

## كتيب استرشادي

### دليلك في اتمام الاجراءات داخل مكاتب مصلحة الاملاك العامة

#### أولاً/ التصرف في أملاك الدولة

عرف القانون أموال الدولة بأنها العقارات والمنقولات التي تكون مملوكة أو خاضعة لإدارة وإشراف الدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة وقد اسند إلى مصلحة الأملاك العامة مهام إدارتها وحمايتها ومتابعتها واستثمارها والانتفاع بها والتصرف فيها وذلك بموجب قرار إنشائها .  
وتكون الإدارة والتصرف في أملاك الدولة من قبل مصلحة الأملاك العامة على النحو التالي :-

#### 1- عقود الانتفاع :-

ويتم إبرام عقود انتفاع وفقاً للمستندات التالية :-

##### أ- بالنسبة للمباني :-

- \* إرفاق قرار تخصيص للموقع المراد إبرام عقد انتفاع به .
- \* أن يكون العقار محصور وموثق باسم الدولة الليبية .
- \* في حاله عدم توفر قرار تخصيص والعقار مشغول بوضع اليد يقوم مكتب مصلحة الأملاك العامة المختص بزيارة ميدانية للعقار ومن ثم تقدير قيمة بدل الانتفاع من يوم استغلاله من شاغله وتحصل قيمة الإيجارات السابقة ومن ثم إبرام عقد مؤقت مع شاغله إلى حين صدور قرار تخصيص لصالحه .

##### ب- بالنسبة للأراضي الفضاء :-

- \* إرفاق قرار تخصيص بقطعة الأرض ويكون صادر من الجهة المختصة بذلك .
- \* إرفاق رأي مصلحة التخطيط العمراني .

#### 2- إبرام عقود بيع ملكية حق الانتفاع بعقارات المملوكة للدولة .

- حيث يتم التصرف في الأرض والمباني المستغلة لغير السكن وذلك بيع ملكية حق الانتفاع مع الاحتفاظ بملكية حق الرقبة للدولة الليبية وفقاً للمستندات التالية :-
- 1- يجب أن يرفق مع الطلب شرعية شغل العقار وكذلك بيان أسباب طلب إبرام عقد بيع ملكية حق الانتفاع .
  - 2- إذا كان المتقدم شركة أو تشاركيه يجب تقديم ملف يبين إجراءات إشهارها وتسجيلها
  - 3- توضيح المشروع المزمع تنفيذه على الموقع .
  - 4- إذا كان الطالب مبرم معه عقد أيجار في الموقع عليه تقديم المبررات المقنعة لطلب إبرام عقد بيع ملكية حق الانتفاع بدلا من عقد الإيجار مع وجوب أن يقوم بسداد الإيجار المستحق عليه قبل البث في طلبه.

- 5- استيفاء المستندات عن العقار وهي :-  
{ ما يثبت ملكيته للدولة + وضعه بالمخطط العام + مساحته وحدوده + بيان إذا كان خاضع للقانون رقم (4) + رسم توضيحي } .
- 6- يحيل المكتب المختص الملف إلى إدارة المصلحة إذا استوفي الشروط مع وجوب توضيح رأيه بالخصوص .
- 7- تقوم الإدارة العامة بدراسة الطلب وفي حاله الرد على المكتب بالموافقة يقوم المكتب بمخاطبة طالب الانتفاع بسداد القيمة المحددة .
- 8- يقوم المكتب بإحالة صورة من إيصال السداد للإدارة العامة للمصلحة لتتولى مخاطبة إدارة التسجيل العقاري المختصة لإبرام عقد بيع ملكية حق الانتفاع ولن ينظر إلى المعاملات التي لا تتوفر فيها الشروط المشار إليها .

### **عقود التمليك :-**

- بموجب هذه العقود يتم تمليك المسكن أو قطعة الأرض الصالحة لبناء مسكن عليها وتكون ملكيتها مقدسة وذلك على النحو التالي :-
- التقدم بالمستندات الدالة على شرعية شغل العقار المراد تمليكه .
  - أن يكون العقار محصور وموثق باسم الدولة الليبية .
  - يتم تقدير قيمة العقار المراد تمليكه وفق للتشريعات النافذة ويجوز جدولتها على أقساط شهرية .
  - لا يتم نقل الملكية إلا بعد دفع كامل المبلغ سواء دفعة واحدة أم على أقساط .
  - لا يجوز رفع شرط المنع من التصرف إلا وفق ما نصت عليه التشريعات النافذة .

### **كيفية تسديد ثمن تمليك العقار المملوك للدولة :-**

- أ- استناداً على قرار اللجنة الشعبية العامة باللائحة التنفيذية للقانون رقم (4) لسنة 1978 ف بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية حيث نص في مادته (18) على انه " يتم تسديد ثمن العقارات التي تملك للمواطنين على النحو التالي :-
  - 1- سداد ثمن العقار دفعة واحدة إذا كان المملك قادراً على ذلك .
  - 2- سداد ثمن العقار على أقساط شهرية لمدة لا تزيد على عشرين سنة إذا لم يستطع المملك التسديد وفقاً للبند السابق .
  - ب- إذا كان المملك من العاملين في الدولة يجوز أن تتولى الجهة التي يتبعها الموظف تحويل الإقساط المستقطعة إلى جهة الاستحقاق .
- يجوز استقطاع ثمن المسكن المملك وذلك بخصم 20% من صافي الدخل الشهري على أن يراعى فيها عدم المساس بقيمة الدخل الشهري الصافي وفي حالة انخفاض الدخل الشهري الصافي عن قيمة المعاش الأساسي يخفض القسط إلى الحد الذي يستبقى فيه بدفع القسط دخل شهري يساوى قيمة المعاش الأساسي مع مراعاة زيادة مدة السداد بما يعادل قيمة المبالغ المتبقية لثمن المسكن مقسومة على قيمة القسط .

## **الإعفاء من أقساط تملك المساكن المملوكة للدولة .**

1- القانون رقم (18) لسنة 1984 ف حدد قواعد الإعفاء من أقساط التملك المساكن أو أقساط القروض العقارية وقد أوضح الشرائح والفئات التي يشملها الإعفاء وهم :-  
أ- المواطنين التي لا يجاوز صافي دخلهم قيمة المعاش الأساسي المقرر بقانون رقم (13) لسنة 1980 ف بشأن الضمان الاجتماعي من سداد أقساط المسكن المملوك للمجتمع أو أقساط القرض العقاري كما يعفي لسداد الرسوم التسجيل والضرائب والمصروفات التي تستحق على المسكن المملك أو القرض الممنوح له ويسري حكم الإعفاء أيضا على اسر الشهداء الذين ثبت لهم هذه صفة بقرار من اللجنة الشعبية العامة وكذلك المجاهدين القداماء .

ب- المواطنين الخاضعين لإحكام قرار اللجنة الشعبية العامة رقم (599) لسنة 1989 ف وهو يشمل المواطنين الليبيين الذين ساهموا في حرب فلسطين سنة 1984 ف والصادر بشأنهم قرار اللجنة الشعبية العامة رقم (139) لسنة 1426 ميلادية .

ج- القانون رقم (19) لسنة 1989 ف بشأن إقرار مزايا لقتلى العمليات العسكرية والمفقودين والأسرى حيث أكد على أحقية اسر القتلة والأسير والمفقود والمعاق بسبب العمليات العسكرية دفاعا عن الوطن كافة مرتباتهم ومزاياهم كما تعفي من سداد قيمة المسكن أو أقساط القرض العقاري وأيضا تعطى لها الأسبقية في تقديم الخدمات العامة ويكون لأبنائها أسبقية القبول للمؤسسات التعليمية .

2- تم تشكيل لجان فرعية بمكاتب مصلحة الأملاك العامة للنظر في طلبات الإعفاء من أقساط تملك المساكن حيث يتم ضم طلب الإعفاء المقدم من المواطن إلى ملف التملك الخاص بالمسكن وتتولى اللجنة النظر فيه وإدراجه بالمحضر في حاله انطباق شروط الإعفاء على المعنى ومن ثم يحال المحضر إلى الإدارة العامة للمصلحة حيث يتم دراسته من قبل اللجنة المركزية المشكلة بالإدارة العامة فإذا كان المحضر استوفى شروطه يتم اعتماده من الأخ أمين اللجنة الإدارية لمصلحة الأملاك العامة ويستصدر قرار بإعفاء الإخوة المنطبقة عليهم شروط الإعفاء واستبعاد من لا تنطبق بشأنهم الشروط.

## **ضوابط الإعفاء من أقساط التملك وهي كالتالي :-**

- 1- أن يكون مقدم الطلب مملكا للمسكن ويشغله.
- 2- أن ينحصر أفراد الأسرة التي يعولها مقدم الطلب على زوجته وأبناءه الذكور الذين لم يبلغوا سن الثامنة عشر ميلادية أما الإناث فيكون حتى تاريخ زواجهن .
- 3- أن يكون المعاش الذي يتقاضاه المملك للمسكن معاش أساسي أو ضمانى فقط .
- 4- ألا يمضى على استخراج شهادة المرتب ستة اشهر من تاريخ استخراجها .
- 5- بالنسبة للأشخاص الذين يتقاضون معاشات ضمانية فيجب ألا يتجاوز صافى دخلهم الشهري قيمة المعاش الأساسي حتى يتم إعفائهم من أقساط التملك .

### **المستندات المطلوبة لغرض الإعفاء :-**

- أ- طلب كتابي يقدم لمدير مكتب مصلحة الأملاك العامة المختص .
- ب- شهادة مرتب حديثة .
- ج- صورة من كتيب العائلة لجميع أفراد الأسرة الذين يعولهم طالب الإعفاء .
- د- علم وخبر يفيد بعدم مزاوله من يعولهم طالب الإعفاء أي أعمال ولا يتقاضون أي مرتبات .
- هـ- تقرير بالزيارة الميدانية من الموظف المختص بمكتب مصلحة الأملاك العامة للتأكد من شغل المعنى للعقار .

### **تسعيرة بدل الانتفاع بالعقارات المملوكة للدولة :-**

- 1- صدر قرار الأخ/ أمين اللجنة الإدارية لمصلحة الأملاك العامة رقم (33) لسنة 1374 و.ر حيث تم بموجبه اعتماد تسعيرة مقابل الانتفاع بالعقارات المملوكة للدولة وتم تعديله بموجب القرار رقم (73) لسنة 1375 و.ر حيث تم بموجبه تخفيض تسعيرة مقابل الانتفاع بالعقارات المملوكة للدولة بنسبة (25%) وهو المعمول به حالياً .
- 2- أصدر الأخ/ أمين اللجنة الإدارية لمصلحة الأملاك العامة القرار رقم (15) لسنة 1374 و.ر بتقرير زيادة سنوية لتسعيرة مقابل الانتفاع بالعقارات المملوكة للدولة والذي حدد فيه زيادة سنوية .

### **طريقة تسديد بدل الانتفاع بالعقارات المملوكة للدولة :-**

يتم تسديد بدل الانتفاع مباشرة إلى مكاتب مصلحة الأملاك العامة وذلك بموجب صك معنون لصالح المكتب المختص ويجوز أن يكون التسديد نقداً.

### **التعاس عن تسديد بدل مقابل الانتفاع :-**

حيث نصت المادة (8) عن عقود الانتفاع المبرمة مع شاغلي العقارات المملوكة للدولة على انه " إذا تأخر المنتفع من تسديد بدل الانتفاع خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاقه يجوز للمصلحة فسخ عقد الانتفاع مع إلزام المنتفعين بتسديد قيمة الانتفاع المستحقة بكافه الطرق القانونية.

5- الحجز الإداري الذي له جانب كبير من الأهمية سواء من الناحية المدنية أو ما يترتب عليه من أثار فاستناداً علي ما جاء في قانون الحجز الإداري رقم(152) لسنة 1970 ف الذي حددت المادة الأولى منه علي جواز اتباع إجراءات الحجز الإداري في حالة عدم الوفاء بالحقوق المبينة بها في المواعيد المحددة لاستحقاقها والتي من بينها الفقرة (هـ) على إنه " إيجارات أملاك الدولة الخاصة ومقابل الانتفاع بأملكها العامة سواء ما كان ذلك بعقد أو بغير عقد " .

### **طرق جباية بدل الانتفاع بعقارات مملوكة للدولة :-**

يتم تحصيل بدل الانتفاع وفق الآليات المعتمدة بمكاتب مصلحة الأملاك العامة عن طريق التوريد نقداً أو بصك معنون لصالح خزينة مصلحة الأملاك العامة أو الإيداع المباشر في الحساب الجاري بالمصرف الذي تحدده قسائم المطالبة التي توجه للمتفعين .

### **عدم جواز الإعفاء من سداد الدين العام .**

نصت المادة ( 24 ) من قانون النظام المالي للدولة على انه " لا يجوز التصرف بالمجان في أي مال من أموال الدولة الثابتة أو المنقولة إلا وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من اللجنة الشعبية العامة وإذا تجاوزت قيمة المال موضوع التصرف بالمجان عشرة آلاف دينار لا يجوز التصرف فيه إلا بقانون ولا يجوز تأجير مال من أموال الدولة الثابتة أو المنقولة بإيجار أسمى أو بأقل من أجر المثل إلا وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من اللجنة الشعبية العامة " .

### **التسجيلات المزدوجة والتي تكون الدولة طرفاً فيها .**

تبين وجود العديد من العقارات المملوكة للدولة بموجب التشريعات النافذة مسجله باسمها لدى إدارات التسجيل العقاري وفي الوقت ذاته تم تسجيلها بأسماء مواطنين ولمعالجة هذه المعضلة تم تشكيل لجنة قانونية فنية مشتركة بين مصلحة الأملاك العامة ومصلحة التسجيل العقاري الاشتراكي والتوثيق بموجب قرار الأخ / المستشار رئيس مصلحة التسجيل العقاري الاشتراكي والتوثيق رقم(73/246) تتولى دراسة التسجيلات العقارية المزدوجة والتي تكون الدولة طرفاً فيها ووضع الحلول والمعالجات اللازمة حيث يتم استعراض الملفات العقارية المودعة في إدارات التسجيل العقاري والتي اتضح وجود ازدواجية في التسجيل ومن تم تحرير محاضر بالحالات التي يتم معالجتها وإحالتها إلى الجهة المختصة للتنفيذ .

المستشار

فوزي يونس العباني

مدير مكتب الشؤون القانونية