

جانب دولة رئيس مجلس النواب الموقر

مذكرة عملاً بأحكام المادة ١١٠ من النظام الداخلي لمجلس النواب

(تبرير صفة الاستعجال المكرر)

تقتضي الظروف الاستثنائية التي تمر بها المناطق المتضررة جزاء العدوان الإسرائيلي، وما نتج عنها من نزوح واسع وأضرار جسيمة في الممتلكات والبنية العمرانية ومصادر الدخل، الإسراع في إقرار هذا القانون، تفادياً لإبرام تصرفات عقارية قد تترتب عليها آثار نهائية يصعب تداركها قبل اتضاح مسار إعادة الإعمار، واستكمال تقييم الأضرار، وتحديد القيمة الفعلية والمستقبلية للعقارات.

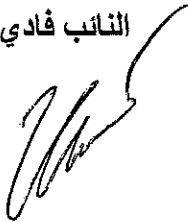
كما أن استمرار عمليات البيع والتصرف في هذه المرحلة قد يؤدي إلى انتقال ملكيات في ظروف لا تعكس بالضرورة القيمة الحقيقية للأموال أو توافر الشروط المتوازنة لاتخاذ القرار، فضلاً عن مخاطر انتقال الملكية أو المنفعة الاقتصادية أو السيطرة الفعلية على العقارات، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، من خلال وسطاء أو أشخاص مستعاريين أو شركات أو ترتيبات قانونية أو صورية تخفي هوية المستفيد الفعلي من التصرف، ولا سيما في المناطق الحدودية والمتضررة الواقعة تحت الاحتلال أو بمحاذاته، بما قد يترتب نتائج عقارية واجتماعية ووطنية يصعب تداركها لاحقاً.

ومن شأن إقرار تدبير تشريعي مؤقت وعاجل أن يحفظ الحقوق العقارية لأصحابها، ويحمي البنية العقارية لهذه المناطق وحق أهلها في العودة والاستقرار فيها، ويمنع استغلال الظروف الاستثنائية الناجمة عن الحرب والنزوح والضغط الاقتصادي، كما يحول دون استخدام وسائل قانونية أو صورية للتحايل على الحظر خلال المرحلة السابقة لاتضاح مسار إعادة الإعمار وعودة السكان.

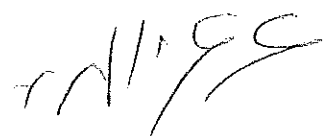
لذلك،

جننا بمذكرتنا هذه، طالبين من دولتكم طرح اقتراح القانون المعجل المكرر المرفق على مجلس النواب في أول جلسة يعقدها، راجين من المجلس الكريم إقراره وفقاً للمواد ١٠٩ و ١١٠ و ١١٢ من النظام الداخلي.

النائب فادي علامة



النائب د. عناية عز الدين



بيروت في ٢٩/٩/٢٠٢٦

اقتراح قانون معجل مكرّر

الرامي إلى منع التصرف والبيوعات العقارية في المناطق المتضررة جرّاء الحرب الإسرائيلية

مادة وحيدة:

أولاً:

أ- تحديد المناطق المتضررة

تُحدّد بقرارٍ من وزير المالية المناطق المتضرّرة المشمولة بأحكام هذا القانون، بعد إستطلاع رأي كلّ من المديرية العامة للشؤون العقارية، والمجلس الأعلى للتنظيم المدني، ومجلس الجنوب.

وعلى وزير المالية، بالطريقة ذاتها، تعديل القرار، عند ثبوت وجود مناطق متضرّرة إضافية تستوجب شمولها بأحكام هذا القانون، أو ثبوت الحاجة إلى تصحيح حدود المناطق المحدّدة فيه.

ب- نطاق الحظر

خلافاً لأي نص عام أو خاص، وبصورة استثنائية، يحظر لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ نشر هذا القانون إجراء أو تسجيل أي تصرف قانوني من شأنه، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، نقل ملكية العقار أو الأبنية أو

الأقسام المفروزة أو الحصص الشائعة فيها، أو ترتيب أي حق عيني أصلي عليها، أيًا كانت تسمية التصرف أو صورته القانونية، متى تعلّق بعقار واقع ضمن المناطق المتضررة المحددة في قرار وزير المالية.

ويشمل الحظر، بصورة خاصة، البيوعات والهبات والمبادلات والقسمة الرضائية وسائر التصرفات التي تؤدي، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، إلى نتيجة تعادل نقل الملكية أو ترتيب حق عيني أصلي على العقار، ما لم تكن مستثناة صراحةً بموجب أحكام هذا القانون.

ويحظر كذلك أي تصرف أو اتفاق أو ترتيب قانوني أو صوري يكون من شأنه التحايل على أحكام هذا القانون، ولا سيما إذا تم بواسطة شخص مستعار أو وسيط أو شخص طبيعي أو معنوي، بقصد تمكين مستفيد فعلي غير ظاهر في التصرف من اكتساب الملكية أو حق عيني أصلي أو المنفعة الاقتصادية أو السيطرة الفعلية على العقار بما يؤدي، في حقيقته أو نتائجه، إلى نتيجة مماثلة للتصرفات المحظورة بموجب هذا القانون.

ويعتبر في حكم التصرفات المحظورة كل تصرف يتعلق بأسهم أو حصص أو حقوق تصويت أو إدارة أو سيطرة في شخص معنوي يملك، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، عقاراً مشمولاً بأحكام هذا القانون، متى كان من شأن هذا التصرف، منفرداً أو ضمن مجموعة من التصرفات المترابطة، أن يؤدي فعلياً إلى انتقال السيطرة أو المنفعة الاقتصادية على العقار أو إلى تغيير المستفيد الفعلي منه، ولو بقي العقار مسجلاً باسم الشخص المعنوي ذاته.

ولا يعتد، لغايات تطبيق هذا القانون، بتجزئة التصرف الواحد إلى عدة عمليات أو باستخدام أكثر من شخص طبيعي أو معنوي، متى ثبت أن هذه العمليات مترابطة وأن غايتها أو نتائجها الفعلية هي التحايل على أحكام هذا القانون.

ويعد باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف أو اتفاق أو ترتيب يثبت أنه أبرم بقصد التحايل على أحكام هذا القانون، بما في ذلك الاتفاقات أو التعهدات الرامية إلى إعادة نقل الحق أو السيطرة إلى المستفيد الفعلي بعد انقضاء مدة الحظر، وذلك من دون الإخلال بأي مسؤولية مدنية أو جزائية أشد منصوص عليها في القوانين المرعية الإجراء.

ج - الاستثناءات

1. لا يسري الحظر الوارد في البند «أ» من هذه المادة على الحالات التالية:
2. عقود واتفاقيات البيع والوكالات غير القابلة للعزل المنظمة بصورة قانونية قبل ٢ آذار ٢٠٢٦، على ألا يجوز، خلال مدة الحظر، الاستناد إليها لإتمام أو تسجيل أي تصرف ناقل للملكية أو مرتب لحق عيني أصلي إلا وفقاً لأحكام هذا القانون.
3. الأبنية المفروزة أو قيد الإفراز، والأبنية قيد الإنشاء المخصصة للبيع للغير، شرط أن تبقى ملكية الأقسام المفروزة أو التي ستفرز مسجلة باسم المالك الأساسي، وأن يكون هذا الأخير مسجلاً لدى وزارة المالية

لممارسة أعمال البناء وتجارة الأبنية وفقاً للأصول. ولا يشمل هذا الاستثناء التصرفات التي يجريها أشخاص لا يمارسون بصورة مهنية أعمال البناء وتجارة الأبنية.

4. الرهون والتأمينات العينية العقارية المنشأة حصراً لغايات تمويل أعمال الترميم أو إعادة البناء.

5. البيوعات الحاصلة بين الأصول والفروع حتى الدرجة الرابعة، وبين الزوجين.

6. عقود البيع الممسوحة والوكالات غير القابلة للعزل المنظمة بين الأصول والفروع حتى الدرجة الرابعة، أو بين الزوجين، أو بين الأشقاء والشقيقات.

ولا يستفيد أي تصرف من الاستثناءات المذكورة أعلاه إذا ثبت أنه صوري أو أنه تم لحساب الغير أو بقصد التحايل على أحكام هذا القانون أو إخفاء هوية المستفيد الفعلي منه.

د- العقود والتصرفات المنظمة بعد ٢ آذار ٢٠٢٦

تعلق، طوال مدة الحظر المنصوص عليها في البند «أ» من هذه المادة، معاملات تنفيذ أو تسجيل وكالات البيع أو الوعود بالبيع أو عقود البيع الممسوحة المتعلقة بالعقارات المشمولة بأحكام هذا القانون، إذا كانت قد نظمت خلال الفترة الممتدة من ٢ آذار ٢٠٢٦ وحتى تاريخ نشر هذا القانون، ما لم تكن مشمولة بأحد الاستثناءات المنصوص عليها في البند «ب» من هذه المادة.

هـ- معاملات الضم والفرز

توقف، طوال مدة الحظر، معاملات الضم والفرز المتعلقة بالعقارات الواقعة ضمن المناطق المتضررة المشمولة بأحكام هذا القانون، باستثناء المعاملات التي تجريها الإدارة أو التي تقتضيها أعمال إعادة التنظيم أو إعادة الإعمار أو تنفيذ مشاريع البنية التحتية والمشاريع العامة، وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

و- تنظيم المعاملات والتصريح عن المستفيد الفعلي

يحظر، خلال المدة ذاتها، على كتاب العدل والمخاتير، كل ضمن نطاق اختصاصه، تنظيم أو تصديق أي سند أو معاملة يكون من شأنها إتمام أو تسهيل تصرف ناقل للملكية أو مرتب لحق عيني أصلي على عقار مشمول بالحظر، ما لم يكن هذا التصرف مستثنى صراحةً بموجب أحكام هذا القانون.

وفي جميع الحالات المستثناة التي يكون من شأنها نقل الملكية أو ترتيب حق عيني أصلي، يتوجب على صاحب العلاقة التصريح بأن التصرف لا يتم لحساب الغير ولا بقصد التحايل على أحكام هذا القانون، والإفصاح، عند الاقتضاء، عن هوية المستفيد الفعلي منه وفقاً للتشريعات والأنظمة المرعية الإجراء.

ز- تدوين إشارة منع التصرف

تتولى المديرية العامة للشؤون العقارية تدوين إشارة منع تصرف على الصحائف العينية للعقارات الواقعة ضمن المناطق المتضررة المحددة من قبل وزارة المالية، وذلك لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ نشره.

وتتولى المديرية العامة للشؤون العقارية ترقيين هذه الإشارة حكماً عند انقضاء مدة الحظر، من دون حاجة إلى طلب من أصحاب العلاقة، ومن دون استيفاء أي رسم أو تحميلهم أي نفقة.

س- التحقق من المستفيد الفعلي ومنع التحايل

لغايات تطبيق هذا القانون، يقصد بالمستفيد الفعلي الشخص الطبيعي الذي تعود إليه، في نهاية الأمر، المصلحة الحقيقية في التصرف أو الذي يمارس، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، السيطرة الفعلية على الحق العقاري موضوع التصرف، ولو جرى التصرف باسم شخص آخر أو بواسطة شخص معنوي أو وسيط أو شخص مستعار.

وعندما يكون المستفيد من أحد الاستثناءات المنصوص عليها في هذا القانون شخصاً معنوياً، يتوجب الإفصاح، وفقاً للتشريعات والأنظمة المرعية الإجراء، عن هيكلية ملكيته وسيطرته وعن صاحب أو أصحاب الحق الاقتصادي فيه، بما يتيح تحديد الأشخاص الطبيعيين الذين تعود إليهم، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، الملكية أو السيطرة أو المنفعة الاقتصادية الفعلية.

وعند وجود قرائن جدية على أن أحد التصرفات المستثناة من الحظر يخفي مستفيداً فعلياً غير الشخص الظاهر فيه، أو أنه أبرم لحساب الغير أو بواسطة شخص مستعار أو وسيط أو شخص معنوي بقصد التحايل على أحكام هذا القانون، للمديرية العامة للشؤون العقارية أن تطلب من أصحاب العلاقة المستندات والإفادات اللازمة للتحقق من هوية المستفيد الفعلي، وهيكلية الملكية والسيطرة عند الاقتضاء، ومصدر التمويل المرتبط بالتصرف.

وفي حال عدم تقديم المعلومات أو المستندات المطلوبة، أو وجود تناقض جوهري بينها وبين المعلومات المصرح عنها، أو قيام قرائن جدية على وجود تحايل أو إخفاء لهوية المستفيد الفعلي، تعلق معاملة التسجيل وتحال، مع المستندات المتوافرة، إلى النيابة العامة المختصة لاتخاذ ما يلزم وفقاً للقوانين المرعية الإجراء.

ولا يجوز إتمام تسجيل التصرف موضوع الإحالة قبل زوال سبب التعليق أو صدور قرار عن المرجع القضائي المختص يجيز متابعة المعاملة.

ويعد التصريح الكاذب أو استعمال شخص مستعار أو وسيط أو شخص معنوي أو أي ترتيب قانوني أو صوري لإخفاء المستفيد الفعلي، متى ثبت أنه يرمي إلى التحايل على أحكام هذا القانون، من أعمال التحايل المشمولة بأحكام البند «أ» من هذه المادة، من دون الإخلال بأي مسؤولية مدنية أو جزائية أشد منصوص عليها في القوانين المرعية الإجراء.

ثانياً:

يُعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

النائب د. عناية عز الدين

النائب فادي علامة

بيروت في ٢٩/٩/٢٠٢٦

الأسباب الموجبة

أدى العدوان الإسرائيلي الأخير على لبنان إلى أضرار واسعة في عدد من المناطق، ولا سيما المناطق الجنوبية والحدودية، طالت الممتلكات الخاصة والبنية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية، وتسببت في نزوح أعداد كبيرة من السكان عن مناطقهم ومساكنهم.

وقد أوجد ذلك واقعاً استثنائياً لا يمكن مقارنته من منظور السوق العقارية وحده، إذ إن القيمة الفعلية للعقارات المتضررة لم تعد مرتبطة فقط بحالتها الراهنة، وإنما تتأثر بصورة مباشرة بمدى الأضرار اللاحقة بها، وبخطط إعادة الإعمار والتنظيم، وبإمكان عودة السكان، وبالتغيرات المتوقعة في القيمة العقارية والاقتصادية لهذه المناطق. وفي مثل هذه الظروف، قد يجد أصحاب العقارات المتضررة أنفسهم أمام قرارات تتعلق بالتصرف بأموالهم في وقت لا تتوفر فيه بعد المعطيات الكافية لتحديد قيمتها المستقبلية أو تقدير آثار إعادة الإعمار عليها. كما أن النزوح والخسائر الاقتصادية وتضرر مصادر الدخل قد تزيد من حاجة بعض أصحاب الحقوق إلى السيولة، بما قد يضعف قدرتهم على التفاوض المتكافئ ويعرضهم لخطر التصرف في ممتلكاتهم بأثمان لا تعكس قيمتها الحقيقية أو إمكانات استعادتها لقيمتها بعد إعادة الإعمار.

وإلى جانب حماية أصحاب الحقوق من التصرف بأموالهم في ظل هذه الظروف الاستثنائية، تبرز ضرورة حماية البنية العقارية للمناطق المتضررة، ولا سيما المناطق الحدودية والواقعة تحت الاحتلال أو بمحاذاته، من انتقال الملكيات أو الحقوق أو السيطرة الفعلية عليها بوسائل مباشرة أو غير مباشرة أو صورية.

فبالاضطراب الناجم عن الحرب والنزوح والضغط الاقتصادي قد يهبط ظروفًا تسمح بمحاولات اكتساب حقوق أو مصالح عقارية بواسطة وسطاء أو أشخاص مستعاريين أو أشخاص معنويين أو ترتيبات قانونية تخفي هوية المستفيد الفعلي من التصرف.

ولا يكفي، لمواجهة هذا الخطر، منع البيع المباشر وحده، إذ يمكن أن تتحقق النتيجة الاقتصادية أو الفعلية ذاتها من خلال ترتيبات ظاهرها مشروع فيما يكون الغرض الحقيقي منها نقل السيطرة أو المنفعة إلى مستفيد فعلي آخر غير ظاهر في العقد، أو من خلال نقل السيطرة على شخص معنوي يملك العقار من دون نقل ملكية العقار ذاته.

ومن هنا، كان من الضروري أن يمتد الحظر إلى التصرفات المباشرة وغير المباشرة، وأن يشمل صراحة الأعمال الصورية واستخدام الأشخاص المستعاريين والوسطاء والأشخاص المعنويين وسائر صور التحايل على القانون، مع توفير آلية للتحقق من هوية المستفيد الفعلي عند وجود قرائن جدية على التحايل.

ولا تقتصر آثار انتقال ملكية هذه العقارات في هذه المرحلة على أصحابها بصورة فردية، إذ قد تترتب عليها نتائج طويلة الأمد على البنية العقارية والاقتصادية والاجتماعية والسكانية للمناطق المتضررة، وعلى قدرة الأهالي على العودة إلى أراضيهم وممتلكاتهم والاستقرار فيها وإعادة بناء مجتمعاتهم المحلية.

فالتصرفات التي تتم خلال فترة الاضطراب، وقبل اتضاح مسار إعادة الإعمار وعودة السكان، قد تؤدي إلى تغييرات في الملكية والسيطرة على الأرض يصعب عكسها لاحقاً، الأمر الذي يستدعي توفير فترة حماية مؤقتة تسمح بعودة الاستقرار وتوافر المعلومات اللازمة أمام أصحاب الحقوق لاتخاذ قراراتهم بصورة واعية وحرّة.

ومن هذا المنطلق، لا يهدف الاقتراح إلى تقييد حق الملكية أو تعطيل التداول العقاري بصورة دائمة، وإنما إلى وضع تدبير استثنائي ومؤقت ومحدد زمنياً يراعي خصوصية المرحلة التي تمر بها المناطق المتضررة، ويحمي حقوق أصحابها والبنية العقارية لهذه المناطق خلال فترة تكون فيها آثار الحرب والنزوح والاحتلال وإعادة الإعمار ما زالت قائمة.

ويؤمن هذا التدبير مهلة مناسبة لاستكمال حصر الأضرار والمسح العقاري والتقييم، واتضاح سياسات وخطط إعادة الإعمار والتنظيم، بما يسمح لأصحاب العقارات باتخاذ قراراتهم المتعلقة بأموالهم في ظروف أكثر استقراراً ووضوحاً.

وفي المقابل، حرص الاقتراح على عدم المساس بالمعاملات التي تبررها اعتبارات عائلية أو اقتصادية أو تعاقدية مشروعة، فأبقى على الاستثناءات المحددة في القانون، ولا سيما التصرفات بين الأصول والفروع والأزواج، وبعض العقود والوكالات السابقة على التاريخ المحدد، فضلاً عن التصرفات المرتبطة بالمشاريع العقارية القائمة وفق الشروط المنصوص عليها.

كما راعى التمييز بين الحقوق الشخصية التي قد تنشأ عن العقد وبين أثره العيني الناقل للملكية، بحيث لا يؤدي تعليق التسجيل خلال فترة الحظر، بصورة تلقائية، إلى إهدار الحقوق والموجبات الناشئة بين أطراف العقود المشروعة.

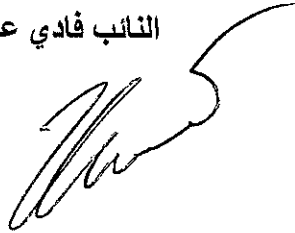
ولضمان فعالية التدبير وعدم إمكانية تجاوزه من خلال تغيير شكل التصرف القانوني، أو استخدام شخص مستعار أو وسيط أو شخص معنوي، أو نقل السيطرة على شركة مالكة للعقار، يشمل الحظر التصرفات التي تؤدي بصورة مباشرة أو غير مباشرة إلى النتيجة ذاتها، مع اعتبار التصرفات الصورية أو الاحتيالية الرامية إلى الالتفاف على أحكام القانون باطلة بطلاناً مطلقاً.

كما يتولى الاقتراح تدوين إشارة منع التصرف حكماً على الصفائف العينية للعقارات المشمولة به وترقيتها تلقائياً عند انتهاء مدة الحظر، من دون تحميل أصحاب العلاقة أي أعباء أو رسوم إضافية.

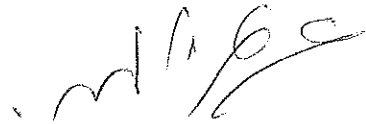
لذلك،

نتقدم باقتراح القانون المعجل المكرر الرامي إلى منع التصرف والبيوعات العقارية في المناطق المتضررة جراء الحرب الإسرائيلية، طالبين من المجلس النيابي الكريم مناقشته وإقراره.

النائب فادي علامة



النائب د. عناية عز الدين



بيروت في ٢٩/٩/٢٠٢٦