذه الأسباب؛ فإن إسناد التفتيش على أعمال محرري العقود إلى إدارة التفتيش على الهيئات القضائية لم يكن موفقا، وكان من الأولى إسناد هذا الأمر إلى إدارة خاصة تنشأ لهذا الغرض تتبع وزارة العدل ولا علاقة لها بالقضاء.

ثانياً: النظام القانوني للوثائق الصادرة عن الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا:

تقسم الوثائق إلى وثائق رسمية ووثائق عرفية، ولكل نوع من هذين النوعين نظام قانوني خاص به، أبحث في فقرتين:

الفقرة أ) النظام القانوني للوثائق الرسمية، والفقرة ب) النظام القانوني للوثائق العرفية.

1- النظام القانوني للوثائق الرسمية الصادرة عن الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا. للكلام عن هذا الموضوع أحصره في نقطتين رئيسيتين: أخصص الأولى لاختصاصات جهات التوثيق، والثانية لإجراءات التوثيق بهذه الجهات.

أ) اختصاصات جهات التوثيق في ليبيا.

ينقسم الاختصاص عادة إلى اختصاص موضوعي، واختصاص مكاني، واختصاص زمني، وكل اختصاص من هذه الاختصاصات له أحكام خاصة وتترتب عليه آثار قانونية.

(1) الاختصاص الموضوعي للجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا.

من خلال التشريعات الخاصة بالجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا يمكن حصر الاختصاصات الموضوعية التي تتفق وتختلف فيها هذه الجهات.

أ) الاختصاصات الموضوعية التي تتفق فيها الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا⁽²⁴⁾.

- تحرير وتوثيق جميع المحررات بناء على طلب ذوي الشأن.

- وضع الصيغة التنفيذية على المحررات الرسمية واجبة النفاذ.

- منح الصور والمستخرجات من المحررات الموثقة.

- حفظ المحررات التي يطلب ذوو الشأن حفظها لديها ومنح شهادات بذلك.

ب) الاختصاصات الموضوعية التي تختلف فيها الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا.

- مسائل الأحوال الشخصية من اختصاص المحاكم فقط.

- المسائل المتعلقة بالوقف من اختصاص المحاكم، ومصلحة التسجيل العقاري.

- تلقي الوصايا وحفظها وفضها من اختصاص محررو العقود.

(2) الاختصاص المكاني للجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا.

تتفق جهات الوثيق الثلاث في تحديد الاختصاص المكاني لها بحسب دائرة اختصاصها⁽²⁵⁾.

(3) الاختصاص الزمني للجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا.

لم يفرق المشرع القانوني بين جهات التوثيق الثلاث من حيث الاختصاص الزمني، وذلك بتحديد زمان محدد يستطيع الموثق مباشرة عمله به على الرغم من أن محرري العقود يمارسون هذه المهنة كمهنة حرة، إلا أن المشرع القانوني حدد للجهات الثلاث اختصاص زمني تمارس عملها من خلاله⁽²⁶⁾.

ب) إجراءات التوثيق بالجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا.

يمكن القول بأن إجراءات التوثيق بالجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا لا تختلف من جهة إلى أخرى، وإنما هي نفس الإجراءات المتبعة في الجهات الثلاث⁽²⁷⁾ متمثلة في:

(1) أن يتأكد الموثق من شخصية الأطراف والشهود - إن وجدوا - بمستند رسمي أو بشهادة شاهدين ليس لهما مصلحة في المحرر، ولا تربطهما بالأطراف صلة قرابة أو مصاهرة حتى الدرجة الرابعة.

(2) أن يتأكد الموثق من توافر أركان العقد العامة والخاصة، ومن وجود وصحة الوكالة أو الوصاية أو القوامة وأنها تخول صاحبها سلطة إجراء التصرف المطلوب، وإذا كان أحد الأطراف أصم أبكم، أو أعمى أصم، أو أعمى أبكم يجب الاستعانة بمرجع ليعاونه في التعبير عن إرادته.

(3) يجب على الموثق أن يكتب المحرر بخط واضح باللغة العربية غير مشتمل على أية إضافات أو تحشير أو كشط متضمنا السنة والشهر واليوم والساعة التي كتب فيها بالأرقام والحروف، واسم الموثق ولقبه، وأسماء ذوي الشأن والشهود وأسماء آبائهم وألقابهم ومحال ميلادهم وإقامتهم وأعمالهم وجنسياتهم وأن يرفق المحرر بجميع الوثائق التي بني عليها.

(4) يجب على الموثق قبل توقيع ذوي الشأن على المحرر أن يتلو عليهم الصيغة الكاملة للمحرر ومرفقاته، وأن يثبت إحاطتهم بمحتوياته وموافقته عليها، وأن يوقع الموثق وذوو الشأن والشهود والمترجم على المحرر ومرفقاته، وإذا اشتمل المحرر على عدة صفحات يجب التوقيع على كل الصفحات.

2) النظام القانوني للوثائق العرفية الصادرة عن الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا.

يتمثل دور الموثق عند توثيقه للوثائق العرفية في التصديق على التوقيعات أو إثبات تاريخ هذه الوثائق، ولكل منهما نظام قانوني محدد في القانون.

أ) التصديق على التوقيعات في الوثائق العرفية الصادرة عن الجهات المختصة بالتوثيق.

يتطلب قيام الموثق بالتصديق على التوقيعات في الوثائق العرفية قيام الأطراف بتحرير هذه الوثيقة حتى يتمكن الموثق بعد ذلك من التصديق على التوقيعات بها، وحتى يتمكن الموثق من التصديق على التوقيعات؛ فإن هذا الإجراء يحتاج إلى إتباع نظام محدد لكي يكون التصديق على التوقيع موافقا للقانون بحيث يقوم الموثق بكتابة محضر تصديق على التوقيعات في نهاية المحرر متضمنا أسماء الأشخاص والشهود الذين تم التصديق على توقيعاتهم ومحال إقاماتهم، وحصول التوقيع منهم على المحرر أمام الموثق، ومكان ذلك، ويوقع المحضر من أصحاب الشأن والموثق، ويجب على الموثق قبل حصول التوقيعات أن يستوثق من ذوي الشأن عن موضوع المحرر الذي يرغبون في التصديق على توقيعاتهم فيه⁽²⁸⁾.

ويتبين من نصوص القانون المنظمة للتصديق على التوقيعات في المحررات العرفية بالجهات الثلاث عدم وجود أي اختلاف بينها إلا في جزئية واحدة وهي قيام الموثق وأصحاب الشأن فقط دون الشهود بالتوقيع على محضر التصديق عند قيام القاضي أو الموثق التابع لمصلحة التسجيل العقاري بالتصديق على التوقيعات، بينما يقوم محرر العقود والشهود بالتوقيع على محضر التصديق على التوقيعات عندما يقوم محرر العقود بالتصديق على التوقيعات في المحررات العرفية.

والمواقع أن النص الوارد بالقانون رقم 2 لسنة 1993م بشأن محرري العقود ربما يكون وقع به خطأ، ويكون المقصود هو قيام محرر العقود وأصحاب الشأن بالتوقيع على محضر التصديق؛ لأن الشهود لا يشترط حضورهم، إنما يتم التصديق على توقيعاتهم في حالة وجودهم فقط كما ورد في نص المادة 19 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 2 لسنة 1993م بشأن محرري العقود.

ب) إثبات التاريخ في الوثائق العرفية الصادرة عن الجهات المختصة بالتوثيق.

دور الموثق في إثبات تاريخ المحررات العرفية لا يختلف في الجهات الثلاث المختصة بالتوثيق، حيث يقوم الموثق بكتابة محضر إثبات التاريخ بناء على طلب ذوي الشأن، ويجب على الموثق أن يثبت فيه التاريخ الذي تم فيه تقديم المحرر بالأرقام والحروف، ويبين فيه رقم إدراجه في السجل ثم يوقع المحضر ويختم بختم الموثق⁽²⁹⁾. وبذلك يتبين أن القانون الليبي يعرف ثلاث جهات رئيسة مختصة بتوثيق المعاملات، إلا أنه تبين من خلال هذه الفقرة أن هذه الجهات لا تختلف عن بعضها البعض سواء من حيث الاختصاصات، أو من حيث الإجراءات إلا في جزئيات بسيطة، فهل هذا التعدد له آثار إيجابية حتى يمكن تبرير استمراره والتأكيد عليه منذ فترة طويلة، أم أن هذا التعدد أصبح له آثار سلبية بعد أن اتسعت دائرة التوثيق وأصبحت تنظم أكثر من جهة؟.

الفقرة الثالثة

آثار تعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا

يلجأ المشرع القانوني عادة إلى إقرار تعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات لما يترتب على ذلك من آثار إيجابية تعود بالنفع على الأطراف بصفة خاصة، وعلى المجتمع بصفة عامة، إلا أن هذا التعدد قد أصبح له آثار سلبية إذا ما فتح الباب على مصرعيه للانخراط في هذه المهنة، ولم يؤخذ في الحسبان الأوضاع الخاصة للجهات المناط بها توثيق المعاملات.

أولاً: الآثار الإيجابية لتعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا:

يمكن الكلام عن الآثار الإيجابية لتعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا عندما يختلف نظام عمل كل جهة عن الأخرى⁽³⁰⁾، أما في حالة توحيد النظام المعمول به في الجهات المختصة بالتوثيق؛ فإن الأثر الإيجابي الوحيد لهذا التعدد يكمن في سهولة اللجوء إلى الموثق دون أي عناء، وحتى هذا الأثر لا يتحقق إلا إذا كان عدد الموثقين محدوداً، لكن ما يلاحظ يومياً داخل الدولة الليبية هو تزايد أعداد الموثقين (محررو العقود) دون أن تتدخل الدولة لوضع حد لهذا السيل الجارف الذي جعل وجود أعداد كبيرة من محرري العقود إلى

جانبا الجهات الأخرى المختصة بالتوثيق تكون له آثار سلبية تعود نتائجها مباشرة على الموثقين بصفة خاصة، وعلى المجتمع بصفة عامة.

ثانياً: الآثار السلبية لتعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا:

إذا كان تعدد الجهات المختصة بالتوثيق في ليبيا ليس له آثار إيجابية واضحة؛ نظراً لتعدد هذه الجهات من حيث الشكل فقط، أما من حيث الموضوع؛ فإن أغلب الاختصاصات تتفق مع بعضها البعض؛ فإن هذا التعدد له العديد من الآثار السلبية والتي من أهمها:

1- تخويل مصلحة التسجيل العقاري بأعمال التوثيق يتعارض مع اختصاصها الأصلي ويحملها بأعباء ليست في صالح العمل؛ لأن في توحيد التوثيق فيه تحقيق لأهم هدف يسعى إليه التوثيق وهو توفير الاطمئنان داخل نفوس المتعاملين، أما تعدد الجهات المختصة بالتوثيق، وعلى الرغم من أن النظام القانوني الذي ينظم عملية التوثيق في الجهات المخولة بذلك، إلا أن تطبيق هذا النظام يختلف من جهة إلى أخرى، وهو ما يجعل توفير الاطمئنان داخل نفوس المتعاملين غير مستقر بسبب اختلاف هذه الجهات⁽³¹⁾.

2- اختصاص القضاء بأعمال التوثيق في الوقت الحاضر يتعارض مع مبدأ الحياد والنزاهة والشفافية؛ نظراً لتحول التوثيق أمام القضاء من التوثيق عن طريق الإشهاد إلى التوثيق عن طريق الكتابة، حيث أن التوثيق عن طريق الإشهاد في الأصل ما هو إلا جزء من الدعوى المنظورة أمام القاضي، أما التوثيق عن طريق الكتابة فيمارسه القاضي بصفته موثقاً لا بصفته قاضياً، خاصة إذا ما قام بأعمال التوثيق الموظف أو الكاتب بالمحكمة واقتصر عمل القاضي الموثق على التوقيع فقط دون حضور أطراف العقد أمامه.

3- تعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات يؤدي إلى تباين المواقف والآراء عند تحرير وتوثيق المعاملات، أو عند مراقبتها والتفتيش عليها؛ لأن الجهات المخولة بالمراقبة والتفتيش تختلف بحسب جهة التوثيق، فأعمال محرري العقود يتم التفتيش عليها من قبل إدارة التفتيش على الهيئات القضائية، وأعمال الموثقين بمصلحة التسجيل العقاري يتم التفتيش عليها من قبل إدارة التفتيش داخل المصلحة نفسها، أما أعمال التوثيق التي يقوم بها القضاة فلا يتم التفتيش عليها من أي جهة؛ لأن التفتيش على القضاة يتم من قبل إدارة التفتيش على الهيئات القضائية عندما يمارس القاضي عمله القضائي فقط.

4- تعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا يساهم في تدني مستوى أداء العمل، ومرونة في مخالفة قوانين التوثيق، وإخلال بأخلاق المهنة.

5- تباين طبيعة عمل الموثق بالجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا من موظف عمومي إلى عمل حر فيه مردود سلبي على أداء العمل سواء من الموثقين أو من الأفراد.

الخاتمة

تتعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات في ليبيا، إلا أن هذا التعدد في حقيقته ما هو إلا تعدد شكلي؛ لأن نظام عمل هذه الجهات والتشريعات المنظمة لعملها تكاد تتفق مع بعضها البعض في جميع الأحكام ولا تختلف إلا في بعض الجزئيات.

وإذا ما نظرنا إلى هذا التعدد من الناحية الموضوعية؛ فإن أسباب نشوئه يرجع إلى عدة أسباب منها التاريخية والتأثر ببعض التشريعات، إضافة إلى تطبيق بعض الأفكار التي وجدت في تعدد الجهات المختصة بالتوثيق أرضاً خصبة لتمرير هذه الأفكار. والحقيقة أن تعدد الجهات المختصة بتوثيق المعاملات يجب النظر إليه من خلال أثاره الإيجابية والسلبية التي تعود على المجتمع؛ فإن أثاره الإيجابية لا تكاد تذكر؛ لأنه لا يوجد تعدد حقيقي للجهات المختصة بتوثيق المعاملات حتى يمكن أن نحصل على نتائج إيجابية نتيجة هذا التعدد.

أما بالنسبة للآثار السلبية فهي متعددة نتيجة تداخل اختصاص بعض الجهات المختصة بتوثيق المعاملات مع اختصاصها الأصيل كما هو واقع مصلحة التسجيل العقاري، أو أن اختصاص هذه الجهة لم يعد يلاءم اختصاصها الأصيل كما هو واقع المحاكم؛ لأن حقيقة التوثيق أمام المحكمة كان ناتجا من الإدلاء بالشهادة أمام القاضي ليقوم بتوثيقها، إلا أن التوثيق أمام المحاكم أصبح يتمثل في كتابة مجموعة من الوثائق، ويتم ذلك عادة بمعرفة كاتب المحكمة أو الموظف المختص في المحكمة، أما دور القاضي فيقتصر على التوقيع على هذه الوثائق، وهذا العمل قد تشوبه مجموعة من المشاكل والتجاوزات ويتعارض مع عمل القاضي ونزاهته، فأصبحت مهنة التوثيق لا تتلاءم وعمل القاضي. ونتيجة لكل ذلك فإن الباحث يخلص إلى أن تعدد الجهات المختصة بالتوثيق لم يعد يلاءم الواقع، وأن توحيد هذه الجهات في نوع واحد سيؤدي دوره على الوجه المطلوب وتكون له آثار إيجابية أكثر ملاءمة لما هو عليه الحال الآن.

الهوامش

- 1) عبد السلام العسري "شهادة الشهود في الفقه الإسلامي"، ص 91.
- 2) لم أتمكن من العثور على هذه التعليمات، إلا أنه من الثابت وجودها حيث تم النص على إلغائها في المادة 109 من قانون كتاب العدل المؤقت العثماني الصادر في 27 ذو القعدة 1331 هـ على أنه:
"فسخت وألغيت جميع التعليمات والأوامر والمقررات التي نشرت وأبلغت حتى الآن المتعلقة بمحرري المقاولات...".
- 3) مصطلح كان يطلق في العهد العثماني على أملاك الدولة من أراضي وعقارات ونحوها للمزيد حول هذا الموضوع أنظر:
a. حسان حلاق، وعباس صباغ" المعجم الجامع للمصطلحات الأيوبية والملوكية والعثمانية ذات الأصول العربية والفارسية والتركية"، ص 216.
- 4) انظر مثلاً: المادة 36 من قانون الأراضي العثماني الصادر سنة 1858م التي تنص على أن:
"التصرف في الأراضي الميرية يكون من طرف الدولة العلية بحيث يعطى ليد الذين يتصرفون بها سندات طابو متوجة بالطغراي...".

- (5) سورة البقرة الآية 281.
- (6) محمد بن يوسف الكندي " كتاب القضاة وكتاب الولاية " المرجع السابق، ص 309 – 310.
- (7) تجدر الإشارة هنا إلى أن المملكة المغربية مازالت تحافظ على التوثيق عن طريق الشهادة، حيث يقوم شاهدان يتلقي الشهادة من أصحاب الشأن وتدوينها في مذكرة الحفظ، وبعد أن تكتب الشهادة تحت مسؤولية العدلين في وثيقة واحدة مذيلة بتوقيعهما، ويؤدي العدلان الشهادة لدى القاضي المكلف بالتوثيق بتقديم وثيقتهما لديه مكتوبة، ويخاطب (يصادق) القاضي بعد ذلك على الشهادة بعد إتمام الإجراءات اللازمة والتأكد من خلوها من النقص وسلامتها من الخل، وذلك بالإعلام بأدائها ومراقبتها، ولا تكون الشهادة تامة إلا إذا كانت مذيلة بالخطاب، وتعتبر حينها وثيقة رسمية.
- للمزيد حول هذا الموضوع انظر: القانون رقم 03 – 16 المتعلق بخطة العدالة في المغرب الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 56 – 06 - 1 المؤرخ في 15 محرم 1427 الموافق 14 فبراير 2006م.
- (8) تنص المادة الثالثة من نظام الطابو العثماني على أنه:
" إذا أراد أحد أن يفرغ عن أراضيه لآخر، فينبغي أن يأخذ علما وخيرا مختوما بأختام إمام ومختاري محلته، أو قريته، مبينا أن المتفرغ متصرف حقيقة بتلك الأراضي، مع صحة مقدار المبلغ الذي تفرغ به، وبيان القضاء والقرية الداخلة بها وحدودها وتخومها ومقدار دونماتها، ثم يحضر المتفرغ مع المتفرغ له ووكلاهما الشرعيون إلى مجلس المدينة، وعند ذلك يؤخذ منهما العلم وخبر الذي أحضره ويحفظ، وبعد أن يؤخذ ويستوفي خراج الفراغ تؤخذ تقاريرهما بحضور مدير البلدة إذا كانا في رأس القضاء، أما إذا كانا في رأس اللواء أو مركز الإيالة، فيحضر مأموري المال الموجودين هناك، وبعد ذلك تجرى معاملة قيده إذا كان ذلك في رأس القضاء يرسل بمضبطة مع الخرج المذكور إلى رأس اللواء الملحق به، وهناك تحفظ مضبطة القضاء ونجرى معاملة القيد، وتنظم مضبطة أخرى على موجب ذلك، وتتقدم إلى الدفترخانة لكي يؤخذ السند الموجود باليد وتحرر على حاشيته، أو إذا كان عتيقا يتبدل ويحفظ العتيق في البطل، وأما إذا كان في رأس اللواء فتنتظم مضبطة خالا وتتقدم إلى الدفترخانة، وإذا كان المتفرغ ليس له سند قديم يلزم أن تنبئين كيفية تصرفه على المنوال السابق".
- (9) تنص المادة 1 من القانون رقم 99 لسنة 1974م بشأن تعديل بعض أحكام قانوني محرري العقود والتسجيل العقاري على أن:
" يتولى محررو العقود توثيق جميع المحررات بناء على طلب ذوي الشأن وذلك فيما عدا المحررات المثبتة لمسائل الأحوال الشخصية أو للتصرفات التي يكون محلها حقا عينيا أصليا أو تبعيا...".
- (10) تنص الفقرة 1 من المادة 2 من القانون رقم 99 لسنة 1974م بشأن تعديل بعض أحكام قانوني محرري العقود والتسجيل العقاري على أن:
"تختص إدارات ومكاتب التسجيل العقاري والمحاكم – دون غيرها – بتوثيق المحررات المثبتة للتصرفات التي يكون محلها حقا عينيا عقاريا أصليا أو تبعيا".

- 11) نشر قرار وزير العدل رقم 25 لسنة 1975م في الجريدة الرسمية، العدد 9 بتاريخ 25 / 02 / 1975م.
- 12) صدر العديد من القوانين في هذا الشأن والتي من أهمها:
 أ) القانون رقم 4 لسنة 1978م بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية.
 ب) القانون رقم 88 لسنة 1975م بتقرير حكم خاص ببعض حالات بيع الأراضي المملوكة للدولة.
 ج) القانون رقم 21 لسنة 1984م بشأن الأحكام الخاصة بتقرير المنفعة العامة والتصرف في الأراضي.
 د) القانون رقم 7 لسنة 1987م بشأن إلغاء ملكية الأرض.
- 13) اختصاص القضاء بأعمال التوثيق كان في السابق محصورا في المحكمة الجزئية طبقا لقرار وزير العدل رقم 703 لسنة 1974م بشأن مباشرة تنظيم المحاكم واختصاصاتها في تحقيق الوفاة والوراثة وتوثيق المحررات وتحديد الرسوم المقررة لذلك، أما بعد صدور القانون رقم 6 لسنة 2006م بشأن نظام القضاء، الذي تنص مادته 21 على أنه:
- " مع عدم الإخلال بقوانين التوثيق تختص المحاكم بضبط الحجج والإشهادات بأنواعها وتوثيق محرراتها والتصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية وإثبات تاريخ هذه المحررات وتحقيق الوفاة والوراثة "
- وهذا النص جاء عاما دون تحديد محكمة محددة باختصاص أعمال التوثيق مما يعني أن جميع المحاكم يجوز لها مباشرة أعمال التوثيق.
- 14) لم ينص القانون رقم 2 لسنة 1993م بشأن محرري العقود على أن محرري العقود يمتنون مهنة التوثيق كمهنة حرة، إنما يفهم ذلك ضمنا من خلال نصوص القانون حيث اشترطت المادة 4 من القانون عدم الجمع بين مهنة محرر العقود والوظائف العامة، أو المحاماة، أو الأعمال التجارية، أو أي عمل آخر لا يتفق مع كرامة المهنة.
- 15) يتطلب تحقق هذا الشرط أن يقوم محرر العقود بصفة دورية موافاة الجهة ذات العلاقة بتقارير طبية تفيد قدرته على مزاولة العمل، وتحديد سن محددة لمزاولة هذا العمل، وهو ما تيسر على نهجه أغلب القوانين المتعلقة بالتوثيق، إلا أن القانون رقم 2 لسنة 1993م لم ينص على تحديد سن محددة حيث أصبح محرر العقود يزاول عمله مدى الحياة.
- 16) تنص المادة 21 من القانون رقم 6 لسنة 2006م بشأن نظام القضاء على أنه:
 " مع عدم الإخلال بقوانين التوثيق تختص المحاكم بضبط الحجج والإشهادات بأنواعها وتوثيق محرراتها والتصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية وإثبات تاريخ هذه المحررات وتحقيق الوفاة والوراثة "
- 17) تنص المادة 93 من القانون رقم 6 لسنة 2006م بشأن نظام القضاء على أن:
 " تنظر الدعوى التأديبية ويحكم فيها في جلسات سرية، ويجب أن يكون الحكم في الدعوى التأديبية مشتملا على الأسباب التي بني عليها وأن تتلى أسبابه عن النطق به، وأن يكون الحكم نهائيا ولا يجوز الطعن عليه بأي طريق "

- 18) تنص المادة 3 من قرار اللجنة الشعبية العامة (سابقاً) رقم 185 لسنة 1424 م بشأن إعادة تنظيم مصلحة التسجيل العقاري على أن:
" يتولى رئيس المصلحة ... الإشراف على حسن سير العمل في المصلحة، وببإشراف الاختصاصات والواجبات المسندة له في القوانين واللوائح ... ويتولى بصفة خاصة ما يلي:
مباشرة الاختصاصات المتعلقة بالشؤون الوظيفية للعاملين بالمصلحة والإدارات والمكاتب والفروع التابعة لها ... "
- 19) تنص الفقرة 1 من المادة 7 من قرار اللجنة الشعبية العامة (سابقاً) رقم 185 لسنة 1424 م بشأن إعادة تنظيم مصلحة التسجيل العقاري على أن:
" تختص الإدارة العامة للتوثيق بما يلي:
الإشراف على أقسام التوثيق بإدارات ومكاتب التسجيل العقاري وأملاك الدولة ومراقبة عملها بما يكفل تنفيذ التشريعات المتعلقة بذلك "
- 20) تنص المادة 163 من القانون رقم 12 لسنة 2010 م بشأن علاقات العمل على أنه:
" مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتشكيل مجالس التأديب في التشريعات النافذة يكون في كل وحدة إدارية مجلس تأديب تحد اللائحة التنفيذية كيفية تشكيله ونظام عمله وقواعد وإجراءات الإحالة إلى التحقيق والمحاكمة التأديبية وكيفية دفاع الموظف عن نفسه وضوابط وإجراءات التظلم من العقوبات التي توقع على الموظف والجهة المختصة بالبت فيها "
- 21) هذا ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا الليبية حيث جاء في حكم لها على أن:
" ... القرارات التي تصدر عن مجالس التأديب هي قرارات نهائية يختص القضاء الإداري بالطعن فيها ... " الطعن الإداري رقم 28 لسنة 39 ق، في جلسة 13 / 4 / 1993 م (غير منشور).
- 22) تنص المادة 5 من القانون رقم 88 لسنة 1971 م بشأن القضاء الإداري على أن:
" تفصل دائرة القضاء الإداري في الطعون التي ترفع عن القرارات النهائية الصادرة من جهات إدارية ذات اختصاص قضائي متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو وجود عيب في الشكل، أو مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة "
- 23) تنص المادة الأولى من القانون رقم 5 لسنة 2010 م المتعلقة بتعديل المادة 20 من القانون رقم 2 لسنة 1993 م بشأن محرري العقود على أن:
" ... تتولى إدارة التفتيش على الهيئات القضائية متابعة أعمال محرري العقود ولها اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المخالفين منهم ... "
- 24) تنص المادة 21 من القانون رقم 6 لسنة 2006 م بشأن نظام القضاء على أنه:
" مع عدم الإخلال بقوانين التوثيق تختص المحاكم بضبط الحجج والإشهادات بأنواعها وتوثيق محرراتها ... "
- وبصدور القانون رقم 17 لسنة 2010 م بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة نصت المادة 68 منه على ما يلي:

" تسري على التوثيق بالمحاكم أحكام هذا القانون كما تسري على التوثيق الذي يجريه محررو العقود بالقدر الذي لا يتعارض مع أحكام القانون رقم 2 لسنة 1993م المشار إليه "

25) تنص المادة 64 من القانون رقم 17 لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة على أنه:

" ... ولا يكون للمحررات التي توثق في المحاكم وأقسام التوثيق بإدارات ومكاتب التسجيل العقاري أثرها إلا بالنسبة للعقارات أو أجزاء العقارات التي تقع في دائرة اختصاص كل منها "

تنص المادة الأولى من القانون رقم 5 لسنة 2010م بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم 2 لسنة 1993م بشأن محرري العقود على أن:

" ... يتحدد اختصاص محرر العقود بدائرة محكمة الاستئناف التي يقع فيها محل عمله ولا يجوز له أن يباشر أعماله خارجها إلا لاستكمال محرر يجري توثيقه في محل عمله ... "

26) صدر قرار أمين اللجنة الشعبية العامة للعدل والأمن العام (سابقاً) رقم 375 لسنة 1425 بشأن تحديد توقيت عمل محرري العقود حيث قسمت المادة الأولى من هذا القرار مواعيد عمل محرري العقود إلى توقيت صيفي وآخر شتوي، ثم قسم كل توقيت إلى فترتين صباحية ومسائية.

27) وفقاً لنصوص المواد 47 – 51 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة التي تسري أيضاً على القاضي عندما يباشر أعمال التوثيق وفقاً لنص المادة 68 من نفس القانون، والمواد 16، 15 من القانون رقم 2 لسنة 1993م بشأن محرري العقود، والمواد 10 – 17 من اللائحة التنفيذية للقانون.

28) تنص المادة 54 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة على أن:

" يقوم الموثق بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن على المحررات العرفية بموجب محضر في نهاية المحرر يوقعه الموثق وأصحاب الشأن، ويتضمن المحضر أسماء ذوي الشأن ومحال إقاماتهم وحصول التوقيع منهم على المحرر أمام الموثق ومكان ذلك، وأسماء الشهود ومحال إقاماتهم إن وجدوا ويذيل بختم قسم التوثيق، ويجب على الموثق قبل حصول التوقيعات أن يستوثق من ذوي الشأن على موضوع المحرر الذي يرغبون في التصديق على توقيعاتهم فيه "

وتتبع نفس هذه الإجراءات عندما يقوم القاضي بالتصديق على التوقيعات في المحررات العرفية طبقاً لنص المادة 68 من القانون رقم 17 لسنة 2010م التي تنص على أن:

" تسري على التوثيق بالمحاكم أحكام هذا القانون كما تسري على التوثيق الذي يجريه محررو العقود بالقدر الذي لا يتعارض مع أحكام القانون رقم 2 لسنة 1993م المشار إليه "

وتنص المادة 19 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 2 لسنة 1993م بشأن محرري العقود على أن:

" يقوم محرر العقود بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن على المحررات العرفية وإثبات تاريخها بموجب محضر في نهاية المحرر يوقعه محرر العقود والشهود ويتضمن المحضر أسماء ذوي الشأن ومحال إقاماتهم وحصول التوقيع منهم على المحرر أمام محرر العقود ومكان ذلك وأسماء الشهود ومحال إقاماتهم إن وجدوا ويختم المحضر بختم محرر العقود، ويجب عليه قبل حصول التوقيعات أن يستوثق من ذوي الشأن عن موضوع المحرر الذي يرغبون في التصديق على توقيعاتهم فيه ".
(29) تنص المادة 54 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة على أن:

" يتولى الموثق إثبات التاريخ في المحررات العرفية بناء على طلب ذوي الشأن ويثبت فيه تاريخ تقديم المحرر ورقم إرجاه في السجل المخصص لذلك ويوقع المحضر ويختم بختم القسم ".
وتتبع نفس هذه الإجراءات عندما يقوم القاضي أو محرر العقود بالتصديق على التوقيعات في المحررات العرفية طبقاً لنص المادة 68 من القانون رقم 17 لسنة 2010م التي تنص على أن:

" تسري على التوثيق بالمحاكم أحكام هذا القانون كما تسري على التوثيق الذي يجريه محررو العقود بالقدر الذي لا يتعارض مع أحكام القانون رقم 2 لسنة 1993م المشار إليه ".
(30) أنظر مثلاً تعدد جهات التوثيق في المملكة المغربية، حيث يوجد التوثيق العصري المنظم بموجب الظهير الشريف المؤرخ في 4 مايو 1925م والذي ألغي سنة 2011م بعد صدور القانون رقم 09 . 32 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق في المغرب.

كما يوجد ما يعرف بالتوثيق العدلي المنظم بموجب القانون رقم 03 . 16 المنظم لخطة العدالة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف المؤرخ في 14 فبراير 2006م .
كما يوجد التوثيق العبري الخاضع للظهير الشريف الصادر في 23 أبريل 1918م بشأن إعادة تنظيم المحاكم الإسرائيلية ومحرري الوثائق لديها.

للمزيد حول هذا الموضوع أنظر: محمد هومير "مهن التوثيق بين التعددية والوحدة في القانون المغربي" أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص من كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية – جامعة القاضي عياض، السنة الجامعية 2006 – 2007م، ص 52 – 54.

(31) سميير أيت أوجال " مركز التوثيق في القانون العقاري المغربي " الأنظمة العقارية في المغرب، أعمال الندوة الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق – جامعة القاضي عياض – مراكش يومي 5، 6 أبريل 2002م، تنسيق / محمد بونبات، محمد مؤمن، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، ط 1، 2003، ص 159.