**مفهوم الحرمة الشخصية في قانون الملكية العقارية**

**د. سيبيل جلول**

**المقدّمة**

استوقفتني كلمة للدكتور سليم الحص عندما كان وزيراً للتربية الوطنية والفنون الجميلة في 30/10/1985 واعتبر فيها أنّ الحرب اللبنانية منذ العام 1975 أفرزت من النتائج ما يرجح على أسبابها في خطره وخطورته على حاضر لبنان ومستقبله، لبنان الوطن والدولة والمجتمع والإنسان، معتبراً أنّ المشكلة اليوم في لبنان هي مشكلة متعلّقة بمسألة حقوق الإنسان في وطنه. معتبراً أيضاً أنه لو كانت الممارسة الديمقراطية في لبنان ممارسة صحيحة وسليمة، لكانت نعمة الحرية والرفاه والطمأنينة عميقة بين اللبنانيين من غير تفريق بين فئة وفئة ولا تمييز بين منطقة ومنطقة[[1]](#footnote-1).

إنّ موضوع حقوق الإنسان وحرياته، ليس موضوعاً حديثاً بل هو موضوع قديم قدم المجتمعات البشرية. بحيث أنّ هذه الحريات لم تعطَ بسهولة بل كانت تنتزع انتزاعاً، وهي متلازمة مع تاريخ الثورات التي انفجرت في شتّى أرجاء المعمورة[[2]](#footnote-2).

إنّ فكرة الحريات العامة وإن كانت قديمة قدم التاريخ ومرتبطة بكل الثورات الحقوقية، التي تطالب بحقوق متعدّدة كتحرّر العبيد، وزوال الإستعمار، والقضاء على الإقطاعية، ومحاربة الأنظمة الملكية والديكتاتورية، إلاّ أنّ نتاجها العظيم تجلّى مع الشرع العالمية لحقوق الإنسان بدءاً من الماكنا كارتا، الهابياس كوربوس وصولاً الى الشرع العالمية الصادرة عن هيئة الأمم المتّحدة والمواثيق المنبثقة عنها.

إنّ فكرة الحريات العامة التي انطلقت في مراحلها الأولى من المفهوم الديني، تحوّلت الى المدنية، مما انعكس تبدّلاً جذرياً في مفهوم الحريات العامة.

إذ في السابق كانت تلك الزاوية من حقوق الإنسان ما يمتنع على الحاكم تخطيها والتدخّل فيها وبشؤونها، حتى يبقى الإنسان حراً فيها. غير أنّ الأخير، يسعى لتوسيع هذه الزاوية الخاصة وزيادة رقعتها بزيادة حرياته الشخصية، مما يمتنع على الحاكم التدخّل فيها، ويبقي بعض الزوايا سريّة وشخصية وخاصة، وخاضعةً لرغبة الفرد ولإرادته المطلقة.

بالتالي نجد أنّ مفهوم الحريات العامة، يتراوح بين التقييد والإطلاق، وفقاً للمجتمعات والأنظمة.

أنّ بعض التجارب لا سيما إقصاء الدولة عن الميدان الإقتصادي بنوع خاص، أثبتت مخاطر النظام الحرّ من أيّة رقابة وتوجيه من الدولة، بحيث أنّ الكثير من الحريات لم تعد مطلقة لا يحدّها أي حَد، وتدخّل الدول فيها يتفاوت من نظام الى آخر.

ولعلّ أبرز أشكال التدخّل هو في المسائل الإقتصادية والضريبية والمالية وحقوق الملكية العقارية.

فالحريات العامة بمحتواها التقليدي، لم تُلغَ، بل جرى تطويرها وتعديلها لتلائم إحتياجات العصر والمجتمع[[3]](#footnote-3).

ظهرت اذا حريات جديدة بدءاً من الحقوق المرتبطة بالعمل وصولاً الى الحق بالحرمة الشخصية وبحماية دائرة من الأسرار الشخصية.

الحرية، وإنْ حاول الكثير من الفقه اللبناني[[4]](#footnote-4) تعريفها، لكن لا يوجد تعريف دقيق لها وذلك يعود الى طبيعة الحرية وعلاقتها بالإنسان. فالبحث عن تعريف للحرية يجب أن يكون إنطلاقاً من الإنسان الذي هو محور الوجود. الإنسان الحر هو الذي يستطيع أن يفعل ما يريد، غير أنّ حرية المرء تنتهي عندما تبدأ حرية الآخرين.

ولعلَّ أهم أشكال الحرية هي حرية الحياة الخاصة التي تتعلّق بسلوك الإنسان وتصرّفاته، كما تتعلّق بشخصيته وبمسائله الخاصة والذاتية.

وقد اعتبر الدكتور بيرم أنّ الصعوبة هي في "أننا لا نستطيع أن نفصل دائماً ونهائياً بين حياة الإنسان العامة وحياته الخاصة بحيث أنّ هذا المجال يتّسع أو يضيق تبعاً لإرادة الإنسان ورغبته وطبيعة عمله. فتعيّن الحياة الخاصة بهذا المعنى الحيّز من حياة الإنسان الذي يحتفظ به لنفسه، حيث يريد أن يبقيه خاصاً به، ولا يسمح لغيره بالإطّلاع عليه، دون موافقته الصريحة أو الضمنية"[[5]](#footnote-5).

وقد كرّس الإعلان العالمي لحقوق الإنسان المادة 12 منه لحماية حرمة الحياة الخاصة حيث جاء فيها: "لا يتعرّض أحد لتدخّل تعسّفي في حياته الخاصة أو أسرته أو مسكنه أو مراسلاته أو حملات على شرفه وسمعته، ولكل شخص الحق في حماية القانون من مثل هذا التدخّل أو تلك الحملات".

أما في لبنان فقد كرّس الدستور اللبناني فصلاً خاصاً بالحريات العامة، مدخّلاً موضوع الحريات العامة في صلب مواده عوضاً عن إبقائها في شرعة مستقلة عنه[[6]](#footnote-6).

وفي معرض حماية الحرمة الخاصة للأفراد، نصّت المادة 14 من الدستور اللبناني على أنّ للمنزل حرمة ولا يجوز دخوله عنوةً من قبل الغير إلاّ في الأحوال والطرق المبيّنة في القانون.

أما قانون العقوبات، فقد نصّ في المادة 571 منه على أنّ من دخَلَ منزل أو مسكن آخر أو ملحقات مسكنه أو منزله، خلافاً لإرادته، وكذلك من مكثَ في الأماكن المذكورة خلافاً لإرادة من له الحق في إقصائه، عوقب بالحبس مدّة لا تجاوز الستة أشهر.

وبالفعل، أنّ المنزل هو مكان خلوة وانزواء الشخص مع عائلته، بعيداً عن فضول الغير وتدخّلهم.

هذا المكان الذي يأمن البقاء فيه واقتناء الأشياء الشخصية والخاصة والثمينة، فهو يمثّل خصوصيات المرء وأهم ما له من حريات فردية[[7]](#footnote-7).

أما المادة 15 منه فقد نصّت على حماية الملكية وعلى عدم جواز نزعها من صاحبها إلاّ في الحالات المنصوص عليها في القانون، وبعد إعطاء المالك تعويضاً عادلاً.

أما مقدّمة الدستور وبالتحديد الفقرة "و" منها نصّت على أنّ "النظام الإقتصادي حر يكفل المبادرة الفردية والملكية الخاصة".

هذا على مستوى التشريع المتعلّق بحماية أحد مظاهر الحرمة الشخصية ألا وهي حماية المنزل وحماية حرمته.

من هنا كانت حماية وضع الأقفال على أبواب المنزل، طالما أنّ هذا الأخير هو المكان الذي يضع فيه المرء أثاثه وحاجياته، مما يضفي على المكان طابع الخصوصية، ولا يجعله مفتوحاً للعموم[[8]](#footnote-8).

وقد ميّز الفقه[[9]](#footnote-9) بين مفهوم المنزل ومفهوم الملكية، بحيث اعتبر أنّ مفهوم حرمة المنزل مختلف عن حرمة حق الملكية لأنّ لكل إنسان الحق بحرمة منزله بغض النظر عن كونه مالكاً أو غير مالك.

من هذا الإطار، تتحوّل حماية المنزل ومحتواه المادي (أثاث، موجودات) والمعنوي (أسرار، خصوصية) نحو المعنى الشخصي والخاص، أما حق الملكية وحمايته نحو المعنى المادي، فإنه وإن كان يتمثّل بالحماية المادية، إلاّ أنه لا يمكن أن ننفي إمكانية تأمين حماية شخصية لحق الملكية ضمن إطار مفهوم الحريات العامة، مثله مثل حماية حرمة المنزل وخصوصيّته.

وتعتبر حرمة المنزل قديمة في التاريخ[[10]](#footnote-10)، وقد تمّ تناولها في العديد من المواقع سواء في الشرع العالمية لحقوق الإنسان أو في الدستور أو في قانون العقوبات كما أشرنا، غير أننا اليوم سوف نعالجها ضمن إطار قانون الملكية العقارية اللبناني ومن منظار هذا القانون وروحيّته، كما سنتناول الموضوع من وجهة نظر القانون الضريبي وتأثيره على إفشاء معلومات تتعلّق بالذمة المالية العائدة للمواطن اللبناني.

إنّ الملكية العقارية في لبنان شهدت العديد من التطورات والتبدّلات التاريخية، سواء لناحية تحديدها، أو حتى لناحية تصنيفها. غير أنّنا اليوم في مرحلة جمود الى حدٍّ ما على مستوى التشريع العقاري، مما يستدعي إعادة تسليط الضوء والتركيز على أهمية الملكية العقارية، لا سيما مع فورة العقارات في لبنان وارتفاع أسعارها.

غير أنّ الموضوع الذي لم يتناوله الفقه، هو مدى مراعاة قانون الملكية العقارية لمفهوم الحرمة الشخصية، التي تحقّقت في عدّة مواقع منه.

إنّ حق الملكية العقارية، هذا الحق الواسع والشامل، يستفيد من حماية مادية، قوية وفعالة ألا وهو القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، وهي حماية لا تقبل الشك أو الجدل، يقابلها علنية هذه القيود ونشرها.

غير أنه في المقابل، أنّ مبدأ العلنية يمس بشكل مباشر بالحرية الشخصية العائدة للفرد حول ممتلكاته والحق بالإحتفاظ بسريّة هذه المعلومات الخاصة والشخصية لارتباطها بالذمة المالية العائدة للفرد، ولتعلّقها أيضاً بإفشاء لمعلومات وإنْ كانت مرتبطة بالذمة المالية كما ذكرنا، إلاّ أنها تتناول حالة شخصية لناحية الموقع والمكان والنوع.

بحيث أنّ قانون الملكية العقارية ويرافقه النظام الضريبي اللبناني، يمسّان بمبدأ الحرمة الشخصية عند إعلان عقود البيع، والتصريح عن معلومات شخصية في معرض التكليف الضريبي.

إنّ الوضع الحالي للتشريع مبرّر بتأمين إستقرار المعاملات العقارية، وبمبدأ سمو التكليف الضريبي لاعتبارات بعضها يتعلّق بالنظام العام الإقتصادي من ناحية، والعقاري من ناحية أخرى.

غير أنّ هذا الأمر لم ينفِ، واقع آخر، ألا وهو مراعاة مفهوم الحرمة الشخصية من قبل المشرع اللبناني في المسائل العقارية.

إنّ حق الملكية المكرّس دستوراً، يمكن حمايته من أي تعدٍّ يطاله، حتى التعديات ذات الطابع الشخصي، أي التي تمسّ بدائرة الحياة الخاصة العائدة للأفراد، لدرجة شخصنة العقار ومعاملته كالإنسان، ضمن إطار حماية حق الملكية بمظهر خاص ومبتكر.

الحرمة الشخصية للأفراد في المجتمع اللبناني، سؤال يتبادر الى الذهن في كل مرة تنتهك خصوصية حياة الأفراد سواءً في ممتلكاتهم أو حتى في أموالهم. فالإشكالية تتمحور حول التعرّض المتكرر للحرمة الشخصية العائدة للأفراد وذلك من خلال القوانين القائمة لا سيما القوانين الضريبية والمالية، كما والإهمال المتمادي في التشريعات الحالية لناحية تأمين حماية ملائمة لحرية الأفراد. قانون التنصّت، قوانين المطبوعات، ما هو إذاً موقف القوانين المقارنة من هذه الحريات العامة.

في يومنا الحالي نجد أنّ مفهوم الحريات العامة في أزمة، مما يجعل إعداد دراسة حول هذا الموضوع مسألة حيوية تستأهل البحث والتعليق.

والنقطة الأهم في هذا الموضوع هو مسألة الحرمة الشخصية، لا سيما وإنّها لم تغب عن بال المشرّع اللبناني بتاتاً، وذلك في قانون الملكية العقارية، عندما كرّس في المواد 61 وما يليها أحكاماً تتعلق بالتراجعات لناحية فتح النوافذ والمطلات، كل ذلك طبعاً يهدف الى حماية حرمة الجوار من نظر الآخرين.

كيف عالج القانون هذا الموضوع؟ وكيف نظر إليه القانون الحديث؟

ما هي أبعاده؟ وكيف تأثّر لا بل زال في المجال الضريبي وفي مجال السجل العقاري؟

فالموضوع يتعلق إذاً بإمكانية حماية الحرمة الشخصية في القانون اللبناني، وما هي المواقع القانونية التي أمّنت هذه الحماية من الناحية العقارية، وما هي القوانين التي لم تأخذ هذا الأمر بعين الإعتبار وذلك لمبررات أكثر أهمية من حماية حرية الأفراد، مفضلةً العام على الخاص.

هذا الأمر استدعى دراسة موضوع الحرمة الشخصية من منظار قانون الملكية العقارية والقانون الضريبي لا سيما الضرائب المفروضة على العقارات.

كما والإضاءة على مفهوم الحرمة الشخصية في التشريع اللبناني، عن طريق دراسة شمولية لمفهوم الحرمة الشخصية وذلك ضمن إطار الحريات العامة، هذه الحرية المهمة جداً في يومنا الحالي.

غير أنّ المفهوم يرتبط بنظرية الحقوق الشخصية، مما يقضي بضرورة معالجته من زاوية نظرية الحقوق الشخصية ايضا.

فيما عدا ذلك، إنّ الحقوق الشخصية تمثّل نفس الخصائص في فرنسا كما في ألمانيا؛ حيث تستفيد أيضاً الشخصيات المعنوية من الحماية، نظراً لكون هذه الحقوق غير مالية وغير قابلة للفصل عن حائزيها.

إلاّ أنّ عدة حقوق للشخصية كانت مثار إيحاء للفقه، نذكر منها على سبيل المثال الحق في احترام دائرة السرية، حق المؤلف، الحق في الحرية الإقتصادية.

في ألمانيا، اعتبر الفقه أنّ الحق في احترام دائرة السرية هي انعكاس للحق الممنوح للشخصية[[11]](#footnote-11) في حرمة الحياة الخاصة .

اما في فرنسا، أنّ مسألة احترام سرية الحياة الخاصة تُرِكَت في البدء للمحاكم التي تلجأ في أغلب الأحيان الى قواعد المسؤولية التقصيرية والى بعض الحقوق الذاتية وبالتحديد تلك المتعلقة بسرية الرسائل المبنيّة على الثقة[[12]](#footnote-12). حتى تدخّل المشرّع عام 1970 لتقوية ضمان الحقوق الفردية للمواطنين، وتجسّدت في المادة 9 من القانون المدني الفرنسي التي نصّت في فقرتها الأولى على أنّ "لكل امرءٍ الحق في احترام حياته الخاصة".

إلاّ أنّ بعض القرارات الصادرة عن الغرفة المدنية الأولى ظهرت أكثر حصرية. إذ اعتبرت "أنّ الإحترام الناتج عن الحياة الشخصية لكل واحد لا يمس عند نشر معلومات ذات طابع مالي ولا تتضمّن، أي إشارة الى حياة وشخصية المعني".

اعتبر Oliver Weniger[[13]](#footnote-13) أنّ موقف الفقه والإجتهاد الفرنسيّين غير مبرر. لأنه يعتبر بأنّ المرء يشعر بحاجة ذاتية للمحافظة على سرية بعض المعلومات المتعلقة بذمته المالية، كأجره مثلاً. ويعتبر بأنه من المناسب القول، أنّ للأفراد والهيئات المعنوية التي تقوم بالنشاطات الاقتصادية أن تتمتع ببعض السرية الشخصية: كالوضع المادي مثلاً.بالتالي فإنّ الطابع الإقتصادي لا يجب أن ينفي واقعة دخول هذا الحق في الدائرة السرية. كما ان افشاء معلومات عن حق الملكية لدواع عقارية و ضريبية هو افشاء لمعلوملت خاصة ويجب او لا بد ان تتمتع بدائرة من السرية.

من هنا سنتناول كل هذه الاشكاليات محاولين ايجاد حلول منطقية ومرضية من خلال تسليط الضوء في مرحلة اولى على غياب مفهوم الحرمة الشخصية في ظل التشريعين العقاري والضريبي حاليا ( قسم اول)، كما ومن خلال البحث عن نوايا تشريعية لتأمين هذه الحماية في القضايا العقارية في مرحلة ثانية ( قسم ثان).

**القسم الأول: غياب مفهوم الحرمة الشخصية في قانون الملكية العقارية**

إنّ مفهوم السريّة وبالتحديد الحرمة الشخصية العائدة للأفراد يُطرح دائماً من وجهة نظر الحريات العامة، غير أنّه لا يُطرح من وجهة نظر القانون العقاري.

فالسؤال المطروح هو في معرفة ما إذا كان قانون الملكية العقارية قد أخذ فكرة حماية الحرمة الشخصية بعين الإعتبار، لا سيما عندما كرّس المشرّع العقاري عدّة مبادئ تتعارض لا بل تتناقض معها.

إنّ مفهوم علنية قيود السجل العقاري والشهر العقاري هو نقيض السرية والحرمة الشخصية، فأين مفهوم الحريات العامة في هذا القانون؟

عند مطالعة النصوص القانونية المتعلقة بالمفعول الإنشائي لقيد الحقوق العينية في السجل العقاري، والقوة الثبوتية الناشئة عن هذا القيد، نجد أنّ المشرّع العقاري فضّل في مرحلة من المراحل هذا مبدأ العلنية على مبدأ السرية.

وقد ذهب في تميّزه وتفضيله هذا الى حدّ الفرض والإلزام بضرورة الإفصاح عن معلومات شخصية على المستويَين المالي والضريبي.

إنّ هذا التميّز يتجسّد على صعيد قواعد السجل العقاري والهدف من إنشائه، كما وعلى مستوى التصريح الضريبي عن العقارات والملكيات العقارية بشكل عام.

نلاحظ إذاً، أنه في هذا الإطار فقد أغفل المشرّع العقاري فكرة السرية فغابت عن النصوص الإعتبارات الشخصية وحرية الفرد بإبقاء المعلومات المتعلقة بذمّته المالية لناحية الملكية العقارية سرية وخاصة.

هذا الغياب لمفهوم الحرمة الشخصية يتمثّل في حالتين: الحالة الأولى، وهي حالة علنية قيود السجل العقاري (أولاً). والحالة الثانية، وهي النظام الضريبي وأشكال الضرائب التي تُفرض على العقارات (ثانياً)، والتي تستلزم تصريحاً ، لا بل إفصاحاً عن معلومات قد تكون في أغلب الأحيان خاصة وشخصية.

من هنا ضرورة البحث في علاقة السجل العقاري كما وعلاقة النظام الضريبي بمفهوم السريّة.

**أولاً: علنية قيود السجل العقاري**

تشكل عملية تنظيم الملكية العقارية مسألة هامة جداً في المجتمعات المتحضّرة، لأنّها مرتبطة بعدّة إعتبارات لعلّ أهمها المحافظة على هوية الأراضي لأصحابها من المواطنين، غير أنّ هنالك إعتبارات أخرى أكثر أهمية وهي تطوير الملكية العقارية وتفعيلها حتى تشكّل أداة فاعلة في تطوير الإقتصاد الوطني أيضاً.

فالعقارات تشكّل مورداً أساسياً لرأسمال الدول والأفراد، وذلك بغض النظر عن نوع النظام الإقتصادي وطبيعته، ففي المجتمعات الإشتراكية، كما في المجتمعات الرأسمالية، المبدأ واحد، أي أهمية العقارات سواء لأنّ مفعولها يرتد على مصالح الأمة أو على مصالح الأفراد الخاصة.

كانت القوانين العقارية أيام العثمانيين تجد نصوصها في الشرع الإسلامي الذي بقي ساري المفعول حتى ذلك الحين وفي الفرمانات أو الإرادات السلطانية التي كانت تصدر تباعاً وأبرزها "قانون الأراضي" الصادر سنة 1858 والمعروف بالمجلة العثمانية.

وبموجب هذا القانون، كانت الأراضي تعتبر ملكاً كلياً أو جزئياً للدولة، وحق السيادة عليها يرجع للسلطات دون سواه.

وكانت العقارات تقسم الأراضي الى سبع فئات:

الأراضي الملك وهي تقسم الى ثلاث فئات فرعية: أ- ملكية تامة (داخل المدن والقرى). ب- ملكية عشرية أي خاضعة للعشر. ج- ملكية خراجية أي خاضعة للخراج.

الأراضي الوقف، الأراضي الأميرية، الأراضي المتروكة والأراضي المحمية (أملاك عامة)، الأراضي المرفقة، الأراضي المبنية، الأراضي المباحة.

كان جبل لبنان إستثناءً فريداً في شكل الملكية حيث كانت معظم الأراضي تقريباً تعتبر ملكاً خاصاً ولأصحابها حق الإستغلال والتصرف والبيع والرهن[[14]](#footnote-14)، خاصةً بعد ثورة الفلاحين. غير أنّ ملكية الفلاحين الصغار في الجبل لا تقارن بملكية الكنيسة المارونية، بحيث اعتبر البعض[[15]](#footnote-15) أنه منذ منتصف القرن التاسع عشر تحولت الكنيسة المارونية الى أكبر قوة عقارية في الجبل.

أما في المناطق اللبنانية الأخرى، كانت أساليب إمتلاك الأراضي متنوعة، فمنها ما كان على شكل هبات سلطانية تمنح لكبار الموظفين والإقطاعيين المحليين، ومنها ما تمّ الإستيلاء عليه بالقوة وبحروب بين الإقطاعيين بالذات إلخ... غير أنّ ما يميّز هذه المناطق هو الملكية الكبيرة جداً لا سيما في سهول عكار والبقاع فنشأت عنها ملكية عائلية تضم منها عشرات القرى قد تبلغ الثلاثين أحياناً[[16]](#footnote-16).

إنّ قانون الأراضي العثماني لعام 1858 وما سمّي بالإصلاحات الزراعية لأعوام 1880 و 1913 جاء ليدعم ركائز هذه الملكية.

في عهد الإنتداب الفرنسي، لم تتغيّر أشكال الملكية الزراعية تغيّراً جوهرياً عما كانت عليه في العهد العثماني، فبقيت الأرض مملوكة ملكية فردية قليلة، في حين اتسعت مساحة الأراضي الإقطاعية على حساب أراضي أملاك الدولة والأملاك الفردية[[17]](#footnote-17). لا بل حددت الحكومة الإنتدابية الملكية العقارية في لبنان على أساس القوانين العثمانية.

أما المشرّع اللبناني فنجد أنّه كغيره من المشرّعين أفرد تشريعاً خاصاً للمسائل العقارية، فجاء القانون المدني في قسمين: الأول قانون الملكية العقارية والذي صدرت نصوصه منذ العام 1926، وقانون الموجبات والعقود الذي صدرت نصوصه منذ العام 1932.

قبل هذه الفترة التي كان لبنان يخضع فيها للإنتداب الفرنسي، كانت الدولة العثمانية قد نظّمت أيضاً مسألة الملكية العقارية التي بقيت بعض ذيولها في التشريع الحالي كقيود الدفتر خانة وسندات الطابو وغيرها.

غير أنّ التقسيم الجديد للعقارات الذي حصل في ظلّ الإنتداب الفرنسي والمختلف عن أراضي الدولة العثمانية بعد تفكّكها جراء الحرب العالمية الأولى، فرض إصدار قوانين حديثة تجديدية وتحديثية وإصلاحية بهدف تحديد أراضي دولة لبنان الكبير.

إنّ قرارات المفوض السامي في العام 1921 حددت بعض النقاط وقوننت بعض المسائل في موضوع العقارات والأراضي. فأقرّت وضع قوانين لصيانة ونقل حقوق الملكية وما يتفرّع عنها، والعمل على تجزئة الملكيات المتوارثة دون تقسيم. كذلك الأمر بالنسبة للملكيات المشاعية، ولتسهيل التسليف العقاري، أقرّت حرية الإتّجار بالأرض دون قيود، بحسب وضع الأرياف.

من هنا نستنتج أنّ هدف الإنتداب الفرنسي كان في تعزيز وضع الملكيات الكبيرة وإضفاء الطابع القانوني الحقوقي الوضع الذي كان سائداً قبل الحرب العالمية الأولى وبعدها.

فصدرت جملة من القرارات لعلّ أهمها القرار رقم 1378 الصادر في 20 نيسان 1922، و 2000 الصادر في 23 حزيران 1923، و144 الصادر في 10 حزيران 1925، و 275 الصادر في 5 أيار 1926 وغيرها...

كلها كانت تحت شعار تنظيم الأملاك في دولة لبنان الكبير وذلك إنسجاماً مع المصلحة العامة في تكوين الملكية الريفية الصغيرة. فنجد بشكل عام إتّجاه نحو توسيع ملكية الدولة أو الخزينة أو الأملاك العامة.

فالدولة في أيام الإنتداب الفرنسي، أصبحت المالك الفعلي لمساحات واسعة من الأراضي في سوريا ولبنان بعد أن كان لها طابع الملكية الشكلية أيام الأتراك. فالأهداف هي في إضفاء الصفة الشرعية على ما كان سارياً أيام الأتراك.

**الفقرة الأولى: تصنيف العقارات وفقاً لقانون الملكية العقارية:**

في هذه الحقبة بدأت عملية تحديد العقارات من خلال تكليف الأجهزة القضائية والإدارية المختصة مسألة المسح العقاري وتحديد العقارات وتقسيمها وإنشاء صحائف عائدة لها في السجل العقاري، كما بدأت أيضاً عملية تحريرها من القيود والإشارات القديمة التي كانت مسجلة عليها أيام العثمانيين، وذلك بهدف فتح صفحة جديدة في حياة العقارات في دولة لبنان الكبير.

وهنا في هذه المرحلة بالذات، وضعت خطة جديدة لتنظيم وتقسيم العقارات في لبنان فجاءت المواد 5 و 6 و 7 و 8 و 9 من قانون الملكية العقارية لتحدّد أنواع العقارات وأشكالها، بحيث أن تقسيمها الى عقارات كائنة داخل مناطق الاماكن المبنية، وعقارات واقعة في اراضي حكومة جبل لبنان السابقة المستقلة، مصدره تاريخ لبنان قبل اعلان دولة لبنان الكبير، ومصيره تحديد تقسيم جديد للمناطق والعقارات يلغي فكرة المناطقية في الملكية العقارية.

إنّ هذا التقسيم الوارد في المادة 5 (ملكية) لا يتلاءم اليوم البتّة مع هيكلية وتنظيم الدولة اللبنانية من الناحية العقارية، مما يستدعي إعادة نظر من قبل المشرّع في هذا الموضوع.

في المقابل، تناولت المواد اللاحقة للمادة 5 من قانون الملكية تعريف وتصنيف العقارات الى عقارات ملك وأميرية ومرفقة ومحمية وموات، مما انعكس أيضاً على التنوّع في الحقوق العينية التي سترد عليها. فالحقوق العينية مرتبطة بالنوع الشرعي للعقارات، بحيث أنّ "حق الملكية" يرد على "الأراضي الملك"، و "حق التصرّف" يرد على "الأراضي الأميرية"، بالرغم من تشابه هذين الحقّين لناحية الحقوق والموجبات التي يمنحانها لمالك العقار أو حائزه.

**1- الإصلاحات في قانون الملكية:**

إنّ المشرع (المفوّض السامي الفرنسي) في عام 1930 وعند إصداره لقانون الملكية العقارية استند الى القوانين العثمانية كالمجلّة وقانون العقارات وقانون الطابو.

غير أنّه كان قد نظّم أحكام السجل العقاري وعمليات التحديد والتحرير في مرحلة سابقة أي في العام 1926 بموجب القرارات 186 و 188 و 189 ثمّ عدّلت في العام 1932 بموجب القرارات 44 و 45 و 46.

كما أنّه من مراجعة الأسباب الموجبة لهذه القرارات، نلاحظ أنّ الهدف الأساسي منها هو في تلمّس المشرع الحاجة الماسّة للإصلاحات العقارية في الدول المشمولة بالإنتداب.

وكانت المصلحة الحيوية التي قضت بوجود هذه الإصلاحات، لم تخف وطأتها، لأنّ استثمار الأرض يشكّل أهم الموارد إن لم نقل المورد الوحيد للدول الواقعة تحت الإنتداب الفرنسي ومنها لبنان. وذلك كلّه على اعتبار أنّ التجارة في لبنان تعتمد في قسمٍ منها على التصدير، والتصدير يعتمد بدوره على الزراعة والمراعي وعلى المواد الأولية التي تُنتجُها البلاد مباشرةً وتستعمل لتزويد المصانع بها، مما ينعكس أيضاً بشكل غير مباشر على العمل الصناعي.

كما كان الهدف الأساسي أيضاً، تحرير الفلاح وذلك عندما سمح بوضع 400,000 هكتار من الأراضي الصالحة للزرع تحت تصرّف الفلاحين في تلك الحقبة من الزمن. فكان إذاً للقانون هدف إجتماعي أيضاً.

من هنا وجد المشرع أهمية إجراء إصلاحات في المجال العقاري، لارتباط العقارات بالزراعة، حتى يتبيّن لنا وكأنّ الهدف الأساسي من التشريع في المجال العقاري هو تفعيل الزراعة نظراً لما لها من آثار تنعكس على العمل الصناعي من ناحية، وعلى العمل التجاري من ناحية أخرى.

غير أنّ عملية الإصلاح الشامل التي جاءت في هذه النصوص والقرارات ما زالت ناقصة طالما أنّ هنالك نقص في النصوص القانونية، ناهيك عن أنّ بعض الأحكام لم تفصح بدقّة عن نيّة المشترع فكانت سبباً في الإختلاف أو الخطأ في التفسير.

**2- تنظيم عمليات المسح العقاري وقيود السجل العقاري:**

أما بالنسبة للسجل العقاري، فقد ثبّت الحقوق المنصوصة في قانون الملكية والحقوق العينية وساعد عمليات التسليف العقاري البعيدة الأجل، وذلك عن طريق إيجاد ضمانات ممنوحة للدائنين.

عندما بدأت عمليات المسح العقاري، والتحديد للمساحات والحدود بهدف إحصاء العقارات وتنظيمها في سجلات وقيود تكون مرجعيّتها الدولة اللبنانية، أُنشِئ السجل العقاري، وحدد القانون آلية تسجيل العقارات وكيفية ترقيمها وتقسيمها الى مناطق عقارية، كل ذلك بعد الإنتهاء من عمليات التحديد والتحرير التي استغرقت وقتاً طويلاً وما زالت حتى اليوم في طور التحقيق.

أما بالنسبة لإنشاء السجل العقاري، كان الهدف الأساسي منه هو في تحقيق مبدأ العلنية المطلقة، من حيث إمكانية الإطّلاع على قيوده بحرية فقرّر المشرع أنّه لا يحتج باكتساب الحق عن حُسن نية إلا إذا استند الى التسجيل، وقرر في المقابل انه اذا كان الخطأ ناشئ عن السجل العقاري، فإنّ كافة شروط الاكتساب الأخرى الخارجة عن السجل العقاري لا يستعاض عنها بالقناعة العامة او بالقناعة في صحتها.

من هنا أيضاً برز مفهوم الحيازة الذي أخذه المشرع بعين الاعتبار لتدوين الحقوق في السجل العقاري، وهو مبني على نظرية الظاهر والاعتقاد العام المشروع، على اساس ان غاية المشرع كانت في تثبيت حقوق أصحاب العقارات التي لم يطالها المسح من تاريخه، وليس لتشريع وضعيات غير قانونية وغير مشروعة كالتعديات والاحتلال والغصب الواقع على الأراضي غير الممسوحة.

إنّ السجل العقاري يجب أن يكون تام، أي أن يظهر حقيقة العقار، فالإفادات الصادرة عنه هي بمثابة وثيقة قيد مولود أو إخراج قيد فردي، نظراً لأهمية البيانات التي يحتويها، لا سيما وأنّها تعكس حياة العقار منذ وجوده حتى زواله بفعل عامل طبيعي أو قانوني.

لكن من الملاحظ أن السجل العقاري غير معدّ لتدوين الروابط الحقوقية المختلفة، بل تلك المحددة في القانون فقط، فالحقوق العينية معدّدة صراحةً وحصراً في المادة العاشرة من قانون الملكية العقارية.

أما عن الدعاوى التي تتناول عقار، فهي تتحوّل بدورها الى عقار غير مادي، وفقاً لتصنيف المادة 4 من قانون الملكية العقارية، بحيث اعتبر المشرّع أنه يجب نتيجة اعتبارها عقارات، أن تسجّل في السجل العقاري حتى تصبح نافذة وسارية في مواجهة الجميع.

أما عن الإشارات التي يمكن تسجيلها في السجل العقاري، كان لا بدّ من التمييز بين ثلاثة أنواع من الإشارات:

* إشارات تثبت الوقائع والحقوق، فيكون من نتائجها انشاء الحق العيني، هذه الأخيرة تتألف من الحقوق العينية وحقوق التأمين والامتيازات والرهون، والدعاوى والتحفّظات العقارية والحجوزات والارتفاقات والأحكام المكتسبة قوة القضية المقضية وأحكام الإفلاس وحجج الوقف وغيرها.
* إشارات لا تسجل إلا على سبيل المعلومات ويكون لها مفعولها بهدف إعلام الغير بها كعقود الضمان والإيجار والتسويات.
* إشارات غايتها تثبيت فعالية العقود التي اتخذت اساساً لقيد الحقوق العينية من الوجهة الحقوقية (كأهلية المتعاقدين، والصلاحيات المعطاة بالوكالة الخ...)

في النتيجة، إنّ الهدف الأساسي من هذه القيود والإشارات هو في التأكيد على المفعول الإنشائي لقيود السجل العقاري، وآثارها على مستوى علنية هذه القيود وأهمية إطّلاع الغير عليها.

كانت هذه لمحة عن السجل العقاري وقيوده وكيفية تنظيمه، إلاّ أنّ الهدف الأساسي من تنظيم السجل العقاري هو إمكانية الإعلان عن العقود التي تتعلق بالعقارات الكائنة في دولة لبنان الكبير، وذلك لإضفاء الثقة على التعامل بالعقارات وبين المتعاملين بها. إذ أوجب القانون ضرورة نشر العقود التي تتعلق بالعقارات بغض النظر عن نوعها وطبيعتها حيث جاءت الغاية الأساسية من عملية النشر هذه في إعلام الغير بالقيود والبيانات المتعلقة بالعقار. ومن خلال عملية النشر هذه يختفي مفهوم السرية ونؤكد على أنه لا يوجد حرمة شخصية في قانون الملكية العقارية خاصةً فيما يتعلق بتملّك العقارات على الأراضي اللبنانية.

إنّ هذه العلنية تتوفر من خلال عدّة عوامل لا سيما أهمها هو في وجوب نشر كافة العقود والإلتزامات التي تتعلّق بالعقار، وذلك حتى تُصبح سارية في مواجهة الغير. بالتالي نجد أنّ مفهوم السرية مفقود في فكر المشرّع العقاري لهذه الناحية.

**الفقرة الثانية: نشر عقود البيع المتعلقة بالعقارات:**

في القانون الروماني، لم يكن إنتقال الملكية يتم بعمل رضائي محض (Solo consensus)، أي بمجرد تبادل الرضى، بل كان يستوجب أعمالاً إحتفالية. فالعقد الرضائي كان يحوّل المشتري الى دائن فقط وليس الى مالك.

غير أنّ هذه الشروط الإحتفالية لم يكن لها هدف إعلام الغير، بل كان لها غير هذا المفعول.

مع الأيام ومرور الزمن، أدّى تطوّر الحياة وضرورة اللجوء الى عمليات أسرع وأقل كلفة، الى زوال هذه الشكليات، مما جعل الرومان يكتشفون خطورة هذا الوضع المُستجد على حقوق الغير، لا سيما لناحية عدم إمكانية فرض الضرائب لجهل هوية المالك الحقيقية[[18]](#footnote-18).

من هنا إذاً ظهرت أهمية القيد وتأثيره على حقوق الغير، فكرّست النصوص القانونية هذا الواقع. والمشرع اللبناني لم يكن بعيداً عن روحية القانون الروماني في هذا الموضوع، حيث بقيت ذيول تلك التشريعات في تنظيم السجل العقاري وتقسيمه.

من هنا ضرورة تسليط الضوء على كيفية تنظيم السجل العقاري؛

إن السجل العقاري يتألف من عناصر تنقسم الى قسمين:

أولاً دفتر الملكية وثانياً الوثائق التكميلية كالسجل اليومي والمخطط المساحي ومحاضر تحديد وتحرير العقارات والرسوم التسطيحية.

كما أنّ سجل الملكية يُرَتَب بحسب العقارات الواردة فيه. وإن التسجيل فيه يؤمن نشوء الحق العيني وانتقاله وانتهاءه.

غير أن هذا التسجيل ينشئ لمصلحة صاحب القيد القرينة على كونه يملك الحق تجاه الغير. بالتالي تتأمن العلنية المطلقة للحقوق من خلال التسجيل في السجل اليومي بحيث أن الحقوق غير المسجلة لا يمكن الإعتداد بها أمام الغير.

أما السجل اليومي فهو مكمِّل ومتمِّم لدفتر الملكية، إذ يوضح ويحدد الحق في التسجيل النهائي.

من ناحية ثانية، يختلف القيد عن التسجيل، فالقيد يطبّق على العقارات، أما التسجيل فموضوعه الحقوق العائدة للعقارات. أما دفتر الملكية، فهو يتألف داخل السجل العقاري من مجموعة الصحائف العقارية العائدة لعقارات المنطقة.

في المقابل، تتألف الصحيفة العينية من أربع صفحات: تخصّص الصفحة الأولى لوصف العقار. والثانية لحقي الملكية والتصرّف والوقف والثالثة لحقوق التأمين والحجوزات والدعاوى العقارية، والرابعة للإيجارات الطويلة وحقوق المستأجرين والمزارعين.

إنّ القيود والمعلومات الواردة في السجل العقاري تتمتّع بالقوة الثبوتية والإقناعية تجاه الغير، لا سيما لناحية الوقائع والحقوق المدوّنة فيه.

غير أنه لا يُمكن الإحتجاج باكتساب الحق عن حُسن نيّة إلاّ إذا استند الى التسجيل؛ فإذا كان الخطأ ناشئ عن قيود السجل فإنّ القيد يكون عن حُسن النيّة.

أما عن الأشخاص، فإنّ الحماية لا تمتدّ إلاّ الى الأشخاص الثالثين كالشاري مثلاً.

في المقابل، كرّست المادة 13 من القرار رقم 188/26 حق "كل من اكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً في ذلك الى قيود وبيانات السجل العقاري" فهذا الأخير يقر في مكتسبه.

إنّ هذه الحجة التي أعطاها القانون لقيود وبيانات السجل العقاري تستتبع نتيجتان تكفلان تحقيق غاية التشريع في الإثبات: النتيجة الأولى هي ضرورة أو وجوب نشر عقود البيع المتعلقة بالعقارات، والنتيجة الثانية هي سهولة الحصول على قيود السجل العقاري وعلنيّتها.

**1- ضرورة أو وجوب نشر عقود البيع المتعلّقة بالعقارات:**

إنّ المشرع وبهدف تثبيت الملكية العقارية أنشأ نظام السجل العقاري وأحاطها بثقة كاملة تدفع عنها الريب وتؤمنها من المنازعات.

بحيث أنّه تتمثّل الغاية الأساسية من إنشاء السجل العقاري في شهر المعاملات المتعلقة بكل عقار، لتمكين الغير من الإطلاع عليها، والإحاطة بحالة العقار الحقيقية[[19]](#footnote-19).

إنّ للقيد مفعول أبعد وأقوى من مجرّد الإعلان، فهو ينشِئ حق الملكية أي ينشِئ الحق العيني، بالتالي إنّ تسجيل أي عمل أو تصرّف قانوني، يؤدي الى إعلام الغير به، أي جعله عاماً[[20]](#footnote-20).

كما أنّ التسجيل في السجل العقاري يشكّل قرينة على علم الغير بالقيود الواردة فيه، بحيث أنّ ما نشر وفقاً للأصول القانونية الملائمة يعتبر معروف من الكافة بمعنى آخر إنّ عملية النشر تجعل من العمل قابل للإحتجاج به بمواجهة الكافة.

هنا لا بدّ من دراسة فعالية القيد وأهميته، إذ جاء في المادة 10 من القرار 188/26 أنّ "كل إتفاق بين فريقين سواء أكان مجاناً أم ببدل، وكل حكم مكتسب قوة القضية المحكمة، وبصورة عمومية، كل حدث يرمي الى إنشاء حق عيني أو نقل ذلك الحق أو إعلانه أو تعديله، أو إسقاطه يجب أن يُعلن عنه بقيده في دفتر الملكية".

أما المادة 11 من القرار 188 فقد جاء فيها: "إنّ الصكوك الرضائية والإتفاقات التي ترمي الى إنشاء حق عيني أو الى نقله أو إعلانه أو تعديله أو إسقاطه لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين إلاّ اعتباراً من تاريخ قيدها".

نستنتج من هذين النصين أنّ للقيد مفعولين أو وظيفتين: الأولى وظيفة شكلية تتمثّل بالقوة الثبوتية لقيوده والثانية وظيفة عضوية تتمثّل بنشوء الحق العيني.

وقد اعتبرت محكمة التمييز[[21]](#footnote-21) أنّ الملكية العينية العقارية لا تنتقل حتى بين المتعاقدين، إلاّ من تاريخ تسجيلها في السجل العقاري سنداً للمادتين 10 و 11 من القرار 188 و المادة 393 من قانون الموجبات والعقود، وذلك في معرض دعوى عرضت عليها حيث طالب فيها المميز بأنّ العقار الواقعة فيه الشقة مدار النزاع ما زال مسجلاً على اسم الأشخاص الثالثين، وإنّ عقد الإتفاق المنظم بينه وبينهم لا يوليه حق التصرّف بهذه الشقة باسمه الشخصي.

من الناحية الشكلية، إنّ عقد البيع المتعلّق بعقار يجب أن يتم تسجيله في السجل العقاري حتى يكون منتجاً لمفاعيله القانونية ألا وهي نقل الملكية من المالك الأول الى المالك الثاني. من هنا بإمكاننا تصنيف هذه العقود في فئة العقود الرسمية لأنّ القانون اشترط أن يتجلى هذا الرهن بشكل خاص كإنشاء سند رسمي.

لا بل أكثر من ذلك، إنّ إنتاج هذه العقود لمفاعيلها يُدخلها أيضاً في فئة العقود الشكلية لناحية نشوء الحق وليس لناحية نشوء العقد، فالعقد نشأ صحيحاً ومكتملاً ومنتجاً لكافة مفاعيله، غير أنّ نشأة الحق العيني مرتبطة بتسجيل هذا العقد في السجل العقاري.

وهنا بإمكاننا مناقشة الوظيفة العضوية للتسجيل، فالحق العيني بحدّ ذاته كحق الملكية، لا ينشأ إلاّ بعد تسجيله في السجل العقاري وإن كان هذا الحكم غير مكرّس بشكل صريح ومباشر إنّما التطبيقات العملية تؤدّي الى هذه النتيجة.

وقد طبّق الإجتهاد[[22]](#footnote-22) مبدأ المفعول الإنشائي للقيد في أكثر من موقع وفي العديد من قراراته.

بالإضافة الى ذلك إنّ هذا الحكم يستنتج من مجمل النصوص الحالية المكرّسة سواء في قانون الملكية العقارية كالمواد 2 و 3 و 4 ملكية أو من خلال المادة 11 من القرار 188 أو المادتين 1 و 3 من القرار 189.

أما عن القرار 189 يُستنتج منه أنّ العقارات يجب أن تُسجّل في السجل العقاري، وأنّ دفتر الملكية يستوعب مجمل الصحائف العينية لعقارات المنطقة، كما أنّ العقارات العائدة لكل منطقة، تُسجّل في دفتر الملكية وفقاً لتسلسل أرقامها. من هنا نؤكّد على ضرورة تسجيل العقارات.

والعقارات حسب تصنيف قانون الملكية على نوعين:

أ- عقارات مادية كرّستها المادة 2 و 3 منه وهي التالية: عقارات بطبيعتها الذاتية وعقارات بالتخصيص.

ب- عقارات غير مادية كرّستها المادة 4 مُعتبرةً أنها الحقوق والدعاوى التي تتناول عقاراً مادياً. فالحقوق وعلى اعتبار أنها عقارات "غير مادية" بحسب تعبير المشرع يتوجّب إذاً تسجيلها مثلها مثل الدعاوى مثل العقود والإتفاقات والصكوك والأحكام.

من ناحية أخرى، إعتبر المشرع اللبناني أنّ للقيد في السجل العقاري مفعولاً إنشائياً، وذلك يستنتج من النصوص التالية: نص المواد 9 و 10 و 11 و 17 من القرار 188 المذكورة سابقاً والمادة 204 ملكية عقارية والمادة 393 م.ع.

بحيث أنّ هذه النصوص تفيد نشأة الحق العيني منذ لحظة التسجيل في السجل العقاري، مما يؤمّن نوع من الإستقرار والثبات والثقة بالنسبة لقيود السجل العقاري.

من هنا نستنتج أنّ الحق العيني لا تكون له أي قوة قانونية قبل إتمام إجراءات تسجيله، فلا يكون له أي كيان أو وجود قبل هذا التسجيل. كما أنّ الحق العيني لا ينشأ حتى بالنسبة للفرقاء أنفسهم أي حتى بين المتعاقدين إلاّ منذ لحظة تسجيله في السجل العقاري.

بالتالي فإنّ العقود التي تتناول عقارات أو يكون موضوعها عقاري، يجب أن تنشر (تُسجّل) في سجلٍ خاص، ألا وهو السجل العقاري، مع ما يستتبع عملية النشر هذه من إفصاح وعلنية في العقود التي تتم في لبنان، والتي تتناول عقارات.

إنّ هذا النشر مع ما يرافقه من إعلان يتناول كل العقارات الكائنة على الأراضي اللبنانية، فيتأمّن نوع من مركزية للمعلومات متواجدة في السجل العقاري، بحيث أنّ كل عقار يجب أن تكون المعلومات المتعلقة فيه واردة ومسجلة في السجل العقاري. وهذا يستتبع سؤال آخر، هل بإمكان أي مواطن الإستحصال على معلومات عن العقار؟

**2- سهولة الحصول على قيود السجل العقاري وعلنيتها:**

لا يحتج باكتساب الحق عن حُسن نيّة إلاّ إذا استند الى التسجيل في السجل العقاري. بالتالي فإنّ قيود السجل هي التي تكوّن القناعة العامة بصحّة المعلومة طالما أنّ هذه الأخيرة مقيّدة فيه.

من هنا جاءت النصوص العقارية لتقرر مبدأ العلنية المطلقة كنتيجة من نتائج التسجيل بحق ذوي العلاقة والغير. لذلك ومن أجل تقوية قاعدة العلنية المطلقة، فقد حُظّر على كتّاب العدل أو المحاكم الشرعية التصديق على أي صك أو مقاولة عقارية متعلقة بعقار مسجّل، قبل تسجيلها بدورها في السجل العقاري. مما يجعل قبولها مقبول بتدوينها في الصحيفة العينية.

بالإضافة الى كتّاب العدل، إنّ الموظفون الرسميون مكلّفين أيضاً بطلب تسجيل كل صك يثبت حقاً خاضعاً للتسجيل، كما أنّ على دوائر التنفيذ أيضاً أن تطلب تسجيل الحقوق المصرّح عنها والإعتراضات والفراغات والبيوع الجبرية وكل ما يقرره القاضي على العقارات. وفي حال تخلّف الموظف المختص عن القيام بهذه المهمة فإنّه يتحمّل الغرامة عن كل صك رسمي أو حكم غير مسجل.

إنّ هذه الإلزامية بالتسجيل تؤكّد على علنية قيود السجل العقاري، التي تساعد في تكوين القناعة العامة لدى الغير. وكانت الأسباب الموجبة للتشريع حول علنية السجل العقاري تبرّر بضرورة فتح قيود السجل العقاري للجمهور بمدى واسع، وذلك يتحقق عندما يسمح لكل شخص، لقاء دفع رسوم المراجعة والنسخ، الحصول على المعلومات المدوّنة فيه.

وبالفعل فقد قررت المادة 86 من القرار 188 "أنه يحق لكل شخص أن يحصل على المعلومات المدرجة في السجل العقاري لقاء تأدية الخرج النظامي عن الكشف والاستنساخ" كما أكّدت المادة 87 من القرار ذاته أنه يحق لكل شخص يثبت أنّ له مصلحة أن يتقدّم من أمين السجل العقاري بطلب للحصول على وثائق معينة حسبما تقتضيه الحال.

في المقابل، يمكن لأمين السجل أن يدلي على سبيل المعلومات البسيطة، بكل إفادة تتعلّق بالعقارات وبالحقوق العائدة لها. كما يمكنه أن يعطي أي شخص بياناً عاماً أو خاصاً بالشروح المدوّنة في صحيفة العقار العينية.

من ناحية أخرى، أكّدت المادة 90 من القرار 188 أنه "يُمكن إطّلاع العموم على الصحيفة العقارية التي يطلبها خطياً ذوو العلاقة، وذلك لقاء دفع خرج الكشف...".

بالتالي يجوز للأشخاص الآخرين أن يطّلعوا على صحيفة العقار العينية، بحضور أمين السجل أو أحد موظفيه، فيكون من الممكن إعطاء أي شخص بيان عام أو خاص عن الإشارات المدوّنة على الصحيفة العينية، وأيضاً شهادة بعدم تسجيل صورة المخطّط المساحي، وكشفاً بالعقارات التي يملكها شخص في منطقة عقارية واحدة أو أكثر.

ومن المُلفت كيف أنّ المشرّع سعى جاهداً للمحافظة على صدقية وثبوتيّة قيود السجل العقاري، فمنع على أمين السجل إخراج دفاتر الملكية أو السجل اليومي ومخطّطات المساحة من مكان السجل ولو حتى لو كان ذلك بناءً على طلب المحاكم.

وأكّدت على ذلك المادّتين 9 و 91 من القرار 188 اللتين جاء فيهما: م 90: "على أن يتم حتماً الاطلاع عليها بحضور أمين السجل العقاري أو أحد موظفيه، والإيتاح لهم إستنساخ الصحيفة أو أخذ خلاصة عنها".

أما المادة 91 "ولا يجوز البتّة للمحاكم، في حال من الأحوال، أن تطلب أو تأمر بأن يؤتى الى المحكمة بدفتر الملكية أو بخرائط المساحة أو بالسجل اليومي، أما الوثائق الثبوتية التي بُني عليها التسجيل فلا يجوز الإتيان بها الى المحكمة إلاّ في حالة وجود دعوى تزوير يتعلّق بالتسجيل. بيد أنه يُمكن للمحكمة الحصول على الوثائق المذكورة في المادة 87 من القرار رقم 188 الآنفة الذكر، بناءً على طلب يقدم الى أمين السجل".

إنّ سهولة الحصول على معلومات وقيود السجل العقاري المتعلقة بالعقارات يؤكّد مرة جديدة على علنية هذه القيود، والغاية من ذلك تأمين نوع من الشفافية المطلقة في مسألة العقارات، لمنع عمليات التحايل في مسائل الملكية نظراً لخطورة هذا الموضوع وأهميته على المستوى العملي.

غير أنّ هذه المبررات والإعتبارات، تتعارض مع إعتبارات أخرى ألا وهي حق الإنسان بسرّية معلومات تتعلق بملكيته العقارية، هذا الحق بالسرّية مرتبط بفكرة أخرى، ألا وهي سرّية الأموال الداخلة في الذمة المالية العائدة للمرء.

إنّ أي إنشاء للمعلومات المتعلقة بملكية أو بأموال الإنسان، يشكّل بدون أي جدل مساس بحقوق الإنسان والإحتفاظ بسرّية معلومات مرتبطة بذمته المالية.

أموال الإنسان وممتلكاته، يجب أن تشكّل سراً من الأسرار الخاصة لعدّة إعتبارات. غير أنّ ثقافة المجتمعات تلعب دوراً بارزاً في هيكلة وفي تقوية هذا الجانب المالي لموضوع حقوق الإنسان.

إنّ حقوق الإنسان يُنظر إليها في هذه المسألة من ناحية مالية، إقتصادية، وهي مسألة لم تطرح حتى اليوم على بساط البحث من قبل الفقه اللبناني.

إنّ المشرّع كان يضع نصب عينه إعتبارات أخرى أكثر أهمية بنظره من إعتبار حق المرء على سرّية أمواله وذمته المالية، ومن تأمين حماية شخصية على مستوى حقوق الإنسان، ألا وهو اعتبار تأمين الحق للدائن عن طريق تكريسه لحق الإرتهان العام على كامل أموال وممتلكات المدين، مؤمناً بذلك حماية مادية للذمم المالية.

ان موضوع رفع السرية عن الذمة المالية يذكر بموضوع السرية المصرفية، حيث احاط المشرع الحسابات المصرفية بقدسية تامة، تمنع المصارف من الافشاء عن المعلومات المتعلقة بحسابات زبائنها.

اذ حددت المادة 1 من قانون سرية المصارف الصادر سنة 1956، على انه تخضع لسر المهنة المصارف المؤسسة في لبنان. كما الزمت المادة 2 مديري ومستخدمي المصارف وكل من له اطلاع بحكم صفته او وظيفته باية طريقة كانت الدفاتر والمعاملات والمراسلات المصرفية، بالسرية وبكتمان السر فيما يتعلق بحسابات زبائنها واسمائهم واموالهم والامور المتعلقة بهم.

غير ان هذا القانون اجاز رفع السرية عن اموال الزبائن وامورهم اذا اذن لهم بذلك خطيا صاحب الشأن او ورثته او الموصى لهم او اذا اعلن افلاسه او اذا نشأت دعوى تتعلق بمعاملة مصرفية بين المصارف وزبائنها، وفي دعاوى الاثراء غير المشروع.

في المقابل، كرست المادة 4 من قانون السرية المصرفية عدم امكانية القاء اي حجز على الاموال والموجودات المودعة لدى المصارف الا باذن خطي من اصحابها.

ان الوضع المصرفي لناحية المحافظة على سرية معلومات تتعلق بزبائنها، وتأثير قانون السرية المصرفية على نجاح القطاع المصرفي لهو خير دليل على ان هذا القطاع يقتضي الاقتباس عنه والتمثل به في اكثر من موضع، خاصة اذا ما وصل الامر الى الافصاح عن معلومات تتأثر بها الذمة المالية العائدة للافراد.

غير ان القطاع المصرفي يواجه اليوم العديد من التحديات والمخاطر، لا سيما في ظل موجة القوانين الاميركية التي صدرت مؤخرا منها قوانين مكافحة تبييض الاموال وتمويل الارهاب والامتثال الضريبي، والتي اجبرت المصارف دوليا وعالميا على التقيد بها تخوفا من العقوبات المالية التي من الممكن ان تصيبها.

اذ بين السرية المصرفية والافشاء عنها، وتأمين حدود دنيا من القواعد المتعلقة بمصالح عليا كمكافحة تبييض الاموال والارهاب، فضلت المصارف رفع السرية، على الرغم من فعالية هذا النظان وتأثيره الايجابي على الاقتصاد اللبناني ككل.

من المستحسن اذا، لو اخذت هذه الآلية الدقيقة عن القطاع المصرفي، للمفاضلة بين مصلحتين وتطبيقها على سبيل القياس على القطاع العقاري، مع مراعاة بعض الخصوصية العائدة لهذا القطاع الاخير. بحيث توضع بعض القيود على علنية السجل العقاري بما يتلاءم مع المصلحة الخاصة من جهة اولى والمصلحة العامة من جهة ثانية.

كان هذا من ناحية علنية قيود السجل العقاري، غير أنّ المساس بالحرمة الشخصية العائدة للأفراد المقيمين والعاملين في لبنان تتمثّل بمظهر آخر ألا وهو العلاقة التي تربط الدوائر العقارية بوزارة المالية لا سيّما لناحية الضرائب والرسوم التي تفرض على الأراضي والملكية العقارية بشكل عام.

**ثانياً: العلاقة بين الدوائر العقارية ووزارة المالية**

إنّ غياب مفهوم الحرمة الشخصية يتمثّل أيضاً في العلاقة القانونية بين الدوائر العقارية والملكية العقارية من ناحية ووزارة المالية من ناحية أخرى.

إذ بمجرّد إلزام المالك بالتصريح عن ملكيته، وإخضاعه لنوع من الرقابة المالية والضريبية على ممتلكاته، يرفع الغطاء عن سرية المعلومات المتعلقة بحق الملكية، هذا الحق المقدس والمكرّس دستوراً تحت شعار الحريات العامة.

أما الإلتزام الذي يلتزمه المالك تجاه وزارة المالية فهو يتمثل، إما بفرض ضرائب أو بفرض رسوم، تعكس جميعها مدى الرقابة والسيطرة التي تمارسها وزارة المالية بالتعاون مع الدوائر العقارية على الملكيات العقارية والفردية والخاصة، كما تعكس في المقابل سعة المساس بحق الإنسان على سرّية معلومات متعلّقة بذمته المالية.

وهنا لا بُدّ من إقامة التمييز بين الضرائب والرسوم. ما هو الفرق بينهما؟ وما هي المعايير والأسس المعتمدة في كل منهما؟

ان الضريبة هي فريضة نقدية يتحمّلها المكلّفون بصفة نهائية وبدون مقابل بقصد تغطية النفقات العامة[[23]](#footnote-23). أما الرسوم فهي مبلغ من المال تجبيه الدولة أو إحدى السلطات العامة من الأفراد بصورة جبرية مقابل المنافع أو الخدمات التي تؤديها لهم[[24]](#footnote-24).

**فقرة أولى: الضرائب:**

إنّ الخزينة تسعى تأميناً لاستيفاء دينها بحق امتياز من الدرجة الأولى على عين الأرض وأجورها ووارداتها.

في المقابل، إنّ الضرائب على العقارات والمباني تنقسم الى فئتين: الفئة الأولى وهي فئة الضريبة على الأراضي والثانية هي فئة الضرائب على الأملاك المبنيّة.

**1- الضريبة على الأراضي:**

صدرت هذه الضريبة بموجب قانون 1959 الذي ما زال نافذاً حتى تاريخه، وذلك بموجب المراسيم

القوانين المتتالية في السنوات 1969 و 1974 و 1983 و 2013.

غير أنّ هذه الضريبة، وبالرغم من وقف العمل بمفعول القانون المتعلّق بها تمس بدورها الحرمة الشخصية العائدة للأشخاص لأنها تكلّف مالكي العقارات بضرائب يتم تحديدها أما على أساس تخمين دخل هذه الأراضي، أما على طريقة الدخل الحقيقي، غير أنّ كل هذه الطرق والوسائل تخفي تحقيقاً وتحرّياً يُصيب ممتلكات المواطن، ويؤدّي الى الكشف عنها، مما يؤكّد على رفع الحرمة عن خصوصية حياة الأفراد.

فالضريبة تفرض على أساس دخل الأراضي، وهذا يعني رفع النقاب والكشف عن سرية المعلومات المتعلقة بمداخيل المالك عن الأراضي التي يملكها، فالمشرع في حالة الضريبة لم يراع أي حرمة لحقوق الإنسان وحريّته في التملّك.

في المقابل، إنّ الضريبة على الأراضي الزراعية يتراوح تقدير قيمتها بين الدخل المخمّن والدخل الحقيقي. فالدخل المخمّن يختلف حسب نوع الأراضي التي تمّ تكليفها.

أما الأراضي المعدّة للبناء أي جميع الأراضي الواقعة ضمن نطاق مدينة بيروت، فقد صنّفها القانون الى 12 منطقة، ووضع قيمة بيعية لكل منها على أساس المتر المربّع.

في المبدأ، وفي حال كانت هذه الضريبة منفّذة فهي تفرض بموجب جداول تكليف تنظّم باسم المالك. فالمالك إذاً مكلّف، وكل مرابح أو ضامن أو شريك مزارع ومستأجر ملزمون أيضاً بتأدية الضريبة. ليس هذا فحسب، لا بل تلاحق الضريبة وتلازم العقار لدرجة أنها تطال الورثة والموصى لهم.

هذه الضرائب كغيرها تتمتع بالإمتياز، بالتالي فإنّ من يدفع ضريبة عن غيره يتمتع برتبة الدائن الممتاز، مثله مثل الخزينة.

في المقابل، إذا جرى إنتقال مُلك بين الأحياء، تتابع المالية إستيفاء الضريبة من المالك القديم الى حين تسوية الوضع في الدوائر العقارية وإبلاغ وزارة المالية بتغيير هوية المالك حتى يُصار الى إلزام المشتري بدفعها.

غير أنه لا بُد من التذكير أنّ هذا النوع من الضرائب ما زال غير مُطبّق. وفي حال تطبيقه، سيؤدّي بدوره الى التعرّض لحرمة الحياة الشخصية في شقّها المالي؛ أي كل ما له علاقة بالذمة المالية العائدة للشخص.

**2- الضريبة على الأملاك المبنية:**

تتناول ضريبة الأملاك المبنية، الأبنية على اختلاف أنواعها أياً كانت مادة بنائها، أياً كان محل وجودها، ملحقات الأبنية والتركيبات والمركبات والأراضي التي يعتبرها القانون بحكم الأبنية[[25]](#footnote-25).

تشكل هذه الضريبة نوع آخر من انواع الضرائب التي تفرض على العقارات، وهي بالتحديد العقارات المبنية.

شكّلت الرسوم المالية الضريبية مورداً من الموارد الأساسية لخزينة الدولة، ولم يعرف اللبنانيون الطابع المالي بأشكاله المعهودة وبوظيفته المتعارف عليها إلاّ إبّان الحكم العثماني. وقد شكّل الطابع المالي معلماً من المعالم الإدارية واليوم التراثية التي تروي تاريخ لبنان وحقباته وفترات الحكم التي سادته. وفي عهد الإنتداب الفرنسي إستخدمت الطوابع المالية الفرنسية في دولة لبنان الكبير. ولم يظهر إسم الجمهورية على طابع مالي إلاّ مع حلول عام 1929.

وقد نظّم مصرف لبنان مؤخّراً في كانون أول 2015 معرضاً للطوابع المالية التي أصدرها منذ دولة لبنان الكبير حتى تاريخنا هذا، وهي تجسّد الحقبات التاريخية التي مرّت على لبنان، وتعكس مظهر من مظاهر التكليف الضريبي على المواطن.

وقد كانت هذه الضريبة تفرض بحسب تعديل 1910 على أساس القيمة البيعية للأبنية سواء أكانت مؤجرة أو غير مؤجرة، غير أنه ومنذ العام 1910 أصبحت هذه الضريبة تفرض على أساس القيمة التأجيرية.

تتمتع هذه الضريبة بعدة خصائص لا سيما أنها مباشرة ونوعية وتتخذ القيمة التأجيرية أساساً لفرضها وسنوية وتصاعدية وإقليمية.

وما يهمنا بموضوع هذه الضريبة الاشخاص المكلفون بها فالأشخاص هم المالك أو المستثمر للعقار. وفي ذلك دلالة على رفع الحرمة الشخصية عن الحق بالتملك وكشف النقاب عن نسبة الملكية التي تعود لشخص ما على الأراضي اللبنانية.

كما تشكّل تعدّياً على خصوصية ممتلكاته وحقه بالتملك، لا سيما فيما يتعلّق بموجودات ذمته المالية. والمعروف قانوناً أنّ الذمة المالية العائدة لشخصٍ ما هي لصيقة لشخصيّته لدرجة ولادتها بولادته وانقضائها بوفاته.

هذه الذمة المالية في القانون اللبناني تعكس تبنّي المشرّع اللبناني للنظرية الشخصية تبعاً للمفاعيل المباشرة التي رتّبها عليها، لا سيّما حق الإرتهان العام.

هذه الذمة التي لا تنفصل عن الشخصية، تشبه بدورها الحق بالإسم وبالشرف وغيرها من الحريات العامة الملاصقة لشخصية الإنسان، مما يجعل أي تعدٍّ عليها، مساساً بالحرمة الشخصية من الناحية المالية، أي بطابعها المالي.

في المقابل، ينشأ الحق بالضريبة منذ اليوم الأول الذي تصبح فيه العقارات والأبنية قابلة لإنتاج إيرادات أو لتحقيق إيرادات جديدة. أما عن كيفية دفع الضرائب وإجراء التكليف فهي تتم من خلال طريقتين، أما على أساس البدل المعين في عقد الإيجار نتيجة لاتفاق المؤجر والمستأجر، وأما على أساس البدل المقدر من قبل وزارة المالية.

وقد حدّد التعميم رقم 92/89 أصول تقدير الإيرادات الصافية بعد إجراء تصنيف محدد للأبنية بين فخمة وجيدة وشعبية. فالتقدير يتم إذاً إما عن طريق تصريح المكلف بواسطة تسجيل عقود الإيجارات لدى الجهة المختصة أو عن طريق تقدير هذه الدائرة لهذه الإيرادات بواسطة أجهزتها[[26]](#footnote-26).

في المقابل، كرست المادة 74 كيفية التكليف بالضريبة وذلك على أساس جداول تكليف سنوية وفقاً لأحكام قانون المحاسبة العمومية وللأصول التي تحدد بتعليمات من وزير المالية، غير أن الدولة لكي تفرض إستيفاء هذه الضرائب سمحت بمطالبة أشخاص آخرين غير المكلفين الأصليين (أي المالك والمستثمر) وبالتحديد شاغل البناء مستأجراً يكون مكلفا نيابةً عن المالك من اصل بدل الإيجار.

وفي حال إنتقال الملكية بين الأحياء يصبح مالك العقار الجديد كافلاً للضريبة غير المدفوعة والمفروضة باسم المالك القديم، ومسؤولاً بالتضامن معه عن كل ضريبة تفرض بعد تاريخ الإنتقال على أساس الإيرادات العائدة للمدة السابقة.

وفي حال الوفاة يكون الورثة والموصى لهم أيضاً مسؤولون بالتضامن عن الضريبة المفروضة على العقار باسم المورّث أو الموصي.

**فقرة ثانية: الرسوم:**

هذه الأخيرة متعددة ومتنوعة فهي تتراوح بين رسوم انتقال ورسوم عقارية ورسوم على القيمة التأجيرية ورسم الطابع المالي.

**1- رسوم إنتقال:**

هي الضريبة التي تفرض على العقارات المبنية وغير المبنية التي تنتقل بطريق الإرث أو الوصية أو الهبة أو الوقف أو بأي طريق آخر بلا عوض يعادل قيمتها الحقيقية. كما يفرض رسم الإنتقال أيضاً على جميع الأموال المنقولة التي تؤول بنفس الطريقة أي طريقة الإرث أو الوصية الخ... وذلك باستثناء الدولة والبلديات.

يتمتّع هذا النوع من الضرائب بأنه يجمع بين الصفة الشخصية والعينية[[27]](#footnote-27) لأنه يأخذ بمبدأ قرابة الوارث من مورثه، ولأنه يفرض على المال المنتقل للغير بدون عوض بمعدلات تصاعدية دون أخذ الحالة العائلية لشخص بعين الإعتبار.

إنّ التركة إذاً تخضع لهذه الضرائب المسماة رسم الإنتقال، وقد يقرر المشرع الضريبي اللبناني بعض الإعفاءات لأسباب إجتماعية أو إقتصادية أو سياسية أو فنية.

أما عن أسُس التقييم، فأخذ المشرع اللبناني بأساس واحد للتقييم وهو القيمة التي يحددها أصحاب العلاقة في تصاريحهم إستناداً الى الأسعار الرائجة في السوق بتاريخ الإنتقال.

في المقابل، يجب على المكلفين تقديم تصاريح للإدارة وذلك على أوراق خاصة تعطيها لهم الإدارة تتضمن معلومات شخصية حول المتوفّي وعمله وإقامته وتاريخ وفاته الخ... مما لا شكّ فيه، أنّ كل هذه المعلومات تشكّل مساس بحرمته الشخصية وإطّلاع الإدارة على معلومات خاصة تعكس الحالة الشخصية للأفراد، بالتالي نشر لمعلومات شخصية تخصّه.

يسدّد الرسم المستحق للدولة دفعة واحدة إذا كان بالإمكان بيع مال من أموال التركة و تكون قيمته أعلى من قيمة رسم الإنتقال. أما إذا خلت الحصة من نقود أو صكوك يمكن بيعها جاز للدولة أن تقسّط المبلغ على خمس سنوات و توضع إشارة التقسيط على الصحيفة العقارية.

إنّ تسمية هذه الضريبة رسماً هو من قبيل التجاوز، لأنها لا تدفع مقابل خدمة تقدمها الدولة للمكلف، بل هي ضريبة مفروضة على رأس المال، بمناسبة إنتقاله بلا عوض[[28]](#footnote-28). إنّ هذه الضريبة ليست دورية، بل تفرض عند وقوع الحدث أي الوفاة. غير أن البعض[[29]](#footnote-29) يعتبرونها تصيب التركة دورياً، مما يجعلها بمثابة مصادرة لقسم من الثروات الكبرى في سبيل إعادة توزيعها بواسطة الموازنة.

في المقابل، يعاقب القانون أصحاب العلاقة الذين يهملون تقديم التصاريح اللازمة لدفع رسم الإنتقال بالغرامة التي تعادل 10% عن كل شهر تأخير من قيمة الرسم الذي كان سيترتّب على الأموال والحقوق. بالإضافة إلى غرامات أخرى كالغرامة المقطوعة من مليون الى خمسة ملايين وذلك حسب حالة المخالفة المرتكبة.

**2- رسوم عقارية أخرى:**

بالإضافة الى رسم الإنتقال، رسوم عقارية أخرى تعكس بدورها أوجه التعرّض للحرمة الشخصية والحياة الخاصة العائدة للأفراد.

**أ- رسم على القيمة التأجيرية:**

القيمة التأجيرية هي كل ما يتقاضاه أو يحصل عليه المؤجر من المستأجر نقداً أو على شكل منفعة. أما رسوم القيمة التأجيرية فهي الرسم السنوي الذي يفرض على شاغلي الأبنية، على أساس القيمة التأجيرية للبناء.

فرض القانون في المقابل على المالك أو المستثمر تسجيل عقود الإيجار وملاحقها في الدائرة البلدية الواقع ضمن نطاق العقار أو لدى المختار في المناطق التي ليس فيها بلدية. على أساس عقد الإيجار وقيمة بدل الإيجار تتحدّد القيمة التأجيرية.

يتولى مهمة التخمين لجنة مؤلفة من أحد أعضاء المجلس البلدي، ومهندس موظف يمثّل الدائرة الفنية، موظف آخر تنتدبه وزارة المالية وأحد موظفي البلدية. أما في حال عدم وجود عقد إيجار مسجل في الأبنية المؤجرة، فإنّ القيمة التأجيرية تحدّد عن طريق التخمين الذي تتولاه أيضاً اللجنة المشار إليها أعلاه[[30]](#footnote-30).

أما معدلات الرسم على القيمة التأجيرية فقد حدّدها القانون رقم 14/90، على الشكل التالي:

5% للأماكن المستعملة للسكن.

7% للأماكن المستعملة لغير السكن[[31]](#footnote-31).

وقد صنّف بعض الفقه[[32]](#footnote-32) الرسوم على القيمة التأجيرية من ضمن الرسوم البلدية، التي تستوفيها البلدية مباشرةً، لقاء الخدمات التي تؤديها. في المقابل، تُعفى من رسوم القيمة التأجيرية: الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية، والأبنية التي تشغلها البعثات الدبلوماسية والقنصلية شرط المعاملة بالمثل، والأبنية التي تشغلها منظمة الأمم المتحدة وفروعها، والمؤسسات التي لا تتوخى الربح.

**ب- الرسوم العقارية:**

أما الرسوم العقارية فهي التي تفرض لقاء التسجيل والإنتقال العقارية كما ورسوم المساحة أو لقاء القيام بالأعمال الطوبغرافية. وكنا قد سبق لنا وتكلّمنا عن رسوم الإنتقال والفراغ، بقي لنا أن نتكلّم عن رسوم التسجيل وهي التي تهمّنا أكثر من رسوم المساحة. إنّ رسوم التسجيل هي رسوم مقطوعة وتتوجب على عدد من المعاملات العقارية. وتستوفى هذه الرسوم عن طريق إلصاق طابع مالي على معاملة تسجيل الملكية العقارية.

في بعض الأحيان، قد تكون المعاملة خاضعة لرسمين الأول مقطوع والثاني نسبي، فيستوفى الرسم في هذه الحالة عن طريق الدفع نقداً في صندوق المالية. وقد حدّد الجدول رقم 1 من المرسوم الإشتراعي رقم 148/59، نسبة هذه الرسوم وقيمتها[[33]](#footnote-33).

**ج- رسم الطابع المالي:**

بالإضافة الى كافة الرسوم المشار إليها أعلاه تخضع العقارات أيضاً وبالتحديد العقود والصكوك المتعلّقة بعقارات لنوع آخر من أنواع الضرائب ألا وهو رسم الطابع المالي. ترعى هذا الرسم قوانين كالمرسوم الإشتراعي رقم 67/67 تعدل بالقانون رقم 9801/68 وبالقانون رقم 1/1970/70 وبالجدول رقم 9 الملحق بقانون موازنة 1980 وبالموازنات المتتالية حتى عام 1994 و 2004 وقانون الإجراءات الضريبية رقم 44 لعام 11/11/2008.

إنّ رسم الطابع المالي يدفع عند تحرير أي عمل من شأنه أو باستطاعته أن يؤلّف سنداً. فكل عمل خاضع لقانون رسم الإنتقال يؤلف الحدث المنشئ للضريبة[[34]](#footnote-34). وحّدت المادة 1 من م.إ. 67/67 نطاق فرض هذا الرسم:

1- الصكوك أياً كان شكلها أو جنسية الموقعين عليها.

2- الكتابات التي لا تشكّل صكوكاً بحدّ ذاتها ولكن يمكن الإعتماد عليها، كخلاصات ونسخ وصور الأوراق والصكوك.

3- الصكوك والكتابات المنشأة في الخارج أو في دور السفارات أو القنصليات الأجنبية.

إنّ رسم الطابع على نوعين: رسم نسبي وهو بمعدل 3 بالألف من قيمة المبلغ المذكور في الصك أو الكتابة، ورسم مقطوع وهو لا يرتبط بالمبالغ الواردة في الصك أو الكتابة بل تحدّد قيمته في الجدولين رقم 1 و 2 الملحقين بقانون رسم الطابع المالي وذلك بحسب الصك أو الكتابة موضوع الرسم.

يخضع كل مستند يتضمّن مبلغاً من المال مبدئياً لرسم الطابع المالي النسبي. في المقابل، يتوجّب رسم الطابع المالي عند إنشاء الصكوك والتوقيع عليها. كما يتوجب عند تجديد العقود أو تمديدها أو حتى في حال تعديل شروط العقد لجهة القيمة أو إحدى الشروط الأخرى.

كانت هذه لمحة عن الضرائب والرسوم التي تتناول العقارات، والتي يفرض على المكلف بها، الإفصاح عن بعض المعلومات الشخصية، مما يشكّل وضعاً غير مرغوب فيه.

غير أنّ السؤال الذي يطرح هو في معرفة أي مصلحة هي المفضّلة في نظر القانون، المصلحة الشخصية أو الخاصة، أو المصلحة العامة الضريبية؟

مما لا شكّ فيه، أنّ المصلحة العامة هي الأقوى في نظر القانون والدولة وذلك لعدّة إعتبارات لا سيما المالية منها منها المتعلقة بموازنة الدولة ككل. هذه الموازنة التي تبرر اصدار عدة قوانين قد تكون غير عادلة في بعض الاحيان، لكنها مبررة بالغاية التي تؤمنها. وهكذا فعلت مؤخرا الولايات المتحدة الاميركية عندما اصدرت قانون الامتثال الضريبي الذي يلاحق المواطنين الاميركيين في اي دولة وجدوا فيها.

**القسم الثاني: إحترام ومراعاة مفهوم الحرمة الشخصية في قانون الملكية العقارية:**

بعد أن استعرضنا المواقع التي لم يراعِ فيها المشرّع اللبناني مفهوم الحرمة الشخصية، نجد أنه في مواضيع أخرى أخذ هذا الأمر بعين الإعتبار.

فالسؤال الذي يطرح، ما هي المبررات التي حدت به الى حذو هذا المنحى؟

لربما لتأثّره بروحية التشريع الفرنسي، لا سيما وأنّ قانون الملكية العقارية صدر في فترات الإنتداب الفرنسي للبنان.

إنّ قانون الملكية العقارية، الذي لم يراعِ ولم ينظّم أو يؤمّن حماية الحرمة الشخصية العائدة للأفراد بصورة مباشرة وبموجب نصوص صريحة‘ أخذ بعين الإعتبار هذه المسألة في موقع محدّد، ألا وهو تنظيم عملية فتح المطلات والنوافذ والشرفات.

إنّ الهدف من تنظيم هذه المسائل الشخصية هو في حماية المالك من تعدّي الجوار على حرمة حياته الخاصة والشخصية وذلك عن طريق تحديد أُطر فتح المطلات والنوافذ، والقيود التي ترافقها.

في المقابل، وبعد دراسة موضوع الإرتفاقات القانونية التي بحثها المشرّع في قانون الملكية العقارية، نجد أنه كان يسعى في مجملها الى حماية العقار والحق العيني بصورته المادية المحضة. في حين أنه، في موضوع المطلات والمناور، نراه شخّص العقار مكرساً له حماية قانونية متعلقة بالتراجع عن حدود عقار الجار.

ما الهدف إذاً من فرض التراجعات؟ وما الغاية منها بالرغم من التشجيع على استثمار كامل مساحة العقار، لا سيما على ضوء ارتفاع أسعار العقارات وأهميتها؟

مما لا شكّ فيه أنّ الإعتبار الأول هو في حماية العقار من تلصص الجوار، وبالتحديد حماية مالكي العقار من تطفّل الآخرين وتعدّيهم على حياتهم الخاصة.

في المقابل، وبعد دراسة موضوع الإرتفاقات القانونية التي بحثها المشرّع في قانون الملكية العقارية، نجد أنه كان يسعى في مجملها الى حماية العقار والحق العيني بصورته المادية المحضة. في حين أنه، في موضوع المطلات والمناور، نراه شخّص العقار مكرساً له حماية قانونية متعلقة بالتراجع عن حدود عقار الجار.

**أولاً: المطلات والنوافذ:**

نظّم المشرع اللبناني مسألة المطلات والنوافذ في المواد 33 و 67 و 68 و 69 من قانون الملكية العقارية، فما هو إذاً المبدأ القانوني الذي يرعاها؟ وكيف اقرّت المحاكم هذه النصوص في معرض نظرها بالدعاوى المطروحة أمامها؟

**الفقرة الاولى- المبدأ القانوني والنصوص القانونية التي ترعاه:**

كرّس قانون الملكية العقارية في بعض النصوص والمواد القانونية حماية الملكية العقارية من أي تعدٍّ تتعرّض له. وتعدّدت أوجه الحماية التي يؤمنها هذا القانون، فتراوحت بين إزالة التعدّيات على أعمال المساحة وتعيين حدود العقارات، وفرض تراجعات وإرتفاقات قانونية وإتفاقية تهدف جميعها الى تفعيل الملكية العقارية وتحسين وضع العقارات.

غير أنّ قانون الملكية العقارية وفي معرض تأمينه لحماية العقارات، حاول توفير حماية من نوع آخر، ألا وهي حماية الحرمة الشخصية العائدة للأفراد من خلال تنظيمه لعملية فتح المطلات والنوافذ.

إنّ القانون المدني الفرنسي، عالج موضوع حماية الحرمة الشخصية العائدة للأفراد في المادة 9 منه، متناولاً بالتفصيل الحياة الخاصة بالأفراد، وكيفية حمايتها بشكل يتناسب مع الشرَع العالمية لحقوق الإنسان.

أما في القانون اللبناني، لم يتناول المشرّع هذه المسائل بشكل مباشر وصريح، غير أنه وفي قانون المكلية العقارية، وبالتحديد في المواد 66، 67، 68، 69، بحث في كيفية بناء النوافذ مميّزاً بين النوافذ والمطلات، فارضاً تراجعات قانونية هدف من خلالها ليس فقط الى حماية العقارات، إنّما أيضاً حماية ساكنيها ومستخدميها، ماذا جاء اذا في مضمون المادتين 66 و 67 ملكية عقارية.

**1-مضمون النص القانوني لناحية التراجعات**

جاء في المادة 66: "لا يجوز لصاحب عقار أن يكون له مطل مستقيم أو نوافذ أو شرفات أو سوى ذلك من النتوءات على أرض مسورة أو غير مسورة للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط الذي يحدث فيه هذا المطل أو هذه الشرفات وبين تلك الأرض مسافة مترين. وإذا لم تكن هذه السافة حاصلة فلا يجوز فتح النوافذ أو الشبابيك إلاّ على علو مترين ونصف من أرض الغرفة المراد إضاءتها، إذا كان الطابق أرضياً، وعلى علو متر وتسعين سنتمتراً من أرض الغرفة إذا كان الطابق علوياً".

أما المادة 67 فقد جاء فيها: "لا يجوز لصاحب عقار أن يكون له مطل جانبي أو منحرف على أرض مسورة أو غير مسورة للمالك المجاور، ما لم يكن بين الحائط المحدث فيه المطل وبين الأرض المذكورة مسافة نصف متر".

من خلال هاتين المادتين يجب التمييز بين الحالات الآتية:

أ-المطل المستقيم أو النوافذ أو الشرفات حين تكون مسافة التراجع بين الحائط الذي يحدث فيه هذا المطل وهذه الشرفات وتلك الأراضي مسافة مترين، على اعتبار أنّ هذه المسافة كافية للمحافظة على حرمة الجوار وعدم التعدّي على حياته الشخصية. أما إذا لم تكن هذه المسافة متوفرة فينبغي فتح النافذة أو المطل المستقيم على علو مترين ونصف.

لماذا كل هذا الإرتفاع؟

لحجب الرؤية أو النظر مباشرةً الى عقار الجار. هل المقصود حماية الأرض أو أبعد من ذلك؟ لا شك في أنّ ما قصده المشرّع هو حماية عقار الآخرين وحياتهم الخاصة من نظر الجوار وتطفّلهم.

ب- أما إذا كان المطل منحرف أو جانبي، فيكفي أن تكون المسافة بين الحائط المحدّث فيه المطل وبين الأرض مسافة نصف متر بحيث أنه ونظراً لوضع المطل وانحرافه، فإنّ النظر الى عقار الجار يكون أصعب، فتكون مسافة النصف متر كافية للتراجع.

ت- أما إذا كانت النوافذ والشبابيك والشرفات تطل على الطريق العام، فإنّ هذا المنع لا يطبّق، إلاّ في الحالات التي نصّت عليها قوانين أخرى (مرسوم رقم 9232/68 فرض تراجع للبناء على جانب أوتوستراد بيروت – صيدا). عام 1997، صدر المرسوم رقم 11265/97، الذي تسامح عند مخالفة مساحة الفتحات (النوافذ والأبواب) ضمن نسبة 10%.

ففرض لقاء التسامح غرامة مالية توازي مرة واحدة رسم البناء المتوجب بحسب الرخصة عن كل متر مربّع من مساحة الغرف او القطع التي أصبح وضعها مخالفاً.

وأيضاً بالنسبة للشرفات، إذا لم تتجاوز الزيادة في عرض الشرفة فوق الطريق أو التراجع (10 سم) تفرض غرامة مالية مقدارها خمس مرات رسم البناء المتوجب حسب الرخصة عن المساحة الزائدة عن النتوء المسموح به. أما بالنسبة للإرتفاع فقد قُبِل التسامح بنقص ضمن نسبة 3% من الحدّ الأدنى للإرتفاع المسموح لقاء غرامة ثلاث مرات رسم البناء المتوجب حسب الرخصة عن مساحة الشرفات المخالفة.

من ناحية أخرى، أكد نظام البناء والضم والفرز والإستثمار الملحق بالمرسوم رقم 14313 تاريخ 21 نيسان 1970، العائد لتنظيم ضواحي مدينة بيروت على موضوع التراجع عن الطرق وحدود العقارات المجاورة، وما يهمنا في هذه النقطة ما جاء في مسألة التراجع عن حدود العقارات المجاورة، فاعتبر هذا المرسوم أنه يطبق التراجع عن حدود العقارات المجاورة، كما هو محدد في النظام الخاص للمنطقة الواقع فيها العقار. ويسمح ضمن هذا التراجع بإقامة الإنشاءات الواقعة تحت السطح الأفقي للمقارنة، ويسمح لأعمال الزخرفة البروز عشرة بالماية من مقدار التراجع، شرط أن لا يقل هذا التراجع عن ثلاثة أمتار.

أما في قانون البناء رقم 646/2004، وفي المادة 15 منه فقد اعتبرت أنه مع مراعاة الأنظمة والإرتفاقات المفروضة في المناطق يسمح بإقامة الطوابق السفلية التي لا يزيد إرتفاع مستوى سقفها (باطون) عن متر واحد فوق مستوى الأرض الطبيعية أو المسوّاة. ويسمح بإقامة جدران إستنادية للأرض الطبيعية مهما بلغ إرتفاعها، وجدران الدعم للردم القانوني التي لا يتجاوز علوّها المترين ويسمح ببروز بعض الإنشاءات العائدة للوقاية والزخرفة والتجميل التي تحدّد شروطها بمرسوم يتّخذ بناءً لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل.

كما جاء في المرسوم التطبيقي لقانون البناء رقم 15874 الصادر في 5/12/2005، وبالتحديد في عدّة نصوص قانونية أهمها المواد 8 و 12 و 13 التي كرّست موضوع التراجعات والنتوءات دون أن تُبيّن السبب الأساسي من وراء ذلك، مقتصرة على تعليل هذه المسألة وربطها بالأعمال التجميلية والزخرفية.

أما المادة 8 من المرسوم المشار إليه أعلاه وفي معرض شرحها للنتوء عن الغلاف، أي حالة معاكسة لحالة التراجع، أي التقدّم على الطريق العام أو غيره، اعتبرت أنه لا يمكن نتوء شرفات حرّة غير مقفلة على الطريق التي تقل سعتها عن تسعة أمتار، أما على الطرقات التي تساوي أو تزيد سعتها عن تسعة أمتار، فيسمح بنتوء أقصى قدره 1,05 متر (متر وخمسة سنتيمترات).

وفي مثل آخر متعلّق بحواجب الشمس يسمح بالنتوء 60 سم (ستون سنتمتراً) كحدّ أقصى عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق وعن واجهة البناء (بدون الشرفات والفرندات واللوجيات). أما المادة 12 من المرسوم ذاته، أهم ما جاءت به هو تعريف كل من الشرفة، والفرندا، واللوجيا. فاعتبرت أنّ الشرفة هي الجزء الأفقي الناتئ عن جسم البناء والمرتبط به من جهة أو جهتين على الأكثر وغير مقفل. أما الفرندا، فهي الجزء الأفقي الناتئ عن جسم البناء والمرتبط به من جهة على الأقل وترتكز من جهاته الأخرى على أعمدة مرتكزة على الأرض الطبيعية وغير مقفلة.

واللوجيا هي الجزء الأفقي الداخل في جسم البناء والمرتبط به من ثلاث جهات وغير مقفل من جهة على الأقل شرط أن لا يقل عرض اللوجيا عن عمقها باتّجاه داخل البناء.

عام 2007 وبموجب المرسوم 617 أضيفت فقرتين متعلّقتين بالبرادي الزجاجية، وذلك بعد السماح بإقفال الفرندات بالزجاج المتحرّك . حيثُ اعتبر المرسوم أنه يقصد بالبرادي الزجاجية كافة الألواح الزجاجية الشفافة المتحرّكة بما فيها تلك المزوّدة بإطارات من الألمنيوم الملوّن. وأضاف أنه يجب أن تكون نوعية وألوان البرادي الزجاجية موحّدة في الواجهات المطلّة على الطرقات وذلك في الأبنية التي يتم الترخيص بها بعد صدور هذا المرسوم على أن يتم تسجيل مواصفات هذه البرادي في نظام الملكية للبناء.

من الملاحظ أنّ همّ التشريع هو في تأمين مواصفات جمالية وتزيينية مقبولة، دون البحث في أي بُعد آخر لفرض مثل هذه التراجعات والنتوءات وإقفال الفرندات بالزجاج الملوّن وغيره. كما أكّدت المادة 13 من المرسوم رقم 15874/2005، على وجوب مراعاة حدود التراجع عن العقارات المجاورة فيما يتعلّق بإقامة التصاوين والطوابق السفلية وبروز الأعمال الزخرفية والتجميلية والكرانيش إلخ...

أما مجلة الأحكام العدلية وفي المادة 1197 كانت تسمح للمالك بأن يبني على آخر حدود ملكه وأن يفتح ما شاء من النوافذ دون التقيّد بأية مسافة أو علو شرط ألاّ يلحق عمله بالغير ضرراً فاحشاً. من الملاحظ إذاً أنه في مراحل سابقة وأيام السلطنة العثمانية كان يُعطى للمالك حق التصرّف المطلق في ملكه بدون أي قيد، شرط ألاّ يلحق ضرراً فاحشاً بالغير.

وقد عالج المشرّع اللبناني مسألة النوافذ والمطلات من زاوية الإرتفاقات القانونية المفروضة على العقار، أو القيود القانونية على حق الملكية. فجاءت المعالجة تحمل عدّة معانٍ.

من ناحية، إعتبر المشرّع أن فرض تراجع على العقار يشكّل مساس بالصفة المطلقة التي يتمتع بها حق الملكية وبالحريات التي يمنحها لصاحبه. هو من هذا المنطلق قيد أو عبء يثقل العقار ويرهقه وهو موضوع لمصلحة العقارات المجاورة.

ومن ناحية أخرى، وعند التوسع في تفسير غاية المشرّع من هذه النصوص، نرى أنّه حاول حماية الحرمة الشخصية العائدة للجوار من خلال تكريسه لأحكام تصب في هذه الخانة وليس فقط لدواعٍ تجميليّة.

**2-التراجعات في مفهوم قانون الملكية**

وإذا ما راجعنا هذه النصوص القانونية يمكن أن نعدد الحالات التالية:

أ- المناور (jours): المنور هو فتحة يقصد بها مرور الهواء ونفاذ النور دون التمكن من الإطلال على العقار المجاور.

إنّ المنور إذا فتح في الطابق الأرضي فيجب أن يكون على علو مترين ونصف من أرض الغرفة. أما في الطابق الأوّل والأعلى فيكفي أن يكون على علو متر وتسعون من أرض الغرفة. وفي هاتين الحالتين لا يتوجب مراعاة أيّة مسافة.

هذه الحرية في مسألة التراجع والمسافة مردّه الى عدم إمكانية إستراق النظر الى العقار المجاور من المنور او على الأقل صعوبته.

ب- الحائط: إذا لم يحوِ نوافذ أو مطلات يمكن إقامته على الحد الفاصل بين ملكه وملك الجار.

ت- المطلات (vues): والمقصود بها النوافذ والشرفات وغيرها من الفتحات ذات الأشكال الهندسية المتنوعة، وهنا يقتضي التمييز بين حالتين على النحو الذي فعلناه سابقاً، أي المطلات المواجهة وتلك المنحرفة، بحيث أنّه فرض على الأولى تراجعاً أكبر مما فرضه على الثانية.

من خلال هذه النصوص نستنتج أنّ فكرة حماية الحرمة الشخصية لم تكن غائبة تماماً عن بال المشرّع اللبناني، بحيث أنّ هذه الحماية يمكن أن تتأمّن من خلال هذه النصوص. أما اليوم، فهل ما زالت كافية، في ظل موجة الحريات والحقوق التي تسود مجتمعاتنا.

إنّ فكرة الحريات العامة أصبحت اليوم في مراحل متقدّمة جداً، بحيث أنه وفي بعض المجتمعات الغربية نجد انّ الشرفات غير موجودة، وذلك للإفادة من كامل مساحة العقار، نظراً لارتفاع اسعار المتر المربع في بعض العواصم الاوروبية. كما ان النوافذ وارتفاعها ومداها يتمتع بحرية اوسع، نظراً لتجذّر فكرة الحرمة الشخصية وحق الانسان بحياة خاصة محمية بموجب نصوص مباشرة وصريحة، يمكن الاستناد اليها في إقامة دعاوى حماية الحرمة الشخصية وسرية الحياة الخاصة.

لكل انسان الحق بعالم خاص وسري، فالحياة الخاصة للملوك تختبئ وراء جدران قصورهم. في النهاية، لكل شخص بغض النظر عن موقعه او مكانته الحق بحديقة سرية وخاصة تحميه وتقيه من نظر الآخرين وتطفّلهم.

هذا الواقع، يجب تكريسه اكثر فأكثر في النصوص القانونية المدنية، وذلك تلاؤماً مع الشرع العالمية لحقوق الانسان، ومع فكرة السرية الشخصية التي يحق لكل انسان ان يتمتع بها.

في لبنان، وردت فكرة حق الملكية في الدستور اللبناني وبالتحديد في مقدمته حيث جاء فيها، النظام الإقتصادي حر يكفل المبادرة الفردية والملكية الخاصة.

من هذه الزاوية، يجب النظر الى حق الملكية العقارية كحرية من الحريات العامة التي تشبه حرية ابداء الرأي والتعبير، وحرية التجمّع، وحق الإنتخاب وغيرها من الحقوق والحريات التي كرستها الشرع العالمية لحقوق الإنسان.

إنّ حق الملكية العقارية، هذا الحق الدستوري يعكس وجهة نظر ايجابية وتحررية للحقوق. هذه النظرة الإيجابية يجب أن تنعكس أيضا على مستوى الحريات الشخصية المتعلقة بسرية الحياة الخاصة العائدة للأفراد والمواطنين.

هذا لجهة القيود المتعلقة بفتح المطلات والنوافذ في النصوص القانونية، ماذا عن موقف الإجتهاد من هذه المسألة؟

**الفقرة الثانية:** **موقف الاجتهاد ودوره في حماية الحرمة الشخصية:**

بعد استعراض موقف القانون من مسألة التراجعات وعمومية نصوصه في هذا الاطار، يبقى السؤال كيف تعامل الاجتهاد مع هذه المواد وكيف فسرها؟

من مطالعة مواقف المحاكم يتبين لنا ان الاجتهاد فسر المقصود من وضع هذه القيود القانونية، معتبراً ان الغاية من ايجادها هو في منع رؤية الجار لجاره. وضمن هذا المفهوم تتأمن حماية الحرمة الشخصية العائدة للفرد ضمن اطار حماية حقه في الملكية.

وقد تأكد هذا الموقف في اكثر من موقع، فما هو اذا وضع الاجتهاد اللبناني في تفسير هذه النصوص ضمن اطار حماية الحرمة الشخصية.

**1-امثلة عن الاجتهاد اللبناني:**

اعتبرت محكمة استئناف الجنوب بتاريخ 5/5/98[[35]](#footnote-35)، ان "مراعاة التراجع القانوني بين مالكين متجاورين تهدف الى منع الرؤية ومنع ازعاج الجار لجاره".

كما اعتبرت المحكمة أنه إذا أراد المالك فتح نافذة أو مطل مباشر في بنائه، عليه أن يتقيّد بالتراجعات القانونية المفروضة في المواد 66 وما يليها. فإذا أراد إنشاء شرفة عليه أن يراعي التراجعات لأنّ هذه الأخيرة "تطل مباشرةً على عقار الجار"، وإلاّ يمتنع على المالك إستخدامها كشرفة وتبقى سطحاً للطابق الأرضي، في هذه الحالة يكون الأمر جائز عملاً بالمادة 67 ملكية عقارية.

وأيضاً اعتبرت محكمة التمييز المدنية[[36]](#footnote-36) أنّ روح المادتين 66 و 67 من قانون الملكية العقارية تهدف الى "منع الرؤية التي تغدو ممنوعة بمثل هذه الوسيلة". وفي وقائع القضية أن الجار فتح نوافذ ومطلات على أرض جاره المسوّرة، متمسّكاً بحجة السور للقول بعدم وجود تعدٍّ على حرمة عقار جاره، غير أنّ المحكمة تشدّدت في تفسير مفهوم الحرمة الشخصية معتبرةً أنّ المنع المنصوص عنه في المادتين 66 و 67 يتناول عقار الجار سواء كان مسوّراً أو غير مسوّر.

أما عام 1955، وفي إحدى القضايا[[37]](#footnote-37) المعروضة على محكمة التمييز بصدد إزالة مطلات كانت مبنية قبل العام 1930 أي في ظل أحكام المجلة، إعتبرت المحكمة أنّ حق الإرتفاق يتضمّن منع صاحب البناية من فتح نوافذ تطل تواً على الأرض المجاورة إلاّ إذا كانت تبعد عن الحد الفاصل بين العقارين مترين على الأقل أوإذا فتحت النافذة في الحائط على علو مترين ونصف من أرض الغرفة في الطابق الأرضي وإذا فتحت في الطوابق الأخرى فأن تكون على علو متر وتسعين سنتي. وقد بررت المحكمة ذلك بقولها أنّ حق الإرتفاق القانوني هذا يقع على جميع البنايات المتجاورة، وإنه إرتفاق عائد للمنفعة الخصوصية.

كما أنّ المحكمة ولتعليل قرارها فسّرت المقصود بالحرية المعطاة للمالك بفتح ما شاء من نوافذ ومطلات في ملكه في ظل مجلة الأحكام العدلية، بكون "مالك بناية حراً في أن يفتح نوافذ تطل تواً على أرض أو بناء جاره شرط أن لا ترى منها المحلات التي يجوز للنساء التردّد إليها كصحن الدار والمطبخ".

نستنتج من خلال هذا التعليل تبنّي التشريع اللبناني لمفهوم الحرمة الشخصية، مؤمّناً له الحماية من خلال نصوص قانونية تتعلق بحماية حق الملكية العقارية. فالغاية الأساسية التي أرادها المشرّع هي في حماية حرية الأفراد من نظر وتطفّل جيرانهم. غير أنه يؤخذ على هذا القرار إقتصاره على حماية حرمة النساء فقط، في حين أنّ الحرمة الشخصية تتعلق بالإنسان ككل ولا تقتصر على النساء فقط.

اليوم يجب أن تُفهم الحرمة الشخصية من باب أوسع نظراً لتطور المجتمعات وتبلور فكرة حقوق الإنسان أكثر فأكثر.

وفي موقع آخر أيضاً إعتبرت محكمة التمييز[[38]](#footnote-38) أنّ فتح نوافذ فوق النوافذ القديمة الموجودة في الطابق الأرضي، "وأنّ النافذتان المحدّثتان في الطابق الثاني لا تطلان تواً على بناء المستأنف عليهم مطلقاً، بل على سطوحهم"، وفي هذه الحالة لا يشكّل إنشاء هاتين النافذتين تعدياً على حق الملكية بوجهه المتعلق بحماية الحرمة الشخصية للمالك.

كما أنّ عدم مراعاة التراجع المفروض في قانون البناء يعرّض الباني للمسؤولية تجاه الإدارة، أما في العلاقة بين المتجاورين في حالة عدم مراعاة التراجع وإنشاء شبابيك ونوافذ ومطلات فإنّ رفع الضرر يكون بإقفال هذه النوافذ والشبابيك والمطلات[[39]](#footnote-39).

من ناحية ثانية، تطرح مسألة فتح المطلات والمناور إشكاليات أخرى. إذ لا بدّ من البحث في موضوع تسجيل هذه الإرتفاقات في السجل العقاري.

**2-تسجيل ارتفاق المطل في السجل العقاري**

جاءت المادة 58 ملكية على أنه شذوذاً عن المبدأ المقرر بالمادة 10 من القرار المختص بالسجل العقاري، تُعفى من النشر والإعلان حقوق الإرتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للأماكن وعن الموجبات المفروضة بالقانون. وقد أكّد الإجتهاد[[40]](#footnote-40) على ذلك، مميّزاً بين حالة الإرتفاقات الإتفاقية معتبراً أنً هذه الأخيرة تحتاج الى التسجيل في السجل العقاري.

كما اعتبرت محكمة إستئناف جبل لبنان[[41]](#footnote-41) أنّ الارتفاق الذي ينشأ باتفاق الطرفين يخضع لأحكام المادة 10 من القرار 188 المعدّل بالقرار رقم 45 الصادر بتاريخ 20 نيسان 1932، يجب الإعلان عنه بتسجيله في السجل العقاري ولا يكون نافذاً حتى بين المتعاقدين إلاّ إعتباراً من تاريخ تسجيله؛ كما أنه لا يمكن الإعتداد به إلا بعد تسجيله في الصحيفة المخصصة لكل عقار في السجل العقاري وفقاً للمادة 204 من قانون الملكية والمادة 11 من القرار 188.

من ناحية أخرى، نتساءل حول مدى امكانية المالكين المتجاورين في الإتفاق على مخالفة المواد 66 و67 ملكية.

أجابت محكمة استئناف جبل لبنان انه يمكن الاتفاق على مخالفة المادتين 66 و67 ملكية، كما يمكن تأييد حالة راهنة لنوافذ كانت قد أُحدِثَت قبل صدور قانون الملكية وفي ظل مجلة الاحكام العدلية.

أما عن طبيعة الموجب، فهو موجب سلبي، بحيث أن هذه القيود تشكل حقوقاً تتضمن فرض موجبات سلبية متقابلة على أصحاب العقارات وضعها المشرع على حق ملكية العقارات[[42]](#footnote-42).

وقد أيّدت ذلك محكمة استئناف جبل لبنان[[43]](#footnote-43)، معتبرة ان الارتفاق الذي أوجده القرار 3399 في مادتيه 66 و67 هو ارتفاق سلبي قوامه منع احداث مطلات او نوافذ او نتوءات على ارض مجاورة ما لم تتحقق الشروط التي نصت عليها المادتان المذكورتان إن من حيث الارتفاع او من حيث المسافة.

ونبرز في هذا الموضوع الرسم البياني الآتي:

**المسافة القصوى للمطل المباشر**

**عقار أ**

**عقار ب**

**2 متر**

عندما يكون المطل مباشراً يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين العقارين على الأقل مترين.

**شروط فتح المناور عندما يكون العقار مبني مباشرةً على حدود العقار المجاور**

**عقار أ**

**عقار ب**

**1.90 م**

**2.50 م**

المنور الذي فتح في الطابق الأرضي يجب أن يكون على علو مترين ونصف من أرض الغرفة. أما في الطابق الأول فيكفي أن يكون على علو متر وتسعين عن أرض الغرفة.

**ثانياً: مقارنة مع بعض القوانين الاوروبية:**

إنّ إجراء المقارنة مع القانون الفرنسي تبدو ضرورية، لا سيما وإنّ المشرّع اللبناني وعند وضعه لهذه النصوص استوحى من روحية القانون الفرنسي، خاصة وان تاريخ صدور القانون تمت في فترة الانتداب الفرنسي مما انعكس ومما لا شك فيه على التشريع. فإذا ما استعرضنا التشريع الفرنسي وبالتحديد القانون المدني الفرنسي نرى انه تناول موضوع المطلات والنوافذ بصورة تفصيلية والغاية الاساسية من ذلك هي حماية الملكية والجار من تطفّل المجاورين.

**الفقرة الاولى: مفهوم المطلات والمناور في القانونين الفرنسي والهولندي:**

كان لا بُدّ لنا في هذه المرحلة من إجراء مقارنة مع القانونين الهولندي والفرنسي نظراً لاختلاف مفهوم الحرمة الشخصية في البلدين. والفارق بينهما ليس بالشاسع، لكنّ هذه النظرة المختلفة تستمد من عادات المجتمع وتقاليده حيث الحرية الشخصية تبلغ مداها في النظام الهولندي.

**1-في القانون الفرنسي**

إنّ الحرية والحصرية في الملكية تتجسّدان وتكتملان في الملكية العقارية. فاعتبر[[44]](#footnote-44) الفقه الفرنسي أنّ charbonnier est maître chez soi

إنّ الملكية والأبنية تمثّل الجوار، والتجاور يُثير النزاعات، بالتالي فإنّ القواعد والأحكام المتعلقة بالجوار هي قواعد تقليدية تعود الى القانون الروماني والقوانين القديمة[[45]](#footnote-45). غير أنّ كل الأحكام المتعلقة بالجوار تهدف الى تأمين الأمن والسلام بين الجيران. وقد اقتبس القانون المدني الفرنسي هذه الأحكام عن الأعراف التي كانت سائدة في مدينة باريس[[46]](#footnote-46).

كانت أعراف باريس تعتبر أنه ينبغي إقامة المناور على علو تسعة أقدام إرتفاعاً من أرض الغرفة الكائنة في الطابق الأرضي، أما بالنسبة للطابق الأول والطوابق الأخرى فيكفي ارتفاع سبعة أقدام. في حين أنه بالنسبة للمطلات المباشرة، فلا يمكن لأحد أن يطل على عقار جاره أو على الساحات التي يملكها، إذا لم يكن هنالك مسافة ستة أقدام بين المطل والعقار المجاور، أما إذا كان المطل غير مباشر، فيكفي الإبتعاد مسافة قدمين.

إنّ تدخّل القانون لتنظيم موضوع المناور والمطلات والنوافذ وغيرها جاء لتفادي النزاعات التي يمكن أن تنشأ عن التطفّل على الجيران. فاعتبر القانون الفرنسي أنّ المناور لا تُزعج الجار لأنها عبارة عن فتحات تسمح بمرور النور فقط دون السماح بالنظر الى ما يحصل من حولنا. فسمح القانون المدني الفرنسي وبالتحديد المواد 675 ← 680 بفتح المناور في الحيطان الخاصة إذا ما توفرت فيها ثلاثة شروط:

الشرط الأول أن تكون مؤلفة من زجاج ثابت أي لا يمكن فتحها.

والشرط الثاني أن تكون على ارتفاع مترين وستون سنتمتراً من أرض الغرفة الكائنة في الطابق الأرضي، وعلى علو متر وتسعون سنتمتر، في الطوابق الأعلى.

والشرط الثالث لا يهم مدى وسعها، إذ يكفي أن لا تسمح لا بالنظر ولا بالتهوئة.

وفي حال كانت المناور مستوفية للشروط القانونية، لا يمكن للجار المطالبة بإزالتها، ولكن بإمكانه القيام بذلك بطريقة غير مباشرة عن طريق تشييد حائط من جهة عقاره. أما إذا كانت المناور (jours) غير مستوفية الشروط القانونية، فلا يمكن إكتسابها بمرور الزمن المُكسب.

أما بالنسبة للمطل (vue)، فهذا الأخير يستوجب حقوقاً أكثر تعقيداً من المناور، لأنه يسمح بالنظر الى عقار الجار. بالتالي إنّ الأحكام المتعلقة به تختلف حسبما يكون المطل مباشراً vue droite أو fenêtre d’aspect أو مطلاً غير مباشراً vue oblique.

فالمطلات المباشرة هي تلك التي تسمح بالنظر مباشرةً الى عقار الجار وبسهولة مطلقة ودون أي إنزعاج أثناء النظر. أما المطلات غير المباشرة فهي التي لا تسمح بالنظر الى عقار الجار إلاّ عن طريق الإنحناء أي أكثر صعوبة من المطلات المباشرة. فبالنسبة للأولى يقتضي أن تكون المسافة بين العقارين 1,90 متر، أما بالنسبة للثانية فيكفي أن تكون 0,60 متر.

غير أنه إذا كان المطل غير مستوفٍ للشروط القانونية، فبالإمكان إكتسابها عن طريق مرور الزمن الثلاثيني[[47]](#footnote-47). فمنذ اللحظة التي يكون فيها للمالك حق النظر على عقار جاره، يكون إذاً لهذا الأخير أن يتعدّى على هذا الحق.

من ناحية أخرى، بإمكان الجار الحصول على منع وإزالة المطل غير المستوفِ للشروط القانونية، إلاّ إذا كانت ممتدّة على مدى ثلاثون عاماً[[48]](#footnote-48).

أما عن كيفية إزالة هذه المخالفات، فاعتبر الإجتهاد[[49]](#footnote-49) أنّ هذه النصوص لا تطبق على الزجاج المحجّر (verre opaque) الذي يحجب الرؤيا، فكيّفه القانون المدني العقاري مع التقنيات الحديثة في البناء. فإذا كان الزجاج غير شفاف ومثبّت بالجدار، ويُؤمّن عزلاً تاماً ومادياً، في هذه الحالة لا يُشكّل بوضعه الراهن أي تعدٍّ على الملكية المجاورة.

أما بالنسبة لموافقة الجار الصريحة أو الضمنية، فاعتبرت المادة 675 من القانون المدني الفرنسي أنّ رضى الجار لا يمكن استبداله بقرار المحكمة[[50]](#footnote-50). كما اعتبر الإجتهاد[[51]](#footnote-51) أنّ الفتحات المؤلفة من زجاج حاجب للرؤية، والمثبّتة في الحائط والتي لا يمكن فتحها، والتي تسمح فقط بالإنارة لا تشكّل مطلات أو مناور بمعنى المادة 676 مدني فرنسي. كما اعتبرت المحاكم أنّ زجاج من نوع (briques nevada) مسموح به، إذا كان مثبّت في الحائط.

في المقابل، اعتبرت محكمة التمييز في أحد قراراتها[[52]](#footnote-52) أنّ الشبك grilleلا يشكّل مطلات إنما مناور. من ناحية أخرى، ينبغي أن تؤخذ بعين الإعتبار مختلف التشريعات المتعلقة بالتنظيم المدني والتي تفرض تراجعات خاصة.

أما المناور التي تطل على الطريق العام فهي لا تخضع لقواعد القانون المدني الفرنسي، لا بل للإجراءات الإدارية. وقد قارن الفقه الفرنسي[[53]](#footnote-53) البلكونات والتراسات والفتحات والكوّات بالمطلات إذا كانت تسمح بالنظر الى العقارات المجاورة. وأيّده الإجتهاد في ذلك[[54]](#footnote-54).

وفي موقع آخر أكّد الإجتهاد الفرنسي[[55]](#footnote-55)، إنّ الوضع المتمادي لفتحة غير مستوفية الشروط القانونية، يستتبع بفعل مرور الزمن، إكتساب إرتفاق المطل بخلاف إرتفاق المنور، لأنّ الفتح غير القانوني بدون إعتراض من قبل المالك يمثّل تصرفاً إرادياً ويعكس رضى الجار. كما اعتبر قسم من الفقه الفرنسي[[56]](#footnote-56) أنّ القواعد المتعلقة بالمطلات والمناور وضعت لتخفيف المشاكل والعداوات والأحقاد بين الجوار. ويكون من المنطقي حماية الحرمة الشخصية والحياة الخاصة العائدة للأفراد.

في المقابل، إعتبر رأي آخر[[57]](#footnote-57)، أنّ الأحكام القانونية المتعلقة بالمطلات والمناور لم يعد لها أي قيمة، لأنّ التنظيمات المدنية تحتوي على قواعد أكثر قساوة.

إنّ العقل و المنطق يدفعاننا الى القول بضرورة الحفاظ على المسافات بين الأفراد، وما ينطبق على الأشخاص، ينطبق ايضاً على الأموال، بهدف تسهيل العلاقات بين الجوار وتأمين التناغم في المدينة[[58]](#footnote-58).

وأيضاً نُضيف أنّه في 27 تشرين الثاني 2014 صدرت مذكرة قانونية وإدارية عن رئيس مجلس الوزراء معتبراً أنّ للمالك الحق في فتح مطلات في منزله (شبابيك، أبواب، فرندات). غير أنه لا بُدّ من مراعاة قواعد التراجع عن الملكيات المجاورة إذا كانت عملية فتح المطل تسمح بالنظر الى حديقة الجار أو بعض الغرف في منزله. كما اعتبرت هذه المذكرة أنه يمكن مخالفة هذه القواعد شرط الموافقة الخطيّة من قبل الجار وبعد الإستحصال على موافقة التنظيم المدني الضرورية.

**2-في القانون الهولندي**

أما في القانون الهولندي[[59]](#footnote-59)، فقد نصّت المادة 701 من القانون المدني أنّ كل بناء أو حائط أو فاصل أو سور، يمس بالعقار المجاور أو يتعدّى عليه، يجب هدمه، أو إعادة بنائه أو إصلاحه بناءً لأول طلب يتقدّم به مالك العقار المجاور.

أما المادة 727 مدني هولندي، فتعتبر أنّ كل من له حق الإرتفاق بالمطلات والنوافذ، بإمكانه فتح ما شاء من المطلات والنوافذ التي يراها مناسبة، غير أنّه لا يمكنه بعد البناء ممارسة أي حق بزيادة عدد هذه المطلات أو النوافذ فيما بعد.

أما المادة 742 مدني هولندي، فقد حدّدت كيفية إكتساب الإرتفاقات، على أساس أنها تُكتسب إما بواسطة صكوك أو إتّفاقات أو بمرور الزمن. أما الصك المنشئ للإرتفاقات يجب أن يسجّل في السجل العقاري باسم مستحقّه.

لم يحدّد القانون الهولندي مسافات أو إرتفاع معيّن، لربما بسبب مدى اتّساع مفهوم الحرمة الشخصية في عادات وتقاليد هذا المجتمع.

**الفقرة الثانية- الحق على الصورة: شخصية الأموال:**

إنّ المساس بالحرمة الشخصية العائدة للأفراد لا تتمثل فقط بالدخول عنوةً الى عقار الفرد، بل يكفي ايضاً إستراق النظر والسمع. لكن اليوم و في ظل التطوّر التكنولوجي الحاصل، عدّة مخاطر ترافق أيضاً حق الملكيّة. فالكاميرات تشكّل وسيلة من الوسائل التي تسهّل عمليّة التعدّي على الملكيّة وحق الملكيّة وما يستتبعه من حرمة شخصيّة، بالإضافة الى غيرها من الوسائل الالكترونيّة التي تتطوّر بسرعة كبيرة لدرجة الدخول الى حياة الفرد اليوميّة ونشر صور عن منزله وحياته الخاصّة، سواء بإرادته أو بغير إرادته. فالسؤال المطروح هو في معرفة ما إذا كان التقاط الصّور الفوتوغرافيّة للعقار يشكّل تصرّفاً غير قانونيّاً.

**1-التقاط صور للعقار**

إنّ المحاكم الفرنسيّة حكمت في مثل هذا النوع من الدعاوى، معتبرة أن مالك عقار أو منزل، والذي يحق له أن يمنع دخول الآخرين الى ملكيّته، بإمكانه أيضاً أن يمنع إلتقاط الصّور لهذا العقار. فيكون للمالك الحرّيّة في تشييد حيطان حول عقاره، غير أنّه لا يحق له أن يمنع المصوّر من إلتقاط صور خارجيّة للعقار[[60]](#footnote-60). أما تواجد المصوّر داخل العقار والتقاط صور داخليّة للمنزل يشكّل بحد ذاته خطأ يرتّب المسؤوليّة[[61]](#footnote-61). بالتالي يمكن تطبيق أحكام المسؤوليّة المدنيّة في حال الحق فعل تصوير العقار ونشر الصورة ضرراً بالعقار[[62]](#footnote-62).

من ناحية ثانية، يعاقب القانون الجزائي الفرنسي على فعل التجسّس على الحياة الخاصّة العائدة للأفراد، وذلك عند وضع كاميرات وآلات تسمح بالتنصّت على محادثات أهل البيت، بالرّغم من وجود حيطان ونوافذ عازلة. (مادة 368 جزائي فرنسي).

في المقابل، اعتبر بعض الفقه أن الحماية التي تؤمنها هذه الوسيلة بالطرق القانونيّة العقاريّة تشكّل وسيلة غير مباشرة لحماية الحرمة الشخصيّة العائدة للأفراد[[63]](#footnote-63).

إنّ القانون المدني الفرنسي بتكريسه حماية الحرمة الشخصيّة في المادة التاسعة منه، كرّس تبنّيه وقناعته بالشّرع العالميّة لحقوق الإنسان. اليوم لا يمكن التغاضي عن مسألة حقوق الإنسان، لا سيما في مجتمعاتنا العربية حيث نعيش في مرحلة إنتقال نوعي على مستوى المفهوم حول حقوق الإنسان.

أما بعض الفقه[[64]](#footnote-64) فقد أسّس حق نشر صورة الأموال على أساسين قانونيَّين: الأول يتمثّل بالخرق المتكرّر لحق الملكية أو الحرمة الشخصية للأفراد، والثاني يتمثّل بأنّ موافقة المالك على أخذ صورة عقاره لا تعني بالضرورة الموافقة على نشر هذه الصورة. هذا هو الحال عندما يتعلّق الأمر بقصر أو منزل إلخ... فيه ابتكار وإبداع فنّي ويستقطب الجمهور على حساب الحياة الخاصة لمالك هذا المكان.

غير أنه، وفي فتراتِ سابقة كان الإجتهاد الفرنسي يعتمد على نص المادة 544 مدني فرنسي لحماية نشر صورة الأموال. وفي قضية الرسام Buffet، قضت محكمة الإستئناف[[65]](#footnote-65) بمسؤولية الرسام لبيعه لوحة فنية لأحد القصور على اعتبار أنه لم يأخذ موافقة مالكه. في حين أنّ محكمة التمييز[[66]](#footnote-66) ذهبت الى أبعد من ذلك عند توسيعها للحق على الصورة، فاعتبرت في قرار Gondrée، إنّ إستثمار المال على شكل صورة يمسّ بحق التمتّع العائد للمالك.

غير أنه وفي مرحلة لاحقة، إعتبرت محكمة التمييز[[67]](#footnote-67) عام 2004 أنّ مالك العقار لا يتمتّع بأي حق حصري على صورة هذا العقار. في المقابل، بإمكان المالك الإعتراض على إستعمال الغير لهذه الصورة إذا كان هذا الإستعمال يشكّل ضرراً غير مألوفاً بالمالك.

في النتيجة، إنّ نشر الصورة دون موافقة المالك لا سيما إذا كان هذا النشر يُلحق الضرر به، فيكون بالإمكان القضاء بالعطل والضرر وذلك إذا أثبت المالك أنّ النشر مسَّ بحياته الشخصية بمعنى المادة 9 مدني فرنسي، وإنّه حرم ثمار إستثمار الصورة العائدة لممتلكاته.

وفي قضيةٍ أخرى، حُكِم على مجلة معروفة بسبب نشر صورة فيلاّ كائنة في Côte d’Azur وتحديد هوية وعنوان مالكها. وأيضاً نشر صورة ملكية على البطاقة البريدية يشكّل بدوره مساساً بالحرمة الشخصية العائدة لصاحب هذا المال.

من ناحية أخرى، نجد أنّ المحاكم الفرنسية تُعاقب على المساس بحق التمتّع الممنوح للمالك على عقاره. بحيثُ أنه يحق لهذا الأخير إستثمار عقاره، ويعود هذا الحق له وحده. وفي حال إستثمر آخرون صورة العقار، يكون بإمكانه مقاضاتهم والمطالبة بالتعويض وذلك بناءً على المادة 544 مدني فرنسي.

هنا لا بدّ من الإشارة الى أنّ المادة 544 مدني فرنسي تتناول الملكية الخاصة، بالتالي فإنّ الممتلكات العامة لا تستفيد من مثل هذه الحماية. كما أنّ الحدود الوحيدة الموضوعة على المالك تتمثّل بغياب الإزعاج غير المألوف المتعلّق بنشر صورة الأموال.

إنّ الحق على الصورة هو حق ملاصق للشخصية، ولكنّه هنا يطبّق على الأموال.

**2-استثمار الصور العائدة للعقار**

المشكلة تتناول أيضاً إستثمار الحق العائد للمالك على صورة عقاره. والإستثمار هنا المقصود هو الاستغلال التجاري أي الكسب والربح المادي.

وفي قضايا حديثة، إعتبرت محكمة الإستئناف في باريس أنّ أخذ صور بهدف تجاري من خلال التسويق لبيع العقار دون موافقة الجهة المالكة، لا يشكّل أي ضرر أو مساس بالإمتيازات العائدة للمالك. أما محكمة التمييز فنقضت هذا القرار معتبرةً أنّ التصوير يمس فعلاً بحقوق المالك في الإنتفاع والتمتّع بالعقار[[68]](#footnote-68).

وفي قرارات أخرى، نذكر منها قرار café gondrée الصادر في 10 آذار 1999[[69]](#footnote-69) إعتبرت محكمة التمييز أنّ المالك بإمكانه أن يعترض على الإستثمار التجاري لصورة أمواله والتي تحققت بعد لصقها على البطاقة البريدية.

غير أنّ المحاكم الفرنسية[[70]](#footnote-70) حاولت تقييد هذا الحق عن طريق إثارة حق آخر، ألا وهو الحق بالحصول على المعلومات الشفافة بحرية وحرية نشر وإذاعة الثقافة والعلم. مما دفع القضاة والمحاكم الى المعاقبة فقط في حالات الإستثمار التجاري للصورة من قبل غير المالك على أساس حرمان هذا الأخير من حق إستغلال عقاره.

أما القيود الأخرى التي أوجدتها المحاكم الفرنسية فمرتبطة بإثبات وجود الضرر الأكيد الذي يُستنتج من شروط الإستثمار التجاري، وشروط أخرى مرتبطة بالصورة، وشروط أخيرة مرتبطة بالمال موضوع النزاع.

أخيراً، إنّ حق الملكية يبقى محدوداً أمام حقوق الجمهور في الوصول الى الأموال الموجودة في المجال العام. وفي قضية[[71]](#footnote-71) Utrillo إعتبرت المحاكم أنّ تصوير التلفزيون لبعض اللوحات في معرض ريبورتاج تلفزيوني عن معرض مُقام للفنان المذكور، لا يُشكّل ضرر، لأنّ الصور عُرضت على المُشاهد بهدف إعلامه بحدث ثقافي مهم، سنداً للمادة 10 من الإتّفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان التي كرّست الحق بالحصول بحرية على المعلومات لا سيما الثقافية منها.

أما الفقه[[72]](#footnote-72) فقد اعتبر أنّ أي حجّة إضافية تدفعنا الى إتّخاذ الحيطة والحذر، وإن كان المجال ثقافي لنشر الصور التي تمسّ بالحياة الخاصة وبحق إستثمار العقار الذي يجب أن يُعاقب من قبل المحاكم.

وفي قضايا متنوعة كقرار Hôtel de Girancourt الصادر في 17 أيار 2004 إعتبرت محكمة التمييز، أنّ المالك بإمكانه أن يُثبت وجود إزعاج غير مألوف لوقف إستعمال صورة أملاكه من قبل الغير.

وفي قضية جزيرة Roche Arthon الصادر في 2 أيار 2001، كان على المالك أن يُثبت تحقّق الإزعاج نتيجة نشر الصورة، حتى تحكم المحكمة بالتعويض المطلوب.

غير أنه يجب السهر على حماية الحياة الخاصة والتي تترجم بحماية غير مباشرة للملكية. إنّ نشر صورة الأموال العقارية لا يجب أن يؤدّي الى إنشاء وقائع مرتبطة بالحرمة الشخصية لا سيّما إذا تمّ التعريف بهوية المالك وشخصيّته ووضع ذمّته المالية.

في المقابل، بإمكان المالك أن يتمسّك بذريعة التعدّي على سمعته وشرفه.

في بعض الدول، تمّ إعتماد حرية البانوراما، أي إمكانيّة نشر صورة تماثيل موضوعة في الأماكن العامة، ففي ألمانيا مثلاً بالإمكان تصوير ونشر صورة التماثيل وليس في فرنسا.

أما في الولايات المتّحدة الأميركية، فإنّ حرية البانوراما تقتصر على الأبنية وليس على التماثيل. فعلى سبيل المثال، أزالت wikimedia الشركة الأميركية التي تخضع للقوانين الأميركية صورة الأعمال المنشورة والتي تتعارض مع حقوق المؤلّفين على هذه التماثيل[[73]](#footnote-73).

إنّ هذه الحالات المعروضة، تثبت أنّ المحاكم أصبحت تتعامل مع العقارات من ناحية شخصية، وأنها تبحث في تأمين حماية الملكية العقارية من ناحية حماية شخصية مالكها.

إذا نستنتج أنّ الطابع الشخصي يتفوّق في بعض المراحل على الطابع المادي للعقارات. وأنّه يجب توسيع مفهوم الملكية العقارية لدرجة حماية ما يوجد داخل هذه العقارات، وذلك ليس وفقاً لمفهوم الموجودات المادية كالأثاث والتحف وغيرها، وإنّما من منطلق حماية الحريات التي تأخذ مداها داخل جدران الملكيات العقارية وخلفها.

**الخاتمة**

إنّ طرح موضوع حماية الحرمة الشخصية من منظارعقاري، يعيد طرح فكرة الحريات العامة قيد النقاش.

إنّ حدود حرية المرء تقف عند حدود حرية الآخرين، بحيث أنّ مفهوم الحرمة الشخصية يمثّل أوسع نموذج للحق في مساحة خاصة ومغلقة، يحتفظ فيها الإنسان بكل أسراره وخصوصيّته.

إنّ المساس أو التعدّي على الحرمة الشخصية يجب أن يكون في المبدأ معاقب عليه بموجب القوانين وبموجب نصوص صريحة ومباشرة. لا سيما إذا ما قارنّا مع القوانين الفرنسية، وإذا ما راجعنا الإجتهاد الصادر في مثل هذه المسائل.

غير أنّ الموضوع المبحوث فيه يتناول مفهوم الحرمة الشخصية من منظار قانون الملكية العقارية، فمن ناحية أمّن المشرّع العقاري حماية هذه النظرة الشخصية، ومن ناحية ثانية قلّص من مداها لاعتبارات هي برأيه أكثر أهمية وأجدى بالحماية، ألا وهي اعتبارات ضريبية ومالية وأخرى متعلقة بالقوة الثبوتية لقيود السجل العقاري.

إنّ مبدأ العلنية وسعة التصريح الضريبي، يشكّلان بنظر المشرّع اللبناني ضرورة تتفوّق بأهميتها على تأمين الحماية الخاصة للأفراد المتعلقة بذمّتهم المالية لا سيما بسرّية معلومات مرتبطة بملكيّتهم العقارية.

فالسؤال الذي يطرح هل تأمّنت الحرمة الشخصية بموجب نصوص قانون الملكية العقارية؟

وهل راعى المشرّع اللبناني العقاري فكرة الحريات العامة أثناء سنّه للتشريع العقاري؟

من مراجعة كافة النصوص القانونية تبيّن لنا أنّ الهدف الأول من إنشاء السجل العقاري هو في تأمين العلنية بالنسبة لقيوده وذلك على أساس أنّ هذه العلنية تؤمن الإستقرار في المعاملات العقارية؛ وبالفعل فقد أثبتت التجربة أنّ قيود السجل العقاري ما زالت تشكّل صمّام أمان مثلها مثل القطاع المصرفي، ولولا هذه الثقة التي يوليها المواطن لقيود وبيانات السجل العقاري، لشهدنا موجة من المخالفات والتعدّيات على حق الملكية. فحق الملكية مصان، ومحمي بموجب الدستور والقوانين العقارية كافة.

وقد ركّز المشرّع إهتمامه على حق الملكية نظراً لما له من انعكاسات على الوضع الإقتصادي، فانصبّت مجمل النصوص في إطار تفعيل الملكية العقارية وتعزيز وظيفتها من الناحيتين الإقتصادية والإجتماعية.

إنّ حق الملكية العقارية له انعكاسات إقتصادية وإجتماعية، فمن الناحية الإقتصادية، يشكّل عامل الإستقرار في المسائل العقارية، ارتفاع في أسعار العقارات في لبنان، وهذا ما هو حاصل اليوم، فلولا هذه العلنية في القيود، لكانت ملكية العقارات في أزمة، لكن الضمانة الممنوحة للمالك، سمحت بزيادة عوامل الإستثمار في المجال العقاري.

أما من الناحية الإجتماعية، فما زالت النظرة الإجتماعية ضعيفة على مستوى الملكية العقارية، وإنْ كان قانون الملكية العقارية قد توجه الى مجتمع زراعي في مراحله الأولى، ثمّ ظهرت قوانين ملكية الطوابق والشقق والتنظيم المدني، التي تتوجه الى غاية تنظيم السكن في الأبنية. وإنْ كانت الأراضي الأميرية تهدف الى حل جزء من الأزمة الإجتماعية، غير أنّها غير كافية لا سيما في ظل الغلاء الفاحش لأسعار العقارات؛ ولعدم قدرة المواطن على التملّك.

في المقابل، لم يغفل عن بال المشرّع العقاري إمكانية حماية الحياة الخاصة للأفراد من خلال فرضه لتراجعات محددة عن الملكية المجاورة، وفرضه لقيود أخرى لناحية فتح المطلات والنوافذ على عقار الجار.

من ناحية أخرى، لعب الإجتهاد دوراً بارزاً في شخصنة العقار وحمايته ليس فقط من تلصّص الآخرين، وإنّما من أخذ الصور ومن نشرها واستثمارها أو الإتّجار بها، دون موافقة المالك، وفي ذلك أيضاً حماية لحرية التملّك وللحق بمساحة خاصة داخل جدران هذه الملكية.

قيود وحرية، مفهومان وإن كانا متناقضين، غير أنهما يتكاملان في بعض الأحيان لتأمين الإنسجام والتناغم بين مفاهيم تجسّد مصالح بدورها متعارضة، مما يدفعنا الى اقتراح بعض التوصيات الخجولة.

أولاً: تقييد علنية قيود السجل العقاري ببعض الشروط والتراخيص التي تحد من مداها.

ثانياً: تكريس نصوص عامة وخاصة فيما يتعلّق بحماية الحرمة الشخصية العائدة للأفراد.

ثالثاً: تفعيل مفهوم الحريات العامة في مختلف نصوص القانون لا سيما في قانون الملكية العقارية.

**الفهرس**

**القسم الأول:** غياب مفهوم الحرمة الشخصية في قانون الملكية العقارية 7

**أولاً:** علنية قيود السجل العقاري 8

**فقرة أولى:** تصنيف العقارات وفقاً لقانون الملكية العقارية 10

**1-** الإصلاحات في قانون الملكية 11

**2-** تنظيم عمليات المسح العقاري وقيود السجل العقاري 11

**فقرة ثانية:** نشر عقود البيع المتعلقة بالعقارات 13

**1-** ضرورة أو وجوب نشر عقود البيع المتعلقة بالعقارات 15

**2-** سهولة الحصول على قيود السجل العقاري وعلنيّتها 17

**ثانياً:** العلاقة بين الدوائر العقارية ووزارة المالية 21

**فقرة أولى:** الضرائب 21

**1-** الضريبة على الأراضي 21

**2-** الضريبة على الأملاك المبنية 22

**فقرة ثانية:** الرسوم 24

**1-** رسوم الإنتقال 24

**2-** رسوم عقارية أخرى 25

**القسم الثاني:** إحترام ومراعاة مفهوم الحرمة الشخصية في قانون الملكية العقارية 28

**أولاً:** المطلات والنوافذ 29

**فقرة أولى:** المبدأ القانوني والنصوص القانونية التي ترعاها 29

**1-** مضمون النص القانوني لناحية التراجعات 29

**2-** التراجعات في مفهوم قانون الملكية 31

**فقرة ثانية:** موقف الإجتهاد ودوره في حماية الحرمة الشخصية 34

**1-** أمثلة عن الإجتهاد اللبناني 34

**2-** إرتفاق المطل في السجل العقاري 35

**ثانياً:** مقارنة مع بعض القوانين الأوروبية 39

**فقرة أولى:** مفهوم المطلات والمناور في القانونين الفرنسي والهولندي 39

**1-** تسجيل في القانون الفرنسي 40

**2-** تسجيل في القانون الهولندي 42

**فقرة ثانية:** الحق على الصورة: شخصية الأموال 43

**1-** إلتقاط صور للعقار 43

**2-** إستثمار الصور العائدة للعقار 45

**قائمة المراجع:**

**باللغة العربية:**

محمد ميشال الغريّب، حقوق الإنسان وحرياته الأساسية، 1985.

عيسى بيرم، الحريات العامة وحقوق الإنسان بين النص والواقع، دار المنهل اللبناني، 1998.

مسعود ضاهر، تاريخ لبنان الإجتماعي، الفارابي، طبعة أولى، 1974.

راغب الأسمر، الأرض والفلاح.

عبدالله حنا، "القضية الزراعية والحركات الفلاحية في سوريا ولبنان بين 1920 – 1945" القسم الثاني، دار الفارابي، بيروت 1978.

حسن دياب، تاريخ صور الإجتماعي 1920-1943 دار الفارابي، 1988 .

حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، بيروت، الدار الجامعية .

عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة ثالثة، 2002.

فوزت فرحات، التشريع الضريبي العام، دراسة مقارنة،2013.

فوزت فرحات، المالية العامة- التشريع الضريبي العام- دراسة مقارنة، الطبعة الاولى، 1997.

مهدي محفوظ، علم المالية العامة، 1994، بيروت.

حسن عواضة، عبد الرؤوف قطيش، المالية العامة، منشورات الحلبي، الطبعة الأولى، 2013.

عبد الرؤوف قطيش، قانون رسم الطابع المالي وتطبيقاته العملية نصا واجتهادا، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى، 2006.

نعيم مغبغب، مقاولات البناء الخاصة-عقود البناء ومفاعيلها-السلامة العامة في المصاعد والمباني، دراسة في القانون المقارن، الطبعة الرابعة ، 2009.

عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، بيروت 1980، اطروحة دكتوراه.

**بالنسبة للاجتهاد:**

السجل العقاري في ضوء الاجتهاد، تأليف القاضي فؤاد ضاهر، 2002، المؤسسة الحديثة للكتاب، ص 323.

نشرة قضائية لسنة 1963 .

كساندر، 2000،

المصنّف في الإجتهاد العقاري للدكتور عفيف شمس الدين 1998 .

مجلة العدل،1973.

مجموعة اجتهاد باز 1955، 1957.

**باللغة الفرنسية:**

Weniger Olivier, La protection des secrets economiques et du savoir – faire (Know-How), étude comparative des droits allemand, français et Suisse, libraire Droz, Genève, 1994.

D. Chevalier, la société du Mont-Liban.

T. Touma, paysan et institutions Feodales.

Yves Ricod, leçons de droit civil: sûretés publicité foncière, Tome III, premier volume, Montchrestien.

M. Dagot, la publicité foncière, P.U.F, 1981.

Fournel, traité du voisinage, 1812, vol 2.

A. Robert, les relations de voisinage, sirey, 1991.

Les relations entre voisins, op. Cit, 10ème édition Delmas, 2006.

Terré et simler, Droit civil, les biens, Dalloz, 7ème édition.

Christian Atias, Manuels Jurisclasseur, Droit civil, les biens, 6ème édition litec.

M. Huber Kreigler, Miroirs et fenêtres, Manuel de communication intellectuelle.

R. Nerson, les droits extrapatrimoniaux, librairie générale de droit, 1939 n 78.

Roger Nerson, la protection de la vie privée en droit positif français, RID. Comparé, 1971, vol.23.

Pierre Gioux, les droits de diffusion des images Ethnographiques, 2002.

**Jurisprudence:**

Dalloz: 1913. 1920.1956.1957.1964.1965. 1973

Bull. Civ.: 1956.1973.1975.

JCP 1976.

RTD civ. 1976.

Gaz, Pal. 1952.

les grands arrêts de la jurisprudence civile : 1999, 2004.

1. - تقديم لكتاب الدكتور محمد ميشال الغريّب بعنوان حقوق الإنسان وحريّاته الأساسية. [↑](#footnote-ref-1)
2. - محمد ميشال الغريّب، حقوق الإنسان وحرياته الأساسية، محاضرات ملقاة في الجامعة اللبنانية- الفرع الاول- 1985، ص 7. [↑](#footnote-ref-2)
3. - محمد ميشال الغريّب، حقوق الإنسان وحرياته الأساسية، مذكور، ص 69. [↑](#footnote-ref-3)
4. - عيسى بيرم، الحريات العامة وحقوق الإنسان بين النص والواقع، دار المنهل اللبناني، 1998، ص 39. [↑](#footnote-ref-4)
5. - عيسى بيرم، الحريات العامة وحقوق الإنسان، مذكور، ص 283. [↑](#footnote-ref-5)
6. - محمد ميشال الغريّب، حقوق الإنسان وحرياته الأساسية، مذكور، ص 221. [↑](#footnote-ref-6)
7. - محمد ميشال الغريّب، حقوق الإنسان وحرياته الأساسية، مذكور، ص 229. [↑](#footnote-ref-7)
8. - عيسى بيرم، الحريات العامة وحقوق الإنسان، مذكور، ص 296. [↑](#footnote-ref-8)
9. - عيسى بيرم، الحريات العامة وحقوق الإنسان، مذكور أعلاه. [↑](#footnote-ref-9)
10. - عيسى بيرم، الحريات العامة وحقوق الإنسان، مذكور، ص 297. [↑](#footnote-ref-10)
11. - Weniger Oliver, La protection des secrets economiques et du savoir – faire (Know-How), étude comparative des droits allemand, français et Suisse, libraire Droz, Genève, 1994 , p: 75. [↑](#footnote-ref-11)
12. - Weniger Olivier, La protection des secrets economiques et du savoir – faire (Know-How), étude comparative des droits allemand, français et Suisse, op.cit, p: 78. [↑](#footnote-ref-12)
13. - Weniger Oliver, La protection des secrets economiques et du savoir – faire (Know-How), étude comparative des droits allemand, français et Suisse, op.cit, p:80. [↑](#footnote-ref-13)
14. - مسعود ضاهر، تاريخ لبنان الإجتماعي، الفارابي، طبعة أولى، 1974، ص 194. [↑](#footnote-ref-14)
15. - مذكور في مسعود ضاهر أعلاه.D. Chevalier, la société du Mont-Liban, p. 256 et T. Touma, paysan et institutions Feodales, P. 528 et S. [↑](#footnote-ref-15)
16. - راغب الأسمر، الأرض والفلاح، ص 12. [↑](#footnote-ref-16)
17. - عبدالله حنا، "القضية الزراعية والحركات الفلاحية في سوريا ولبنان بين 1920 – 1945" القسم الثاني، دار الفارابي، بيروت 1978، ص 25. مذكور في حسن دياب، تاريخ صور الإجتماعي 1920-1943 دار الفارابي، 1988 ص 61. [↑](#footnote-ref-17)
18. - Yves Ricod, leçons de droit civil: sûretés publicité foncière, Tome III, premier volume, Montchrestien, p. 534. [↑](#footnote-ref-18)
19. - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، بيروت، الدار الجامعية ص 271 و 295. [↑](#footnote-ref-19)
20. - M. Dagot, la publicité foncière, P.U.F, 1981, cité par cours de droit civil, p. 347. [↑](#footnote-ref-20)
21. - قرار محكمة التمييز رقم 5 تاريخ 13/6/95 منشور في السجل العقاري في ضور الاجتهاد، تأليف القاضي فؤاد ضاهر، 2002، المؤسسة الحديثة للكتاب، ص 323. [↑](#footnote-ref-21)
22. - تمييز 22 كانون الثاني 1963، نشرة قضائية لسنة 1963 ص 456. قرار رقم 1539 / 99، تاريخ 21/12/99 محكمة الدرجة الأولى في بيروت، الغرفة الخامسة، عدد 12، ص. ق. 1248 + تمييز مدني، كساندر، 2000، عدد 4، ص. ق. 522. [↑](#footnote-ref-22)
23. - فوزت فرحات، التشريع الضريبي العام، دراسة مقارنة،2013، ص 11. [↑](#footnote-ref-23)
24. - مهدي محفوظ، علم المالية العامة، 1994، بيروت، ص 290. [↑](#footnote-ref-24)
25. حسن عواضة، عبد الرؤوف قطيش، المالية العامة، منشورات الحلبي، الطبعة الأولى، 2013، ص 588 + 908. [↑](#footnote-ref-25)
26. فوزت فرحات، التشريع الضريبي العام، مذكور ص 338 + 502. [↑](#footnote-ref-26)
27. فوزت فرحات، التشريع الضريبي العام ص 360. [↑](#footnote-ref-27)
28. حسن عواضة عبد الرؤوف قطيش، المالية العامة، مذكور ، ص 716. [↑](#footnote-ref-28)
29. حسن عواضة، عبد الرؤوف قطيش، المالية العامة ، مذكور ص 716. [↑](#footnote-ref-29)
30. فوزت فرحات، التشريع الضريبي العام ، مذكور ص 442. [↑](#footnote-ref-30)
31. جدول رقم 9 من القانون 14/90. [↑](#footnote-ref-31)
32. حسن عواضة، عبد الرؤوف قطيش، المالية العامة، مذكور، ص 969. [↑](#footnote-ref-32)
33. حسن عواضة، عبد الرؤوف قطيش، المالية العامة ، مذكور، ص 907 وفوزت فرحات، التشريع الضريبي العام ، مذكور ص 502. [↑](#footnote-ref-33)
34. فوزت فرحات، التشريع الضريبي العام – دراسة مقارنة، مذكور 2013، ص 523. [↑](#footnote-ref-34)
35. إستئناف الجنوب، 5/5/98، المصنّف في الإجتهاد العقاري للدكتور عفيف شمس الدين 1998 ص 203 – 204. [↑](#footnote-ref-35)
36. محكمة التمييز المدنية، الغرفة الثانية، قرار رقم 1 تاريخ 19 كانون الثاني 1973، العدل، 1973، عدد 1، ص 249. [↑](#footnote-ref-36)
37. قرار محكمة تمييز مدنية، نهائية غرفة أولى، قرار رقم 94 تاريخ 21/10/1955، باز، 1955، ص 176. [↑](#footnote-ref-37)
38. تمييز نهائية، غرفة ثانية، 1957، رقم 48، 22/6/1957، باز، 57 ص 77. [↑](#footnote-ref-38)
39. إستئناف الجنوب، 5/5/1998، مذكور أعلاه. [↑](#footnote-ref-39)
40. تمييز، نهائي، غرفة ثانية 55، قرار رقم 94، 12/10/1955، مذكور.

    وتمييز، نهائي، غرفة أولى 57، قرار رقم 48، 22/6/1957، مذكور. [↑](#footnote-ref-40)
41. إستئناف جبل لبنان، غرفة أولى، قرار رقم 194 تاريخ 2 حزيران. [↑](#footnote-ref-41)
42. تمييز، نهائي، غرفة ثانية، 55، قرار رقم 94، 21/10/55، مذكور. [↑](#footnote-ref-42)
43. استئناف جبل لبنان، مذكور أعلاه. [↑](#footnote-ref-43)
44. Cours de dr. civil. [↑](#footnote-ref-44)
45. Fournel, traité du voisinage, 1812, 2 vol Biblio: A. Robert, les relations de voisinage, sirey, 1991, cité dans pages 263-281. [↑](#footnote-ref-45)
46. Cours de dr. civil. [↑](#footnote-ref-46)
47. Civ 1, 6 décembre 1965, B. I. numéro 1135, D., 65. 839, n.j. voulet cité chez cours de dr. civil, et civ 3, 14 mars 1972, B. 111, numéro 179. [↑](#footnote-ref-47)
48. Civ 3, 3 juillet 1973, B. 111, numéro 458. [↑](#footnote-ref-48)
49. Civ 1, 22 juillet 1984, B,I, numéro 414, D, 64, 710. [↑](#footnote-ref-49)
50. C A chambery, 19 octobre 1910, DP 1913, 200 cité dans les relations entre voisin 10ème édition, Delmas, 2006 p. 146. [↑](#footnote-ref-50)
51. Cass. Civ., 6 decembre 1955, D. 1956 p. 94 / cass. Civ, 26 novembre 1956, Bull. Civ I, 428. [↑](#footnote-ref-51)
52. Cass. 3ème civ, 17 janvier 1973, Bull. Civ. 111, numéro 29 cité dans les relations entre voisin 10ème édition, Delmas. [↑](#footnote-ref-52)
53. Les relations entre voisins, op. cit, 10ème édition Delmas, 2006. [↑](#footnote-ref-53)
54. Civ. 1ère sect. civ., 10 juillet 1957, D. 1957, 616. [↑](#footnote-ref-54)
55. Civ 3ème, 10 avril 1975, Bull. Civ, 111, numéro 117, p. 89 / civ. 3ème 12 novembre 1975, jcp 1976, 11, 18400, note goubeaux, RTD civ. 1976, 802, obs, GIVERDON. [↑](#footnote-ref-55)
56. Terré et simler, Droit civil, les biens, Dalloz, 7ème édition, p. 240. [↑](#footnote-ref-56)
57. Christian Atias, Manuels Jurisclasseur, Droit civil, les biens, 6ème édition litec. [↑](#footnote-ref-57)
58. Terré et simler, traité de dr. civil, les biens, op. cit, p.237. [↑](#footnote-ref-58)
59. M. Huber Kreigler, Miroirs et fenêtres, Manuel de communication intellectuelle. [↑](#footnote-ref-59)
60. A. Rouast, note D. p.1920.2.9, col. 2, sous Grenoble 15 juillet 1919. [↑](#footnote-ref-60)
61. Trib. Seine 15 février 1952, Goz, Pal. 1952. I. 164. Trib. Grande Instance seine 1er avril 1965, J.C. P, 1966.2.14572.Obs. RL. [↑](#footnote-ref-61)
62. Roger Nerson, les droits extrapatrimoniaux, librairie générale de droit, 1939 n 78, note 3, p.142. [↑](#footnote-ref-62)
63. Roger Nerson, la protection de la vie privée en droit positif français, RID. Comparé, 1971, vol.23, p.737. [↑](#footnote-ref-63)
64. Pierre Gioux, les droits de diffusion des images éthnographiques 2002. [↑](#footnote-ref-64)
65. C.A. Paris, 18/02/72, cité par des images éthnographiques 2002. [↑](#footnote-ref-65)
66. Cass. Civ. 10 mars 1999, cité par des images éthnographiques 2002. [↑](#footnote-ref-66)
67. Ass. Plen. Cass. Civ. 7 Mai 2004, les grands arrêts de la jurisprudence civile. [↑](#footnote-ref-67)
68. Cass. Civ. 1ère, 10 mars 1999, les grands arrêts de la jurisprudence civile. [↑](#footnote-ref-68)
69. مذكور أعلاه في الرقم (53) [↑](#footnote-ref-69)
70. TGI Paris, 18/02/2002, cité par Pierre Gioux, les droits de diffusion des images éthnographiques 2002. [↑](#footnote-ref-70)
71. TGI Paris, 23/02/99, cité par Pierre Gioux des images éthnographiques 2002. [↑](#footnote-ref-71)
72. Pierre Gioux, les droits de diffusion des images éthnographiques, op. cit., 2002. [↑](#footnote-ref-72)
73. Pierre Gioux, Les droits de diffusion des images éthnographiques, op. cit. 2002. [↑](#footnote-ref-73)