بيروت في ٢٢/١٠/2026

دولة رئيس مجلس النواب
الأستاذ نبيه بري المحترم

عملاً بأحكام المادة ١٢٤ من النظام الداخلي لمجلس النواب، نتوجه بالسؤال الآتي آملين الجواب عليه ضمن المهلة القانونية.

وتفضلوا بقبول الاحترام،

جبران مرعي بسيل

دولة رئيس مجلس الوزراء

الدكتور نواف سلام المحترم،

<u>الموضوع:</u> تملّك غير اللبنانيين للعقارات، العقود غير القابلة للتسجيل حالياً، والتعديات على الأملاك العامة والمشاعات وانعكاساتها على الواقع العقاري والديموغرافي.

حيث إنّ مسألة تملّك غير اللبنانيين للعقارات في لبنان لا يمكن مقاربتها كمسألة عقارية أو استثمارية بحتة، لما لها من انعكاسات مباشرة على التوازن الديموغرافي والاجتماعي وعلى هوية المناطق، ولا سيما في ظلّ التحولات السكانية التي تشهدها بعض المناطق اللبنانية،

وحيث إنّ القانون المنفّذ بالمرسوم رقم 11614تاريخ 1969/1/4، كما عُدّل ولا سيما بموجب القانون رقم 296تاريخ 2001/4/3، وضع قيوداً وضوابط صريحة على اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية، بهدف منع تحوّل التملّك الأجنبي إلى واقع غير مضبوط؛

وحيث إنّ القانون يعفي من ضرورة الحصول على ترخيص مسبق تملّك غير اللبناني عقارات مبنية أو مخصصة للبناء ضمن سقف إجمالي لا يتجاوز 3000م^2 على كامل الأراضي اللبنانية، في حين يخضع ما يتجاوز هذا الحد للترخيص وفق الأصول القانونية وبموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء.

وحيث إنّ المادة 7 من القانون، بصيغتها المعدلة بالقانون رقم 2001/296، تضع سقفاً عاماً لتملّك غير اللبنانيين لا يتجاوز 3%من مجموع مساحة الأراضي اللبنانية، ولا يتجاوز 3% من مساحة كل قضاء على حدة، باستثناء محافظة بيروت حيث يبلغ السقف 10%؛ كما أناط القانون بمديرية الشؤون العقارية تنظيم البيانات والإحصاءات اللازمة لبيان هذه النسب واتخاذ الإجراءات اللازمة لتوقيف عمليات التسجيل عند بلوغ الحدود القانونية.

وحيث إنّ خطورة هذه القيود تفترض ألّا يقتصر تطبيقها على العقارات التي انتقلت ملكيتها نهائياً في السجل العقاري، بل أن تكون الدولة على علم كامل أيضاً بحجم عقود البيع والوعود بالبيع والوكالات غير القابلة للعزل وسائر العقود المنظمة لمصلحة غير اللبنانيين والتي لم تسجل بعد في السجل العقاري، منعاً لنشوء واقع عقاري فعلي موازٍ لا يظهر في الأرقام الرسمية للتملّك؛

وحيث ترد معلومات عن تنظيم معاملات وعقود لدى بعض كتّاب العدل لمصلحة مشترين غير لبنانيين، رغم تعذّر تسجيلها حالياً، مع تضمين بعضها إشارات أو شروطاً تتيح للمشتري طلب التسجيل مستقبلاً في حال تعديل التشريع أو صدور قانون يسمح بذلك، الأمر الذي، في حال ثبوته، يستوجب بيان مدى قانونية هذه الممارسة، ولا سيما أن وزارة العدل توضح أن على الكاتب العدل الامتناع عن تنظيم أو المصادقة على العقود التي تتضمن شروطاً مخالفة للنظام العام أو لأحكام القانون الإلزامية.

وحيث تفيد المعطيات المتوافرة بوجود عدد كبير من العقارات في بعض الاقضية جرى تنظيم معاملات مرتبطة بها على هذا النحو، بما يطرح تساؤلات جدية حول العدد الفعلي لهذه الحالات في مختلف الأقضية اللبنانية، ومساحاتها، و المستفيدين منها، ومدى إدراجها في أي قاعدة بيانات رسمية ترصد التملّك الأجنبي الفعلي أو المحتمل؛

وحيث إنّ ملف التعدّيات العقارية يشمل أيضاً أملاك الدولة والمشاعات وأملاك الأوقاف والبلديات في الجنوب، حيث تشير المعطيات المتوافرة إلى تنظيم قوى الأمن الداخلي آلاف محاضر ضبط بمخالفات البناء على أملاك الغير، الأمر الذي يطرح تساؤلات جدّية حول مدى متابعة هذه المحاضر، والإجراءات المتخذة لوقف المخالفات وإزالة التعدّيات وحماية حقوق المالكين، ومنع تكريسها كأمر واقع من خلال تسويات لاحقة؛

وحيث إنّ القانون نفسه يستثني الأملاك العامة والخاصة للدولة والبلديات وأملاك المشاع وبعض الفئات الأخرى من المساحات المعتمدة في احتساب نسب التملّك، ما يجعل أي تعديات أو تسويات تطال هذه الأملاك ذات أهمية خاصة عند تقييم الصورة العقارية والديموغرافية الشاملة.

وحيث إنّ استمرار هذه الممارسات من دون قاعدة بيانات موحدة تجمع التملّك المسجل، والعقود غير المسجلة، والوكالات والوعود بالبيع، والتعديات على الأملاك العامة والمشاعات والتسويات قد يؤدي إلى إخفاء الحجم الحقيقي للتحولات العقارية الجارية في المناطق اللبنانية، وإلى ظهور نتائجها بعد سنوات كأمر واقع يصعب تداركه؛

من هنا نتوجه الى الحكومة بالاسئلة التالية:

1. هل تملك الحكومة، وخصوصاً وزارتا العدل والمالية ومديرية الشؤون العقارية، إحصاءً عن عقود البيع والوعود بالبيع والوكالات غير القابلة للعزل وسائر المعاملات المنظمة لدى كتّاب العدل لمصلحة غير لبنانيين والتي يتعذر تسجيلها حالياً في السجل العقاري؟
2. هل يجوز قانوناً تضمين عقد يتعلق بتملّك غير لبناني شرطاً أو إشارة مفادها إمكان تسجيل العقار لاحقاً في حال صدور قانون مستقبلي يجيز ذلك؟ وما هو موقف وزارة العدل من هذه الممارسة؟ وهل أصدرت أي تعميم أو تعليمات إلى كتّاب العدل بهذا الخصوص؟
3. ما هي التدابير التي تتخذها الحكومة لمنع استخدام العقود غير المسجلة أو الوكالات أو أي صيغ قانونية أخرى كوسيلة للتحايل على القيود والنسب القصوى المنصوص عليها في قانون تملّك غير اللبنانيين؟
4. وأخيراً، في ظل التحولات العقارية والسكانية المتراكمة، ما هي خطة الحكومة لحماية التوازن الديموغرافي والخصوصية الاجتماعية للمناطق اللبنانية ومنع نشوء أمر واقع عقاري وديموغرافي يصعب الرجوع عنه لاحقاً، مع احترام أحكام الدستور والقوانين النافذة وحقوق الملكية المشروعة؟