

الأراضي الأميرية في لبنان: أحكامها وإشكالياتها القانونية

د. سامي علوية (*)

اشتمل هذا الشرع الإسلامي تصنيفاً للأراضي يحتوي أربعة أنواع من الأراضي هي:

- ١ الأراضي العامرة.
- ٢ الأراضي الموات.
- ٣ الأراضي المحمية.
- ٤ الأراضي الموقوفة.

ومع صدور قانون الأراضي العثماني سنة ١٨٥٨ م الذي اعتمد تصنيفاً للأراضي يشبه التصنيف المقرر في الشرع الإسلامي مع تعديل بعض وجوهه باتت الأراضي تشتمل على الأنواع التالية^(١):

- ١ الأراضي الملك.
- ٢ الأراضي الأميرية.
- ٣ الأراضي المتروكة المرفقة.
- ٤ الأراضي الخالية المباحة أو الأراضي الموات.
- ٥ الأراضي الخراجية.

إرتبطت الأراضي بتاريخ الدول وحيات الشعوب واحوالهم العائلية والاجتماعية والسياسية على مر العصور، فكانت ولا تزال أنظمة الأراضي وأحكام الملكية العقارية تعبر عن أنظمة وتطور المجتمعات القائمة عليها.

ظهرت فكرة الملكية بداية كوسيلة للسيطرة والحكم وكانت تنحصر بداية في كثير من البلدان بأصحاب السلطة والنفوذ وكانت تعبر عن رسالة سياسية مهمتها إيصال صاحبها إلى السلطة، الى ان تحولت - او تكاد - رسالة اجتماعية كما هو الحال في معظم الشرائع الحديثة.

وترافق تطور نظام الملكية العقارية في لبنان وتصنيف العقارات ودورها مع تعاقب عدة تشريعات، فأورد الشرع الإسلامي تصنيفاً للعقارات على أساس نوعها الشرعي، حيث

(*) أستاذ محاضر في كلية الحقوق والعلوم السياسية في الجامعة اللبنانية.

(١) حلت الأراضي الملك والأراضي الأميرية محل الأراضي العامرة التي كانت معروفة في الشرع الإسلامي.

وان بوسعهم وضع قواعد خاصة ترعى انتقالها دون أن يكونوا مقيدين بأحكام الإرث الشرعي فاسترشدوا بقوانين الإرث الغربية ونظموا أحكام انتقال الأراضي الأميرية في المواد ٥٤ وما يليها من قانون الأراضي العثماني الصادر سنة ١٨٥٨ م ثم في قانون سنة ١٨٦٧ م الذي أوجد نظاماً خاصاً للإرث سمي بحق الانتقال وأخيراً صدر قانون انتقال الأراضي الأميرية في ٢١ ربيع الأول سنة ١٣٣١ هـ الموافق في ٢١ شباط سنة ١٩١٢ م الذي لا يزال نافذاً حتى اليوم والذي يرعى أحكام انتقال الأرض الأميرية التي هي بتصرف المحمدين، أما فيما يتعلق بانتقال الأرض الأميرية التي هي بتصرف غير المحمدين فيطبق عليها قانون الإرث الصادر في ٢٣ حزيران سنة ١٩٥٩.

وبالرغم من استقلال الأرض الأميرية كنوع شرعي للعقار، فقد تقاربت إلى حد بعيد السلطات التي يخولها حق الملكية للمالك (المادة ١١ ملكية عقارية) وتلك التي هي بيد المتصرف نتيجة تصرفه بالأرض (المادة ١٤ ملكية عقارية)، مما جعل بعض التشريعات، على غرار التشريع السوري، تعتمد تعريفاً واحداً لحق الملكية ولحق التصرف. مما أثار ويثير عدد من الإشكاليات القانونية الناشئة عن السلطات التي يخولها حق التصرف كون الأراضي الأميرية ليست جامدة بمعنى أنها يمكن أن تتحول إلى أرض من نوع الملك عند توسيع الحدود الإدارية للمدن والقرى أو عند إنشاء قرى أو مدن جديدة على الأراضي الأميرية أو عند إفراز الأراضي الأميرية وفقاً لقواعد التنظيم المدني عملاً بالمرسوم الاشتراعي رقم ١٩٨٣/٦٩، فإذا كان حق التصرف عائداً إلى الدولة فيؤدي تبدل النوع الشرعي للعقار من أميري إلى ملك إلى اجتماع الحقين معاً أي حق الرقبة وحق التصرف في نمة الدولة بحيث يصبح العقار ملكاً صرفاً لها ومن ثم داخلاً في دائرة أموالها

٦ الأراضي العشرية.

٧ الأراضي الموقوفة.

وأخيراً صدر قانون الملكية العقارية في

١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ بموجب القرار ٢٣٣٩ طرأت تعديلات على أنواع الأراضي، فلم يعد الوقف يشكل نوعاً مستقلاً من العقارات بل بات حقا عينياً عقارياً يجري فقط على العقارات الملك، ولم يعد للأراضي العشرية والخراجية أثر في لبنان، كما فرق التشريع اللبناني بين أراضي جبل لبنان القديم وبين باقي المناطق التي كانت تابعة للولايات العثمانية وخاضعة مباشرة للحكم العثماني والتي ألحقت ببلبنان الكبير في أول أيلول سنة ١٩٢٠، فنص هذا القانون في المواد ٥ إلى ٩ منه على تصنيف الأراضي من حيث نوعها الشرعي وجعلها خمسة وفقاً لما يلي:

١ الأراضي الملك.

٢ الأراضي الأميرية.

٣ الأراضي المتروكة المرفقة.

٤ الأراضي المتروكة المحمية.

٥ الأراضي الخالية المباحة أو الأراضي الموات.

هذه الأنواع حددها القانون على سبيل الحصر وحدد كذلك الحقوق التي يمكن أن تترتب على كل نوع منها، فلا يمكن بالتالي الاعتراف بأنواع جديدة أو حقوق عينية ترد عليها غير منصوص عليها في التشريع اللبناني. وتشكل الأراضي الأميرية محورا لهذا البحث، وهي التي لم ينص عليها قانون الملكية العقارية اللبناني لأول مرة بل لها تاريخاً حافلاً بدأ من أيام السلطنة العثمانية حيث نص عليها قانون الأراضي العثماني. خاصة وإن الفائدة من تحديد النوع الشرعي للأرض تكمن بصورة أساسية في نظام الإرث الذي يختلف في الأراضي الأميرية عن نظام بقية الأراضي إن لجهة أحكامه أو لجهة مصدره وأصوله ذلك أن السلاطين استقلوا في تنظيم أصول انتقال الأراضي الأميرية معتبرين أن الأرض هي لهم

من العشرين ألف حتى المائة ألف درهم وكانت تعطى للزعماء بمن فيهم كبار القواد والأمراء وقواد الجند.

أما التيمار فهي الاقطاعات التي تتراوح وارداتها بين ثلاثة آلاف وستة آلاف درهم وكانت تعطى للمحافظين والمرابطين في الحدود والقلع الأميرية وبنتيجة إعطاء السلطان هذه الأراضي للانتفاع بها، نشأ النظام المعروف بالنظام الإقطاعي، وعملاً بقواعد هذا النظام كان أصحاب الزعامات والتيمارات ملزمين مقابل الاقطاعات المسلمة إليهم بتجنيد الجيوش وبالسير بها لمساندة السلطان، ولم يكن هؤلاء يستغلون الأرض بنفسهم بل يعهدون بذلك إلى أشخاص آخرين لقاء مبالغ يتفق عليها يدفعونها لهم وهي تقوم مقام المرتبات التي يحق لهم تقاضيها من الدولة وقد أطلق على من يتولى استغلال الأرض اسم «المتصرف».

ولما كان السلطان ووزراؤه واصحاب الزعامات والتيمارات يعهدون بمقطاعاتهم إلى السكان المحليين لزرعها والاعتناء بها، كانوا يسلمونهم سندات طابو إثباتاً لتصرفهم بالأرض المقتطعة.

إلى جانب الزعامات والتيمارات كان السلطان يحتفظ لنفسه بقسم من الأراضي الشاسعة يسمى «خواص همايون» ويعهد بالقسم الآخر إلى الوزراء وأصحاب المناصب الخطيرة في الدولة وكانت تسمى هذه الأراضي «خواص وزراء» وكانت قيمتها تفوق قيمة الزعامات.

وبما إن هذا النظام الإقطاعي قد انعكس سلباً على الدولة العثمانية، فبموجب إرادة سنية صادرة سنة ١٢٥٥ هـ (١٨٣٩ م) ألغيت الخواص والزعامات والتيمارات وتقرر لاصحابها مرتبات يتقاضونها من خزينة الدولة واصبح حق التصرف يقرر للمزارعين من قبل موظفين في الدولة أطلق عليهم اسم «محصلين أو

الخاصة، الامر الذي استوجب عدة محاولات تشريعية من اجل اقرار مشاريع القوانين المتعلقة بتعديل النصوص التي تنتظم العقارات الاميرية في لبنان والرامية لجعل من هذه العقارات مساوية للعقارات الملك.

وتطوير النظام القانوني الذي تخضع له الأراضي الاميرية في لبنان يستوجب استعراض مفهوم هذه الأراضي وتحديدها وتمييزها عن غيرها، ومعالجة الاشكاليات القانونية التي تثيرها هذه الأراضي في احكامها وانتقالها، توصلاً الى اقتراح التعديلات التشريعية الرامية الى تنظيم حق التصرف بها اراثاً وانتقالاً على ضوء التشريعات المقارنة.

الفصل الأول

الأراضي الاميرية مفهومها وتحديدها:

لا تعود نشأة الأراضي الاميرية الى قانون الملكية العقارية اللبناني بل تعود الى حقبة السلطنة العثمانية حيث نص عليها قانون الأراضي العثماني، كانت هذه الأراضي ملكاً للفتح أي للسلطان وهي التي كانت خارجة عما يقسم بين الفاتحين والتي كانت تقع خارج المناطق الأهلة أي المدن والقرى، ولما لم يكن بإمكان السلطان تأمين استغلالها، كان يعهد بمساحات واسعة منها للقادة العسكريين، خاصة رؤساء المناطق العسكرية وغيرهم من الموظفين الملكيين الذين ساعدوه في الفتح مكافأة منه لهم، فيعطي كلاً منهم قطعة من الأرض تختلف مساحتها بحسب مركزه.

المبحث الأول

مفهوم الأراضي الاميرية:

كانت الأراضي الاميرية بداية تقسم إلى مقاطعات تدعى «زعامة» و «تيمار»، فالزعامة هي الاقطاعات الكبرى التي كانت تبلغ وارداتها

المجالس الإدارية ويفصل في المسائل التالية التي هي من صلاحية **الدفتري خانة**:

١ التثبيت من انقراض الورثة.
٢ إعطاء الأرض بطريقة «حق القرار» أو مقابل دفع «بدل المثل».

٣ تصحيح قيود **سندات الطابو** إذا كانت هذه القيود غير متفقة وقيود سجلات **الدفتري خانة** بسبب خطأ أو سهو مادي مثبت وفقاً لاحكام قانون ٢٨ شباط سنة ١٣٢٩ بشأن التصرف. فالأراضي الأميرية اذا هي التي تكون رقبتها للدولة والتي يجوز أن يجري عليها حق تصرف للأفراد وهي التي تقع خارج نطاق المدن والقرى والساكن كما هي محددة إدارياً ويستثنى منها أراضي **جبل لبنان القديم** التي هي من العقارات الملك والتي تخضع لاحكام العرف والعوائد المحلية^(٢).

لتقتصر الأراضي الأميرية على الأراضي الزراعية الكائنة خارج الأماكن الأهلة في الاقضية الأربعة التي ألحقت ببلبنان الكبير في أول أيلول سنة ١٩٢٠، فالعقارات الواقعة خارج نطاق هذا التحديد هي أميرية والتي هي داخل هذا النطاق هي ملك سواء أكانت زراعية أو مبنية أو معدة للبناء باستثناء أراضي **جبل لبنان القديم** التي تعتبر من الأراضي الملك أينما وقعت.

وتكمن الفائدة من تحديد النوع الشرعي للأرض بصورة أساسية في نظام الإرث الذي يختلف في الأراضي الأميرية عن نظام بقية الأراضي إن لجهة أحكامه أو لجهة مصدره

ملتزمين» لمراقبة متعهدي الأراضي وتسليمها عند الاقتضاء إلى متعهدين جدد. وكون هذا النظام الاخير لم يأت بالنتائج المرتقبة، الغي **بقانون الأراضي العثماني** الصادر سنة ١٨٥٨ م الذي أعطى الدولة سلطة تقرير حق التصرف وفقاً لقواعد معينة بواسطة «مأمور» هو موظف مختص تابع لدائرة منشأة لهذا الغرض سميت إدارة «**الدفتري خانة**»^(٢) وعملاً بهذا القانون، أعطيت للمتصرف **سندات سميت «سندات الطابو»** وهي التي كانت تجيز له التصرف بالأرض.

ومع صدور **قانون الملكية العقارية** في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ بموجب القرار ٣٣٣٩ نصت مادته السادسة على ما يلي: «العقارات الأميرية هي العقارات التي تكون رقبتها للدولة والتي يمكن أن يجري عليها حق تصرف». ثم انتهى الأمر أخيراً إلى أن أصبح تحديد وضع الأراضي الأميرية من اختصاص القاضي المنفرد في المنطقة، وهو النظام المطبق حالياً في لبنان بمقتضى المادة ٤٦ من القرار رقم ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ بشأن تحديد وتحرير العقارات والمعدلة بالقرار رقم ٤٤ تاريخ ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وقد جاء في هذه المادة ما حرفيته: «في المناطق التي لا تطبق فيها القرارات رقم ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ الصادرة في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦، وفيما يختص فقط بالأموال غير المنقولة التي لا تخضع لاحكام القرار رقم ٢٧٥ الصادر في ٥ أيار سنة ١٩٢٦، بشأن بيع وإدارة أملاك الدولة الخاصة، يقوم حاكم الصلح في القضاء مقام

(٢) في الأصل، كانت هذه الكلمة تعني الأرض ولكن مع التطور الزمني أعطيت لها معان أخرى فيقصد بها تارة السند المعطى للمتصرف وتارة المبلغ الذي يدفعه الشخص للدولة مقابل انتفاعه بالأرض الأميرية كما أنها عنت في بعض الأحيان الدائرة المختصة بإدارة مصلحة الأراضي.

(٣) المادتين ٥ و ٦ من قانون الملكية العقارية.

في الجنوب في قرار لها صادر في ١/٢/١٩٩٥ وقد صدق هذا القرار من قبل محكمة استئناف الجنوب^(٤) بتاريخ ٢١/١٢/١٩٩٥.

وبما أن الأراضي الاميرية هي تلك الواقعة خارج النطاق الذي تقع فيه العقارات الملك فإن تحديد الوضع الجغرافي لهذه الاراضي لا يتم إلا عن طريق تحديد وضع الأراضي الملك.

وقد تصدى قانون الملكية العقارية الصادر بموجب القرار ٣٣٣٩ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ لأحكام حق التصرف ومنها حق التصرف الوارد على الاراضي الاميرية حيث عرفته المادة ١٤ بأن التصرف هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في احكام هذا القرار، وضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة، ولا يجري هنا الحق الا على العقارات الاميرية.

وتجدر الاشارة الى ان المادة ١٧ قد نصت على عدم جواز انشاء وقف من قبل صاحب حق التصرف حيث نصت على انه: «لصاحب حق التصرف في عقار ما أن يقوم فيه بأي عمل تصرفي كان ما عدا انشاء وقف». ونصت المادة ١٨ على بطلان كل وقف ينشأ بعد اذاعة هذا القرار على ارض اميرية واعتباره كأنه لم يكن. هذا ونصت المادة ١٩ من قانون الملكية العقارية على سقوط حق التصرف بعدم زراعة الارض او بعدم استعمالها مدة خمس سنوات. كما ان حق التصرف يمكن ان يسقط بمرور الزمن حتى بعد تسجيل العقار الاميري في السجل العقاري لان القرارات رقم ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ التي انشأت السجل العقاري بنتيجة اعمال التحديد والتحرير قد صدرت بتاريخ ١٥ آذار ١٩٢٦، وصدر بعد ذلك قانون الملكية في

وأصوله ذلك أن السلاطين إستقلوا في تنظيم أصول انتقال الأراضي الاميرية معتبرين أن الأرض هي لهم وان بوسعهم وضع قواعد خاصة ترعى انتقالها دون أن يكونوا مقيدين بأحكام الإرث الشرعي فاسترشدوا بقوانين الإرث الغربية ونظموا أحكام انتقال الأراضي الاميرية في المواد ٥٤ وما يليها من قانون الأراضي العثماني الصادر سنة ١٨٥٨ م ثم في قانون سنة ١٨٦٧ م الذي أوجد نظاماً خاصاً للإرث سمي بحق الانتقال واخيراً صدر قانون انتقال الأراضي الاميرية في ٢١ ربيع الأول سنة ١٣٣١ هـ الموافق في ٢١ شباط سنة ١٩١٢ م الذي لا يزال نافذا حتى اليوم والذي يرعى أحكام انتقال الأرض الاميرية التي هي بتصرف المحمديين، أما فيما يتعلق بانتقال الأرض الاميرية التي هي بتصرف غير المحمديين فيطبق عليها قانون الإرث الصادر في ٢٣ حزيران سنة ١٩٥٩.

وبناء على ما تقدم، يمكن القول أن الاراضي الاميرية هي العقارات التي كانت تعود للسلطان أيام السلطنة العثمانية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة عند إحلال هذه الأخيرة محله فتملكت فيها رتبة الأرض domaine éminent دون التصرف الذي يبقى للأفراد وأحياناً للدولة، مع الإشارة إلى أن رتبة الأرض الاميرية هي من أملاك الدولة الخاصة وإن كان بينها وبين باقي الأموال الخاصة فرق ظاهر، فالدولة لا يحق لها التخلي عن أملاكها الخاصة إلا لقاء بدل في حين أنها تفقد ملكية رتبة الأرض الاميرية دون أن تتقاضى أي بدل إذا أصبحت هذه الأرض من النوع الملك بدخولها ضمن الأماكن الأهلة المبنية كما هي محددة إدارياً، هذا ما أخذت به الغرفة الابتدائية

(٤) عفيف شمس الدين «الوسيط في القانون العقاري»، الجزء الثاني.

كروما وأشجاراً مثمرة بدون إذن مأمورها ولو فعل يكون لجانب الميري حتى ثلاث سنوات الحق بان يقتلعها، على انه إذا مرت السنوات الثلاث كانت تعتبر هذه الأشجار ملكا لصاحبها شرط أن يدفع عشر حاصلاتها للميري سنة فسنة.

والمادة ٤٨ من القانون نفسه فرقت بين الأشجار التي هي نبت الطبيعة والأشجار التي هي مغروسة من قبل المتصرف واعتبرت الأولى تابعة للأرض القائمة عليها أي أميرية واعتبرت الثانية خاضعة لاحكام المادة ٢٥ المذكورة.

من هنا نشأت فكرة فصل الأشجار والأبنية عن الأرض واعتبارها في بعض الحالات ملكاً مع إبقاء الأرض القائمة عليها أميرية.

وبالفعل هناك محاضر تحديد وتحرير لبعض العقارات خصوصاً في منطقة عكار ورد فيها أن الأرض هي أميرية واما ما عليها من الأشجار والأبنية فهو ملك باعتباره من صنع وعمل المتصرف.

وبما إن موظفي المساحة لم ينتبهوا يومها لاحكام المادة الخامسة من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة الصادر بإرادة سنية مؤرخة في ٥ جمادى الأولى سنة ١٣٣١ الذي عدل قانون الاراضي العثماني، فأعطت هذه المادة للشخص المتصرف الحق بان يؤجر الأرض ويغرس فيها الكرم والأشجار المثمرة وغير المثمرة ويحول حقوله وأراضيه إلى كرم أو بستان أو حديقة ويحدث فيها كل نوع من

١٢/١١/١٩٣٠ ونصت المادة ١٩ منه على سقوط حق التصرف بسبب عدم زراعة الارض او استعمالها مدة خمس سنوات، مما يعني ان نص المادة ١٩ المذكورة وقد جاء بشكل مطلق، يطبق على ما جرى قيده في السجل العقاري طالما ان هذا السجل كان موجودا عند وضعه^(٥).

وأجازت المادة ١٦ من قانون الملكية العقارية لصاحب حق التصرف بالارض ان يغرس فيها ما شاء من الأغراس، وان يبني ما شاء من الابنية وأن يجري فيها حفريات الى أي عمق يشاء وأن يستخرج من هذه الحفريات كل ما يشاء من مواد البناء وان يتصرف بهذه المواد بملء حريته، ما خلا جميع المنتوجات الاخرى، وكل ذلك ضمن التقيدات المفروضة بالقوانين والقرارات والانظمة^(٦).

بعد ان كان قد استقر العرف على اعتبار أنه يحق للمتصرفين أن يقيموا ما شاءوا من الإنشاءات ويغرسوا ما شاءوا من الأشجار دون مراجعة دفتر الخاقاني ومن ثم دائرة أملاك الدولة التي من مصلحتها تشجيع حركة التشجير وال عمران. مما يثر اشكالية حكم الأبنية والأغراس القائمة في الاراضي الاميرية، إذا كان النوع الشرعي للعقار قد تحدد أميراً فما هو حكم الأبنية والأغراس القائمة فيه؟

فالمادة ٢٥ من قانون الأراضي العثماني الصادر سنة ١٨٥٨ م كانت تمنع على المتصرف بالأرض الأميرية أن يغرس فيها

(٥) عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، ج٢: الملكية العقارية ١٩٩٧ ص.٥٧٧.

(٦) وحيث ان التعدي على حق التصرف يستوجب التعويض عن الاضرار التي تكون قد لحقت بصاحب العلاقة من جرائه، كحرماته من التصرف بهذا العقار جزئياً او كلياً، علماً ان لا مرور زمن هنا على المطالبة بالتعويض كون التعدي لا يزال متمادياً ومستمراً،

استشارة رقم ٢٠٠٨/٦٠ تاريخ ٢٠٠٨/٠٢/٠٤ الهيئة: الرئيس انطوان بريدي والقاضي جويل فواز. طالب الرأي: وزير الطاقة والمياه بالوكالة.

المباحة أو الموات^(٨) والواقعة خارج منطقة جبل لبنان القديم وخارج الحدود الإدارية للمدن والقرى^(٩).

فإن تحديد وضعيّة الارض الاميرية القانوني والجغرافي يثير اشكالية تمييزها عن بقية الاراضي التي عددها قانون ١٩٣٠.

أولاً: الاراضي الاميرية والاراضي الملك:

إن الاراضي الاميرية هي الاراضي التي تكون رقبته للدولة والتي يمكن أن يجري عليها حق تصرف (المادة ٦ ملكية عقارية) فهي ليست إذن من العقارات الملك، وبالتالي كل عقار يعتبر ملك لا يمكن أن يكون أميرياً، فما هو العقار الملك وفقاً لأحكام قانون الملكية العقارية؟

تنص المادة ٥ من قانون الملكية العقارية على ما يلي: «العقارات الملك هي العقارات الكائنة داخل مناطق الأماكن المبنية كما هي محددة إدارياً والتي يجري عليها حق الملكية المطلقة باستثناء العقارات الواقعة في أراضي حكومة جبل لبنان السابقة المستقلة فإنها تبقى خاضعة لأحكام العرف والعوائد المحلية»^(١٠).

يستفاد من هذا النص أن هناك فئة أولى

المعامل والأبنية المتعلقة بالزراعة على أن يعلم بذلك دائرة الدفتر الخاقاني وفي هذه الحالة تتبع الإنشاءات والأغراس القائمة عليها وتعتبر مثلها أميرية.

المبحث الثاني

تحديد الأراضي الاميرية مقارنةً بغيرها من الأراضي.

إذا كان قانون الملكية العقارية الصادر في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ بموجب القرار ٣٣٣٩ قد عد في المواد ٥ إلى ٩ منه انواع الاراضي وفقاً لما يلي:

١. الأراضي الملك.
٢. الأراضي الاميرية.
٣. الأراضي المتروكة المرفقة.
٤. الأراضي المتروكة المحمية.
٥. الأراضي الخالية المباحة أو الأراضي الموات.

لتعتبر عقارات أميرية تلك التي تكون رقبته للدولة وهي تشمل جميع العقارات التي لا تدخل في أي من الأنواع الشرعية الأخرى للعقارات في لبنان^(٧) من العقارات المتروكة المرفقة أو العقارات المتروكة المحمية أو العقارات الخالية

(٧) يرى الاستاذ اميل تيان أنه من الاجدر تصنيف الوقف كنوع شرعي قائم بذاته لانه يتميز عن غيره من العقارات بمميزات جوهرية لا تقل أهمية عن الفروقات التي تميز سائر الانواع الشرعية للعقارات عن بعضها البعض

(٨) تشمل العقارات الاميرية بالأخص الأراضي الزراعية الكائنة في جنوب صيدا وسهول البقاع وبعليك وسهول عكار.

(٩) يرى الاستاذ اميل تيان أنه من الاجدر تصنيف الوقف كنوع شرعي قائم بذاته لانه يتميز عن غيره من العقارات بمميزات جوهرية لا تقل أهمية عن الفروقات التي تميز سائر الانواع الشرعية للعقارات عن بعضها البعض

(١٠) يراجع استشارة رقم ١٩٩٧/٢٥٧١، تاريخ ١٤/١٠/١٩٩٧، الهيئة: الرئيس سامي عون والقاضي أنطوان بريدي، طالب الرأي: وزير الزراعة.

HYPERLINK "http://data.lebaneselaws.com/Leb_CLB/%D8%B3%D9%86%D8%A9%201997/09998I_1997-10-14_02571_Ist.html" \1 "TM1997_2571_1"

حيث ان الموقع الجغرافي للعقارات موضوع المعاملة (خارج حدود جبل لبنان القديم) يستبعد معه ان تكون هذه العقارات من النوع الشرعي المتروك المرفق او المشاع كما كان يعرف ولا يزال في جبل لبنان القديم وفي محافظة جبل لبنان الحالية.

يراجع استشارة رقم ١٩٩٧/٢٥٧١، تاريخ ١٤/١٠/١٩٩٧، الهيئة: الرئيس سامي عون والقاضي أنطوان بريدي، طالب الرأي: وزير الزراعة.

منها منذ القدم أراض ملك نظرا لتمتع جبل لبنان بنصيب من الاستقلال الذاتي عن السلطة العثمانية^(١٢).

وبمقتضى المادة ١١ من قانون الملكية العقارية، ان حق الملكية العقارية الذي لا يجري الا على العقارات الملك، هو حق عيني يخول صاحبه حق استعمال العقار والتمتع به والتصرف به، ولهذا السبب وصف حق الملكية بأنه حق شامل وجامع أي انه يولي صاحبه الحقوق الثلاثة مجتمعة.

وتجدر الإشارة إلى أن هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل^(١٣) قد أفتت ببطلان عقد البيع المتضمن حق الرقبة في العقارات الأميرية وأوصت بتكليف هيئة القضايا في وزارة العدل الطعن بتسجيل حق الرقبة في العقارات الأميرية على غير اسم الدولة. حيث اعتبرت «وانه حتى صدور تعديل للقوانين المعمول بها حاليا، فإن اي عقد بيع يتناول حق الرقبة في العقارات الاميرة هو باطل، اذ إن حق الرقبة في هذه العقارات عائد للدولة دون غيرها، ولا يملك الافراد اصحاب العلاقة سوى حق التصرف على هذه العقارات، فلا يمكنهم بالتالي اجراء العقود التي يكون موضوعها حق الرقبة، وتحسبا لأية مخالفة لهذه الاحكام يمكن ان يرتكبها من خولهم القانون صلاحية استماع العقود الجارية على الحقوق العينية العقارية ككتاب العدل او رؤساء المكاتب العقارية، فإن هذه الهيئة تقترح صيغة تعميم يرفع الى وزير العدل فيما يتعلق بالكتاب العدل، والى وزير المالية فيما يتعلق برؤساء المكاتب العقارية،

من العقارات الملك هي تلك الكائنة داخل نطاق الأماكن المبنية المحددة إدارياً أي داخل حدود المدن والقرى، وهناك أيضاً فئة ثانية من العقارات الملك أشارت إليها المادة ٥ إنما بصورة غير واضحة وهي العقارات الواقعة في منطقة جبل لبنان القديم حيث تعتبر هذه الأخيرة عقارات ملك سواء أكانت داخل حدود الأماكن المبنية أم خارج هذه الحدود.

استناداً إلى ما ورد في المادة ٥ ملكية عقارية، إن العقار الأميري هو كل عقار واقع خارج حدود المدن والقرى شرط أن لا يكون ضمن منطقة جبل لبنان القديم لان كل عقار داخل في هذه المنطقة الأخيرة هو عقار ملك سواء أكان داخل الأماكن المبنية أم خارجها. بينما عرفت المادة ٥ من القرار ٣٣٣٩ العقارات الملك بأنها «العقارات الكائنة داخل مناطق الاماكن المبنية كما هي (اي المناطق) محددة اداريا والتي يجري عليها حق الملكية المطلقة، باستثناء العقارات الواقعة في اراضي حكومة جبل لبنان السابقة المستقلة، فانها (اي هذه العقارات المستثناءة) تبقى خاضعة لاحكام العرف والعوائد المحلية»^(١١). وحيث يستفاد من أحكام المادة ٥ أعلاه، ان العقارات الملك هي تلك الكائنة داخل نطاق الأماكن المبنية كما تحدد هذا النطاق اداريا، أي داخل حدود المدن والقرى كما تحددت اداريا، وهي العقارات الواقعة في منطقة جبل لبنان القديم وسواء أكانت داخل حدود الأماكن المبنية أم خارج هذه الحدود، على اعتبار ان هذه العقارات كانت تخضع للعرف والعادات المحلية التي جعلت

(١١) استشارة رقم ١٩٩٣/٦٣٥ تاريخ ١٩٩٣/١/٢٥ الهيئة: الرئيس سامي عون والقاضي انطوان بريدي. طالب الرأي: وزير الداخلية.

(١٢) ادوار عيد، الحقوق العينية العقارية الاصلية، الجزء الاول، حق الملكية، ١٩٧٩، ص ١١١ و١١٢.

(١٣) استشارة رقم ٢٠٠٣/٤٥٤ تاريخ ٢٠٠٣/٧/٧ الهيئة: الرئيس انطوان بريدي (بالانتداب) والقاضي ماري ليّوس. طالب الرأي: وزير المالية. الموضوع: عقود البيع الجارية على حق الرقبة في العقارات الاميرية.

سبب محق، وخمس عشرة سنة اذا لم تستند الحيازة الى سبب محق (المادة ٢٥٧ من القرار ٣٣٣٩).

اما حق التصرف في الأراضي الاميرية، فيمكن ان يكتسب بمرور عشر سنوات على وضع اليد سواء بسند او بدون سند، وشرط ان يكون واضع اليد قائماً بزراعة الارض (المادة ٢٦٠ من القرار ٣٣٣٩).

٤) الانتقال بالارث: ينتقل حق الملكية في العقارات الملك، بالنسبة للطوائف الاسلامية، وفقاً للقواعد المقررة في الشريعة.

اما حق التصرف بالاراضي الاميرية، فينتقل بالارث، بالنسبة ايضا للطوائف الاسلامية، طبقاً للقواعد الخاصة التي نص عليها قانون انتقال الأراضي الاميرية الصادر في ٢١/٣/١٩٢١ والتي تضمنت نظاماً خاصاً للارث يتميز عن نظام الارث الشرعي في عدة اوجه، لا سيما بالنسبة للمساواة بين الذكر والانثى او بالنسبة لاقرار حق الخلفية في الدرجة الاولى من اصحاب الحق بالانتقال، أي اولاد المتوفي ثم احفاده واحفاد اولاده.

ثانياً: الاراضي الاميرية والعقارات الخالية المباحة أو الأراضي الموات:

عرفت المادة ٩ من قانون الملكية العقارية العقارات الخالية المباحة أو الأراضي الموات بأنها: «الأراضي الأميرية التي تخص الدولة إلا أنها لم يجر التعرف إليها أو تحديدها فيصبح لمن يشغلها أولاً، بموجب رخصة من الدولة، حق أفضلية فيها ضمن الشروط المعينة في أنظمة أملاك الدولة». وبالتالي فإن الأراضي الخالية المباحة هي نوع من الأراضي الأميرية فهي تخص الدولة ولكن لم يجر التعرف عليها وتحديدها فهي متروكة من قبل السلطة ولا تعنى بها ويكون ذلك بالنسبة للسهول والجبال البعيدة عن العمران والتي لم يثبت عليها منذ

يكون موضوعه عدم جواز استماع اي ممن ذكروا لعقود تتناول حق الرقبة في العقارات الاميرية،

اما بالنسبة للقيود المخالفة للأحكام المتقدم ذكرها، والمشار اليها في تقرير المفتش المالي المرفق بأوراق الايداع، لجهة تسجيل حق الرقبة في بعض العقارات الاميرية على غير اسم الدولة في السجلات الرسمية، فإنه يقتضي تكوين ملف لكل من هذه المخالفات وإحالتها على هيئة القضايا لاتخاذ الموقف المناسب منها، لما في ذلك من ضرر يلحق بمصالح الدولة من جراء هذه القيود.

ان التمييز بين العقارات الملك التي يجري عليها حق ملكية، والعقارات الاميرية التي يجري عليها حق تصرف يعود الى النواحي التالية:

١) انشاء الوقف: اذ يمكن للمالك ان ينشئ وقفاً على عقاره (المادة ١٠ من القرار ٣٣٣٩) في حين انه لا يجوز لصاحب حق التصرف انشاء الوقف على العقار الاميري لان رقبة هذا العقار تعود للدولة (المادتان ١٧ و ١٨ من القرار ٣٣٣٩).

٢) حق الاستعمال: ان حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال، فيما يسقط حق التصرف بعدم زراعة الارض او بعدم استعمالها لمدة خمس سنوات (المادة ١٩ من القرار ٣٣٣٩).

ان سقوط حق التصرف يتم لمصلحة الدولة، صاحبة الرقبة، ويترتب عليه دخول العقار في ملكها الخاص (المادة ٢ الفقرة ١٠ من القرار رقم ٢٧٥ تاريخ ٢٥/٥/١٩٢٦).

٣) مرور الزمن: تكتسب ملكية العقارات الملك، غير الممسوحة وغير المقيدة في السجل العقاري، كذلك الحقوق التي تجري عليها، بالحيازة مدة مرور الزمن المكسب وهي: خمس سنوات اذا استندت الحيازة الى

إذا امتنع الشخص بعد تسجيل حق التصرف الذي اكتسبه على أرض موات عن استعمال حقه خلال ثلاث سنوات متتالية أثناء العشر سنوات التالية للتسجيل فإنه يخسر حقه في التصرف، أي أنه يتعين أن يكون الامتناع عن الاستعمال خلال العشر سنوات التالية للتسجيل (المادة ٢٣٥ ملكية عقارية). فإذا مرت العشر سنوات بعد التسجيل ولم ينقطع الشخص عن الاستعمال خلالها مدة ثلاث سنوات متتالية فهل يكتسب نهائياً حق التصرف؟ أم يبقى حقه معرضاً للسقوط كما هو الحال بالنسبة لحق التصرف الجاري على العقار الأميري (المادة ١٩ ملكية عقارية) ذلك أن هذا الأخير يسقط بعدم زراعة الأرض أو بعدم استعمالها مدة خمس سنوات متتالية.

اعتبر البعض أن اكتساب حق التصرف في حالة الأرض الموات يجعل الأرض في وضع الأرض الأميرية العادية أي أنه بدلا من اعتبارها من الأراضي الموات تعتبر من الأراضي الأميرية وتصبح بالتالي خاضعة لحكم الأراضي الأميرية، فإذا مرت العشر سنوات بعد التسجيل ولم ينقطع الشخص عن الاستعمال خلالها مدة ثلاث سنوات متتالية فإن المتصرف يعامل في هذه الحالة كأى متصرف في عقارات أميرية ولهذا فإنه لا يفقد حقه إلا طبقاً للمادة ١٩ ملكية عقارية.

بينما يرى البعض الآخر أنه إذا لم يسقط حق التصرف طوال العشر سنوات فإنه يستقر نهائياً حتى لو أهملت الأرض بعد ذلك^(١٥).

وإذا كان حق التصرف الجاري على الأرض

القدم حقوق لأفراد وبالتالي يمكننا القول انه يوجد نوعين من الأراضي الاميرية: الاراضي التي جرى التعرف اليها او تحديدها باذن من القاضي المنفرد في المنطقة وفقاً لاحكام المادة ٤٦ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥/٣/١٩٢٦ والمعدل بالقرار ٤٤ ل.ر. بتاريخ ٢٠/٤/١٩٣٢، والاراضي التي لم يتم التعرف اليها او تحديدها وهي المعروفة باسم «الاراضي الخالية المباحة أو الموات».

تطبيقاً لهذا التعريف، يمكن أن تعتبر من العقارات الخالية المباحة الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون بصورة طبيعية في مجرى الأنهر والجداول وكذلك ما يتكون في داخل البحيرات من الجزر الكبيرة والصغيرة ومن الطمي، هذه الأراضي تعد على غرار الأراضي الأميرية من الأموال الخاصة للدولة.

وأراد المشرع أن يكسب شاغل الأرض الموات حق قيد تصرفه بها مجاناً تشجيعاً له على استثمارها وحياتها^(١٤) لذلك إن الشخص الذي يحصل على ترخيص قانوني من الدولة بإشغال أرض خالية مباحة يحق له التصرف بها وإذا اثبت انه فلاح هذه الأرض أو شيد عليها أبنية أو غرس فيها أغراساً أو قام بإصلاحها مدة ثلاث سنوات متتالية وفقاً للأنظمة المتعلقة بأموال الدولة فإنه يكتسب مجاناً حق قيد تصرفه على القسم الذي يشغله (المادة ٩ ملكية عقارية).

الا أنه، إذا كان حق التصرف يسري على كل من الاراضي الموات والأراضي الأميرية إلا انه لا يخضع في الحالتين لنظام قانوني واحد:

(١٤) المادة ٢٣٥ ملكية عقارية.

(١٥) الدكتور توفيق حسن فرج «الحقوق العينية الأصلية»، الدار الجامعية، ١٩٩٣. بشارة طباع «propriété privée et registre foncier» الجزء الاول، ١٩٤٧.

داخلة في النطاق البلدي واما للدولة إذا كانت خارجة عن النطاق البلدي، مع العلم أن العقارات التي كان يطلق عليها في منطقة جبل لبنان القديم اسم «المشاع» هي من العقارات المتروكة المرفقة وتخضع لنفس النظام. وقد سميت هذه الاراضي بالمتروكة المرفقة لأنها أرفقت ببعض القرى وتركت لاستعمال سكانها كالبيادر والمراعي والغابات والاحراج ويكون الحق العائد لاهالي القرية على هذه العقارات حق استعمال أو انتفاع وليس حق ارتفاق إذ يرتبط بوجود الشخص في القرية وليس بوجود عقار له فيها.

وبالتالي فإن العقارات المتروكة المرفقة، لم تعرف الا في جبل لبنان القديم، والتي لا تزال حتى اليوم تعرف في جبل لبنان بإسم المشاع، هي العقارات التي تخص الدولة او البلدية إذا كانت داخلة في نطاقها، ويكون عليها لصالح احدى الجماعات، كعموم اهالي احدى القرى^(١٨)، حق استعمال محددة ميزاته ومداه بالعادات المحلية او بالأنظمة الادارية، ويعتبر حق الاستعمال العائد للقرية أو لإحدى الجماعات حقاً غير مطلقاً إذ انه مقيد بالأعراف المحلية والأنظمة الإدارية ومن أهم القوانين التي تنظم العقارات المتروكة المرفقة واستعمالها:

الموات يسقط بعدم الاستعمال مدة ثلاث سنوات في خلال العشر سنوات التالية لتسجيله فان ذلك لا ينطبق على حق التصرف الذي يكسب على ارض أميرية ذلك أن هذا الأخير يسقط بعدم الاستعمال مدة خمس سنوات متتالية أي كانت الفترة الزمنية التي أهملت فيها الأرض^(١٦).

فيما يرى بعض الفقه أن حق التصرف الذي يكسب على الأرض الموات يمكن أن يسقط حتى بعد انقضاء العشر سنوات التي تلي تسجيله إذا انقطع المتصرف عن زراعة الأرض مدة خمس سنوات متتالية (المادة ١٩ ملكية عقارية) لان المادة ٢٣٥ ملكية عقارية عالجت مسألة سقوط الحق خلال العشر سنوات التي تلي تسجيله بحيث انه إذا انقضت هذه المهلة يجب الرجوع إلى القاعدة العامة المنصوص عنها في المادة ١٩ ملكية عقارية وهذا ما تفرضه القواعد العامة في التفسير^(١٧).

ثالثاً: الأراضي الأميرية والعقارات المتروكة المرفقة:

إن الأراضي الأميرية ليست من العقارات المتروكة المرفقة (المادة ٧ ملكية عقارية) فهذه الأخيرة هي ملك خاص إما للبلدية إذا كانت

(١٦) جان باز، «القانون العقاري اللبناني»، مكتبة لبنان، ١٩٦٨.

(١٧) يراجع استشارة رقم ١٩٩٧/٢٥٧١، تاريخ ١٤/١٠/١٩٩٧، الهيئة: الرئيس سامي عون والقاضي أنطوان بريدي، طالب الرأي: وزير الزراعة.

سقوط حق التصرف بالعقارات الأميرية: وحيث ان الحق المسجل بأسماء بعض الاشخاص - فيما يعود للعقارات موضوع الاستشارة - لا يمكن أن يكون إلا حق تصرف بهذه العقارات الاميرية. وحيث ان حق التصرف يسقط بعدم استعمال الارض او زراعتها سحابة خمس سنوات (م ١٩ ملكية عقارية). وحيث ان العقارات الاميرية هي من أملاك الدولة، ومن أملاكها الخصوصية (م ٢ من القرار ٢٧٥ تاريخ ٢٥/٥/١٩٢٦). وحيث يجدر تكوين ملف بموضوع هذه المعاملة، ويودع الادارة المعنية بإدارة أملاك الدولة الخصوصية (وزارة المالية) لدرس إمكانية التقدم بدعوى أمام المرجع القضائي المختص - بواسطة جانب هيئة القضايا في وزارة العدل - ترمي الى اعلان سقوط حق التصرف على هذه العقارات، المسجل باسم بعض الاشخاص، لعل عدم ممارسة حق الاستعمال مدة خمسة سنوات.

(١٨) استشارة رقم ٢٠٠٣/٢٢٦ تاريخ ٢٥/٣/٢٠٠٣ الهيئة: الرئيس شكري صادر والقاضي جويل فواز. طالب الرأي: وزير المالية.

- ٧ قانون المياه رقم ١٩٢ تاريخ ٢٢/١٠/٢٠٢٠.
- وتجدر الإشارة ان وجود ثروة حرجية على العقار الاميري تستوجب حمايتها مما يؤدي إلى استحالة منح أي حق تصرف للأشخاص عليه بمفهوم المواد ١٤ الى ١٩ من القرار ٣٣٣٩/١٩٣٠ لتعارض واجب حماية هذه الثروة مع ما يمكن ان يمارسه صاحب «حق التصرف» من صلاحيات يمكن ان تلحق ضرراً بهذه الثروة، من جهة اخرى، الا ان حقيقة وجود الثروة الحرجية هذه تستبعد كلياً امكانية تطبيق الاحكام المتعلقة بالعقارات الاميرية عليه^(١٩)، وحيث ان املاك الدولة الخصوصية تخضع مبدئياً من حيث الاشراف «لإدارة املاك الدولة الخصوصية» التابعة لوزارة المالية، ومن حيث العقود الممكن اجراؤها عليها لأحكام القرار ٢٧٥/٢٠^(٢٠)، ١٩٢٦، الا ان المشتري استثنى منها تلك التي تتضمن غابات واخضعها لقانون الغابات تاريخ ٧/١/١٩٤٩ المعدل بموجب القانون ١٩٥ تاريخ ٢٤/٥/٢٠٠٠ إن من حيث
- ١ قانون الغابات تاريخ ٧ كانون الثاني ١٩٤٩ الذي قضى بتحديد طريقة الاعتراف بحقوق الانتفاع وبتعداد الأشياء التي يمكن أن يجري عليها حق انتفاع.
- ٢ المرسوم رقم ١٥٧٦ تاريخ ٥ نيسان ١٩٥٠ الذي قضى بتنظيم اللجان المشاعية وأولاها إدارة الأملاك المشاعية.
- ٣ قانون ٢١ حزيران ١٩٥٠ الذي قضى بإعطاء المحاكم العادية الحق في فصل جميع الخلافات المتعلقة بالحقوق العينية المترتبة على الاراضي المشاعية.
- ٤ تنظيم المقالع والكسارات وتعديلاته المرسوم رقم ٨٨٠٣ الصادر في ٤ تشرين الأول ٢٠٠٢.
- ٥ قانون الإدارة المتكاملة للنفايات الصلبة رقم ٨٠ صادر في ١٠ تشرين الاول سنة ٢٠١٨.
- ٦ قانون المناطق المحمية رقم ١٣٠ صادر في ٣٠ نيسان سنة ٢٠١٩.

- (١٩) استشارة رقم ٧٧٥/٢٠٠٣ تاريخ ١٥/١٠/٢٠٠٣ الهيئة: الرئيس شكري صادر والقاضي سميح صفيير. طالب الرأي: وزير الزراعة.
- (٢٠) تجدر الإشارة ان القرار رقم ٢٧٥/١٩٢٦ المتعلق بادارة وبيع املاك الدولة الخصوصية غير المنقولة، عرف في مادته الثانية الاملاك الخصوصية العائدة للدولة بانها تشتمل على:
- ١ - الأراضي الاميرية،
 - ٢ - والاراضي المتروكة المرفقة،
 - ٣ - والعقارات المسجلة في سجلات المحلولات (الاملاك الشاغرة وبدون صاحب او وارث) حتى تاريخ صدور القرار رقم ٢٧٥/١٩٢٦،
 - ٤ - والاملاك المقيدة باسم الخزينة في سجلات الادارات العمومية،
 - ٥ - والاملاك المدورة (المحجوزة من قبل الخزينة)،
 - ٦ - والاملاك المقيدة في سجلات دائرة املاك الدولة،
 - ٧ - والعقارات التي ثبت انها للدولة بعد اجراء عمليات التعريف والتحديد،
 - ٨ - الاملاك التي تشتريها الدولة ولا تكون داخلية في الاملاك العمومية.
 - ٩ - القطع المتروكة من الاملاك العمومية،
 - ١٠ - العقارات المتأتية من تركات شاغرة او لا وريث لها والاملاك المتأتية عن اهمال زراعتها والتي يتحقق شغورها او عدم وجود وريث لها،
 - ١١ - والاراضي الخالية والاحراج والغابات والجبال غير المزروعة والاراضي الموات.

يكون أم لا ضمن المناطق الأهلة المبنية أو خارجها.

كما ان العقارات الاميرية هي العقارات التي تكون رقبته الدولة، وللدولة فقط، والتي يمكن ان يجري عليها حق تصرف (م ٦) وهو يخول صاحبه حق استعمال العقار والتمتع به (الانتفاع به) والتصرف به (م ١٤) واقامة الابنية واجراء أي عمل تصرفي ما عدا انشاء الوقف (م ١٦)، ولهذا السبب يعتبر حق التصرف الملاصق للعقارات الأميرية انه شبيه الى حد بعيد بحق الملكية الملاصق للعقارات الملك، مع فارق ان حق التصرف هو حق غير دائم، اذ انه يسقط بعدم استعمال الارض او زراعتها مدة خمس سنوات (م ١٩) في حين ان حق الملكية هو حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال^(٢٢).

بينما ان العقارات المتروكة المرفقة (التي لا تزال تعرف حتى اليوم في جبل لبنان باسم المشاع) هي العقارات التي تخص الدولة، او البلدية اذا كانت داخلية في نطاقها، ويكون عليها لصالح احدى الجماعات، كعموم اهالي احدى القرى، حق استعمال محددة ميزاته ومداه بالعبادات المحلية او بالانظمة الادارية^(٢٣) (م ٧). كما ان الحق العائد لاحدى الجماعات على

الاشراف، فحلت وزارة الزراعة - مصلحة الغابات محل وزارة المالية، وإن من حيث اساليب الادارة،

وبالتالي فان احكام قانون الغابات حظرت اجراء أية عقود على «غابات الدولة» غير تلك التي حددتها كاجارة الغابات للمرعى والتقاط الحاصلات الصغيرة وقطع الحطب في بعض الحالات، غير انها اجازت بموجب المادة (٢٤) منه اجارة الاراضي البور والبقع الواقعة في الغابات لمدة لا تتجاوز ١٥ سنة وذلك بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب دفتر شروط.

و من جهة أخرى يختلف حق الاستعمال على الاراضي المتروكة المرفقة عن حق التصرف على الاراضي الأميرية في كونه يخضع لسلطة البلدية أو الدولة فلكل منها الحق في ان تلغي أو تعدل حق الاستعمال أو إن تطلب من القضاء إسقاطه لا سيما عند ثبوت وقوع مخالفات للأنظمة والأعراف التي تقيد حق الاستعمال هذا^(٢١).

ونتيجة هذا الإسقاط أو الإلغاء، ينتهي حق استعمال الجماعات ويعود للدولة او للبلدية ويصبح العقار من النوع الشرعي الملك أو الأميري حسب موقعه الجغرافي أي حسبما

(٢١) يراجع: استشارة رقم ٢٠٠٣/٢٢٦ تاريخ ٢٠٠٣/٣/٢٥ الهيئة: الرئيس شكري صادر والقاضي جويل فواز. طالب الرأي: وزير المالية.

١ - ان قطع الارض موضوع هذه الاستشارة اسقطت سهوا من اعمال المساحة التي جرت عام ١٩٢٥ وثبتت المحاضر من قبل القاضي العقاري عام ١٩٢٦، وأشير اليها على الخريطة بعبارة Terrain Non Immatriculé.

٢ - ان هذه القطع محاطة بأراض اميرية،

٣ - ان منطقة المرج تقع خارج نطاق جبل لبنان القديم ولا يعقل بالتالي ان تتضمن عقارات متروكة مرفقة، كون هذه العقارات لم تعرف الا في نطاق جبل لبنان القديم،

وحيث انه مع هذه العوامل الثلاثة المذكورة آنفا تكون القطع موضوع الاستشارة من النوع الشرعي الاميري ملك للدولة اللبنانية، كونها محاطة بعقارات اميرية وواقعة في منطقة لا تعرف نظام العقارات المتروكة المرفقة، باستثناء القطع الثلاث المستعملة اثنين منها كمدافن للطائفة السنية وللطوائف المسيحية، واحداها يوجد عليها مسجد الامام الشافعي، والتي ينبغي مبدئيا ان تسجل بإسم الطائفة او الطوائف التي تستعملها بالتصرف الهادئ العلني لمدة تفوق مرور الزمن القانوني.

(٢٢) استشارة رقم ١٩٩٦/٢١٤١ تاريخ ١٩٩٦/٨/٢٩ الهيئة: الرئيس انطوان بريدي (بالانتداب). طالب الرأي: وزير الداخلية.

(٢٣) http://data.lebaneselaws.com/Leb_CLB/%D8%B3%D9%86%D8%A9%201997/ 09998I_1997-10-14_02571_Ist.html

لمجموع أهالي القرية بالشخصية المعنوية، وحيث ان الملكية الجماعية أو ملكية اليد المشتركة (PROPRIETE EN MAINS COMMUNES OU GESAMMTE HAND) التي تستمد جذورها من العادات الجرمانية في القرون الوسطى حيث كانت الملكية الفردية تنحصر بمنازل السكن وبالمقولات، فيما كانت ملكية الاراضي الزراعية ملكية جماعية.

وحيث ان من خصائص الملكية الجماعية (PROPRIETE COLLECTIVE) ان المالك فيها هو جماعة من الناس لا تتمتع بالشخصية المعنوية ولا يملك اي فرد من هذه الجماعة بمفرده لا الشيء المملوك على هذا الوجه ولا اية حصة فيه، بل ان الكل يملكون مجتمعين ومن دون ان تكون لهم الشخصية المعنوية كل الشيء المملوك.

بخلاف الملكية الشائعة (PROPRIETE INDIVISE) التي هي ملكية فردية لان كل شريك في الشيوع يملك ملكية فردية حصة في المال الشائع وينصب حقه مباشرة على هذه الحصة.

وقد ابقت المادة ٥ من القرار رقم ٢٣٣٩ هذا النوع من التملك الجماعي خاضعا لاحكام الاعراف والعادات المذكورة^(٢٤). وتجدر الاشارة اذا كان الحق مقرر لجميع اهالي القرية ومن جيل الى جيل، يولي مجموع الاهالي وكل فرد منهم حق استعمال العقار والانتفاع به وفقا للاعراف والعادات القديمة، الا ان عدم تملك اي فرد من مجموع الاهالي في الماضي والحاضر

العقارات المتروكة المرفقة، هو حق استعمال وليس حق ارتفاق، وهو حق غير مطلق إذ انه مقيد بالاعراف والعادات المحلية وبالانظمة الادارية، وغير دائم إذ يعود للبلدية، في حال كون العقارات المتروكة المرفقة داخلة في نطاقها، ان تلغي او تعدل هذا الحق على بعض اقسام هذه العقارات مع حفظ حقوق الغير، حيث تتحول الاقسام المذكورة الملغى حق الاستعمال عنها الى عقارات من النوع الشرعي الملك تمارس عليها البلدية حقوق الملكية وفقا لاحكام القرار ١٩٢٦/٢٧٥ ولاحكام قانون البلديات، وفيما تبقى الاقسام الاخرى محتفظة بطبيعتها القانونية المتروكة المرفقة حفاظاً على حقوق الغير ويقصد بهم الجماعة التي يعود لها حق الاستعمال.

اما اذا كانت العقارات المتروكة المرفقة واقعة خارج النطاق البلدي او حيث لا توجد بلدية، فانه يعود للدولة، مالكة هذه العقارات، ان تطلب من القضاء اسقاط حق الاستعمال المقرر لاحدى الجماعات على هذه العقارات واعادة هذا الحق اليها، كما في الحالة التي يكون فيها حق الاستعمال قد زال وتلاشى مع الزمن، حيث بعودة حق الاستعمال الى الدولة مالكة الرقبة تتحول هذه العقارات من متروكة مرفقة الى عقارات ملك، تمارس عليها الدولة حقوق الملكية وفقاً للقوانين والانظمة المرعية لا سيما القرار ١٩٢٦/٢٧٥.

وتجدر الاشارة انه يقتضي معرفة ما اذا كان الحق العائد لعموم أهالي قرية معينة هو حق ملكية، حيث ان القانون لا يعترف للقرية او

التي تكون رقبته للدولة، وليس للبلدية، ويمكن ان يجري عليها حق تصرف (م ٦ من قانون الملكية العقارية)، ولا يبدو انها مشغولة او مستعملة من أحد او ان من يدعي استعمالها حائز على رخصة من الدولة كي يمكن اعتبارها من نوع العقارات الخالية المباحة او الاراضي الموات التي تولي مثل هذا الشاغل المرخص له حق افضلية فيها (م ٩ من قانون الملكية العقارية).

(٢٤) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المجلد ٨ ص ٧٩٧ و٧٩٩ و٨٠٠ و ص ٧٩٤ في الهامش. ادوار عيد، الحقوق العينية العقارية الاصلية، الجزء الاول، حق الملكية، ١٩٧٩، ص ٢٣١ و٢٣٢.

تنص على إمكانية اكتساب حق التصرف على الأرض الأميرية غير الخاضعة لإدارة أملاك الدولة.

المبحث الثالث

تبديل النوع الشرعي للأراضي الأميرية:

طالما أن قانون الملكية العقارية أدرج العقارات ضمن خمس فئات، فيمكن القول أن الأراضي الأميرية هي تلك التي ليست من أي نوع شرعي من الأنواع التالية:

- العقارات الملك (وهي العقارات الكائنة داخل مناطق الأماكن المبنية كما هي محددة إدارياً، وتلك الواقعة في أراضي حكومة جبل لبنان السابقة المستقلة).
- العقارات المتروكة المرفقة (وهي العقارات التي تخص الدولة ويكون عليها لإحدى الجماعات حق استعمال محددة ميزاته ومداه، كالمراعي وأماكن جمع الحطب...).
- العقارات المتروكة المحمية (وهي العقارات التي تخص الدولة أو البلديات وتكون جزءاً من الأملاك العامة).
- العقارات الخالية المباحة أو الأراضي الموات (وهي عقارات أميرية في الأصل إلا أنه لم يثبت لأحد حق تصرف عليها بموجب سند طابو، ويمكن اكتساب هذا الحق عن طريق الاستيلاء المستند إلى ترخيص مسبق من الدولة).

وبالتالي فإن تعيين الأراضي الأميرية قد ورد بالصورة السلبية وبطريقة الاستبعاد يدفعنا إلى القول إن نوع العقارات الأميرية هو النوع الشرعي العام وأنه في حالة الشك يعتبر العقار أميرياً وليس من نوع شرعي آخر^(٢٥). وانطلاقاً مما تقدم ومن النصوص القانونية المرعية

والمستقبل أية حصة في العقار بل تملك مجموع الاهالي من جيل الى جيل لكامل العقار من دون ان تكون لهم الشخصية المعنوية، يؤدي الى استحالة ممارسة حق التصرف على هذا النوع من العقارات من قبل اي مرجع كان. فإن اجتهاد المحاكم وكذلك اجتهاد هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل قد استقرا على القول بعدم صفة المختار او المجلس الاختياري او البلدية او المجلس البلدي او اية هيئة اخرى لتمثيل عموم اهالي القرية لجهة ممارسة حق التصرف بالعقارات الملك التي تكون مملوكة ملكية جماعية من عموم الاهالي.

رابعاً: الأراضي والعقارات المتروكة المحمية:

إن العقارات الأميرية ليست العقارات المتروكة المحمية (المادة ٨ ملكية عقارية) فهذه الأخيرة تشمل الطرقات العامة والشوارع والساحات العامة والجسور والحدائق والأسواق العامة ولا يكون لأحد الأفراد حق انتفاع خاص على هذه العقارات إذ أنها متروكة لاستعمال الكافة بصورة عادية.

وتعد جزءاً من أملاك الدولة العامة على خلاف الأرض الأميرية التي هي مال من أموال الدولة الخاصة.

تجدر الإشارة أخيراً إلى أن ما يميز الأرض الأميرية عن الأرض المتروكة المرفقة أو المحمية يتمثل في قابلية اكتساب الحقوق عليها بفعل مرور الزمن، فبينما تنص المادة ٢٥٦ ملكية عقارية أنه: «لا يكتسب بمرور الزمن حق البتة على العقارات المتروكة والمحمية والمرفقة»، نرى أن المادة ٢٦٠ ملكية عقارية

(٢٥) سامي منصور، محاضرات في القانون المدني «الأموال»، ص ٢٥٨.

يتراوح بعدها بين ١٥٠ و ٤٠٠ متراً عن آخر الأبنية الموجودة في البلدة تعتبر من الأراضي المملوكة. تجدر الإشارة إلى أن هذا القرار لم يضع قاعدة عامة ترعى هذه المسألة إنما اكتفى بإعطاء حل لقضية معينة عرضت أمام المحكمة.

غير أن محكمة استئناف بيروت في غرفتها الثانية^(٢٦) وضعت قاعدة لهذه المسألة في عدة قرارات وذهبت إلى القول أن المادة الخامسة من قانون الملكية تفرض توفر شرطين:

أولاً: وجود العقار داخل الأماكن الأهلة.

ثانياً: أن تكون هذه الأماكن محددة إدارياً.

غير أن محكمة التمييز لم تأخذ بهذه النظرية واعتبرت في قرارها الصادر في العام ١٩٦١ أن التحديد الإداري ليس بضروري، حيث جاء في القرار المذكور^(٢٧): «حيث أنه يقتضي تطبيق المادة الخامسة من قانون الملكية التي نصت على تحديد العقارات الملك والعقارات الاميرية ولو ادى حكمها الى تعديل الاوضاع السابقة.

وحيث ان المادة الخامسة من قانون الملكية تنص على ان العقارات الملك باستثناء عقارات لبنان القديم هي الواقعة في حدود منطقة التجمع السكني كما هي محددة ادارياً، أي داخل مناطق الاماكن المبنية.

وبالتالي فإن الأراضي الاميرية وفقاً للنص اعلاه ليست جامدة بمعنى أنها يمكن أن تتحول إلى أراض من نوع الملك عند توسيع الحدود الإدارية للمدن والقرى أو عند إنشاء قرى أو مدن جديدة على الأراضي الاميرية أو عند إفراز

الإجراء يمكن القول إن الأراضي الاميرية هي التي تكون رقبته للدولة ويجوز أن يجري عليها حق تصرف، وتقع خارج نطاق المدن والقرى كما هي محددة إدارياً، وخارج أراضي حكومة جبل لبنان القديم.

وتعريف الأراضي الاميرية على النحو المذكور يثير اشكالية تحديد الاماكن الأهلة لتقرير النوع الشرعي للعقارات بين النوع الشرعي الملك والنوع الشرعي الاميري، خاصة اذا لم يكن ثمة تحديد اداري للاماكن الأهلة اذ قد تهمل الادارة وضع خرائط او اصدار مرسوم بتحديد تلك الاماكن او بسبب تغيير الحدود الموضوعه اساساً بالنظر لتزايد عدد السكان واتساع نطاق المدن والقرى وتقدم حركة العمران دون أن تسارع الادارة الى استصدار مرسوم بتعيين الحدود الجديدة او الى تنظيم خريطة بنتيجة اعمال التحديد والتحرير، في مثل هذه الحالات هل تظل العقارات اميرية رغم وجودها عملياً داخل الاماكن الأهلة؟ بعبارة اخرى هل من الواجب لاعتبار العقار ملكاً ان يكون داخل المناطق الأهلة وان تكون هذه المناطق محددة ادارياً ام يكفي ان يكون قائماً في الواقع ضمن هذه المناطق سواء كانت محددة او غير محددة ادارياً؟ وبالتالي فهل ان هذه المسألة هي مسألة واقع او مسألة قانون؟

فقد اعتبرت الغرفة العقارية لمحكمة الاستئناف اللبنانية في القرار رقم ٨٢ الصادر عنها في ٢٠ أيار سنة ١٩٤٤ أنه إذا لم تكن منطقة العقارات محددة إدارياً فإن الأراضي التي

(٢٦) قرار رقم ٣٧٠ تاريخ ٩ آب ١٩٤٥، النشرة القضائية سنة ١٩٤٥ ص ٢٨، والقرار رقم ٣٨٠ تاريخ ٢٠ تشرين الثاني ١٩٤٥، النشرة القضائية سنة ١٩٤٥ ص ٥٠.

(٢٧) محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٣٦ تاريخ ١٩/١٠/١٩٦١، النشرة القضائية ١٩٦١، ص ٨١٦، المحامي ١٩٦١، ص ٣٢٠.

وضع تصاميم وانظمة المدن والقرى من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني او البلديات استناداً الى قانون التنظيم المدني حيث جاء في المادة الثامنة البند الاول ان التصميم والنظام التفصيلي يحدد، من ضمن ما يحدد، حدود المنطقة الأهلة والتبديل مبدئياً على نوعين:

تبديل النوع الشرعي الاميري الى النوع الشرعي الملك:

يحصل هذا التبديل من اميري الى ملك عند توسيع الحدود الادارية للمدن او القرى.

يحصل ايضاً هذا التبديل عند انشاء قرى او مدن جديدة (أي اماكن أهلة جديدة) على الاراضي الاميرية.

ويحصل هذا التبديل عند اعادة «ترتيب» العقارات والمناطق بمفهوم قانون التنظيم المدني المشار اليه اعلاه، تطبيقاً لاحكام هذا القانون ولاحكام قانون ضم وفرز الاراضي في الاماكن الأهلة فتتحول العقارات الاميرية الى النوع الشرعي الملك^(٢٩).

تبديل النوع الشرعي الملك الى النوع الشرعي الاميري:

ان هذا النوع من التبديل وارد بصورة نظرية انما لم يحصل في التاريخ ابداء منذ نشوء العقارات الاميرية. وسبب ذلك هو الديموغرافية التي تستتبع توسيع حدود المدن والقرى وانشاء مدن وقرى جديدة. فالعكس ان لم يحصل اما اذا حصل في المستقبل لسبب من الاسباب واستتبع تضيق حدود مدن او قرى او الغاءها فتكون نتائجه تغيير النوع الشرعي من

الاراضي الاميرية^(٢٨) وفقاً لقواعد التنظيم المدني عملاً بالمرسوم الاشتراعي رقم ٦٩ / ١٩٨٣، فإذا كان حق التصرف عائداً إلى الدولة فيؤدي تبديل النوع الشرعي للعقار من أميري إلى ملك إلى اجتماع الحقين معاً أي حق الرقبة وحق التصرف في ذمة الدولة بحيث يصبح العقار ملكاً صرفاً لها ومن ثم داخلاً في دائرة أموالها الخاصة.

وحيث ان المادة ١١ من القرار ١٢٠٧ المؤرخ في ١٠ آذار ١٩٢٢ بشأن نظام البلديات ذكرت ان المنطقة البلدية يحدها مجموع منازل السكن بحيث لا تزيد المساحة الفاصلة بين المجموع وبين المساكن والبيوت المتفرقة عن ٣٠٠ متراً تقريباً، فإنه يجب الأخذ بهذا النص لاجل تحديد المنطقة الادارية للبلدية وهو تحديد ينطبق على سائر المناطق اذ ليس هناك من تحديد خاص لكل منطقة بلدية على حدة.

ويقصد بالتجمع السكني ان تكون هناك جملة ابنية اقلها منزلان في جهة من جهات المنطقة بحيث لا يكون احدهما من جهة معاكسة لجهة المنزل الآخر او بعيد عنه.

وخلاصة القول وفقاً لاجتهاد محكمة التمييز ان التحديد الاداري ليس شرطاً وجوبياً لتعيين المناطق الأهلة، بل ان هذا التعيين يمكن ان يحصل بصورة واقعية، الامر الذي يقودنا الى استخلاص نتيجة مهمة وهي ان النوع الشرعي الاميري والنوع الشرعي الملك ليسا مجمدين وهما يتبدلان اذا توفرت شروط قانونية معينة، وان هذا الامر يحصل خصوصاً عند

(٢٨) قرار محكمة استئناف الجنوب تاريخ ٢١/١٢/١٩٩٥ الذي صدق حكم محكمة الدرجة الأولى في الجنوب تاريخ ١/٢/١٩٩٥ الوسيط في القانون العقاري، الجزء الثاني.

(٢٩) المادة ٦ من المرسوم الاشتراعي رقم ٧٠ تاريخ ١٩٨٣، ٩، ٩٩ قانون ضم الاراضي وفرزها في الاماكن الأهلة، والتي نصت على انه تعد من نوع الملك بمفهوم المادة الخامسة من القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١٢، ١١، ١٩٣٠ جميع العقارات في منطقة الضم والفرز.

هذه العقارات واقعة خارج اراضي جبل لبنان القديم؛ اما بالنسبة للعقارات الواقعة ضمن تلك الاراضي، وعلى اثر حوادث ١٨٤١ - ١٨٤٥، فقد ارسل **الباب العالي** كتاباً الى **شكيب افندي** موفده الى لبنان بتاريخ ١٢/١١/١٨٤٥، اوصاه بالمحافظة على امتيازات لبنان، وجاء بعده برتوكول ١٨٦١ - ١٨٦٤ وقسم جبل لبنان الى سبع دوائر ادارية واستمرت الملكية فيها خاضعة للعرف والعوائد المحلية التي جعلت منذ القدم اراضي لبنان اراضي ملك^(٣٣) ثم جاءت المادة ٥ ملكية عقارية منسجمة مع هذه الحقيقة اذ اعتبرت ان جميع العقارات الواقعة في اراضي حكومة جبل لبنان السابقة المستقلة خاضعة لاحكام العرف والعوائد المحلية.

ويبدو جلياً من استعراض موقف الفقه والاجتهاد اعلاه مع استقراء نصوص قانون الملكية العقارية ان التغيير الطبيعي للمناطق الآهلة او الاداري والارادي للتحديد الارادي قد يؤدي الى تبديل طبيعة الاراضي الاميرية وتحويلها الى اراضٍ ملك، فإنها كان حق التصرف عائداً إلى الدولة فيؤدي تبديل النوع الشرعي للعقار من اميري إلى ملك إلى اجتماع الحقين معاً أي حق الرقبة وحق التصرف في نمة الدولة بحيث يصبح العقار ملكاً صرفاً لها ومن ثم داخلاً في دائرة أموالها الخاصة، وقد ايدت هذا الرأي هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل التي اعتبرت ان اجتماع حق الرقبة وحق التصرف في الدولة يؤدي الى تبديل

ملك الى اميري لتلك المساحات واعادة حق الرقبة الى الدولة.

الصفة الإلزامية لتبديل النوع الشرعي وتاريخه:

ان النصوص الواردة في قانون الملكية العقارية والمتعلقة بتعيين العقارات الملك وتلك الاميرية هي نصوص آمرة واجبة التطبيق فور تحقق شروطها. ولذلك يكون هذا التبديل الزامياً بمعنى انه ليس للافراد قبوله او رفضه، فيصار الى تبديل النوع الشرعي دون اخذ رضى صاحب الحق، على ما ذهبت محكمة النقض السورية ايّ كان سبب التبديل^(٣٠).

اما لجهة التاريخ، فتبديل النوع الشرعي للعقار يحصل بتاريخ تحقق سبب هذا التبديل، وليس في أي تاريخ لاحق له، كتاريخ الحكم القضائي الذي سيصدر نتيجة الاختلاف على النوع الشرعي أو تاريخ تسجيل النوع الشرعي الجديد في السجل العقاري^(٣١).

بناء على ما تقدم، فاذا كان تبديل النوع الشرعي ناتجاً عن توسيع الحدود الادارية فيكون بتاريخ هذا التوسيع حكماً، واذا كان ناتجاً عن انشاء اماكن أهلة بموجب قانون التنظيم المدني وقانون ضم وفرز الاراضي فيكون بتاريخ نشر مرسوم الموافقة على الضم والفرز والتنظيم الجديد في الجريدة الرسمية^(٣٢).

وتجدر الاشارة ان ماورد اعلاه عن تبديل النوع الشرعي للعقارات لا يطبق الا اذا كانت

(٣٠) محكمة النقض السورية، الغرفة المدنية، قرار رقم ١٩٨ تاريخ ٣٠/٣/١٩٥٧، مجلة نقابة المحامين بدمشق ١٩٥٧، رقم ١٨٥، ص ١٨٨.

(٣١) محكمة الإستئناف اللبنانية، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٣٨٠ تاريخ ٢٠/١١/١٩٤٥، النشرة القضائية ١٩٤٦، ص ٥٠.

(٣٢) المادة ٦ من المرسوم الاشتراعي رقم ٧٠ للعام ١٩٨٣.

(٣٣) محكمة الإستئناف اللبنانية، غرفة إعادة المحاكمة، قرار رقم ١ تاريخ ١٥/٢/١٩٤٧، النشرة القضائية، ١٩٤٧، ص ١٠٨.

يختلف اختلافاً جذرياً عن المفهوم الذي كان سائداً عند نشأة هذا الحق.

المبحث الأول مراحل تطور حق التصرف بالأراضي الأميرية

في المرحلة الأولى التي سبقت قانون الأراضي لعام ١٨٥٨، كان القانون العثماني يحظر على المتصرف بالأرض الأميرية أن يغرسها أو أن يبني عليها، مع العلم أن القوانين العثمانية لم تكن حينئذٍ مطبقة بصورة فعلية، إذ كان المتصرفون يحدثون الأغراس والإنشاءات على الأراضي الأميرية. وفي هذه المرحلة أيضاً كان حق التصرف ينقضي بموت المتصرف، حيث كان القانون يكتفي بإعطاء حق أولوية لأبناء المتصرف الذكور لتسلم الأرض الأميرية.

والمرحلة الثانية هي مرحلة قانون الأراضي للعام ١٨٥٨ الذي أجاز في المادتين ٢٥ و ٢٦ منه للمتصرف الغرس أو البناء على الأراضي الأميرية، ولكن بعد أخذ إجازة مسبقة من الإدارة، بحيث إذا لم تؤخذ تلك الإجازة، كان للإدارة الحق بقطع الأغراس وهدم البنايات في خلال مدة ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ الغرس أو البناء. كذلك نص هذا القانون على نظام ارثي سمي «حق انتقال» جرى توسيع نطاقه فيما بعد بقانون ٢١ أيار ١٨٦٧.

وبعد ذلك، صدر قانون جديد عرف بقانون ١٣٠٠ هـ، والذي اعتبر أن جميع الإنشاءات والأغراس على الأراضي الأميرية التي أحدثت قبل تاريخ قانون الأراضي هي من النوع

العقار الاميري الى عقار ملك يدخل في عداد أملاك الدولة الخصوصية، وافقت بجواز تحويل العقار من النوع الشرعي الأميري إلى النوع الشرعي الملك ي أي وقت^(٣٤). حيث اعتبرت الهيئة «ان العقارات الاميرية هي العقارات التي تكون رقبته للدولة والتي يمكن ان يجري عليها حق تصرف (المادة ٦ ملكية عقارية)، اذا كان حق التصرف عائداً للدولة، فيجتمع الحقان، حق الرقبة وحق التصرف في الدولة، ويتبدل النوع الشرعي للعقار من اميري الى ملك بحيث يصبح العقار ملكاً خاصاً للدولة وبالتالي داخلاً في دائرة املاكها الخاصة^(٣٥)، فيكون الحقان - حق الرقبة وحق التصرف - مجتمعين في الاصل بالدولة التي يعود لها في كل حين ان تطلب وفقاً للاصول من القاضي العقاري الاضافي تصحيح القيد واعتبار العقار المذكور من النوع الشرعي الملك وتسجيله بهذه الصفة على اسم الدولة اللبنانية وبحيث يتم ادخاله بعد ذلك وبالصفة المذكورة في دائرة املاك الدولة الخاصة».

الفصل الثاني حق التصرف في الأراضي الاميرية وانتقاله

إن المفهوم السائد اليوم لحق التصرف على الأراضي الأميرية هو وليد تطور متعاقب مرّ في عدة مراحل، أدخلت في بعضها تعديلات جوهرية عليه حتى انتهى الأمر إلى ابتداء حق عيني جديد بموجب قانون الملكية العقارية

(٣٤) ستشارة رقم ٣٣٢/ر/١٩٩٢ تاريخ ١٩٩٢/٣/٤ الهيئة: الرئيس سامي عون والقاضي انطوان بريدي. طالب الرأي: وزير الدفاع الوطني.

(٣٥) ادوار عيد، الحقوق العينية العقارية الاصلية، الجزء الثاني، طبعة سنة ١٩٨٠ ص ٦٠٧، ونقولا اسود، محاضرات في القانون العقاري اللبناني ص ٦٣٥.

من الاغراس، وان يبني ما شاء من الابنية وأن يجري فيها حفريات الى أي عمق يشاء وأن يستخرج من هذه الحفريات كل ما يشاء من مواد البناء وان يتصرف بهذه المواد بملاء حريته، ما خلا جميع المنتوجات الاخرى، وكل ذلك ضمن التقيدات المفروضة بالقوانين والقرارات والانظمة.

المبحث الثاني

انتقال الأرض الأميرية

وأسباب كسب حق التصرف

كان حق التصرف يكتسب في قانون الأراضي العثماني الصادر سنة ١٨٥٨ إما بمرور الزمن الذي أطلق عليه اسم حق القرار أي وضع اليد على الأرض الأميرية مدة عشرة سنوات (المادة ٢٠) وإما بإذن السلطان إما بزرع الأرض بدون إذن من أحد إذا كان البلان والشوك نابتاً فيها.

الا ان قانون الملكية العقارية نص في المادة ٢٠٤ على أنه: « يتم اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدها في السجل العقاري. وعدا ذلك فان حقوق الملكية وحقوق التصرف تكتسب أيضاً بالإلحاق وفقاً لاحكام الفصل الثاني من هذا الباب. وكل من يكتسب عقار بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم فهو مالك قبل التسجيل، ولكن لا يكون للاكتساب مفعول إلا بعد التسجيل».

كما أن المادة ٢٢٨ الواردة نصت على انه: «يكتسب حق القيد في السجل العقاري بالطرق الآتية:

- بالإرث.
- بالهبة بين الأحياء وبالوصية.
- بالإشغال.

الشرعي الملك، مما يعني أن هذا القانون ميّز بين النوع الشرعي لتلك الإنشاءات والأغراس من جهة، وذلك العائد للأراضي التي أحدثت عليها تلك الإنشاءات والأغراس من جهة ثانية، والتي كان يفترض أن تبقى أميرية، ولكن بعض الاجتهاد اللبناني اعتبر أنها أصبحت ملكاً، أي أنه صار تغيير النوع الشرعي^(٣٦).

ثم أصدر المشترع العثماني بعد ذلك قانون التصرف بالأموال غير المنقولة في العام ١٣٣١ هـ/١٩١٣م، والذي اعتبر أهم ما طرأ على قانون الأراضي العثماني من تعديل وقد فسخ ثلثي مواده، فجعل جميع الإنشاءات والأغراس على الأراضي الأميرية مسموحاً بها للمتصرفين بدون رخصة مسبقة، **ولكن اعتبرها أميرية** كالأرض^(٣٧).

ويعتبر هذا القانون هو المصدر التاريخي لقانون الملكية العقارية المعمول به حالياً، وفي ظل الانتداب صدر نظام تحديد وتحرير العقارات الملك ونظام السجل العقاري بموجب القرارات ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦، ونظام إدارة وبيع أملاك الدولة الخصوصية غير المنقولة بموجب القرار رقم ٢٧٥ تاريخ ٢٥/٥/١٩٢٦، وأبقت هذه القرارات على التمييز بين العقارات الملك والعقارات الأميرية.

ثم أصدر المفوض السامي الفرنسي قانون الملكية العقارية بموجب القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠، وكرس التمييز بين نوعي العقارات، جاعلاً من حق التصرف على الأراضي الأميرية حقاً موازياً لحق الملكية إلى درجة كبيرة.

والذي أجازت المادة ١٦ منه لصاحب حق التصرف بالأرض ان يغرس فيها ما شاء

(٣٦) محكمة إستئناف لبنان الشمالي، الغرفة المدنية، قرار رقم ١٩٨ تاريخ ١٣/٥/١٩٥٣، المحامي ١٩٤٥ص١٤٩.

(٣٧) زهدي يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية، ص ٢٨٥.

أولوية في تسلم الأرض ثم صدر قانون الأراضي سنة ١٨٥٨م فاستحدث نظاماً للإرث في الأراضي الأميرية سماه «حق انتقال» لتمييزه عن الإرث العادي وحصره في الأولاد إن وجدوا، ثم في الوالدين إذا لم يوجد أولاد وإذا لم يوجد هؤلاء تعود الأرض إلى السلطان.

ثم صدر قانون توسيع حق الانتقال في ٢١ أيار سنة ١٨٦٧ م وأضاف مستحقين آخرين بحيث جعلهم على ثماني طبقات: الأولاد من الجنسين، أولاد الأولاد، الوالدان، الأشقاء، الاخوة لأب، الشقيقان، الأخوان لأب، الاخوة لام، الأخوات لام، الزوج.

وأخيراً صدر قانون انتقال الأراضي الأميرية في ٢١ ربيع الأول سنة ١٣٣١ هـ / ٢١ شباط ١٩١٢ الذي لا يزال معمولاً به حتى اليوم و أضاف أيضاً مستحقين آخرين بحيث قسم أصحاب حق الانتقال إلى ثلاث درجات:

الأولى: فروع المتوفى.

الثانية: أبوا المتوفى وفروعهما.

الثالثة: أجداد وجدات المتوفى وفروعهم.

أما الزوج أو الزوجة فإنه ينال أو تنال دائماً حصة اقلها الربع.

تضمن هذا القانون نظاماً خاصاً للإرث متميزاً عن نظام الإرث الشرعي سواء من حيث تعيين المستحقين أم من حيث مقدار حصصهم أم أيضاً من حيث تعيين مراتبهم.

واهم ما يميز به هذا القانون انه خرج عن القاعدة الشرعية التي تجعل للذكر مثل حظ الانثيين فسوى بين الذكر والانثى كما أوجد حق الخلفية أو حق التمثيل بمعنى أن فروع الوارث الذي توفي قبل المورث يقومون مقام أصلهم ويأخذون الحصة التي يستحقها لو كان حياً. اما بالنسبة لغير المحمديين، فإن قانون

- بالشفعة.

- بمرور الزمن.

- بمفعول العقود.

ويكتسب حق القيد في ما يتعلق بالهبة والوصية بمجرد حدوث الهبة ونقل الموصى به.

استناداً إلى ما ورد في المادتين السابقتين^(٣٨)، يمكن القول أن أسباب اكتساب حق التصرف على الأراضي الأميرية هي ذاتها التي يكسب بها حق الملكية ومتى توافرت إحدى هذه الأسباب يمكن لصاحب حق التصرف قيد حقه في السجل العقاري على أن الحق الناشئ عن الإرث أو عن صدور حكم يجعل صاحبه مالكاً له فور الوفاة أو صدور الحكم وقبل قيده في السجل العقاري إنما لا يحتج به على الغير إلا بعد إجراء هذا التسجيل.

مما يقتضي معالجة كل سبب يؤدي إلى اكتساب حق التصرف على الأرض الأميرية والاشكاليات التي يثيرها:

أولاً: الإرث:

الإرث هو انتقال المال من نمة شخص توفي إلى نمة شخص أو أشخاص أحياء وفيه يعتبر الوارث خلفاً للمورث في ماله، وهو خلف عام يكون له ما لمورثه وعليه ما على مورثه وذلك في حدود التركة.

في البداية، كان حق التصرف عبارة عن حق انتفاع شخصي ينتهي بموت صاحبه ولا يجوز التصرف فيه بالبيع أو غيره من التصرفات وكان يحق للدولة أن تسترد الأرض متى شاءت دون سبب شرعي ولكن منذ منتصف القرن التاسع عشر وقبل صدور قانون الأراضي اعترف لأولاد المنتفع الذكور عند وفاة والدهم بحق

(٣٨) المادتان ٢٠٤ و ٢٢٩ ملكية عقارية.

الانتقال، ثم جاء قانون الملكية العقارية وأيد الشارع العثماني في ما نص عليه قانون التصرف بالأموال غير المنقولة.

ثانياً: الهبة والوصية:

يكسب حق التصرف بالهبة والوصية، فالهبة عرفت المادة ٥٠٤ من قانون الموجبات والعقود بأنها: «تصرف بين الأحياء بمقتضاه يتفرغ المرء لشخص آخر عن كل أمواله أو عن بعضها بلا مقابل».

ونصت المادة ٥١٠ من هذا القانون أن: «هبة العقار أو الحقوق العينية العقارية لا تتم إلا بقيدها في السجل العقاري».

وبما أن حق التصرف هو حق عيني عقاري، فلا تتم هبته إلا بإجراء القيد في السجل العقاري، كذلك في حالة الوصية التي لا تنقل هذا الحق الا بتسجيله (المادة ٢٢٨ ملكية عقارية).

بالإضافة الى ما جاء في المادة ٢٢٨ من قانون الملكية لا بد من التفريق بين اكتساب الملكية بالارث واكتسابها بالوصية^(٤٠). ففي الحالة الاولى يكون الوارث مالكا منذ الوفاة، وان كان حق التصرف بحصته الارثية معلقا على معاملة الانتقال عملا بالمادتين ٢٠٤ و ٢٢٩ من قانون الملكية. اما في الوصية فان الموصي له يكتسب بالوصية حق طلب التسجيل، كما في اي تصرف قانوني آخر، سواء كان بعقد عادي او بعقد رسمي الذي يحتاج الى تنفيذه بوجه

الإرث لغير المحمدين الصادر في ٢٣ حزيران ١٩٥٩ نص على حق الخلفية وعلى المساواة بين الذكر والأنثى وتضمن أحكاماً عامة تطبيق على الإرث والوصية وانتقال جميع الأموال المتعلقة بهما وهي أحكام تختلف في الكثير منها عن الأحكام الشرعية وألغى قانون انتقال الأموال الأميرية بالنسبة لهذه الطوائف وكذلك جميع الأحكام الأخرى التي تتعارض أو لا تتألف مع أحكامه وبذلك بقي قانون انتقال الأموال الأميرية سارياً بالنسبة إلى الطوائف الإسلامية فحسب.

وبعد استعراض كيفية انتقال حق التصرف عن طريق الإرث، يثور التساؤل عن كيفية انتقال الأعراس والأبنية التي يحدثها المتصرف في الأراضي الأميرية^(٣٩).

في ظل قانون الأراضي العثماني، كانت الأعراس والأبنية التي يحدثها المتصرف في الأراضي الأميرية ملكاً له تنتقل إلى ورثته بحسب الفريضة الشرعية على خلاف الأرض الأميرية التي تنتقل بحسب أحكام قوانين الانتقال وكانت الأبنية والأعراس لا تدخل في البيع بدون ذكر وكان يعطى بهما **سندان خاقانيان**، إلى أن جاءت المادة ٥ من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة الصادر في ٥ جمادى الأولى سنة ١٣٣١ هـ والتي عدلت في قانون الأراضي تعديلاً كبيراً فأعطت **المتصرف** الحق في إجراء التعديلات والتحسينات وإنشاء الأبنية على الأرض الأميرية كما يشاء بحيث تكون تابعة للأرض **ويطبق بشأنها قانون**

(٣٩) صبحي محمضاني، «المبادئ الشرعية والقانونية في الحجر والنفقات والمواريث والوصية».

(٤٠) حيث انه اذا كانت ملكية العقار الموصى به لا تنتقل الا بالتسجيل فان الموصى له رغم ذلك يملك ثمار العقار من وقت وفاة الموصي لانه بهذا التاريخ يصبح مالكا انما لا تنتقل الملكية اليه فعلا الا بالتسجيل ويعود له اتخاذ كافة الاجراءات والوسائل القانونية والقضائية لتحقيق هذا الامر.

استئناف جبل لبنان، الغرفة السادسة المدنية، رقم ٢٤ تاريخ ١٥/٤/١٩٩٣ (الرئيس خليل والعضوان رشمانى ومطر) - ن.ق.١٩٩٣ عدد ٣ ص ٢٨٧.

باسم الحائز إذا رضي بان يدفع بدل المثل مخمنا وفقا لاحكام المادة ٤٢ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار ١٩٢٦^(٤٢).

فيكون هذا بمثابة شراء من الدولة وقد يحصل أن تتحول الارض الأميرية إلى ارض مملوكة بدخولها ضمن الأماكن المبنية كما هي محددة إدارياً^(٤٣) فيترب على ذلك تلقائياً أن يصبح صاحب حق التصرف مالكا ملكية تامة دون أن يدفع أي مقابل للدولة ذلك أن تبدل النوع الشرعي للعقار من أميري إلى ملك يحدث بالأخص عند توسيع الحدود الإدارية للمدن أو القرى ويتم تبدل النوع الشرعي للعقار حكما منذ توسيع الحدود الإدارية دون الاعتداد بأي تاريخ لاحق كتاريخ تسجيل العقار بنوعه الشرعي الجديد في السجل العقاري^(٤٤). وتجدر الملاحظة إلى أن انقلاب الحق^(٤٥) من تصرف إلى ملكية^(٤٦) هو إلزامي دون أن يكون لارادة الأفراد أي شأن فيه.

وإذا كان حق التصرف عائدا للدولة فيؤدي تبدل النوع الشرعي للعقار من أميري إلى ملك إلى اجتماع الحقين^(٤٧) في ذمة الدولة بحيث يصبح العقار ملكاً صرفاً لها ومن ثم داخلاً في دائرة أملاكها الخاصة.

رابعاً: الشفعة:

تنص المادة ٢٣٨ من قانون الملكية العقارية على أن «الشفعة حق يجيز لصاحبه أن ينتزع

الورثة. ولهذا لا مجال في القانون اللبناني للاسترشاد بالقانون الفرنسي الذي اثبت نصا خاصا يجعل ملكية الموصي له ثابتة منذ الوفاة، مع العلم ان هذا النص لا ينسجم مع نظام السجل العقاري المطبق في لبنان، والذي ليس له وجود في فرنسا^(٤١).

ثالثاً: العقد:

إن العقد حسب أحكام المادة ٢٢١ موجبات وعقود هو ملزم للمتعاقدين، وهو في الأصل ناقل للحقوق التي يرد عليها باستثناء الحالات التي وضع فيها القانون شروطاً أو قيوداً معينة لانتقال الحقوق عن طريق العقد، من هذه الحالات تلك المتعلقة بانتقال الحقوق العينية العقارية، فقد فرض القانون لانتقالها واجب تسجيلها في السجل العقاري وإلا فلا تعتبر قد انتقلت حتى بين الفرقاء.

يتم اكتساب حق التصرف بالعقد، وقد يكون العقد بيعاً أو هبة كما قلنا سابقاً أو غير ذلك من العقود التي تؤدي إلى انتقال حق التصرف من أحد الطرفين إلى الآخر. قد يكون هذا العقد شراء من الدولة ويتحقق ذلك عند القيام بعمليات التحديد والتحرير لقيد العقار في السجل العقاري، فإذا لم يكن حق التصرف مؤيداً بسند طابو ولا بقيد في سجلات الدفتر خانة ولم تتوفر شروط كسبه بمرور الزمن فإنه يقيد

(٤١) خليل جريج، ملامح العدالة في حل القضايا القانونية، المنشورات الحقوقية صادر، ١٩٨٠، ص ٤٢١.

(٤٢) (المادة ٣٨ من القرار ١٨٦ المشار إليه) بدل المثل هو ثمن الأرض، يعين هذا البديل بحسب المادة ٤٢ من القرار ١٨٦ من قبل القاضي بعد أخذ رأي الهيئة الاختيارية ويسقط من هذا البديل عشره عن كل سنة يثبت المتصرف انه تصرف في أثنائها بالأرض الأميرية وإذا اثبت انه ادخل عليها تحسينات فينزل أيضاً مما تبقى من بدل المثل ثلثه.

(٤٣) (المادة ٥ ملكية عقارية).

(٤٤) قرار محكمة استئناف الجنوب تاريخ ١٩٩٥/١٢/٢١ مذكور آنفاً.

(٤٥) استئناف لبناني ١٩٤٧/٢/١٥، النشرة القضائية ١٩٤٧ ص ١٠٨.

(٤٦) استئناف لبناني ١٩٤٥/١١/٢٠، النشرة القضائية ١٩٤٦ ص ٥٠.

(٤٧) أي حق الرقبة وحق التصرف.

وحقوق التصرف تكتسب أيضاً بالإلحاق. الالتصاق أو الإلحاق هو اتحاد أو اندماج شيئين متميزين ومملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق سابق بينهما وهو يعتبر سبباً من أسباب كسب الملكية لان من شأنه بوجه عام كسب مالك الشيء الأصلي ملكية الشيء الذي التصق به.

قد يتم الالتصاق بفعل الطبيعة ويسمى بالالتصاق الطبيعي كالطمي الذي يجلبه النهر بصورة تدريجية فيزيد من مساحة الأرض المجاورة كما قد يتم بفعل الإنسان ويقال له الالتصاق الصناعي كالبناء الذي يقام في ملك الغير. لذلك إذا زادت مساحة الأرض وأصبحت الزيادة من حق المالك بحكم الالتصاق أو الإلحاق امتد حق التصرف إلى هذه الزيادة أي انه تتسع مساحة الأرض الذي ينصب عليها حق التصرف وإذا أقيمت على الأرض منشآت وغرست فيها اغراساً و أصبحت هذه الاغراس أو المنشآت من حق المالك بحكم الإلحاق انصب حق التصرف عليها أيضاً.

سادساً: مرور الزمن أو الحيازة مدة التقادم المكسب:

ترتكز مؤسسة مرور الزمن على انصرام مدة من الزمن يحددها القانون يتحول بعدها واقع مادي إلى وضع قانوني لا يمكن الطعن به ولا المنازعة بشأنه وهو على نوعين إما مرور زمن مكسب للحق وإما مرور زمن مسقط له^(٤٩) ولكن ما يرد في هذا السياق هو مرور الزمن الذي يؤدي إلى اكتساب الحق وتحديداً حق التصرف الواقع على الأرض الأميرية. فالتقادم المكسب إذن هو وسيلة أقرها

العقار المبيع من المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية. يسري حق الشفعة على العقارات الملك وعلى العقارات الأميرية. وتظل ملغاة حقوق الرجحان والطابو المنصوص عليها في قانون الأراضي العثماني».

يستفاد من نص هذه المادة أن الشفعة هي حق عيني عقاري يسري على كل من العقارات الملك والعقارات الأميرية وهذا ما أقرته محكمة استئناف لبنان الجنوبي المدنية حيث جاء في قرارها: «تجوز الشفعة في الأراضي الأميرية كما في الأراضي الملك»^(٤٨).

وان حق الشفعة وفق ما جاء في المادة ٢٣٩ من القانون نفسه يثبت لصاحب حق التصرف كما يثبت لصاحب حق الملكية وبالتالي إذا كان حق التصرف شائعاً بين عدة أشخاص أي إذا كان صاحب حق التصرف شريكاً على الشيوع واقدم أحد الشركاء على بيع حصته إلى أجنبي كان للشريك أن يأخذ الحصة المبيعة بالشفعة.

وتطبيقاً لما يخوله حق الشفعة لصاحب حق التصرف؛ إذا كان العقار الجاري عليه حق التصرف ملاصقاً لعقار آخر جرى بيعه وكان لاحد العقارين حق ارتفاق على الآخر أو كان مثلاً للعقارين اشتراك في ملكية طريق خاص أو حائط أو حق شرب خاص جاز لصاحب حق التصرف على العقار الأول أن يأخذ العقار الثاني الذي تم بيعه بالشفعة.

خامساً: الالتصاق أو الإلحاق:

تنص المادة ٢٠٤ ملكية عقارية على أن الحقوق العينية يتم اكتسابها وانتقالها بقيدها في السجل العقاري وعدا ذلك فان حقوق الملكية

(٤٨) محكمة استئناف لبنان الجنوبي المدنية، النشرة القضائية سنة ١٩٩٥ ص ٣٤٠.

(٤٩) عفيف شمس الدين «الوسيط في القانون العقاري» الجزء الاول.

الأراضي الأميرية غير الممسوحة وبالتالي غير المقيدة في السجل العقاري، فكيف يتم هذا الاكتساب وما هي المدة المفترضة لحصوله؟

تنص المادة ٢٦٠ ملكية عقارية على ما يلي: «يكتسب حق قيد التصرف بالأراضي الأميرية غير الخاضعة لإدارة أملاك الدولة بمرور عشر سنين على وضع اليد بسند أو بدون سند، شرط أن يكون واضع اليد قائماً بزراعة الأرض»^(٥١).

يستفاد من هذا النص أن من يحوز أرضاً أميرية غير خاضعة لإدارة أملاك الدولة يكون له أن يكتسب عليها حق التصرف إذا استمرت حيازته عشر سنوات كان يقوم خلالها بزراعة الأرض وذلك سواء كانت هذه الحيازة مستندة إلى سبب صحيح أو لم تكن مستندة إلى مثل هذا السبب وهذا ما رأته محكمة استئناف لبنان الجنوبي المدنية، فقد جاء في قرارها^(٥٢): «حيث أنه من الثابت بأوراق القضية وخاصة بشروحات رئيس المكتب المعاون في مرجعيون المؤرخة في ١٩٤٧/٧/٢٩ أن الأراضي موضوع الدعوى الواقعة بخراج قرية تولين التي كانت تابعة لإحدى الولايات العثمانية القديمة تقيدت على اسم الخزينة اللبنانية بالبيع الجبري بواسطة دائرة إجراء مرجعيون، وحيث أن الأراضي المحكي عنها قابلة للتصرف ويكتسب حق تسجيل التصرف فيها بمرور الزمن بمقتضى المادة ٢٦٠ من قانون الملكية العقارية لأنها من جهة لا تعتبر مسجلة في السجل العقاري ولأنها من جهة أخرى لا تعتبر من

القانون لكسب الحائز ملكية العقار أو حق عيني آخر عليه بمقتضى حيازته مدة معينة.

ومن نافل القول ان اكتساب حق التصرف بالحيازة مدة التقادم المكسب أو ما يعرف قانوناً بمرور الزمن لا يسري إلا على العقارات الأميرية غير المقيدة في السجل العقاري وغير الخاضعة لإدارة أملاك الدولة لان كل حق عيني عقاري مسجل في السجل العقاري هو ملك لصاحب الحق المسجل باسمه ولا يسري عليه مرور الزمن وبالفعل تنص المادة ١٩ من القرار رقم ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ بشأن إنشاء السجل العقاري انه: «لا يسري مرور الزمن على الحقوق المدونة في السجل العقاري».

كما أن المادة ٢٥٥ من قانون الملكية العقارية تنص على انه: «لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري أو الخاضعة لإدارة أملاك الدولة».

وتجدر الإشارة الى انه في حال الاسقاط من حق التصرف على العقار المسجل في السجل العقاري فإنه يمتنع على الغير اكتساب حق التصرف على هذا العقار بمرور الزمن وذلك لعدم جواز سريان مرور الزمن المكسب عليه نظراً لتسجيله في السجل العقاري ولعدم وجود نص مماثل للمادة ١٩، التي اجازت اسقاط حق التصرف حتى ولو كان مسجلاً، يجيز سريان مرور الزمن المكسب بشأن حق التصرف المتعلق بعقار اميري مسجل في السجل العقاري^(٥٣).

وبما أن اكتساب حق التصرف بالحيازة مدة التقادم المقررة في القانون هو فقط في

(٥٠) عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، ج ٢: الملكية العقارية ١٩٩٧ ص ٥٧٨.

(٥١) ذلك أن العقارات التي هي ملك خاص للدولة والخاضعة لإدارة أملاك الدولة لا يجوز كسبها بالتقادم.

(٥٢) محكمة استئناف لبنان الجنوبي المدنية، قرار رقم ١٢٣ تاريخ ٢٨ كانون الأول ١٩٥٥، مجموعة حاتم ٢٨ ص ٤٠.

الفعل أو الحادث المثبت لاحراز العقار باحدى الوسائل التالية: كإشغال الارض الموات، أو كإنتقال الملك بالوراثة بغير وصية أو بوصية، أو كالهبة بين الاحياء بغير عوض أو بعوض أو كالبيع أو الفراغ».

يتضح من هذا النص أن مدة التقادم المكسب بالنسبة إلى حق التصرف هي خمس سنوات إذا كان لدى الحائز سند محق وعشر سنوات إذا لم يكن لديه مثل هذا السند.

بعد عرضنا لكل من نص المادة ٢٦٠ ملكية عقارية ونص المادة ٣٧ من القرار ١٨٦، نرى أن مدة مرور الزمن المكسب لحق التصرف تختلف في المادتين، **تثور اشكالية تحديد النص الواجب التطبيق وكيف يمكن التوفيق بين نص المادة ٣٧ التي حددت مدة مرور الزمن بخمس سنوات إذا كان بيد المتصرف سند محق والمادة ٢٦٠ من قانون الملكية التي حددت هذه المدة بعشر سنوات سواء كان بيد المتصرف سند محق أم لا؟**

أمام تعارض النصين المتقدمين، انقسم الرأي في الفقه والاجتهاد، فذهب البعض إلى اعتماد نص المادة ٢٦٠ ملكية عقارية معتبرين: «أن المادة ٣٧ من القرار رقم ١٨٦ قد ألغيت بالمادة ٢٦٠ من قانون الملكية فأصبحت مدة مرور الزمن عشر سنوات سواء أكان بيد المتصرف بالأرض الأميرية سند محق أم لا وهذا التعديل يتناول أيضاً المادة ٤٦ من القرار ١٨٦ التي أعطت الحاكم المنفرد في المناطق التي لم تفتتح فيها عمليات التحرير والتحديد حق إعطاء الأرض الأميرية للمتصرف بها بطريقة حق القرار، أي بمرور الزمن، فلتحديد مدة مرور الزمن هذه يجب عطف هذه المادة ليس على المادة ٣٧ من القرار ١٨٦ التي ألغيت بل على المادة ٢٦٠ من قانون الملكية».

بينما ذهب البعض الآخر إلى تطبيق نص المادة ٣٧ من القرار ١٨٦ قائلين: «إن النص

العقارات الواقعة تحت إدارة أملاك الدولة ومن العقارات المتروكة والمحمية والمرفقة التي أشارت إليها المادة ٢٥٦ من القرار رقم ٣٣٣٩...».

مقابل ما ورد في نص المادة ٢٦٠ المشار إليها سابقاً نرى أن القرار التشريعي رقم ١٨٦ المتعلق بتحديد وتحرير العقارات نص في المادة ٣٧ منه على مدة مرور زمن مختلفة يكتسب فيها حق التصرف وقد جاء في هذه المادة: «عندما يكون العقار أو المال غير المنقول مربوطاً بسند طابو، أو بقيد في سجلات الدفتر خانه أو بقيد في دفاتر التسجيل بجبل لبنان القديم، فصاحب الحق أو من اتصل اليهم الحق منه هم الذين يقيد العقار باسمهم باعتبارهم اصحاب ذلك الحق الثابت بالسند أو القيد.

وإذا تقدم شخص ثالث، ثابت له حق وضع اليد على العقار أو على مال غير منقول وادعى حق ملكيته أو حق التصرف به، يقيد الحق المدعى به باسم ذي اليد، وذلك في الاحوال الآتية:

١ - اذا أبرز صكوكا أو وثائق تخوله حق القيد باسمه (كحكم محكمة أو وقفية الخ...).

٢ - في حالة عدم ابراز شيء من ذلك اذا شهد له بحقه صاحب الحق الثابت بسند أو بقيد أو الاشخاص الذين اتصل اليهم منه هذا الحق في حالة وفاة صاحب الحق.

٣- اذا كان واضعا يده على العقار أو على المال غير المنقول بصورة هادئة وعلنية وبدون انقطاع مدة خمس سنوات هو بنفسه أو بشخص مورثه او بواسطة شخص آخر لحسابه، وذلك بمستند محق مدة عشر سنوات، أو خمس عشرة سنة، حسب النوع الشرعي للعقار أو للمال غير المنقول، اذا لم يكن بيده مستند محق.

ويفهم «بالمستند المحق» في هذا القرار

فان مدة مرور الزمن المكسب لحق التصرف هي خمس سنوات أما إذا لم يكن بيده سند محق فترتفع هذه المدة إلى عشر سنوات.

تجدر الإشارة إلى أن الحيازة التي تؤدي إلى كسب حق التصرف يجب أن تكون علنية هادئة ومستمرة وان تكون أيضاً عن طريق زرع الأرض واستثمارها.

فقد جاء في قرار لمحكمة التمييز^(٥٥) ما يلي: «وحيث أن التصرف المكسب للملكية في العقارات الأميرية يجب أن يكون هادئاً مستمراً مدة عشر سنوات».

وفي قرار آخر لمحكمة التمييز، الغرفة الرابعة، ورد ما يلي:

«وحيث إذا كانت الحيازة في الأرض الملك يكفي توفر نية التملك، ففي الأرض الأميرية بمقتضى نص المادة ٢٦٠ المذكورة، لا يكفي ذلك بل يجب أن تكون الحيازة عن طريق زرع الأرض وهي قاعدة أصلية في التشريع العثماني السابق».

سابعاً: الاستيلاء أو الإشغال:

الاستيلاء أو الإشغال هو سبب لكسب ملكية شيء لا مالك له عن طريق وضع اليد عليه أو حيازته بنية تملكه، والغالب ان يرد هذا السبب للتملك على المنقولات اذ هي وحدها دون العقارات يمكن ان تكون بدون مالك ولكن المشرع اللبناني قد أجاز اكتساب الحق عن طريق الاستيلاء على نوع معين من العقارات او الاراضي هي الاراضي الخالية المباحة او الاراضي الموات.

الواجب التطبيق هو النص الأحدث تاريخاً والذي يفترض أن المشرع قد عدل فيه القاعدة السابقة، وما دام أن المادة ٢٦٠ قد وردت في قانون الملكية العقارية أي القرار رقم ٣٣٣٩ الصادر بتاريخ ١٢ تشرين الثاني ١٩٣٠ بينما المادة ٣٧ الواردة أصلاً في القرار رقم ١٨٦ تاريخ ١٥ آذار ١٩٢٦ قد ألغيت واستبدل نصها بنص المادة ٤ من القرار رقم ٤٤ الصادر بتاريخ ٢٠ نيسان ١٩٣٢ فيكون هذا النص الأخير، أي نص المادة ٣٧ الجديدة هو النص الأحدث الذي استقر عليه المشرع في هذا المجال والذي يجب بالتالي اعتماده^(٥٣).

أمام هذا الانقسام في الفقه والاجتهاد حول مسألة تعيين مدة مرور الزمن المكسب لحق التصرف الجاري على الأراضي الأميرية، اننا نرى أن قواعد تفسير وتطبيق القواعد القانونية تدفعنا إلى تبني التحليل الآتي^(٥٤):

إن تعاقب القوانين في الزمان هو أمر بديهي لكل قانون فترة زمنية يطبق خلالها، بحيث انه إذا جاء بعده قانون جديد طبق هذا الأخير وفقاً للقاعدة القائلة بتطبيق النص الأحدث تاريخاً لذلك فطالما أن المادة ٣٧ الواردة أصلاً في القرار ١٨٦ تاريخ ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ قد ألغيت واستبدل نصها بنص المادة ٤ من القرار رقم ٤٤ الصادر بتاريخ ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ فيكون نصها هو الواجب التطبيق طالما انه احدث من نص المادة ٢٦٠ ملكية عقارية الصادر في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ بموجب القرار ٣٣٣٩.

وبالتالي إذا كان بيد المتصرف سند محق

(٥٣) جان باز، «القانون العقاري اللبناني» ١٩٦٨، مكتبة لبنان، بهذا المعنى: «الأموال والحقوق العينية الأصلية»، مروان كركبي وسامي منصور.

(٥٤) راجع في هذا التوجه إوار عيد، «الحقوق العينية العقارية الأصلية» الجزء الثاني، ١٩٨٠.

(٥٥) محكمة التمييز، قرار إعدادي، غ ٣، رقم ٣، مجموعة باز سنة ١٩٦٣

حقه مدة ثلاث سنوات متوالية».

تطبيقاً للنصوص المذكورة آنفاً، يمكن القول أن الإشغال يكسب حق التصرف على الأرض الخالية المباحة دون غيرها من الأراضي ذلك أن هذه الأخيرة غير مسجلة في السجل العقاري وغير خاضعة لإدارة أملاك الدولة وقد نص المشرع صراحة على ذلك في المادة ٢٣٦ ملكية عقارية حيث جاء فيها: «لا يخول الإشغال اكتساب أي حق كان على عقار مسجل في السجل العقاري أو موجود تحت إدارة أملاك الدولة، ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة أو المحمية».

نستنتج من كل ما تقدم انه يصبح لمن يشغل الأرض الموات أولاً بموجب رخصة من الدولة حق أفضلية ضمن الشروط المعينة في أنظمة أملاك الدولة أي أن كل شخص يستولي على أرض موات بموجب ترخيص قانوني يكون له حق الأفضلية على سواه في اكتساب حق التصرف بها وإنما يلزم لذلك:

أن تكون حيازة الأرض قد تمت بإذن من الدولة أن يثبت المستولي أنه جعل الأرض صالحة للفلاحة أو انه بنى أو شيد عليها أو غرس فيها وذلك مدة ثلاث سنوات على الأقل فإذا اثبت الشخص انه قد استمر أكثر من ثلاث سنوات بإشغال الأرض فانه يكتسب مجاناً حق تسجيل التصرف في القسم الذي فلحه أو غرسه أو بنى فيه.

ووفق ما تقدم يختلف حق التصرف المكتسب على الأرض الموات عن حق التصرف المكتسب على الأرض الأميرية وذلك في كيفية اكتساب هذا الحق من جهة وسقوطه من جهة أخرى.

فحق التصرف الجاري على أرض أميرية غير مقيدة في السجل العقاري يكتسب بعد انقضاء خمس سنوات على زراعة الأرض إذا كان للمتصرف سند محق وبعد عشر سنوات

هذا وان القانون يمنع اكتساب اي حق عن طريق الاستيلاء على ارض مقيدة في السجل العقاري او موجودة تحت ادارة املاك الدولة او على الغابات او الاراضي المتروكة المرفقة او المحمية.

تنص المادة ٢٣٦ ملكية عقارية على ما يلي: «لا يخول الإشغال اكتساب أي حق كان على عقار مسجل في السجل العقاري أو موجود تحت إدارة أملاك الدولة، ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة أو المحمية». إذاً، يكسب حق التصرف بالاستيلاء فقط على الأراضي الخالية المباحة أو الأراضي الموات، والأراضي الموات هي التي تخص الدولة والتي لم يجر التعرف عليها وتحديدها (المادة ٩ ملكية عقارية) فهي متروكة من قبل السلطة ولا تعنى بها ويكون ذلك مثلاً بالنسبة للسهول والجبال البعيدة عن العمران التي لم يثبت عليها منذ القدم حقوق لأفراد.

كيف يتم اكتساب حق التصرف على هذه الأرض وما هي الشروط الواجب توفرها لاكتسابه؟

تنص المادة ٢٣٤ ملكية عقارية: «إن الإشغال يخول الشاغل الأول بموجب رخصة قانونية من الدولة الحق في أن يكون مفضلاً على سواه لاكتساب حق التصرف بالعقارات الخالية».

وتنص المادة ٢٣٥ من القانون نفسه على ما يلي: «إن صاحب حق الأفضلية الذي يثبت، بعد انقضاء مدة ثلاث سنوات، انه فلح الأرض، أو شيد فيها أبنية أو غرس فيها أغراساً أو قام بإصلاحها وذلك ضمن الشروط المعينة في الأنظمة الخاصة المتعلقة بأملاك الدولة، يكتسب مجاناً حق تسجيل التصرف في القسم الذي فلحه أو غرسه أو بنى فيه أو أصلحه. بيد انه يخسر حق التصرف إذا امتنع بعد التسجيل وفي أثناء العشر السنين التالية، عن استعمال

٣٢٣٩ اكتملت مراحل التوسع في مضمون حق التصرف فلم تعد تميزه عن حق الملكية سوى فروق ضئيلة.

إذا كانت سلطات المتصرف اقتربت كما رأينا بفعل التطور من سلطات المالك وليس بشأنها الآن أية منازعة فما هو الحال بالنسبة لتصرف الأشخاص المعنويين بالأموال غير المنقولة بما فيها الأراضي الأميرية؟ ذلك انه اعترف للأفراد منذ القدم حق التصرف على هذه الأراضي.

إن تصرف الأفراد بالأراضي الأميرية صريح لا يوجب أي أشكال؛ أما الأشخاص المعنويين لم يكن لهم حق التصرف بالأراضي الأميرية بصورة صريحة في ظل قانون الأراضي العثماني ثم انه وتبعاً لسير النمو والرقي أصدرت الحكومة العثمانية على غرار الحكومات الأجنبية قانوناً تناول تصرف الأشخاص المعنويين بالأموال غير المنقولة في ٢٢ ربيع الأول سنة ١٣٣١ هـ أجاز تصرف هؤلاء بالأموال غير المنقولة تحت بعض القيود والشروط.

قبل نشر هذا القانون، كانت الجماعات والمؤسسات الخيرية تتصرف بالأراضي الأميرية باسم مستعار ويعطى سند التصرف باسم الشخص المستعار ويأخذ المستعير ممن استعار سندا يتضمن إقراره بان اسمه في سند التصرف مستعار وان المالك أو المتصرف الحقيقي للعقار هو الجماعة أو المؤسسة.

أما بعد نشر قانون تصرف الأشخاص المعنويين، لم يبق من داع لتسترها بالأسماء والأشخاص المستعارة، غير أن التصرف الذي جرى قبل نشر القانون المذكور لا يستفيد أصحابه منه لان القانون وفق المبادئ العامة لا يسري على الحوادث السابقة له لذلك قرر مجلس شورى الدولة قبول تصحيح الأموال غير المنقولة التي بتصرف الأشخاص المعنويين

على زراعتها إذا لم يكن بيده سند محق أما في حالة الأرض الخالية المباحة، فان حق التصرف يكتسب عليها إذا اثبت الشخص الذي قام بزرعها وباستعمالها انه استمر في القيام بذلك اكثر من ثلاث سنوات بعدما حاز على رخصة من الدولة تجيز له ذلك.

ومن ناحية ثانية، إن سقوط حق التصرف يختلف فيما إذا كان هذا الحق جارياً على ارض أميرية أو على ارض خالية مباحة كما ورد في القسم الأول من هذه الدراسة في اطار للتمييز بين الأرض الاميرية والأرض الخالية المباحة.

المبحث الثالث

سلطات صاحب حق التصرف

وقيود اكتساب الحق

شهدت سلطات صاحب حق التصرف على الأرض الاميرية تطوراً تاريخياً ملحوظاً فبعد أن كانت أيام الحكم العثماني محدودة جداً ومقيدة، لم يعد اليوم بينها وبين سلطات صاحب العقار سوى فروق ضئيلة وما يؤكد ذلك حالياً هو التشابه بين تعريف حق الملكية الوارد في المادة ١١ ملكية عقارية وتعريف حق التصرف الوارد في المادة ١٤ ملكية عقارية.

في البداية، كان حق التصرف عبارة عن حق انتفاع شخصي ينتهي بموت صاحبه ولا يجوز التصرف فيه بالبيع أو غيره من التصرفات ثم اعترف للمنتفع بهذا الحق بالبيع شرط الحصول على إذن من السلطة ثم حصل توسع في تفسير هذا الشرط فاعتبر متوفراً بمجرد إجراء معاملة البيع أمام دوائر الطابو، وكان لا يسمح للمنتفع بالبناء أو الغرس في الأرض إلا بإذن ثم رفع هذا القيد، وبالإضافة إلى ذلك اصبح من الجائز ترتيب تأمين أو حجز على حق التصرف لضمان الوفاء بالدين وأخيراً بصدور قانون الملكية العقارية اللبناني في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ بموجب القرار

وزارة العدل تعتبر ان العقارات الاميرية هي مبدئياً تلك التي يكون حق الرقبة فيها عائداً للدولة اللبنانية ويكون عليها حق تصرف للأفراد، وتحديداً الاشخاص الطبيعيين منهم دون المعنويين^(٥٧) (وقد صدر عن هذه الهيئة عدة استشارات بهذا الخصوص)، وذلك وفقاً لأحكام المادة ٦ والمواد ١٤ الى ١٩ من قانون الملكية العقارية (قرار ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠).

بعد إقرار حق الأشخاص المعنويين في التصرف بالأراضي الاميرية، اثرت اشكالية بشأن الأجانب سواء أكانوا أفراداً أم أشخاصاً معنويين، هل امتد لهم هذا الحق؟

حين نشر قانون الأراضي العثماني، كان يمنع تملك الأجنبي وتصرفه في الأراضي سواء أكانت ملكاً أو أميرية وحصر ذلك في الوطني فقط إلا أن الدولة العثمانية قد سنت في ٧ صفر سنة ١٢٨٤هـ قانوناً يجيز تملك الأجانب من التابعين للدول التي وافقت عليه ووقعت البروتوكول المتعلق به^(٥٨) وصدر في لبنان القانون رقم ٢٩٦/٢٠٠١ تاريخ ٣/٤/٢٠٠١ الرامي الى تعديل واستبدال بعض مواد القانون المنفذ بالمرسوم الرقم ١١٦١٤ تاريخ ٤/١/١٩٦٩ الذي نظم وقيد حدود إكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان.

وطالما ان سلطات المالك تقترب إلى حد بعيد من سلطات صاحب حق التصرف فإن القيود التي ترد علة حق التصرف هي نفسها التي ترد على حق الملكية سواء كانت قانونية أو إرادية.

من الاسم المستعار إلى اسم الجماعات والمؤسسات الخيرية خلال ستة اشهر اعتباراً من تاريخ نشر قانون تصرف الأشخاص المعنويين ثم مددت هذه المدة ستة اشهر أخرى وبعدها جاء قانون ٥ جمادى الأول سنة ١٣٣١ هـ أجاز التصحيح خلال سنتين من تاريخ نشره ثم القرار رقم ٢١٩٢ في ٢١ أيلول سنة ١٩٢٣ والصادر من المفوض السامي وحدد سنة واحدة من تاريخ تطبيق هذا القرار وذلك لان الجمعيات الدينية والمعاهد الخيرية في سورية ولبنان لم تتمكن بسبب الحرب من أن تنقل إلى اسمها الأملاك الثابتة المشتراة بمقتضى سند طابو وباسم مستعار، وأخيراً جاء القرار رقم ٢٥٤٧ الصادر في ٧ نيسان سنة ١٩٢٤ وألغى المادة الأولى من قانون ٢٢ ربيع الأول سنة ١٣٣١ واصبح يحق بموجب هذا القرار للأشخاص المعنويين المذكورين أن يشتروا ويملكوا ويتصرفوا بالعقارات في سورية ولبنان بدون أية شروط وقيود.

وفي قرار صادر عن محكمة البقاع البدائية، أشارت المحكمة إلى أحكام قانون تصرف الأشخاص المعنويين بالأراضي الاميرية فقد جاء في هذا القرار ما يلي^(٥٦): «يستفاد من هذه الأحكام انه لم يكن للأشخاص الحكميين أن تكتسب بحق القرار عقاراً لان الأحكام القانونية المتعلقة بحق القرار تنحصر بالتصرفات الشخصية فلا يجوز للدولة أو غيرها من الأشخاص المعنويين ادعاء التصرف بالأراضي الاميرية (بوجه حق القرار)».

إلا أن هيئة التشريع والاستشارات في

(٥٦) محكمة البقاع البدائية، قرار رقم ٢١٣ صادر في ٢٠ تموز سنة ١٩٤٩.

(٥٧) استشارة رقم ٧٧٥/٢٠٠٣ تاريخ ١٥/١٠/٢٠٠٣ الهيئة: الرئيس شكري صادر والقاضي سميح صفيير. طالب الرأي: وزير الزراعة.

(٥٨) هذه الدول هي إنكلترا، فرنسا، بلجيكا، أسوج، النمسا، الدانمارك، بروسيا، إسبانيا، اليونان، روسيا، إيطاليا، هولندا، أميركا، البرتغال، إيران.

الملكية ولحق التصرف؛ وقد جاء في المادة ٧٧٢ مدني سوري ما يلي: «تسري النصوص المتعلقة بحق الملكية على حق التصرف في الأراضي الأميرية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك».

وقد برزت في الفقه وجهة نظر ثانية تقترح تحويل حق التصرف إلى حق ملكية تامة لانه من جهة أولى تثبت لصاحب حق التصرف سلطات هي من السعة بحيث يمكن القول أن هذا الحق هو نوع من الملكية، ومن جهة ثانية يرى أصحاب هذا الرأي أن المشرع يعامل المتصرف في كثير من الموضوعات معاملة المالك حتى أصبحت القاعدة أن تسري على حق التصرف أحكام حق الملكية ما لم يكن هناك نص يقضي بغير ذلك.

وأخيراً إن الفروق بين حق التصرف وحق الملكية ليست فروقا هامة بل نظرية وعديمة الأهمية في التطبيق العملي بالإضافة إلى كونها فروقا ترجع إلى الاحتفاظ بأحكام قديمة لم يعد هناك ما يبرر الإبقاء عليها وان الاحتفاظ بحق التصرف ينطوي على تشبث بأوضاع قديمة تتنافى والفكر المعاصر ولا تتفق مع المبادئ السائدة في القانون الحديث.

كما ان الارض الأميرية تتحول إلى ارض مملوكة بدخولها ضمن الأماكن المبنية كما هي محددة إدارياً (المادة ٥ ملكية عقارية) فيتربط على ذلك تلقائياً أن يصبح صاحب حق التصرف مالكا ملكية تامة دون أن يدفع أي مقابل للدولة ذلك أن تبدل النوع الشرعي للعقار من أميري إلى ملك يحدث بالأخص عند توسيع الحدود

من القيود القانونية، تلك التي ترد على حرية الأجانب في كسب أي حق عيني عقاري في لبنان وقد ورد ذلك في القانون رقم ٢٩٦ / ٢٠٠١ تاريخ ٣/٤/٢٠٠١ الرامي الى تعديل واستبدال بعض مواد القانون المنفذ بالمرسوم الرقم ١١٦١٤ تاريخ ٤/١/١٩٦٩ (إكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان) الذي نص على انه لا يجوز لاي شخص غير لبناني، طبيعياً كان أم معنوياً، لأي شخص معنوي لبناني يعتبره هذا القانون بحكم الأجنبي، أن يكتسب بعقد أو عمل قانوني آخر بين الأحياء، أي حق عيني عقاري في الأراضي اللبنانية أو أي حق عيني من الحقوق الأخرى التي يعينها هذا القانون إلا بعد الحصول على ترخيص يعطى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحةً في هذا القانون أو في نص خاص^(٥٩).

ومن القيود القانونية أيضاً تلك المتعلقة بحق المرور في حالة انحباس الأرض عن الطريق العام (المادة ٧٤ و ٧٦ ملكية عقارية)، ومن القيود الإرادية، تلك المتمثلة بشروط المنع من التصرف التي ترد في عقد أو في وصية.

الخاتمة:

بالرغم من استقلال الأرض الأميرية كنوع شرعي للعقار، فقد تقاربت إلى حد بعيد السلطات التي يخولها حق الملكية للمالك (المادة ١١ ملكية عقارية) وتلك التي هي بيد المتصرف نتيجة تصرفه بالأرض (المادة ١٤ ملكية عقارية)، مما جعل بعض التشريعات، على غرار التشريع السوري، تعتمد تعريفا واحدا لحق

(٥٩) ونصت المادة ٣ من القانون رقم ٢٩٦ و (المصححة في عدد الجريدة الرسمية رقم ٢٠٠١/٢٠ تاريخ ٢٦/٤/٢٠٠١) على انه مع مراعاة أحكام المادة ١/ الجديدة يُستثنى ويُعفى من الترخيص:

١ - تملك الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين غير اللبنانيين أو المعتبرين بحكم غير اللبنانيين عقارات مبنية أو مخصصة للبناء لا تزيد مساحتها في جميع الأراضي اللبنانية على ثلاثة آلاف متر مربع.

تبنتها اللجنة العليا، اي لجنة تحديث القوانين، وقد تضمنت هذه التوصيات ما خلاصته^(٦٠):

١- ان اي بحث في دمج الاراضي الاميرية بالأراضي الملك يجب ان يسبقه اجراء مسح شامل لجميع الاراضي الاميرية في لبنان، بحيث تكون الدولة على بينة من اوضاع تلك الاراضي، باعتبار انها صاحبة الرقبة من جهة، وان سقوط حق التصرف يتم لمصلحة الدولة من جهة اخرى.

٢- ان دمج الاراضي الاميرية بالأراضي الملك، كما ورد في اقتراح القانون، يضيع على الدولة من دون مقابل حق الرقبة العائد لها، كما يفقدها ما يمكن ان يكون قد نشأ لها من حقوق في حال سقوط حق التصرف لعدم استعمال الارض او عدم زراعتها لمدة تزيد عن الخمس سنوات.

٣- ان دمج الاراضي الاميرية بالأراضي الملك يؤدي الى اخضاع هذه العقارات لنظام الارث المعتمد لدى كل طائفة. وبالنسبة لأصحاب الحق بالتصرف من الطوائف الاسلامية، فإنه يؤدي الى تعديل النظام المتبع منذ مطلع هذا القرن، ويحرم هؤلاء بالتالي من نوع من الحقوق المكتسبة.

في ضوء ما تقدم، توصي اللجنة بالتريث في البت في اقتراح القانون لحين انجاز عملية المسح للعقارات الاميرية بحيث تتبين حقوق الدولة، ويتبين ما قد يكون لها من مصلحة في تحويل بعض هذه الاملاك الاميرية الى املاك خاصة لها مقابل تعويض عادل لأصحاب حق التصرف، وذلك لتأمين اشغال ذات منفعة عامة

الإدارية للمدن أو القرى ويتم تبديل النوع الشرعي للعقار حكماً منذ توسيع الحدود الإدارية دون الاعتداد بأي تاريخ لاحق كتاريخ تسجيل العقار بنوعه الشرعي الجديد في السجل العقاري^(٦٠).

علماً أن العقار الأميري يكون محلاً لحق تصرف فقط لاغير، وهو حق شبيه الى حد بعيد بحق الملكية، منصوص عليه في المواد من ١٤ / الى ١٩ / من قانون الملكية العقارية^(٦١).

وتماشياً مع وجهة النظر هذه، تقدم عدد من النواب باقتراح قانون يتعلق بدمج الأراضي الاميرية بالأراضي الملك، مع الإشارة إلى انه كان قد سبق لمديرية الشؤون العقارية أن قدمت منذ عقود مشروع قانون يتوخى الغاية عينها لكنه بقي طي إدراج المجلس النيابي.

وبشأن مشاريع القوانين المتعلقة بتعديل النصوص التي تنتظم العقارات الاميرية في لبنان والرامية لجعل من هذه العقارات مساوية للعقارات الملك على عدة اصعدة نشير الى ان اللجنة الفرعية المنبثقة عن لجنة تحديث القوانين، والمؤلفة بموجب قرار معالي وزير العدل رقم ٦٠٢ تاريخ ٢١/١٢/١٩٩٣ من الاساتذة السادة البروفسور ابراهيم نجار، بشير بيلاني، سامي عون، جبران منصور وانطوان بريدي كانت قد درست اقتراح قانون يرمي الى الغاء حق الرقبة العائد للدولة في العقارات الاميرية بحيث تصبح هذه العقارات من نوع العقارات الملك،

وان هذه اللجنة الفرعية رفعت توصيات

(٦٠) قرار محكمة استئناف الجنوب تاريخ ١٢/٢١/١٩٩٥ مذكور آنفاً.

(٦١) استشارة رقم ٦٨٦ تاريخ ٠٨/٠٩/٢٠١٦ الهيئة: الرئيس جويل فواز. طالب الرأي: امين عام مجلس الوزراء.

(٦٢) استشارة رقم ١٢٣٧/١٩٩٤ تاريخ ٢٢/٦/١٩٩٤ الهيئة: الرئيس سامي عون. طالب الرأي: وزير المالية. الموضوع: إيداء الرأي حول اقتراح قانون يرمي الى دمج الأراضي الاميرية بالأراضي عالمك.

حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة، يبدو بصورة جلية انه ليس هناك من فارق من حيث الحق على العقارات الملك او على العقارات الاميرية باعتبار ان حق التصرف وحق الملكية على هذه العقارات يتشابهان بحيث ان رقبة الملك التي تعود الى الدولة اصبحت رقبة وهمية حافظ عليها المشرع لاعتبارات تتعلق بالإرث، اذ ان قانون الاراضي العثماني بعد ان اعطى للمتصرف بالعقارات الاميرية حق تصرف المالك بملكه، كرس قاعدة خاصة لانتقال وكيفية توزيع الحصص الارثية لهذا النوع من العقارات.

ويمكن القول ان اي تعديل تشريعي لدمج الأراضي الاميرية بالأراضي الملك يستند الى أسباب موجبة وجدية، قانونية واقتصادية وتاريخية.

كالإنماء المتوازن للمناطق على الصعيد الاقتصادي الذي يشكل ركناً أساسياً من أركان وحدة الدولة واستقرار النظام وحدة الأرض والمساواة بين اللبنانيين تجدر الإشارة إلى أن هذين السببين كرسهما الدستور اللبناني في مقدمته وفي المادة السابعة منه.

كما ان النظام العقاري اللبناني موروث عن الحكم العثماني الذي يكرس التفريق وعدم المساواة في وضع العقارات، فميز العثمانيون بين العقارات الملك والعقارات الاميرية التي تعود رقبتها للدولة والتي اعتمدوا بالنسبة لها نظام الإقطاع العسكري.

كما ان حق التصرف الذي يجري على الأراضي الاميرية كان في البدء حقا شخصيا لا عينيا لكنه وبصدور تشريعات متلاحقة تطور هذا الحق واتسعت تدريجيا حقوق المتصرف

كشوق الطرق او اقامة انشاءات عامة. وفي مطلق الاحوال، لا بد من حفظ حق الدولة بالتعويض لقاء حق الرقبة العائد لها، وحفظ حقوق اصحاب التصرف بالقواعد التي يخضع لها انتقال الاراضي الاميرية».

ونرى ان تقرير اللجنة المشار اليه يتناقض مع ما استقرت عليه هذه الهيئة من اراء مبدئية^(٦٣) حول تحديد كلمة (اميري) المدونة على الصحيفة العقارية في بعض العقارات المصابة بالاستملاك وما اذا كانت اشارة (اميري) تعني ان رقبة هذه العقارات هي للدولة والانتفاع بها يعود للمالكين وهل يوجد عائق قانوني يحول دون اعتبار هذه العقارات ملكا للأفراد.

حيث اعتبرت هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل: «بما ان المادة ٦ من قانون الملكية العقارية (القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠) عرفت العقارات الاميرية بانها العقارات التي تكون رقبتها للدولة والتي يمكن ان يجري عليها حق تصرف.

وبما ان المادة الثانية الفقرة ٢ من القرار رقم ٢٧٥ تاريخ ٢٥ ايار ١٩٢٦ المتعلق بتحديد املاك الدولة الخاصة جعلت الأراضي الاميرية داخلة ضمن ملك الدولة الخاص.

وبما انه من الرجوع الى القرار ٣٣٣٩ يتبين ان المادة ١٤ منه تقرر: التصرف هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في احكام هذا القرار وضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة، ولا يجري هذا الحق الا على العقارات الاميرية.

وبما انه من مقارنة هذه المادة بالمادة ١١ من القرار ذاته التي تحدد الملكية العقارية بانها

(٦٣) استشارة رقم ٣٦٧/ر/١٩٦٥ تاريخ ١٧/١١/١٩٦٥ الهيئة: الرئيس روبري عبدو غانم والقاضي علي خليفة. طالب الرأي:

من القرار ٣٣٣٩ بحيث تصبح على الشكل الآتي:

المادة ٥ المعدلة: العقارات الملك هي العقارات التي يجري عليها حق الملكية مطلقة لمصلحة الأفراد وسائر أشخاص الحق الخاص». المادة ٦ المعدلة: «يلغى حق الرقبة العائد للدولة في العقارات المعروفة سابقاً بالعقارات الأميرية وتصبح هذه العقارات حكماً من نوع العقارات الملك ويتحول حق التصرف الجاري عليها حكماً إلى حق ملكية يخضع لنفس الأحكام العائدة لهذا الحق الأخير».

كما يقتضي تعديل المواد ٣٧ و ٣٨ و ٤٢ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥/٣/١٩٢٦ باستبدال عبارة تصرف بعبارة ملك أينما وردت في قيود السجل العقاري^(٦٤). مع الاعتراف ان التمييز بين العقارات

فبعد أن كان حقا شخصيا ومؤقتا لا يجيز له البناء والغرس والرهن، أصبح حقا عينيا يدوم مدى الحياة وينتقل إلى ورثته بالتساوي بين الذكور والإناث مع حق التمثيل وأصبح يجوز له البناء والغرس والرهن وانشأ الدفتر خانة وأصبح سند الطابو سندا رسميا وقد طبق العثمانيون هذه الأحكام على جميع الأراضي اللبنانية التي خضعت لسلطتهم.

ثم وفي ظل الانتداب صدر نظام تحديد وتحرير العقارات ونظام السجل العقاري بموجب القرارات ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ مبقيا على التمييز بين العقارات الملك والعقارات الأميرية وأخيرا جاء القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠ وأبقى التمييز بين نوعي العقارات تاركا بذلك بصمات الحكم العثماني.

لذلك، يقتضي تعديل الأحكام المتعلقة بالعقارات الأميرية وأهمها المادتان ٥ و ٦

(٦٤) تنص المواد ٣٧ و ٣٨ و ٤٢ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥/٣/١٩٢٦ تحديد وتحرير الاملاك العقارية:

المادة ٣٧: عندما يكون العقار أو المال غير المنقول مربوطا بسند طابو، أو بقيد في سجلات الدفتر خانه او بقيد في دفاتر التسجيل جبل لبنان القديم، فصاحب الحق أو من اتصل اليهم الحق منه هم الذين يقيد العقار باسمهم باعتبارهم اصحاب ذلك الحق الثابت بالسند أو القيد.

وإذا تقدم شخص ثالث، ثابت له حق وضع اليد على العقار أو على مال غير منقول وادعى حق ملكيته أو حق التصرف به، يقيد الحق المدعى به باسم ذي اليد، وذلك في الاحوال الآتية:

١ - إذا أبرز صكوكا أو وثائق تخوله حق القيد باسمه (حككم محكمة أو وقفية الخ...).

٢ - في حالة عدم ابراز شيء من ذلك اذا شهد له بحقه صاحب الحق الثابت بسند أو بقيد أو الاشخاص الذين اتصل اليهم منه هذا الحق في حالة وفاة صاحب الحق.

٣ - اذا كان واضعا يده على العقار أو على المال غير المنقول بصورة هادئة وعلنية وبدون انقطاع مدة خمس سنوات هو بنفسه أو بشخص مورثه أو بواسطة شخص آخر لحسابه، وذلك بمستند محق مدة عشر سنوات، أو خمس عشرة سنة، حسب النوع الشرعي للعقار أو للمال غير المنقول، اذا لم يكن بيده مستند محق.

ويفهم «بالمستند المحق» في هذا القرار الفعل أو الحادث المثبت لإحراز العقار بإحدى الوسائل التالية: كإشغال الارض الموت، أو كانتقال الملك بالوراثة بغير وصية أو بوصية، أو كالهبة بين الاحياء بغير عوض أو بعوض أو كالبيع أو الفراغ. اذا ثبت انقراض أو خلو الملك وكان واضع اليد الحالي غير متمم للشروط المذكورة في الفقرة الثالثة من هذه المادة يكون القيد خاضعا لأحكام المادة التالية:

المادة ٣٨: عندما يكون عقار أو مال غير منقول مهما كان نوعه، غير مقيد أصلا في الدفتر خانه أو في دفاتر التسجيل في جبل لبنان وكان مملوكا بدون سند، فيقيد حق الملكية أو حق التصرف، حسب الحالة باسم واضع اليد الحالي، اذا كان أشغله بصورة هادئة علنية، وبدون انقطاع بنفسه أو بشخص مورثه أو بواسطة شخص ثالث لحسابه بمستند محق أو بدون مستند محق مدة عشر سنوات أو خمس عشرة سنة، حسب ما يكون نوع العقار أو المال غير المنقول أميريا او ملكا صرفا. واذا كان واضع اليد الحالي غير متمم لهذه الشروط فيقيد باسمه حق الملكية أو حق التصرف حسب الحالة، اذا

خارجاً بذلك عن النظام الإرثي التقليدي، محققاً المساواة في الأنصبة الارثية بين الذكور والاناث.

الأميرية والعقارات الملك و قانون انتقال الأراضي الأميرية الصادر في ٢١ ربيع الأول سنة ١٣٣١ هـ الموافق في ٢١ شباط سنة ١٩١٢ م، قد خطى خطوة جريئة في حينها