

اقتراح لتعديل قانون "تحديد أصول موجزة لإزالة الشبوع في العقارات التي يتعدى مالكوها العشرة"
الصادر في 6 آذار 1982

الاسباب الموجبة :

تكمن الأسباب الموجبة لأقتراح تعديل قانون "تحديد أصول موجزة لإزالة الشبوع في العقارات التي يتعدى مالكوها العشرة" الصادر في 6 آذار 1982 الى تخطي صعوبة إجراء التبليغات لأصحاب الحقوق العينية وتسهيلاً لهذه الاجراءات للمساهمة في رفع الضرر عن الشركاء ، وإنهاء حالة النزاع المستمرة بين الورثة أو المشتاعين التي تمتد لسنوات قبل صدور الحكم النهائي كل ذلك بسبب صعوبة التبليغ ، وتسهيلاً لتشجيع استثمار العقارات وتطويرها عمرانياً واقتصادياً عبر منع جمود الملكية سيما في ظل الظروف الراهنة وتطبيق القاعدة القانونية القاضية بأن "لا يُجبر أحد على البقاء في الشبوع" وتمكيناً لكل مالك من فرز حصته والانتفاع بها بمفرده لذلك جاء هذا الاقتراح لأقرار أصول موجزة وبمبسطة لتسريع المحاكمات في العقارات الكبيرة مهما كان عدد مالكيها ، وذلك حماية لحقوق الأفراد والحد من المشاكل العائلية والقضائية الناشئة عن سوء إدارة المال الشائع أو امتناع بعض الشركاء عن القسمة الرضائية .

تم إقتراح هذا القانون.لذلك،

المادة الاولى : يعدل اسم القانون ليصبح " تحديد أصول موجزة لإزالة الشبوع في العقارات"

المادة الثانية : تضاف إلى المادة الثالثة من القانون الصادر في 6 آذار 1982 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 الواردة أسماؤهم على الصحيفة العينية أو ورثتهم 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 الثالثة : يعدل نص الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون الصادر في 6 آذار 1982 بحيث يصبح:

"لسائر الشركاء في الملك ولورثتهم وأصحاب الحقوق العينية وورثتهم الذين نقلوا حصصهم الارثية واتخذوا محل إقامة لغايات إجراءات إزالة الشبوع أن يبدو ملاحظاتهم على طلب إزالة الشبوع بموجب لوائح خطية خلال مهلة 15 يوماً من تاريخ تبليغ الاستدعاء وفقاً لما هو محدد في المادة الثالثة من هذا القانون."



المادة الرابعة : تضاف الفقرة الآتية بين الفقرة الأولى والفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون الصادر في 6 آذار 1982:

"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 الخامسة : يعدل نص الفقرة الأخيرة من المادة السادسة من القانون الصادر في 6 آذار 1982 بحيث يصبح:

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

المادة السادسة: يضاف إلى القانون الصادر في 6 آذار 1982 مادة جديدة برقم 19 بالنص الآتي وتأخذ المادة 19 القديمة الرقم 20 وتأخذ المادة 20 القديمة الرقم 21:

"المادة 19: 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 الشيوخ أو بعد الانتهاء من تنفيذها ابتداء من تاريخ تقديم طلب إزالة الشيوخ وأثناء تنفيذ كل الإجراءات، دون أن تؤثر معاملات الإحلال على إجراءات إزالة الشيوخ أو أن توقفها أو تعلّقها، سواء تمّت إزالة الشيوخ بقسمة العقار عيناً أو ببيعه بالمزاد العلني أو بإنشاء شركة عقارية.

ففي حال تمّ تقسيم العقار عيناً تنتقل 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 الشيوخ فتجري عندئذٍ كل المعاملات لدى دائرة التنفيذ.

في حال تمّ بيع العقار بالمزاد العلني يتم قبض القسم من الثمن من أصحاب الحقوق أو 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 تنتقل ملكية الأسهم إلى الورثة أو لورثة الورثة بعد إجراء معاملات نقل الملكية في السجلين العقاري والتجاري "

النائب كميل دوري شمعون

