

دولة رئيس مجلس النواب
الاستاذ نبيه بري المحترم

لما كانت مقدمة الدستور في الجمهورية الثانية نصت في الفقرات و- ز- ط على التالي:

- و: النظام الاقتصادي حر يكفل الملكية الخاصة.
 - ز: الإنماء المتوازن للمناطق اقتصادياً ركن أساسي من أركان وحدة الدولة واستقرار النظام.
 - ط: أرض لبنان واحدة لكل اللبنانيين وهم يتمتعون بالسواء بالحقوق المدنية دون ما فرق بينهم.
- ولما كانت المادة ٧ من الدستور جعلت كل اللبنانيين سواء لدى القانون،
ولما كانت المادة ١٥ منه جعلت الملكية في حمي القانون،
ولما كان النظام العقاري الساري في لبنان قد ورث عن الحكم العثماني طابعاً
شاداً يكرس التمييز والتفريق وعدم المساواة إذ اعتمد نظام ملكية عقارية كاملة في
جبل لبنان وملكية عقارية، إذا صح القول، منقوصة ومبتورة في الولايات الأربع التي
أصبحت اليوم المحافظات التسعة (٩)،
ولما كان هذا النظام الموروث وغير العادل يتعارض مع وحدة الأرض ووحدة
المواطنة والمساواة في الحقوق والواجبات سواء على صعيد المواطن أو على صعيد
المناطق ولا يجوز استمراره في ظل الجمهورية الثانية،

لذلك

نتقدم من دولتكم باقتراح قانون دمج الأراضي الأميرية بالأراضي الملك
وتوحيد نظام الملكية العقارية راجين إحالته إلى اللجان المختصة للدرس ومن ثم
عرضه على المجلس الموقر للمناقشة والتصديق.

وأقبلوا الاحترام
بيروت في ١٥ / ٧ / ٢٠٠٤

النائب غازي زعيتر



النائب حسين الحاج حسن

اقتراح قانون
بدمج الأراضي الأميرية بالأراضي الملك

المادة الأولى: تعدل المواد ٥ و ٦ و ٩ من القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١١/٢/١٩٣٠ (قانون الملكية العقارية) على الشكل التالي :

المادة المعدلة: العقارات (الملك) هي العقارات التي يجري عليها حق ملكية مطلقة لمصلحة الأفراد وسائر الأشخاص الحق الخاص كما هو مبين في الفصل الأول من الباب الثاني (المواد ١١ و ١٢ و ١٣) من هذا القانون.

المادة ٦ المعدلة : يلغى حق الرقبة العائد للدولة في العقارات المعروفة سابقاً بالعقارات (الأميرية) وتصبح هذه العقارات حكماً من نوع العقارات (الملك) ويتحول حق التصرف الجاري عليها حكماً إلى حق ملكية يخضع لنفس الأحكام العائدة لهذا الحق الأخير والمبينة في المادة السابقة.

ينتج هذا التحويل مفاعيله ابتداء من تاريخ نفاذ هذا القانون. تستبدل عبارة (تصرف) بعبارة (ملك) أينما وردت في قيود السجل العقاري عند أول معاملة عقارية تجري على العقارات الأميرية بعد نفاذ هذا القانون على أن لا يحول ذلك دون التطبيق الفوري لسائر أحكام هذا القانون.

المادة ٩ المعدلة: تعتبر العقارات (الخالية المباحة) أو الأراضي الموات من أملاك الدولة الخاصة وتخضع لأحكامها ما لم يكن قد جرى، قبل نفاذ هذا القانون، اكتساب حق افضلية عليها وفقاً للمواد ٢٣٤ و ٢٣٥ و ٢٣٦ من هذا القانون، وفي هذه الحال تسجل ملكاً لصاحب حق الأفضلية.

المادة الثانية- يعدل البند ٣ من المادة ٣٧ من القرار ١٨٦ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ المعدل بالمادة الرابعة من القرار ٤٤/ل.ر تاريخ ٢٠/٤/١٩٣٢ ويصبح كما يلي:

١١
٩٨

البند ٣- إذا كان وازعاً يده على العقار أو على المال غير المنقول بصورة هادئة علنية وبدون انقطاع مدة خمس سنوات هو بنفسه أو بواسطة مورثه أو بواسطة شخص آخر لحسابه بحق، أو خمس عشر سنة إذا لم يكن وازعاً يده بحق ... (الباقى بدون تعديل).

المادة الثالثة- تعدل المادة ٣٨ من القرار ١٨٦ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ المعدلة بموجب المادة الخامسة من القرار ٤٤/ل.ر تاريخ ٢٠/٤/١٩٣٢ وتصبح كما يلي:

المادة ٣٨: عندما يكون عقار أو مال غير منقول مهما كان نوعه، غير مقيد أصلاً في الدفتر خانة أو في دفاتر التسجيل في جبل لبنان وكان ملوكاً بدون سند، فيقيد حق الملكية باسم وازع اليد الحالي إذا كان أشغله بصورة هادئة علنية، وبدون انقطاع بنفسه أو بشخص مورثه أو بواسطة شخص ثالث لحسابه بمستند محق أو بدون مستند محق مدة خمس عشر سنة. وإذا كان وازع اليد الحالي غير متمم لهذه الشروط فيقيد باسمه حق الملكية إذا رضي بأن يدفع بدل المثل مخمناً وفقاً لأحكام المادة ٤٢ التالية. وإذا رفض فيسجل العقار ملكاً للدولة.

المادة الرابعة - تعدل المادة ٤٢ من القرار ١٨٦ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ كما يلي: تستبدل فيها عبارة (إسقاط العشر من هذه القيمة) بعبارة (إسقاط ١٥/١ من هذه القيمة) والباقي بدون تعديل.

المادة الخامسة- ألغيت النصوص القانونية التالية:

- البندان الثاني العائدة لحق "التصرف" والخامس العائد لحق "الأفضلية على الأراضي الخالية المباحة" في المادة ١٠ من القرار ٣٣٣٩ المذكور.

- الفصل الثاني من الباب الثاني من القرار ٣٣٣٩ المذكور العائد لحق التصرف (المواد ١٤ حتى ١٩ ضمناً)

- المادة ٢٦٠ من القرار ٣٣٣٩ المذكور.

- الفقرة الأولى من المادة ٢ من القرار ٢٧٥ تاريخ ٢٥/٥/١٩٢٦ العائد لأملك الدولة الخصوصية غير المنقولة.

- المقطع الأول من المادة ١٥ من المرسوم الاشتراعي رقم ٧٠ تاريخ
١٩٨٣/٩/٩.

المادة السادسة- إن كانت المشاعات الأميرية الواقعة في خراج كل قرية أو بلدة في
لبنان، يحق للمجالس البلدية العائدة لكل قرية أو بلدة التصرف بها لما
فيه مصلحة القرية أو البلدة.

المادة السابعة- ألغيت جميع الأحكام المختصة بالأراضي الأميرية في أي نص وجدت
وألغيت جميع النصوص المخالفة لهذا القانون أو غير المتفقة مع
أحكامه.

المادة الثامنة- يعمل بهذا القانون فور نشره.

النائب غازي زعيتر



النائب حسين الحاج حسن

الأسباب الموجبة

تصنّف العقارات في لبنان إما بالاستناد الى نوعها الطبيعي أو بالاستناد الى نوعها الشرعي

بالاستناد الى نوعها الطبيعي (بسبب كيانها) تقسم الى ثلاثة أنواع: العقارات بطبيعتها والعقارات بتخصيصها والعقارات غير المادية. وهذا التصنيف تناوله الفصل الأول من الباب الأول من القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠ في المواد ١ حتى ٤ ضمناً.

أما بالاستناد إلى نوعها الشرعي (بسبب أصلها) فتقسم العقارات الى خمسة أنواع تناولها الفصل الثاني من الباب الأول من القرار ٣٣٣٩ المذكور وهي:

- العقارات الملك (المادة ٥)
- العقارات الأميرية (المادة ٦)
- العقارات المتروكة المرفقة (المادة ٧)
- العقارات المتروكة المحمية (المادة ٨)
- العقارات الخالية المباحة (المادة ٩)

أما الحقوق العينية على العقارات (طريقة استثمارها والتصرف بها (disposition) فقد عدّتها المادة ١٠ من القرار ٣٣٣٩ المذكور وهي : الملكية، التصرف، السطحية، الانتفاع، حق الأفضلية على الاراضي الخالية المباحة، حقوق الرهونات (الرهن والبيع بالوفاء)، الامتيازات، والتأمينات، الوقف، الاجارتان، الاجارة الطويلة، الخيار الناتج عن وعد بالبيع.

هذا مع الاشارة أن الوقف (حبس العين عن التصرف) كان أصلاً يشكل نوعاً شرعياً لكنه حول إلى حق عيني في القرار ٣٣٣٩ لا يجوز إلا على العقارات الملك.

والعقار يدخل حكماً في احد الأنواع الشرعية الخمسة، ونوعه يحدد الحقوق العينية الممكن أن تجري عليه وطرق اكتساب هذه الحقوق. ونوع العقار يمكن أن يتبدل ضمن شروط معينة.

والتمييز بين العقارات الملك التي يجري عليها حق الملكية والعقارات الأميرية التي يجري عليها حق التصرف ورثة لبنان عن الحكم العثماني وحافظ عليه عهد الانتداب الذي وضعت في ظله النصوص العقارية التي مازالت سارية حتى اليوم.

فالعثمانيون ميزوا بين العقارات الملك والعقارات الأميرية التي تعود رقبتهما للدولة، وقد قرر السلطان سليمان القانوني أن جميع الأراضي الخارجة عن المناطق الأهلة تكون رقبتهما للدولة.

واعتمد العثمانيون بالنسبة للأراضي الأميرية نظام الإقطاع العسكري فقسمت المملكة الى مناطق عسكرية سميت بشاليك وقسمت الشاليك إلى سناجق والسناجق الى مقاطعات عسكرية على رأسها زعيم أو سباهي، وكان هذا الأخير يعطي فلاحه الأرض إلى متصرفين ويسلمهم سندات طابو لقاء تأدية خدمة عسكرية وقسم من الغلة.

وكان المتصرف في البدء حقه شخصي لا عيني، وللسيياهي أن يقسطه عندما يشاء كما أن الأرض تعود له عند وفاة المتصرف، وعند وفاته هو تعود الأرض إلى صاحب الأقطاع الذي يعطوه وهكذا حتى السلطان. وبيدور تشريعات متلاحقة تطور حق التصرف على الأراضي الأميرية واتسعت تدريجياً حقوق المتصرف. فبعد أن كان حقه شخصياً ومؤقتاً لا يجيز له البناء والغرس والرهن، أصبح حقه عينياً يدوم مدى الحياة وينتقل الى ورثته بالتساوي بين الذكور والإناث ومع حق التمثيل وأصبح يجوز له البناء والغرس والرهن وأنشئت الدفتر خانة وأصبح سند الطابو سنداً رسمياً. لكن رغم هذا التطور لم يصل حق التصرف إلى مستوى حق الملكية بل بقي أدنى منه.

هذا وقد طبق القانون العثماني على البلاد التي خضت له بعد فتحها.

وبالنسبة لجبل لبنان وعلى أثر حوادث ١٨٤١-١٨٤٥، أرسل الباب العالي كتاباً إلى شكيب أفندي موفده إلى لبنان (١٨٤٥/١١/١٢) أوصاه بالمحافظة على امتيازات لبنان.

..
✍

وجاء بعده بروتوكل ١٨٦١ / ١٨٦٤ وقسم جبل لبنان إلى سبع دوائر إدارية واستمرت الملكية فيها خاضعة للعرف والعوائد المحليّة التي جعلت منذ القدم أراضي لبنان أراضي ملك.

أما سائر الأفضية اللبنانية التي كانت خارج نطاق المتصرفية وقد ضمت إلى لبنان الكبير فيما بعد فكانت تعتبر ولايات عثمانية وبالتالي تخضع إلى قانون الأراضي العثماني.

وبتاريخ ١٩٢٠/٨/٣ أصدر المفوض السامي القرار ٢٢٩ وأعاد الأراضي اللبنانية الواقعة سابقاً في الولايات العثمانية إلى لبنان وبتاريخ ١٩٢٠/٩/١ أعلن الجنرال غورو استقلال لبنان الكبير.

وفي ظل الانتداب صدر نظام تحرير العقارات ونظام السجل العقاري بموجب القرارات ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ وقد أبقى على التمييز بين العقارات الملك والعقارات الأميرية ، ثم جاء القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢ وأبقى التمييز بين نوعي العقارات تاركاً بصمات الحكم العثماني في التمييز بين شطري لبنان:

شطر أبقى له شبه استقلال داخلي يتمتع سكانه بامتياز ملكية كاملة على أراضيهم.
وشطر يخضع للحكم العثماني المباشر لا يتمتعون إلا بحقوق منقوصة على أراضيهم .

ولا بد من التذكير هنا بأوجه الشبه وأوجه الخلاف التي لا تزال سارية بين الحقين، أي الملكية وحق التصرف:

أوجه الشبه:

عناصر الحقين هي ذاتها، طرق اكتسابهما هي ذاتها وإن اختلفت مدة الاكتساب بمرور الزمن، قواعد الشيوخ هي ذاتها، كلاهما حق عيني.

أوجه الخلاف:

- الملكية حق دائم لا يسقط بعد الاستعمال ، أما التصرف فيمكن اسقاطه قضائياً بعد خمس سنوات من عدم الاستعمال.
- الملكية تشمل الرقبة والانتفاع في حين ان التصرف يقتصر على الانتفاع دون الرقبة لكنه انتفاع ينتقل الى الورثة وبطريقة مختلفة عن الملك العادي.
- أحكام الضم والفرز تميز بين الحقين.
- الوقف يجوز على الملك ولا يجوز على الأرض الأميرية.
- تفاوت الأسعار بين النوعين هو نتيجة طبيعية لهذا الوضع.

ولما كان دستور الطائف قد كرّس أرض لبنان ارضاً واحدة كرّس الإنماء الاقتصادي المتوازن للمناطق وساوى في الحقوق المدنية بين جميع اللبنانيين لأية منطقة انتموا،

ولما كان لم يعد من الجائز الإبقاء على تمييز في النظام العقاري الذي يحكم توزيع الثروة اللبنانيين، وبالتالي ينعكس ظلماً وعدم مساواة على نصف اللبنانيين دون حق،

لهذه الأسباب

وضع اقتراح القانون المرفق بدمج الأراضي الأميرية بالأراضي الملك وجعل التصرف بالمشاعات الأميرية للمجالس البلدية.

١٠
٤