

مدى فاعلية التأهيل العلمي والعملية لممارسي مهنة التوثيق وأثر ذلك على عمل مصلحة التسجيل العقاري

د. أحمد أبو عيسى عبد الحميد
كلية القانون - جامعة الزاوية

مقدمة:

للتوثيق أهمية كبيرة في حياة الأفراد، نظرا للدور الذي يقوم به في حياتهم العملية؛ لأنه يقدم لهم الضمانات الشرعية والقانونية عند قيامهم بإبرام تصرفاتهم وتعاقداتهم، وهو بذلك يسهم في حفظ حقوقهم وأموالهم، كما يسهم في تطبيق العدالة بين الناس؛ لأن التوثيق يمهد الطريق أمام القاضي ليحكم بين الناس بالعدل.

وقد أدرك فقهاء الشريعة الإسلامية الأهمية البالغة للتوثيق، باعتباره ولاية من ولايات الدولة، فاهتموا به اهتماما كبيرا، ومن بين وجوه هذا الاهتمام اهتمامهم بالموثق نفسه، فاشتروا

فيه شروطاً وصفات هي في حقيقتها نفس الشروط التي تشترط في القاضي ، ولا غرابة في ذلك ؛ لأن أهم شرط يشترط في القاضي والموثق العدالة، قال -تعالى-: {وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل}¹، وقال -تعالى-: {وليكاتب بينكم كاتب بالعدل}².

والقوانين المنظمة لمهنة التوثيق في ليبيا لم تترك هذه المهنة تمارس من عامة الناس، وإنما اشترطت في من يقوم بهذه المهنة شروطاً عدة، ومن أهم هذه الشروط التأهيل العلمي والعملية، فهل التأهيل العلمي والعملية للأشخاص الراغبين في الانخراط في مهنة التوثيق يحقق الغاية المرجوة والهدف النبيل عند ممارسة مهنة التوثيق، أم أن الأمر يحتاج إلى إعادة نظر في التشريعات السارية حتى يمكن تأهيل هذه الشريحة المهمة تأهيلاً علمياً صحيحاً، ولا شك أن من أهم آثار ذلك وجود معاملات قانونية صحيحة غير قابلة للطعن أو الاعتراض عليها؟، الأمر الذي يسهم مساهمة فعالة في حسن سير العمل داخل مصلحة التسجيل العقاري والتخفيف من حجم وكم الدعاوى أمام القضاء.

وعليه فإن بحث هذا الموضوع يقتضي تقسيمه إلى فقرتين:

الفقرة الأولى: أسباب وصعوبات عدم التأهيل العلمي والعملية لممارسي مهنة التوثيق.

الفقرة الثانية: آثار عدم تأهيل ممارسي مهنة التوثيق على عمل مصلحة التسجيل

العقاري.

الفقرة الأولى: أسباب وصعوبات عدم التأهيل العلمي والعملية لممارسي مهنة

التوثيق.

إن مهنة التوثيق تعد من المهن المهمة لا يمكن أن يقوم بها إلا أشخاص مؤهلون يتمتعون بالكفاءة الشرعية والقانونية الكافية، والتجربة المهنية الضرورية، ومنضوون تحت إطار

نظامي يضمن تأهيلهم أولاً ومراقبتهم والإشراف عليهم ثانياً، ويحدد مسؤولياتهم المهنية والمدنية والجنائية ثالثاً، وهذا الأمر يتطلب تأهيل هؤلاء الأشخاص تأهيلاً علمياً وعملياً صحيحاً، أتكلم عن أسباب عدم التأهيل العملي بعد أن أنهى الكلام عن أسباب عدم التأهيل العلمي.

أولاً: أسباب عدم التأهيل العلمي لممارسي مهنة التوثيق.

في قراءة سريعة لنصوص القوانين المنظمة لمهنة التوثيق نجد أنها تشترط في من يرغب الانخراط في مهنة التوثيق³ حصوله على مؤهل جامعي في الشريعة أو القانون⁴، وهو شرط مهم، ولكن السؤال الذي يطرح نفسه هل حصول الشخص الذي يرغب في الانخراط في مهنة التوثيق على مؤهل جامعي في الشريعة أو القانون⁵ بحسب المقررات الدراسية في كليات القانون، وكليات الشريعة والقانون، وكليات الشريعة تكفي لتأهيل هذا الشخص تأهيلاً علمياً يمكن من خلاله مباشرة عمله كموثق.

من خلال تتبعي للمقررات الدراسية لبعض كليات القانون في ليبيا، وبالرغم من وجود عدة مقررات يمكن أن يستفيد منها الطالب مثل النظرية العامة للالتزامات، والعقود المسماة، والحقوق العينية، إلا أنني لاحظت عدم وجود مقرر خاص يعتني ويهتم بتوثيق المعاملات بصفة خاصة⁶؛ لأن مهنة التوثيق تعتبر مهنة حساسة ودقيقة، وبقدر كفاءة الموثق العلمية تكون كفاءته العملية؛ ولأن دور الموثق لا يعتبر دوراً تقليدياً يتمثل في تعبئة بعض النماذج الجاهزة، وإنما له دور آخر فعال يتمثل في تقديم النصح والإرشاد للمتعاملين، وتقديم الاستشارات الشرعية والقانونية لهم، وصياغة بعض العقود والمحركات والاتفاقات والإقرارات - التي سلمت من وضعها في نماذج جاهزة - صياغة محكمة ودقيقة، وهذا لا يتحقق إلا إذا كان الموثق على قدر كبير من العلم والتعلم، وإلا فإنه سيفقد ثقة المتعاملين معه؛ لأنه سيظهر بمظهر الضعيف حبيس

مجموعة من النماذج الجاهزة التي يستطيع في الحقيقة أن يملئها أي شخص له قدر بسيط من القراءة والكتابة⁷.

إن مهنة التوثيق التي ذكرها الله - سبحانه وتعالى - في كتابه العزيز لها شأن كبير وقدر جليل، نظرا لارتباطها الوثيق بكل معاملات الناس، فهي بمثابة الجانب العملي والتطبيقي لكل أنواع المحررات والعقود، وبخاصة المذكورة منها بالقانون المدني الليبي، وهو ما يتطلب إماما بقدر كبير بفقهاء المعاملات وفن التوثيق؛ لأن فقه المعاملات يعني النظم والأحكام المتعلقة بها، وقد تكون هذه النظم والأحكام عامة تشمل جميع المحررات، وقد تكون خاصة بأنواع معينة، أما فن التوثيق فيعني الإجراءات والضوابط الشكلية التي يجب أن يتقيد بها الموثق لوضع معاملة من المعاملات في صيغة وشكل محددين.

وإذا كان هذا الوضع بالنسبة إلى كليات القانون؛ فإن الوضع لا يختلف بالنسبة لباقي الكليات التي أجاز القانون لخريجها الانخراط في مهنة التوثيق، حيث أن هذه الكليات أو الأقسام لا تدرس بها حتى المواد العامة التي لها علاقة غير مباشرة بالتوثيق⁸، وقد يعترض البعض بحجة أن خريجي كليات الشريعة منذ القدم يجوز لهم الانخراط في سلك القضاء، ويكون من حقهم الانخراط في مهنة التوثيق.

والواقع أن هذا الاعتراض في محله؛ لأنه في السابق كان يدرس بهذه الكليات مقررات متخصصة في علم التوثيق ومواد أخرى لها علاقة بالقضاء، أما في الوقت الحاضر فقد ألغيت هذه المقررات من هذه الكليات مما يعني أن خريجي هذه الكليات غير مؤهلين علميا للانخراط في مهنة التوثيق وكذلك بالنسبة للقضاء⁹.

وإذا كان التأهيل العلمي غير كاف للانخراط في مهنة التوثيق، فهل المشرع تلافى هذا النقص وقرر برنامجا عمليا يمكن من خلاله تأهيل من يرغب في الانخراط في هذه المهنة وفق أسس علمية صحيحة؟.

ثانيا: أسباب عدم التأهيل العملي لممارسي مهنة التوثيق.

لم ينص المشرع القانوني الليبي على أي إجراء يتعلق بالتأهيل العملي للقضاة الذين لهم صلاحية التوثيق، وكذلك بالنسبة للموثقين التابعين لمصلحة التسجيل العقاري، بينما تشجع المشرع القانوني عند صدور قانون محرري العقود رقم 2 لسنة 1993م، واشترط للقيّد في جدول محرري العقود أن يكون طالب القيد قد عمل مساعدا لأحد محرري العقود لمدة سنتين، أو أن يكون قد أمضى هذه المدة في عضوية إحدى الهيئات القضائية أو الرقابة والمتابعة الشعبية أو في الاشتغال بالمحاماة، أو تدريس الشريعة أو القانون في الكليات الجامعية أو المعاهد العليا، أو في مباشرة أعمال التوثيق بالمحاكم أو بمصلحة التسجيل العقاري، أو في العمل بالاستشارات لدى إحدى الجهات أو الشركات العامة¹⁰، فهل المشرع القانوني كان موفقا في هذا الاختيار؟.

إن أغلب القوانين إن لم يكن كلها في دول العالم تسير وفق نمط واحد بالنسبة للتأهيل العملي لمن يرغب في الانخراط في مهنة التوثيق، والاختلاف بينها يكون من حيث مدة التأهيل والمقررات التي يجب على الشخص اجتيازها¹¹، ولم يعف من التأهيل العملي لممارسة مهنة التوثيق حتى القضاة وهو ما كان مطبقا في السابق في ليبيا بحسب القانون رقم 89 لسنة 1913م¹².

و الواقع أن المشرع القانوني الليبي لم يكن موفقا عند صياغته لنص الفقرة 2 من المادة 6 من القانون رقم 2 لسنة 1993م بشأن محرري العقود للأسباب الآتية:

أولاً - لم يشترط المشرع إجراء مباراة للترشح لمهنة التوثيق، وترك الباب مفتوحا لكل من يحمل شهادة جامعية في القانون أو الشريعة، حتى أصبح الهدف من القيد في هذه المهنة هو هدف مادي بحت الأمر الذي شجع الكثير الحصول على شهادة جامعية في مجال القانون من أي مؤسسة لهذا الغرض، بل إن البعض لا يحسن حتى تعبئة النماذج الجاهزة بطريقة صحيحة.

ثانياً - لم ينص المشرع على إجراء امتحان مهني لمن يترشح لمهنة التوثيق، خاصة وأن المقررات الدراسية خلال المرحلة الجامعية لا تهتم كثيرا بهذا المجال، وأقترح أن من يتم قبوله بعد إجراء امتحان المباراة أن يقض سنة في معهد القضاء يتلقى خلالها مقررات مركزة في مجال التوثيق تنتهي بإجراء امتحان يتم وفق قرارات تنظيمية.

ثالثاً - اشترط القيد بجدول محرري العقود بأن يكون طالب القيد قد عمل مساعدا لأحد محرري العقود لمدة سنتين، أو أن يكون قد أمضى هذه المدة في عضوية إحدى الجهات المذكورة بالقانون، عليه كثير من المآخذ من أهمها:

1- لم يبين قانون محرري العقود رقم 2 لسنة 1993م ولا لائحته التنفيذية كيفية تنظيم مدة التدريب والإجراءات التي يجب أن تتبع، والاختصاصات الموكلة إلى مساعد محرر العقود، والنقارير التي يجب أن تعد عن هذه الفترة مما أصبح الإفادة عن قضاء هذه المدة يتم بموجب شهادة من محرر العقود تباع وتشتري بدون أن يقوم المترشح بقضاء أي مدة تدريب بمكتب محرر العقود.

وأقترح بعد قضاء فترة التدريب ألا يتم اعتماد مساعد محرر العقود إلا بعد إجراء امتحان مهني له لمعرفة مدى قدرته على مباشرة مهنة التوثيق، ويتم ذلك بموجب قرارات تنظيمية.

2- إن المساواة بين قضاء فترة التدريب بمكتب محرر العقود وقضاء هذه المدة بإحدى الجهات الأخرى المذكورة في القانون - باستثناء من باشر أعمال التوثيق بالمحاكم أو بمصلحة التسجيل العقاري- غير صحيح ؛ لأن مساعد محرر العقود إذا ما قضى فترة التدريب فعلا، فإنه يكتسب خبرة في هذا المجال بالنظر إلى الطبيعة الفنية التي تتسم بها مهنة التوثيق، أما قضاء هذه المدة بإحدى الجهات الأخرى المذكورة القانون رقم 2 لسنة 1993م، فإن هذا الشخص قد يكتسب خبرة في المجال الذي اشتغل فيه، ولا علاقة له بمهنة التوثيق.

وإذا كان اشتراط قضاء مدة سنتين تدريب في مكتب محرر عقود، أو قضاء هذه المدة في إحدى الجهات المحددة في القانون لمن يرغب في ممارسة مهنة التوثيق غير كاف، ولا يؤهل هذا الشخص التأهيل الصحيح الذي يستطيع بعده مزاوله هذه المهنة بطريقة صحيحة باعتبارها ولاية شرعية من ولايات الدولة؛ فإن الأمر أسوأ من ذلك بالنسبة للموتقين التابعين لمصلحة التسجيل العقاري ، والقضاة الذين لهم صلاحية التوثيق، حيث أن القوانين المنظمة للتوثيق للفئتين لم تتضمن أي نص يتعلق بالتأهيل العملي سواء من حيث مباراة الترشح، أو من حيث فترة التدريب والامتحانات المهنية¹³.

إن عدم تأهيل ممارسي مهنة التوثيق علميا وعمليا له آثار سلبية على المجتمع بأكمله، وعلى كافة مؤسسات الدولة التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالتصرفات التي يبرمها الموثق، ومن أهم هذه المؤسسات مصلحة التسجيل العقاري موضوع الفقرة الثانية من هذا البحث.

الفقرة الثانية: آثار عدم تأهيل ممارسي مهنة التوثيق على عمل مصلحة التسجيل العقاري.

إن أكثر مؤسسات الدولة ارتباطاً بعمل الموثق مصلحة التسجيل العقاري بالنظر إلى طبيعة عمل الموثق المتمثلة في تحرير وتوثيق التصرفات المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية والتبعية، ولا يختلف عمل الموثق التابع لمصلحة التسجيل العقاري عن القاضي عندما يباشر ولاية التوثيق وعن محرر العقود بحكم أن المحررات التي يوثقونها للتصرفات المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية والتبعية لها نفس القوة الثبوتية، بل إن عدم تأهيل الموثقين التابعين لمصلحة التسجيل العقاري، وبحكم العلاقة المباشرة - باعتباره موظفاً تابعاً لمصلحة التسجيل العقاري - بينه وبين موظفي المصلحة قد يترتب عليه آثار سلبية أكثر من علاقة باقي الموثقين بمصلحة التسجيل العقاري.

وآثار عدم تأهيل ممارسي مهنة التوثيق على عمل مصلحة التسجيل العقاري قد تكون مباشرة من خلال فحص الوثائق والمستندات المقدمة من الموثق لغرض التسجيل، وقد تكون غير مباشرة لا تكتشف إلا بعد التسجيل وتحقيق الملكية من خلال الاعتراض أمام لجنة الاعتراضات أو الطعن أمام محكمة الطعون العقارية. عليه أبحث في نقطتين الآثار المباشرة وغير مباشرة لعدم تأهيل ممارسي مهنة التوثيق على عمل مصلحة التسجيل العقاري.

أولاً: الآثار المباشرة لعدم تأهيل ممارسي مهنة التوثيق على عمل مصلحة التسجيل العقاري. تنص عادة القوانين المنظمة لأعمال التوثيق على إلزام الموثق قبل تحرير وتوثيق أي تصرف من التصرفات العقارية الإطلاع على الملفات العقارية للاستيثاق من البيانات التي يحتاج إليها ذوو الشأن¹⁴، كما يلزمه القانون إخطار ذوي الشأن بحالة العقار الحقيقية مع إيضاح كافة الأتقال المحمل بها العقار والدعاوى المرفوعة ضد مالكة أو المنتفع به، والأحكام الصادرة ضده

وإثبات ذلك في المحررات¹⁵، وفي المقابل ألزم القانون الموثق تقديم طلب تسجيل بعدد العقارات المتصرف فيها¹⁶، كل ذلك بهدف تحرير وتوثيق محرر صحيح خال من أي صعوبات قانونية تكون حائلا لاستمرار تنفيذ هذا المحرر من قبل الجهات المختصة والتي من أهمها مصلحة التسجيل العقاري التي ألزمتها القانون قبل إجراء التسجيل التأكد من المستندات والوثائق المثبتة للحق العيني العقاري المطلوب تسجيله وعدم تعارضه مع أحكام التشريعات النافذة، وحتى يضمن أطراف المحرر نقل ملكية العقارات المتصرف فيها بطريقة صحيحة.

ولا شك أن إلزام مصلحة التسجيل العقاري التأكد من هذه المستندات والوثائق وعدم تعارضها مع التشريعات السارية فيه عبء كبير وحمل ثقيل¹⁷، خاصة إذا علمنا أن موظفي المصلحة هم أيضا تنقصهم الخبرة والتأهيل اللازم في مجال عملهم، فلا بد من توحيد الجهود بين جميع الأطراف التي من أهمها تأسيس هذه المحررات تأسيسا صحيحا، ولا يتأت ذلك إلا بتأهيل ممارسي مهنة التوثيق تأهيلا صحيحا، وإلا فإن عمل مصلحة التسجيل العقاري سيبقى رهين مراجعة هذه المستندات والوثائق وإرجاعها إلى أصحاب الشأن لتصحيحها الأمر الذي يؤثر سلبا على أداء العمل داخل المصلحة.

لكن إذا لم ينتبه الموظف المختص في مصلحة التسجيل العقاري إلى وجود خطأ أو نقص في الوثائق والمستندات، وتم تحقيق ملكية العقار؛ فإن من حق المتضرر أن يعترض على نتيجة تحقيق الملكية، كما يجوز لذوي الشأن الطعن في القرار بالفصل في هذا الاعتراض.

ثانياً: الآثار الغير مباشرة لعدم تأهيل ممارسي مهنة التوثيق على عمل مصلحة التسجيل العقاري. أجاز القانون رقم 17 لسنة 2010م ولائحته التنفيذية لكل ذي مصلحة أن يعترض على نتيجة تحقيق الملكية خلال ستين يوماً من تاريخ تعليق إعلان تحقيق الملكية، وبذلك يكون القانون

قد أجاز لكل من يتأثر مركزه القانوني نتيجة خطأ أو غش أو تدليس أن يلجأ إلى طريق الاعتراض على نتيجة تحقيق الملكية¹⁸، ويشمل ذلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها وتوثيقها والتي لا تستند على أساس صحيح أو تخالف التشريعات السارية سواء كان ذلك بقصد أو بدون قصد نظراً لعدم دراية الموثق وتأهيله التأهيل الصحيح، ولا شك أن الخطأ وارد من كل شخص إلا أن ارتكاب بعض الأخطاء تصبح دليلاً على عدم خبرة مرتكبها وعدم تأهيله التأهيل الصحيح؛ لأن مثل هذه الأخطاء لا ترتكب من شخص عادي في نفس وضع الشخص مرتكب الخطأ.

و ضماناً لمبدأ حق التقاضي على درجتين أجاز القانون لذوي الشأن الطعن في القرار بالفصل في الاعتراض خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغهم به، وذلك أمام المحكمة الابتدائية التي تقع في دائرة اختصاصها الإدارة أو المكتب منعقدة بهيئة استئنافية تسمى محكمة الطعون العقارية.

و خلاصة القول أن عدم تأهيل الموثق التأهيل القانوني الصحيح سيؤدي إلى ارتكابه الأخطاء القانونية والفنية عند قيامه بتحرير وتوثيق محرر من المحررات، وهذه المحررات التي بها أخطاء وإن كان يمكن تصحيحها فيما بعد إلا أن هذا التصحيح يمر بمرحلة طويلة تترك وتعتل عمل مصلحة التسجيل العقاري، ولا سبيل للخروج من هذا الإشكال إلا بتأهيل هؤلاء الأشخاص تأهيلاً قانونياً وفنياً بما يواكب الدول المتقدمة في هذا المجال.

الخاتمة:

إن وجود تشريعات قانونية فعالة مواكبة لتطورات العصر دليل على وجود مؤسسات قانونية تتمتع بخبرة كبيرة في مجال تخصصها ، ولا مانع من الاقتباس من الغير فيما يتعلق بالتنظيمات القانونية إذا كان هذا الاقتباس لا يتعارض مع ديننا وشرعنا الحنيف.

إن التجربة الأوربية في مجال إعداد وتأهيل الموثقين تجربة متقدمة كما هو الحال في فرنسا وألمانيا مثلا، ويمكن الاستعانة بها لإعداد كوادر قانونية مؤهلة في مجال التوثيق، بحيث يتم تعديل القوانين التي لها علاقة بتوثيق المعاملات، وأن يشمل التعديل النقاط الآتية:

أولاً - وجوب دخول المترشحين في مباراة لاختيار عدد محدد وفق معيار النسبة والتناسب بين عدد السكان في المدينة وعدد الموثقين بها حتى يتحصل الموثق على دخل مناسب يضمن له العيش الكريم ولأفراد أسرته.

ثانياً - إلزام المترشح قضاء مدة سنة في معهد القضاء لتلقي مقررات دراسية لها علاقة مباشرة بالتوثيق تنتهي بامتحان شفهي وتحريري يتم تحديدها وتنظيمها بموجب قرارات تصدر عن الجهات المختصة.

ثالثاً - يجب أن يقضي المترشح مدة سنتين في مكتب أحد الموثقين تحت إشراف الجهة المختصة بالرقابة والتفتيش على أعمال الموثقين مع بيان الإجراءات والتفاصيل المتعلقة بمدة التدريب بكل وضوح، وبحيث يشمل التدريب كل الموثقين، وفي نهاية المدة يخضع المترشح لامتحان مهني لمعرفة مدى قدرته على مباشرة عمل التوثيق يتم تنظيمه بموجب قرارات تصدر عن الجهات المختصة.

وبناء على هذا التنظيم والتأهيل سنخلق جيل من الموثقين يتمتعون بقدرة عالية من الخبرة والتأهيل الأمر الذي يساهم في حسن سير العمل وتخفيف العبء الواقع على عاتق

مصلحة التسجيل العقاري، كما يخفف العبء على الأعداد الكبيرة من القضايا المنظورة أمام القضاء.

هوامش البحث :

- 1- سورة النساء، الآية 57.
- 2- سورة البقرة، الآية 81 .
- 3- يشمل كل من ينخرط في مهنة التوثيق من القضاة والموثقين التابعين لمصلحة التسجيل العقاري وأملاك الدولة ومحري العقود.
- 4- تنص الفقرة 1/ و من المادة (6) من الفنون رقم 2 لسنة 1993م بشأن محري العقود على أن: " يشترط فيمن يقيد اسمه بجدول محري العقود المساعدين: (و أن يكون حاصلاً على مؤهل عال في الشريعة أو القانون" .
- وتنص المادة 38 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة الصادرة بموجب قرار اللجنة الشعبية العامة رقم 433 لسنة 2010م على أن: " يتولى أعمال التوثيق موظف من موظفي المصلحة يكون حاصلاً على مؤهل جامعي في الشريعة أو القانون ... " .
- 5- تشترط بعض القوانين حصول الشخص على مؤهل جامعي في الحقوق فقط ، أنظر مثلاً: - المادة 3 من القانون رقم 09 . 32 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق في المغرب الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 179 . 11 . 1 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1432 الموافق 22 نوفمبر 1011م والمنشور في الجريدة الرسمية العدد 5998، السنة 100 بتاريخ 24 نوفمبر 2011م ، الصفحة 5612.
- المادة 4 من القانون رقم 88 - 27 المؤرخ في 12 جويلية 1988م بشأن التوثيق في الجزائر.

- 6- في سنة 2005م تم اعتماد مادة توثيق المعاملات وتدريسها كمادة اختيارية لطلبة السنة الرابعة في كلية القانون في صرمان ، وقد قام الأستاذ الدكتور جمعة الزريقي بتدريس هذه المادة خلال سنة 2005م، ثم قام الباحث بتدريسها خلال سنة 2006م، ثم بعد ذلك تم إلغاؤها بحجة توحيد المقررات الدراسية بكليات القانون في ليبيا.
- 7- أحمد أبو عيسى عبد الحميد "نظام توثيق المعاملات - دراسة تأصيلية تطبيقية من خلال أحكام الفقه الإسلامي وقانوني التوثيق العصري المغربي ومحري العقد الليبي" رسالة دكتوراة من جامعة الحسن الثاني - كلية العلوم القانونية والاقتصادية الاجتماعية ، 2012م.
- 8- من خلال تتبعي للمقررات الدراسية لبعض كليات الشريعة وأقسام الدراسات الإسلامية تبين أن من بين المقررات الدراسية في كلية العلوم الشرعية في مسالمة التابعة للجامعة الأسمرية تدريس مادة فقه المعاملات، ومادة الأفضية والشهادات، والمادتان لا تتطرقان إلى توثيق المعاملات، كما أن قسم الدراسات الإسلامية بكلية الآداب بجامعة الزاوية يدرس مادة المعاملات المالية، وهذه المادة أيضا ليس لها علاقة بالتوثيق .
- 9- أنظر على سبيل المثال:
- أبو بكر محمد حمير "مذكرات في علم التوثيق" مذكرات مطبوعة على الآلة الكاتبة مقرررة على طلبة السنة الرابعة بقسم الشريعة والقانون - البيضاء ، 1946م.
- عبد الفتاح القاضي "مذكرات التوثيق الشرعية" مذكرات مطبوعة على الآلة الكاتبة مقرررة على السنة الأولى من قسم التخصص في القضاء الشرعي، كلية الشريعة الإسلامية، جامعة الأزهر، سنة 1934 - 1935م.
- 10- وفقا لنص الفقرة 2 من المادة 6 من القانون رقم 2 لسنة 1993م بشأن محري العقود، وهي مطابقة لنص الفقرة 2 من المادة 3 من القانون رقم 68 لسنة 1968م بشأن محري العقود الملغى.

11- أنظر مثلا القانون المغربي الذي تشدد في فترة تأهيل الموثقين حيث تصل هذه المدة إلى أربع سنوات ثم يخضع بعد ذلك المتمرن لاختبارات وامتحان مهني وفقا لنص المادة 6 من القانون رقم 09 . 32 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق في المغرب، وفي السابق تصل هذه المدة إلى ست سنوات وفقا لقانون التوثيق العصري المغربي الصادر في 4 مايو 1925م الذي تم إلغاؤه سنة 2012م.

ووفقا لنص المادة 8 من القانون رقم 09 . 32 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق في المغرب فإنه حتى بالنسبة لمن تم إعفاؤهم من المباراة وهم:

1) المحافظون على الأملاك العقارية (2 مفتشو إدارة الضرائب (3 قدماء القضاة من الدرجة الأولى (4 قدماء المحامين المقبولين للترافع أمام المجلس الأعلى (5 أساتذة التعليم العالي الحاصلون على شهادة الدكتوراة في الحقوق، اشترط فيهم قضاء مدة عمل من 10 إلى 15 سنة، وألا يتجاوز عمرهم 55 سنة، وأن يقضي كل هؤلاء فترة تمرين تطبيقي بأحد مكاتب التوثيق سنة كاملة وذلك بعد اجتيازهم اختبارا تحدد كلفيته بنص تنظيمي.

- وقد نهج المشرع الجزائري نفس النهج بالنسبة لتأهيل المترشح لمهنة التوثيق، حيث نص المرسوم التنفيذي لقانون التوثيق الجزائري رقم 27/88 في مادته الثانية على أن:

"يكون الالتحاق بمهنة التوثيق عن طريق مسابقة تحدد كيفية تنظيمها وسيرها بقرار من وزير العدل وبناء على اقتراح من الغرفة الوطنية للتوثيق" بل إن البعض غير راض حتى على الطريقة التقليدية لإجراء المسابقة والامتحانات لهذه الفئة ويطلب بأن يكون التأهيل أكثر دقة وصرامة، حيث يعلق الأستاذ بن محاد وردية قائلا:

" إن هذا الشرط - شرط المسابقة - لم يوضع بصفة عشوائية بل هو شرط ضروري غير أنه غير كاف لاستحقاق منصب الموثق حتى بعد النجاح في المسابقة خاصة إذا ما استمرت طرق طرح الأسئلة على النحو التالي ؛ لأنها أسئلة ذات طابع مدرسي يعتمد في كثير من الأحيان على ما خزنه الطالب من معلومات قانونية ... والملاحظ أن الجواب الصحيح على

هذه الأسئلة لا يكشف عن مدى قدرة المترش على التعامل مع القضايا التي ستطرح عليه يومياً أثناء أدائه للمهنة... لذا كان على المختصين البحث عن طابع آخر للأسئلة تكشف عن مدى استيعاب المترشح للقواعد القانونية والأحكام الشرعية وكيفية التعامل مع القضايا المطروحة لمعرفة مدى قدرته على تكييفها ثم الاهتداء إلى المادة القانونية الواجبة التطبيق " مهنة التوثيق في ظل قانون 27/88 الموافق لـ 12 جويلية 1988م " رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، السنة 2001م ، ص 40.

- القانون الفرنسي اشترط في المرشح لمهنة التوثيق أن يتم إعداده مهنيًا وأن يجتاز بنجاح إمتحان الصلاحية أو أن يكون قد حصل على دبلوم من إحدى الجامعات الفرنسية طبقاً للفقرتين 5 ، 6 من المرسوم رقم 73-609 لسنة 1973م.

- القانون الألماني يشترط في الموثق لكي يمارس هذه المهنة اجتياز نوعين من الامتحانات: الامتحان الأول: ويشترط فيه أن يكون المتقدم قد أمضى عدداً من الدورات الدراسية تعادل 42 شهراً في إحدى كليات الحقوق ، وأن يكون قد أمضى فترة تدريب على أعمال التوثيق لدى أحد مكاتب التوثيق لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات على الأقل.

الامتحان الثاني: يكون بعد اجتياز الامتحان الأول ، ويهتم أساساً بالنواحي العملية للتوثيق، ومتى تم اجتياز هذا الامتحان بنجاح يحصل المرشح على لقب مساعد، ويصبح أهلاً لمزاولة مهنة التوثيق. للمزيد حول هذا الموضوع أنظر : عبد الحميد عثمان الحفني " المسؤولية المدنية للموثق" مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، تصدر عن كلية الحقوق - جامعة المنصورة، العدد 12، أكتوبر 1992م، ص 16.

12- المواد 8 ، 9 ، 10 ، 11 ، 13 ، 14 من القانون رقم 89 لسنة 1913م بشأن تنظيم التوثيق والمحفوظات التوثيقية في ليبيا المنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 1913/3/7م تتعلق بتأهيل الأشخاص المرشحين للتوثيق من حيث التدريب وإجراء الامتحانات والمسابقات والإجراءات المتعلقة بها.

13- بالنسبة للقضاة وبعد إنشاء معهد القضاء أصبح من الضروري قبل تعيين أعضاء في الهيئات القضائية الانخراط في هذا المعهد ، إلا أن المقررات الدراسية التي يتم تدريسها تركز على النواحي العملية التي لها علاقة مباشرة بمزاولة العمل القضائي مثل المرافعات المدنية والإجراءات الجنائية والتنفيذ الجبري وغيرها.

14- تنص المادة 46 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري وأمالك الدولة على أن :

"يجب على الموثق المختص قبل توثيق أي تصرف من التصرفات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة الإطلاع على الملفات العقارية للاستيثاق من البيانات التي يحتاج إليها ذوو الشأن.

كما يجب على الموثق إخطار ذوي الشأن بحالة العقار الحقيقية مع إيضاح كافة الآثار المحمل بها العقار والدعاوى المرفوعة ضد مالكة أو المنتفع به والأحكام الصادرة ضده وإثبات ذلك في المحررات عند تحريرها".

- ونص المادة 46 المذكورة في أعلاه تسري في حق القضاة عندما يباشرون أعمال التوثيق ، حيث تنص المادة 68 من القانون رقم 17 لسنة 2010م المذكور في أعلاه على أن: "تسري على التوثيق بالمحاكم أحكام هذا القانون...".

- وتجدر الإشارة هنا إلى أن قرار وزير العدل رقم 703 لسنة 1974م بشأن تنظيم مباشرة المحاكم لاختصاصاتها في تحقيق الوفاة والوراثة وتوثيق المحررات وتحديد الرسوم المقررة لذلك (المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 4، بتاريخ 27 يناير 1975م) لا يوجد به أي نص يتعلق بالإجراءات التي يقوم بها القاضي عند قيامه بتوثيق الحقوق العينية الأصلية الأمر الذي يثير الكثير من التساؤلات حول المحررات العقارية التي يقوم القاضي بتحريرها

وتوثيقها سواء من حيث البيانات الواردة بها، أو من حيث تسجيلها بالسجل العقاري وأملاك الدولة.

15- تنص المادة 16 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 2 لسنة 1993م بشأن محرري العقود على أنه:

"يجب على الموثق المختص قبل توثيق أي تصرف من التصرفات المنصوص عليها في القانون وفي اللائحة الإطلاع على الملفات العقارية للاستيثاق من البيانات التي يحتاج إليها ذوو الشأن.

كما يجب على الموثق إخطار ذوي الشأن بحالة العقار الحقيقية مع إيضاح كافة الأتقال المحمل بها العقار والدعاوى المرفوعة ضد مالكة أو المنتفع به والأحكام الصادرة ضده وإثبات ذلك في المحررات عند تحريرها".

- كما جاء نص المادة 46 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010م مطابقا لنص المادة المذكورة في أعلاه.

16- - تنص المادة 16 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 2 لسنة 1993م بشأن محرري العقود على أنه:

"... وإذا اشتمل المحرر الواحد على تصرف في أكثر من عقار وجب على محرر العقود إرفاق صور من المحرر بعدد العقارات المتصرف فيها، وتقديم طلب تسجيل لكل واحد منها".

- وجاء نص المادة 46 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010م مطابقا لنص المادة المذكورة في أعلاه.

17- قلجي محمد "مسؤولية المحافظ وأثرها في مراقبته للسندات المدلى بها أمامه" بحث مقدم في ندوة التوثيق وآثاره على التنمية العقارية المنعقدة خلال أيام 12 ، 13 ، 14 ديسمبر 1988م

— مدى فاعلية التأهيل العلمي والعملية لممارسي مهنة التوثيق وأثر ذلك على عمل مصلحة التسجيل العقاري

المنظمة من طرف جمعية المحافظين والمراقبين على الملكية العقارية ومديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبغرافية في المملكة المغربية، ص 58.
18- جمعة محمود الزريقي "تحقيق الملكية في نظام التسجيل العقاري الليبي المغربي" مكتبة طرابلس العلمية العالمية، طرابلس- ليبيا، ص 279 .