

اقتراح لتعديل قانون "تحديد أصول موجزة لإزالة الشيوع في العقارات التي يتعدى مالكوها العشرة" الصادر في ٦ آذار ١٩٨٢

المادة ١- يعدل اسم القانون ليصبح " تحديد أصول موجزة لإزالة الشيوع في العقارات."

المادة ٢- تضاف إلى المادة الثالثة الفقرة التالية:

"إذا تبين أن المطلوب إبلاغه من بين المالكين أو من بين أصحاب الحقوق العينية أو من بين الحاجزين جزءاً تنفيذياً أو جزءاً احتياطياً متوفياً أو لم يكن له مقام معلوم يتم التبليغ بالنشر في صحيفة يومية واحدة تصدر في بيروت وفي الجريدة الرسمية بإعلام يوجه إلى كل من له حقوق في العقار دون حاجة لتحديد أسمائهم إفرادياً".

المادة ٣- يعدل نص الفقرة الأولى من المادة الرابعة بحيث يصبح:

"لسائر الشركاء في الملك ولورثتهم وأصحاب الحقوق العينية وورثتهم الذين نقلوا حصصهم الارثية واتخذوا محل إقامة لغايات إجراءات إزالة الشيوع أن يبدو ملاحظاتهم على طلب إزالة الشيوع بموجب لوائح خطية خلال مهلة ١٥ يوماً من تاريخ تبليغ الاستدعاء وفقاً لما هو محدد في المادة الثالثة من هذا القانون."

لمادة ٤- تضاف الفقرة اللآتية بين الفقرة الأولى و الفقرة الثانية من المادة السادسة:

"يكون العقار قابلاً للقسمة عيناً إذا كان ممكناً حصر ملكية عدة شركاء بعقار واحد أو بأكثر من عقار تتوفر به أو بهم الشروط المطلوبة لإفرازه.

المادة ٥- يعدل نص الفقرة الأخيرة من المادة السادسة بحيث يصبح:

محرمو امين
مجلس

"يبلغ قرار المحكمة إلى أصحاب العلاقة أو الى ورثتهم، وإذا تبين أن بينهم متوفين، يتم التبليغ وفقاً للأصول المحددة في المواد الثانية والثالثة والرابعة أعلاه. يتوجب على الشريك في الملك، أو على ورثته، الذي يريد الاستفادة من حق قسمة وإفراز حصته عينا أن يعلن رغبته خطياً باستدعاء يقدم إلى المحكمة في مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ تحت طائلة سقوط هذا الحق."

المادة ٦- يضاف إلى القانون مادة جديدة برقم ١٩ بالنص الآتي وتأخذ المادة ١٩ القديمة الرقم ٢٠ وتأخذ المادة ٢٠ القديمة الرقم ٢١:

"يمكن إحلال ورثة الشركاء في الملك وورثة أصحاب الحقوق العينية والحاجزين سواء بحجز تنفيذي أو بحجز احتياطي وورثتهم من قبل كل ذي مصلحة خلال كل مراحل تنفيذ إجراءات إزالة الشيوع أو بعد الانتهاء من تنفيذها ابتداء من تاريخ تقديم طلب إزالة الشيوع وأثناء تنفيذ كل الإجراءات، دون أن تؤثر معاملات الإحلال على إجراءات إزالة الشيوع أو أن توقفها أو تعلّقها، سواء تمّت إزالة الشيوع بقسمة العقار عينا أو بيعه بالمزاد العلني أو بإنشاء شركة عقارية.

ففي حال تمّ تقسيم العقار عينا تنقل ملكية العقار أو العقارات أو الأسهم في عقار أو عقارات التي خرجت بنصيب المورث إلى ورثته أو ورثة ورثتهم بعد إجراء معاملات نقل الملكية في السجل العقاري سواء خلال أو بعد تنفيذ إجراءات إزالة الشيوع فتجري عندئذ كل المعاملات لدى دائرة التنفيذ.

في حال تمّ بيع العقار بالمزاد العلني يتم قبض القسم من الثمن العائد للمتوفى من قبل الورثة أو ورثة الورثة في دائرة التنفيذ بعد اتمام البيع وبعد إجراء معاملات نقل الملكية في السجل العقاري.

في حال إنشاء الشركة العقارية تنقل ملكية الأسهم إلى الورثة أو لورثة الورثة بعد إجراء معاملات نقل الملكية في السجل العقاري."

محمد فواز
مكي

الشيوع

قانون رقم ٨٢/١٦

صادر في ٦ آذار سنة ١٩٨٢

تحديد اصول موجزة لازالة الشيوع
في العقارات التي يتعدى مالكوها العشرة.

اقر مجلس النواب

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

المادة الاولى - اصول ازالة الشيوع في
العقارات الشائعة*

لكل مالك في عقار شائع تتعذر فيه القسمة
الرضائية ان يطلب ازالة الشيوع وفقا للاصول
المحددة في هذا القانون.

المادة ٢ - تقديم طلب ازالة الشيوع*

يقدم طلب ازالة الشيوع الى المحكمة البدائية
الواقع في نطاقها العقار أو العقارات بشكل
استدعاء يبلغ الى سائر الشركاء في الملك والى
اصحاب الحقوق العينية والى امانة السجل
العقاري المختصة لاجل وضع اشارته على
صحيفة العقار أو العقارات المعنية.

المادة ٣ - اصول التبليغ*

يتم التبليغ وفقا للاصول المحددة في المادتين
٣٥٣ و ٣٥٥ من الاصول المدنية^(١).

أما اذا تبين ان المطلوب ابلاغه مجهول محل
الاقامة بموجب افادة صادرة عن مختار المحلة
فيجربى تبليغه بالصورة الاستثنائية على الوجه
الاتي:

- تعلق نسخة عن الاستدعاء على باب ردهة
المحكمة وتنتشر خلاصة عنها في الجريدة الرسمية
وفي جريدتين محليتين يعينهما رئيس المحكمة
وذلك على نفقة المستدعي وتثبت اجراءات التبليغ
هذه بمحضر ينظمه كاتب المحكمة على
مسؤوليته، وي قيد أنه مضى عشرين يوما على
اجراء معاملتي التبليغ والنشر.

(١) ان المادة ٣٥٣ من قانون اصول المحاكمات المدنية
القديم الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم ٧٢ تاريخ
١٩٣٣/٢/١ تقابلها المادة ٤٠٥ من قانون اصول
المحاكمات المدنية الجديد الصادر بالمرسوم الاشتراعي
رقم ٩٠ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦.

- اما تبليغ بقية الاوراق والقرارات بما فيه
الحكم النهائي فيتم بواسطة التعليق على باب ردهة
المحكمة. الا انه بالنسبة للحكم النهائي فتنتشر ايضا
خلاصة عنه في الجريدة الرسمية وفي جريدتين
محليتين يعينهما رئيس المحكمة على نفقة طالب
التبليغ.

المادة ٤ - الاعتراض على طلب ازالة
الشيوع*

لسائر الشركاء في الملك واصحاب الحقوق
العينية أن يبدوا ملاحظاتهم على طلب ازالة
الشيوع بموجب لوائح خطية خلال مهلة خمسة
عشر يوما من تاريخ تبليغ الاستدعاء وفقا لما هو
محدد في المادة الثالثة من هذا القانون.

وعليهم أن يتخذوا محل اقامة مختار ضمن
نطاق المحكمة والا يجري تبليغهم لصقا على باب
ردهة المحكمة كافة الاوراق والقرارات بما فيه
الحكم النهائي.

واذا كان بين الشركاء في الملك قاصرون أو
فاقدو الاهلية أو وقف ليس لهم وصي أو ولي
فللمحكمة النافذة بطلب ازالة الشيوع ان تعين
وصيا أو وليا خاصا لتمثيلهم في القضية عفووا أو
بناء لطلب مستدعي ازالة الشيوع.

المادة ٥ - فصل المحكمة البدائية
بالاعتراض*

تنظر المحكمة البدائية بالقضية في غرفة
المذاكرة بمهلة أسبوع تبدأ من تاريخ آخر مهلة
لابداء الملاحظات المحددة في المادة الرابعة.

ولها أن تتخذ الاجراءات والتدابير الآيلة الى
جعل القضية جاهزة للحكم بموجب قرارات تبليغ
ضمن المهل ووفقا للاصول المحددة أعلاه،
تتضمن هذه القرارات مهل تنفيذها ولا تقبل
الاستئناف الا مع الحكم النهائي.

المادة ٦ - قرارات المحكمة البدائية النهائية*

تصدر المحكمة البدائية في غرفة المذاكرة
حكمها النهائي بقسمة العقار عينا اذا كان قابلا
للقسمة، وفي حال تعذر قسمته عينا تقرر انشاء
شركة عقارية مساهمة بناء على طلب شركاء
يملكون واحد وخمسين بالمئة على الاقل، فان لم
تجتمع هذه الاكثرية على انشاء شركة يصار الى
بيع العقار بالمزاد العلني.

- اذا تقرر انشاء الشركة العقارية وكان بين
الشركاء الذين لم يوافقوا على انشائها من يملك
حصة تقبل القسمة عينا والافراز وبلاستناد الى
تقارير الخبراء، فله ان يطلب ذلك ويصار الى

وأصحاب الحقوق العينية وتدعوهم الى عقد جمعية تمهيدية يرأسها رئيس المحكمة الابتدائية.

البية بأشراف المحكمة وفقا للقوانين المرعية

المادة ١٠ - استئناف القرارات الابتدائية*

ان الحكم الوارد ذكره في المادة التاسعة هو قابل للاستئناف خلال مهلة ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه وفقا للأصول المحددة في المادتين الثالثة والرابعة أعلاه.

ان الاستئناف لا يوقف تنفيذ الحكم ما لم تقرر محكمة الاستئناف وقف التنفيذ.

المادة ١١ - قرار الاستئناف*

تتبع امام محكمة الاستئناف اصول التبليغ المبينة في المواد الثانية والثالثة والرابعة من هذا القانون وتصدر محكمة الاستئناف قرارها في غرفة المذاكرة ويكون نافذا على أصله وغير قابل للطعن بأي طريق من طرق المراجعة العادية أو غير العادية.

المادة ١٢ - وضع النظام الاساسي للشركة والاكنتاب برأسمالها*

يعتبر النصاب قانونيا في الجمعية التمهيدية المنصوص عليها في المادة التاسعة من هذا القانون بحضور شركاء في الملك يمثلون عشرين بالمئة على الأقل من الاسهم الشائعة في العقار على أن لا يقل عددهم عن ثلاثة أشخاص.

ويتم في هذه الجمعية انتخاب ثلاثة مؤسسين يضعون النظام الاساسي للشركة المتضمن تعيين اسمها وموضوعها ومركزها ومدتها ومقدار رأسمالها وعدد أسهمها وقيمة السهم الاسمية وكيفية ادارتها وفتح باب الاكنتاب بالاسهم العينية بين الشركاء في الملك بالعقار وأصحاب الحقوق المترتبة عليه بمقدار حصتهم في العقار وقيمة حقوقهم المحددة وفقا للأصول المعينة في هذا القانون، وفتح باب الاكنتاب بالاسهم النقدية في حال زيادة رأس المال وتعيين المصرف الذي ستودع فيه قيمة الاكنتاب بالاسهم النقدية، كل ذلك ستودع في الأصول المنصوص عليها في المواد ٧٩ وما يليها من قانون التجارة المتعلقة بتأسيس الشركات المغفلة مع مراعاة النصوص الخاصة المحددة في هذا القانون، ويسلم كل مكتب شهادة أسهم مؤقته يصار فيما بعد الى استبدالها بشهادة أسهم نهائية.

إذا كان بين الشركاء في الملك وأصحاب الحقوق العينية غائبون وفاقد الاهلية من لم يتقدم لاستلام شهادات الاسهم العينية العائدة له فتودع تلك الشهادات أمانة في صندوق المحكمة التي تعين فيما خاصا لممارسة الحقوق والموجبات الخاصة بتلك الاسهم ولتمثيلهم في الجمعيات العمومية على اختلاف انواعها وذلك تحت اشراف رئيس محكمة البداية.

الافراز لقسمة العقار بجميع الشروط ووص عنها في قانون التنظيم المدني الصادر ١٩٦٢/٩/٢٤^(١) وتعديلاته خاصة المادة معدلة منه وجميع الانظمة المتخذة عملا به دون ان تتناقض مع روحية هذه ص.

يبلغ قرار المحكمة الى اصحاب العلاقة وفقا لالمحددة في المواد الثانية والثالثة والرابعة أعلاه، ويتوجب على الشريك في الملك بريد الاستفادة من حق قسمة وافراز حصته ان يعلن رغبته خطيا باستدعاء يقدم الى مهلة ١٥ يوما من تاريخ التبليغ تحت سقوط هذا الحق.

ادة ٧ - تعيين الخبراء*

القرار القاضي بتحويل الحقوق العينية الى اسهم في شركة عقارية مساهمة يجب ضمن تعيين خبير أو لجنة خبراء للقيام بن عناصر العقار والحقوق العينية المترتبة توصلنا الى تحديد قيمة المقدمات العينية.

ادة ٨ - الدعوة لحضور الكشف وتقارير الخبراء*

عند الخبير أو لجنة الخبراء الفرقاء بواسطة في جريدين محليتين لحضور الكشف قبل ستة ايام من الموعد المحدد وتقديم تقاريرهم، وعلى الخبير أو لجنة الخبراء انجازهم وتقديم التقرير الى المحكمة ضمن مهلة من تاريخ تبليغ القرار المذكور في المادة ٤.

ادة ٩ - ايداع تقرير الخبراء واصدارات الابتدائية*

ضع تقرير الخبير أو لجنة الخبراء في قلم مدة ويدعى أصحاب العلاقة لأبداء طاعتهم بشأنه خلال مهلة خمسة عشر يوما من تبليغهم حصول الايداع وفقا للأصول ادة في المادتين الثالثة والرابعة أعلاه وبحق صاحب علاقة تسلم نسخة عن التقرير.

انقضاء هذه المهلة تصدر المحكمة الابتدائية بتحدد بموجبه قيمة كامل عناصر العقار المقدمات العينية العائدة للشركاء في الملك

في القانون تاريخ ١٩٦٢/٩/٢٤ (قانون التنظيم دني) بموجب المرسوم الاشتراعي رقم ٦٩ تاريخ ١٩٨٣/٩/

ورات الحقوقية صادر

المادة ١٣ - تحديد جدول أعمال الجمعية التأسيسية والدعوة إليها*

فور اتمام الاكتتاب بكامل رأسمال الشركة وتوزيع شهادات الاسهم المؤقتة يقوم المؤسسون تحت اشراف رئيس محكمة البداية بتحديد جدول أعمال الجمعية التأسيسية والدعوة اليها بواسطة النشر في صحيفتين محليتين قبل شهر على الاقل من التاريخ المعين لانعقادها.

المادة ١٤ - انعقاد الجمعية التأسيسية وتحديد مهامها*

تتعقد الجمعية التأسيسية برئاسة رئيس محكمة البداية أو من ينتدبه ولا تكون مناقشاتها قانونية الا اذا كان عدد المساهمين الذين تتألف منهم يمثل ثلثي رأسمال الشركة على الاقل. واذا لم يتم النصاب فيمكن عقد جمعية جديدة بناء لدعوة تنشر وفقا للاصول المحددة في المادة الثالثة عشر ويذكر في الدعوة جدول أعمال الجمعية السابقة والنتائج التي أسفرت عنها وتكون مناقشات هذه الجمعية الثانية قانونية اذا كان عدد المساهمين الذين تتألف منهم يمثل نصف رأسمال الشركة على الاقل. واذا لم يتم لها هذا النصاب فيمكن عقد جمعية ثالثة ولا يلزمها أن تمثل حينئذ الا ثلث رأسمال الشركة على الاقل.

تتحصر مهمة الجمعية التأسيسية في التحقق من صحة الاكتتاب بكامل أسهم الشركة وتحرير قيمتها وفقا للنظام الاساسي والموافقة على هذا النظام والتثبت من تأسيس الشركة نهائيا. وفي انتخاب أعضاء أول مجلس ادارة، وتعيين مفوض مراقبة نظامي للشركة، واجراء معاملة النشر والتسجيل وتفويض من يلزم، والموافقة على نفقات التأسيس وتحويل مجلس الادارة بدفعها، وبراء ذمة المؤسسين.

المادة ١٥ - الاحكام المطبقة على الشركة*

تكون الشركة خاضعة لنظامها الاساسي ولاحكام قانون التجارة المتعلقة بالشركات المغفلة للانظمة المرعية الاجراء.

المادة ١٦ - رسوم ازالة الشبوع*

عند تقديم طلب ازالة الشبوع يستوفى عن هذا الطلب رسم مقطوع واذا اقترن هذا الطلب بحكم نهائي يقضي بتأسيس شركة عقارية مغفلة يتوجب على هذه الاخيرة فور اتمام تأسيسها نهائيا أن تسدد للخرينة اللبنانية رسما قدره ثلاثة بالمئة من قيمة رأسمالها، وعند تسديد الرسم المذكور تنتقل ملكية المقدمات العينية الحاصلة للشركة على

اسمها في الدوائر العقارية دون ان يترتب عليها أي رسم مالي أو عقاري آخر.

المادة ١٧ - حلول الشركة العقارية المغفلة محل المالكين*

فور اتمام تأسيس الشركة وانتخاب مجلس ادارتها ترقن حكما اشارات الدعاوى العالقة فيما بين المالكين عن صحيفة العقار أو العقارات العينية وتحل الشركة العقارية المغفلة محلهم في المنازعات العالقة بينهم وبين الغير.

المادة ١٨ - طرح العقار للبيع بالمزاد العلني*

اذا تعذر اتمام تأسيس الشركة العقارية المغفلة لاي سبب كان يحق للمحكمة البدائية التي قررت انشاء الشركة ان ترجع عن قرارها وأن تقرر طرح العقار للبيع بالمزاد العلني بقرار معلل، ويكون هذا القرار قابلا للاستئناف خلال مهلة شهر من تاريخ تبليغه بواسطة النشر في جريدتين محليتين.

المادة ١٩ - الغاء الاحكام المخالفة*

الغيت جميع الاحكام القانونية المخالفة لهذا القانون والتي لا تتفق مع مضمونه. وتحال الدعاوى العالقة امام المحاكم المنفردين اداريا الى محكمة البداية.

المادة ٢٠ - نشر القانون*

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بعيدا في ٦ اذار سنة ١٩٨٢

الامضاء: الياس سركيس

نشر هذا القانون في عدد الجريدة الرسمية رقم ١١ تاريخ ١٩٨٢/٣/١٨.