بيـروت، فـي: ٢٠٢٦/١/١٢
رقـم الصـادر: ٧٢/م.ص.
رقم المحفوظات: ١٠/ش.ن - ٧٢/د/٢٠٢٤

دولـــة رئيس مجلس النـــواب

الموضوع: إقتراح القانون الرامي إلى منح تعويض إضافي في قضايا الشفعة.

المرجـــع: - إيداع رئاسة مجلس النواب ٨٣٨٢/ص تاريخ ٢٠٢٤/١/١٧ ومرفقاته.
- قرار مجلس الوزراء رقم ٤١ تاريخ ٢٠٢٦/١/٨.

تقدّمت النائب السيدة بولا يعقوبيان بإقتراح قانون يرمي إلى:

- منح المشفوع منه **تعويضاً إضافياً لا يتجاوز مقداره الفرق بين الثمن المُحدّد في العقد المُسجّل الذي اكتسب بموجبه ملكية العقار المشفوع وبين خمسين بالمئة (٥٠%) من قيمة ذلك العقار** الرائجة بتاريخ نفاذ هذا القانون كما تقدّرها المحكمة.

- يُشترط لاستحقاق هذا التّعويض أن يكون المَشفوع منه قد اكتسب وسَجّل ملكيّة العقار المَشفوع في السجّل العقاري **بموجب عقد ذي تاريخ صَحيح يَعود إلى ما قبل ٢٠٢٠/١/١** لقاء مبلغ مُحدّد في متنه بالليرة اللبنانية على أن يَكون الحكم القاضي بالشّفعة قد نُفّذ قبل التاريخ المذكور.

- يحق للقاضي أن يمنح الشفيع، بناءً لطلبه، مهلاً للإيفاء وأن يجعل تسديد هذا التعويض الإضافي أقساطاً وفقاً لأحكام المادة /٣٠٠/ من قانون الموجبات والعقود.

☒ يَتبيّن من **الأسباب الموجبة** ما يلي:

- إن الأزمة الإقتصادية والنقديّة التي يمرّ بها لبنان منذ أواخر العام ٢٠١٩ أدت إلى تدنيّ قيمة العملة اللبنانية وقد أحدثت ظلماً كبيراً للشاري المشفوع منه الذي اكتسب العقار قبل حصول الأزمة لقاء ثمن مُحدّد بالليرة اللبنانية في متن العقد المُسجّل ولم يُمكّن من قبض التعويض عن

الشفعة إلا بعد حصول الأزمة إما لعدم تقديم الدعوى قبلها أو لتمادي إجراءات التقاضي أو حتّى لعدم تنفيذ الحكم آنذاك، فبات التعويض الذي يُمنح للمشفوع منه، وهو الثمن المذكور في العقد وملحقاته زهيداً جداً نسبة إلى قيمة العقار الفعلية.

- سبق للمشرّع إبان الأحداث والصّراعات الداخلية وأدّت إلى انهيار كبير في قيمة النقد آنذاك، أن عمل على معالجة تبعات ونتائج تلك الأزمة في قضايا الشفعة عبر فرض تعويض إضافي للمشفوع منه يوازي ١٥% من قيمة العقار المشفوع بتاريخ نفاذ ذلك القانون وذلك وفقاً للمادة /٥/ من القانون رقم ٤٦١ تاريخ ١٩٩٥/٨/٣١ (تعديل بعض الأحكام المتعلّقة بالشفعة).

لذلك، واستناداً بأحكام المادة /٥/ المذكورة، أعدّ هذا الإقتراح متضمناً منح تعويض إضافي في قضايا الشفعة.

☒ عند **إستطلاع** رأي الجهات المعنية أفادت بما يلي:

- **<u>هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل</u>** (الرأي رقم ٢٠٢٥/٢٤٩ تاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٣) رأت **عدم السير** بإقتراح القانون مُشيرةً إلى ما يلي:

١. إن القاعدة القانونيّة تتّسم بالشمولية والعمومية بحيث تُطّبق على شريحة كبيرة من المُجتمع وتُعالج العلاقات بين هذه الشريحة من جهة،
وإنّ مُعالجة الأزمة الإقتصادية الضّخمة التي يَمرّ بها لبنان لا تتمّ عن طريق قوانين مُتفرّقة خَجولة تتناول مَسألة مَعيّنة بل يتوجّب أن **تتمّ عن طريق قيام الحكومة والمُشرّع بواجباتهما واعتمادهما سياسة عامّة شاملة عادلة** تعطي حلولاً تتناسب مع حجم الأزمة الإقتصادية بحيث تعالج جميع العقود والمعاملات للحؤول دون إلحاق الظلم والإجحاف بالمواطن كما هو عليه الحال في الوضع الراهن.

٢. لا يُمكن تحديد التعويض العادل في مسائل الشفعة دون إجراء دراسة دقيقة تُعالج النواحي كافّة لتضخّم قيمة العملة.

- **وزارة المالية:** أفادت أنّ إقتراح القانون:

١. **يتناقض مع مبدأ العَدالة والمُساواة** بين المواطنين، إذ أنّه يُحاول إقرار تَعويض إضافيّ للمَشفوع منه، في حين يَتناسى بقيّة أصحاب العُقود الأخرى التي تأثّرت بالإنهيار الإقتصادي والنقدي في الفترة عَينها، الأمر الذي يتعارض أيضاً مع مبدأ شمولية القانون.

٢. **يتناقض مع مبدأ عَدم رجعيّة القوانين** ويُرتّب أعباء على طالبي الشّفعة كانت غير متوجّبة بتاريخ نشوءّ الحقّ، الأمر غير الجائز قانونيّاً.

٣. إنّ اقتراح تكليف طالب الشّفعة بتعويض إضافي وإعطائه مهلة سنة لتسديد هذا التعويض **يتناقض مع أحكام الشفعة الواردة في قانون الملكية العقاريّة** في المادة /٢٤٩/ من القرار رقم ١٩٣٠/٣٩٩٩.

٤. إنّ اقتراح القانون المذكور **يُثير موضوع تنازع القوانين في الزمان**، كونه يؤدّي إلى محاولة تنفيذ قانون جديد عرى نزاع قضائي قبل ورود الإقتراح، في حين أنّه يقتضي تنفيذ القانون الذي نشأ في ظلّه النزاع.

وفي ضوء ما تقدّم دَرَس مجلس الوزراء الموضوع في جلسته المُنعقدة بتاريخ ٢٠٢٦/١/٨، وقرّر **عدم الموافقة** على اقتراح القانون الرامي إلى منح تعويض إضافي في قضايا الشفعة.

رئيس مجلس الوزراء

د. نواف سلام