

نظرة في القانون رقم ١٩٤ بين قانون الموجبات والعقود وقانون الملكية العقارية

يوسف شكر (*)

الفردية والملكية الخاصة " .
كما أن المادة ١٥ من الدستور تنص على ان الملكية هي في حمي القانون، ولا يجوز ان ينزع من أحد ملكه إلا لأسباب المنفعة العامة وفقاً للأصول المنصوص عليها في القانون، وبعد دفع التعويض العادل.
إلا أنه وفي ظل الظروف الاستثنائية التي تمر بها البلاد، سيما تزامن كارثة انفجار العاصمة مع الأزمة الاقتصادية الحادة، كان لا بد من إيجاد توازن في العلاقة بين حق الملكية الخاصة الذي ضمنه الدستور من جهة أولى، وضرورة الحفاظ على الانتظام العام والمصلحة العامة اللذان لهما قيمة دستورية، من جهة ثانية. وبما انه لمعرفة ما هو المقصود بحق الملكية العقارية التي اراد الدستور حمايتها، يقتضي العودة إلى أحكام قانون الملكية العقارية (القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠)^(١).

بتاريخ ١٦/١٠/٢٠٢٠ صدر القانون رقم ١٩٤ يرمي الى حماية المناطق المتضررة بنتيجة الانفجار في مرفأ بيروت ودعم إعادة اعمارها. ولعل ابرز الاسباب الموجبة لصدور هذا القانون، هو خوف المشرع من استغلال البعض للأزمة الاقتصادية وحاجة أصحاب الأبنية المتضررة للسيولة لإغرائهم وحملهم على بيع املاكهم بأسعار وأثمان بخسة، ومنعا للغبن العام الذي يمكن للبعض استثماره في مثل هذه الظروف، من جهة.
ودرء الخطر المحدق بمصير الأبنية التراثية في بيروت، ومنع هدمها وتشويه تراث العاصمة اللبنانية وصورتها الجميلة ومحو معالمها التاريخية التي تشكل جزءاً من الذاكرة الجماعية للوطن من جهة ثانية.
أن الفقرة (و) من مقدمة الدستور اللبناني تنص على ما يلي:
"النظام الاقتصادي حر يكفل المبادرة

(*) أمين السجل العقاري في مرجعيون- حاصبيا.

(١) مجلس شورى الدولة - قرار رقم ١٩٥ تاريخ ٥-١٢-٢٠١٣ مركز المعلوماتية القانونية- الجامعة اللبنانية

ليحمي المصالح العامة والخاصة، وهي غير محصورة في قانون الملكية فحسب، بل في قوانين وأنظمة أخرى عديدة يمكن ان يقرها المشرع كلما دعت الحاجة الى ذلك^(٣).

وعليه، ان القانون الرامي الى حماية المتضررين من انفجار المرفأ، جاء في هذا الاطار مقيداً حق المالك في التصرف بملكه حفاظاً على مصلحة المواطنين خوفاً من وقوعهم ضحية الغبن الفاحش المتمثل ببيع املاكهم باسعار زهيدة هذا من جهة، وحفاظاً على الارث الثقافي والفني والتاريخي التي تحمله ابنية بيروت القديمة، من جهة اخرى.

اي انه يندرج ضمن القيود القانونية على حق الملكية الرامية الى الحفاظ على مصلحة عامة.

من هنا لا بد من تناول المسائل الاساسية الواردة في القانون ١٩٤ / ٢٠٢٠ فيما يتعلق بمنع التصرف بالملكية العقارية، ومدى تمييزه عن قانون الموجبات والعقود وقانون الملكية العقارية وفقاً للقسم التالي:

الفقرة الاولى: المبدأ: منع التصرف بالملكية العقارية وتجميدها

الفقرة الثانية: الاستثناءات الواردة في القانون

الفقرة الاولى: المبدأ: منع التصرف بالملكية العقارية وتجميدها

نصت المادة الثالثة من القانون رقم ١٩٤ / ٢٠٢٠ على ما يلي:

خلافاً لأي نص عام أو خاص، وبصورة استثنائية:

أ - يمنع لمدة سنتين القيام بأي عمل

فقد نصت المادة ١١ منه على أن الملكية العقارية هي حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة ولا يجري هذا الحق إلا على العقارات الملك.

كما نصت المادة ١٢ منه ايضاً على ان ملكية العقار تخول صاحبها الحق في جميع ما ينتج هذا العقار وفي كل ما يتحد به اتحاداً تبعياً سواء اكان ذلك الاتحاد طبيعياً أم اصطناعياً.

كذلك نصت المادة ١٣ منه على ان تشمل ملكية الارض ملكية ما فوقها وما تحتها وعليه فيجوز لمالك الارض ان يغرس فيها ما شاء من الاغراس وان يبني ما شاء من الابنية وان يجري فيها من الحفريات الى اي عمق شاء وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما يمكن ان تنتج ضمن التقييدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة.

وبما انه انطلاقاً من تعريف حق الملكية الوارد في هذه النصوص، ان منع المالك من التصرف بملكه تبعاً للقانون رقم ١٩٤ / ٢٠٢٠، يحد من حق الملكية المكرس قانوناً.

فحق الملكية يخول صاحبه القيام بجميع اعمال التصرف القانونية والمادية والادارة.

بالرغم ان هذا الحق هو حق شامل، الا ان التصرف به يبقى ضمن التقييدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة التي فرضت من اجل خدمة المجتمع^(٢).

بمعنى ان ثمة قيود كثيرة اصبحت تحد من سلطات المالك المطلقة منها ما تفرضه القوانين ومنها ما يكون وليد ارادة الفرقاء.

والقيود القانونية تأتي نتيجة تدخل المشرع

(٢) د.سامي منصور- الأموال والحقوق العينية الأصلية - منشورات صادر الحقوقية- عام ٢٠٠٣

(٣) د.سامي منصور- الأموال والحقوق العينية الأصلية- منشورات صادر الحقوقية -عام ٢٠٠٣

بمفهوم هذا القانون، لمدة سنتين اعتباراً من تاريخ نشره، ترقن بعدها بصورة حكومية من دون تحميل أصحاب العلاقة أي نفقات، ما خلا تلك العالقة أمام اللجنة المنصوص عليها في البند (ب) من هذه المادة والى حين البت بصحتها.

البند الاول : منع التصرف بعد حصول الانفجار

البند الثاني : تجميد التصرفات الواقعة بعد حصول انفجار المرفأ

البند الاول : منع التصرف بعد حصول الانفجار

حسب النص المذكور اعلاه، يمنع لمدة سنتين القيام بأي عمل تصرفي ناقل للملكية يتناول العقارات أو الأبنية أو الأقسام المفترزة أو الحصص الشائعة في العقارات الواقعة في المناطق المتضررة المشار إليها في المادة الاولى من هذا القانون.

ان المنع الوارد في القانون موضوع المعالجة محدد لمدة سنتين من تاريخ نشره.

يتبين من نص هذا القانون، أنه ذو هدف حمائي تحدده الاسباب الموجبة الدافعة الى اقراره والتي توضح أن الملكية الخاصة تنظم بموجب قوانين تراعي المصلحة العامة والانتظام العام، وأنه ينبغي، في الظروف الاستثنائية، ايجاد توازن في العلاقة بين حق الملكية الخاصة الذي ضمنه الدستور، من جهة اولى، وضرورة الحفاظ على الانتظام العام والمصلحة العامة اللذان لهما قيمة دستورية، من جهة ثانية، وأنه في ظل استغلال البعض للازمة الاقتصادية وحاجة اصحاب الابنية المتضررة للسيولة لاغرائهم وحملهم على بيع املاكهم بأسعار بخسة، ومنعاً للغبن العام الذي يمكن للبعض استثماره في مثل هذه الظروف، فإنه يتعين على المشرع، من جهة اولى، ان يقف امام مسؤولياته

تصرفي ناقل للملكية يتناول العقارات أو الأبنية أو الأقسام المفترزة أو الحصص الشائعة في العقارات الواقعة في المناطق المتضررة المشار إليها في المادة الاولى من هذا القانون.

ب - تجمّد جميع وكالات البيع أو الوعد بالبيع أو عقود البيع الممسوحة التي تتناول العقارات المذكورة في البند (أ) والمعقودة بين ٥ آب ٢٠٢٠ وتاريخ نشر هذا القانون، على أن تعرض وجوباً عبر المديرية العامة للشؤون العقارية أو الفريق الأكثر مصلحة، بهدف التدقيق فيها والتحقق من صحتها وخلوها من عيوب الرضى، على لجنة متخصصة تنشأ بقرار من وزير العدل، في مهلة عشرة أيام من تاريخ نشر هذا القانون، برئاسة قاض من الدرجة العاشرة وما فوق، وعضوية قاضيين من الدرجة الثامنة وما فوق وخبير مهندس مدني وخبير تخمين عقاري محلّفين، على ان يلحق بها مساعدان قضائيان من الفئة الرابعة لضبط المحاضر، وعلى ان تحدّد تعويضات جميع هؤلاء في قرار التعيين.

تجتمع اللجنة في مكتب يخص لها في وزارة العدل وتصدر قرارها المعلل في الملف الوارد اليها في مهلة شهرين من تاريخ الورود، ويقبل قرارها الطعن أمام محكمة الاستئناف المدنية في بيروت في مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ. لا يقبل قرار محكمة الاستئناف المدنية الصادر وفقاً للأصول الموجزة الطعن .

ج - تمنع معاملات الضمّ والفرز في المناطق المتضررة بمفهوم هذا القانون ضمن مهلة السنة المحددة في هذه المادة، باستثناء تلك التي تقوم بها الادارة.

د - تقوم المديرية العامة للتنظيم المدني بواسطة المديرية العامة للشؤون العقارية بتدوين إشارة منع تصرف على جميع الصحائف العينية للعقارات الواقعة في المناطق المتضررة

في حماية المواطنين وحقوقهم من اي استغلال، ومن جهة ثانية، درء الخطر المحدق بمصير الابنية التراثية في بيروت، ومنع هدمها وتشويه تراث العاصمة وصورتها الجميلة ومحو معالمها التي تشكل جزءاً من الذاكرة الجماعية للوطن.

وهنا يطرح التساؤل التالي: ما هو مصير التصرفات القانونية الناقلة للملكية، كالبيع مثلاً، المبرمة بعد صدور هذا القانون ونشره في الجريدة الرسمية؟

ان نص المنع اي منع اجراء التصرفات القانونية جاء مطلقاً ما خلا الاستثناءات الواردة في القانون نفسه.

كما ان القانون رقم ١٩٤ لم يتضمن اي نص واضح حول الجزاء المترتب عن مخالفة المنع المقرر.

بيد انه بالعودة الى الاسباب الموجبة لاقرار هذا القانون والمصالح التي هدف الى حمايتها، حيث يمكن وصفها بالمصلحة العامة، ودرءاً لأي استغلال لحالة الضيق المادية لدى أصحاب الملكية العقارية في المناطق المتضررة من انفجار مرفأ بيروت، يمكننا القول بان النص القانوني المانع من اجراء التصرفات القانونية الناقلة للملكية متصل بالانتظام العام مع ما يستتبع ذلك من اعتبار اي عمل او تصرف مخالف لاحكام المنع، باطل بطلاناً مطلقاً وكأنه لم يكن لمخالفة نص قانوني أمر لا يهدف الى حماية المتعاقدين فحسب بقدر ما يرمي الى حماية مصلحة عامة ناتجة عن تداعيات الانفجار الهائل الاجتماعية والاقتصادية والنفسية على المالكين في تلك المناطق المتضررة والمحددة

في القانون موضوع المعالجة.

فمخالفة القواعد الآمرة المتعلقة بالنظام العام يؤدي حتماً الى ابطال اي تصرف قانوني، حيث تتجلى مهمة النظام العام، في مجال القانون الداخلي، في الحد من مبدأ سلطان الارادة او حرية المتعاقدين التي لا يمكن ان تتخطى الحدود التي سمح بها المشتري^(٤)، كما هو الحال عليه في القانون ١٩٤/٢٠٢٠.

وعليه، ان الجزاء المترتب على مخالفة احكام القانون ١٩٤ يتمثل ببطلان العقود والاتفاقات والتصرفات في حال حصولها، علماً ان هذا النوع من البطلان لا بد ان يكون مطلقاً بما يتضمنه هذا النوع من البطلان من آثار قانونية مكرسة ضمن احكام قانون الموجبات والعقود اللبناني (المادة ٢٣٣ م.ع). ووفقاً للقانون المدني الفرنسي المعدل عام ٢٠١٦، ان نوع البطلان يتحدد حسب طبيعة المصلحة محل الحماية القانونية. فاذا انطوى العقد على اخلال بقاعدة قانونية ترمي الى تحقيق مصلحة عامة، كان البطلان مطلقاً، اما اذا كان الاخلال بقاعدة قانونية ترمي الى حماية مصلحة خاصة فيكون البطلان نسبياً^(٥).

وهذا الابطال ككل ابطال، على المحكمة ان ترتب نتائج وتعطيه مفعولاً رجعيّاً، وهذا المفعول يحل البيع بأثر رجعي فيما بين المتعاقدين، فيعتبر العقد كأنه لم ينعقد وتمحى اثره ويعاد كل شيء الى ما كان عليه قبل البيع^(٦).

والواقع ان المشرع اللبناني خرج بأحكام هذا القانون عن مبادئ القانون المدني اي

(٤) د. هشام صادق - تنازع القوانين - الطبعة الثالثة - صفحة ٣١٦.

(٥) THIBAUT DOUVILLE ET AUTRES.LA REFORME DU DROIT DES CONTRATS ET DES OBLIGATIONS.LEXISNEXIS.2016 OP CIT.P.151

(٦) محكمة التمييز المدنية - الغرفة التاسعة - قرار رقم ٢٣ تاريخ ٢٠-١-٢٠٢٠ - مركز المعلوماتية القانونية - الجامعة اللبنانية

قرينة قانونية غير قابلة للدحض او لاثبات العكس اي عدم وجود حالة غبن، هذا من جهة.

وبتجميده العقود والوكالات المنظمة بعد تاريخ الانفجار وقبل صدور القانون، لحين عرضها على اللجنة المختصة النظر بها والتأكد من خلوها من عيوب الرضى لاسيما الغبن، يكون المشرع قد رتب ايضاً قرينة بوجود غبن قابلة لاثبات العكس امام اللجنة المختصة بمهام التدقيق بصحة المستندات وخلوها من عيوب الرضى من جهة أخرى.

فالمشرع بذلك خرج عن المبادئ المكرسة في القانون المدني للغبن كأحد عيوب الرضى لاشتراط هذا القانون وجوب اثبات العنصرين المذكورين اعلاه من اجل البطلان. والغبن حسب احكام قانون الموجبات والعقود لا يفسد في الاساس رضى المغبون، ويكون الامر على خلاف ذلك ويصبح العقد قابلاً للبطلان في الاحوال التي حددتها المادة ٢١٤ من قانون الموجبات والعقود^(١٠).

اي انه حتى لو توافرت شروط الغبن المؤدية الى البطلان المنصوص عنها في هذا النص الاخير، يبقى البطلان مقررراً لمصلحة المغبون وحده الذي بإمكانه المطالبة قضائياً ببطلان العقد او العدول عن ذلك تبعاً لما يراه مناسباً لمصلحته، فالبطلان والحال هذا بطلانٌ نسبيٌّ.

ان المشرع اللبناني اتجه بهذا القانون، بمنعه التصرفات القانونية لمدة سنتين، وبتجميد

قانون الموجبات والعقود لجهة منعه البيوعات والتصرفات القانونية خوفاً من استغلال البعض للغبن العام لدى اصحاب الاملاك والعقارات.

فالغبن المبطل للعقد، كاحد عيوب الرضى، وفقاً للمادة ٢١٤ من قانون الموجبات والعقود يشترط توافر خاصتين فيه معاً، ان يكون فاحشاً وشاذاً عن العادة المألوفة، وان يكون المستفيد اراد استثمار ضيق او طيش او عدم خبرة في المغبون^(٧).

وحيث ان الغبن هو التفاوت وانتفاء التوازن بين الموجبات التي توضع لمصلحة فريق، والموجبات التي تفرض على الفريق الآخر في العقود ذات العوض (المادة ٢١٣ من قانون الموجبات والعقود).

وعليه، فالغبن المبطل للعقد، يجب ان تتوافر فيه خاصتان الاولى مادية والثانية معنوية^(٨).

في حين يرى الرأي الاجتهادي المستقر للمحكمة العليا، ان الغبن المادي الفاحش كافٍ وحده لاستنتاج وجود العنصر المعنوي للغبن أي الرغبة في استغلال وضع البائع^(٩).

ان القانون ١٩٤ / ٢٠٢٠ بمنعه البيوعات والتصرفات الناقلة للملكية العقارية لافتراضه ان البيوعات والتصرفات التي سوف تنعقد بعد فترة الانفجار وصدور هذا القانون ستكون مشوبة بعيب الغبن نظراً إلى حالة الضيق والازمة الاقتصادية الحادة وحاجة الناس للسيولة النقدية، يكون بذلك قد رتب المشرع

(٧) محكمة التمييز المدنية - الغرفة العاشرة - قرار رقم ١٣٦ تاريخ ٢٦-١٢-٢٠١٢ مركز المعلوماتية القانونية - الجامعة اللبنانية

(٨) محكمة التمييز المدنية - الغرفة التاسعة - قرار رقم ١٤ تاريخ ٢٦-٩-٢٠٠٩ - مجموعة باز رقم ٤٨ - ٢٠٠٩ صفحة ٨٧٥/٨٧٩

(٩) محكمة التمييز المدنية - الغرفة التاسعة - قرار رقم ٦ تاريخ ٢٧-٢-٢٠١٨ مركز المعلوماتية القانونية - الجامعة اللبنانية

(١٠) محكمة الاستئناف المدنية في جديدة المتن - الغرفة السادسة عشر - قرار رقم ٩٩ تاريخ ٢٨-٤-٢٠١٦ - مركز المعلوماتية القانونية - الجامعة اللبنانية.

يمكن تسميته بفترة ريبية أو بالفترة المشبوهة اي يوجد شبهة او ريبية باستغلال البعض للأزمة الاقتصادية الخانقة التي تمر بها البلاد ولحاجة المواطنين للسيولة النقدية وحملهم على بيع املاكهم تحت هذا الضغط .

كذلك الامر، ولد انفجار المرفأ حالة احباط لدى عامة المواطنين، بحيث قد يعتمد البعض ايضاً الى استغلال هذه الحالة لدى المالكين توسلاً لأبرام عقود او اجراء وعود او تنظيم وكالات بيع لم تكن لتحصل لولا ما احدثه الانفجار من انهيار مادي ومعنوي قد يدفع بالمالكين في المناطق المحددة في هذا القانون، وهم تحت وطأة الحاجة الى المال او الضغط النفسي او الخوف او السفر ربما، نتيجة الانفجار، الى بيع عقاراتهم وممتلكاتهم بشروط واسعار لم تكن تحصل لولا الانفجار بشكل يرفضه المجرى العادي للامور، أي منطبق البيع والشراء، والارادة الخالية من اي عيب، او الى بيع ابنية تمتاز بطابعها الثقافي او ترمز الى حقبة من التاريخ القديم للمدينة.

وعليه، فان هذه التصرفات والبيوعات الحاصلة خلال المدة الزمنية بين تاريخ الانفجار وتاريخ نشر هذا القانون ليست باطلة بالمطلق وانما تجمد ريثماً يبت بقانونيتها وبخلوها من عيوب الرضى من قبل لجنة متخصصة تنشأ وفقاً للأصول المنصوص عنها في القانون.

ويقبل قرار هذه اللجنة، ضمن هذا الاطار، الطعن أمام محكمة الاستئناف المدنية في بيروت خلال مهلة ١٥ يوماً من تاريخ التبليغ.

بعضها الآخر للحكم بصحتها وخلوها من حالة الغبن، نحو القانون العام، من أجل حفظ الانتظام العام والمصلحة العامة، مبتعداً عن أحكام كل من قانون الملكية العقارية وقانون الموجبات والعقود.

هذا وتمنع، أيضاً، معاملات الضمّ والفرز في المناطق المتضررة بمفهوم هذا القانون ضمن مهلة السنة المحددة في هذه المادة، باستثناء تلك التي تقوم بها الادارة كالدولة او البلدية او المؤسسات العامة.

البند الثاني : تجميد التصرفات الواقعة بعد حصول انفجار المرفأ

يسري القانون بشكل عام على الوقائع والتصرفات التي تحدث في المستقبل، أي انه يسري بأثر مباشر منذ لحظة نفاذه، ولا يمتد الى ما قبل ذلك، وهذا ما يتفق عليه القانون اللبناني والقانون الفرنسي.

وبالتالي، فان عدم رجعية القاعدة القانونية تعني بأنها لا تستطيع ان ترعى الوقائع والتصرفات التي تمت مفاعيلها تحت سيادة التشريع القديم. كما ان التشريع الجديد لا يطبق على الحالات القانونية التي انتهت جميع مفاعيلها تحت سيادة التشريع السابق^(١١).

الا ان القانون ١٩٤ / ٢٠٢٠ ولضرورات الحماية الدافعة الى اقراره، ليس له مفعول مسقبلي مانعاً التصرف بالملكيات الفردية فقط، وانما ايضاً مفعولاً رجعياً حيث يجمد كل وكالة بيع او عقد بيع او وعد بيع، في الفترة الممتدة بين الخامس من اب وتاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية (العدد ٤١ تاريخ ٢٢ / ١٠ / ٢٠٢٠)، اذ تشكل هذه الفترة الزمنية ما

(١١) د. فوزت فرحات - محاضرات في كلية الحقوق والعلوم السياسية - الجامعة اللبنانية - عام ٢٠٠٧-٢٠٠٨ - الموقع الرسمي لمجلة الحقوق والعلوم السياسية الالكتروني.

حالة الغبن العام لدى البائعين، تكون متوافرة لانعقاد عقد البيع أو اتفاقية البيع بكافة شروطها القانونية، لذلك ورد استثناء هذه الحالة من نطاق المنع والتجميد.

ضمن هذا الاطار يطرح التساؤل التالي :

هل ان الوعد بالبيع، اي ببيع عقار واقع ضمن المناطق المذكورة في هذا القانون، والمنظم قبل تاريخ تاريخ ٢٠٢٠/٨/٤ يمكن اعتباره قانوناً مستثنى من نطاق المنع والتجميد؟.

تعرف المادة ٤٣٩ من قانون الموجبات والعقود الوعد بالبيع على انه عقد بمقتضاه يلتزم المرء بيع الشيء من شخص آخر لا يلتزم شراءه في الحال.

وتنص المادة ٢٢٠ من قانون الملكية العقارية على ان الوعد بالبيع هو اتفاق يتعهد بموجبه شخص ببيع شيء ما لشخص آخر حالما يصرح هذا الشخص الآخر (الذين لا يتعهد بشراء الشيء) بأنه قرر شراء الشيء الموعد به على هذه الصورة. ولا يكون الوعد بالبيع صحيحاً إلا إذا شمل اتفاق الطرفين، بأن واحد، والتمن والمهلة التي يتسنى لصاحب الوعد في أثنائها أن يقرر الشراء. ولا يجوز أن تتجاوز هذه المهلة خمس عشرة سنة، وإذا اتفق الطرفان على مهلة تتعدى خمس عشرة سنة يكون الوعد صحيحاً إنما لا يكون له مفعول إلا مدة خمس عشرة سنة.

وتنص المادة ٤٩٦ من قانون الموجبات والعقود على انه عندما يصرح الشخص الموعد بعزمه على الشراء يتحول الوعد الى بيع دون ان يكون له مفعول رجعي، ويتم انتقال الملكية في يوم القبول.

لذلك يمكن تفسير سبب عدم استثناء المشرع، من الناحية القانونية، الوعد بالبيع من نطاق المنع، باعتبار ان الوعد بالبيع لا يشكل بيعاً مكتمل الاركان قانوناً، بل ينتج عنه حق

الفقرة الثانية : الاستثناءات الواردة في القانون

يُستثنى من أحكام المنع والتجميد :

١ - عقود واتفاقيات البيع والوكالات غيرالقابلة للعزل المنظمة قبل ٥ آب ٢٠٢٠
٢ - الأبنية المفرزة، او قيد الافراز، او قيد الانشاء، والمخصصة للبيع من الغير شرط أن تكون ملكية الأقسام ما زالت جارية على اسم المالك الأساسي وأن يكون هذا الأخير يتعاطى الأعمال العقارية وتجارة الأبنية بحسب قيود وزارة المالية.

٣ - التأمينات العقارية المعقودة بهدف إعادة الترميم والبناء

٤ - العقارات المملوكة من الشركة اللبنانية للتطوير وإعادة اعمار بيروت "سوليدير" او الواقعة في نطاقها.

حدد البند ثانياً من المادة الثالثة من القانون رقم ١٩٤ / ٢٠٢٠ الحالات المستثناة من نطاق المنع والتجميد أعلاه.

ولا بد من تناول هذه الحالات وشرحها تباعاً.

بالنسبة الى الحالة الاولى، ان عقود البيع المسوحة والوكالات غير القابلة للعزل المنظمة قبل تاريخ الانفجار اي قبل ٤ / ٨ / ٢٠٢٠ لا تسري عليها احكام المنع او التجميد موضوع هذا القانون.

أما بالنسبة الى اتفاقيات البيع المنظمة قبل تاريخ الانفجار فتعتبر أيضاً مستثناة من نطاق المنع او التجميد وان نظم عقد البيع بعد هذا التاريخ شرط ان يكون هذا العقد قد جاء انفاذاً لهذه الاتفاقية.

ففي هذه الحالة، كما حالة عقد البيع والوكالة غير القابلة للعزل، ان اركان البيع المنصوص عنها قانوناً، لاسيما الرضى السليم واردة المتعاقدين الحرة الخالية من اي عيب وخصوصاً عدم وجود اي خوف من استغلال

خيار بممارسة حق الشراء فقط، ومن الناحية العملية، ان الوعد بالبيع هو مرحلة سابقة للبيع الناجز التام.

بيد انه بمراجعة البند (ب) من المادة الثالثة من هذا القانون تبين انه تجمّد جميع وكالات البيع أو الوعد بالبيع أو عقود البيع الممسوحة التي تتناول العقارات المذكورة في البند (أ) والمعقودة بين ٥ آب ٢٠٢٠ وتاريخ نشر هذا القانون.

فهل يجوز ان يكون المشرع قد اعطى الوعد بالبيع المنظم بعد تاريخ الانفجار مفعولاً قانونياً أكثر من ذلك المنظم قبل الانفجار، طالما ان الوعود المنظمة بعد تاريخ الانفجار تجمد فقط لحين البت بقانونيتها من قبل اللجنة المنصوص عنها في هذا القانون، في حين ان الوعود المنظمة قبل تاريخ الانفجار لم ترد ضمن الحالات المستثناة.

الواقع، ونظراً إلى طابع هذا القانون الاستثنائي لجهة الحد من حق الملكية المكرس قانوناً، وباعتباره من متعلقات النظام العام تبعاً للظروف التي ادت الى اقراره، والتي سبق عرضها، يمكننا القول إن الحالات المحددة، اي المستثناة، هي محددة على سبيل الحصر وليس على سبيل المثال وبالتالي لا يمكن التوسع في تفسيرها سيما صراحة النص المذكور أعلاه.

اما فيما خص الحالة الثانية المستثناة من نطاق المنع والتجميد، فانها تتعلق بالابنية المفترزة فقط لتعلق النص صراحة بالأقسام فقط سواء كانت مفترزة نهائياً أم قيد الانجاز.

كما انه يجب ان يكون البائع مالك هذه الأقسام تبعاً لقيود السجل العقاري وان يتعاطى ايضاً الاعمال العقارية وتجارة الابنية حسب

قيود وزارة المالية.

ومبرر ذلك ان تجار العقارات واصحاب المشاريع العقارية والبناء لديهم المام كبير بوضعية العقارات في هذه المناطق والملاءة المالية والخبرة العملية الكافية للحؤول دون وقوعهم ضحية استغلال الضيق او الطيش او عدم الخبرة لديهم .

فمن كان متمرساً بالشؤون العقارية ويتمتع بخبرة واسعة في هذا المجال، ويتعاطى تجارة العقارات شراء وبيعاً وعمراً من قبل، يستحيل خداعه حول حقيقة اسعار العقارات، وذلك خلافاً للشخص الجاهل الذي لا خبرة ولا اطلاع له على هذه الأسعار^(١٢).

اما الحالة الثالثة فهي حصول المالك المتضرر بناؤه على قرض مالي وترتيب تأمين عقاري بالتالي على عقاره من اجل هذه الغاية . اما الحالة الرابعة المستثناة من نطاق المنع والتجميد فهي العقارات المملوكة من شركة سوليدر او الواقعة في نطاقها.

ومن البديهي ان هذه الشركة اي شركة سوليدر تتمتع بمقدرة مالية ضخمة وبملاءة بشكل يتعذر معه امكانية استغلال الظرف العام وحملها على بيع عقاراتها باسعار زهيدة.

كما ان المالك المتضرر قد يلجأ الى الحصول على قرض مالي بهدف ترميم الاضرار وإصلاحها التي خلفها الانفجار بالبناء، مقابل القاء تأمين عقاري على هذا العقار كضمانة للجهة الدائنة.

لذلك اجيز للمالك اجراء احد التصرفات القانونية وترتيب حق عيني عقاري وهو التأمين العقاري، كل ذلك من اجل الحصول على الاموال اللازمة لترميم الابنية المتضررة فقط.

(١٢) محكمة الاستئناف المدنية في جبل لبنان - الغرفة الرابعة عشرة- قرار رقم ٥٥ تاريخ ١٢-٢-٢٠١٥ - مركز المعلوماتية القانونية - الجامعة اللبنانية

في الواقع، وبعد كل هذا العرض، لا بد من ابداء بعض الملاحظات التالية:

أولاً- ان نص منع البيوعات العقارية والتصرفات القانونية الناقلة للملكية جاء مطلقاً مع بعض الاستثناءات البسيطة وذلك خوفاً من وقوع اصحاب هذه التصرفات ضحية الغبن بسبب ضيق احوالهم المالية وحاجتهم للسيولة النقدية، في حين ان الغبن لا يمكن تصويره في حالة العقود المجانية كالهبة العقارية. اذ ان الغبن بمفهومه القانوني هو انتفاء التوازن بين الموجبات في العقود ذات العوض (المادة ٢١٣ م.ع). لذلك، من غير المنطقي منع هذه العقود طالما ان العقد المجاني، هو الذي يوضع لمصلحة فريق واحد بدون ان يكون للفريق الآخر أمل بنفع يعادل على وجه محسوس التضحية التي رضي بها (المادة ١٦٩ م.ع).

فالغبن الواقع على الراشد، في العقود المبرمة على سبيل العوض، يؤدي الى تعيب الرضى اذا اتى فاحشاً وشاذاً عن المألوف. وهو يكون كذلك اذا انتج تفاوتاً بين الموجبات المتقابلة بحيث تكون المنفعة الأيلة الى احد فريقى العقد غير متعادلة نسبياً مع المنفعة التي وفرها العقد للفريق الآخر^(١٣).

ثانياً- ان الثمن الزهيد، على فرض ثبوته، لا يدل بذاته على تحقق استغلال ضيق المغبون او استغلال عدم خبرته، اذ ربما يحمل على اكثر من سبب غير ذلك، لا سيما في ظل ثبوت

وجود قاربة بين البائع والمشتري^(١٤). كما ان الثمن غير الجدي الزهيد جداً يعدل في وصف العقد ولا يبطله^(١٥).

لذلك، ان البيوعات العقارية والتصرفات القانونية بين الاهل والأقرباء كالأب وابنه او الاشقاء، كان لا بد من استثنائها صراحة من نطاق المنع او التجديد اذ ان هذه البيوعات غالباً ما تتم مقابل اسعار تقل عن الاسعار الحقيقية للعقارات سواء قبل الازمة الاقتصادية وحاجة الناس للمال ام بعدها.

كذلك الامر، وفي الملكية الشائعة او المشتركة، ان القسمة التي يجريها الشركاء للخروج من حالة الشيوخ، مع ما تتضمنه هذه الحالة من آثار سلبية على المالكين، قد ينتج عنها في الاحوال العادية، بعض التفاوت والاختلاف بين مقدار الحصص التي تخرج بنصيب الشركاء المتقاسمين. فاذا رضي الشريك بالحصص التي آلت اليه بنتيجة المقاسمة الرضائية وان كانت تقل عن ما يمكن ان يعود اليه نتيجة تعادل الحصص، فانه طالما ان ارادته ليست معيبة يكون حراً في ما اختاره ورضي بما خرج بنصيبه تخلصاً من حالة الشيوخ وتسهيلاً لاجراء القسمة^(١٦).

وعليه، ان اطلاق المنع اي منع اجراء التصرفات القانونية حرصاً على عدم وقوع اصحاب الاملاك العقارية ضحية استغلال نتيجة الحالة الاقتصادية والمالية الخانقة، يجافي المنطق في كثير من الحالات التي يستبعد معها

(١٣) محكمة الدرجة الاولى في جبل لبنان- الناظرة بالقضايا العقارية قرار رقم ١٤٨ تاريخ ٢١-١١-٢٠١٢- مجلة العدل رقم ٣- عام ٢٠١٣ - صفحة ١٥١٢/١٥١٥

(١٤) محكمة الاستئناف المدنية في جديدة المتن - الغرفة السادسة عشر - قرار رقم ٩٤ تاريخ ١٧-٤-٢٠١٨ - مركز المعلوماتية القانونية - الجامعة اللبنانية

(١٥) محكمة التمييز المدنية - الغرفة السادسة قرار رقم ٦ تاريخ ٨-٥-٢٠٠٣ - مجموعة باز رقم ٤٢ - عام ٢٠٠٣ ص ٦٥

(١٦) - القاضي المنفرد المدني في كسروان - قرار رقم ١١٤ تاريخ ٢٤-٩-٢٠١٢- مجلة العدل رقم ٤- عام ٢٠١٢ صفحة ٢٠١٨/٢٠١٣

خامساً- ورد في المادة الثالثة من القانون البند اولاً - الفقرة- (ب) انه تجمد جميع وكالات البيع والوعد بالبيع وعقود البيع الممسوحة المنظمة بين تاريخ الانفجار وصدور هذا القانون، بينما كان يجب تجميد عقود البيع الممسوحة ووكالات البيع غير القابلة للعزل فقط، دون ذكر جميع الوكالات والوعد بالبيع، سيما وان المادة نفسها استثنت في البند "ثانياً" من نطاق المنع والتجميد، اتفاقيات البيع والوكالات غير قابلة للعزل وعقود البيع الممسوحة المنظمة قبل تاريخ الانفجار.

خلاصة القول، إن الأصل هو ان منع المالك من التصرف بملكيته، لا يجوز الا باذن المشتري، لأن نظام الملكية يتصل بالنظام الاقتصادي للمجتمع، وهو من مقتضيات المصلحة العامة أيضاً. والشرط الثاني ان يكون المنع من التصرف، مقصوراً وفق الأصول المنصوص عليها في القانون، على مدة محدودة او معقولة، لصحة الشرط المانع او المقيد، ولا يجوز ان يكون هذا القيد دائماً ومؤبداً، اذ يجرد المالك من سلطة التصرف التي تعتبر عنصراً جوهرياً من عناصر حق الملكية. كما انه يحبس المال عن التداول، وهو أمر خطير من الناحية الاجتماعية والاقتصادية. ولا يجوز ان يكون لمدة طويلة لأنه يجاوز الحاجة التي دعت اليه، ويكون في حكم المنع الدائم. وقد استقر القضاء الفرنسي على اعتبار المنع من التصرف اذا كان لمدة طويلة او لمدى حياة المشتري عليه بمنزلة المنع الدائم او المطلق^(١٨).

على الرغم من الملاحظات الكثيرة على احكام القانون ١٩٤/٢٠٢٠، المرسومة اعلاه، والتي تأمل من المشرع اخذها بعين الاعتبار لما

امكانية استغلال حالة الغبن العام موضوع هذا القانون.

ثالثاً- ان ترتيب المشرع لقرينة قانونية مفادها انه توجد حالة ضيق وحاجة ماسة لدى اصحاب الاملاك العقارية في المناطق المتضررة جراء الانفجار، وبسبب الازمة الاقتصادية، وبأن البيوعات التي قد تعقد فيها سوف يشوبها الغبن والاستغلال، هي قاعدة لا يمكن التسليم بصحتها بشكل مطلق. اذ ان الازمة الاقتصادية عامة في كافة البلاد وليست حصراً في مكان معين، كذلك حاجة الناس الى السيولة النقدية أيضاً.

كما انه من الممكن حصول بيوعات في هذه المناطق بعيداً عن حالة الغبن الفاحش او الشاذ عن المألوف، تبعاً للأسعار الرائجة والحقيقية في تاريخ توقيع عقد البيع.

فالمبدأ، هو سهولة تداول الاموال والعقارات وعدم تجميدها لما في ذلك من تأثير على الدورة الاقتصادية.

رابعاً- لم يعالج القانون الآثار المترتبة عن المنع لجهة العديد من المؤسسات القانونية ذات الصلة كجزاء مخالفة المنع المحدد لمدة سنتين، ومصير الوكالات العادية المعطاة قبل تاريخ الانفجار ومدى صحتها بعد زوال المنع وكيفية احتساب مدتها، ومصير البيوعات المنظمة اثناء سريان هذا القانون ومدى قابليتها للتسجيل في السجل العقاري بعد انقضاء مدة السنتين وصحة تأييدها بعد ذلك خصوصاً البيوعات الحاصلة بين الاهل والاقارب، وصحة خضوع دعوى الابطال لمرور الزمن العشري كما هو حال دعوى الغبن المنصوص عنه في قانون الموجبات والعقود^(١٧).

(١٧) محكمة التمييز المدنية قرار رقم ١٥ تاريخ ٢٦-٤-٢٠١١ - مجموعة باز رقم ٤٠ - عام ٢٠٠١ - صفحة ٤٤١/٤٤٦.

(١٨) مجلس شوري الدولة - قرار رقم ٧٨٠ تاريخ ٤-٧-٢٠١٦ - مركز المعلوماتية القانونية - الجامعة اللبنانية