العقارات المغمورة بالبحر تصبح من الأملاك العامة

في معرض إقدام أحد الوزراء وقبله رئيس بلدية على السماح لأشخاصٍ من الحق الخاص بردم عقارات خاصة مطمورة بماء البحر لأجل استردادها،

نعرض موافق قانونية حاسمة حول أن هذه العقارات قد دخلت في الملك العام بطبيعته ولا يصح استردادها أو التعويض على مالكها:

لما كانت صفة الأملاك العامة إنما تكتسب أو تفقد بمجرد حدوث العامل الطبيعي، فإذا تكوّنت ماء أصبحت بمجرد تكوينها من الأملاك العامة وإذا تكون شاطئ أصبح من الأملاك العامة أيضاً. ومن نتائج هذا المبدأ إمكانية توسيع الأملاك العامة بدخول أموال جديدة فيها نتيجة لعوامل طبيعية (مراجعة: د. نقولا أسود- القانون المدني المدخل والأموال-1985-1986 ص 365).

وإن هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل في بعض آرائها تبنت هذا الموقف في أكثر من رأي نذكرها كالآتي:

هيئة التشريع والاستشارات رقم الأساس 284، تاريخ الرأي 19/6/1962

ومن الثابت الاكيد في اجتهاد المحاكم الفرنسية التي تطبق تشريعا اخذ عنه التشريع اللبناني، انه اذا تعدلت الحدود الفاصلة بين البحر واليابسة او غمرت مياه البحر املاك خاصة بكاملها او بجزء منها، فان الافراد الذين كانوا يعتبرون قبل عملية التحديد مالكين لتلك الاملاك لا يستحقون اي تعويض. ومرد هذا الحل، اي حجب التعويض عمن طغت مياه البحر على اراضيه بصورة دائمة فادخلتها بالاملاك العامة البحرية – الذي يبدو صارما لاول وهلة، مرده الى ما اوجز الفقيه بيكار في مؤلفه المذكور اعلاه (صفحة 56):

Les eaux se creent a elles-memes leur lit; ce fait superieur et etranger a la volonte de l'homme ne saurait engager la responsabilite de l'etat.

فعلى ضوء ما تقدم، يرى فرع الاستشارات:

اولا - ان الاحكام القضائية والمستندات الرسمية التي اكتسبت الدرجة القطعية دون اعتراض الادارة المختصة، وان كانت تكرس في الوضع الحالي حقوقا تتعارض ونص المادة 2، الفقرة 1 من القرار 144 تاريخ 10/6/1960 فان قوتها تزول بحكم قرار رئيس الدولة الذي يقرر اعادة التحديد، وبحكم عمليات التحديد التي يترتب عليها اثر اعلاني.

ثانيا- ان التحقق من الواقع الحاصل بفعل العوامل الطبيعية او غير الطبيعية لا يعتبر استملاكا، ولا يؤدي الى دفع تعويض لا مسبق ولا مؤخر.

ثالثا- ان الاراضي الخاصة التي سبق ان كانت تمتد على اليابسة فاصبحت مغمورة بكاملها او بجزء منها بمياه البحر بسبب عوامل طبيعية او غير طبيعية انما يجب اعتبارها من الاملاك العامة اذا شملها قرار من رئيس الدولة وتناولتها اعمال تحديد رسمية قانونية، وذلك اسوة بكل ما هو تحت اراضي المياه الاقليمية.

هيئة التشريع والاستشارات: استشارة رقم 499/ر/1956 تاريخ 6/8/1956 (الرئيس انطوان بارود):

إن الأملاك العامة الطبيعية ومنها شطوط الرمل والحصى تكتسب بفعل الطبيعة التي تنزع ملكيتها الخاصة وتدخلها في صلب الأملاك العامة، فإذا تعدلت حدود البحر بسبب العوامل الطبيعية وتقدمت نحو الأملاك الخاصة فينتج عن هذا العامل شاطئ جديد يدخل بطبيعته ضمن الأملاك العامة وعلى حساب صاحب الملك المجاور وقد أيّد الاجتهاد هذه النظرية (C.E. 17 oct. 1934 Dupont, Rec p 927).

وإن نزع الملكية هذا الحاصل بطريقة عارضة لا يستوجب أي تعويض لعدم النص والاجتهاد مستقر بهذا المعنى. (C.E. 2 juin 1876 Rec p501).

وعليه نرى أن الدولة غير ملزمة بالتعويض على أصحاب الأملاك الخاصة الذين تآكلت أراضيهم بسبب الطغيان الطبيعي لمياه البحر. وأن المساحة التي تمتد تى أبعد مسافة يصل إليها الموج وشواطئ الرمل والحصى الجديدة الناتجة عن الطغيان المذكور قد دخلت في صلب الأملاك العامة الطبيعية سواءً أقامت الإدارة بتحديدها أم لا.

كما تبيّن أنه سبق للإدارة أن ضمت إلى الأملاك العامة أقساماً من عقارات طغى عليها البحر، فمثلاً: ورد في الإفادة القديمة للعقار 2231/المصيطبة العبارة الآتية: أن البحر طغى على هذا العقار ولهذا صححت حدود هذا العقار مع الأملاك العامة بعد ان اقتطع منه مساحة 5793 متراً ضمت إلى الاملاك العامة (تم هذا التصحيح بتاريخ 7/12/1960 ).

ولهذا فإن العقارات التي أصبحت داخلةً في الملك العام بطبيعتها، وهذا الموقف قد تبناه وزير الاشغال العامة والنقل بموجب كتابه رقم 715/ص تاريخ 4/5/2016 مدلياً بالآتي:

إن العقارات المذكورة وفقاً لطبيعتها وموقعها تعتبر داخلة ضمن الأملاك العمومية استناداً إلى أحكام المادة الأولى من القرار رقم 144/س تاريخ 10/6/1925 التي تنص على ما يأتي:...".

ولما كانت الغاية المعلنة من شراء العقارات التي تعتبر بطبيعتها من الأملاك العمومية هي إنشاء مسبح للعموم عليها أي إنشاء ما هو موجود أصلاً على تلك العقارات الأمر الذي يظهر بصورة جلية واضحة النية الحقيقية لكل من ساهم في إصدار القرار رقم 284 والتي اتجهت إلى تكريس واقعة التعدي الحاصلة منذ زمن بعيد على الأملاك العمومية التي جرى تملكها من قبل أشخاص معينين وإلى هدر المال العام عبر شراء ما هو مملوك أصلاً من الدولة ولإنشاء ما هو موجود أصلاً على تلك العقارات. وذلك بدلاًمن السعي إلى استرجاع حقوق الدولة وفقاً للأصول القانونية وبما يحفظ المال العام وحقوق الغير... لذلك نطلب منكم اتخاذ الإجراءات المناسبة في ضوء الصلاحيات الممنوحة لكم بموجب القانون آخذين بعين الاعتبار ما جاء في كتابنا الراهن وعلى أن يصار إلى التنسيق المستمر مع هذه الوزارة والمتابعة وذلك حفاظاً على الأملاك العمومية والمال العام.

وعليه، فإن العقارات التي طغى عليها ماء البحر تكون قد دخلت في الأملاك العامة بطبيعتها، وفقدت صفتها كعقاراتٍ خاصة، وإن كانت هذه العقارات جارية في الملكية الخاصة للجهة المستدعية بحسب إفادات السجل العقاري، فإن هذه السندات أصبحت تحوي معلومات خاطئة ويقتضي تصحيحها.

وإن هذه العقارات قد خرجت من ملكية صاحبها بقوة العوامل الطبيعة وبدون أي فعلٍ إرادي من الإدارة العامة، فإن الجهة التي كانت مالكة لها واكتتسبت صفة الملك العام وعلى وزارة الأشغال العامة والنقل حماية هذا الملك العام ومنع أي أعمال ترمي إلى استرداده.

د. عصام إسماعيل

.