

الإستملاك لسبب المنفعة العامة

L'expropriation pour cause d'utilité publique

بقلم: المحامي سليمان الياس مالك

الإستملاك لسبب المنفعة العامة، يشكل إجراء تُقدم عليه الدولة أو الإدارات العامة أو من يمثلها، سواء بناءً على طلب خاص منها أو بناءً على طلب جهات أخرى ليس لها الصفة للتقدم به مباشرة، وذلك بهدف تنفيذ مشروع أو الاحتياط لأمر (صحي، أمني، ثقافي،...)، يحقق منفعة عامة يصدر بموجب مرسوم عن مجلس الوزراء. هذه الأعمال التحضيرية للملف الإداري الذي قد يكون في المرحلة الأولى بعيداً عن مسمع من سيطالهم الإستملاك في ملكيتهم أو يقيّد حقوقهم وحريتهم، إلا أنه مجرد وصول خبر الإستملاك المرتقب إليهم، يجعلهم بحالة تنبّه دائمة En état d'alerte permanente، ويسبب لهم أحياناً نوعاً من الأرق Anxiété، بالرغم من أن الدستور والمواثيق الدولية والقوانين تضمن لصاحب الحق الحصول على التعويض العادل قبل نزع الملكية، هذا عدا الحق في المطالبة أمام القضاء الإداري في إبطال المرسوم إذا توفرت الأسباب، كما دون أن ننسى حالات الإستملاك غير المباشرة التي تشكل تعدياً أو إستيلاءً على الملكية لعدم مراعاة الأصول القانونية.

ولكن، بمعزل عن الحالة الذاتية وعلى أهميتها التي قد يعيشها الفرد مع أصداء الإستملاك، تبقى مصلحة المجتمع فوق كل اعتبار، وهذا رهن بوجود الثقة التامة بين الفرد أو المواطن من جهة والإدارة بمن يتولّى المسؤولية فيها من جهة أخرى، لناحية الجدوى من المشاريع التي سوف يتم الإستملاك بهدف تحقيقها، وعمّا إذا كانت مشبعة درساً بالإستناد إلى معايير علمية ثابتة بعيداً عن أي معطى آخر.

ونظراً لأهمية الإستملاك كحالة مستمرة رافقت وترافق المجتمعات منذ مئات السنين وما تزال، ارتأينا أنه من المفيد عرض موضوع الإستملاك لسبب المنفعة العامة بحالتيه المباشرة وغير المباشرة آخذين في عين الاعتبار مراعاة معايير منهجية المقال العلمية، من خلال تحديد إطاره ضمن مرحلتين، إدارية La phase administrative وقضائية La phase judiciaire.

المقدمة:

إن فكرة الإستملاك ترتبط بالحالة التي تتطلبها المصلحة العامة في المجتمع لتمكّ الإدارة طالبة الإستملاك ملكية Propriété. وهذه الملكية لا يقصد بها بالطبع فقط الملكية العقارية على النحو الذي حدّده المشرع اللبناني في قانون الإستملاك رقم ٥٨، والصادر في تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ بمقتضى المادة الأولى منه، والتي أشار في متنها إلى استملاك العقارات والحقوق في الفضاء أو في باطن العقار، بالإضافة إلى الحقوق العينية^(١). علماً أن المادة ١٥ من الدستور اللبناني

(١) المادة الأولى من قانون الإستملاك رقم ٩١/٨٥ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩: "تستملك العقارات أو أقسامها وتنشأ عليها حقوق ارتفاق لمصلحة الإدارة كما يجوز أن يستملك ما لملك العقار من حقوق في الفضاء الذي يعلوه وفي الباطن الذي هو تحت سطحه، كما تستملك الحقوق العينية العقارية. كل ذلك لأجل المنفعة العامة، لا يجوز أن ينزع عن أحد ملكه إلا لأسباب المنفعة العامة وبعد تعويضه تعويضاً عادلاً...". ←

الصادر في تاريخ ١٩٢٦/٥/٢٣، نصّت حرفياً أنّ «الملكية في حمي القانون فلا يجوز أن يُنزع عن أحد ملكه إلا لأسباب المنفعة العامة في الأحوال المنصوص عليها في القانون وبعد تعويضه تعويضاً عادلاً»، كما المادة ١٧ من إعلان حقوق الإنسان والمواطن في فرنسا ١٧٨٩ والمادة ٥٤٥ من القانون المدني الفرنسي^(٢).

هذا ما يفيد أنّ هناك حقوقاً غير العقار والحقوق العينية، من ملكية أو حقوق أخرى قد تكون منقولة^(٣) أو غير منقولة، سواءً بطبيعتها أو بالتخصيص تعود ملكيتها للأفراد أو لأشخاص من القانون الخاص أو العام، كالملكية الخاصة للإدارة Domaine privé. أمّا الملكية العامة Domaine public فلا يمكن استملكها، بل قد يتم تغيير وجهتها استعمالها لمنفعة عامة أخرى عن طريق ما يعرف، بتغيير التخصيص^(٤) Changement d'affectation، وذلك بشرط لا غنى عنه condition sine qua non هو تحقيق المنفعة العامة الحقيقية والملموسة، (طريق، مطار، حديقة، معمل، سدّ يجمع مياه إلخ)، على أنّ نقل الملكية من جراء الإستملاك يتم بعد تعويض صاحب الحق تعويضاً عادلاً وفقاً للأصول وبالإستناد إلى إجراءات إدارية وقضائية منصوص عنها قانوناً.

وفي هذا الخصوص، لا بدّ أن نستبعد من إجراءات الإستملاك، فكرة عقد التفرّغ contrat de cession، نظراً لعدم وجود تفرّغ من قبل صاحب الحق بإرادته المنفردة عن ملكيته، وإن كان أحياناً كثيرة، تتوفر حالة من التناغم بين طالب الإستملاك L'expropriant والمستملك منه L'exproprié، لجهة تأييد المشروع المطلوب الإستملاك من أجله أو حتّى عندما تجيز أحياناً بعض القوانين الخاصة حالة نقل الملكية مباشرة بين المالك والإدارة طالبة الإستملاك، عن طريق ما كان يعرف بالمصالحات أو التفرّغ الحبي Cession amiable. ما

← المادة الثالثة من قانون الإستملاك رقم ٩١/٥٨ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩: «مراسيم الإستملاك المتعلقة بالآثار... يحق للإدارة خلالها إجراء عملية التقيب في العقار أو العقارات موضوع الإستملاك واستخراج الآثار منها عند الحاجة...».

(٢)

- L'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen: "La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité".

- L'article 545 du code civil: "Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité."

(٣)

René Chapus, **droit administratif général**, tome 2, 14^e éd., Montchrestien 2000, p.686, n°853: "Le lien entre expropriation et droits réels immobiliers est très fort. Ce n'est que de façon tout à fait exceptionnelle qu'il est arrivé que le recours à l'expropriation soit ouvert en matière de propriété mobilière: on ne peut guère citer que la possibilité d'exproprier les brevets d'invention intéressant la défense nationale, et celle d'exproprier les "biens culturels maritimes" (épaves, objets présentant un intérêt archéologique ou historique...) situés dans le domaine public maritime."

(٤)

Dalloz, Nouveau répertoire tome II, 1948, D-L, **Expropriation pour cause d'utilité publique**, p.462, n°4; "... L'expropriation ne peut porter ni sur les biens du domaine public, soit de l'Etat, soit des départements, soit des communes, pour lesquels il y a lieu simplement à changement d'affectation..."

نقوله لهذه الجهة يجد أساسه في طبيعة الإستملاك، حيث يعود أصل كلمة "إستملاك" إلى فعل إنتزع Exproprier، أي نزع الملكية قانوناً^(٥).

وعلى هذا الأساس، سلكت الإستملاكات في لبنان مسارها بالإستناد إلى القوانين المعمول بها في كل فترة زمنية. وبالفعل، يوم كان لبنان خاضعاً لسلطة الإمبراطورية العثمانية Empire Ottoman، تم تطبيق أحكام مجلة الأحكام العدلية Code Civil Ottoman الصادرة بدءاً من عام ١٢٨٦ هـ. أي ١٨٦٩ م.، بالإضافة إلى قوانين الإستملاك التي كان معمولاً بها في حينه، وذلك على النحو الذي نصت عليه المادة ٢١٦ مجلة^(٦). ومن هذه القوانين، قانون الأبنية العثماني، وقانون التصرف مؤقتاً بالأراضي للمنفعة العامة إلخ، ما عدا وجود عدة قرارات صادرة عن السلطات الفرنسية في عهد الإنتداب وإلى حين صدور أول مرسوم إشتراعي، رقم ٤٥/ل.ر.، في تاريخ ١٣/١٠/١٩٣٢، عن رئيس الجمهورية اللبنانية - رئيس الحكومة شارل دبّاس وتصديق المفوض السامي والمتعلق بالإستملاك لأجل المصلحة العامة وما تلاه من تعديلات ومراسيم.

ولكن الأمر اللافت، أنّ أول قانون استملاك بعد الإستقلال، صدر في تاريخ ١٩٥٤/١١/٣٠ بموجب المرسوم الإشتراعي رقم ٤ والذي ألغى في المادة ٨٠ منه جميع النصوص المخالفة له أو التي لا تتفق مع مضمونه، وما تلاه من تعديلات إلى حين صدور قانون الإستملاك رقم ٥٨ في تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ وتعديلاته المعمول به حتى تاريخه. هذا الواقع، يجعل الإستملاك بحالة من التطور والتعديل الدائم في القوانين، وإن كان ما يجمعها من قاسم مشترك والمرتبط بسبب المنفعة العامة.

إذاً، الإستملاك علم له أسسه التي يجب أن يركز عليها حتى يحقق الغاية التي من أجلها يتم إقراره. وتالياً، يقتضي مراعاة الأحكام الإلزامية المنصوص عليها قانوناً بدءاً من تحضير الإدارة طالبة الإستملاك الملف الإداري للمشروع الذي من أجله سوف تطلب ويُقرّر الإستملاك، بحيث تكون على بيّنة من طبيعة الإستملاك الذي سوف تسلكه وضرورة مراعاته الأصول القانونية المطلوبة لإقراره، كما إحالته على لجان الإستملاك المختصة لتقرير التعويض ومن ثمّ إيداعه ووضع اليد وتبعاً نقل الملكية. إن كنا نشدّد على هذه الأصول، فلأنّ أيّة مخالفة لهذه الإجراءات كما التسرّع في وضع اليد وإشغال أملاك الغير، سوف تشكل عملاً غير مشروع، وترتب المسؤولية. إنّ مسار الإستملاك القانوني، يجب أن يركز على خريطة مفصّلة وهادفة، يقتضي الالتزام بها. وعلى هذا الأساس سنتناول، في المقال الرّاهن، الإستملاك لسبب المنفعة العامة، من خلال عرض المرحلة الإدارية Phase administrative في (القسم الأول) ومن ثمّ المرحلة القضائية Phase judiciaire في (القسم الثاني).

(٥)

Le Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, tome deuxième, 107 Avenue Parmentier - Paris-XI^e 1970, Ex prof - Ex pul, p.777: **Exproprier** : " déposséder légalement (quelqu'un) de la propriété d'un bien. "

(٦) م.١٢١٦: " لدى الحاجة يؤخذ ملك كائن من كان بالقيمة بأمر السلطان ويلحق بالطريق لكن لا يؤخذ من يده ما لم يؤدّ له الثمن. راجع مادتي ٢٥١ و ٢٦٢. راجع أيضاً قانون الإستملاك القديم وقانون الإستملاك الجديد وتعديلاته. ويشترط في الإستملاك على الإطلاق وجود المنفعة العامة والضرورة وهذا الفرع معروف بين الفقهاء في الأخذ من المسجد بقيد (إذا ضاق). "

القسم الأول - المرحلة الإدارية:

إن طبيعة الإستملاك La nature de l'expropriation مرتبطة بشكل مباشر بالآلية Mécanisme والعملية الإدارية التي على أساسها، تقدم الإدارة على استملاك الملكية لسبب المنفعة العامة ونقل الملكية بعد التعويض^(٧)، وذلك بشكل يراعي ما نصت عليه المادة ١٥ من الدستور اللبناني الآنف الذكر. كما أن المادة ١٧ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة في تاريخ ١٠/١٢/١٩٤٨، نصت على أنه، " لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً ". وفي هذا المعنى، نصت المادة الأولى من قانون الإستملاك بأنه، " لا يجوز أن ينزع عن أحد ملكه إلا لأسباب المنفعة العامة وبعد تعويضه منه تعويضاً عادلاً وفقاً لأحكام هذا القانون. "

ما يعني، أن الحرص التشريعي واضح على عدم إمكانية انتزاع الملكية إلا لأسباب المنفعة العامة وبعد تعويض صاحب الحق تعويضاً عادلاً. في حين، يتبين أن عدم تحديد قانون الإستملاك ماهية المنفعة العامة، ترك المجال للقضاء الإداري الذي له سلطة إبطال العمل الإداري غير المتوفرة فيه المنفعة العامة بالإستناد إلى مراجعات إبطال تقدم له من صاحب صفة ومصلحة لتجاوز الإدارة حد السلطة أو تحويلها إلخ. وهذا ما يجعل المنفعة العامة مختلفة أبعادها من استملاك إلى آخر بالإستناد إلى الوجهة التي تريدها الإدارة طالبة الإستملاك تحقيقاً للمصلحة العامة، البعيدة بالطبع عن أية مصلحة خاصة لأحد.

إذاً، في المرحلة الإدارية ينصب عمل الجهة طالبة الإستملاك على تحضير ملف المشروع المنوي طلب الإستملاك لتحقيقه، من خلال إعلان المنفعة العامة وإقراره بموجب مرسوم كيما يسلك الأصول القانونية التي ترعى لاحقاً المباشرة في عملية الإستملاك وتوفير الضمانة لأصحاب الحقوق. أما نزع الملكية بشكل غير مراعى الأحكام القانونية، فيجعل فعل الإدارة أو تنفيذ تدبيرها مندرجا في خانة التعدي والإستيلاء على الحقوق والملكية، ما يترتب المسؤولية عليها ويفقدها نوعاً من امتيازاتها ويخضعها للمحاكمة كالأفراد أمام القضاء المدني - العدلي.

وعليه، يتبين أن سلوك الإدارة في نزع الملكية قد يتم إما من خلال مراعاتها الأصول المفروضة قانوناً، وإما عدم إحترامها هذه الأصول والإجراءات، مع ما يترتب على عملها من نتائج قانونية مختلفة، وهذا ما سنعرضه من خلال التكمّل عن الإستملاك المباشر (في المبحث الأول) ومن ثمّ عن الإستملاك غير المباشر (في المبحث الثاني).

المبحث الأول - الإستملاك المباشر:

نعني بالإستملاك المباشر L'expropriation directe الإستملاك الذي يتم من قبل طالب الإستملاك أي الإدارة بشكل مراعى الأصول القانونية المطلوبة، كالإستملاك العادي

(٧)

Le Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, tome deuxième, 107 Avenue Parmentier - Paris-XI^e 1970, Ex prof - Ex pul, p.777: **Expropriation**, Dr. Adm. Expropriation pour cause d'utilité publique: "Opération administrative par laquelle le propriétaire d'un immeuble est obligé d'abandonner à l'administration la propriété de son bien moyennant indemnité, lorsque l'utilité publique l'exige".

-Encycl. Dalloz, Droit administratif, tome II 1959, ETA - Z, **Expropriation pour cause d'utilité publique**, p.70,n°1,: " L'expropriation constitue une atteinte grave au droit de propriété puisqu'elle permet la dépossession définitive et totale d'un propriétaire dans l'intérêt général ... "

Expropriation résultant des alignements إلخ. إنَّ الأصول الواجب احترامها من قبل الإدارة، استهلكتها المادة ٢ من قانون الإستملاك رقم ١٩٩١/٥٨ حرفياً: «تقرّر المنفعة العامة بمرسوم بناءً على اقتراح الوزير المختصّ المبني على طلب الإدارة المعنية أو البلدية أو الهيئة الاختيارية في القرية التي لا بلدية فيها أو المؤسسة العامة وصاحب الإمتياز ويمكن للإدارة العامة والبلديات إستملاك عقارات لمصلحة أشخاص عيّنتهم القانون». بينما نصّت المادة ١٢١ من قانون الإستملاك الفرنسي، في فقرتها الأولى، على حق إعلان المنفعة العامة من قبل السلطات المختصة في الدولة. وهناك حالات محدّدة يتم إعلان المنفعة من قبل مجلس شوري الدولة^(٨).

إذاً، من الواضح، في لبنان، أنّ الإستملاك بمعزل عن الجهة طالبة الإستملاك، يقتضي إقراره بموجب مرسوم. وهذا المرسوم يصدر عن مجلس الوزراء ويوقعه رئيس الجمهورية. وذلك وفقاً لأحكام الفصل الرابع من الدستور اللبناني الذي يتناول السلطة الإجرائية.

ولكن، إذا كانت هذه الأصول الشكلية، أو حتّى الموضوعية منها، ولا سيما المتعلقة بمراعاة الإدارة طالبة الإستملاك بشكل أساسي المنفعة العامة، يتوجّب عليها أيضاً، مراعاة كافة الأصول المفروضة في القوانين الأخرى والتي يتطلّبها المشروع المنوي تنفيذه، كحال، إنشاء محطة تحويل كهربائي أو حتّى مشاريع السدود أو الطرقات العامة، بحيث تتطلّب حكماً هذه المراسيم الإستحصال على إبداء رأي البلديات أو حتّى القائمقام في القرى التي لا يوجد فيها بلديات أو التنظيم المدني أو حتّى مراعاة أحكام قانون البيئة أو الآثار (تقرير تقييم الأثر البيئي)، حتّى لا يتعرّض المرسوم للطعن ووقف التنفيذ ومن ثمّ للإبطال من قبل مجلس شوري الدولة لعلّة وجود هذه العيوب، أي المخالفات^(٩).

(٨)

Article L121-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: " L'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'Etat. Un décret en Conseil d'Etat détermine les catégories de travaux ou d'opérations qui ne peuvent, en raison de leur nature ou de leur importance, être déclarés d'utilité publique que par décret en Conseil d'Etat ".

(٩) مجلس شوري الدولة، الغرفة برئاسة القاضي طلال بيضون، **قرار إعدادي** رقم ٢٠١٧/١٦٤-٢٠١٨ تاريخ ٢٠١٨/١/٢، منصور ورفاقه/ الدولة وزارة الطاقة والمياه ومؤسسة كهرباء لبنان، غير منشور: «وقف تنفيذ المرسوم المطعون فيه لمدة شهرين وتكليف المستدعي بوجهها - الدولة والشخص الثالث المقرر إدخاله مؤسسة كهرباء لبنان تقديم دراسة تقييم الأثر البيئي للمشروع الذي تم استصدار هذا المرسوم من أجل تنفيذه وذلك وفقاً لأحكام المرسوم رقم ٨٦٣٣ تاريخ ٢٠١٢/٨/٧ (أصول تقييم الأثر البيئي)».

- مجلس شوري الدولة، الغرفة برئاسة القاضي طلال بيضون، **قرار نهائي** رقم ٢٠٢٠/٢٧٠-٢٠٢١ تاريخ ٢٠٢١/٤/١٣، منصور ورفاقه/ الدولة - وزارة الطاقة والمياه ومؤسسة كهرباء لبنان، غير منشور: «... بما أن إجماع المستدعي ضدها والمقرر إدخالها عن إيداع هذا المجلس دراسة تقييم الأثر البيئي للمشروع المراد تنفيذه يفضي إلى القول بعدم حصول هذه الدراسة، وبالتالي مخالفة أحكام هذا المرسوم رقم ٨٦٣٣ تاريخ ٢٠١٢/٨/٧ المتعلق بأصول تقييم الأثر البيئي، وبما أن المرسوم المطعون فيه الرامي إلى إنشاء مشروع (محطة تحويل رئيسية في منطقة وادي جيلو - محافظة لبنان الجنوبي) يستلزم حكماً تقييم الأثر البيئي الناتج عنه، والصادر دون إجراء هذا الموجب، يعتبر مشوباً بتجاوز حدّ السلطة إذ أن إغفال إجراء هذا التقييم يحول دون إمكانية تقدير المساوئ البيئية المحتمل أن تنتج عن المشروع المنوي تنفيذه ومقابلتها مع المنفعة العامة المتوخاة منه تطبيقاً لنظرية الموازنة بين أضرار الإستملاك وفوائده المعمول بها في مجال الإستملاك للمصلحة العامة. وبما أنّ إدلاءات المقرر إدخالها لجهة أن المشروع الجاري الإستملاك لأجله ليس إنشاء محطة تحويل كهربائي جديدة بل تحويل المحطة الموجودة حالياً إلى محطة ثابتة توصلًا للقول بعدم توجّب إجراء تقييم الأثر البيئي للمشروع تستوجب الردّ، إذ أنّ المادة الثالثة من المرسوم رقم ٨٦٣٣ تاريخ ٢٠١٢/٨/٧ (أصول تقييم الأثر البيئي) تنصّ على أن يخضع لأحكام هذا المرسوم أي تعديل، إضافة، توسيع أو إعادة تأهيل أو تفكيك لمشروع قائم،... قبول المراجعة في الشكل والأساس وإبطال المرسوم...»

ولئن نشدّ على ضرورة سلوك إجراءات الإستملاك بشكل قانوني، فمن باب الحرص على عدم الإبقاء إذا جاز التعبير على الفوضى الإدارية *Chaos administratif* والتي في حالات كثيرة قد يتمكن القضاء أم لا من وضع حدّ لها، وذلك، بعد أن يكون أصحاب الصفة والمصلحة قد تكبّدوا مشقة الوقت والتكاليف الماديّة والمعنويّة.

وعلى كلّ، إنّ إعلان المنفعة العامّة والتي حدّدها قانون الإستملاك رقم ٩١/٥٨، في الفقرة الأخيرة من المادة الأولى منه، بمصطلح أو كلمة "مرسوم"، فإنّها تتجسّد في الإستملاك المباشر من خلال ما يُعرف بالإستملاك العادي الخاضع للأحكام العامّة في قانون الإستملاك، كما الإستملاك الناشئ عن التخطيط الذي يصدّق بمرسوم والذي يخضع مع غيره من الإستملاكات لأحكام خاصّة، وهذا ما سنبينه من خلال عرض الإستملاك الخاضع لأحكام عامّة في (النبذة الأولى) ومن ثمّ التطرّق للإستملاك الخاضع لأحكام خاصّة في (النبذة الثانية).

النبذة الأولى - الإستملاك الخاضع لأحكام عامّة:

إستهلّ قانون الإستملاك رقم ٥٨ والصادر في تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ في الباب الأوّل منه الأحكام العامّة، وذلك بدءاً من المادة الأولى منه وحتى المادة ٣٣ ضمناً. وهذه الأحكام ترعى حالة الإستملاك المباشر العادي، أي الإستملاك الذي يُقرّ المنفعة العامّة بشكل مراعى الأحكام القانونية، وفقاً للآلية المنصوص عليها في المادة ٢ استملاك، أي أنّ مجلس الوزراء (الدولة) لا يمكنه إقرار مراسيم الإستملاك عفواً، بل بناءً على طلب الإدارات أو جهات محدّدة قانوناً، والذي يبقى له الحق المطلق في إقرار الطلبات أو رفضها.

وهذا يدلّ، أنّه لا يمكن قبول أي استملاك بناءً على طلب شخص خاص طبيعي أو معنوي، وإلا يكون المرسوم حكماً مستوجبا للإبطال لمخالفته أحكام المادة ٢ من قانون الإستملاك^(١٠). ولكن، طالما أن الإستملاك هو في حالة من التطوير ويجب أن يتلاءم مع الهدف الدائم في تحقيق المنفعة العامّة، فلا شيء يحول دون أن تتقدّم إدارة رسميّة بناءً على طلب جهة خاصّة أو أن تتقدّم هذه الأخيرة مباشرة، في حال كانت صاحبة امتياز لإتمام استملاك يعود للمصلحة العامّة^(١١).

وتالياً، التشريع يجب أن يبقى مواكباً لهذه الحالات التي قد تتطلّبها مصلحة المجتمع، حتى لا يبقى مقيداً وأسير النصوص الجامدة. وطالما أنّ الإستملاك العادي تنظّمه هذه الأحكام العامّة التي نصّ عليها قانون الإستملاك، فهذا لا يعني إطلاقاً أنّ أحكام كافّة المراسيم التي

(١٠) ألبرت سرحان، يوسف الجميل وزياد أيوب، القانون الإداري الخاص، منشورات الحلبي، الطبعة الأولى ٢٠١٠، ص ٢٥٣ و٢٥٤.

(١١)

René Chapus, **droit administratif général**, tome 2, 14^e éd. 2000, Montchrestien, p.687-688, n° 855 et 856. "Mais ce n'est pas toujours l'Etat qui est l'initiateur de l'expropriation et il n'en est pas non plus toujours le bénéficiaire. 1°) Cela signifie d'abord que l'Etat n'est pas la seule autorité susceptible d'avoir la qualité d'expropriant"... l'expropriation peut être demandée et poursuivie par les autres personnes publiques et elle peut l'être également par certaines personnes de droit privé: celles dont l'activité est d'intérêt général. (Concessionnaires de mines, de distribution d'énergie électrique, et de chutes d'eau, c'est-à-dire de production d'électricité hydraulique).

2°) L'Etat peut exproprier pour le compte d'autrui, pour le compte de personnes auxquelles la qualité d'expropriant n'appartient pas. C'est ainsi que des personnes privées dépourvues de la qualité d'expropriant pourraient être les bénéficiaires d'une expropriation et cela grâce à la cession qui leur sera faite du bien exproprié."

تصدر بالاستناد لهذه الأحكام تكون متشابهة، بل قد تختلف من طبيعة أو موضوع مرسوم إلى آخر، سواء المتعلق باستملاك عقار (١) أو المرسوم المتعلق بالآثار (٢).

١ - بالنسبة للمرسوم المتعلق باستملاك عقار:

حدّدت المادة ٣ من قانون الإستملاك مدّة لمباشرة معاملات الإستملاك، لا تتجاوز ٨ سنوات، وهذه المدّة تبدأ من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرّسميّة، وهنا لا بدّ من توضيح مسألتين أساسيتين:

- **الأولى:** تتناول المباشرة في تنفيذ معاملات الإستملاك، أي المقصود بها الأعمال القانونية، بدءاً من نشر المرسوم في الجريدة الرّسميّة وإبلاغه إلى ذوي العلاقة وإلى أمانة السجل العقاري لتدوين إشارة المرسوم على صحائف العقارات العينية وإحالة على لجان الإستملاك، وذلك على النحو الذي نصّت عليه المواد ٥، ٦، ٧ و ٨، ولحين صدور قرارات التعويض ومن ثمّ الإيداع وصولاً لإصدار قرارات وضع اليد على العقارات ونقل الملكية على إسم الإدارة في السجل العقاري.

- **الثانية:** المباشرة في تنفيذ المشروع، تتوفّر عند بدء الأفعال والأعمال الماديّة التنفيذية على الأرض من حفر وشق طرق وبناء وغيرها من الأعمال الماديّة^(١٢).

وهذا التمييز بين هاتين المسألتين أو الحاليتين هو جدّ أساسي، لأنّ الإدارة المستملكة أحياناً كثيرة، تخالف سواء عن قصد أو عن غير قصد هذه الأحكام، ما يترتب عليها مسؤولية إدارية وجزائية، وعندها يتحوّل الإستملاك من مراعاة الأصول إلى غير مراعاة إياها ويصبح غير قانوني، كالحالة التي يتطلبها المشروع المستملك من أجله، وضع تقرير تقييم الأثر البيئي الذي يصدر عن وزارة البيئة والصالح لمدّة سنتين ما لم تتمّ المباشرة في تنفيذ المشروع^(١٣). أما في ما يتعلق بغير أحكام، يقتضي أيضاً مراعاتها في الإستملاكات العادية المتعلقة في العقارات، ما نصّت عليه المادة ٤ إستملاك، حول ما يجب أن يرفق من مستندات بالمرسوم وإن كان لا يترتب على إغفالها إبطال المرسوم، إلا أنّ الهدف منها، تمكين أصحاب المصلحة من الإطلاع عليها والإستحصال على صورة عنها خوفاً من أن تتجاوز الإدارة إطار الإستملاك ويتحوّل عملها إلى غير مشروع ويتصف بالتعدي.

وتالياً، إنّ الإستملاك المباشر لعقار تتشابه أحكامه مع مرسوم الإستملاك المتعلق بالآثار وحتى مع مرسوم الإستملاك لمصلحة الدفاع الوطني على النحو الذي نصّت عليه المادة ٤٤ استملاك حرفياً: تطبق قواعد الإستملاك العادية على الإستملاكات المقررة لمصلحة الدفاع

(١٢) - مجلس شوري الدولة، قرار رقم ١٤٤ تاريخ ١٩/١/٢٠٠٠، مجلة القضاء الإداري في لبنان ٢٠٠٣، المجلد الأول، عدد ١٥، ص ٢٦١ إلى ٢٦٣.

- مجلس شوري الدولة، قرار رقم ٤٣٨ تاريخ ٥/٧/٢٠٠٠، مجلة القضاء الإداري في لبنان ٢٠٠٣، المجلد الأول، عدد ١٥، ص ٢٦٦ إلى ٢٧٠.

(١٣) المادة ١٣: من المرسوم رقم ٨٦٣٣ تاريخ ٧/٨/٢٠١٢ المتعلّق بأصول تقييم الأثر البيئي، نصّت بأنّه، "يعتبر التقرير الصادر عن وزارة البيئة بشأن دراسة تقييم الأثر البيئي و/أو الفحص البيئي المبدئي صالحاً لمدّة سنتين في حال لم تتمّ المباشرة بتنفيذ المشروع". وفي هذا الخصوص، ما يهمنّا الإشارة إليه، أنّ هذا الأمر حصل في الإستملاك الصادر بموجب المرسوم رقم ٢٠١٥/٢٠٦٦ تاريخ ٤/٦/٢٠١٥ والمتعلّق بإنشاء سدّ وبحيرة بسري وجرّ المياه إلى بيروت، حيث صدر تقرير الأثر البيئي بموافقة مشروطة عن وزير البيئة في تاريخ ٥/٦/٢٠١٤، إلا أنّ المباشرة في تنفيذ المشروع بدأت في تاريخ ٣١/٥/٢٠١٩. ولكن المشروع ما زال متوقفاً ولم يُستكمل تنفيذه للمخالفات التي شابته بقرار من البنك الدولي ورفض البلديات والضغط الشعبي.

الوطني ما لم تقرّر السلطة المختصة أن الضرورات العسكرية تقتضي السريّة والسريّة...»، وهذا بمعزل عن الاختلاف في ما بينها حول المدّة وهدف وموضوع الإستملاك لجهة المال المستملك.

٢ - بالنسبة للمرسوم المتعلق بالآثار:

نصّت المادة ٣ من قانون الإستملاك في الفقرة الثانية رقم ١٩٩١/٥٨، والتي أضيفت بموجب المادة ٣ من القانون تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨، حرفياً على الآتي: « أمّا مراسيم الإستملاك المتعلقة بالآثار فإنّ مدّة سريانها القصوى لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسميّة يحقّ للإدارة خلالها إجراء عملية التنقيب في العقار أو العقارات موضوع الإستملاك واستخراج الآثار منها عند الحاجة. يمكن للإدارة خلال الأشهر الستة الأخيرة قبل انقضاء مدّة سريان المرسوم تمديد مدّة أقصاها خمس سنوات إضافية... ويمكن أن يمدّد لمدّة ١٠ سنوات بموافقة مجلس الوزراء إلخ...».

هذا مع الإشارة إلى أنّه حتى تاريخ تعديل المادة ٣ إستملاك في العام ٢٠٠٦، لم يكن القانون يلحظ حالة استملاك الآثارات سواء المنقولة أو غير المنقولة، الخاضعة أساساً لأحكام القرار رقم ١٦٦ ل.ر. والصادر في تاريخ ١٩٣٣/١١/٧ والمتعلق بنظام الآثار القديمة، بحيث نصّت المادة ٧ منه، أنّه « يحقّ للدولة دائماً أن تنزع وفقاً للقوانين ملكيّة أثر قديم غير منقول مسجّل أو مقترح تسجيله وهو ملك لأحد الأهالي. في تقدير تعويض نزع الملكيّة الذي لا يتناول إلا الضرر الحالي الأكيد الناجم عن نزع الملكيّة...»

إذاً، هناك شروط حدّدها مرسوم الإستملاك للآثار يقتضي مراعاتها (سواء كانت منقولة أو غير منقولة)، على الرغم، من أحكامها المشتركة مع مراسيم استملاك العقارات، لاسيما كون التنقيب عنها سوف يتمّ بالعقارات لإستخراجها. في حين، أنّه أحياناً كثيرة وكحالة مرسوم الإستملاك رقم ٢٠٦٦ / ٢٠١٥ تاريخ ٢٠١٥/٦/٤ المتعلق بإنشاء سدّ وبحيرة بسري، تناول استملاك عقارات ضمنها آثارات ضخمة كالمعبد الروماني وغيره من الآثارات المنقولة بموجب مرسوم استملاك واحد دون الإشارة في منته إلى مسألة الآثار وآلية استملاكها.

وعلى كلّ، تبقى الإجراءات المتعلّقة بتنفيذ معاملة الإستملاك المباشر العادي واحدة، في إستملاك العقارات والحقوق ومن ضمنها إستملاك العقار الذي ضمنه آثار، سواء لجهة نشر المرسوم وإبلاغه وإحالاته على أمانة السجلّ العقاري. بينما، من المفروض أنّ سير الإجراءات في حال تقرير استملاك الآثار، يشترط إتباع أحكام خاصة عند حالة التنقيب عليها بشكل منفصل عن إستملاك سطح - أرض العقار أو الفضاء، وهذا ما يتبيّن، من خلال ما نصّت عليه، المادّة الأولى من قانون الإستملاك المشار إليها سابقاً، لجهة استملاك الحقوق في باطن العقار أو الفضاء، وهذا ما تضمنته أيضاً المادّة ٢٥ منه^(١٤). هذا مع التأكيد، أنّ قانون الإستملاك خال من الأحكام التي تنظم آلية الإستملاك للملكيّة المنقولة، مهما تكن طبيعتها، لأنّ المبدأ أنّ الإستملاك يطال غير المنقول وإن كان ضمنه منقولات (شبكة ري، قطع مخصّصة لإستثماره لا يمكن الإستفادة منها في حال نزعها أو حتى نقلها إلى غير مكان) أو ما تشمله قوانين خاصّة تصدر لهذا الغرض أو في حالات المصادرة Réquisition، وهذا ما يخرج من

(١٤) المادّة ٢٥: « عندما يستملك ما تحت سطح أرض عقار ما بالإستقلال عما فوقه أو عندما ينشأ لمصلحة الإدارة حق على ما فوق سطح أرض عقار ما، يحدّد التعويض بمقدار ما يلحق بالمالك من ضرر نتيجة الحدّ من انتفاعه بملكه.»

موضوع بحثنا. ولكن، ما يهمنا وما يجب الوقوف ملياً على ما سبق وذكرناه أن قانون الإستملاك أشار إلى استملاك العقار وما له من حقوق والحقوق العينية والآثار، هذا عداً، أن إعتداف مختلف القوانين عبارة "لا ينزع عن أحد ملكه"، وذلك كله لنبيّن، أن الملكية شاملة غير محصورة بالملكية العقارية وقد يطالها الإستملاك عملياً دون وجود نظام قانوني مخصّص لها، ما يتركها لنوع من الإستتسابية لدى لجان الإستملاك.

وعليه، بعد أن بيّنا الأعمال الإدارية الأساسية التي يخضع لها أو يطالها الإستملاك المباشر العادي الخاضع للأحكام العامة المنصوص عليها في قانون الإستملاك، سوف ننتقل إلى عرض الإستملاك المباشر الخاضع لأحكام خاصة.

النبة الثانية - الإستملاك الخاضع لأحكام خاصة:

تضمّن الباب الثاني من قانون الإستملاك رقم ٥٨ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ أحكاماً خاصة في المواد ٣٤ حتى ٥٨ منه، ومن هذه الأحكام تلك التي تُنظّم: ١- الإستملاك الناشئ عن التخطيط. ٢- الإشغال المؤقت. ٣- الإستملاك لمصلحة الدفاع الوطني. ٤- ضريبة التحسين الناتج عن تنفيذ أشغال عامة. ٥- الإستملاك المستعجل.

ولكن، ما يتبيّن من هذه الأحكام الخاصة، أنّها عدّدت أنواعاً من الإستملاكات القانونية أو المراعية الأصول والتي تطبّق عليها في المبدأ قواعد الإستملاك العادية كحالة الإستملاك لمصلحة الدفاع الوطني (المادة ٤٤ إستملاك)، إلا أنّها تتمتع أيضاً بأصول خاصة يقتضي مراعاتها، وهي تشكل بذلك إستثناءً من القواعد المنظمة للإستملاك العادي سواء لجهة إصدار مرسوم المنفعة العامة، كحال: ●- تصديق التخطيط بمرسوم يقوم مقام مرسوم إعلان المنفعة العامة، (المادة ٣٤ إستملاك) ●●- الإستملاك لمصلحة الدفاع الوطني، حيث أعطى القانون السلطة المختصة، أن تقرّر الخروج على الإجراءات المتبعة في الإستملاك العادي للضرورات العسكرية من أمور سرّية والسرعة المطلوبة، وكما لجهة سير المعاملات من نشر المرسوم والتبليغ والطعن في قرارات لجنة الإستملاك الابتدائية ووضع اليد. وهذه الأحكام الخاصة سنتطرّق لها من باب تمييزها عن الأحكام العامة، في ما يتعلق بالمرحلة الإدارية، وفقاً لما يلي:

أ- الإستملاك الناتج عن التخطيط: عملاً بأحكام المادة ٣٤ إستملاك، "يتم إنشاء الطرق والساحات العامة وتقويمها وتوسيعها بموجب تخطيط يصدّق بمرسوم يقوم مقام مرسوم إعلان المنفعة العامة." هذا ما يدل على أن مرسوم التخطيط، وتبعاً مرسوم التصديق، يشكلان بحدّ ذاتهما إعلاناً للمنفعة العامة ويجعلان المرسوم قانونياً وناظراً. ومن ثمّ يلي ذلك، بالطبع ما نصّت عليه المادة ٣٥ استملاك، لجهة مراعاة إجراءات النشر في الجريدة الرّسمية وجريدتين محليتين وإيداع نسخة عن مرسوم التصديق وخريطة التخطيط أمانة السجل العقاري لوضعها على الصّحائف العينية للعقارات موضوعه، بالإضافة إلى الإعلان عنه.

وما تضمّنته أيضاً الأحكام الخاصة في الإستملاك الناشئ عن التخطيط، بخلاف الأحكام العامة، بحيث لا نصّ يفيد عن ضرورة إبلاغ ذوي العلاقة كحال الإستملاك العادي، وفقاً لما تشترطه المادة ٦ استملاك، بل فقط، إتمام معاملة النشر المطلوبة حتى تسري مدّة الطعن على ذوي العلاقة وهي شهران من تاريخ النشر في الجريدة الرّسمية.

أما مدة مرسوم التخطيط فحدّتها المادة ٣٥ إستملاك ب ١٠ سنوات قابلة للتמיד مرة واحدة لمدة ثلاث سنوات على الأكثر. واللافت، أنّ الفقرة الخامسة من المادة ٣٥ إستملاك، أعطت الإدارة المستملكة خلال ٥ سنوات إعتباراً من تاريخ نشر مرسوم التخطيط، الحق إذا كانت أقسام العقارات المصابة بالتخطيط أراضي غير مبنية أن تعتمد إلى تنفيذ الأشغال موضوع التخطيط لقاء تسديد بدل إشغال إلى المالك بشرط الإستحصال على موافقة مجلس الوزراء المسبقة، وصدر قرار من لجنة الإستملاك يحدّد قيمة بدل الإشغال على أن تبقى الملكية على اسم المالك، وهذا حق غير قائم في الإستملاك العادي.

ب- الإشغال المؤقت: تنص المادة ٤١ إستملاك على أنه، إذا اقتضى تنفيذ المشروع الذي جرى لأجله الإستملاك أو تنفيذ أعمال أخرى ذات صفة عامة إشغال أرض بصورة مؤقتة وجب الإستحصال على ترخيص مسبق من الوزير المختصّ ولقاء تعويض تحدّده الإدارة، ويبقى لمستحق التعويض مراجعة لجنة الإستملاك المختصة لتحديد التعويض العادل (المادة ٤٣ إستملاك). ما يعني، أنّ الإشغال له طابع مؤقت لا يتضمنّ استصدار مرسوم إستملاك أو أي من الإجراءات الأخرى، بل هو مكمل للمرسوم القائم (عادي أو تخطيطي)، ما يتطلب فقط ترخيص أي قرار إداري للإشغال المؤقت، الذي يبقى خاضعاً بالطبع لرقابة القضاء الإداري للتحقق من مدى مشروعيته.

ج- الإستملاك لمصلحة الدفاع الوطني: سبق وذكرنا أنّ المادة ٤٤ إستملاك، نصّت على أنه، "تطبق قواعد الإستملاك العادية على الإستملاكات المقررة لمصلحة الدفاع الوطني ما لم تقرر السلطة المختصة أن الضرورات العسكرية تقضي السرية والسرعة..."

مع الإشارة، إلى أنه يمكن وضع اليد على العقارات موضوع الإستملاك فوراً وبقرار من وزير الدفاع الوطني قبل تحديد التعويضات المتوجبة. هذا تدبير استثنائي، لا يمكن اعتباره قاعدة أو مبدأ، لأنه في حال اعتماده في ظروف عادية، أي عندما لا يكون هناك ضرورات عسكرية تقتضيها السرية والسرعة، يشكل حكماً تعدياً على الملكية الفردية^(١٥).

د- ضريبة التحسين الناتج عن تنفيذ أشغال عامة: بالطبع هذه الضريبة ترعى الإستملاكات الخاضعة للأحكام الخاصة، وعلى هذا الأساس نصّ عليها قانون الإستملاك في المواد من ٤٥ إلى ٥٨، تحت عنوان ضريبة التحسين الناتجة عن تنفيذ الأشغال العامة، أي من جراء الإستملاكات المنفذة والناشئة عن التخطيط والتي تزيد من قيمة العقار أو جزء منه، كحال تمرير طريق سيارة أو أوتوستراد في جزء من العقار، أو في حال بناء جامعة أو أي مرفق عام على أجزاء من عقارات غير مستملكة بالكامل بموجب التخطيط، ما يتطلب تكليف صاحب الحق تسديد مبلغ مالي يُعرف بضريبة التحسين.

وتبقى آلية تحديد قيمة التحسين من سلطة لجان الإستملاك، والتي تتمثل أمامها دائرة ضريبة التحسين في وزارة المالية، التي يعود لها تقدير العقارات التي سيتناولها التحسين بعد

(١٥) هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل، إستشارة رقم ٢٨٤/٢٠٠٠ تاريخ ٢٠٠٠/٥/١١، إستملاك لصالح الجيش، صادر، جزء ١، ص ١٥١٩ إلى ١٥٢٢: "... حيث في غير الحالة التي تقرر فيها السلطة المختصة، من الأصل أي من تاريخ تحضير وصدر مرسوم إعلان المنفعة العامة، أن الضرورات العسكرية تقضي السرية والسرعة، والتي أجاز فيها الشارع الشذوذ عن المبدأ العام الأنف الذكر وأباح بالتالي وضع اليد فوراً على العقارات غير المعلنة في مرسوم الإستملاك، بقرار من وزير الدفاع الوطني قبل تحديد التعويضات المتوجبة، في غير تلك الحالة لا يصحّ أن تطبق على الإستملاكات العادية المقررة لمصلحة الدفاع الوطني والتي لا يتوفر فيها ركن السرية والسرعة، القواعد الخاصة التي تحكم إجراءات الإستملاك غير العادية التي تستوجبها الضرورات العسكرية..."

أن تكون الإدارة التي طلبت إصدار مرسوم إعلان المنفعة العامة قد أودعت المرسوم والمستندات المنصوص عليها في المادة ٤ استملاك.

هـ- الإستملاك المستعجل: نصّت المادة ٥٨ مكرّر إستملاك، والمضافة بموجب المادة ١٦ من القانون تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨ أنه، «عند التصريح بمرسوم يصدر في مجلس الوزراء بإعطاء الإستملاك الصفة المستعجلة، يخضع الإستملاك للأصول والإجراءات التالية...»

إذاً، بإختصار الإستملاك المستعجل يختلف عن الإستملاك العادي المنصوص عليه في الأحكام العامة، وتالياً أحكامه خاصةً تتطلبها عملية الإستملاك لجهة تسريع عملية وضع اليد على العقار المنوي استملاكه بهدف الحاجة الملحة لتنفيذ المشروع، كحال صدور المرسوم رقم ١٩٨٣/٤٢٩^(١٦).

ما يعني، أنه لا حاجة إلى تبليغ ذوي العلاقة شخصياً بالمرسوم، كما جرى التمييز في الإجراءات التي تتبعها لجان الإستملاك، بين حالة العقار الخالي من المنشآت والأغراس والمزروعات، والحالة التي يكون يحتوي عليها، بحيث تتميز الإجراءات في الحالة الأولى بالسرعة ولا تتطلب دعوة أصحاب الحقوق، بينما، في الثانية، يكون أمر دعوة أصحاب الحقوق ملزماً كحال الإستملاك العادي.

أمّا في ما يتعلق بالإجراءات الأخرى، فتبقى متشابهة مع الإستملاك المباشر العادي، لجهة إيداع التعويض وقرار وضع اليد والطعن بقرار لجنة الإستملاك.

المبحث الثاني - الإستملاك غير المباشر:

عندما نقول أن هناك حالة تعدّ Voie de fait أو إستيلاء غير مشروع Emprise irrégulière من قبل الإدارة على الملكية الخاصة، نكون حكماً أمام حالة من الإستملاك غير المباشر L'expropriation indirecte أي العمل النقيض للإستملاك المباشر L'expropriation directe. وهذا يعني أن الإستملاك غير المباشر يتم دون إتباع الأصول القانونية التي تنظم الإستملاك للمنفعة العامة، سواءً في أحكامه العامة أو الخاصة، بحيث تضمّ الإدارة إلى ملكيتها ملكية خاصة أو عن طريق إحراز أموال الغير كأمر واقع، دون وجود أي سند قانوني يخولها هذا الحق أو عدم مراعاة كافة الإجراءات القانونية المطلوبة، الواقع الذي يُجرّدُها من الإمتياز الممنوح لها لجهة حصر محاكمتها أمام القضاء الإداري، حتى تصبح كالأفراد وتحاكم أمام القضاء المدني^(١٧).

(١٦) المرسوم رقم ٤٢٩ تاريخ ١٩٨٣/٣/٣١ والذي يرمي إلى تطبيق أحكام الإستملاك المستعجل في الوسط التجاري لمدينة بيروت، الجريدة الرسمية عدد ١٥ تاريخ ١٩٨٣/٤/١٤، ص ٤١٥ و ٤١٦.

(١٧) سليمان مالك، تعليق على القرار رقم ٢٠٢٠/٢٧٢ تاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٤ الصادر عن القاضي المنفرد المدني في بيروت الناظر في قضايا الأمور المستعجلة، الدولة اللبنانية - المديرية العامة لرئاسة الجمهورية/ شركة مرّ تلفزيون ش.م.ل. MTV، مجلة العدل ٢٠٢٠، عدد ٤، ص ١٧٦٩ إلى ١٧٧٩ (في إختصاص القضاء العدلي): «يتوفر الإختصاص الوظيفي للقضاء العدلي عندما تكون الإدارة هي أحد أطراف النزاع في حالتين، إمّا بالإستناد إلى نصوص قانونية خاصة وإمّا عند حالة التعدي على الملكية الفردية والحقوق والحريات الأساسية.»

مما لا شك فيه أنّ قانوني الإستملاك اللبناني والفرنسي لم ينصّا في أي من أحكامهما على مثل هذا الإستملاك غير القانوني، بحيث أتى توصيف هذا الإستملاك من قبل الفقه والإجتهد^(١٨).

L'expropriation indirecte – Il est possible que la prise de possession d'une propriété privée ait été accomplie par l'administration sans procédure d'expropriation régulière, mais de bonne foi, qu'elle résulte indirectement d'une opération maladroitement menée, mais sans intention d'annexer frauduleusement une propriété privée^(١٩).

ومن المهم الإشارة إلى أنّ الإستملاك غير المباشر لا يولي مالك العقار الموضوع عليه اليد حق تقديم دعوى الإخلاء أو هدم الأشغال المنفذة كي لا يصار إلى عرقلة حسن سير المرافق العامّة Pour ne pas entraver le fonctionnement régulier des services publics^(٢٠).

وعليه، إنّ الإستملاك غير المباشر، طبيعته اتّسمت، بعدم مراعاته الأصول القانونية. ولكن، بالطبع يجب أن تتوفر فيه غاية تحقيق المنفعة العامّة وإلا يتحوّل إلى عمل جرمي يربّث المسؤولية الجزائية. ونظراً للأهمية في تحديد حالات هذا الإستملاك غير المشروع، فإنه يقتضي التكلّم عن حالة التعديّ في (النبذة الأولى) ومن ثمّ الإستيلاء في (النبذة الثانية).

النبذة الأولى – في التعديّ:

يعرّف التعديّ، Voie de fait، كونه العمل المشكوك منه بسبب العيب الجسيم الذي يكتنفه ويظهر، عند تنفيذه، حجم المخالفات الخطيرة التي تطلّ الملكية والحقوق والحريّات الأساسية، المشروعة والمصونة دستوراً وقانوناً، ما يسهّل التحقق من أنّ لا أساس قانوني له.

La théorie de la voie de fait est destinée à sanctionner certaines illégalités particulièrement graves commises par l'administration, lésant les droits fondamentaux de l'individu^(٢١).

(١٨) محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثامنة، قرار رقم ٣٢ تاريخ ٢٣/٣/٢٠٠٦، صادر في التمييز، الجزء الثاني ص ١١٧٥ إلى ١١٧٦:

– محكمة الدرجة الأولى في جبل لبنان، قرار رقم ٥٣٧ تاريخ ٢٤/١١/٢٠١٦، العدل ٢٠١٧ عدد ١، ص ٣٧٧ إلى ٣٧٩.

– محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثامنة، قرار رقم ٧٦ تاريخ ٢٥/٩/٢٠١٨، العدل ٢٠١٩ عدد ١، ص ٢٤٥ و ٢٤٦.

– محكمة الدرجة الأولى في بيروت، الغرفة السابعة، قرار رقم ١٩ تاريخ ٣٠/١١/٢٠٢٠، غير منشور، "حيث بالعودة إلى معطيات الدعوى الراهنة فإنه يتضح عدم وجود مرسوم استملاك وغياب الأصول المتوجبة قانوناً لوضع البلدية يدها على المساحة المطلوب التعويض بشأنها مما يجعل استملاكها استملاكاً غير مباشر يعقد اختصاص المحكمة الراهنة بصفتها حامية الحقوق الفردية، مما يقتضي معه ردّ الدفع بعدم الاختصاص وإعلان اختصاص المحكمة للنظر بطلب التعويض عن الإستملاك غير المباشر".

Marcel Waline, **Droit administratif**, 8^e éd. 1959, traités Sirey, p.87, n°145. (١٩)

Antoine Moarbès, **L'expropriation en droit Libanais**, p.284.B. (٢٠)

(٢١)

Charles Debbash et Jean-Claude Ricci, **Contentieux administratif**, 6^e éd., Précis Dalloz 1994, p. 76, n° 84.

وتالياً، ما يتبين أنّ للتعدّي شرطين: الأول: أنّ العمل الإداري تضمن انتهاكاً صارخاً وجسيمياً أصاب الملكية الخاصة أو أي من الحريات والحقوق الأساسية. الثاني: أنّ العمل الإداري أتى متصفاً بعدم المشروعية أي غير مستند إلى أي نص قانوني يبرره أو مرتبط بطبيعة عمل الإدارة المشروع الذي يجب إتباعه^(٢٢).

إذاً، يتحقق التعدّي الذي يشكل استملاكاً غير مباشر عندما تقدم الإدارة على وضع اليد على الملكية الخاصة، سواء ضمتها إلى الملك العام أو لم تتمكن من ضمّها، بحيث بقيت على اسم صاحب الحق، وهذا سببه المخالفات القانونية التي سلكتها، أي أنها لم تتبع كامل الأصول المطلوبة كحالة استصدار مرسوم استملاك أو دون تصديق التخطيط، يليه وضع يدها على العقار دون إحالة الملف على لجنة الاستملاك لتقدير التعويض ومن ثمّ إيداعه ووضع اليد وفقاً للأصول.

ولكن، ما يجب التنبيه إليه أيضاً، بأنّ التعدّي الذي ترتكبه الإدارة يكون أكثر اتساعاً من حالة الاستيلاء التي سنتطرق لها في النبذة الثانية والمحصورة فقط في الملكية غير المنقولة أي العقارية، بينما، التعدّي يشمل الملكية المنقولة وغير المنقولة والحريات العامة على حدّ سواء. وإذا اجتمع الاستيلاء والتعدّي في قضية واحدة، فإنّ الغلبة هي للتعدّي وقواعده هي الواجبة التطبيق، وقد ينتج التعدّي عن قرار إداري أو نشاط إداري كحالة وضع الإدارة يدها على عقار قبل إنجاز مراحل عمليات الاستملاك^(٢٣). وطالما أنّ للتعدّي على الملكية مفهومه وشروطه، فإنّ للاستيلاء أيضاً مفهومه وشروطه، وهذا ما سنبيّنه في ما بعد.

النبذة الثانية - في الاستيلاء:

يعرّف الاستيلاء Emprise بإقدام الإدارة دون سند قانوني على وضع اليد على الملكية الخاصة غير المنقولة أي نزاعها دون وجه حق، هذا ما يستبعد حالة الاستيلاء على الملكية المنقولة Une atteinte à la propriété mobilière ne consitue pas une emprise. كما يعتبر الاستيلاء Atteinte à la propriété privée résultant d'un acte administratif illégal^(٢٤)

En ce sens, qui après avoir rappelé qu'il appartient à l'Etat, dès la levée de la réquisition d'un immeuble, de remettre au propriétaire les locaux libres de toute occupation, décide que le maintien du bénéficiaire de la réquisition dans les lieux constitue une emprise de l'administration sur une propriété privée immobilière, ayant le caractère d'une emprise irrégulière rendant les tribunaux judiciaires compétents pour connaître des demandes d'indemnité formées par le propriétaire en réparation des préjudices pouvant résulter d'une telle occupation^(٢٥).

(٢٢)

René Chapus, **Droit Administratif Général**, tome 1, 9^e éd., Montchrestien 1995, p.765, 766 et 767, n°940: "Deux conditions de la voie de fait doivent être satisfaites: 1°) La première vient d'être mentionnée. Il est nécessaire que l'action administrative ait porté une atteinte grave à la propriété privée ou à une liberté fondamentale. 2°) La seconde tient à l'exigence que l'action de l'administration ait eu un caractère gravement illégal(...).

(٢٣) يوسف سعد الله الخوري، القانون الإداري العام، الجزء الثاني، الطبعة الأولى ١٩٩٤، ص ٦٥ و ٦٧.

(٢٤)

Le Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue Française, tome deuxième DEFic, 107, Avenue Parmentier – Paris – XI^e 1970, **Emprise**, p.467.

Dalloz, **Répertoire de droit public et administratif**, Mise à jour 1972, p.811, n°27.

(٢٥)

ما يفيد، أنَّ الإستيلاء يتحقّق من خلال وضع يد الإدارة على ملكيّة عقاريّة، خلافاً للقانون بصورة مؤقتة أو نهائيّة، ولهذا الإستيلاء ثلاثة شروط يقتضي توافرها مجتمعة: ١- نزع الملكية Une dépossession. ٢- ملكية غير منقولة Propriété immobilière. ٣- بشكل غير مشروع أي مخالف للقانون Irrégulière.

La notion d'emprise suppose: - En premier lieu que le particulier ait subi une dépossession, c'est-à-dire qu'il y ait mainmise sur la propriété privée et non simple privation de jouissance et même si elle n'est que partielle ou temporaire. - L'atteinte doit être portée à la propriété immobilière ou à un droit réel immobilier. - L'emprise doit être irrégulière. Cette exigence apparaît dans une décision: consorts Bonduelle (T.C., 1^{er} Févr. 1951, Rec. 627)^(٢٦).

إذاً، مفهوم الإستيلاء وشروطه واضحة. وهو تحديداً يتناول نزع ملكية غير منقولة أو وضع اليد عليها بشكل غير مشروع أي دون وجود عمل إداري مستند إلى أية نصوص قانونية، الأمر الذي يشكل إستيلاءً غير مشروع على الملكية ويندرج ضمن حالة الإستيلاء غير المباشر، الذي يعطي الحق للمتضرر في مقاضاة الإدارة أمام القضاء المدني لمطالبته بالتعويض عن ملكيته والعطل والضرر.

إلى هنا، نكون قد تطرّقنا في القسم الأول، إلى المرحلة الإدارية للإستيلاكات التي قد تطلّ الملكية، سواء منها المراعية الأصول القانونية والتي حدّدناها، بالإستيلاكات المباشرة، كما بالإستيلاكات غير المباشرة والتي هي في الأساس مبنية، إمّا على تعدّد بسبب عدم مراعاة كافة الأصول القانونية المطلوبة أو على شكل مجرد من أية أصول كحالة الإستيلاء، وتالياً سننتقل إلى عرض المرحلة القضائية، وهذا ما سنبيّنه في القسم الثاني.

القسم الثاني - المرحلة القضائية:

إنّ المرحلة الثانية La seconde phase التي يقتضي مراعاتها لتنفيذ الإستيلاك من قبل الإدارة تحقيقاً للمنفعة العامّة، هي المرحلة القضائية La phase judiciaire. هذه المرحلة قد تختلف حسب طبيعة الإستيلاك القائم، لا سيما أننا بينّا في القسم الأول أنّ هناك نوعين من الإستيلاكات، أولها، المباشر، المراعي الأصول القانونية المنصوص عليها في قانون الإستيلاك رقم ٩١/٥٨. أمّا الثاني، فهو الإستيلاك غير المباشر أي غير القانوني والذي تتوسّله الإدارة وتكون الأحكام التي ترعاه هي القواعد العامّة لجهة خطأ الإدارة وما يترتب عليها من مسؤولية وتعويض.

إذاً، في كلا الإستيلاكين القانوني - المباشر، وغير القانوني - غير المباشر سوف ينتقل الملف أمام القضاء، بحيث يكون الاختصاص، في الإستيلاك الأول، للجنة قضائية تعرف بلجنة الإستيلاك الابتدائية والتي يتم الطعن بقراراتها أمام لجنة الإستيلاك الإستئنافية، وهناك حالات جدّاً محصورة للطعن أمام مجلس شوري الدولة (المادة ٢٠ استيلاك).

أما في الثاني، فيكون القضاء المدني - العدلي، سواء القاضي المنفرد أو الغرفة المختصين في النزاعات الإدارية وتراعى أمامهما أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية، لجهة الاختصاص المكاني أو النوعي، كما تطبق الأحكام العامة لجهة المسؤولية المنصوص عليها في قانون الموجبات والعقود.

أما في فرنسا، فتختلف إجراءات الإستملاك عن ما هو معتمد في لبنان لناحية الآلية المعتمدة. وعلى الرغم من وحدة السبب، أي المنفعة العامة للإستملاك، فإنه من المفيد الإشارة إلى أنه في النظام القديم للإستملاك L'ancien régime de l'expropriation لم تكن لإعلان المنفعة العامة أصول خاصة، بل كان يكفي توجيه رسائل الإمتياز Lettres patentes من الملك Roi، تتضمن دفع التعويض للمالك الذي إنتزعت منه ملكيته، ويتم تحديد التعويض من قبل خبراء دون إعتداد الأصول، بالإضافة إلى التأخير في تسديده. ومن ثم، نظرا لكون الإستملاك القانوني يجب أن يتم لقاء تعويض عادل ومسبق، قبل نقل الملكية حتى أصبح هذا الأمر مكرسا دستورياً وفي الإعلان المتعلق بحقوق الإنسان والمواطن، بحيث غدا للإستملاك، بعد العام ١٨١٠، أصول يتم على أساسها أمام القضاء^(٢٧).

وعلي كل، تشكل المرحلة القضائية الخطوة الثانية للمباشرة في تنفيذ الإستملاك المباشر، كما تشكل في حالات الإستملاك غير المباشر مقاضاة الإدارة على مخالفتها في تنفيذ الإستملاك دون مراعاة الأصول القانونية، ما يقتضي تحديد الجهة القضائية المختصة في (المبحث الأول) ومن ثم نتائج القرارات في (المبحث الثاني).

المبحث الأول - الجهة القضائية المختصة:

طالما نحن أمام نوعين من الإستملاكات، الأول، المراعي الأصول القانونية والثاني، إما غير مراعي هذه الأصول إطلاقاً أو غير مستكمل أحكامها، الواقع الذي يفرض حتماً وجود نوعين من الاختصاص للجهات القضائية.

وبالفعل، نصّ قانون الإستملاك رقم ٩١/٥٨ المادة ٨ منه على أنه، « عندما تقرّر الإدارة المباشرة بتنفيذ الإستملاك تحيل المرسوم مع كامل الملف على لجنة الإستملاك البدائية المختصة...»، وتالياً، هذا النص هو الذي تستهل به الإجراءات القضائية للإستملاكات المباشرة المراعية الأصول القانونية.

أما في حالة الإستملاك غير المباشر، فاللجوء إلى القضاء العدلي لا يكون من قبل الإدارة المعتدية أو المستولية على الملكية الخاصة، بل من قبل صاحب الحق المتضرر، وهنا يتم مقاضاة الإدارة عن عملها غير المشروع أمام القضاء العدلي^(٢٨).

(٢٧)

Marcel Waline, **Droit administratif**, 8^e éd. 1959, Traité Sirey, 833, n°1482: « l'expropriation suppose donc une procédure qui, depuis 1810, se déroule devant l'autorité judiciaire et de 1833 à 1935, a comporté la collaboration d'un jury pour la fixation de l'indemnité. Il en résulte qu'aujourd'hui, toutes les fois qu'elle a besoin d'une propriété qu'elle ne peut acquérir à l'amiable, l'administration est obligée d'engager une procédure. Elle ne peut passer outre et prendre d'autorité la terre ou la maison, il faut s'adresser à l'autorité judiciaire. »

(٢٨)

Marceau Long, Prosper Weil et Guy Braibant, **Les grands arrêts de la jurisprudence administrative**, 2^e éd., Sirey 1958, n°82: « La protection de la propriété privée rentre essentiellement dans les attributions de l'autorité judiciaire. »

La compétence de l'autorité judiciaire trouve son principe dans sa qualité de gardienne de la propriété privée et des libertés fondamentales, l'étendue de cette compétence s'expliquant par l'idée de dénaturation de l'action administrative^(٢٩).

وعليه، في ظلّ هذا التمييز القائم بين الجهتين القضائيتين المعنيتين في النظر في كلّ من نوعي الإستملاكات المباشرة وغير المباشرة، لا بدّ من تبيان دور لجنة الإستملاك في (النبذة الأولى) ومن ثمّ دور القضاء العدلي في (النبذة الثانية).

النبذة الأولى - دور لجنة الإستملاك:

عندما تحيل الإدارة المرسوم مع كامل الملف على لجنة الإستملاك الابتدائية المختصة، أي حيث العقارات المستملكة واقعة ضمن نطاقها، كحال لجنة الإستملاك الابتدائية في محافظة لبنان الجنوبي، يشمل اختصاصها المكاني العقارات الكائنة في اقصية جزين وصيدا وصور إلخ. وتاليا قانون الإستملاك رقم ٩١/٥٨ أشار في المادة ٩ وما يليها منه، على أنّ لجنة أو لجان الإستملاك تعيّن بمرسوم لكل محافظة سواء أكانت ابتدائية أو استئنافية، ويتمّ تحديد من يمثل الإدارة. وبمعزل عن آلية التعيين والحضور. ما يهمّنا في دراستنا، هو عمل اللجنة أي الأصول التي يجب اتباعها وصولاً إلى تحديد قيمة التعويض من جراء الإستملاك لأصحاب الحقوق، سواء أكان المالك أو الشاغل وغيره ممن تثبت صفتهم للمطالبة بحقوقهم، وذلك وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المادة ١٥ استملاك وحتى المادة ٢٨ منه ضمناً.

هذا مع الإشارة، إلى أنّ المادة ٢١ استملاك نصّت على ما يدخل في إختصاص لجان الإستملاك ومنها، تحديد مقدار جميع التعويضات المترتبة بسبب الإستملاك أو الفصل في طلبات الإستملاك الكامل والفضلات وقيمة التحسين (...). ولكن، من المهم والمفيد تفنيد بعض المهام والإجراءات التي يقتضي أن يراعيها عمل اللجنة على الشكل التالي:

١- **الكشف على العقار:** إنّ الكشف يتمّ فوراً من قبل لجنة الإستملاك الابتدائية والتي تنظم محضر كشف لكل عقار، وذلك دون دعوة أي من أصحاب الحقوق. وهذا الحق نصّت عليه المادة ١٥ استملاك. وبالطبع، يُعتبر الكشف إجراءً شكلياً يساهم في تكوين فكرة لدى اللجنة عن العقار المستملك أو المنطقة التي تتضمن مجموعة من العقارات المستملكة، وعمّا إذا كان سهلاً الوصول إليها عبر طريق سيارة، وعن موقعها وطبيعتها، أي زراعية، أو صخرية، أو حرجية، وعن وصول الكهرباء، وغيرها من المعايير التي تساهم في تقدير القيمة. لا بدّ من التأكيد، أنّ اللجنة لا تقوم بجرد ما يتضمّن العقار أو التحقق من مساحته، بل تكفي بالنقل أو البيان الذي يحدّد المحتويات والمنظم من قبل الإدارة طالبة الإستملاك ومراجعة مديرية الشؤون العقارية للإحالة على دوائر المساحة للتحقق من المساحات أو الإكتفاء بالبيانات الرسمية التي يبرزها صاحب العلاقة.

٢- **دعوة المالكين وأصحاب الحقوق:** بعد الكشف يتمّ تعيين موعد جلسة ولكن ورقة الدعوة و/أو إشعار التبليغ، يجب أن يتضمنا معلومات خاصة، كتبنيه المالك إلى وجوب إعلام اللجنة عن الشاغلين أو المستأجرين أو المستثمرين. وهذا الإجراء مطلوب حتى يتمّ إبلاغهم لحضور الجلسة والمطالبة بحقوقهم أو يتمّ حضورهم تلقائياً (تراجع الفقرة ٢ من المادة ١٥ استملاك).

٣- **الشخص القائم بالتبليغ:** نصّت الفقرة ٣ من المادة ١٥ استملاك، أنّ التبليغ يتمّ إمّا مباشرةً لأصحاب العلاقة أي بحضورهم إلى القلم بسبب علمهم بالمباشرة في تنفيذ الاستملاك وذلك للمطالبة بحقوقهم أو يتمّ إبلاغهم بواسطة الموظف الملحق باللجنة وفقاً لأصول التبليغ المنصوص عليها في المادة ٣٩٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية وما يليها.

٤- **الإستعانة بمحام:** يجوز لأصحاب الحقوق الحضور أمام لجنة الاستملاك الابتدائية دون توكيل محام. ولكن، يفضل توكيل محام، لأنّ ما قد يُطالب به أمام لجنة الاستملاك الابتدائية في حال لم يتمّ قبوله، يشكل أسباباً استئنافية أمام لجنة الاستملاك الاستئنافية، حيث يتوجب توكيل المحامي أمامها. إنّ الاستئناف ترعاه أحكام الأصول المدنية ويجب أن يتناول المطالب المقدمة بدايةً، سواءً للمطالبة بزيادة التعويض أو بشمول التعويض عناصر أخرى تشكل قيمة في العقار أو الملكية (كالرمول، المناجم، المياه، الأشجار وثمارها، إلخ)

٥- **إستئناف القرارات:** تستأنف قرارات اللجنة الابتدائية أمام لجنة الاستملاك الاستئنافية خلال مهلة ٣٠ يوماً تلي تبليغ القرار (المادة ١٦ استملاك)، وبالطبع، يجب أن يكون الاستئناف موقّعاً من محام في الاستئناف، كما وإبراز صورة عن وكرالته وصورة طبق الأصل عن القرار بالإضافة إلى ورود الاستئناف ضمن المهلة القانونية ويتضمّن أسباباً استئنافية ومطالب، وفقاً لما نصّت عليه المادة ٦٥٥ أصول مدنيّة.

٦- **آلية تقديم الاستئناف:** يقدّم الاستئناف إمّا مباشرة أمام كاتب اللجنة الاستئنافية أو إلى كاتب اللجنة الابتدائية مصدّرة القرار المستأنف (المادة ١٦ استملاك فقرة ٣).

٧- **الرسم المقطوع والتأمين:** لا رسم يسدّد سواء بدايةً أو إستئنافاً، وتالياً، لا رسم نسبياً يُفرض على أي من المطالب المالية مهما بلغت قيمتها. ولكن، في مرحلة الاستئناف يسدّد مبلغ تأمين قدره ٥٠,٠٠٠ ل.ل. ما زال معمولاً به حتى تاريخه أي في العام ٢٠٢٢، مع الإشارة إلى أنّ الإدارات تعفى من الرسم المقطوع والتأمين.

٨- **الإستئناف لا يوقف التنفيذ:** الإستئناف لا يوقف سير معاملات الاستملاك ومنها تنفيذ قرار اللجنة الابتدائية، إلّا أن الإدارة إذا استأنفت استئنافاً أصلياً تحتفظ بـ ١٠% من قيمة التعويض المحكوم به بدايةً أو ربع قيمة التعويض إذا كان هناك عقار مُستملك مبني، (المادة ١٦ فقرة ٦ والمادة ٣٠ استملاك).

٩- **قانونية إنعقاد الجلسات:** قانونية الجلسات أمام لجنة الاستملاك بدايةً أو إستئنافاً، تتطلب حضور كامل الأعضاء والكاتب، وبالطبع أن يكون قد تمّ إبلاغ أصحاب الحقوق وفقاً للأصول القانونية.

١٠- **لا يتم الإستعانة بالخبرة الفنيّة:** الإستعانة بالخبرة الفنيّة حدّتها المادة ١٧ بالأمور الهامة أو المعلومات الفنيّة غير المتوفرة في اللجنة، وتالياً، لكي تتمكن من تحديد أسعار التخمين، وخاصةً في العقارات، تستطيع اللجنة طلب معلومات من دوائر السجل العقاري حول قيمة البيوعات الحاصلة في المنطقة العقارية المستملكة.

١١- **إجراء كشف من قبل لجنة الاستملاك الإستئنافية:** يتمّ بحضور أصحاب الحقوق ويحدّد موعده مسبقاً، علماً أنّ هذا الكشف غير ملزم للجنة، وعلى الرغم من ذلك بعض اللجان اعتادت القيام به وأحياناً يتمّ تكليف أي من الأعضاء تأديته، بهدف تبليغ محضر الكشف

للأطراف المتقاضية، ومن ثمّ التعليق على حقيقة ما تحقّقه اللجنة، لجهة ما يشملها الإستملاك من حقوق لتكوين القناعة لدى اللجنة قبل إصدار قرارها.

١٢- **الطعن بالقرارات:** القرارات الصادرة عن لجنة الإستملاك الإبتدائية تقبل الإستئناف، أمّا التصحيح أو التفسير فيقدّم أمام اللجنة ذاتها مُصدرة القرار (المادة ١٩ استملاك). أمّا قرارات لجان الإستملاك الإستئنافية، فتقبل الاعتراض أو اعتراض الغير أو إعادة المحاكمة وفق الأصول المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية، وذلك على النحو الذي نصّت عليه المادة ٢٠ استملاك.

ولكن، إنّ التعديل الذي طال المادة ٢٠ استملاك في تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨، حصرَ حالة اللجوء للطعن أمام مجلس شورى الدولة فقط، عندما يتمّ تخفيض قيمة التعويض المحكوم به بداية بنسبة ٢٥% ما يُمكن صاحب الحق في التعويض التقدّم بالطعن. وأمّا عند زيادة التعويض بنسبة ٥٠% فيكون من حق الإدارة أن تتقدّم بالطعن لهذا السبب.

في حين، أنّ هذا التعديل غير صائب، بدليل أنّ هناك أخطاء قانونية جسيمة ترتكب من قبل لجان الإستملاك الإستئنافية، يحول على الأطراف الطعن بقراراتها، هذه ثغرة فادحة يجب العمل على تعديلها، لأنّ الغاية من القانون هي الوصول إلى العدالة لا حرمان المتقاضين من حق الطعن. إنّ الإجراءات القضائية المشار إليها أعلاه، أمام لجان الإستملاك، ينفرد بها الإستملاك المباشر الخاضع لأحكام قانون الإستملاك، الواقع الذي يختلف كلياً عن حالة الإستملاك غير المباشر، على النحو الذي سنعرضه أدناه.

النبذة الثانية - دور القضاء العدلي:

يكون الإختصاص للقضاء العدلي، والمؤلف من القاضي المنفرد المدني الناظر في القضايا الإدارية أو محكمة الدرجة الأولى الغرفة النازرة في القضايا الإدارية، هذا مع مراعاة قيمة المطالبة بالتعويض، لجهة تحديد الإختصاص القيمي بين الغرفة والقسم عند النظر في كل استملاك غير مباشر تقدم عليه الإدارة ويطل الملكية الفردية. هذا الإختصاص، المكاني أو النوعي خاضع لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية، لجهة قيمة الدعوى ومكان إقامة المدعى عليه أو مكان وقوع الفعل الضار.

ولكن، الأمر اللافت، أنّ هناك حالات تمّت فيها المصالحة بين الإدارة وصاحب الحق بالتعويض مباشرة، بعد أن تمّ أخذ رأي هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل والتي اعتبرت: • «أنّ قانون تنظيم وزارة العدل يجيز، في المادة ٢٥ منه، لوزير العدل بقرار منه، بناءً على اقتراح المدير العام، أن ينتدب بعض القضاة الملحقين بالإدارة المركزية لوزارة العدل للعمل في وظائف قانونية لدى مختلف الإدارات والمؤسسات العامة والبلديات».

•• إنّ ترؤس قاض من قضاة هيئة التشريع والإستشارات مثل هذه اللجان الخاصة لا يخرج من إطار الولاية الممنوحة للهيئة المذكورة التي تشمل، فيما تشملها، إبداء الرأي في الخلافات التي تنشأ بين إدارات الدولة والغير وفي الأعمال والعقود التي يكون للدولة علاقة بها وكذلك في المصالحات التي تنوي إجراؤها، لا بل أنه يدخل في صميم هذه الولاية^(٣٠).

(٣٠) هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل، إستشارة رقم ٢٠٠٣/١٠٥ بتاريخ ٢٠٠٣/٢/٢٥، إستملاك-إستملاك غير مباشر، صادر، ج ١، ص ١٥٤٦/٣ و ٤/١٥٤٦: «وحيث أنّ هذه الهيئة تقترح للمستقبل، أن تشكل لجنة أو أكثر برئاسة قاض أو قضاة من هيئة التشريع والإستشارات، تؤلف بالإستناد إلى المادة ٢٥ من قانون تنظيم وزارة العدل، -

ولكن، بالعودة إلى كون القاضي العدلي هو حامى الملكية الفردية والحقوق الأساسية، ونظراً لتمييز دعوى المطالبة بالتعويض في الإستملاك غير المباشر عن حالة الإستملاك المباشر أو القانوني الخاضع لأحكام قانون الإستملاك، يهّمنا تبين ما يلي:

١- **تقديم الدعوى:** يتقدّم بالدعوى صاحب الحقّ أي المتضرّر من التعدي أو الإستيلاء اللاحق في ملكيته.

٢- **مدة مرور الزمن على الحقّ بالتعويض:** طالما أن الملكية لم تضمّ إلى الملك العام أي ما زالت على اسم صاحب الحق، فإنه لا مرور زمن على المطالبة بالتعويض ليحول دون تقديم الدعوى^(٣١). علماً أن المادة ٢٥٥ ملكية عقارية نصّت، على أن حكم مرور الزمن لا يسري على الحقوق المقيّدة في السجل العقاري. أما في حال تمّ نقل الملكية فتسري مهلة مرور الزمن العشري من تاريخ تحديد التعويض لأن حالة التعدي والإستيلاء مستمرة.

أما حقّ المستأجر بالتعويض المتوجّب على الإدارة فإنه يسقط بمرور الزمن الخماسي، ويسري حكم مرور الزمن من تاريخ تنفيذ الإشغال في الإستملاك غير المباشر أو القانوني، لأنّ حقّ الإجارة حقّ شخصي لا عيني يزول بزوال المأجور^(٣٢).

٣- **رسم الدعوى:** الرسم مقطوع عن الدعوى سنداً لأحكام المادة ١٣ من قانون الرسوم القضائية تاريخ ١١/١٠/١٩٥٠ والمعدّلة بموجب القانون رقم ١٩٩٨/٧١٠، والتي نصّت في الفقرة ٦٧ منها: «أنّ الرسم يكون مقطوعاً في الدعاوى الناشئة عن الإستملاك»، وهذا ما طبّقته اللجان والمحاكم في كل من الإستملاك القانوني - المباشر والإستملاك غير القانوني - غير المباشر.

٤- **الإستعانة بمحام:** على صاحب الحقّ وجوباً الإستعانة بمحام امام القضاء العدلي سنداً لأحكام المادة ٣٧٨ أصول مدنيّة والمادة ٦١ من قانون تنظيم مهنة المحاماة رقم ٧٠/٨ مع تعديلاته.

٥- **مهلة الإستئناف:** هي ٣٠ يوماً من تاريخ تبليغ الحكم عملاً بأحكام المادة ٦٤٣ أصول مدنيّة.

٦- **الإستعانة بالخبرة الفنيّة:** تستعين المحكمة للكشف على العقار موضوع الدعوى بالخبرة الفنيّة كأى دعوى عادية تتطلب هذا الإجراء، ويتمّ تحديد المهمة للخبير من قبل المحكمة، إلا أنّ رأي الخبير لا يقيّد المحكمة وكذلك المعلومات الواردة في تقريره، وذلك، على النحو الذي نصّت عليه المادة ٣٢٧ أصول مدنيّة.

« وتتولّى تخمين التعويضات المترتبة في حالات التعدي والغصب والإستملاك غير المباشر واقتراح أسس المصالحات الممكن إجراؤها بشأنها، على غرار لجنة حل الخلافات المنشأة في وزارة الأشغال العامة، وحيث أنّه في ما يتعلق بالمعاملة الرأهنة فليس لدى الهيئة من المعطيات ما يمكنها من تخمين قيمة العقار موضوع المصالحة، إلا أنها ترى بغياب اللجنة ذات الطابع القضائي، وبما لها من حق تقدير مرتبط بالمعطيات المتوفرة، أنه بالإمكان السير بمشروع المصالحة المعروض بحدود مبلغ لا يتجاوز ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ / ل.ل. مائة مليون ليرة لبنانية».

(٣١) - هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل، إستشارة رقم ٢٩/١٩٧٢، إستملاك-إستملاك غير مباشر، صادر، جزء ١، ص ١٥٢٧: «أنه في الحالة المعروضة بالسؤال أعلاه لا يسري مرور الزمن المسقط للحق بالتعويض ما دامت الملكية جارية في السجل العقاري على اسم المستملك عليه».

- محكمة التمييز المدنية، قرار نقض رقم ١ تاريخ ١٩٧٢/١/٣، مجموعة إجتهاادات حاتم، ج ١٢٩، ص ٢٤ و ٢٥. (٣٢) ميشال كامل الخوري، قضايا الإستملاك، طبعة ثانية ١٩٦٢، ص ١٢٥.

٧- القرار غير قابل للتنفيذ: عملاً بأحكام المادة ٥٦٤ أصول مدنية، فإن الحكم غير قابل للتنفيذ إلا حينما يكتسب الصفة القطعية، وتالياً، فالحكم الابتدائي لا يمكن تنفيذه إلا في حالة عدم الاستئناف أو في حال الاستئناف لحين صدور القرار عن محكمة الاستئناف، حيث يعتبر عندها قطعياً.

٨- تكوين المحكمة: المحكمة مؤلفة من قاض منفرد أو غرفة من ثلاثة قضاة، وهذا بخلاف لجنة الاستملاك التي تؤلف من قاض وقد يكون متقاعدًا مع آخرين من غير القضاة. وعليه، في ضوء تبيان دور كل من لجنة الاستملاك والمحكمة المدنية، لا بد من الانتقال للتكلم عن مفاعيل القرارات القضائية التي تصدر في إطار كل من الاستملاكين المباشر وغير المباشر.

المبحث الثاني - نتائج القرارات:

حتى يكون للقرارات الصادرة في قضايا الاستملاك المفاعيل التامة، يقتضي صدورها وفقاً للأصول القانونية المرعية، سواء المراعية لقانون الاستملاك أو القوانين العامة في ما يتعلق بالاستملاك غير المباشر أو حتى وفقاً لمراعاة مراسيم اشتراعية استتنتها المادة ٥٩ من قانون الاستملاك من الإلغاء، بحيث بقيت سارية المفعول، ومنها، «المرسوم الاشتراعي رقم ١٨ تاريخ ١٩٨٣/٣/٣٠ والمرسوم رقم ١٠٧ تاريخ ١٩٧٧/٦/٣٠ مع تعديله بالمادة الثالثة من المرسوم الاشتراعي رقم ١٨ والمتضمن أحكاماً تتعلق بالحلول الواجب إعمالها لترتيب منطقة الوسط التجاري في مدينة بيروت وأحكام المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٦٩ تاريخ ١٩٨٣/٩/٩ المتعلق بقانون التنظيم المدني.

وتالياً، أن الجهة القضائية المختصة في تقرير التعويض العادل، إن من قبل لجان الاستملاك التي تتمتع هي وقراراتها بالصفة القضائية^(٣٣)، وما يجعلها تتمتع بقوة القضية المحكوم بها^(٣٤). أما بالنسبة للقضاء العدلي الذي ينظر في الاستملاكات غير المباشرة، فتكون لقراراته النهائية حجة القضية المقضية أو المحكوم بها، وخاضعة للأصول المنصوص عليها في المادتين ٥٥٣ و ٥٥٦ أصول مدنية.

وطالما أن القرارات التي تصدر عن اللجان والمحاكم في ما يتعلق بالاستملاك، تقضي بالتعويض لأصحاب الحقوق، إلا أنها تختلف وفق حالة الاستملاك القائمة، أي عما إذا كان

(٣٣) محكمة التمييز المدنية، الغرفة الأولى قرار رقم ٥٩ تاريخ ١٩٥٦/٥/٢٦، مجموعة باز، منشورات الحلبي الحقوقية، جزء ١٩٥٦، ص ٩٣ و ٩٤، «بما أن الإجتهد استمر على اعتبار أن لجنة التخمين المنصوص عنها في المادة ١١ المعدلة بالمرسوم الاشتراعي ٤٥ ذات طابع قضائي فالأعمال الصادرة عنها هي أعمال قضائية...»

(٣٤) - هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل إستشارة رقم ١٩٧١/ر/٤٥٢، إستملاك-لجان إستملاك، صادر، جزء ١، ص ٢٠١٥ و ٢٠١٦: «حيث أن إجتهد محكمة التمييز اللبنانية تمشي على اعتبار أن لجان الإستملاك ليست هيئات إستشارية ملحقه بالإدارات العامة ومكلفة بتنفيذ مصلحة عامة، إنما هي هيئات حاكمية مستقلة ذات طابع قضائي تفصل في المنازعات المتعلقة بمقدار التعويض بين الإدارة المستملكة وأصحاب الحقوق وتتولى تحديد هذا التعويض، وإن قراراتها بالنظر للصفة القضائية التي تنسب بها تبرم وتكتسب الدرجة القطعية وتتمتع بقوة القضية المحكمة وإذا لم يطعن بها ضمن المهلة القانونية، وحيث أن قوة القضية المحكمة تقتصر على ما يحتوي عليه منطوق القرار دون الوقائع والأسباب، ما لم يكن القرار غامضاً أو ناقصاً فيفسر عندئذ على ضوء بعض أسبابه ووقائعه التي تعتبر متحدة به اتحاداً لازماً لا يتجزأ والركن الضروري الذي لا يقوم بدونه وتكون لها بالتالي قوة القضية المحكمة العائدة له.»

- محكمة التمييز المدنية، الغرفة الأولى قرار رقم ٦٧ تاريخ ١٩٥٩/٩/٩، مجموعة إجتهدات حاتم، ج ٣٩، ص ١٩.

الإستملاك خاضعاً للأصول القانونية، أي استملاكاً عادياً أو متعلقاً بالتخطيط، مع ما يترتب من نتائج مختلفة لجهة معيار تقدير قيمة التعويض، بالإضافة إلى القوة التنفيذية للقرارات التي تصدر عن لجان الإستملاك أو المحاكم المدنية.

وعليه، في ظل وجود التباين القائم المشار إليه أعلاه، سوف نبين نتائج القرارات لجهة الحكم بالتعويض العادل في (النبذة الأولى) ومن ثمّ القوة التنفيذية للقرارات في (النبذة الثانية).

النبذة الأولى - الحكم بالتعويض العادل:

إنّ أسس الحكم بالتعويض العادل، تتم وفقاً للأسعار الرائجة بتاريخ صدور القرار عن اللجنة الابتدائية أو عن المحكمة، هذا وقد حدّد قانون الإستملاك رقم ٩١/٥٨ في المادة ٢٢ منه، العناصر التي يجب أخذها في عين الاعتبار (الضرر، الموقع، المساحة والشكل، موضوع الإستثمار، خسارة الزبائن، الربح الفائت، فرق البذل ومدة التعطيل إلخ) وهذه العناصر هي على سبيل المثال وليس الحصر Liste indicative non exhaustive.

ولكنّ، إنّ التعويض يجب أن يكون عادلاً Une indemnisation équitable ou juste indemnité، وهذا ما حرص عليه الدستور اللبناني وقانون الإستملاك، والذي يشمل الملكية والحقوق، فإذا كانت عقاراً، يجب التعويض عن كل ما يحتويه سطحاً، فضاءً وعمقاً، كما التعويض عن الإشغال والإستثمار إلخ،

وحتى يكون التعويض عادلاً Equitable من المفروض أن يكون شاملاً وكاملاً، ما يمكن المستملك منه بأن يستعيد بواسطته وضعاً يوازي تماماً الوضع الذي كان عليه قبل أن تتزع منه ملكية العقار المستملك^(٣٥)، وأيضاً حتى يكون تعويض الإستملاك تعويضاً عادلاً، بمعنى أنّه لا يجوز لأي من الجهة المستملك ضدها أو الجهة الإدارية طالبة الإستملاك أن يثري على حساب الآخر عند نزاع يد المالك جبراً عن ملكيته، فالتعويض العادل هو الذي يغطي الأضرار كلّها اللاحقة مباشرة بالجهة المستملك ضدها، بحيث أنّها بنتيجة التعويض المقرر لها، تكون بوضع مماثل للوضع الذي سبق للإستملاك^(٣٦).

Un terrain doit être évalué en fonction de sa situation. Ainsi, ayant constaté que la parcelle expropriée se trouvait à proximité immédiate d'un réseau complet de communication la cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que cette parcelle pouvait être évaluée en tenant compte de sa situation privilégiée^(٣٧).

(٣٥) مجلس شوري الدولة، قرار رقم ٥٨ تاريخ ٨/٤/١٩٨٦، مجلة القضاء الإداري، ١٩٨٧/١٩٨٨، عدد ٣، ص ١٠٩.

(٣٦) لجنة الإستملاك في لبنان الجنوبي، قرار رقم ٩٧/٦٠ تاريخ ٢٣/٥/١٩٩٧، النشرة القضائية ١٩٩٧، جزء ٢، ص ٨١٤.

(٣٧)

- Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 10 mars 2009, 08-12.281, Inédit - Légifrance (legifrance.gouv.fr), CCI Grand Lille c/cts frement, R.Dimm.2009, p.349, note C.Morel; Jurisclasseur, Expropriation pour cause d'utilité publique, Indemnisation, 8 mai 2015, Fasc 400-16, p.32.

- Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 9 février 2010, 08-22.131, Inédit - Légifrance (legifrance.gouv.fr), cts Etudier, C/communauté c nes canton de Bollec ; RD imm. 2010 p.196, note C.Morel: "Les juridictions d'expropriation apprécient souverainement l'indemnité d'expropriation en fonction des éléments de comparaison qui lui sont apparus les mieux appropriés".

وهناك حالات قد يتم استملاك ما تحت سطح أرض العقار بالإستقلال عمّا فوقه سنداً لأحكام المادة ٢٥ استملاك، كحالة المناجم أو المقالع أو المرامل^(٣٨). بالطبع هذا الإستملاك يجب أن يتم وفقاً لشروط تراعي البيئة، فهذه ثروة لها قيمتها سواء أكانت في طور الإستثمار أم لم تستثمر بعد. ما يعني، أنه يجب التعويض عنها، ولا يمكن تجاهلها عند تقدير التعويض، كما أن المياه الشحيحة النابعة في عقار تكون تابعة لهذا العقار وبتصرف المالك، يبيعها ويرهنها ويستثمرها كما يشاء. فإذا ضاعت عليه ملكيتها بسبب الإستملاك، يتوجب له التعويض عن ذلك، ويقدر هذا التعويض من قبل لجنة الإستملاك. أمّا مياه الينابيع الكبيرة فهي ملك عام للدولة. وإذا كان للأفراد حقوق مكتسبة عليها وأُحوجت المنفعة العامة إلى انتزاعها منهم، فلم الحق بتعويض عادل ومسبق^(٣٩).

وتالياً، من المسلم به أنّ الضرر الذي يعتبر ناشئاً عن الإستملاك، لا يقتصر فقط على الضرر الذي يتمثل بنزع الملكية، وإنما يشمل كل الأضرار التابعة لعملية الإستملاك والتي تتصل بها برابطة غير قابلة للتجزئة وتكون نتيجة حتمية لتنفيذ أعمال الإستملاك المتوقع حصوله عند التنفيذ^(٤٠)، كما أنّ مجرد تعليق جواز الإستملاك لأجل المنفعة العامة على دفع تعويض عادل، يعني جعل التعويض شاملاً لجميع الأضرار الأكيدة التي تنجم مباشرة عن الإستملاك ولا يكون التعويض عادلاً إذا تناول المتضرر بوصفه مالكا العقار وأغفله بوصفه شاغلاً إياه^(٤١).

وعليه، حين يكون التعويض المحكوم به عادلاً من جراء الإستملاك، يقتضي أن يشمل كامل خصائص المال المُستملك التي يمكن للمالك أن يستفيد منها.

وفي هذا الخصوص، يهمنّا التشديد على أنّ الحكم بالتعويض العادل، لا يختلف في أي من الإستملاكين المباشر وغير المباشر، ما يجعل من التعويض العادل لمصلحة المستملك منه أو عليه، أن يبقى بوضع مماثل للحالة التي كان عليها قبل نزع ملكيته، وهنا لابدّ من توضيح مسألتين تتعلقان بحالة التعويض الكامل أو الربع المجاني.

الأولى، يتم الحكم بالتعويض الكامل في حالة استملاك العقار بشكل كامل سواءً بالإستملاك العادي أو الناتج عن التخطيط، كما عندما يكون قسم من العقار المتبقي مقابلاً للأوتوسترادات المقللة (المادة ٣٧ فقرة ٣ منها). وهذا ما يطبق أيضاً، في حالة توفر الإستيلاء أو التعدي،

(٣٨)

Cass.3^e civ. Mars 1997, exp. Soudais c/sté autorisés sud de la France: AJPZ 1997, p. 68, obs. A.B., Jurisclasseur, Expropriation pour cause d'utilité publique, Indemnisation, 8 mai 2015, Fasc.400-16, p.59: "Le préjudice ne sera réparé que si le gisement fait l'objet ou peut faire l'objet d'une exploitation".

(٣٩) ميشال كامل الخوري، قضايا الإستملاك، طبعة ثانية ١٩٦٢، ص ٥٠.

(٤٠) محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١٣٣ تاريخ ١٣/١٢/١٩٨٢، صادر بين التشريع والإجتihad، قوانين الإستملاك، بند ٧، ص ٢٠.

(٤١) - بداية المتن، قرار رقم ١٢٧ تاريخ ٢٣/١١/١٩٥٦، صادر بين التشريع والإجتihad، قوانين الإستملاك، بند رقم ٥، ص ٢٠.

- لجنة الإستملاك الإبتدائية في الجنوب، قرار رقم ٢٨٩ تاريخ ١٧/١٢/٢٠١٦، "وأنّ اللجنة بما لها من حقّ التقدير وبعد أخذها بعين النظر عناصر التخمين كافة، لا سيما موقع العقار ووجهة إستثماره وقربه من الطريق العامة، وبعد التدقيق والمذاكرة، تقرّر بالإتفاق التعويض عن أرض العقار والأشجار كما وردت في بيان الإستملاك ومحضر الكشف المحلي".

فإنّ المحاكم المدنية تحكم بالتعويض الكامل دون تطبيق قاعدة الربع المجاني عندما لا يكون هناك وجود تصديق لمرسوم تخطيط يعلن المنفعة العامة^(٤٢).

الثانية، نصّت المادة ٣٥ استملاك في الفقرة الخامسة، بند ٢ على أن "تحيل الإدارة الملف على لجنة الإستملاك المختصة وتطلب إليها تخمين قيمة القسم المستملك من العقار مع مراعاة قاعدة الربع المجاني إذا كانت هذه القاعدة واجبة التطبيق".

أمّا المادة ٣٧ استملاك في الفقرة الثانية منها، نصّت أنّه "يفترض مبدئياً أن يلحق الأجزاء الباقية من العقارات المصابة بالتخطيط تحسين في قيمتها، فإذا كانت مساحة الجزء المصاب أقل من ربع مساحة العقار ضمّت إلى الأملاك العمومية دون تعويض باستثناء التعويض المتوجّب عن المغروسات والأبنية والإنشاءات..."

أمّا في حال كان الإستملاك التخطيطي يصيب عقاراً مبنياً أو غير مبنيّ على النحو الذي أشرنا إليه أعلاه، والمقابل للأوتوسترادات المقفلة أو الجسور والمصابة بالتخطيط، فلا يجوز تملك الربع دون تعويض (المادة ٣٧ فقرة ٣ منها)^(٤٣).

أمّا إذا سبق، وقد طالّ العقار المستملك، سابقاً أخذ مساحة الربع مجّاناً، فإنّه، عند وجود أيّ استملاك تخطيطي جديد، لا يتمّ تطبيق هذه القاعدة، هذا مع أخذ في عين الاعتبار مساحة العقار الأساسية ولو كان قد أصبح مجزأ بسبب التخطيط الأول، مع التشديد أن لا تطبيق لقاعدة الربع المجاني عند استملاك كامل العقار ويكون لمفاعيل التخطيط ذات قواعد الإستملاك العادي^(٤٤).

إذاً، نكون بيّنا وبشكل مبسّط وموجز ماهية التعويض العادل الذي تقرّره لجان الإستملاك والمحاكم المدنية من جرّاء الإستملاك بنوعيه المباشر وغير المباشر، ما يقتضي تبعاً، التكلّم في النبذة الثانية عن القوة التنفيذية للقرارات الصادرة في قضايا الإستملاك.

النبذة الثانية - القوة التنفيذية:

أ- بالنسبة لقرار لجنة الإستملاك الابتدائية:

بعد صدور قرار لجنة الإستملاك الابتدائية يتمّ تبليغ الأطراف، أي المتقاضين، صورة طبق الأصل عن القرار بواسطة المباشر في المحكمة. وهنا، لا بدّ من التوقف أمام أمرين: قانونية

(٤٢) - محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١٦١ تاريخ ١١/٥/١٩٦٨، النشرة القضائية ١٩٧٠، ص ٧٨٤.

- محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٦٥ تاريخ ٢٤/٥/١٩٧٢، ضاهر/مجلس تنفيذ المشاريع الإنشائية ومصلحة التعمير، جزء ١٣٣، ص ١٨.

- محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٩ تاريخ ١٠/١/١٩٧٢، الدولة اللبنانية/شركة الرّابية، جزء ١٣٣، ص ١٧.

(٤٣) ملاحظة: هذه الفقرة التي أضيفت في التعديل تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨ أشارت صراحة إلى استبعاد تطبيق قاعدة الربع المجاني، ما يقتضي التعويض الكامل على مالك العقار كون عقاره لا يستفيد من مرور الأوتوستراد أو الجسر أي أنه لم يلحقه تحسين في القسم غير المصاب بالتخطيط، كحال عدم وجود منفذ للعقار مباشر على الأوتوستراد، بل يدخل إليه من ممر جانبي، بحيث يقبض قيمة تعويض الإستملاك عن كامل المساحة المستملكة. ولكن الإشكالية الحاصلة فعلياً على أرض الواقع، ككل الأوتوسترادات المستملكة بمعظمها مقفلة، مثلاً الذي يربط بيروت بالجنوب على طول الخط الساحلي، إن معظم العقارات وفق ما نشاهده بالعين المجردة، أنها استحدثت منافذ مخالفة الأصول، ما يعرض السلامة العامة للخطر، وتالياً نكون أمام حالة قبض التعويض الكامل ومن ثمّ الإنقاذ على هذا الأمر وفتح منافذ مخالفة، حتى غدا الأوتوستراد غير مقفل، مع ما يشكله هذا الأمر من خطر على السلامة المرورية، كما هناك حرمان لخزينة الدولة من الاستفادة من التحسين الحاصل.

(٤٤) محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٧٢ تاريخ ٣٠/٥/١٩٧٣، إستملاك، مجموعة اجتهادات حاتم، ج ١٤٥، ص ٢٠ و ٢١: "بما أن الربع المجاني يقتطع مقابل التحسين الذي يطرأ على ما تبقى من العقار بسبب مرور الطريق أو إنشاء ساحة بجواره مما يزيد من قيمة الباقي منه بعد الإقطاع. وهذا المبدأ يصبح غير وارد عندما يكون الإقطاع شاملاً كامل العقار ويكون القرار المطعون فيه طبق القانون تطبيقاً صحيحاً".

التبليغ (أولاً) ومن ثم، لناحية تنفيذ القرار من قبل الإدارة (ثانياً). أولاً، حول المبدأ الذي فرضته المادتان ٣٩٨ و ٣٩٩ أصول مدنيّة، ما جعل كاتب اللجنة غير حرّ في إجراء التبليغ، بل هو مقيد وفق أصول إلزاميّة متعلّقة بالنظام العام، توجب عليه تسليم الأوراق المطلوب تبليغها بعد التثبت من هويّة المبلّغ إليه وإدراج رقم وثيقة الهويّة في شروحات التبليغ، هذا عدا ما نصّت عليه المادة ٤٠٢ أصول مدنيّة، التي استنتجت صراحة إمكانية تبليغ الحكم النهائي في قلم المحكمة. ما يقتضي تحرير وثيقة تبليغ على النحو الذي تشترطه المادة ٤٠٥ أصول مدنيّة ولا سيما في الفقرة ٨ منها بخصوص تبليغ حكم قضائي لجهة: "ذكر مهلة الاعتراض أو اعتراض الغير أو الاستئناف أو النقض".

إذاً هناك شرطان للتبليغ: وجود وثيقة وتتضمّن بيانات خاصّة، بهدف تمكين صاحب العلاقة من ممارسة حق الدفاع. نكرّر، هذه الصيغة الشكلية تتعلّق بالنظام العام^(٤٥). ما نقوله لهذه الجهة، هو للتأكيد على مخالفة القانون، إذا أخذ كاتب المحكمة توقيع صاحب العلاقة في المحضر دون حضور محامٍ معه وتدوين عبارة أنّه تبليغ واستلم صورة طبق الأصل صالحة للتنفيذ عن القرار وتنازل عن الحق في الاستئناف وعن المهل القانونية المتعلّقة به، هذا أمر مخالف للنظام العام وأحكام القانون الإلزامية. ولكن، هذا الأمر حصل ويحصل، ما يحرم أصحاب الحقوق من حق التعويض العادل في مرحلة الاستئناف بعد ردّ الطعن شكلاً^(٤٦). بينما، اللجنة الاستئنافية ذاتها، عادت وقيلت استئنافات حصل تبليغ أحكامها النهائية بذات الطريقة في القلم وتدوين ذات العبارة، إلا أنّ اللجنة برّرت قبول الاستئناف شكلاً بأنّه ورد ضمن المهلة القانونية. هذا تناقض قل مثيله^(٤٧). كان من المفترض على اللجنة عدم الأخذ بالتبليغ المأخوذ في القلم للأحكام النهائية وغير المراعي الأصول وعدم إعطاء أية مفاعيل للعبارات المدوّنة لأنها مأخوذة من أصحاب الحقوق دون وجه حق. وتالياً، يقتضي اعتبار التبليغ باطلاً ومهلة الاستئناف غير سارية بحقهم.

(٤٥) - محكمة التمييز المدنيّة، الغرفة الأولى، قرار رقم ٨٧ تاريخ ١٣/١١/٢٠١٢، القرارات المدنيّة صادر ٢٠١٢، ص ٧٥ إلى ٨١: "حيث أنّ المشتري قد فرض شكلاً لإجراء التبليغ وذلك تطبيقاً لقواعد التبليغ المنصوص عنها في المادة ٣٩٧ أ.م.م. وما تلاها، وحيث أنّ هذا الشكل هو جوهرى وضرورى لسريان مهلة الطعن بالأحكام المبلّغة أصولاً. وحيث أنّه لا يغني عن هذا التبليغ أن يكون صاحب الشأن قد علم فعلياً بهذا الحكم أو استلم نسخة عنه من قلم المحكمة أو سلك طريق الطعن ضده، بل لا بدّ لأجل ذلك من إرسال صورة الحكم إليه طبقاً لقواعد التبليغ المنصوص عنها..."

- محكمة التمييز المدنيّة، الغرفة العاشرة، قرار رقم ٤٠ تاريخ ٣٠/٧/٢٠٠٩، القرارات المدنيّة صادر ٢٠٠٩، ص ١١٤٥ إلى ١١٥١: "... وحيث عندما ينصّ القانون على أصول وبيانات معيّنة لصحة حصول التبليغ أو الإجراء القانوني، فإنّه يقتضي مراعاتها، وإنّ عدم مراعاة تلك الأصول يؤدّي إلى بطلان الإجراء لأنّه يكون فاقداً شروط صحته المنصوص عليها بطريق الوجوب كما في حال المادة ٤٠٥ أصول محاكمات مدنيّة المشار إليها والمتعلّقة بحقوق الطعن وهي متعلّقة بالنظام العام".

(٤٦) لجنة الاستملاك الاستئنافية في محافظة لبنان الجنوبي، قرارات رقم، ٣٧، ٣٨، ٣٩، ٤٠، ٤١، ٤٢ و ٤٣/٢٠١٨ غير منشورة، "وحيث أنّ المادة ٦٥٣/ من قانون أ.م.م تنصّ على أن: "في القضايا التي يصح فيها الصلح يجوز العدول عن حق الاستئناف، لا يصح العدول قبل إقامة الدعوى، بل يجوز بعد إقامتها، وهو يتم باتفاق صريح قبل صدور الحكم، ويتم بعد صدوره بالرضوخ له صراحة أو ضمناً، ويعتبر تنفيذ الحكم طوعاً بدون تحفظ رضوخاً له" وحيث تبين من محضر ضبط المحاكمة الابتدائية أن المستأنفين حضروا بتاريخ ١٤/١/٢٠١٧ إلى قلم المحكمة وتبلغوا بذات التاريخ الحكم المستأنف واستلموا صورة طبق الأصل عنه صالحة للتنفيذ بعد أن أبرزوا ما يثبت صفتهم كمستأجرين عن حقهم في الاستئناف وفي المهل المتعلّقة به ووقعوا. وحيث أن المستأنفين تقدّموا باستئنافهم بتاريخ ٢١/٧/٢٠١٧ أي بعد حوالي ستة أشهر بحيث يكون ورد خارج المهلة القانونية وبعد أن رضخ المستأنفون للحكم المستأنف وتنازلوا عن حقهم بالاستئناف بعد صدور الحكم، بما يوجب عدم قبول الاستئناف شكلاً".

(٤٧) اللجنة الاستئنافية في محافظة لبنان الجنوبي، قرار رقم ٣١ تاريخ ١٦/٣/٢٠١٨، غير منشور.

أما ثانياً، فإنّ تبليغ القرار، يترتب عليه فوراً نتائج تجاه الإدارة طالبة الإستملاك، بحيث يقتضي عليها، وسندا للمادة ٢٩ و ٣٠ استملاك، القيام فوراً بعدة إجراءات وبمعزل عن استئناف القرار الابتدائي منها مباشرة أو من صاحب الحق، لأنّ الاستئناف لا يوقف تنفيذ معاملات الإستملاك، ما يترتب عليها القيام:

١- **بإيداع التعويض:** يتمّ إيداع التعويض المقرر بدايةً وإعلام صاحب التعويض بذلك، مع الإشارة أنّ الإدارة يجب أن تقرر^(٤٨)، فإذا كانت بلدية، يجب أن يجتمع المجلس البلدي ويقرّر إيداع التعويض لا أن يقوم رئيس المجلس البلدي بمفرده بإصدار قرار الإيداع، إلا أنّ تنفيذ القرار، أي إتمام الإيداع، يدخل ضمن صلاحياته.

٢- **تقرير وضع اليد والإخلاء:** الإدارة تقررّ وضع اليد على العقار والإخلاء، وتالياً لا يمكن وضع اليد ما لم يسبقه إيداع التعويض قانوناً، وهناك أصول يقتضي مراعاتها لإبلاغ صاحب الحق والسجل العقاري (المادة ٣٠ استملاك).

٣- **سريان الفائدة القانونية:** إذا لم تقدم الإدارة على معاملة الإيداع تسري بحقها حكماً بعد ٦ أشهر من تاريخ تبليغ قرار اللجنة البدائية الفائدة القانونية (المادة ٢٩ استملاك فقرة ٣ منها).

٤- **إعادة التخمين:** في حال جاوز تأخير الإدارة سنتين عن القيام بالإيداع، فلمستحقّ التعويض أن يطلب إلى اللجنة مصدرة القرار إعادة التخمين أمام اللجنة البدائية (المادة ٢٩ استملاك فقرة ٣ أيضاً)،

وهذا الحقّ الممنوح لصاحب الحقّ بالتعويض في طلب إعادة التخمين بعد مرور سنتين من تبليغ الإدارة، وعلى الرغم من سريان الفائدة القانونية بحقها لمصلحته، يتركز على كون صاحب الحقّ بالتعويض لا يمكنه مطالبة الإدارة بالتنفيذ، على اعتبار أنّ من حقها الرجوع عن الإستملاك أي عن مرسوم المنفعة العامة (المادة ٣٢ استملاك)، ما يجعل احتمال الإدارة في الرجوع عن الإستملاك بعد انقضاء السنتين، يُلاشى القرار الابتدائي الذي حدّد التعويض ويُفقد قوّته التنفيذية^(٤٩).

(٤٨) - المادة ٢٩ استملاك، "على الإدارة فور تبليغها قرار اللجنة أن تقوم بإيداع التعويض..."

- المادة الأولى من المرسوم رقم ١٩٧٧/٥٥ المتعلق بقواعد وأصول تطبيق المادة ١٧ من قانون التنظيم المدني، نصّت على أنّ "الإدارة تعني، إمّا البلدية وإمّا وزارة..."

(٤٩) - لجنة الإستملاك الإستئنافية في محافظة لبنان الجنوبي، قرار رقم ٩٧/٥١ تاريخ ٩٧/٥/٩ منشور في مؤلّف المحامي مورييس نخلة، ملحق قانون الإستملاك المنقح، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان ١٩٩٨، ص ٢٥٣؛ "وحيث أنّ القرار الإستئنافي الصادر عن هيئة سابقة لهذه اللجنة، فقد نتيجة عدم إيداع قيمته وعدم صدور وضع يد ونقل ملكية في حينه على إسم الجهة المستملكة، قوته التنفيذية التي تلاشت بفعل مرور الزمن، هو سندان على حصول تبليغ القرار الإستئنافي دون إستتباعه بسائر الإجراءات المنوّه بها (...)

وحيث أنّ فقدان القوة التنفيذية لهذا القرار هو الذي يجيز للجنة التي أصدرته أن تضع يدها مجدداً ليس لأحد أسباب طرق المراجعة المعروفة كالإعتراض أو إعتراض الغير أو إعادة المحاكمة بل في سبيل تحقيق العدالة التي أولاهها المشترع في قانون الإستملاك الجديد عناية خاصة لم تعرفها قوانين الإستملاك السابقة له على الإطلاق، مهذراً بذلك حجّة القرار السابق أيضاً لأسباب واقعية محضّة..."

- هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل، إستشارة رقم ٢٠٠٧/٧٩ تاريخ ٢٠٠٧/٢/١٢، صادر، جزء ٢، ص ٩/٢٠٥٠ و ١٠: "حيث أنّ المادة ٣٢ من قانون الإستملاك، بإجازتها الإدارة، قبل إيداع التعويض المقرر، علماً أنّ التعويض يقرّر بموجب قرار صادر عن لجنة الإستملاك الابتدائية والإستئنافية، أن ترجع عن مرسوم إعلان المنفعة العامة، تكون بذلك قد رتبت على الرجوع عن مرسوم الإستملاك نتيجة تلاشي المفاعيل السابقة التي أنتجها المرسوم قبل الإطاحة به ومنها قرار لجنة الإستملاك الذي هو بطبيعته، وخلافاً للقرارات القضائية الأخرى، معرضاً لإعادة النظر به، ويكفي دليلاً على ذلك مضمون البند ٢ من المادة ٢٩/ من قانون الإستملاك."

إذاً، على ضوء ما ذكرناه أعلاه، وعلى الرغم من أنّ قرار لجنة الإستملاك الابتدائية قابل للتنفيذ مباشرة بعد تبليغ الإدارة ولا يتأثر بحالة الطعن به، إلا فقط في حال إستأنفت الإدارة يتمّ حجز نسبة من المبلغ.

ب- بالنسبة لقرار لجنة الإستملاك الإستئنافية:

عند صدور قرار لجنة الإستملاك الإستئنافية، يتمّ أيضاً إبلاغ الإدارة وصاحب الحق، وهنا يصبح بالإمكان استلام صورة صالحة للتنفيذ عن القرار، ولكن قد تتأخر الإدارة عن تسديد هذه القيمة من التعويض، ولا سيما، أنّه في حال أودعت التعويض الابتدائي وتقرّر وضع اليد، وإبلاغ أمانة السجل العقاري وصاحب الحق تكون الملكية قد انتقلت إلى اسمها.

ولكن، أي تأخير في تسديد التعويض الذي قد يترافق مع المباشرة في تنفيذ المشروع، لا يمنع من مطالبتها وربط النزاع معها للتنفيذ وإلزامها تسديد الفائدة القانونية، حيث يتمّ تطبيق ما نصّت عليه المادة ٢٩ فقرة ٢ في المرحلة الإستئنافية أيضاً، وذلك لجهة سريان الفائدة بعد ٦ أشهر من التبليغ^(٥٠)، إلا أنّ البعض اعتبر أنّه يجب منح الإدارة مهلة معقولة للتنفيذ دون تحديدها، وتركها للإستئنافية، وهذا غير صائب. ما نقوله لجهة القرارات الصادرة عن لجنة الإستملاك الإستئنافية، ينطبق في حال صدر قرار عن مجلس شوري الدولة إذا تمّ الطعن أمامه وفقاً للحالات المنصوص عليها في المادة ٢٠ استملاك.

ج- بالنسبة لقرار التعويض الذي يصدر عن القضاء المدني - العدلي:

سبق وأن تكلمنا، عن أنّ النزاعات مع الإدارة في حالة التعدي أو الإستيلاء على الملكية الفردية والحقوق الأساسية دون سلوك الأصول القانونية، ترتب الحق في مداعاتها أمام القضاء العدلي لمطالبتها بالتعويض. إنّ الحكم النهائي الذي يصدر بالتعويض لا يمكن تنفيذه مباشرة قبل أن يتصف بالصفة القطعية وفقاً لما نصّت عليه المادة ٥٥٣ أصول مدنية والمادة ٥٦٤ منه. وعادة الأحكام التي تصدر بتحديد قيمة التعويض، هي التي تحدّد تاريخ منطلق سريان الفائدة من صيرورة الحكم قطعياً^(٥١).

ولكن، بالطبع إذا لم تقدم الإدارة على تسديد التعويض طوعاً بل تعمّدت التأخير المفرط Retard excessif، لا يمكن إلزامها من خلال التنفيذ عليها، بل تكون معرّضة لمداعاتها للتعسف أمام القضاء الإداري والحكم عليها بالغرامة لحثّها على التنفيذ.

د- إسترداد العقار في حال تمّ إبطال مرسوم الإستملاك أمام مجلس شوري الدولة:

إرتأينا التكلّم عن هذه المسألة ضمن المرحلة القضائية، لكون طلب الإسترداد قد يعيد الملف أمام لجان الإستملاك أو المحاكم المدنية عند صدور قرار إبطال عن مجلس شوري الدولة في مراجعة الطعن المقدّمة لإبطال المرسوم، ولهذا السبب، يهّمنا التفريق بين مسألتين:

المسألة الأولى، في حال كان المشروع الصادر لأجله الإستملاك غير منفّذ وقد سبق للإدارة أن أودعت التعويض واتخذ قرار وضع اليد وجرى قبضه من صاحب الحق، فإنّ

(٥٠) مجلس شوري الدولة، قرار رقم ٣٦٢ تاريخ ١٠/٣/١٩٩٩، مجلة القضاء الإداري في لبنان، العدد ١٤، مجلد ٢٠٠٢، ص ٣٥٧ و ٣٥٨: "وبما أنّ إسناد المستدعي مراجعته إلى المادة ٢٩ من قانون الإستملاك يستتبع إعتبار أن سريان الفائدة يبدأ من تاريخ انتهاء مدة السنة الأشهر من إبلاغ المستدعي ضده قرار لجنة الإستملاك الإستئنافية أي أنّ الفائدة تبدأ بالسريان اعتباراً من تاريخ ١١/٢٤/١٩٩٧..."

(٥١) محكمة الدرجة الأولى في جبل لبنان، الغرفة الثالثة، قرار رقم ٢٦٦ تاريخ ٢٨/٥/٢٠١٥، مجلة العدل، عدد ٢، ص ١٦٥٧ إلى ١٦٦٢.

إمكانية استرداد الملكية ليس لها مهلة وغير خاضعة لما نصّت عليه أحكام المادة ٣٣ استملاك، بحيث يتمّ الاسترداد بعد تقديم طلب إلى الإدارة تسديد المبلغ المقبوض. وعلى الإدارة الإستجابة الفورية لأنّ الإستمرار في وضع يدها على العقار يتحوّل إلى حالة من الغصب والإستيلاء. أمّا، في حال لم يتمّ قبض التعويض، فعلى صاحب الحق الإكتفاء بتقديم طلب الاسترداد لإعادة نقل الملكية على اسمه، أمّا المبلغ المودّع فعلى الإدارة استرداده على همتها، بحكم أن الاستملاك قد أبطل، ولم يعد هناك من مبرر قانوني لإبقاء الملكية على اسمها، وتالياً، لا محل لتطبيق القاعدة المعروفة أنه عند إتمام الإيداع ينتقل الحق من الإدارة إلى صاحب الحق بالتعويض، ولأهمية المفعول الإعلاني لقرار الإبطال وإعادة الحال إلى ما كانت عليه.

المسألة الثانية، أمّا في حال كان المشروع المُستملك لأجله قد نفذ، فهنا سوف يصبح الاسترداد حكماً دون موضوع بمعزل عن ما قد يعود لصاحب الحق من مطالبة الإدارة بتعويضات وتحملها المسؤولية، ولا سيما منها، التعويض عن مرحلة المداعة.

هـ- حالة استرداد العقار المستملك عند عدم تنفيذ المشروع أو العدول عنه:

في هذه الحالة لا بدّ من تمييز مرحلة عدم إيداع التعويض والرجوع عن المشروع (١) ومرحلة إيداع التعويض ووضع اليد ومن ثمّ العدول صراحة أو ضمناً (٢):

١- الرجوع عن المشروع:

نصّت المادة ٣٢ استملاك، أنه « للإدارة قبل إيداع التعويض المقرّر أن ترجع في أي وقت عن مرسوم إعلان المنفعة العامة ». إذا في هذه المرحلة، يتبيّن، أنه من تاريخ إصدار مرسوم الاستملاك وإن كانت المباشرة في تنفيذه قد تمتّ سنداً لأحكام المادة ٨ استملاك، يمكن للإدارة الرجوع عنه، طالما أنها لم تودع التعويض المقرّر من قبل لجان الاستملاك. وهذا ما يستتبع شطب إشارة المرسوم من قيود السجل العقاري وإزالة أي أعباء تكون قد سببتها الإدارة لأصحاب الحقوق. في حين، أنّ هذا الرجوع لا يبعد عنها طرق المداعة من أصحاب الحقوق للتعويض في حال سببت أذية أضرار من مادية ومعنوية.

٢- العدول عن المشروع:

نصّت المادة ٣٣ استملاك، « أمّا إذا قرّرت الإدارة العدول عن المشروع، فيحقّ لمالك العقار أو خلفائه العموميين أن يطلبوا استرداده خلال مهلة سنة من تاريخ إبلاغهم العدول بالطريقة الإدارية. إذا انقضت عشر سنوات من تاريخ قرار وضع اليد ولم تباشر الإدارة تنفيذ المشروع الذي جرى الاستملاك من أجله جزئياً أو كلياً أو لم تقرّر الإدارة تخصيصه لمشروع آخر أعلن من المنافع العامة أو قرّرت هذا التخصيص ولم تباشر تنفيذه ضمن مهلة عشر سنوات، اعتبر ذلك عدولاً ومن حق مالك العقار أو خلفائه العموميين أن يطلبوا استرداده خلال مهلة سنة تبدأ من تاريخ إنقضاء مهلة العشر السنوات المذكورة، على أن يقدّموا طلباً خطياً بذلك إلى الإدارة المستملكة. »

وعليه، ما يتبيّن أنّ هناك خيارين لتحقيق العدول عن تنفيذ المشروع:

الأول، عدول الإدارة صراحة وإبلاغ أصحاب العلاقة أي من لهم صفة بهذا العدول.

الثاني، يتوفّر بانقضاء ١٠ سنوات من تاريخ قرار وضع اليد وعدم المباشرة في تنفيذ المشروع جزئياً أو كلياً أو بعد مرور ١٠ سنوات على تخصيص الاستملاك القائم الى مشروع

آخر، يكون أيضاً في هذه الحالة لأصحاب الحقوق طلب الإسترداد خلال سنة من تاريخ انقضاء ال ١٠ سنوات، ولكن هنا لا بدّ من توضيح حالة بدء سريان مهلة السنة (١) وآلية الإسترداد (٢):

١- بدء سريان مهلة السنة:

حالة توفر وضع اليد وعدم الإقدام على المباشرة بالتنفيذ لتاريخ انقضاء ال ١٠ سنوات، تكون المسألة واضحة طالما لا يوجد أمر مباشرة بالتنفيذ. أمّا في حال قرّرت الإدارة التنفيذ جزئياً أو تخصيص الإستملاك لغير مشروع، بحيث يصبح بدء سريان مهلة ال ١٠ سنوات من تاريخ توقف التنفيذ الجزئي أو قرار التخصيص، وهذان التاريخان يعتبران منطلقاً لسريان مهلة السنة لإسترداد الملكية، مع الإشارة هنا، أنّ مسألة التنفيذ الكلي لا محل لها، لأنّ المشروع يكون قد نفذ ومن المستحيل طرح وقبول فكرة الإسترداد.

٢- آلية الإسترداد:

يقدم طلب خطّي من صاحب الحق ضمن المهلة القانونية إلى الإدارة المستملكة، وتحت طائلة سقوط حقه، على أن يدفع نقداً بتاريخ التقديم كامل تعويض الإستملاك المدفوع له. يحال الطلب على لجنة الإستملاك المختصة لتحديد ثمن الإسترداد على أساس قيمة العقار (م ٣٣ إستملاك الفقرتين ٣ و ٤)، أي أنّ القيمة الحقيقية تقرّها لجنة الإستملاك، وتحدّد ما إذا كان مطلوباً من صاحب الحق تسديد مبلغ إضافي خلال مهلة ٦ أشهر من تاريخ تبليغه قرار اللجنة.

ولكن، هناك إشكالية تثار، عمّا إذا يمكن لطالب الإسترداد تسديد قيمة التعويض المشار إليها نقداً وفقاً لما ورد في نصّ المادة ٣٣ استملاك، أو يمكنه اعتماد أية وسيلة من وسائل الدفع. بالفعل، ما يتبيّن، وبشكل أساسي أنّ التعويض يجب دفعه نقداً، لا تعني إطلاقاً عدداً ونقداً أي حصراً التسديد بالورقة النقدية Bank-note. ما نقوله لهذه الجهة يجد أساسه كون الإدارة المستملكة، تسدّد التعويضات عبر شيكات، كما في حالات أجاز لها تسديد تعويضات الإستملاك عبر سندات خزينة، فهذا السبب أشار النص إلى ضرورة التسديد عبر النقود أي عبر اعتماد أية وسيلة دفع للأموال (شيك، تحويل إلخ) غير السندات التي يكون قد سُدّد التعويض بموجبها، وهذا دون الأخذ بالحالة المصرفية الراهنة التي بدأت منذ العام ٢٠١٩ والتي قيّدت حركة الأموال في التحويل، السحب والتعامل بالشيك. وتالياً إن عدم امتثال الإدارة والسير في معاملة الإسترداد، بحجة عدم التسديد نقداً، يجعل منها متعسّقة في استعمال الحق، ويعرّضها للمدعاة.

الخاتمة:

في خلاصة هذا المقال، نصل إلى نتيجة مفادها، أنّ الإستملاك للمنفعة العامة يجب أن يسلك دائماً وفقاً للأصول القانونية، حتى لا يتحوّل إلى تعدّد أو استيلاء على الملكية أو الحقوق، والأهم أننا أشرنا إلى أنّ الإستملاك يطال الملكية وليس حصراً العقارات وإن كان البعض قد أدرج المنقول في باب المصادرة، علماً، أنّه حتى تتوفر المصادرة وإخراج المنقول من أحكام قانون الإستملاك، يجب أن يكون هناك أحكام قانونية خاصة تنصّ على ذلك. كما لا موانع تحول في المقابل دون صدور مراسيم اشتراعية تجيز استملاك أموال منقولة بسبب المنفعة العامة، طالما أنّ قانون الاستملاك أشار إلى استملاك الآثار والحقوق بشكل مستقل عن العقار.

إذاً، من المهم إعادة درس وتطوير قانون الإستملاك اللبناني رقم ٥٨ الصادر في تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩، حتى يكون موافياً لحالات الإستملاك التي تطل الملكية لسبب المنفعة العامة. كما لجهة إعادة درس طرق الطعن بالقرارات التي تصدر عن لجان الإستملاك الإستئنافية وضرورة تمكين أصحاب الحقوق الطعن بها وفقاً لشروط وأسباب شاملة وأكثر عدالة تساهم في تطوير القرارات القضائية، لا أن يبقى الطعن محصوراً فقط بمعيار نسبة التعويض وإهمال الأسباب القانونية الصرف التي تعيب أحياناً كثيرة قرارات اللجان مع ما تتضمنه من أخطاء جسيمة.

مع هذا كله، يبقى الإستملاك لسبب المنفعة العامة من أولى أهداف الدّول ولهذا السبب، يجب إيلاؤه الأهمية القصوى تشريعياً ومؤسّساتياً، لا النظر إليه فقط، من باب أهمية المشروع أكثر من أنه عمل إداري يجب أن يتصف بالمشروعية، كما ينبغي مراعاة الأصول التي يجب الخضوع لها في تطبيقه بجوانبه العلمية والبشرية والمجتمعية والمادية والقانونية كافة.

