

رازق وديع الحاج

نائب في البرلمان اللبناني



الجمهورية اللبنانية

مجلس النواب

جانب دولة رئيس مجلس النواب

الأستاذ نبيه بري المحترم

الموضوع: اقتراح قانون مكننة المعاملات العقارية.

المرجع: المادة 18 من الدستور.

المادة 101 من النظام الداخلي للمجلس النيابي.

نودعكم ربطاً اقتراح قانون مكننة المعاملات العقارية، مرفقاً بمذكرة الأسباب الموجبة، ونتمنى على رئاستكم إدراجه على جدول أعمال أول جلسة تشريعية سنداً للمادة 101 وما يليها من النظام الداخلي للمجلس النيابي.

النائب رازق الحاج

بيروت في

٢٠٢٣/٩/٢٠

الأسباب الموجبة

مع صدور القانون رقم 81 تاريخ 2018/10/10 المتعلق بالمعاملات الإلكترونية البيانات ذات الطابع الشخصي، وفي ظل عملية التحول الرقمي في مجال الثورة التكنولوجية والمعلوماتية عالمياً وإقرار الحكومة اللبنانية في نيسان 2022 للاستراتيجية الوطنية للتحويل الرقمي التي تشكل إحدى أعمدة مكافحة الفساد وتأمين الشفافية في القطاع العام ضمن خطة التعافي الوطنية، وانطلاقاً من التوجه العالمي نحو التخلي عن الطريقة الورقية في مختلف المعاملات الرسمية لصالح الإلكترونية منها، أصبح من الملح اليوم اعتماد هذا الأسلوب في المعاملات العقارية في السجل العقاري لدى أمانات السجل العقاري عبر مكننة معاملاتها، في إطار التحديث والتخفيف من التواصل والاحتكاك المباشر بين صاحب العلاقة والموظف بما يخفف من حالات الفساد والرشوة وسوء الإدارة، بحيث أصبح بإمكان صاحب العلاقة بموجب هذا القانون إتمام معاملته العقارية والاستحصال على سنده العيني إلكترونياً عبر الكاتب العدل الذي يعود له مسؤولية إعداد المعاملة والمصادقة على تدويناتها وملاحقة تنفيذها وصولاً إلى تسليم صاحب العلاقة السند العقاري بعد تأدية الرسوم المتوجبة.

إن هذا القانون من شأنه تسهيل وتسريع تسجيل عقود البيع العقارية في السجل العقاري بما يجنب حرمان الخزينة العامة من واردات إضافية، كما من شأنه حماية أصحاب العلاقة والحقوق في تأمين تسجيل حقوقهم العينية عبر الكاتب العدل وبالصورة الإلكترونية.

إن هذا القانون يجعل من الكاتب العدل اللاعب الأول في تحقيق تسجيل الحقوق العينية من داخل دوائره عبر إعطائه الحق في الاطلاع على الصحائف العقارية إلكترونياً قبل إعداد الأسناد العقارية وعلى قاعدة البيانات وتصفية الرسوم وتوريدها إلى الخزينة بصورة فورية مزيلاً بذلك عبء المعاملة العقارية الإدارية والمراجعة بشأنها من على عاتق المواطنين.

من أجل تأمين حسن تطبيق هذا القانون ومنعاً لأي تقصير أو إهمال قصدي من قبل الكاتب العدل، ونظراً لحجم المسؤولية الملقاة على عاتق هذا الأخير، شدد هذا القانون العقوبة (حبس 3 أشهر إلى 3 سنوات وغرامة مالية بين ثلاث أضعاف الحد الأدنى للأجور وعشرة أضعافه) على كتاب العدل في حال مخالفتهم أحكام هذا القانون عن قصد في إطار مكافحة أعمال الفساد وهدر المال العام.

يأتي اقتراح القانون الحاضر في إطار تطبيقات السياسات العامة للدولة واستراتيجياتها في مكافحة الفساد والتحول الرقمي، بحيث أنه يسهل من جهة على المواطنين أمر إجراء معاملاتهم العقارية بعيداً عن التعقيدات والروتين الإداري التقليدي، كما أنه يخفف من حالات الفساد والرشاوى في القطاع العام لاسيما في إطار المعاملات الإدارية ويجعل تعامل المواطن مقتصرًا على الكاتب العادل وحده في تنفيذ معاملته والذي يكون وحده مسؤولاً في تنفيذ المعاملة ومتابعتها لدى الدوائر العقارية، بحيث يكون الكاتب العدل صلة الوصل بين صاحب العلاقة والإدارة.

أخيراً، ونظراً لأهمية هذا القانون والنتائج القانونية والإدارية والمالية المترتبة على تنفيذ وتسجيل المعاملات العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، ونظراً لحدثة هذا القانون وما تستتبع تطبيقاته من بنى تحتية تقنية وإعداد وتدريب لكتاب العادل وموظفي الدوائر العقارية من الناحيتين الإدارية والفنية، جرى تأجيل تطبيق أحكام هذا القانون لمدة سنة واحد كي تتمكن الإدارات المختصة من وزارة المالية ووزارة العدل من إعداد البنى والمنصة الإلكترونية والتدريب عليها، تكون فترة تجربة منعاً وتطوير لأي سوء في تطبيق القانون أو تفسيره ولأي تأخير في المعاملات العقارية.

اقتراح قانون

مكننة المعاملات العقارية

المادة 1: الغاية من القانون

يرمي هذا القانون إلى مكننة المعاملات العقارية والأسناد العقارية من حيث تنظيمها وتصديقها وتسجيلها في السجل العقاري وتسليم أسنادها وتأدية رسومها وفقاً للأحكام القانونية المرعية الإجراء المتعلقة بالأنظمة العقارية ونظام الكاتب العدل والرسوم المفروضة.

المادة 2: التسجيل عبر الكاتب العدل وإيداع المعاملات

خلفاً لأي نص آخر، على كل من يطلب تسجيل حق عيني عقاري في السجل العقاري أن يحضر شخصياً أو بواسطة وكيل قانوني أمام الكاتب العدل الذي يتولى إجراء المعاملة العقارية وإتمامها في السجل العقاري.

تودع المعاملات العقارية التي تُجرى من قبل الكاتب العدل بالطريقة الإلكترونية لدى السجل العقاري، على أن تحدد الآلية والإجراءات المطبقة وكيفية التخزين الإلكتروني واستيفاء الرسوم المتوجبة بموجب مرسوم يصدر بناء على اقتراح وزير المالية.

المادة 3: المعاملات والأسناد العقارية

يمكن إتمام جميع معاملات الأسناد العقارية أمام الكاتب العدل من ناحية إعدادها وتوقيعها وتصديقها على دعامة ورقية أو صورة إلكترونية، لاسيما عقد البيع الممسوح، وعقد تنفيذ وكالة غير قابلة للعزل، وعقود التأمين وتوابعها، وعقد قرض موثق بتأمين، وعقد التقديرات العينية،

وعقد تنفيذ حكم أو قرار قضائي، على أن تحدد نماذجها بمرسوم في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية والعدل.

المادة 4: البنى المعلوماتية ومنصة الربط الإلكتروني

على الدوائر المختصة في وزارة المالية إعداد البنى اللازمة إلكترونياً (منصة ربط) وتجهيزاتها لدى أمانات السجل العقاري ودوائر المساحة وغيرها من الإدارات المختصة ووصلها بدوائر الكتاب العدل بالتنسيق مع وزارة العدل التي تقوم بوضع نظام خاص بكتاب العدل بشأن طريقة إيداع المعاملات العقارية إلكترونياً مع كيفية الإدارة والصيانة.

تنشأ منصة الربط الإلكتروني ما بين أمانات السجل العقاري ودوائر المساحة وسائر الوحدات الإدارية المختصة (مديريات، مصالح، دوائر) وبين دوائر الكتاب العدل عبر وزارة العدل بالتنسيق في ما بينها.

المادة 5: التحقق من المعاملات وتنظيم الأسناد واستيفاء الرسوم وتسليم السند

1- عند إتمام المعاملة العقارية أمام الكاتب العدل، يقوم هذا الأخير بالتحقق من صحة الوثائق والمستندات المرفقة وبتنظيم الأسناد اللازمة وفقاً لنظام الكتاب العدل ورسوم كتابة العدل الصادر بالقانون رقم 337 تاريخ 1994/6/8 بعد تدوين العناصر المنصوص عليها في المادة 51 من القرار رقم 188/ل.ر. تاريخ 1926/3/15 المتعلق بإنشاء السجل العقاري للأملاك.

2- على الكاتب العدل وقبل تنظيم السند موضوع المعاملة العقارية، أن يتثبت من الحقوق والأعباء العينية والضريبية عبر اطلاعه على منصة الربط الإلكتروني مع وزارة المالية على الصحيفة العقارية للعقار موضوع المعاملة وعلى بيان القيمة التأجيرية له وبيان مساحته والضرائب والرسوم المتوجبة.

3- بعد تنظيم السند وتوقيعه من أصحاب العلاقة، يصادق الكاتب العدل على التوثيقات ويقوم بتصفية الرسوم والضرائب المتوجبة وينظم إرسالية الرسوم العقارية ويسلمها لصاحب العلاقة لقاء إيصال قبض الذي يتوجب عليه تأديتها خلال مهلة عشرة أيام عمل وإعادة الإيصال على الكاتب العدل وذلك تحت طائلة فقدانه حق الأولوية في التسجيل العقاري وإعطاء المعاملة رقماً جديداً في السجل اليومي.

يمكن للكاتب العدل أن يستوفي بنفسه ومباشرة الرسوم والضرائب المتوجبة بواسطة أوامر يُصدرها لهذه الغاية في الحالات التي تحدد بمرسوم في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية.

4- فور المصادقة على السند موضوع المعاملة العقارية، يقوم الكاتب العدل بإعلام أمانة السجل العقاري عبر منصة الربط الإلكتروني ويحجز لها رقماً في السجل اليومي، ويرسل صورة إلكترونية (scan) عن كامل المعاملة على أن يرسل الأصل عبر البريد المضمون خلال مهلة خمسة أيام عمل من تاريخ إيصال القبض.

5- بعد تنفيذ المعاملة في السجل العقاري بصورة نهائية، على الكاتب العدل أو من يفوضه، تسليم أصحاب العلاقة سند العقاري بواسطة البريد المضمون أو باليد وذلك في خلال مهلة 24 ساعة.

المادة 6: ملاحقة المعاملة

يتحمل الكاتب العدل مسؤولية متابعة تنفيذ الأسناد في السجل العقاري إلكترونياً، شخصياً أو بواسطة مفوض له، وإزالة كل مانع يحول دون إتمام التسجيل بالتنسيق ما بين أمانة السجل العقاري وأصحاب العلاقة، ويكون له حق استلام وتسليم جميع الوثائق التي يتطلبها تنفيذ المعاملة العقارية.

المادة 7: السجل الإلكتروني الخاص

على الكاتب العدل أن يمكس سجلاً إلكترونياً خاصاً لزوم تطبيق هذا القانون إضافة إلى السجلات المنصوص عليها في المادة 32 من نظام الكتاب العدل ورسوم كتابة العدل الصادر بالقانون رقم 337 تاريخ 1994/6/8.

المادة 8: الرسوم والعلاوات

1- تستوفى رسوم تسجيل المعاملات والأسناد العقارية وفقاً للقوانين المرعية الإجراء، وتصفى رسوم العقارات المبنية استناداً إلى القيم التأجيرية أو التخمينية في حال كانت تتجاوز القيم المصرح بها. أما قيم العقارات غير المبنية، فتصفى رسومها استناداً إلى القيم المصرح بها بعد التثبت من صحتها وفقاً لمعايير وأصول تحدد بقرار من وزير المالية.

2- يستوفي الكاتب العدل، إضافة إلى الرسوم المنصوص عليها في القانون رقم 1994/337 والجدول رقم "أ" الملحق به، علاوة توازي خمسة أضعاف الحد الأدنى للأجور.

3- يستوفي لصالح موظفي منصة الربط الإلكتروني في وزارة المالية رسماً مقطوعاً يوازي نصف الحد الأدنى للأجور عن كل معاملة إلكترونية ورسماً نسبياً يوازي 3 بالألف من القيمة الإجمالية للرسوم المستوفاة لصالح الخزينة العامة على أن توزع هذه الرسوم بناء على قرار يصدر عن وزير المالية بصورة فصلية.

المادة 9: إعداد كتاب العدل وتدريبهم

إن فترة التدرج للناجحين في كتابة العدل المنصوص عليها في المادة 7 من نظام الكتاب العدل ورسوم كتابة العدل الصادر بالقانون رقم 337 تاريخ 1994/6/8، يجب أن تتضمن تدرجاً لمدة ثلاثة أشهر لدى أمانات السجل العقاري على أن يلحق بها بموجب قرار مشترك يصدر عن وزير العدل والمالية.

تتولى وزارة المالية بالتنسيق مع وزارة العدل إعداد وتدريب الكتاب العدل العاملين وفقاً لدورات دورية إلزامية لزوم تطبيق هذا القانون.

المادة 10: تعديل أحكام السجل العقاري

تضاف إلى المادة 90 القرار رقم 188/ل.ر. تاريخ 15/3/1926 المتعلق بإنشاء السجل العقاري للأحكام الفقرة التالية:

"يحق للكاتب العدل أن يطلع بطريقة إلكترونية على الصحائف العقارية وبيانات المساحة التابعة لها. تحدد دقائق تطبيق هذه المادة بقرار يصدر عن وزير المالية".

المادة 11: الضمانة المصرفية

على الكاتب العدل إيداع ضمانة مصرفية لمصلحة الخزينة في وزارة المالية تعادل 5% من مجموع إيراداته السنوية المصرح بها للدوائر الضريبية على أن تجدد هذه الضمانة سنوياً في مهلة لا تتعدى نهاية كل سنة مالية. إن عدم إيداع الضمانة المصرفية يعرض الكاتب العدل للملاحقة لإخلاله بالموجبات وفقاً للقانون رقم 337/1994.

المادة 12: الملاحقة المسلكية والجزائية

إن أي إخلال للموجبات المنصوص عليها في هذا القانون يعرض الكاتب العدل للملاحقة وفقاً لنظام الكاتب العدل. لمدير عام الشؤون العقارية أن يطلب من وزير العدل عبر وزير المالية إجراء التحقيق بأي إخلال واتخاذ الإجراء المناسب بحقه.

خلفاً لأي نص آخر، إذا ارتكب الكاتب العدل مخالفة لأحكام هذا القانون عن قصد فيعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة مالية تتراوح بين ثلاثة أضعاف الحد الأدنى للأجور وعشرة أضعافه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المادة 13: العمل بالسجل الإلكتروني

مع بدء العمل بهذا القانون، يصار إلى استبدال السجل العقاري الورقي بالتسجيل الإلكتروني لدى أمانات السجل العقاري خلال مهلة سنة من نفاذ القانون على أن تحدد بموجب قرار يصدر عن وزير المالية دقائق تطبيق هذه المادة.

المادة 14: الأحكام والنصوص المخالفة

تلغى جميع النصوص غير المتوافقة مع هذا القانون أو لا تتألف مع أحكامه.

المادة 15: نفاذ هذا القانون

يعمل بهذا القانون بعد سنة من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ونفاذه.