

قانون يرمي إلى معالجة اوضاع الأبنية المهدامة جراء العدوان الإسرائيلي

المادة الأولى :

تعديل الفقرة السادسة من القسم أولاً من المادة الثانية عشرة من القانون رقم 2025/22

لتصبح كما يلي:

6 - فيما يتعلق بالابنية المفرزة الى حقوق مخدفة، تنتقل ملكية أصحاب الحقوق المختلفة المبينة في نظام الملكية إلى نسبة ملكية في أرض العقار لغاية تاريخ إعادة البناء وتشديد البناء وعند استصدار رخصة إسكان جديدة تعود ملكية الأقسام المختلفة إلى أصحابها كما كانت وبذفس أرقام الأقسام المسجلة أصولاً في السجل العقاري.

بعد نفاذ هذا القانون التعديلي، وخلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، يدعى أصحاب الحقوق المختلفة إلى جلسة جمعية عمومية استثنائية للمالكين، لإنتخاب رئيس جمعية المالكين العامة لتمثيل الجمعية والعقار موضوع البناء أمام كافة المراجع الرسمية المختصة لغاية تاريخ إعادة البناء بحيث يكون لرئيس جمعية المالكين المنتخب، صلاحية التقدم بطلبات ترخيص البناء وتوقيع كافة الخرائط والمستندات الخاصة والاذونات لاعادة البناء بما فيه رخصة الاسكان وعقود الافراز والتسجيل أصولاً في السجلات العقارية.

يطبق على جلسة الانتخاب المذكورة أعلاه أحكام المرسوم الاشتراعي رقم 1983/88.

في حال حصول البناء المتهدم وأصحاب الحقوق المختلفة على تعويضات لإعادة البناء تفوق الـ 50% من قيمة إعادة البناء، يتخذ قرار إعادة البناء من جمعية المالكين العامة في العقار وتكون أغلبية التصويت لإعادة البناء بنسبة 75% من الحصص في العقار ويلتزم جميع المالكين بقرارات إعادة البناء الصادرة عن الجمعية العامة للمالكين.

2025

للمالكين الذين يرفضون تسديد ما هو مستحق عليهم من تكاليف إعادة بناء والتي تفوق مبالغ التعويض المقررة اصولاً من الجهات الرسمية المعنية، حق الخيار ببيع حصصهم في البناء لغيرهم من المالكين وفي حال حصول خلاف على قيمة الحصص المباعة تبت محكمة الدرجة الأولى التابع لها العقار في الخلاف المذكور بناء لطلب جمعية المالكين او المالك غير الراغب بالمشاركة بالبناء في غرفة المذاكرة بموجب قرار معجل لتنفيذ نافذاً على أصله، على أن يقطع 10% من قيمة الثمن تسدد لإعادة البناء وتسدد باقي القيمة لصحاب الحق لقاء بيعه لحصته.

في حال لم يرغب أي من المالكين بشراء الحصة المذكورة بعد رفض اي من المالكين لاعادة البناء، يتم بيع حصته بالمزاد العلني للغير بموجب قرار صادر عن محكمة الدرجة الاولى التابع لها العقار بناء على مراجعة رئيس جمعية المالكين او 50% من اصحاب الحصص، على ان يتخذ القرار في غرفة المذاكرة وان يكون معجل التنفيذ نافذاً على أصله.

في حال لم يتخذ القرار باعادة البناء خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ نفاذ القانون الحالي، يتم بيع ارض العقار بالمزاد العلني بموجب قرار صادر عن محكمة الدرجة الاولى التابع لها العقار بناء على مراجعة من اي من اصحاب الحصص، على ان يتخذ القرار في غرفة المذاكرة وان يكون معجل التنفيذ نافذاً على أصله وتوزع قيمة المبيع بين اصحاب الحصص وفقاً لنظام الملكية. وتعتبر اية مساهمة او تعويضات مدفوعة من أي جهة رسمية لإعادة البناء كتعويض عن الهدم ويوزع التعويض المذكور بين المالكين بحسب نسب الملكية المبينة في نظام الملكية.

فيما يتعلق بالأبنية غير المفرزة، إذا كان البناء لا زال بملكية صاحب الأرض ولم يتم الاخير ببيع اي من اقسامه او اجزائه من الغير بموجب عقود بيع ابتدائية او غيرها من التصرفات القانونية، يرخص لصاحب العقار او اصحاب العقار بالشيوع باعادة البناء كما كان وتقسّم الاقسام المختلفة الناتجة عن اعادة البناء بعد الافراز الى اصحاب الحقوق حسب نسبة ملكيتهم قبل الشيوع او وفقاً لما يتم الاتفاق عليه بين الشركاء في الشيوع.

اما في حال بيع اي قسم من الاقسام للغير بموجب عقود بيع ابتدائية او غيرها من التصرفات القانونية، يكون للغير المشتري نفس الحقوق المنصوص عنها في البند السابق اعلاه لأصحاب

الحق المختلف المفرز اصولاً لاسيما لناحية الملكية والتصويت شرط ان يكون قد اوفى كامل قيمة المبيع للمالك.
تعلق كافة اقساط القروض الاسكانية للاقسام الالابنية المتهدمة لغاية تاريخ اعادة بنائه حيث تعود وتسري مباشرة بعد اعادة البناء.

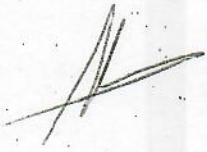
المادة الثانية :

يضاف الى القسم ثانياً من المادة الثانية عشرة من القانون رقم 2025/22 الفقرة التالية :
لا تعتبر المساعدة المذكورة حقا على العقار ولا يسأل مالكو العقار عن أي تعويض ويجوز لأصحاب الأرض التصرف بالارض المذكورة سواء ببيعها او اعادة بنائها.

المادة الثالثة

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

النائبة بولا يعقوبيان



الأسباب الموجبة

إنّ الاضرار التي طالت الابنية في كافة الاراضي والمناطق والقرى اللبنانية جراء العدوان الإسرائيلي منذ العام 2023 تستوجب تدخلاً تشريعيًا فوريًا وسريعاً من المشرع بهدف تثبيت الحقوق وإعادة بناء تلك الأبنية المتهمة او التي توصي التقارير الفنية بهدمها لإعادتها الى الحالة التي كانت عليها قبل العدوان تمكيناً لأصحاب الحقوق من العودة اليها بأسرع وقت ممكن تثبيتاً للحقوق ودون التعرض لحقوق الغير.

إنّ اختلاف الابنية المتضررة بين ابنية مفرزة واخرى غير مفرزة يستوجب تدخلاً من المشرع لتبيان وحفظ كافة الحقوق، حقوق أصحاب الأراض وحقوق اصحاب الأقسام المختلفة وحقوق الشارين لأقسام لم يتم افرازها بشكل نهائي.

إنّ المادة الثانية عشرة من القانون رقم 2025/22 تطرقت الى موضوع اعادة بناء الأبنية المهدمة دون اي تمييز بين الأبنية المفرزة الى اقسام مختلفة والأبنية غير المفرزة، ودون ان تبين وتوضح حقوق كافة الأفرقاء اصحاب المصلحة في تلك الابنية الأمر الذي يترك مجالات للتأويل يجب ان يتم حلها من قبل المشرع.

لذلك نتقدم الى مجلسكم الكريم بمشروع القانون الحالي المرفق راجيين دراسته واقراره بصفة المعجل المكرر كونه ضرورة ماسة لتبيان وحفظ حقوق كافة اصحاب المصلحة المرتبطة بالأبنية المهدمة او التي توصي التقارير الفنية بهدمها.

النائبة بولا يعقوبيان