

اقتراح قانونيرمي إلى منْح تعويض إضافي في قضايا الشفعةالمادة الأولى:

إضافة إلى التعويض المنصوص عليه في المادة 249 من قانون الملكية العقارية الصادر بالقرار رقم 3339 تاريخ 1930/11/12 وتعديلاته، يُمنَح المشفوع منه تعويضاً إضافياً لا يتجاوز مقداره الفرق بين الثمن المُحدَّد في العقد المُسجَّل الذي اكتسب بموجبه ملكية العقار المشفوع وبين خمسين بالمئة (50%) من قيمة ذلك العقار الراجعة بتاريخ نفاذ هذا القانون كما تُعَيَّرها المحكمة، ويُشترَط لاستحقاق هذا التعويض أن يكون المشفوع منه قد اكتسب وسجَّل ملكية العقار المشفوع في السجل العقاري بموجب عقد ذي تاريخ صحيح يعود إلى ما قَبْل 2020/1/1 لقاء مبلغ مُحدَّد في منته بالليرة اللبنانية على أن لا يكون الحكم القاضي بالشفعة قد نُفِذ قَبْل التاريخ المذكور.

المادة الثانية:

في حال الحكم بالتعويض الإضافي المنصوص عليه في المادة الأولى من هذا القانون، يحق للقاضي أن يَمُنَح الشفيع، بناء على طلبه، مهلاً للإيفاء وأن يجعل تسديد هذا التعويض الإضافي أقساطاً، وذلك وفقاً لأحكام المادة 300 من قانون الموجبات والعقود وللشروط المُبيَّنة في المادتين 538 و 539 من قانون أصول المحاكمات المدنية، على أن يتم تسديد آخر قسط في مهلة أقصاها سنة من تاريخ صيرورة الحكم قابلاً للتفيذ.

يُعلَق نقل الملكية إنفاذاً للحكم القاضي بالشفعة إلى حين تسديد كامل التعويض الإضافي المذكور ويعود لمحكمة الدرجة الأولى التي نظرت دعوى الشفعة ترتيب الآثار الناتجة عن عدم تسديد ذلك التعويض كلياً أو جزئياً، بما في ذلك إسقاط الحكم القاضي بالشفعة واعتباره كأنه لم يكن مهما كانت المحكمة التي أصدرته، وذلك بناء لدعوى تُقدَّم من المشفوع منه بوجه الشفيع.

المادة الثالثة:

تُطبَّق أحكام هذا القانون على دعاوى الشفعة التي تُقدَّم بعد تاريخ نفاذه، ويسري كذلك على جميع دعاوى الشفعة العالقة والتي لم يصدر بها حكم نهائي ومبرم بتاريخ نفاذه ويكون الطلب الإضافي

المتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون وبالتعويض الإضافي الذي فرضه مقبولاً في جميع أوقات و درجات المحاكمة حتى ولو أثير للمرة الأولى أمام محكمة التمييز أو محاكم الإستئناف ويُشكّل سبباً حكماً لقبول الطعن فسخاً أمام محاكم الإستئناف و نقضاً أمام محكمة التمييز.

أما في الدعاوى التي صدر فيها حكم نهائي ومبرم فللمشروع منه أن يُقَدَّم دعوى مستقلة للمطالبة بالتعويض الإضافي المنصوص عليه في هذا القانون أمام محكمة الدرجة الأولى التي نظرت دعوى الشفعة وذلك ضمن مهلة أقصاها سنة من تاريخ نفاذه وتوضع إشارة هذه الدعوى على الصحيفة العينية للعقار المشفوع ويجوز إعطاء مهلة لإيفاء التعويض الإضافي موضوع تلك الدعوى وترتب الآثار الناتجة عن عدم إيفائه وفقاً لأحكام المادة الثانية من هذا القانون.

المادة الرابعة:

تبقى الدعاوى والطلبات وطرق الطعن الناشئة عن تطبيق هذا القانون خاضعة للرسم المقطوع وذلك أمام جميع المحاكم باختلاف درجاتها ودوائر التنفيذ، عملاً بالمادة 13 بند (4) من قانون الرسوم القضائية تاريخ 1950/10/10 وتعديلاته.

المادة الخامسة:

يُعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

النائبة بولا يعقوبيان



الأسباب الموجبة

لما كانت الشفعة حق يُجيز لصاحبه أن يُنتزع العقار المَبيع من المشتري لقاء تعويضه تعويضاً تاماً يشمل ثمن المبيع حسب ما هو مُحدّد في العقد المُسجّل وملحقات هذا الثمن التي نصّ عليها القانون وفقاً لأحكام المادة ٢٣٨ حتى ٢٥٤ ضمناً من قانون الملكية العقارية الصادر بالقرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢ وتعديلاته.

ولما كانت الأزمة الإقتصادية والنقدية التي يمرّ بها لبنان منذ أواخر العام ٢٠١٩ والتي أدت إلى تدني قيمة العملة اللبنانية بشكل هائل، قد أحدثت ظلاماً واقعيّاً كبيراً للشاري المشفوع منه الذي اكتسب العقار قبل حصول الأزمة لقاء ثمن مُحدّد بالليرة اللبنانية في متن العقد المُسجّل ولم يُمكن من قبض التعويض عن الشفعة إلا بعد حصول الأزمة إمّا لعدم تقديم الدعوى قبلها أو لتمادي إجراءات التقاضي أو حتى لعدم تنفيذ الحكم آنذاك، فبات التعويض الذي يُمنح للمشفوع منه، وهو الثمن المذكور في العقد وملحقاته القانونية، زهيداً جداً نسبة إلى قيمة العقار الفعلية، في ظلّ عدم وجود أية إمكانية قانونية واضحة تُجيز رفع هذا الظلم ضمن النصوص القانونية الحالية لا سيما في ضوء أحكام المادة ٢٤٩ بند (٣) من قانون الملكية العقارية التي لم تُجزّز الإلتفات للتحسين الإقتصادي الناتج عن تقلب الأسعار وأحكام المادة ٢٥١ من نفس القانون التي فرّضت عدم سماع الإدعاء من المشتري بأن ثمن العقار الحقيقي يزيد على الثمن المذكور في العقد المُسجّل.

ولما كان المُشرّع وإثر الأزمة الإقتصادية والنقدية التي عصفت بلبنان إبان الأحداث والصراعات الداخلية الأليمة وأدت إلى انهيار كبير في قيمة النقد الوطني آنذاك، قد عمِل على مُعالجة تبعات ونتائج تلك الأزمة في قضايا الشفعة فندخل بمقتضى القانون رقم ٤٦١ تاريخ ١٩٩٥/٨/٣١ (تعديل بعض الأحكام المتعلقة بالشفعة) لإيجاد نوع من العدالة ورفع الظلم بهذا الشأن عبر فرض تعويض إضافي للمشفوع منه يوازي ١٥% من قيمة العقار المشفوع بتاريخ نفاذ ذلك القانون، وفقاً لما نصّت عليه المادة ٥ منه والتي جاء فيها:

« تُطبّق على الدعاوى العالقة بتاريخ نفاذ هذا القانون الأحكام الآتية:

١. إذا تبين للمحكمة أن الحق بالشفعة يركّز إلى سبب قانوني وصحيح، يُحكّم للمشتري المشفوع منه بالتعويض المنصوص عليه في المادة ٢٤٩ من القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢ (قانون الملكية العقارية).
٢. كما يجوز أن يُحكّم للمشتري المشفوع منه بتعويض يُضاف إلى تعويض الشفعة لا يتجاوز خمسة عشر بالمائة (١٥%) من قيمة العقار المشفوع كما تُقدّره المحكمة بتاريخ نفاذ هذا القانون. وفي هذه الحالة، يحق للشفيع أن يطلب من القاضي أن يُمنحه مهلاً للإيفاء وأن يُجعل تسديد التعويض الإضافي أقساطاً، وذلك وفقاً لأحكام المادة ٣٠٠ من قانون الموجبات والعقود على أن يتم تسديد آخر قسط في مهلة أقصاها سنة من تاريخ صدور الحكم.
٣. لا يُطبّق البند (٢) من هذه المادة على الدعاوى التي اقتُرنت بأحكام نهائية ومبرمة سواء كانت موضوع تنفيذ أم لم يُطلب تنفيذها بعد.
٤. لا يُطبّق البند (٢) من هذه المادة على دعاوى الشفعة التي تُقام بعد نفاذ هذا القانون».

ولما كنّا لأجل كل ذلك، واستثناساً بأحكام المادة ٥ من القانون ١٩٩٥/٤٦١ المذكور أعلاه، قد أعدّنا اقتراح القانون المُرفق مُتضمناً منح تعويض إضافي في قضايا الشفعة، لا يتجاوز الفرق بين الثمن المذكور في العقد وبين نصف قيمة العقار الراجعة بتاريخ نفاذ القانون إذا كان المشفوع منه قد اكتسب وسجّل ملكية العقار المشفوع في السجل العقاري بموجب عقد ذي تاريخ صحيح يعود إلى ما قبل ٢٠٢٠/١/١ لقاء مبلغ مُحدّد في متنه بالليرة اللبنانية على أن لا يكون الحكم القاضي بالشفعة قد نُفذ قبل التاريخ المذكور.

لذلك

فإننا نتقدّم باقتراح القانون المُرفق ربطاً على أمل مناقشته وإقراره.