

الجامعة اللبنانية
كلية الحقوق والعلوم السياسية والإدارية - الفرع الثاني
العمادة

أحكام صحة الهبة العقارية
في ضوء القانون اللبناني

رسالة لنيل ماستر بحثي في القانون الخاص

إعداد
كابي ميشال الدكاش

لجنة المناقشة
الدكتور بيار إميل طوبيا الأستاذ المشرف رئيساً
الدكتور
الدكتور
عضواً
عضواً

الجامعة اللبنانية غير مسؤولة عن الآراء الواردة في هذه الرسالة
وهي تعبّر عن رأي صاحبها فقط

شكر وتقدير

أتوجه بالشكر والعرفان والتقدير إلى الدكتور المشرف الذي وجهني بكل ما لديه من خبرة وعلم وثقافة قانونية ولما وهبني إياه من وقته الثمين، لتحقيق وإنجاز هذه الدراسة على ما وصلت إليه، الدكتور بيار إميل طوبيا له مني كل الشكر والعرفان والتقدير. وشكر خاص إلى المحامي الدكتور منيف حمدان، القاضي الشرف لمحكمة جنابات بيروت، والذي تدرجت وتعلمت في مكتبه وما زلت، أتعلّم مسيرة و مناقبية القضاة الكبار الشجعان في تطبيق القانون وفي أحلك الظروف، فینقلنا دوماً إلى عالم قضائي افتقدناه وما زلنا نفتقده يوماً بعد يوم، كما أتوجه بالشكر الجزيل، إلى الدكاترة القراء، أعضاء لجنة المناقشة الكرام، على تفضلهم بقبول مناقشة هذه الرسالة وإبداء ملاحظاتهم القيّمة. وأيضاً أتوجه بشكر خاص إلى إداريي ومسؤولي المكتبات التي زودتني بمراجعتها القانونية القيّمة، خاصة مكتب المحامي الدكتور منيف حمدان، ومكتبات الجامعة اللبنانية، ومكتبة الجامعة اليسوعية، ومكتبة نقابة المحامين في بيروت.

كابي الدكاش

إهداء

إلى كل واهب،

لهدف نبيل...

إلى كل من وهب ولو دقيقة

من وقته،

أهب دراستي هذه.

دليل المصطلحات الملخصة

المصطلحات باللغة العربية:

أ.م.م.	قانون أصول المحاكمات المدنية
ت.	تاريخ
ج.	الجزء
ج.ل.	جبل لبنان
س.	سنة
ص.	صفحة
صادر في التمييز	مجموعة قرارات محكمة التمييز المدنية
ط.	طبعة
ع.	عدد
غ.	غرفة
ق.	قرار
ق.إ.	قانون الإرث
ق.م.	قبل الميلاد
م.	ميلادياً
م.ع.	قانون الموجبات والعقود اللبناني
م.ف.	القانون المدني الفرنسي
ن.ق.	نشرة قضائية
م.ش.د.	مجلس شورى الدولة

المصطلحات باللغة الفرنسية:

Art.	Article
Al.	Alinéa
Bull.Civ.	Bulletin des Arrêts de la Cour de Cassation (Chambre civiles)
C.Civ.	Code civil Français
C.O.C.	Code des obligations et des contrats
C.A.	Cour d'appel
Cass	Cour de Cassation
Cass. Civ.	Arrêts des Chambres Civiles de la Cour de cassation
Ch.	Chambre
Chron.	Chronique
Civ.	Civil
Comm.	Commentaire
Concl.	Conclusion
D.	Recueil Dalloz
D-L	Décret-loi
DP	Dalloz périodique
D.S.	Dalloz Sirey
Éd.	Édition
Gaz. Pal.	Gazette du palais
I.R.	Informations rapides du Recueil Dalloz
Ibid.	Ibidem

JCP	Juris – Classeur Périodique
J–CI	Juris – Classeur
Journ.	Journal
LGDJ	Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence
no.	numéro
Obs.	Observations
op.cit.	opere citato, dans l’ouvrage précité
p.	page
préc.	précité
Somm.	Sommaire de jurisprudence
RLDC	Revue Lamy de Droit Civil
RTDC	Revue Trimestrielle de droit civil
S.	Recueil Sirey
S.J.	Semaine Juridique
somm.	Sommaire
supra	ci-dessus
t.	tome
th.	These
Trib.	Tribunal
v.	voir
V.	Volume

ملخص تصميم الرسالة

٩	المقدمة.....
١٣	القسم الأول : الأحكام اللازمة لصحة عقد الهبة العقارية.....
١٤	الفصل الأول : الأحكام العامة لصحة عقد الهبة.....
١٥	المبحث الأول : خصائص الهبة.....
٢٦	المبحث الثاني : شروط صحة الهبة.....
٤٠	الفصل الثاني : الأحكام الخاصة لصحة عقد الهبة العقارية.....
٤٢	المبحث الأول : اعتبار التسجيل في السجل العقاري شرط لصحة الهبة العقارية.....
٥٣	المبحث الثاني : اعتبار التسجيل في السجل العقاري ليس شرط لصحة الهبة العقارية.....
٦٩	القسم الثاني : الأحكام المؤثرة في نفاذ الهبة العقارية.....
٧٠	الفصل الأول : نصاب الهبة.....
٧١	المبحث الأول : تضارب الآراء بشأن مبدأ النصاب.....
٩٢	المبحث الثاني : أثر تجاوز حد النصاب.....
٩٦	الفصل الثاني : الرجوع عن الهبة.....
٩٧	المبحث الأول : الرجوع لسبب متعلق بالواهب.....
١٠٤	المبحث الثاني : الرجوع لسبب متعلق بالموهوب له.....
١٢١	الخاتمة.....

المقدمة

عرف الإنسان موضوع الهبة منذ أقدم العصور، وفي كل زمان ومكان، والهبة لا تقتصر على الأموال بل تتعداها إلى ما هو أسمى من ذلك بكثير، فمع النبي ابراهيم كان مفهوم الهبة باعتقاده، تقدمة أعلى ما عنده، وهو التخلي عن ابنه إرضاءً لله، وكانت تقدمة الذبائح لله في ذلك الحين، أمر شائع عند اليهود...

ومع بروز المسيحية، والتي جوهرها يقوم على أن الله وهب من روحه الكلمة المتجسدة بيسوع المسيح ليخلص به الجنس البشري من خطاياهم، جاء في تعاليمه بأن عبادة الله والحصول على الحياة الأبدية تتطلب أولاً التخلي عن المال وهبه وتوزيعه على الفقراء والمحتاجين. وجاءت الدعوة الإسلامية واعتبرت أن من يقوم بأعمال البر ويهب من ماله الخاص ويساعد الفقراء، يكون مكرماً عند الله.

ومع تطور العصور والعلوم برز في أواخر القرن العشرين موضوع هبة الأعضاء البشرية بعد وفاة الواهب، أو هبة أعضاء أثناء الحياة (كلية، قرنية عين، وغيرها...) ونظم المشرع اللبناني لها قوانين خاصة، وقد جاء تعريف كلمة الهبة في معجم المنجد الأبجدي بأنها، تملك للشئ بلا عوض، أي للشئ الموهوب^١.

ومع تطور العلوم والتكنولوجيا المتسارع، بات المجتمع المدني اليوم، يعتبر أن الهبة للشئ أو للوقت أو للجهد، لغايات إنسانية، فضيلة من أهم الفضائل الإجتماعية، وأيضاً يعتبر اليوم وهب الأموال لغايات نبيلة وإنسانية، من الأمور المحبذة، والتي باتت موجودة وشائعة بكثرة بين الدول أو بين الأفراد، كهبة صادرة عن شخصية معنوية أو عن شخصية طبيعية. أما من الناحية التشريعية في لبنان، ومع تطور القوانين، خص المشرع في الكتاب الثالث من قانون الموجبات والعقود الصادر في آذار عام ١٩٣٢، موضوع الهبة بأربعة أبواب، فتكلم في الباب الأول عن ماهية الهبة وخصائصها، وفي الباب الثاني أشار إلى الأشخاص الذين يمكنهم

١ _ المنجد الأبجدي، معاجم دار المشرق، المطبعة الكاثوليكية، طبعة ثانية، بيروت لبنان، ١٩٨٦ ص ١١٠٧

أن يهبوا أو يقبلوا الهبة، وفي الباب الثالث تحدث عن مفاعيل الهبة، فيما حدد في الباب الرابع شروط الرجوع عن الهبة وكيفية تخفيضها في حال تجاوزها لحد النصاب. غير أن التشريع اللبناني الذي تأثر بالقانون المدني الفرنسي في موضوع الهبة، ينص في بعض مواده على نصاب الهبة، من دون أن يحدد هذا النصاب، كما حصل بالنسبة لنصاب الوصية.

والجدير ذكره أن القانون الفرنسي اعتمد على مبدأ الخلافة في الشخص، أي أن ذمة الوارث تتدمج بذمة المورث لحظة وفاته، ويصبح الوارث ملزم مبدئياً بديون التركة كافة حتى ولو فاقت تلك الديون قيمة الموجودات، هذا في حال اختار الوارث القبول المطلق لتركة المورث. كذلك للوارث الحق بقبول التركة بعد الجردة هذا إذا تبقى من إيجابيات في رصيدها، بعد دفع كافة الديون المتوجبة عليها. كما له الحق أيضاً، في أن يرفض التركة ويبقى خارج العملية الإرثية.^٢ وبذلك اعتمد القانون الفرنسي على القانون المدني دون الرجوع إلى قوانين الأحوال الشخصية، كون القانون المدني الفرنسي هو المطبق على كافة المواطنين في الجمهورية الفرنسية، وحدد بنص صريح بين نصاب الوصية ونصاب الهبة (٩١٣ قانون مدني فرنسي).

أما القانون اللبناني فقد اعتمد مبدأ الخلافة في المال، أي أن الذمة المالية للوارث لا تتحد مع الذمة المالية للمورث، فتبقى الذمتين منفصلتين وتدفع ديون التركة أولاً، وإذا تبقى مالياً، يوزع على الورثة وإلا لا إرث ولا دين ينتقل إلى ذمة الورثة، وقد جاء هذا المبدأ متوافق عليه في كل قوانين الإرث المعتمدة في لبنان، على اختلافها.^٣

أما بالنسبة لنصاب الهبة فقد أحال قانون الموجبات والعقود اللبناني، إلى قوانين الأحوال الشخصية لكل طائفة من أجل تحديد النصاب المتوافق مع أحكامها. إذ لا يوجد نص قانوني صريح كما هي الحال في القانون الفرنسي يربط النصاب الجائز التصرف به في الهبات بالنصاب المتعلق بالوصية^٤

٢- جورج ش دراوي، التأمين العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ٢٠١٣، ص ٦٠.

٣- المرجع أعلاه، ص ٦١ - ٦٢.

٤- القاضي المنفرد المدني في جبيل، قرار رقم ١٣٤ تاريخ ٢٠٠٣/٢/١٩، الحايك/الحايك، بدوي، (حنا)، البيع، موسوعة القضايا العقارية، الطبعة الأولى، ج ١١، ط ١، منشورات زين الحقوقية، بيروت ٢٠١١، ص ١٦١.

وفيما خص موضوع دراستنا: "أحكام صحة الهبة العقارية في ضوء القانون اللبناني" فقد حددناه بموضوع الهبة العقارية دون باقي أنواع الهبات، لسببين رئيسيين:

أولاً كون العقارات المملوكة من الواهب تكون عادة معروفة من قبل الورثة ومعلن عنها في السجل العقاري،

ثانياً لأن أحكام صحة الهبة العقارية خصها المشرع بتشدد أكثر نظراً لخطورتها والتي قد تلحق ضرراً محضاً بذمة الواهب أو قد تلحق ضرراً بأصحاب الحصص المحفوظة في حال تجاوز الواهب حد النصاب أو في حال تم إجراؤها تحايلاً على القانون.

من هنا انطلقت أهمية هذا البحث العلمي، لمعرفة ما هي أحكام صحة الهبة العقارية، وقد تطرقنا في متن الدراسة لنصاب الهبة الذي اختلف على تحديده الفقه والإجتihad خاصة ما قرره محكمة توحيد الإجتihad، ولم تستقر عليه وبقي التباين في الإجتihad لغاية تاريخه.

أما حدود الدراسة، فتحددت بالهبة العقارية بين أشخاص طبيعيين لبنانيين دون الأشخاص المعنويين ودون وجود شخص أجنبي، لأن ذلك يدخل ضمن موضوع تملك الأجانب وتنازع القوانين أو ضمن القانون الدولي الخاص...

وأهمية دراستنا تكمن في تسليط الضوء على القواعد التي ترعى عقد الهبة العقارية، وعلى غاية المشرع من تحديد نصاب للهبة، وهو يكمن من أجل حماية أصحاب الحصص المحفوظة. فبرأينا لولا وجود أصحاب الحصص المحفوظة لم يكن ليحصل ضرر من جراء وهب الشخص لأمواله، ولو تجاوز حد النصاب أو حتى لو وهب جميع أمواله، إلا في حالات خاصة حددها المشرع حماية للواهب وأمكته الرجوع عن الهبة في حال توافرت شروطها.

لذلك من المهم جداً على الواهب قبل الإقدام على هكذا خطوة، معرفة شروط صحة الهبة العقارية وشروط الرجوع عنها.

ويأخذ موضوع الهبة العقارية أهمية في كونه مصدراً من المصادر الإرادية للالتزام، فهو تصرف من التصرفات التبرعية بين الأحياء، الذي يضيف إلى الإقدام على التصرف في مال مملوك

لشخص بدون مقابل، وهو تصرف يحتاج في حد ذاته إلى إحاطته بمجموعة من الضوابط القانونية الخاصة، بهدف حماية متعاقديه وحماية للغير الذي قد يلحقه ضرر من جراء هذا التصرف من دائنين أو أقارب مستحقين للحصة المحفوظة.

ومن هذه الضوابط، شرط الكتابة والتسجيل في السجل العقاري، وشرط اقتران الإيجاب أو العرض بالقبول بحياة الواهب، وشرط عدم تجاوز حد النصاب، وشرط عدم التعرض للواهب بضرر مادي أو معنوي...

و هنا نطرح التساؤل التالي: هل وفقّ المشرع اللبناني في ضبط و تحديد أحكام الهبة الواقعة على عقار في قانون الموجبات والعقود وكذلك عند الإحالة إلى قوانين الأحوال الشخصية لكل طائفة؟؟

انطلاقاً من هذا التساؤل الكبير، تظهر إشكالية في غاية الأهمية، تتعلق بالنصاب القانوني للهبة العقارية فنطرح التساؤل التالي: ما هو النصاب القانوني للهبة العقارية الذي لا يسمح فيه للواهب تجاوزه؟؟ وهل يعود أمر تحديد هذا النصاب لقانون الموجبات والعقود أم لقوانين الأحوال الشخصية، إسوّةً بنصاب الوصية؟؟

وما هو رأي الإجتهد والفقّه حول تحديد هذا النصاب؟؟ وما هي الشروط الشكلية الواجب توافرها لصحة انعقاد ونشوء الهبة العقارية؟؟ وهل التسجيل في السجل العقاري لعقد الهبة هو شرط أساسي لنشوء الهبة؟؟ أم هو فقط شرط معنن لوجود الهبة التي تتحقّق وتتم قبل التسجيل في السجل العقاري؟؟

للإجابة على هذه الإشكاليات الرئيسية وغيرها قسمنا البحث إلى قسمين رئيسيين، في القسم الأول سنبحث عن الأحكام اللازمة لصحة عقد الهبة العقارية، أما في القسم الثاني سنبحث في الأحكام المؤثرة في نفاذ الهبة العقارية.

القسم الأول : الأحكام اللازمة لصحة عقد الهبة العقارية

إن الأحكام اللازمة لصحة عقد الهبة العقارية، تتطلب شروط دقيقة قصد بها المشرع عناية خاصة. كون الهبة بشكل عام و هبة العقار بشكل خاص تعد من أهم وأخطر العقود التبرعية الناقلة للملكية في التشريع اللبناني، الأمر الذي جعلها تستقطب عناية بالغة من المشرع وذلك من خلال تنظيم أحكامها وضبط القواعد القانونية التي تحكمها في نصوص و تشريعات مختلفة.

وكل ذلك من منطلق كون الهبة عقد تنقل بواسطته ملكية الشيء الموهوب من ذمة الواهب إلى ذمة الموهوب له دون مقابل شريطة توافره على جملة الأركان الموضوعية الواجب توافرها في أي عقد آخر. كذلك الأركان الشكلية المتمثلة في التسليم بالنسبة للهبة اليدوية والتسجيل في السجل العقاري، بالنسبة للهبة العقارية. إضافة إلى ضرورة إستيفائه كل إجراءاته القانونية المطلوبة حتى تصبح بذلك هبة العقار عقداً تاماً ولازماً لا رجوع فيه.

لذلك يطرح موضوع صحة الهبة بالدرجة الأولى تحديد الأحكام العامة التي سنبحثها في الفصل الأول من هذا القسم فما هي هذه الأحكام؟؟ انطلاقاً من قانون الموجبات والعقود، وما هي خصائص الهبة؟؟، وبما أن الهبة عقد، ما الذي يميز عقد الهبة بشكل عام عن سائر العقود المشابهة؟؟، وما هي أهم أنواع الهبة وما تتطلبه من أركان لصحة العقود بوجه عام؟؟.

أما في الفصل الثاني سنبحث أهم ما أثير بموضوع الأحكام الخاصة لصحة عقد الهبة العقارية، ومن انقسام الرأي في الفقه والإجتihad حول موضوع تسجيل الهبة في السجل العقاري. فبينما اعتبر اتجاه أول أن التسجيل في السجل العقاري لا يعتبر عنصراً مكوناً لعقد الهبة العقارية، وأنها تتم وتعطي أثرها بمجرد تبادل الرضى، وينتج عن ذلك إلزام شخصي يوجب المطالبة بتسجيل عقد الهبة في السجل العقاري،

اعتبر رأي آخر أن التسجيل هو ركن أساسي من أركان عقد الهبة العقارية، بحيث لا تتم إلا بقيدها في السجل العقاري، فلا ينشأ عن هذا العقد أي أثر قانوني ولا حتى إلزام شخصي بالتسجيل، طالما أن الهبة غير مسجلة في السجل العقاري. وبالتالي يكون هذا القيد شرطاً أساسياً لصحة انعقاد الهبة العقارية. وبذلك تصبح الهبة العقارية تامة لا رجوع فيها، باستثناء

بعض الحالات التي أقرها القانون والتي تؤثر في نفاذ الهبة وأمكن الرجوع فيها أو حتى تخفيضها، والتي سنتكلم عنها في القسم الثاني من هذا البحث.

فمن خلال ما تقدم سنبحث في القسم الأول، عن الأحكام اللازمة لإنشاء الهبة العقارية، وقد قسمناه لذلك إلى فصلين رئيسيين، في الفصل الأول نبحث فيه عن الأحكام العامة لصحة الهبة وفي الفصل الثاني سنبيّن فيه الأحكام الخاصة لصحة عقد الهبة العقارية. فما هي أولاً الأحكام العامة لصحة الهبة؟؟

الفصل الأول : الأحكام العامة لصحة الهبة

انطلاقاً من المادة ٥٠٤ من قانون الموجبات والعقود اللبناني، والتي عرفت الهبة على أنها عقد، بالتالي :

" الهبة تصرف بين الأحياء بمقتضاه يتفرغ المرء لشخص آخر عن كل أمواله أو عن بعضها بلا مقابل." وعرف القانون المدني الفرنسي في المادة ٨٩٤ منه، الهبة بالآتي :

“ La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du donataire qui l’accepte .”

ويعني ذلك باللغة العربية، أن الهبة تصرف بين الأحياء، يتخلى بمقتضاه الواهب، حالاً ودون رجوع عن الشيء الموهوب لصالح الموهوب له الذي يقبلها.

مما يوضح لنا أن الهبة تصرف بين الأحياء ناقل للملكية دون مقابل من ذمة الواهب إلى ذمة الموهوب له، ومن هنا تتميز الهبة عن غيرها من العقود بأنها عقد غير متبادل بالقيمة، ودون مقابل بالمبدأ، كما سنفصل ذلك لاحقاً ويحتمّ رضی الطرفين إيجاب من الواهب وقبول من الموهوب له، وهذا ما سنراه أيضاً بالتفصيل في المبحث الثاني.

سنبحث ما يميز هذا العقد، عقد الهبة عن غيره من العقود، وما هي أركان صحة العقود بشكل عام والشروط المطلوب توافرها في عقد الهبة؟

لذلك ومن أجل معرفة الأحكام العامة لصحة الهبة كان لا بد من تقسيم الموضوع إلى مبحثين إثنين، الأول سنستعرض فيه خصائص الهبة، أما في المبحث الثاني سنتكلم فيه عن أركان صحة العقود بشكل عام.

المبحث الأول : خصائص الهبة

في هذا المبحث سنعرّف الهبة وفقاً لقانون الموجبات والعقود، وسنرى ما يميز عقد الهبة بشكل عام عن سائر العقود المشابهة بالإضافة إلى التعرف على أهم أنواع الهبة والتي تهم موضوع بحثنا هذا.

الفقرة الأولى : الهبة وفقاً لقانون الموجبات والعقود

النبذة الأولى: الهبة هي عقد

أجمع الفقهاء على أن الهبة هي عقد، معتمدين بذلك على نص المادة ٥٠٦ من قانون الموجبات والعقود التي أخضعت الهبة للضوابط العامة المختصة بالعقود والموجبات^٥. كما أن نص المادة ٥٠٧ من القانون نفسه اعتبر أن الهبة تتم وتنتقل الملكية في الأموال الموهوبة عندما يقف الواهب على قبول الموهوب له^٦، وهذا ما يؤكد بأن الهبة تستلزم رضی الفريقين، أي الواهب والموهوب له. مما يتيح لإنشاء علاقات إلزامية بينهما وهذا ما يتوافق أيضاً مع نص المادة ١٦٥ من القانون نفسه التي عرّفت كلاً من الإتفاق والعقد، واعتبرت بأن الإتفاق هو كل إلتئام بين مشيئة وأخرى لإنتاج مفاعيل قانونية، وإذا كان يرمي إلى إنشاء علاقات إلزامية سمي عقداً. كما يتوافق أيضاً مع نص المادة ١٧٦ من القانون نفسه التي اعتبرت أن رضی المتعاقدين هو الصلب والركن لكل عقد^٧.

٥_ المادة ٥٠٦ من قانون الموجبات والعقود: "إن الهبات التي تنتج مفاعيلها بين الأحياء تخضع للضوابط العامة المختصة بالعقود والموجبات مع مراعاة الأحكام المخالفة الموجودة في هذا الكتاب."

٦_ المادة ٥٠٧ من قانون الموجبات والعقود: "تتم الهبة وتنتقل الملكية في الاموال الموهوبة سواء أكانت منقولة أم ثابتة، عندما يقف الواهب على قبول الموهوب له مع الإحتفاظ بتطبيق الأحكام الآتية."

٧_ المادة ١٧٦ من قانون الموجبات والعقود: "إن رضی المتعاقدين هو الصلب والركن لكل عقد بل لكل إتفاق على وجه أعم."

وأكد الإجتهد أن ما نصت عليه المادة ٥٠٧ من قانون الموجبات والعقود، إنما هو تطبيق للمبدأ العام القائل بأن العقود تتم بالإيجاب والقبول، والقبول شرط أساسي لا تتم الهبة بدونه^٨. أي أن الهبة هي عقد.

ولا يوجد أي خلاف أصلاً بين الفقه والإجتهد حول اعتبار الهبة عقداً^٩. وسنبحث بالفقرة اللاحقة ما يميز عقد الهبة عن غيره من العقود.

النبة الثانية: الهبة عقد غير متبادل

عرّفت المادة ١٦٨ من قانون الموجبات والعقود في فقرتها الأولى بأن العقد غير المتبادل هو الذي يلزم فريقاً أو أكثر تجاه فريق آخر أو أكثر، بدون أن يكون ثمة تبادل في الإلزام بحيث لا يصبح البعض إلا دائناً، والبعض الآخر إلا مديوناً.

والهبة هي عقد غير متبادل لأنها تلزم الواهب تجاه الموهوب له أي تجاه الطرف الآخر في العقد، دون أن يكون هناك ثمة تبادل في الإلتزام. ويترتب عن ذلك بأن الواهب يصبح مديناً والموهوب له يصبح دائناً. رغم أنه في بعض الحالات قد تكون الهبة مقيدة بتكليف معين، لكن هذا لا يغير من صفة العقد بل يبقى عقد غير متبادل، لأن الإلتزام الملقى على الواهب أكثر بكثير من قيمة التكليف الملقى على عاتق الموهوب له^{١٠}.

وبتعبير آخر يبقى عقد الهبة، عقداً غير متبادل القيمة، طالما أن قيمة التكليف تكون قليلة جداً نسبة إلى الكسب الحاصل من قيمة الشيء الموهوب .

النبة الثالثة: الهبة عقد مجاني

٨_ محكمة إستئناف الجنوب، الغرفة المدنية، قرار رقم ١٦ تاريخ ١٢/٢١/١٩٩٥، ن.ق. ١٩٩٥، العدد ١١ ص ١١٦٢.

٩_ سميح فياض، إشكالية الهبة، محاضرة ملقاة في نادي الرابطة الثقافية، تاريخ ١/٢٦/١٩٦٥، مجلة المحامي، ١٩٦٥، ص ٢٥.

١٠_ الياس ناصيف، عقد الهبة، موسوعة العقود المدنية والتجارية، الجزء الحادي عشر، الطبعة الثانية، بيروت ٢٠١١،

تعتبر الهبة من العقود المجانية، وليست من العقود ذات عوض، وهذا ما عبرت عنه صراحة المادة ١٦٩ من قانون الموجبات والعقود^{١١} بأن العقد المجاني هو الذي يوضع لمصلحة فريق واحد بدون أن يكون للفريق الآخر أمل بنفع يعادل على وجه محسوس التضحية التي رضي بها (كالهبة وعارية الأستعمال وإقراض النقود بلا فائدة) وتبقى للعقد صفته المجانية ولو كان الفريق المنتفع ملزماً ببعض تكاليف أو موجبات وأن تكن عائدة إلى مصلحة المنتفع منه (كالهبة ذات التكاليف)، إذ انه يجب النظر إلى العقد بجملته وبحسب الروح التي أنشئ بها.

يتبين لنا أن عدم وجود مقابل هو عنصر أساسي في عقد الهبة، وإلا اعتبر من عقود المعاوضة^{١٢}.

ولكن تبقى الهبة من العقود المجانية وإن خضعت لبعض التكاليف، شرط أن لا تكون هذه التكاليف من شأنها أن تزيل مفعول التصرف المجاني، والمبني على نية التبرع^{١٣}. من المقرر قانوناً أن الهبة تفترض نية التبرع إذ لا يكفي لتحقيق الهبة أن يتصرف الواهب في ماله من دون عوض، بل لا بد من توافر العنصر المعنوي أو القصدي وهو نية التبرع. ويجب أن تتجه نية الواهب إلى التبرع لا بقصد الوفاء بالتزام طبيعي، أو بهدف جني منفعة مادية أو معنوية. فقد يتصرف شخص في ماله من دون عوض ولا تكون عنده نية التبرع، كأن يوفي بالتزام طبيعي، فهو لا يتبرع وإنما يوفي ديناً، وإن كان لا يجبر على الوفاء به^{١٤}. فيكون

١١- المادة ١٦٩ من قانون الموجبات والعقود: "العقد ذو العوض هو الذي يوضع لمصلحة جميع المتعاقدين فينالون منه منافع

تعد متعادلة على وجه محسوس (كالبيع والمقايضة والإيجار وعقد الإستخدام والقرض ذي الفائدة).

والعقد المجاني هو الذي يوضع لمصلحة فريق واحد بدون أن يكون للفريق الآخر أمل بنفع يعادل على وجه محسوس التضحية التي رضي بها (كالهبة وعارية الغستعمال وإقراض النقود بلا فائدة) وتبقى للعقد صفته المجانية ولو كان الفريق المنتفع ملزماً ببعض تكاليف أو موجبات وإن تكن عائدة إلى مصلحة المنتفع منه (كالهبة ذات التكاليف)، إذ إنه يجب النظر إلى العقد بجملته وبحسب الروح التي أنشئ بها.

ويجوز أن يكون العقد ذو العوض متبادلاً (كالبيع و المقايضة) أو غير متبادل (كالقرض ذي الفائدة).

وكذلك العقد المجاني، فيجوز أن لا يلزم إلا فريقاً واحداً (كالهبة العادية) أو أن يلزم الفريقين (كالهبة ذات التكاليف).

١٢_ الياس ناصيف، أركان العقد، موسوعة العقود المدنية والتجارية، الجزء الأول، بيروت ١٩٨٦، ص ١٨.

١٣_ نادر شافي، عقد الهبة، دراسة فقهية، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ٢٠٠٢، ص ١٩.

١٤_ الياس ناصيف، عقد الهبة، مرجع سابق، ص ٢١-٢٨.

تصرفه هذا وفاءً لا هبة، وبالتالي لا يستطيع الرجوع عنه ، حتى في الأحوال التي يجوز فيها الرجوع عن الهبة والذي سنتكلم عنه بإسهاب في القسم الثاني من هذا البحث العلمي.

كذلك تنتفي الهبة إذا كان قصد الواهب من التبرع جني منفعة مادية أو أدبية، لأنه تنتفي بذلك نية التبرع لديه. والأمثلة كثيرة على ذلك، كقيام شخص بالتبرع ببناء معين حباً بنفسه في الظهور لتداول الصحف والمجلات إسمه، فلا يعتبر عمله هبة.^{١٥}

وبذلك نرى أن عقد الهبة مبني على عنصر معنوي هو نية التبرع. ونية التبرع هذه في عقد الهبة يجب أن تكون بين طرفين أحياء، إلا أننا نجد أيضاً ثمة تصرفات قانونية تتضمن نية التبرع ومجانية مثل الوصية، فهل أن الهبة والوصية وجهان لتصرف قانوني واحد أم ثمة اختلافاً بينهما؟ هذا ما سنبحثه في الفقرة الثانية وما يميز عقد الهبة عن سائر العقود .

الفرقة الثانية : تمييز عقد الهبة عن سائر العقود

النبة الأولى: عقد الهبة وعقد الوصية

عبرت المادة ٥٠٤ من قانون الموجبات والعقود صراحةً، على أن الهبة هي تصرف بين الأحياء^{١٦}. ومن هنا تتميز الهبة بأنها تملك بين الأحياء وليست كالوصية التي هي تملك مضاف إلى ما بعد الموت. والتملك بين الأحياء يفترض في المبدأ أن يتم خلال حياة الواهب. بمعنى أن الذمة المالية لدى الواهب تقتصر لتضاف إلى الذمة المالية للموهوب له.

واستثناءً على هذا المبدأ نصت المادة ٥٠٥ من القانون نفسه على أن الهبات التي تنتج مفعولها بوفاة الواهب تعد من قبيل الأعمال الصادرة عن مشيئة المرء الأخيرة^{١٧}.

وهذا النص دليل آخر على أن الهبة هي عقد رضائي بين الأحياء وفقاً لمشيئة الواهب الأخيرة تجاه شخص أو عدة أشخاص أحياء، لكن تنتج مفعولها بوفاة الواهب.

١٥ _ نادر شافي، عقد الهبة، دراسة فقهية، مرجع سابق، ص ٣٩.

١٦ _ المادة ٥٠٤ من قانون الموجبات والعقود: " الهبة تصرف بين الأحياء بمقتضاه يتفرغ المرء لشخص آخر عن كل أمواله أو عن بعضها بلا مقابل".

١٧ _ المادة ٥٠٥ من قانون الموجبات وعقود: " إن الهبات التي تنتج مفعولها بوفاة الواهب تعد من قبيل الأعمال الصادرة عن مشيئة المرء الأخيرة وتخضع لقواعد الأحوال الشخصية المختصة بالميراث".

وهنا أيضاً يعود فقط لمحاكم الأساس التقدير ما إذا كان العقد يعتبر هبة حقيقية أو يخفي وصية^{١٨}.

وبذلك أجاز القانون اللبناني صراحةً إنشاء هبة لا تنتج مفعولها إلا بعد وفاة الواهب، فهي تنشأ صحيحة، ولكن تسليم الشيء الموهوب يؤجل حتى وفاة الواهب. كمن يهب ابنه منزلاً، ويؤجل تسليم المنزل الموهوب إلى يوم وفاته، فلا يستلم الابن المنزل الموهوب إلا بعد وفاة والده أي الواهب، ويكفي ثبوت الوفاة لانتقال حق الإنتفاع بالمنزل الموهوب إلى الابن أي إلى الموهوب له.^{١٩}

ويعتبر الفارق الأساسي بين الهبة والوصية، هو في حق الرجوع. إذ إنه من القواعد الأساسية للوصية إمكانية الموصي بالرجوع حتى وفاته متى يشاء، في حين لا يجوز لواهب الرجوع عن الهبة إلا وفقاً للحالات التي حددها قانون الموجبات والعقود في المادة ٥٢٤ وما يليها.^{٢٠} كما إن الوصية تركز على إرادة الموصي المنفردة و لا تنتج مفعولها إلا عند وفاة الموصي، لأنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت، وذلك خلافاً للهبة التي تنتج مفعولها بين الأحياء، ولا بد في الهبة من الإيجاب والقبول وفقاً للمادة ٥٠٧ موجبات وعقود، ويجب أن يتم القبول ويصل إلى علم الواهب قبل وفاته، وإلا لا تتعد الهبة بإرادة منفردة.^{٢١} هذا وقد يلتبس الأمر بين عقد الهبة وعقد البيع خصوصاً عندما يخفي عقد البيع هبة مستترة، فما هي معايير التمييز بين العقدين؟ وهل تخضع الهبة المستترة بعقد بيع لجميع القواعد المنطبقة على الهبة؟؟

النبذة الثانية: عقد الهبة وعقد البيع

١٨_ نادر شافي، عقد الهبة، دراسة فقهية، مرجع سابق، ص ١٤٧.

١٩_ المرجع أعلاه، ص ١٢٦.

٢٠_ محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثالثة، قرار رقم ٢٥ تاريخ ١٤/٤/١٩٩٢، الأيوبي/ الزغي ورفاقها، ن.ق.، ١٩٩٢، ص

البيع عقد يلتزم فيه البائع أن يتفرغ عن ملكية شيء، ويلتزم الشاري أن يدفع ثمنه، وهذا ما عبّرت عنه المادة ٣٧٢ من قانون الموجبات والعقود^{٢٢}.

فيتبين لنا، أوجه الشبه بين عقدي البيع والهبة أن في كلاهما هناك نقل للملكية، فالبايع في عقد البيع يتفرغ للمشتري عن ملكية المبيع، وأيضاً الواهب في عقد الهبة يتفرغ للموهوب له عن ملكية المال الموهوب^{٢٣}.

وما يميز العقدين، أنه في عقد البيع يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء لقاء إلتزام الشاري بدفع ثمن المبيع، بينما في الهبة يكون إلتزام الواهب بالتفرغ عن مال له بنية التبرع وبلا مقابل كما أشرنا سابقاً.

أما في حالة الهبة المقيدة بتكليف معين، يلتزم الموهوب له القيام به لكي يحصل على الهبة. هنا يمكن التمييز بين حالتين، الأولى إذا كانت قيمة التكليف أقل من قيمة الهبة يبقى العقد عقد هبة طالما نية التبرع متوافرة وتبقى للعقد صفته المجانية وفقاً للمادة ١٦٩ موجبات وعقود كما رأينا سابقاً. أما في الحالة الثانية، إذا كانت قيمة التكليف معادلة لقيمة الهبة أو ربما تفوقه، فإن العقد يعتبر في هذه الحالة عقد معاوضة، ولمحاكم الأساس السلطة المطلقة في تقدير الأدلة ومعرفة نية الفريقين من خلالها، وما إذا كان العقد، عقد هبة أم عقد معاوضة^{٢٤}.

وتختلف الهبة عن البيع أيضاً من ناحية إمكانية الرجوع عن الهبة وفقاً للشروط والحالات المحددة في المادة ٥٢٤ وما يليها من قانون الموجبات والعقود، بينما من طبيعة عقد البيع أنه

٢١_ محكمة إستئناف بيروت، الغرفة المدنية الأولى، قرار رقم ٧٣١، تاريخ ١١/٦/١٩٥٤، حاتم، ج ٢٠، ص ٥٩.

٢٢_ المادة ٣٧٢ من قانون الموجبات والعقود: "البيع عقد يلتزم فيه البائع أن يتفرغ عن ملكية شيء، ويلتزم فيه الشاري أن يدفع ثمنه".

٢٣_ مروان كركبي، العقود المسماة، الطبعة الثالثة، منشورات صادر، بيروت ١٩٩٨، ص ٤٥.

٢٤_ نزيه شلالا، دعوى الهبة، دراسة مقارنة من خلال الفقه والإجتihad والنصوص القانونية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠٠٧، ص ٢٥١.

٢٥_ محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثالثة، قرار رقم ٣٣ تاريخ ١٥/٥/١٩٩٢، مرجع أعلاه، ص ١٦٠.

لا يمكن الرجوع عنه حتى في حال اعتباره هبة مستترة بعقد بيع^{٢٥}، إذ يمكن للهبة أن تأتي مستترة بعقد بيع، وهذا ما سنتناوله بالفقرة اللاحقة عند الحديث عن أنواع الهبات. ننتقل في المقطع اللاحق للتمييز بين عقد الهبة وعقد الوقف.

النبة الثالثة: عقد الهبة وعقد الوقف

لم يعرّف المشرع اللبناني الوقف، ولم يتفق الفقهاء على تعريف موحد له، لكن الإجتهد عرّفه بأنه حبس للعين مع تخصيص منافعها لجهة البر والخير والتقوى^{٢٦}. وقد نص قانون الملكية العقارية في المادة ١٧٤ وما يليها من القرار رقم ٣٣٣٩ على أنه لا يجوز بيع العقار الموقوف ولا يجوز التفرغ عنه لا مجاناً ولا ببدل ولا انتقاله بطريق الإرث، ولا يجوز رهنه أو عقد تأمين عليه، غير أنه يمكن استبداله وإجراء الإجاريتين والمقاطعة عليه^{٢٧}.

بينما في المقابل يجوز بيع العقار الموهوب والتصرف به، وحتى التفرغ عنه ونقل ملكيته إما مجاناً وإما ببدل ويجوز انتقاله بطريق الإرث، كما يجوز رهنه أو عقد تأمين عليه تماماً كتصرف المالك بملكه.

كما لا يجوز إنشاء وقف على العقارات الأميرية التي تعود أصلاً رقيبتها للدولة^{٢٨}. وهذا ما أكدته أيضاً المادة ١٧ من قانون الملكية العقارية المذكور، أن لصاحب حق التصرف في عقار ما، أن يقوم فيه بأي عمل تصرفي كان، ما عدا إنشاء وقف^{٢٩}. وأيضاً المادة ١٨ من نفس

٢٦_ محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ١٩، تاريخ ١٩٥٣/٣/٢٥، ن.ق.، ١٩٥٣، ص ١٨٦.

٢٧_ المادة ١٧٤ من قانون الملكية العقارية، من القرار رقم ٣٣٣٩ الصادر بتاريخ ١٩٣٠/١١/١٢، تنص على أنه: "لا يجوز بيع العقار الموقوف ولا يجوز التفرغ عنه لا مجاناً ولا ببدل ولا انتقاله بطريق الإرث، ولا يجوز رهنه أو عقد تأمين عليه، غير أنه يمكن استبداله وإجراء الإجاريتين والمقاطعة عليه".

٢٨_ المادة ٦ من نفس القانون أعلاه: "العقارات الأميرية هي العقارات التي تكون رقيبتها للدولة والتي يمكن أن يجري عليها حق تصرف".

٢٩_ المادة ١٧ من نفس القانون أعلاه: "لصاحب حق التصرف في عقار ما أن يقوم فيه بأي عمل تصرفي كان ما عدا

القانون، نيهت إلى أن كل وقف ينشأ بعد إذاعة هذا القرار على أرض أميرية يعد باطلاً وكأنه لم يكن^{٣٠}.

في حين من الممكن وهب أو بيع حق التصرف على عقار أميري، وإجراء أي عمل تصرفي كان وفقاً للمادة ١٧ المذكورة آنفاً.

وأيضاً تختلف الهبة عن الوقف من ناحية أن الهبة عقد رضائي يستلزم لانعقاده رضی الفريقين إيجاباً من الواهب وقبولاً من الموهوب له، أما الوقف فهو تصرف بإرادة منفردة في حبس العين وتخصيص منافعها لجهة البر والتقوى. كما لا يجوز تعليق الوقف على شرط بل يجب أن يكون إنشأؤه قطعياً^{٣١}. بينما حسب المادة ٥٢٣ من قانون الموجبات والعقود، يمكن أن تكون الهبة مقيدة بشرط إيفاء ديون الواهب^{٣٢}.

ولا يجوز الوعد بإنشاء الوقف، وإلا اعتبر باطلاً، في حين يجوز الوعد بالهبة شرط أن يكون خطياً، ولا يصح الوعد بهبة عقار أو حق عقاري إلا بقيده في السجل العقاري وفقاً لما نصت عليه المادة ٥١١ من قانون الموجبات والعقود^{٣٣}.

ويجب التمييز بين نوعين رئيسيين من الوقف، الوقف الخيري والوقف الذري. الوقف الخيري وهو الذي وقف على جهات البر والخير منذ إنشائه، كالوقف على المساجد والكنائس والمستشفيات والمدارس والملاجئ^{٣٤}.

أما الوقف الذري فهو الذي وقف على الواقف نفسه وذريته أو من أراد نفعهم من الناس، ثم جعل ماله بعد ذلك إلى جهات الخير، أي أن مصير الوقف الذري في النهاية تحوله إلى وقف خيري^{٣٥}.

إنشاء وقف".

٣٠_ المادة ١٨ من نفس القانون أعلاه: "كل وقف ينشأ بعد إذاعة هذا القرار على أرض أميرية يعد باطلاً وكأنه لم يكن".

٣١_ الياص ناصيف، عقد الهبة، مرجع سابق، ص ٣٨.

٣٢_ المادة ٥٢٣ من قانون الموجبات والعقود: "إذا كانت الهبة مقيدة بشرط إيفاء ديون الواهب فلا يدخل تحت هذا الشرط إلا الديون التي عقدت قبل الهبة، ما لم ينص على العكس".

٣٣_ نادر شافي، عقد الهبة، دراسة فقهية، مرجع سابق، ص ١٥٢.

٣٤_ عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الثالث، بيروت ١٩٩٨، ص ٣٧٧.

وتكمن أهمية التمييز بين هذين النوعين من الوقف، أنه في حالة الوقف الخيري، تكون المحاكم المدنية غير صالحة للنظر بالدعاوى المتعلقة بالوقف الخيري^{٣٦}. وتكون الصلاحية للمحاكم والمراجع الدينية والمذهبية.

وأكد إجتهااد محكمة التمييز أن عدم صلاحية المحاكم المدنية في الأمور الداخلة في اختصاص المحاكم الشرعية والمذهبية لناحية الوقف الخيري، هي عدم صلاحية مطلقة تتعلق بالنظام العام ويمكن الإدلاء بها لأول مرة أمام محكمة التمييز حتى ويجب على المحكمة أن تدلي بها عفواً لتعلقها بالنظام العام^{٣٧}.

بينما بالنسبة لعقد الهبة، تكون المحاكم المدنية صالحة للنظر بكل دعوى تتعلق بموضوع الهبة ونفاذها كما سنرى ذلك بالتفصيل في القسم الثاني من هذا البحث.

وبعد أن بيّنا ما يميز الهبة عن الوقف وعن غيرها من العقود، كعقود التبرع أو العقود المجانية، ننتقل في الفقرة اللاحقة للتعرف على أنواع الهبة.

الفقرة الثالثة : أنواع الهبة

يمكن أن تكون الهبة بعدة أنواع، أهمها الهبة المباشرة والهبة غير المباشرة والهبة المستترة تحت تصرف آخر، وقد تكون الهبة مقيدة بشرط (مادة ٥٢٣ م.ع.) أو قد يقتصر الأمر على الوعد بالهبة (مادة ٥١١ م.ع.)،

النبة الأولى: الهبة المباشرة

وهي تصرف الواهب المباشر في ماله ونقله إلى الموهوب له، إما بنقل حق عيني له، وإما بإنشاء التزام شخصي في ذمته للموهوب له. كما لو نقل الواهب ملكية عقاره إلى الموهوب

٣٥_ المرجع أعلاه، ص ٣٧٩.

٣٦_ المرجع أعلاه، ص ٣٨٣.

٣٧_ بدوي حنا، الوقف، موسوعة القضايا العقارية، الجزء الخامس عشر، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت

٢٠١٧، ص ٩-١٠.

له، أو كما لو التزم له بمبلغ من النقود على سبيل التبرع، وهذه الهبة يجب إفراغها في الشكل الواجب القانوني للهبة. فالهبة اليدوية تتم بتسليم الواهب الشيء إلى الموهوب له^{٣٨}، أما هبة العقار والحقوق العينية العقارية لا تتم إلا بقيدتها في السجل العقاري^{٣٩}، ومبرر ذلك حماية الواهب وإعطاؤه المتسع الكافي من التفكير قبل الإقدام على عمل يفقر ذمته المالية^{٤٠}.

إذا تسري على الهبة المباشرة أحكام الهبة المنصوص عنها في قانون الموجبات والعقود، ويشترط فيها الشكلية وتستوجب أهلية التبرع وقواعد الضمان والإستحقاق، كما يجوز الرجوع عنها في الحالات التي نص عليها القانون^{٤١}.

وبعد تحديد الهبة المباشرة على هذا النحو، ننتقل للبحث في مفهوم الهبة غير المباشرة. فهل لحظ المشرع اللبناني الهبة غير المباشرة؟ أم هي من صنعة الفقه والإجتهد؟

النبذة الثانية : الهبة غير المباشرة

الهبة غير المباشرة تتمثل بقيام الواهب بنقل حق معين إلى الموهوب له بصورة غير مباشرة، أي أن الهبة غير المباشرة تتحقق عند اكتساب الموهوب له حقاً أو مالاً معيناً دون مقابل وبنية التبرع من الواهب، ولكن دون أن ينتقل هذا الحق مباشرة من الواهب. وكمثال على بعض التصرفات القانونية التي تعتبر هبة غير مباشرة^{٤٢}:

- التعاقد لمصلحة الغير، يكون العاقد دفع من ذمته المالية ليستفيد من العقد شخص آخر (مادة ٢٢٧ وما يليها من قانون الموجبات وعقود).

- حوالة دين المدين أي كأن يتفرغ الدائن لشخص آخر، عن دين له في ذمة مدينه بدون أي

٣٨_ المادة ٥٠٩ من قانون الموجبات والعقود: "تتم الهبة اليدوية بأن يسلم الواهب الشيء إلى الموهوب له".

٣٩_ المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود: "إن هبة العقار أو الحقوق العينية العقارية لا تتم إلا بقيدتها في السجل العقاري".

٤٠_ مروان كركبي، القانون العقاري اللبناني، ليس من ذكر لدار نشر، بيروت ٢٠٠٤، ص ٢٤٤.

٤١_ زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود اللبناني، الجزء الثامن، دار الثقافة، بيروت، غير مذكور تاريخ النشر، ص ١٦٠.

٤٢_ نادر شافي، مرجع سابق، ص ٥٣.

٤٣_ الياس ناصيف، مرجع سابق، ص ٦٠.

مقابل وبنية التبرع ويحل المتفرغ له مكانه كدائن بالدين (مادة ٢٨٧ وما يليها من قانون الموجبات والعقود).

وغيرها من الهبات التي تعتبر غير مباشرة والتي تخضع للقواعد العامة المتعلقة بالإثبات، ونظم لها المشرع أنظمة خاصة تطبق عليها، وبالتالي لا تلزم أن تستوفي قواعد الشكل المطلوبة في الهبة المباشرة^{٤٣}.

وهكذا يكسب الموهوب له حقاً عينياً أو شخصياً بلا مقابل على سبيل التبرع عن طريق الواهب، ويكون من دون أن ينتقل إليه هذا الحق مباشرة من ذمة الواهب.

بعد تحديد مفهوم الهبة المباشرة والهبة غير المباشرة، يطرح التساؤل عن مفهوم لا يقل أهمية وهو نوع آخر من الهبة التي تستتر تحت مظهر عقد آخر من العقود، الهبة المستترة.

النبة الثالثة : الهبة المستترة

وهي الهبة التي وضعت تحت مظهر عقد آخر من عقود المعاوضة، كأن يوصف العقد بأنه بيع أو إيجار ولا يدفع أي ثمن أو بدل، أو إذا أعيد الثمن لمن دفعه، أو أن يكون الثمن قد دفع ولكنه حدد قصداً بأقل بكثير من الثمن العادي، وهي تتبع من حيث الشكل العقود التي ترتديها والتي يجب أن تكون مستوفية كل الشروط المقررة لها^{٤٤}.

وبالرغم من أن الهبة المستترة تتبع في الشكل العقد الذي يستترها، وليس للشروط الشكلية المنصوص عنها في المواد ٥٠٩ و ٥١٠ و ٥١١ من قانون الموجبات والعقود، إلا أنها تظل من حيث الأساس خاضعة للقواعد الموضوعية التي تخص الهبات، ومنها نية التبرع وأحكام القبول والرجوع وغيرها^{٤٥}.

٤٤_ جان باز، القانون العقاري اللبناني، دراسة نظرية وعملية، مكتبة لبنان، بيروت ١٩٦٨، ص ٢٠١.

٤٥_ محكمة المميز، الغرفة الرابعة المدنية، قرار رقم ١٩ تاريخ ١٩٨٢/٦/٣، البون/ البون ورفاقها، صادر في الإجتهد المقارن، الهبة، ٢٠٠٥، ص ١٠١.

ومن أكثر العقود الساترة للهبّة، هو عقد البيع. كذلك يمكن أن تظهر الهبة المستترة في صورة سندات، كسند الدين وسند السحب، والسند لأمر أو بشكل إقرار بدين، أو تحت ستار عقود مختلفة كعقد التنازل، أو التفرغ وغيرها^{٤٦}.

إذاً يجب دائماً أن تتبع الهبة المستترة في الشكل شروط العقد الذي ترتديه، بينما تظل من حيث الأساس تخضع للقواعد الموضوعية التي ترعى الهبة. وبعد التعريف عن بعض أنواع الهبات، وعن خصائص الهبة ضمن المبحث الأول، ننتقل إلى المبحث الثاني لنعرف شروط صحة الهبة.

المبحث الثاني: شروط صحة الهبة

كما أشرنا في الفقرة الثانية من المبحث الأول، بأن الهبة هي عقد، كسائر العقود، لا بد من أن تتوفر فيه الأركان الأساسية للعقد، من رضى وموضوع وسبب، حتى يعتبر عقداً ناجزاً وتاماً بين طرفيه. فضلاً عن مراعاة الأحكام الخاصة بالهبة التي نص عليها قانون الموجبات والعقود، و يقتضي التساؤل في هذا المجال: هل أن الهبة العقارية خاضعة لمبدأ الرضائية أم أن المشتري فرض صيغة معينة لصحتها؟ (الفقرة الأولى)، وماذا بشأن سائر عناصر صحة العقود كالأهلية والموضوع والسبب، (الفقرة الثانية)؟

الفقرة الأولى: شكليات الهبة العقارية

لم يوجب القانون اللبناني كما اشترط القانون الفرنسي شكلاً خاصاً لقيام الهبة، كالشكل الرسمي، فتبقى خاضعة في إنجازها إلى القواعد العامة التي نصّ عليها قانون الموجبات والعقود، لكن يجب مراعاة بعض الأحكام الخاصة في الشكل والمنصوص عليها في المواد ٥٠٧ وما يليها من نفس القانون^{٤٧}.

٤٦_ مرجع سابق، نادر شافي، عقد الهبة، دراسة فقهية، ص ٧٠.

مرجع سابق، شلالا، (نزيه)، دعوى الهبة، دراسة مقارنة من خلال الفقه والإجتهد والنصوص القانونية، ص ١٩. 47

النبة أوى : فى شكلىات الوعد بالهبة

كذلك نرى أن المادة ٥١١ من القانون نفسه أجازت الوعد بالهبة، واشترطت لصحته أن يكون خطياً، كما اشترطت لصحة الوعد بهبة عقار أو لأي حق عقاري أن يكون مقيد فى السجل العقاري^{٤٨}.

والوعد بالهبة هو عقد أيضاً يلتزم بمقتضاه شخص بهبة مال إلى شخص آخر إذا أظهر الموعد رغبته فى قبول الهبة. والفرق بين الهبة والوعد بالهبة، هو أن الوعد لا يلزم كلا الفريقين بل يلزم الواعد فقط، مع إبقاء الموعد حراً بقبول الهبة أو عدم قبولها ضمن مهلة محددة من قبل الواعد، فإذا قبل الموعد الهبة فى حياة الواهب، تحول الوعد إلى هبة تامة.

وقد اشترط القانون اللباني أن يكون الوعد بالهبة خطياً (٥١١ م.ع.)، كشرط للصحة، فلا يكون لهذا الوعد أي أثر قانوني إذا لم يراع شرط الشكل وهو الكتابة. وأيضاً قد أراد المشترع التشدد فى الوعد بالهبة، فاعتبره عقداً شكلياً لخطورته، لأنه يمكن أن ينشأ إلزاماً من قبل الواعد يفقده جزءاً من ذمته المالية بدون عوض، فكان من الضروري إخضاع هذا التصرف إلى كثير من الحيطة والحذر، بواسطة الكتابة التي تنبه الواعد إلى مدى خطورة العمل الذي يقدم عليه، وتحثه على التروي، وإمكانيته بذلك العدول عنه قبل إتمامه، إن تبين له أنه يتعارض مع مصلحته.

وأيضاً الوعد بالهبة، هو عقد كامل وليس عرضاً بالهبة، لأن العارض يمكنه الرجوع عن عرضه مبدئياً إلا فى حالة العرض الملزم وفقاً للمادة ١٧٩ من قانون الموجبات والعقود^{٤٩}، وذلك

^{٤٩} المادة ٥١١ من قانون الموجبات والعقود: "لا يصح الوعد بالهبة إلا إذا كان خطياً، ولا يصح الوعد بهبة عقار أو حق عقاري إلا بقبده فى السجل العقاري".

^{٥٠} المادة ١٧٩ من قانون الموجبات والعقود: "إن الإيجاب الصريح أو الضمني لا يلزم فى الأساس صاحبه، بمعنى أنه يستطيع إذا شاء، الرجوع عنه. ووفاته أو فقدانه الأهلية الشرعية يجعلان الإيجاب لغواً.

ويكون الأمر على خلاف ذلك عندما يستحصل من ماهية الإيجاب أو من الظروف التي صدر فيها أو من نص القانون

أن صاحب الإيجاب كان ينوي إلزام نفسه، فيجب حينئذ استمرار الإيجاب فى المدة المعينة من صاحبه أو المستمدة من

العرف أو القانون بالرغم من حدوث وفاته أو فقدانه الأهلية الشرعية.

خلافاً للهبّة إذ لا يجوز للواهب الرجوع عن الهبة إلا في الحالات التي حددها قانون الموجبات والعقود في المادة ٥٢٤ وما يليها. بينما في الوعد بالهبة لا يمكن للواعد أن يرجع عن وعده بإرادته المنفردة، لأن الرجوع عن العرض بإرادة منفردة، يترتب مسؤولية تقصيرية، في حين الرجوع عن الوعد بالهبة يترتب مسؤولية عقدية^{٥٠}.

ولا يصح الوعد بالهبة بالنسبة للمنقول إذا تم القبول في حياة الواهب دون أن يتم التسليم، لأن التسليم الفعلي فيها شرط من شروط انعقادها. وبالتالي إذا توفي الواعد قبل تسليم الشيء الموهوب لا يمكن إجبار ورثته على إجراء التسليم^{٥١}.

أما إذا كان موضوع الوعد بالهبة عقاراً أو حقوقاً عينية عقارية، فبالإضافة إلى شرط الكتابة، يجب أيضاً أن يسجل في السجل العقاري.

وبعد أن تكلمنا عن شكليات الهبة العقارية، فماذا عن الشروط الموضوعية اللازمة لعقد الهبة؟ هذا ما سنراه بالفقرة التالية.

الفقرة الثانية : الشروط الموضوعية اللازمة لعقد الهبة

حددت المادة ١٧٦ وما يليها من قانون الموجبات والعقود شروط صحة العقود والعناصر الأساسية فيها. ولذا سنستعرض هذه الشروط ونرى أهميتها وجودها وتوافر العناصر الأساسية فيها لكي يكون عقد الهبة صحيحاً .

كذلك يكون الأمر ولا سيما:

١_ إذا كان الإيجاب مقروناً بمهلة على وجه صريح.

٢_ إذا كان الإيجاب في أمور تجارية.

٣_ إذا كان الإيجاب بالمراسلة.

٤_ إذا كان وعداً بمكافأة.

^{٥١} مصطفى العوجي، القانون المدني، العقد، الجزء الأول، مؤسسة بحسون، بيروت ١٩٩٥، ص ٢٢٤.

^{٥٢} مرجع سابق، الياس ناصيف، عقد الهبة، ص ٢١٣.

النبة الأولى: الرضى فى عقد الهبة

بما أن الهبة عقد كسائر العقود، فىجب لانعقادها حصول الرضى من قبل الطرفين فى العقد، لأن الرضى هو ركن من الأركان الأساسية لصحة كل عقد. وهذا ما عبرت عنه صراحة المادة ١٧٦ من قانون الموجبات والعقود، بأن رضى المتعاقدين هو الصلب والركن لكل عقد بل لكل اتفاق على وجه أعم.^{٥٢}

فىشمل الرضى بذلك أيضاً عقد الهبة وهو ركناً أساسياً فىه.

هذا وقد عرّفت المادة ١٧٨ من القانون نفسه الرضى فى العقود بأنه إجتماع مشيئتين وتوافقها على إنشاء علاقات إلزامية بين المتعاقدين وهو يتألف من عنصرين إثنين:

١_ العرض أو الإيجاب

٢_ القبول.^{٥٣}

إضافة إلى ذلك فقد نصت المادة ٥٠٧ من قانون الموجبات والعقود على أن الهبة تتم وتنتقل الملكية فى الأموال الموهوبة سواء أكانت منقولة أم ثابتة، عندما يقف الواهب على قبول الموهوب له. كما نصت المادة ٥٠٨ من القانون نفسه على أنه يبقى للواهب حق الرجوع عن العرض مادام القبول لم يتم.

ووفقاً للقواعد العامة لا يحتاج التعبير عن الرضى إلى شكليات معينة إلا إذا فرضها القانون بصورة خاصة وإلزامية، وقد اعتمد القانون اللباني على الإرادة الحقيقية الصريحة فى العقد أو الضمنية، وفقاً لتقدير محاكم الأساس فى تفسير العقود، ومعرفة إرادة الفريقين المتعاقدين.^{٥٤}

٥٣_ المادة ١٧٦ من قانون الموجبات والعقود: "إن رضى المتعاقدين هو الصلب والركن لكل عقد بل لكل اتفاق على وجه أعم".

٥٤_ المادة ١٧٨ من قانون الموجبات والعقود: "إن الرضى فى العقود هو إجتماع مشيئتين وتوافقها على إنشاء علاقات إلزامية بين المتعاقدين وهو يتألف من عنصرين: ١_ العرض أو الإيجاب ٢_ القبول.

وهو يستلزم أيضاً، فيما خلا عقود الموافقة، مساومات قد تكون طويلة متعددة الوجوه.

٥٥_ مرجع سابق، نادر شافى، عقد الهبة، دراسة فقهية، ص ٢٢٠-٢٢٢.

إذاً يتبين لنا بوضوح أن الهبة عقد وككل عقد يتطلب رضی الفريقين الذي يصدر عن إرادتين هما الإيجاب أو العرض، و القبول. لكن المشتري اللبناني أراد أن يكون هناك أحكام خاصة لصحة عقد الهبة نظراً لخطورتها، والتي تخالف في البعض منها الأحكام العامة، كأن لا تتم الهبة إلا عندما يقف الواهب على قبول الموهوب له. وهذا ما سنبيّنه عندما ننتقل للحديث عن الإيجاب والقبول في الفصل التالي.

وبعد الحديث عن الرضى في عقد الهبة سننتقل في الفقرة التالية للحديث عن الأهلية في عقد الهبة.

النبذة الثانية: الأهلية في عقد الهبة

أفرد قانون الموجبات والعقود ضمن الأحكام المتعلقة بالهبة باباً خاصاً بعنوان :
"الأشخاص الذين يمكنهم أن يهبوا أو يقبلوا الهبة"، مما يعني أن هناك أهلية مطلوبة للأشخاص الذين يمكنهم أن يهبوا وأهلية خاصة للأشخاص الذين يمكنهم أن يقبلوا الهبة.
وبذلك نستطيع بحث أهلية كل من الواهب والموهوب له بشكل مستقل لقبول الهبة.

البند الأول: أهلية الواهب

حددت المادة ٥١٥ من قانون الموجبات والعقود ، الأشخاص الذين يمكنهم أن يهبوا، وهم كل شخص يستطيع التعاقد والتصرف في ملكه يمكنه أن يهب. ولا يحق للولي أن يتصرف بلا بدل في الأموال التي يتولى إدارتها.^{٥٥}

ونصت المادة ٢١٥ من القانون نفسه على أن كل شخص أتم الثامنة عشرة من عمره هو أهل للإلتزام، مالم يصرح بعدم أهليته في نص قانوني.

يتبين لنا من خلال هذين النصين أن الشخص الذي يستطيع التعاقد والتصرف في ملكه هو أهلاً للإلتزام.

٦٢_ المادة ٥١٥ من قانون الموجبات والعقود : " كل شخص يستطيع التعاقد والتصرف في ملكه يمكنه أن يهب. ولا يحق للولي أن يتصرف بلا بدل في الأموال التي يتولى إدارتها".

وبناءً على ذلك، يجوز للشخص الذي بلغ الثامنة عشرة من عمره أن يتصرف بملكه وأن يهب، ويكون واهباً كونه أهل للإلتزام، وتكون أهليته صحيحة لكي يهب، ما لم يصرح بعدم أهليته في نص قانوني.

وبما أن الهبة هي من الأعمال الضارة ضرراً محضاً لأنها دون مقابل، فلا يحق للولي أو للممثل القانوني لفاقد الأهلية أو ناقص الأهلية القيام بها.

أما القاصر المميز المأذون له بممارسة التجارة أو الصناعة فهو يعامل كالراشد في دائرة تجارته وعلى قدر حاجتها وفقاً للمادة ٢١٧ موجبات وعقود، وهذا لا يجيز له أن يهب من أمواله، لعدم وجود أية مصلحة له في هبة أمواله دون مقابل.

ومن البديهي القول أن القاصر غير المميز لا يمكنه أن يهب لانقضاء أهليته، سواء أكانت تصرفاته مضرّة أم نافعة له، وبالتالي لا تصح هبته، لأنها تدخل ضمن التصرفات الضارة ضرراً محضاً له.

ويسري ذلك على المجنون جنون مطبق، أي المستمر دوماً، فيما المجنون جنون متقطع، يمر المصاب به بفترات إدراك تكون تصرفاته صحيحة ومن بينها الهبة، أو تكون معدومة في حال ثبت أن العاقد كان في حالة جنون وقت التعاقد^{٥٦}.

أما المعتوه يعتبر بحكم الصغير المميز، فتكون الهبة غير صحيحة لأنها ضارة به مادياً ضرراً محضاً.

يبقى أن نشير إلى أن السفه وذو الغفلة، تكون الهبة الصادرة منهم صحيحة قبل صدور الحكم عليهم بالحجر وتكون بحكم عدم بعد الحكم عليهم بالحجر.

كما يوجد حالات خاصة تؤدي إلى تغيير أهلية الشخص، ولو كان سابقاً سليم الوعي والإدراك، فيجرد من حقوقه والتصرف بأمواله، كالمحكوم عليه بجناية أو جنحة شائنة، فتكون الهبة الصادرة عنه غير صحيحة لأنه في حالة الحجر المؤدي إلى البطلان بشكل مطلق. أو كالتاجر المفلس وفقاً للمادة ٥٠٧ من قانون التجارة البرية، التي تعتبر الأعمال والتصرفات

غنى مواس، إشكاليات الهبة في القانون اللبناني، أستاذة محاضرة، الجامعة اللبنانية كلية الحقوق الفرع الثالث، ص ٥٦.

المجانية باطلة حتماً بالنظر إلى جماعة الدائنين، إذا كان المديون قد قام بها بعد تاريخ انقطاعه عن الإيفاء، كما عينته المحكمة أو في خلال العشرين يوماً السابقة لهذا التاريخ. وهنا يصار إلى التساؤل بشأن المريض في مرض الموت، هل إن أحكام مرض الموت لا تزال سارية بعد صدور قانون الموجبات والعقود؟؟؟

لم يتعرض قانون الموجبات والعقود لحالة مرض الموت فلم يعرفه ولم ينظم أحكامه أو يبين الآثار المترتبة عليه⁵⁷. وبالعودة إلى مجلة الأحكام العدلية فقد عرّفته المادة ١٥٩٥ منها، بأنه: "المرض الذي يخاف فيه الموت في الأكثر والذي يعجز فيه المريض عن رؤية مصالحه الخارجة عن داره إن كان من الذكور، ويعجز عن رؤية المصالح الداخلة في داره إن كان من الإناث ويموت على تلك الحال قبل مرور سنة، صاحب فراش كان أو لم يكن وإن امتد مرضه دائماً على حال ومضى عليه سنة يكون في حكم الصحيح وتكون تصرفاته كتصرفات الصحيح ما لم يشد مرضه ويتغير حاله، ولكن لو اشتد مرضه وتغيرت حاله ومات، تعد حاله اعتباراً من وقت التغير إلى الوفاة، مرض الموت".

وبما أن المادة ١١٠٦ نصّت على أنه: "ألغيت وتبقى ملغاة جميع أحكام المجلة وغيرها من النصوص الإشتراعية التي لا تخالف قانون الموجبات والعقود أو لا تتفق مع أحكامه"، مما يعني أن أحكام المجلة تبقى سارية إذا لم تكن تتعارض مع قانون الموجبات والعقود الصادر من بعدها عام ١٩٣٢. ومن بين الأحكام التي تبقى سارية، الأحكام المتعلقة بالأهلية كالجنون والعته وغيرها التي سبق وتكلمنا عنها ولا سيما أحكام مرض الموت.

والإبقاء على نص مجلة الأحكام العدلية، حول مرض الموت يفيد بطلان تصرف الشخص الذي يكون تحت تأثير مرض الموت وإن يكن سليم الإدراك، يكون عاجز عن إثبات عمله كالمعتاد وفي حالة خوف من اقتراب موته المحتم، مما يجعل تصرفاته تتأثر بحالته الصحية، وبالأشخاص المحيطين به، وممن يمكن أن يستغل حالته المرضية، لإرغامه على تنازل عن ماله دون مقابل أو مقابل الإعتاء به.

مرجع سابق، نادر شافي، عقد الهبة، دراسة فقهية، ص ٢٦٦. 57

وهنا نشير إلى أن المادة ١٠٣٠ من قانون الموجبات والعقود نصت صراحة في هذا المجال على أن عقد الدخل يكون باطلاً إذا انشئ على حياة شخص كان وقت إنشائه مصاباً بمرض أدى إلى وفاته بعد عشرين يوماً من التاريخ المذكور^{٥٨}.

وبالتالي فإن تقييد تصرف المريض مرض الموت، يرجع إلى حق الدائنين والورثة بأموال المريض، وفقاً إلى الحد الذي تجوز الهبة فيه، وذلك حسب قوانين الأحوال الشخصية لكل طائفة وهذا ما سنتكلم عنه عند الحديث عن نصاب الهبة في القسم الثاني من هذا البحث.

البند الثاني: أهلية الموهوب له لقبول الهبة

نص قانون الموجبات والعقود في المادة ٥١٦ منه، على أن كل شخص لم يصرح القانون تصريحاً خاصاً بعدم أهليته لقبول الهبة يمكنه أن يقبلها^{٥٩}.

ويتبين لنا من هذا النص، أن أهلية الموهوب له لقبول الهبة، هي الأهلية المطلوب توفرها في المرء لاكتساب الحقوق.

كذلك أجاز القانون نفسه الهبة للأجنة في الأرحام في المادة ٥١٨ منه، على أن يقبلها الأشخاص الذين يمثلونهم بعد ولادتهم أحياء^{٦٠}.

نستنتج أن القانون اللبناني، أجاز لكل شخص يتمتع بأهلية لقبول الهبة، يمكنه أن يقبلها بنفسه، أو يمكن أن يقبلها عنهم الأشخاص الذين يمثلونهم. وهذا ما عبّرت عنه أيضاً المادة

^{٥٩} المادة ١٠٣٠ من قانون الموجبات والعقود: "يكون عقد الدخل باطلاً إذا أنشئ على حياة شخص كان ميتاً وقت إنشائه أو كان في هذا التاريخ مصاباً بمرض أدى إلى وفاته بعد عشرين يوماً من التاريخ المذكور".

^{٦٠} المادة ٥١٦ من قانون الموجبات والعقود: "أن كل شخص لم يصرح القانون تصريحاً خاصاً بعدم أهليته لقبول الهبة يمكنه أن يقبلها. ويحرم أهلية القبول حرماناً نسبياً:

١_ الوصي بالنسبة إلى الموصى عليه.

٢_ الطبيب في مدة مرض الموت إذا لم يكن من أقرباء المريض.

^{٦١} المادة ٥١٨ من قانون الموجبات والعقود: "الهيئات التي تمنح للأجنة في الأرحام يجوز أن يقبلها الأشخاص الذين يمثلونهم".

٥٢٠ بأنه على الموهوب له أن يقبل الهبة بنفسه أو بواسطة شخص آخر حاصل على وكالة خاصة أو وكالة عامة كافية (كالأب والأم والوصي) وإلا كان القبول باطلاً^{٦١}.

وإذا كان المبدأ العام هو إمكانية قبول الهبة لأي شخص غير فاقد الأهلية أو أجاز القانون لمن يمثله بقبولها، إلا أن الفقرة الثانية من المادة ٥١٦ من قانون الموجبات والعقود نصت على أنه يحرم أهلية القبول حرماناً نسبياً :

١_ الوصي بالنسبة إلى الموصى عليه.

٢_ الطبيب في مدة مرض الموت إذا لم يكن من أقرباء المريض.

بالنسبة للبند الأول من الفقرة الثانية من المادة ٥١٦ م.ع. المذكورة آنفاً، والذي نص على حرمان أهلية قبول الهبة للوصي من الموصى عليه، والذي يستحيل تطبيقه، لأن الموصى عليه لا يجيز له القانون اللبناني أصلاً أن يهب، لأنه إما ناقص الأهلية إما عديمها وفي الحالتين لا تخوله أهليته للتعاقد أو التصرف وفقاً للفقرة الأولى من المادة ٥١٥ من قانون الموجبات والعقود.

وقد نصت المادة ٢١٦ من قانون الموجبات والعقود على أن تصرفات الشخص المجرد كل التجرد من قوة التمييز (كالصغير والمجنون) تعد كأنها لم تكن. أما تصرفات الأشخاص الذين لا أهلية لهم لكنهم من ذوي التمييز، فهي قابلة للإبطال (كالقاصر المميز). ولا يجوز لمن تعاقد مع فاقد الأهلية أن يدلي بحجة الإبطال فهي من حقوق فاقد الأهلية نفسه أو وكيله أو ورثته. أما بالنسبة للبند الثاني من المادة ٥١٦ م.ع. والمتعلق بأهلية الطبيب المعالج في مدة مرض الموت لقبول الهبة، فهناك شرطان يجب توفرهما لحرمان الطبيب من قبول الهبة وهما :

١_ أن تكون الهبة للطبيب حاصلة في مدة مرض الموت.

٢_ أن لا يكون من أقرباء المريض.

٦٢_ المادة ٥٢٠ من قانون الموجبات والعقود: "يجب على الموهوب له أن يقبل الهبة بنفسه أو بواسطة شخص آخر حاصل على وكالة خاصة أو وكالة عامة كافية (كالأب والأم والوصي) وإلا كان القبول باطلاً".

وفي حال تحقق الشرطان يكون البطلان نسبي ويحق للمريض نفسه أو ممثله القانوني أو حتى ورثته بعد وفاته، الطعن بالهبة المجرة لصالح الطبيب. ويبدأ مرور الزمن على حق الوريث بالطعن من تاريخ وفاة المورث وليس من تاريخ العقد أو الهبة المجرة منه.^{٦٢} مع الإشارة إلى أن الفقرة الثانية من المادة ٥١٦ المذكورة لم تحدد درجة القرابة التي يجب أن تربط المريض بالطبيب المعالج، فيبقى الأمر يرأينا متروك لحكمة القاضي ووقائع الملف. وإن الهدف الذي توخاه المشرع من منع الإيهاب للطبيب المعالج هو بسبب سلطته على إرادة المريض الذي يعالجه أثناء مرضه الخطر، فالمريض الذي ينتظر من طبيبه معالجته وشفائه من الألم والمرض الذي قد يؤدي به إلى الموت، يكون مستعداً للتضحية بأمواله للحصول على هذا الشفاء.

وبعد الحديث عن الرضى والأهلية سننتقل للحديث عن الموضوع في عقد الهبة.

النبذة الثالثة: الموضوع في عقد الهبة

بما أن المال الموهوب يعتبر هو موضوع عقد الهبة، إلا أن المشرع اللبناني لم يتكلم عن موضوعها بشكل كامل في الأحكام الخاصة بالهبة من قانون الموجبات والعقود. إنما أورد بعض المواد التي تحدد بعض الشروط الخاصة للمال الموهوب.

فالمادة ٥١٢ م.ع. نصت على أنه لا يصح أن تتجاوز الهبات حد النصاب الذي يحق للواهب أن يتصرف فيه. وموضوع النصاب سنتكلم عنه بالتفصيل في القسم الثاني من هذا البحث من ضمن الأحكام المؤثرة في نفاذ الهبة العقارية.

ونصت المادة ٥١٣ م.ع. على أنه لا يجوز في حال من الأحوال أن تشمل الهبة أموال الواهب المستقبلية، أي الأموال التي لا يكون له حق التصرف فيها وقت الهبة.

مما يعني بالأموال المستقبلية، أنها أموال غير موجودة وقت الهبة، فتكون الهبة باطلة لوقوعها على شيء غير مملوك من الواهب بتاريخ الهبة، وكون الهبة كما رأينا هي تصرف بين الأحياء.

٦٣_ غنى مواس، إشكاليات الهبة في القانون اللبناني، مرجع سابق، ص ٧.

وبذلك يكون التشريع اللبناني أتى على غرار التشريع الفرنسي في المادة ٩٤٣ مدني فرنسي التي تمنع هبة أموال الواهب المستقبلية^{٦٣}.

والمادة ٥١٤ م.ع. نصت على أنه يجوز للواهب أن يهب رقبة الملك لشخص أو لعدة أشخاص آخرين كما يمكنه أن يحفظ لنفسه هذا الإستثمار. ولكن وفقاً للمادة ٣٢ من القرار ٣٣٣٩ من قانون الملكية العقارية^{٦٤}، لا يجوز إنشاء حق الإنتفاع لصالح أشخاص معنويين وبالتالي يجوز فقط للواهب أن يهب حق الإستثمار لشخص طبيعي.

وبما أن القواعد العامة لموضوع العقد من قانون الموجبات والعقود تغطي كل نقص لم تنص عليه الأحكام الخاصة لموضوع عقد الهبة نعود إليها فنرى أن الموضوع يعتبر من العناصر الأساسية المكونة لكل عقد أو شرط من شروط صحته، وهذا ما أكدته المادة ١٧٦ وما يليها من قانون الموجبات والعقود، فنصت المادة ١٧٧ من نفس القانون على أن العقد يجب أن يشمل موضوع واحد أو عدة مواضع. مما يعني إلزامية وجود الموضوع وإلا كان العقد معدوم. وكذلك أشارت المادة ١٨٦ من قانون الموجبات والعقود، على أن الموضوع الحقيقي لكل عقد هو إنشاء الموجبات. فيما حددت المادة ١٨٩ م.ع. على أن الموضوع يجب أن يعين تعييناً كافياً وأن يكون ممكناً ومباحاً. ويجب أن يتناول التعيين وفقاً للمادة ١٨٩ م.ع.، ماهية الموضوع ومقداره.

من البديهي القول أن الموضوع الغير مباح أو المخالف للنظام العام والآداب العامة يؤدي إلى بطلان مطلق للعقد. فالأموال التي يمكن أن تقع عليها الهبة يجب أن تكون محددة ومعينة

⁶³ Art. 943: "La donation entre vifs ne pourra comprendre que les biens presents du donateur, si elle comprend des biens à venir, elle sera nulle à cet égard".

⁶⁴ المادة ٣٢ من القرار رقم ٣٣٣٩ من قانون الملكية العقارية: "الإنتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير وبالتمتع ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع. ولا يجوز إنشاء حق الإنتفاع لصالح أشخاص معنويين.

المقدار وممكن أن تكون جميع الأشياء التي يصح امتلاكها وجميع الحقوق التي يمكن أن تدخل في الذمة المالية، كالأموال المنقولة أو الثابتة أو النقود أو سوى ذلك⁶⁵.

ورغم وجود المادة ٥١٣ م.ع. المشار إليها أعلاه، فإنها لا تتعارض مع المادة ١٨٨ م.ع. التي نصّت على أنه يجوز أن يكون الموضوع شيئاً مستقبلاً ولكن لا يجوز التنازل عن إرث غير مستحق، ولا إنشاء أي عقد على هذا الإرث أو على شيء من أشيائه ولو رضي المورث وإلا كان العمل باطلاً أصلاً.

وهنا نلاحظ أنه يمكن أن يكون موضوع الهبة شيئاً مستقبلاً، كشقة قيد الإنجاز، أو كدين سيستحق لاحقاً لمصلحة الوهاب، وبكلا الحالتين المال موجود بملك الوهاب وقت إنشاء الهبة لكن استحقاقه مؤجل لوقت لاحق. ولكن الغير جائز ويكون باطل التنازل أو التعاقد على إرث قبل وفاة المورث لأن لا صفة للورثة أصلاً ولا يحق لهم بالتركة إلا من تاريخ وفاة مورثهم.

وبالتالي يكون الموضوع في المادة ١٨٨ م.ع. لا يتعارض مع ما نصت عليه المادة ٥١٣ م.ع. كون الأموال المستقبلية المقصودة هي الأموال الغير موجودة والغير معلومة بتاريخ إنشاء عقد الهبة.

وبعد الحديث عن أهمية الموضوع كشرط من شروط صحة عقد الهبة، ننتقل للحديث عن السبب في عقد الهبة، فما هو السبب لإنشاء عقد الهبة؟

النبذة الرابعة : السبب لإنشاء عقد الهبة

بما أن المشرع اللبناني لم يتكلم عن السبب في الأحكام الخاصة بالهبة، فيقتضي العودة إلى الأحكام العامة للسبب في قانون الموجبات والعقود. وفقاً للمادة ١٧٧ من قانون الموجبات والعقود، يعتبر السبب ركناً أساسياً من أركان العقد، ويكون السبب هو الذي حمل فريق العقد على الإلتزام بالموجبات التي حددها في العقد، فلا يمكن أن يصدر الإلتزام دون سبب لهذا الإلتزام.

هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل، رقم ١٣٤٦، تاريخ ١١/١١/١٩٨٧، مجموعة الآراء الإستشارية، مجلد ٥، 65

أما المادة ١٩٤ م.ع. فنصت على أنه: " يميز بين سبب الموجب وسبب العقد". وقد أوضح المشرع اللبناني سبب الموجب في المواد ١٩٥ وما يليها. فنصت المادة ١٩٥ منه على أن سبب الموجب يكون في الدافع الذي يحمل عليه مباشرة على وجه لا يتغير وهو يعد جزءاً غير منفصل عن العقد كالموجب المقابل في العقود المتبادلة والقيام بالأداء في العقود العينية ونية التبرع في العقود المجانية. أما في العقود ذات العوض غير المتبادلة فالسبب هو الموجب الموجود من قبل مدنياً كان أو طبيعياً.

وبذلك يتضح أن سبب الموجب هو نية التبرع في العقود المجانية، وبالتالي إن نية التبرع هي سبب الموجب في عقد الهبة. وسبب الموجب هذا، لا يتغير في نوع معين من العقود، فيبقى سبب الموجب نفسه الذي أدى إلى إنشاء العقد. وبالنسبة إلى عقد الهبة ذات العوض تبقى نية التبرع قائمة بالنسبة للمال الموهوب والذي تتجاوز قيمته التكاليف المفروضة على الهبة. أما بالنسبة للتكاليف المفروضة على الهبة هي لازمة لتنفيذها، تحت طائلة إبطال الهبة، وتكون هذه التكاليف لازمة ووضعها كوضع سبب الموجب المقابل في عقود الإلزامات المتبادلة أي في العقود بعوض.

ومن البديهي القول أنه وفقاً للمادة ١٩٦ من قانون الموجبات والعقود، أن الموجب الذي ليس له سبب أو له سبب غير صحيح أو غير مباح يعد كأنه لم يكن. ويؤدي إلى اعتبار العقد الذي يعود إليه غير موجود أيضاً. وما دفع يمكن استرداده. والسبب غير المباح عرفته المادة ١٩٨ م.ع. بأنه السبب الذي يخالف النظام العام والآداب العامة وأحكام القانون الإلزامية.

وبذلك فإن الإجتهد يتحرى دائماً عن الغاية الرئيسية التي أرادها الواهب، وتبطل الهبة في كل مرة تكون الغاية منها مخالفة النظام العام والآداب العامة وأحكام القانون. ومن أبرز المواضيع التي عرضت على الإجتهد في هذا الإطار، هي الهبات الممنوحة من الواهب لخليلته. وقد توافق الفقه والإجتهد على اعتبار أن التبرعات الحاصلة بين الخليلين هي صحيحة

بعد تقدمهما بالسن، لأن مثل هكذا حالة يكون سبب العلاقات غير المشروعة قد زال كدافع، وحل محلها العطف والوفاء المشروعان كسبب للهبته⁶⁶.

وعملاً بأحكام المادة ١٩٧ فقرة أولى من قانون الموجبات والعقود، التي نصت على أن: "السبب يكون غير صحيح إذا التزم فريق أمراً بسبب وهمي كان يعتقد خطأ أنه موجود". وبالتالي الموجب الذي له سبب غير صحيح يؤدي إلى اعتبار العقد الذي يعود إليه غير موجود أيضاً، وما دفع يمكن استرداده وفقاً لما نصت عليه صراحةً المادة ١٩٦ م.ع. وتعرف الدعوى الرامية لإبطال الإلتزام لعدم وجود السبب بدعوى الصورية المطلقة⁶⁷.

في حين نصت الفقرة الثانية من المادة ١٩٧ م.ع. على أن: "السبب الظاهري لا يكون في الأساس مفسداً بنفسه للعقد بل يبقى العقد صحيحاً إذا كان السبب الحقيقي للموجب مباحاً". وبالتالي إذا أثير نزاع حول عدم صحة السبب الظاهري، وثبت أن السبب الظاهري يخفي سبباً حقيقياً مخالفاً للنظام العام والآداب العامة، فيمكن إبطال العقد. فإذا كان مثلاً عقد البيع الظاهري يخفي هبة أمكن إعلان السبب الحقيقي، وإعادة الوصف الحقيقي للعقد، على أنه عقد بيع يستر هبة، فإن نية التبرع تشكل السبب الحقيقي والقانوني المباح، والباطني لعقد البيع الظاهري، وبالتالي عدم دفع الثمن لا يؤثر قانوناً على الهبة⁶⁸.

أما سبب العقد يكون في الدافع الشخصي الذي حمل الفريق العاقد على إنشاء العقد وهو لا يعد جزءاً غير منفصل عن العقد بل يختلف في كل نوع من العقود وإن تكن من فئة واحدة، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة ٢٠٠ م.ع.

وبالتالي يكون سبب العقد بالنسبة لعقد الهبة، الدافع الشخصي الذي حمل الواهب على التبرع بالمال الذي يملكه دون مقابل إلى الموهوب له. وأضافت المادة ٢٠١ م.ع. على أن سبب العقد يجب أن يكون مباحاً لأنه إذا كان سبب العقد أي الدافع الشخصي، غير مباح كان العقد باطلاً أصلاً⁶⁹.

محكمة استئناف جبل لبنان، الغرفة المدنية، قرار رقم ٤٥ تاريخ ٣٠/١/١٩٤٥، مجموعة حاتم، ج ١٥٦، ص ٥٨. 66.

مصطفى العوجي، القانون المدني، مرجع سابق، ص ٣٠٠. 67.

محكمة التمييز، الغرفة المدنية، قرار رقم ٧٨، تاريخ ٢٠/٥/١٩٦٩، مجموعة حاتم، ج ٩٥، ص ٤٩. 68.

المادة ٢٠١ من قانون الموجبات والعقود: "إذا كان سبب العقد غير مباح كان العقد باطلاً أصلاً". 69.

ولكن السؤال المطروح هنا بما أن سبب العقد الغير مباح يؤدي إلى إبطال عقد الهبة، فهل يقتضي أن يكون الموهوب له على علم بالدافع الشخصي الذي حمل الواهب على إنشاء الهبة؟ الجواب على هذا السؤال يحتمل رأيان:

الرأي الأول: اعتبر أنه لكي تبطل الهبة لعدم مشروعية سبب العقد، يقتضي أن يكون الشخص الموهوب له على علم بالدافع الشخصي للواهب أو على الأقل بإمكانه أن يعلم به.

الرأي الثاني: اعتبر أنه لا حاجة عند إبطال الهبة لعدة عدم مشروعية سبب العقد أن يكون الدافع الشخصي معلوماً من قبل الموهوب له. ولذلك يعتد بالدافع الشخصي فقط الذي حمل الواهب على التبرع حتى لو لم يكن معلوماً من قبل الموهوب له^{٧٠}. وبالتالي يتوافق الرأي الثاني مع صراحة نص المادة ١٩٨^{٧١} من قانون الموجبات والعقود التي نصت على أن السبب غير المباح هو الذي يخالف النظام العام والآداب وأحكام القانون الإلزامية، مما يؤدي إلى اعتبار العقد معدوم الوجود وما دفع يمكن استرداده وفقاً للمادة ١٩٦ م.ع.٧٢

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة لصحة عقد الهبة العقارية

ينص قانون الموجبات والعقود الصادر عام ١٩٣٢، في المادة ٥١٠ منه، على أن هبة العقار أو الحقوق العينية العقارية لا تتم إلا بقيدها في السجل العقاري. وتنص المادة ٥١١ من نفس

70

الياس ناصيف، عقد الهبة، مرجع سابق، ص ٣٣٤-٣٣٥.

71

المادة ١٩٨ من قانون الموجبات والعقود: "السبب غير المباح هو الذي يخالف النظام العام والآداب وأحكام القانون الإلزامية".

^{٧٢} المادة ١٩٦ من قانون الموجبات والعقود: "إن الموجب الذي ليس له سبب أو له سبب غير صحيح أو غير مباح يعد كأنه لم يكن ويؤدي إلى اعتبار العقد الذي يعود إليه غير موجود أيضاً. وما دفع يمكن استرداده".

القانون على أنه لا يصح الوعد بالهبة إلا إذا كان خطياً، ولا يصح الوعد بهبة عقار أو حق عقاري إلا بقيده في السجل العقاري.

مما يعني أن الهبة العقارية لا تتم إلا بقيدها في السجل العقاري، والوعد بهبة عقار لا يصح إلا بعد قيده في السجل العقاري.

أما بالعودة إلى القاعدة العامة وفقاً للمادة ١١ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ فقد نصت على أن الصكوك الرضائية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء حق عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إسقاطه لا تكون نافذة، حتى بين المتعاقدين، إلا اعتباراً من تاريخ قيدها ولا يمنع ذلك المتعاقدين من ممارسة حقوقهم ودعاويهم المتبادلة عند عدم تنفيذ اتفقاتهم^{٧٣}.

وجاءت المادة ٢٢٨ من قانون الملكية العقارية الصادر بالقرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠ لتتص على أنه يكتسب حق القيد في السجل العقاري بالطرق الآتية: ١_ بالإرث، ٢_ بالهبة بين الأحياء وبالوصية... ويكتسب حق القيد فيما يتعلق بالهبة والوصية، بمجرد حدوث الهبة ونقل الموصى به^{٧٤}.

المادة ١١ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦: "إن الصكوك الرضائية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء حق⁷³ عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إسقاطه لا تكون نافذة، حتى بين المتعاقدين، إلا اعتباراً من تاريخ قيدها ولا يمنع ذلك المتعاقدين من ممارسة حقوقهم ودعاويهم المتبادلة عند عدم تنفيذ اتفقاتهم".

وتطبق هذه الأحكام خاصة على الصكوك والإتفاقات العقارية والوقفات وحجج تجزئة الأوقاف التي تنظم أو تصدق من قبل كتاب العدل والمحاكم الشرعية.

المادة ٢٢٨ من القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠: "يكتسب حق القيد في السجل العقاري بالطرق الآتية: ⁷⁴

- ١_ بالإرث
- ٢_ بالهبة بين الأحياء وبالوصية.
- ٣_ بالاشغال
- ٤_ بالشفعة
- ٥_ بمرور الزمن
- ٦_ بمفعول العقود

ويكتسب حق القيد فيما يتعلق بالهبة والوصية، بمجرد حدوث الهبة ونقل الموصى به".

مما يعني أن الهبة العقارية تتضمن حق القيد في السجل العقاري وبالإمكان إقامة دعاوى للمطالبة بالإلزام بالتسجيل عند عدم تنفيذ العقود والإتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل حق عيني عقاري ليصبح نافذ حتى بين المتعاقدين.

إنطلاقاً من هذه النصوص التي تتعلق بالهبة العقارية، المنصوص عنها في قانون الموجبات والعقود، وفي قانون الملكية العقارية، حصل انقسام حاد في الإجتهد والفقه، حول تفسير تلك النصوص، وحول كيفية تطبيقها. وأهمها يتمحور حول ما إذا كان التسجيل في السجل العقاري هو شرط لإثبات وإعلان الهبة وليس عنصراً مكوناً لعقد الهبة وبالتالي ينشأ عن العقد موجباً شخصياً على عاتق الواهب للتسجيل في السجل العقاري؟؟ أم أن التسجيل هو ركن أساسي من أركان عقد الهبة العقارية؟؟ بدونها لا ينشأ أي إلتزام شخصي بالتسجيل وبالتالي بدونها لا إمكانية لوجود هبة عقارية لها أثر قانوني قابلة للنفاد؟!

وعليه، فمن خلال هذه التساؤلات المطروحة بصورة أساسية، وللإجابة عليها، سنقسم هذا الفصل إلى قسمين رئيسيين، في المبحث الأول منه، سنقوم بتبيان الحجج التي اعتمد عليها الإتجاه الأول من الإجتهد لتبرير هذا المنحى. أي أن تسجيل الهبة العقارية في السجل العقاري هو عنصر أساسي مكون لعقد الهبة، وركناً من أركان العقد، من دونها لا تكون صحيحة، وبالتالي لا يكفي وجود عقد لصحة نشوء الهبة وإتمامها بل يلزم لذلك تسجيلها في السجل العقاري.

أما في المبحث الثاني، سنبين ما ذهب إليه الإتجاه الثاني من الإجتهد، فيما إذا كانت الهبة العقارية تخضع للقواعد العامة للتسجيل في السجل العقاري، وما إذا كانت فعلاً صحيحة حتى قبل التسجيل؟ كما هو حاصل بالنسبة إلى عقد البيع العقاري، فهل يكون للموهوب له حق شخصي يستطيع من خلاله إقامة دعوى لإلزام الواهب أو ورثته بالتسجيل؟ وبالتالي يكون عقد الهبة هو شرطاً لإثباتها وليس شرطاً أساسياً لصحة نشوئها أو تكوينها ونفاذها.

المبحث الأول: إعتبار التسجيل في السجل العقاري شرط لصحة الهبة العقارية

في هذا المبحث سنقوم بتبيان الحجج التي اعتمد عليها الإتجاه الأول من الفقه والإجتهد، لتبرير هذا المنحى. أي أن تسجيل الهبة العقارية في السجل العقاري هو عنصر أساسي مكون

لعقد الهبة، وركناً من أركان العقد، من دونه لا تكون صحيحة، وبالتالي لا يكفي وجود عقد لصحة نشوء الهبة العقارية وإتمامها بل يلزم لذلك تسجيلها في السجل العقاري بعد علم الواهب بقبول الموهوب له لهذه الهبة خلال حياته.

وهذا الإتجاه هو الإتجاه الأغلب الذي اعتمده الفقه والإجتهد اللبناني، كما سنبين بالفقرات التالية الحجج والتفسير للنصوص التي اعتمد عليها:

الفقرة الأولى : عقد الهبة العقارية عقد رضائي شكلي لا يتم إلا بقيدته في السجل العقاري

النبذة الأولى: شكل عقد الهبة العقارية

إن القانون اللبناني لم يوجب مثل القانون الفرنسي شكلاً خاصاً لقيام عقد الهبة العقارية ، كالشكل الرسمي الإلزامي. إنما أخضع إنجاز عقد الهبة العقارية لأحكام القواعد العامة في قانون الموجبات والعقود. وكما رأينا في الفصل الأول أن عقد الهبة هو عقد رضائي يتمتع بالإيجاب والقبول فجاءت المواد ٥٠٧ ومايليها مشترطة لصحة إتمام عقد الهبة العقارية أن يكون مسجل في السجل العقاري كشرط تكويني له، وخاصة المادة ٥١٠ والتي سنتحدث عنها في النبذة التالية ونرى كيف فسرها وطبقها الإجتهد المؤيد لهذا الإتجاه.

ومما جاء في قرار للهيئة العامة لمحكمة التمييز، أن الهبة هي عقد يتخلى بموجبه الواهب عما يملكه لصالح شخص آخر بدون أي مقابل. وهي من العقود الهامة التي اتخذ لها المشترع حيلة خاصة فجعل من التسجيل شرطاً أساسياً وعنصراً من عناصر العقد بحيث أنه إذا لم يتوفر هذا الشرط تعتبر الهبة غير تامة ومعدومة المفعول.^{٧٥}

وقد اشترط القانون على وجوب ورود الهبة في عقد خطي. لأن قيدها في السجل العقاري يتطلب لتنفيذه صيغة خطية. ومما جاء في الإجتهد: "...حيث ومع أن هبة العقار والحقوق العينية العقارية لا تتم سنداً للمادة ٥١٠ موجبات وعقود إلا بقيدتها في السجل العقاري لأن هبة العقار هي من العقود التي أحاطتها الشرائع بمراسيم شكلية إلزامية. ونص القانون اللبناني على وجوب إجرائها بالصيغة الخطية وعلى

تمييز، الهيئة العامة، رقم ٢٢ تاريخ ١٩٦٥/٦/٢٥، صايخ/العجمي، حاتم، ١٩٦٥، ج ٦٢، ص ٧٤، ون.ق. ١٩٦٥،⁷⁵

ص ٤٨٠، وباز ١٩٦٥، ص ١١٧، والمصنف في قضايا الموجبات والعقود والمسؤولية، ١٩٩٢، ص ٢١٠.

وجوب تسجيلها في السجل العقاري واعتبر الإجتهد أن العقد الخطي هو من العناصر الأساسية الضرورية لتسجيل الهبة العقارية.^{٧٦}

والغاية من اشتراط تسجيل عقد الهبة العقارية في السجل العقاري، هو أن المشتري قصد تقييد الهبة العقارية بإجراءات شكلية لتبنيه الواهب إلى خطورتها. إذ إن الأصل الذي استقرت عليه عادات المجتمع هو أن تنتقل العقارات بين الأحياء، وفقاً للأحكام المختصة بالبيع، وبعد الوفاة وفقاً لأحكام الإرث والوصية، لكن نقل الملكية في حياة الواهب إلى الموهوب له، دون مقابل، يشكل استثناءً لتلك الأحكام والصيغ.^{٧٧}

النبة الثانية: التسجيل النهائي في السجل العقاري شرط تكويني لعقد الهبة العقارية

اتّبع أغلب المحاكم موقف الهيئة العامة لمحكمة التمييز وانطلق تعليلاً من المواد ٥١٠ و ٥١١ م.ع. متجاهلة كلياً نص المادة ٢٢٨ ملكية عقارية التي أشرنا إليها قبل الدخول في المبحث الأول من هذا الفصل، والتي تقول بأن حق القيد في السجل العقاري يكتسب بمجرد حدوث الهبة. وكان هذا النص يعتبر أن عقد الهبة كعقد البيع ينشأ عنه إلزام شخصي، يمكن مقاضاة الواهب لإلزامه بالتسجيل. الأمر الغير متوافق مع معظم الإجتهد، وقد اعتبر معظم الفقه ومن بينهم د. عفيف شمس الدين " انه بالنظر لكون قانون الموجبات والعقود يعود تاريخه الى ما بعد صدور قانون الملكية، وبالنظر الى ان قانون الملكية لم يتضمن، على غرار ما جاء في المادة ٢٠٤^{٧٨} المتعلقة بأثر الإرث في نقل

استئناف جنوب، الغرفة المدنية، قرار رقم ١٦ تاريخ ١٢/٢١/١٩٩٥، عز الدين ورفيقاتها/عز الدين، ن.ق، ١٩٩٥، ٧٦، العدد ١١ ص ١١٦٢.

77 استئناف جبل لبنان، الغرفة الأولى المدنية، قرار رقم ٣٣٤ تاريخ ١٢/٢٠/١٩٧٤، حاتم ج ١٩٧٤، ١٦١، ص ٢٥٤. وأيضاً منشور في مجلة العدل، ١٩٧٨، العدد ٣، ٢ و٤ ص ٢٧٣. بنفس المعنى:

بداية جبل لبنان، الغرفة الأولى المدنية، قرار رقم ٣٠٦ تاريخ ١٩٩٤/٤/٧، أبو شقرا/أبو درغم، مجلة العدل، ١٩٩٤، العدد ١، ص ٢٦٢.

78 المادة ٢٢٨ من القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١١/١٢/١٩٣٠: " يتم اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدها في السجل العقاري. وعدا ذلك فإن حقوق الملكية وحقوق التصرف تكتسب أيضاً بالإلحاق وفقاً لأحكام الفصل الثالث من هذا الباب.

الملكية، لم يتضمن أي نص يفيد ان الحق المذكور ينشأ عن الهبة فإنه يقتضي تطبيق أحكام قانون الموجبات والعقود.^{٧٩}

وفي تعليل آخر لإجتهد مؤيد لهذا المنحى: "...إن المادة ٥١٠ موجبات وعقود تنص على أن هبة العقار لا تتم إلا بقيدتها في السجل العقاري، ولا يمكن تطبيق نص المادتين ١١ من القرار رقم ١٨٨ و ٢٦٧ من القرار ٣٣٩ الذي يخوّل من اكتسب بمفعول القيد حقاً عينياً إمكانية طلب تسجيله قضاءً، لأن النصوص المتعلقة بالهبة والمحددة بقانون الموجبات والعقود خالفت الأحكام المبينة أعلاه^{٨٠}..."

وقد قضى مجلس شورى الدولة بأنه ليس للهبة العقارية من مفعول حتى بين الفرقاء، إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري. واعتبر أنه قبل إتمام التسجيل لا تعتبر الهبة العقارية ناجزة، ولا تنتج مفاعيلها حتى بين الفرقاء، إلا من تاريخ تسجيلها. والحكم الذي يصدر نتيجة دعوى الهبة هو إنشائياً ولا مفعولاً رجعيّاً له.^{٨١}

والتسجيل في السجل العقاري هو التسجيل النهائي الناقل للملكية إلى الموهوب له. لأن المقصود بالقيد المبين في المادة ٥١٠ موجبات وعقود، هو القيد أو التسجيل في دفتر الملكية من السجل العقاري. أما تدوين إشارة القيد الإحتياطي، فهو تدبير مؤقت لصيانة حق، ومثل هذا القيد لا يعتبر كافياً وناقلاً للملكية في عقد الهبة العقارية، ويسقط مفعوله إلى أقصى حد في ظرف السنة أشهر التي تلي تدوين هذا القيد عملاً بالمادة ٢٦ فقرة ٤ من القرار رقم ١٨٨^{٨٢}، فيكون التسجيل النهائي الناقل للملكية على الصحيفة

وكل من يكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم فهو مالك قبل التسجيل ولكن لا يكون للاكتساب مفعول إلا بعد التسجيل.

⁷⁹ عفيف شمس الدين، أسباب اكتساب الملكية العقارية، ليس من ذكر لدار نشر، بيروت ١٩٩٥، ص ٣٥١.

⁸⁰ استئناف جبل لبنان، الغرفة المدنية، رقم ٣٦٨ تاريخ ١٣/٦/١٩٦٣، الحلو/الحلو، مجموعة حاتم، ج ٥٧، ص ٥٤.

والمصنف في قضايا الموجبات والعقود والمسؤولية، ١٩٩٢، ص ٢٠٩.

⁸¹ مجلس شورى الدولة، قرار رقم ٤١ تاريخ ١٤/٤/١٩٦٧، جرجس ورفيقه/عبود، مجلة العدل، ١٩٦٧، ص ١١٢-١١٥.

^{٨٢} المادة ١١ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٦٦: "عندما يستند طلب تدوين القيد الإحتياطي إلى صك يبطل مفعول

ذلك القيد بانقضاء مهلة عشرة أيام.

العينية، هو المقصود في المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود وليس القيد المؤقت لصيانة حق، الذي يسقط في حال عدم إتمام معاملات التسجيل ونقل الملكية على اسم الموهوب له، ولا يعود له أي مفعول وإن بقي على الصحيفة العينية ولم يرقن.^{٨٣}

واعتبرت أغلبية الإجتهد أن تسجيل عقد الهبة العقارية في السجل العقاري هو عنصر تكويني وليس أداة ثبوت، باعتبار أن هبة العقار والحقوق العينية لا تتم بمقتضى المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود إلا بعد قيدها في السجل العقاري، لأنها من العقود ذات الخطورة التي قيدها المشترع بمراسيم شكلية، فاعتبر أن قيدها في السجل العقاري هو عنصر تكويني لعقد الهبة العقارية وليس أداة ثبوت له. وهذا الشرط يعتبر عنصراً لازماً ومكوناً لصحة الهبة التي لا تكون موجودة قانوناً بدونه.^{٨٤}

وكذلك اعتبرت محكمة التمييز أن تسجيل الهبة العقارية غير المحددة والمحرة في مكتب الطابو، هو إلزامي لكي تصبح تامة ومما جاء في قرارها :

وإذا جرى تدوين القيد الإحتياطي استناداً إلى اتفاق ذوي العلاقة، فإن مفعوله يبطل بانقضاء المهلة المتفق عليها.

وإذا كان طلب تدوين القيد الإحتياطي مبنياً على إجازة من رئيس محكمة البداية يبطل مفعول القيد الإحتياطي بانقضاء مهلة شهر إذا لم تقدم دعوى وتدوين في السجل العقاري خلال هذه المهلة.

وفي جميع الأحوال يبطل مفعول القيد الإحتياطي إذا لم يتم التسجيل القطعي بظرف الستة أشهر التي تلي تدوين هذا القيد.

⁸³ تمييز، الهيئة العامة، قرار رقم ٢٢ تاريخ ١٩٦٥/٦/٢٥، صايغ/العجمي، حاتم، ١٩٦٥، ج ٦٢ ص ٧٤ .

بالمعنى نفسه:

تمييز، الغرفة الثالثة المدنية، قرار رقم ٣٣ تاريخ ١٩٩٢/٥/١٥، البزري/مسيكه، ن.ق.، ١٩٩٢، عدد ١ ص ٤٨ .

وبداية جبل لبنان، الغرفة الأولى المدنية، قرار رقم ٣٠٦ تاريخ ١٩٩٤/٤/٧، أبو شقرا/أبودرغم، مجلة العدل، ١٩٩٤، عدد ١ ص ٢٦٢ .

⁸⁴ محكمة التمييز، الغرفة المدنية الأولى، قرار رقم ٧٢ تاريخ ١٩٦٨/٥/١٠، التعمير/بدوره، حاتم، ١٩٦٨، ج ٨٢ ص ٦٢ .

بالمعنى نفسه:

استئناف جبل لبنان، الغرفة المدنية الأولى، قرار رقم ٢٥٣ تاريخ ١٩٦٠/٢/٢٤، بجاني/كرم، حاتم، ١٩٦٠، ج ٤٧ ص ٦٦ .

"... اعتبرت محكمة الإستئناف أن الهبة لا تتم إلا بقيدها في السجل العقاري عملاً بالمادة ٥١٠ موجبات وعقود.

إن هبة العقارات سواء أكانت محددة ومحركة أو غير محددة، فلا بد من قيدها في السجل العقاري لكي تصبح تامة، أو في مكتب الطابو والتسجيل بالنسبة للعقارات غير المسجلة في السجل العقاري ولا تكون المحكمة بالتالي قد خالفت القانون بل أحسنت تطبيقه وتفسيره.^{٨٥} وقد أثبت الإجتهد أنه لا مجال لطلب التسجيل أو لاكتساب حق القيد لأية هبة عقارية بمجرد حدوثها أو بنتيجة دعوى تقام لهذه الغاية. وإن كانت المادة ٢٢٨ من قانون الملكية العقارية (الصادر بموجب القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٢ تشرين الثاني ١٩٣٠) قد أجازت حق قيد الهبة بين الأحياء، إلا أن أحكامها تتعارض مع نصوص وأحكام الهبة العقارية الواردة في قانون الموجبات والعقود التي هي بمثابة قانون خاص وأحدث من قانون الملكية العقارية.^{٨٦}

ولو كانت نية المشتري مساواة عقد الهبة العقارية مع عقد البيع العقاري، من حيث إمكانية المطالبة بإثباته قضائياً، ووفقاً لقواعد الإثبات العامة لما كان من حاجة لإضافة الأحكام الخاصة في قانون الموجبات والعقود، وخاصةً المادة ٥١٠ منه. التي أوجبت إلزامية تسجيل عقد الهبة العقارية لكي تتم. معتبرة أن التسجيل عنصراً مكوناً لصحة الهبة العقارية، خلافاً لما هي الحال في عقود البيع العقارية، التي وإن كانت لا تنتقل الملكية حتى بين المتعاقدين إلا أنها تمنح المتعاقدين حق المطالبة بالتسجيل في السجل العقاري.^{٨٧}

وبما أن التسجيل هو شرط أساسي لصحة عقد الهبة العقارية، وعنصر أساسي مكون له، فلا يكون للموهوب لهم صفة للمطالبة بحقوق عقارية وهبت لهم قبل تسجيلها في السجل

85 محكمة التمييز، الغرفة المدنية الأولى، قرار رقم ١٦٦ تاريخ ١١/١١/١٩٦٩، الخوري/الهاشم، حاتم، ١٩٦٩، ج ١٠٢ ص ٦٠.

86 محكمة بداية بيروت، الغرفة الخامسة، قرار رقم ٨١ تاريخ ٢٠/٥/١٩٨٧، جبارة/فرعون، الهبة، صادف في الإجتهد، ٢٠٠١، ص ٧٨.

87 استئناف جبل لبنان، الغفة المدنية، قرار رقم ٢٠٨ تاريخ ٢٧/٢/١٩٥٨، عبد الكريم/عبد الكريم، حاتم، ١٩٥٨، ج ٣٤ ص ٧٧.

العقاري، لأن الهبة العقارية التي يركزون عليها، لا تتم إلا بقيدها النهائي في السجل العقاري، خلال حياة الواهب.⁸⁸

يلاحظ مما تقدم غزارة الإجتهد في مسألة وجوب تسجيل الهبة العقارية في السجل العقاري، تطبيقاً لأحكام المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود، والتي تعتبر أن الهبة العقارية لا تتم إلا بقيدها في السجل العقاري، وبالتالي وجوب تسجيلها كعنصر تكويني لها وفقاً لما فسره هذا الرأي من الإجتهد.

وبذلك يكون هذا الرأي والمنحى من الإجتهد قد اعتبر أن التسجيل النهائي في السجل العقاري لعقد الهبة العقارية، هو شرط لإتمامها وعنصر أساسي من عناصر تكوينها. بدونه لا تكون موجودة، وبالتالي لا يمكن طلب تسجيلها. لأن المشتري اعتبرها من العقود الخطيرة التي تنقص ذمة الواهب لصالح شخص آخر بدون مقابل، فأراد إحاطتها بحيطه خاصة جاعلاً من التسجيل شرطاً أساسياً وعنصراً من عناصر التكوينية للعقد. فإذا لم يتوافر هذا الشرط تعتبر الهبة غير تامة ومعدومة المفعول.

لكن ماذا لو كانت الهبة مستترة بعقد بيع؟؟ وما هو الحكم المقرر قانوناً لهذه الحالة؟؟ هذا ما سنبحثه في الفقرة التالية.

الفرقة الثانية : إلزامية تسجيل العقد الساتر للهبة العقارية في حياة الواهب

من أكثر العقود الساترة للهبة العقارية، هو عقد البيع العقاري. فتوضع الهبة العقارية تحت مظهر عقد آخر، هو عقد البيع العقاري، الذي هو أساساً من عقود المعاوضة. ولكن تتبع الهبة المستترة من حيث الشكل العقود التي ترتديها والتي يجب أن تكون مستوفية كل الشروط المقررة

88 استئناف جبل لبنان، الغرفة المدنية، قرار رقم ١١٨ تاريخ ١٤/٤/١٩٧٢، طريبيه ووهيبة/العظم ورفاقه، حاتم، ١٩٧٢،

ج ١٣٠ ص ٣٧. ومجلة العدل، ١٩٧٢، ص ٥١١. وصادر في الإجتهد المقارن، ٢٠٠١، ص ٨١.

لها، كشرط الثمن في عقد البيع سنداً للمادة ٣٧٢ موجبات وعقود^{٨٩} ولو كان ذلك الثمن فقط للدلالة ظاهرياً على وجوده كما سنرى لاحقاً .

فمن شروط صحة الهبة العقارية المستترة بعقد بيع، أن يكون هناك تبرع، وأن يكون العقد الساتر مستوفياً كافة الشروط المقررة له من حيث الشكل، فوجود الثمن عنصر أساسي في عقد البيع وإن كان الثمن لم يشأ أن يستلمه الواهب، ويجب أيضاً أن تكون الشروط الأساسية المطلوبة لصحة الهبة العقارية متوفرة.^{٩٠}

وبما أن القانون لم يشترط شكلاً خاصاً لعقد الهبة العقارية، فبالإمكان اعتبار ان الهبة العقارية تكون صحيحة في شكل عقد مستتر فتخضع من حيث الشكل إلى الأصول المفروضة لقيام العقد الذي تتستر به وتظل في الأساس مرعية بالأحكام المتعلقة بالهبة العقارية.^{٩١}

وبالرغم من أن الهبة العقارية المستترة، تتبع في الشكل العقد الذي يسترها، وليس للشرط الشكلي المنصوص عنه في المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود، التي تنص على: " أن هبة العقار والحقوق العينية العقارية لا تتم إلا بقيدها في السجل العقاري".

إلا أنها تظل من حيث الأساس خاضعة للقواعد الموضوعية التي تخضع لها الهبات، ومنها نية التبرع وأحكام القبول والرجوع وغيرها.^{٩٢}

بمعنى آخر ووفقاً لأصحاب هذا الإتجاه، إن الهبات المستترة وإن كانت تخضع من حيث الأصول الشكلية المرسومة لإتمام العقد الذي ترتديه، وليس للشروط العادية التي تستلزمها الهبة العادية، ولكن يبقى الشرط الشكلي المنصوص عنه في المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود

المادة ٣٧٢ من قانون الموجبات والعقود: " البيع عقد يلتزم فيه البائع أن يتفرغ عن ملكية شيء، ويلتزم فيه الشاري أن يدفع ثمنه".

محكمة استئناف جبل لبنان، الغرفة المدنية الأولى، القرار رقم ٦١، تاريخ ١٤/٨/١٩٦٣، النشرة القضائية، ١٩٦٣، ٩٠، ص ٩٦٩.

⁹¹ محكمة استئناف الجنوب، الغرفة المدنية، قرار رقم ١٦ تاريخ ٢١/١٢/١٩٩٥، عزالدين ورفيقاتها/عز الدين، النشرة القضائية، ١٩٩٥، العدد ١١ ص ١١٦٢.

⁹² محكمة المميز، الغرفة الرابعة المدنية، قرار رقم ١٩ تاريخ ٣/٦/١٩٨٢، البون/البون ورفاقها، صادر في الإجتهااد المقارن، الهبة، ٢٠٠٥، ص ١٠١.

ملزم بعد أن تتأكد محكمة الموضوع من أن عقد البيع يخفي هبة. فتظل هذه الهبات المستترة بعقد بيع، من حيث الأساس خاضعة للقواعد الموضوعية التي ترعى الهبات ومن بينها أن تكون نية الواهب انصرفت إلى تمليك الموهوب له العقار الموهوب تملكاً نهائياً في حياة الواهب لا رجوع عنه مبدئياً ، ويجب أن يعلم الواهب بقبول الموهوب له للهبة وينقل خلال حياته الملكية على إسم هذا الأخير في السجل العقاري.⁹³

وفي تعليل آخر لقرار صادر عن محكمة التمييز، أشار إلى أنه بعدم تسجيل الهبة العقارية في السجل العقاري قبل وفاة الواهب، تكون قد فقدت إحدى عناصرها الأساسية لاعتبارها تامة وقائمة عملاً بنص المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود، ولا تكون بالتالي قد اكتملت، ويمسي التسجيل اللاحق للوفاة غير مسند إلى أساس قانوني صحيح، ويكون تسجيل العقارات بعد وفاة الواهب باطلاً. وقد اعتبر القرار التمييزي أنه لا فرق في أن تكون الهبة مستترة أو ظاهرة، طالما أن المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود لم تفرّق بين الهبات لهذه الناحية.⁹⁴ وكذلك نرى في الإجتهد المؤيد لإلزامية التسجيل ، بوجوب تطبيق شرط التسجيل على جميع الهبات العقارية الصريحة والمستترة :

"... حيث إن الهبة العقارية المستترة إذا كانت لا تخضع لأحكام الهبة الشكلية فإنها تخضع لأحكامها الأساسية.

وحيث أنه يستفاد من ذلك أن عنصر التسجيل في السجل العقاري، الذي اعتبر بإجماع الرأي والإجتهد في لبنان عنصراً موضوعياً إذا لم يتوفر للهبة لا تعتبر موجودة، يطبق على كل الهبات المنشأة في لبنان صريحة كانت أم مستترة، إذ جاء نص المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود بشأنها مطلقاً دون تمييز فيما بينها، وكل قول مخالف ينطلق من الفقه

93 محكمة التمييز، الغرفة المدنية الرابعة، قرار رقم ١٩ تاريخ ١٩٨٢/٦/٣، البون/البون ورفاقها، حاتم، ١٩٨٢، ج ٣٥ ص ٢٥٣.

94 محكمة التمييز المدنية، الغرفة الأولى، القرار رقم ٨٠ تاريخ ٢٠١٨/٦/٢٠، جراد/المحامي جراد، صادر في التمييز⁹⁴ المدني، ٢٠١٨، ص ١١٦.

والإجتهد الأجنبيين غير مبرر منطقياً فضلاً عن أنه غير مبرر قانونياً، إذ يخالف صراحة نص المادة ٥١٠ حيث لا مجال للإجتهد عند صراحة النص.^{٩٥}

بعد أن تكلمنا عن العقد السائر للهبة العقارية، وما أخذه هذا المنحى من الإجتهد، بوجوب تسجيل الهبة العقارية حتى المستترة منها بعقد بيع في السجل العقاري، تحت طائلة البطلان، نسأل ما هو وضع الوعد بهبة عقار لهذا المنحى من الإجتهد؟؟ ومنتقل إلى الفقرة التالية للبحث في الحجج الذي اعتمدها هذا الرأي حول إلزامية تسجيل الوعد بهبة عقار في حياة الواهب.

الفقرة الثالثة : إلزامية تسجيل الوعد بهبة عقار في حياة الواهب

إنطلاقاً من نص المادة ٥١١ من قانون الموجبات والعقود التي تنص على التالي: " لا يصح الوعد بالهبة إلا إذا كان خطياً، ولا يصح الوعد بهبة عقار أو حق عقاري إلا بقيده في السجل العقاري."

يستفاد من هذا النص أن الوعد بهبة عقار لا يصح إلا إذا حصل بصورة خطية، وأيضاً جرى تسجيله في السجل العقاري.

وقد أشار الفقه إلى أن الوعد بالتعاقد بشكل عام، هو عقد غير نهائي ولكن يجب أن تعين فيه خطياً جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة اللازمة لإبرامه، تمهيداً لإبرام العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود له وقد أشرنا إلى هذه الشروط ضمن الفصل الأول.

كما يجب تسجيل الوعد بهبة عقار على الصحيفة العينية، وإلا كان الوعد بالتعاقد باطلاً، وذلك حماية لأصحاب العلاقة، ومحافظة على تطبيق الأحكام الإلزامية المتعلقة بالشكل، ومنعاً من اعتماد الغش وسيلة للتوصل إلى التعاقد.^{٩٦}

محكمة التمييز، الغرفة الثالثة المدنية، قرار رقم ٣٣ تاريخ ١٥/٥/١٩٩٢، الزري/ مسيكة، ن.ق.، ١٩٩٢، العدد ١٩٥ ص ٤٨ ومجلة العدل، ١٩٩٢، ص ٨٥.

الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، أركان العقد، الجزء الأول، الطبعة الأولى، بيروت ١٩٨٦، ص ١١٠. ^{٩٦}

والإجتهد المؤيد لهذا المنحى أشار إلى هذين الشرطين، العقد الخطي والتسجيل في السجل العقاري، على أنهما من العناصر الإنشائية التي لا يصح العقد بدون توفرهما وليست من عناصر الثبوت. ولذلك لا يمكن إثبات الهبة العقارية أو الوعد بهبة عقار بالبينة الشخصية، حتى في الحالات التي يكون فيها الفريقان من ذوي القربى. كذلك لا يمكن تطبيق المادة ٢٢٨ من القرار رقم ٣٣٣٩ بشأن اكتساب حق القيد في السجل العقاري، لأن نص هذه المادة يتعارض مع نصوص قانون الموجبات والعقود المتعلقة بالهبة العقارية، والتي هي أحدث عهداً من قانون الملكية العقارية.^{٩٧}

وبذلك يكون القانون اللبناني اعتبر في المادة ٥١١ من قانون الموجبات والعقود، أن الوعد بهبة عقار غير المقيد في السجل العقاري باطل وغير موجود، وإن القيد في السجل العقاري الذي فرضه القانون، ليس من أجل توفير أداة الإثبات للوعد بالهبة العقارية، بل هو عنصر إنشائي لا يصح الوعد بهبة عقار من دونه. كذلك إن القيد في السجل العقاري للوعد بهبة عقار هو شرط أساسي وأحد عناصره الأساسية، لا يكون له كيان أو مفعول بدونه. كذلك أجمع الفقه والإجتهد حول مسألة قيد الوعد بهبة عقار في السجل العقاري كشرط لصحته وإنشائه، وأنه لا يمكن للموعد بهبة عقار المطالبة بتسجيله، على غرار المطالبة بتسجيل عقد البيع.^{٩٨} وهذا ما ثبت عليه الاجتهاد وأكده، بأنه لا يصح الوعد بالهبة أو أي حق عيني آخر إلا بقيده في السجل العقاري، وبالتالي لا يمكن إلزام الواعد بالهبة بتسجيل الشقة موضوع الوعد على إسم الموعد له لأن التسجيل في السجل العقاري لذلك الوعد شرط أساسي لصحته.^{٩٩} ومما جاء في الاجتهاد من تعليل بهذا الخصوص، أنه :

^{٩٧} محكمة إستئناف بيروت، الغرفة الثانية المدنية، القرار رقم ٢٣ تاريخ ١٢/٢/١٩٤٧، حداد/حداد ورفاقه، النشرة القضائية، ١٩٤٧، ص ٤٤١.

^{٩٨} عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الملكية العقارية، الجزء الثاني، ١٩٩٧، بيروت، ص ٦١٨.

^{٩٩} مصطفى العوجي، القانون المدني، العقد، الجزء الأول، مؤسسة بحسون، بيروت ١٩٩٥، ص ٢٥٩.

"... وحيث من الثابت أن عقد الوعد بالهبة لمصلحة المدعي المستأنف عليه لم يسجل في السجل العقاري في حين لا يصح الوعد بهبة عقار أو حق عيني إلا بقيده في السجل العقاري. كما أنه من الثابت أن هبة الشقة إلى المدعي المستأنف عليه لم تسجل أيضاً في السجل العقاري في حين لا تتم الهبة إلا بقيدها في السجل العقاري عملاً بالمادتين ٥١٠ و٥١١ من قانون الموجبات والعقود. ولذلك فإن الوعد بالهبة لا يكون صحيحاً كما أن الهبة لا تكون تامة بخلوها من أحد عناصر العقد الأساسي وهو التسجيل في السجل العقاري، ويكون الوعد بالهبة أو بهبة الشقة غير موجود وباطلاً لعدم إكمال أحد أركانه وهو التسجيل في السجل العقاري ولا يمكن إلزام الواهب أو الواعد بالهبة بالتسجيل لأن التسجيل في السجل العقاري للوعد بالهبة شرط أساسي لصحته."¹⁰⁰

بعد أن رأينا في المبحث الأول الإتجاه الأغلب الذي اعتمده الفقه والإجتهد اللبناني، والذي اعتبر أن التسجيل في السجل العقاري هو شرط لصحة عقد الهبة العقارية، وقد قيده المشتري بشرط التسجيل في السجل العقاري نظراً لخطورته والذي يؤدي إلى إنقاص ذمة الواهب دون مقابل، لهذه الأسباب إذ إننا نؤيد هذا الإتجاه. ولكن ما هي الحثيات والحجج الذي اعتمد عليها الإتجاه الآخر من الفقه والإجتهد؟؟ الذي يعتبر أن التسجيل في السجل العقاري هو شرط لإثبات عقد الهبة العقارية، وليس شرط لصحة نشوء الهبة العقارية؟؟.

المبحث الثاني: اعتبار التسجيل في السجل العقاري ليس شرط لصحة نشوء الهبة العقارية

محكمة الإستئناف المدنية في جبل لبنان، الغرفة الثالثة، القرار رقم ٣٧ تاريخ ٢٠٠٢/٣/٥، مجلة العدل، ٢٠٠٤، ١٠٠، العدد ٤٣، ص ٤٤٣-٤٤٦.

في هذا المبحث سنبين ما ذهب إليه الإتجاه الثاني من الإجتهد ، الذي اعتبر أن الهبة العقارية تخضع للقواعد العامة للتسجيل في السجل العقاري، وتكون فعلاً صحيحة حتى قبل التسجيل، وتنشئ حق للموهوب له للمطالبة بالتسجيل في السجل العقاري، كما هو حاصل بالنسبة إلى عقد البيع العقاري. بحيث يكون للموهوب له حق شخصي يستطيع من خلاله إقامة دعوى لإلزام الواهب أو ورثته بالتسجيل. وبالتالي يكون عقد الهبة حسب هذا الإتجاه هو شرطاً لإثباتها وليس أبداً شرطاً أساسياً لصحة نشوئها أو لتكوينها أو لئنفادها، كما هي الحال في المبحث الأول من هذا الفصل. فسندى في المبحث الثاني، كيف فسّر الإجتهد والفقهاء النصوص القانونية الراعية للهبة العقارية، وعلى ماذا اعتمد لإصدار أحكامه حول صحة الهبة وقانونيتها وإن لم تكن قد تسجلت بعد في السجل العقاري، وكذلك أعطى للموهوب له أو لورثته من بعده حق المطالبة بتسجيل الهبة العقارية في السجل العقاري.

الفقرة الأولى : عقد الهبة العقارية عقد رضائي شكلي يكتمل عند قيده في السجل العقاري

النبذة الأولى: شكل عقد الهبة العقارية

بما أن القانون اللبناني لم يوجب مثل القانون الفرنسي شكلاً خاصاً لقيام عقد الهبة العقارية ، كالشكل الرسمي الإلزامي. إنما أخضع إنجاز عقد الهبة العقارية لأحكام القواعد العامة في قانون الموجبات والعقود.

فاعتبر هذا الإتجاه من الفقهاء والإجتهد، بأن المادة ٥٠٤ من قانون الموجبات والعقود التي تنص على أن الهبة تصرف بين الأحياء، بمقتضاه يتفرغ المرء لشخص آخر عن كل أمواله أو عن بعضها بلا مقابل، مما يعني أن الهبة هي عقد وبالتالي يتطلب هذا العقد رضى الفريقين لانعقاده، إيجاب من الواهب وقبول من الموهوب له كما سبق وأشرنا.

ووفقاً للمادة ٥٠٧ من قانون الموجبات والعقود، تتم الهبة وتنتقل الملكية في الأموال الموهوبة سواء أكانت منقولة أم ثابتة، عندما يقف الواهب على قبول الموهوب له مع الإحتفاظ بتطبيق الأحكام التالية.

وبالنسبة للأحكام التالية والأهم هي أحكام المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود، التي تنص على أن هبة العقار والحقوق العينية العقارية لا تتم إلا بقيدها في السجل العقاري. وهنا عبارة "لا تتم" في المادة المذكورة فسرهما الفقه والإجتهد المؤيد لهذا الإتجاه، على أن المقصود فيها "لا تكتمل" حسب النص الفرنسي، أي أن عقد الهبة العقارية ينشأ صحيحاً، بمجرد اقتران العرض بالقبول، ووقوف الواهب على قبول الموهوب له، حتى قبل تسجيله في السجل العقاري.

فقد جاء في المادة ٥٠٧ بنصها الفرنسي التالي :

“ La donation est parfait et la propriété des meubles ou immeubles donnés est acquise au moment où le donateur connaît l’acceptation du donataire, sous reserve de l’application des dispositions ci-après.”

وقد جاء أيضاً في المادة ٥١٠ بنصها الفرنسي التالي:

“ La donation d’immeubles ou de droits reels immobiliers n’est parfaite que par son inscription au register foncier.”

بناءً على هذه النصوص الأصلية الفرنسية ، التي ترجمت إلى اللغة العربية، اعتبر الإجتهد والفقه المؤيد لهذا الإتجاه، أن الترجمة جاءت غير موفقة وبشكل غير متوافق مع المقصود بها، في كلمة "تتم" في نص المادة ٥٠٧ وعبارة "لا تتم" في نص المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود. وحسب النص الفرنسي كلمة (parfait) تعني "تكتمل" وعبارة (n’est parfait) تعني "لا تكتمل"، وبالتالي يعتبر عقد الهبة العقارية صحيح النشأة وتسجيله في السجل العقاري ما هو إلا لتنفيذ مفعول عقد الهبة العقارية الذي نشأ صحيحاً وأعطى حق المطالبة بتسجيله في السجل العقاري.^{١٠١}

إذاً يكون من حيث الشكل، أن عقد الهبة العقارية، عقد رضائي يتطلب الإيجاب والقبول، غير مستثنى من القاعدة العامة. مما يعني أن العقود التي يكون موضوعها حقوق عقارية، ترتب حقوقاً شخصية بين المتعاقدين، تمكن أصحابها من اكتساب حق قيدها كحقوق عينية في السجل العقاري وهذا ما تنص عليه المادة ٢٦٧ من القرار رقم ٣٣٣٩ من قانون الملكية العقارية المشار إليها سابقاً. مما يعني حسب هذا الإتجاه، أن العقد الذي يتناول أموالاً عقارية، من شأنه أن ينشئ موجباً شخصياً بالتسجيل في السجل العقاري. بشكل إذا تمتع الواهب الذي يترتب عليه موجب التسجيل، يحق للموهوب له أن يطلب من القضاء الحكم له بإلزام الواهب بهذا التسجيل.^{١٠٢}

النبة الثانية: تسجيل الهبة العقارية في السجل العقاري كشرط لنفاذها وليس لصحة إنشائها

إعتبر الفقه والإجتهد المؤيد لهذا الإتجاه أن تسجيل الهبة العقارية في السجل العقاري هو شرط لنفاذها وليس شرط لصحة إنشائها. باعتبار أن عقد الهبة العقارية ينشأ صحيحاً بمجرد وصول قبول الموهوب له إلى الواهب، لأنه وإن كانت المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود تنص على أن هبة العقار والحقوق العينية العقارية لا تتم إلا بقيدها في السجل العقاري إلا أن شرط تسجيل العقد لا تتوقف عليه صحة الهبة العقارية وقانونيتها، بل مدى وطريقة إثبات حصولها فقط. بمعنى أن الهبة بصك عادي أو مسجل لدى كاتب العدل تعتبر صحيحة وإن لم تكن سجلت في السجل العقاري ويمكن للموهوب له بصك عادي كما يمكن لورثته من بعده أن يطلبوا تسجيل عقد الهبة في السجل العقاري بموجب المادة ٤٨ من قانون الموجبات والعقود. والتي أعطت لصاحب الحق العيني، حق تسجيله في السجل العقاري، وبموجب المادة ٢٦٧ من قانون الملكية العقارية التي أعطت حق قيد عقد الهبة العقارية في السجل العقاري، والمادة ١١ من القرار رقم ١٨٨ من قانون إنشاء السجل العقاري، التي تسمح للمتعاقدين بالمطالبة قضائياً بتسجيل عقودهم الرامية إلى إنشاء أي حق عيني وتنفيذها في السجل العقاري.^{١٠٣}

الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، عقد الهبة، الجزء ١١، الطبعة الثانية، ليس من ذكر لدار نشر،¹⁰² بيروت ٢٠١١، ص ١٨٤.

محكمة إستئناف جبل لبنان، الغرفة المدنية الثالثة، قرار رقم ٢٨٧ تاريخ ١٧/٨/١٩٤٩، شحادة/ورثة شحادة،¹⁰³ مجموعة حاتم، ١٩٤٩، جزء ٥ ص ٥٩.

وبالعودة إلى المادة ٥٠٧ من قانون الموجبات والعقود والتي تنص على أن الهبة تتم وتنتقل الملكية في الأموال الموهوبة سواء أكانت منقولة أم ثابتة، عندما يقف الواهب على قبول الموهوب له مع الإحتفاظ بتطبيق الأحكام التي تليها.

إن هذه المادة إشتطت لكي تكون الهبة العقارية تامة، أن يصل للواهب قبول الموهوب له للهبة خلال حياته مع الإحتفاظ أيضاً بتطبيق الأحكام التالية، وخاصة لناحية وجوب التسجيل في السجل العقاري للأموال الثابتة، وفقاً للمادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود.

أما التعليل المسند إلى أن المادة ٢٠٤ من القرار رقم ٣٣٣٩ من قانون الملكية العقارية المتعلقة بأثر الإرث في نقل الملكية، لم تشمل الهبة. وهذه المادة المذكورة تشكل ارتداداً ملخصاً لأحكام المواد ٩، ١٠، ١١ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٥ آذار ١٩٢٦، الذي ينظم السجل العقاري. وبحسب رأي هذا الإتجاه، إنه النص الذي يطلق المبدأ العام الأكثر أهمية بين قواعد السجل العقاري، والذي تنشأ عنه جميع المبادئ الأخرى، لا سيما تلك التي تخص صحة ومفاعيل الأعمال والعقود العادية وكل التدابير الأخرى التي يحتويها نظام السجل العقاري. وبالتالي تكون نية المشرع من خلال المادتين ٥١٠ و ٥١١ من قانون الموجبات والعقود انصرفت إلى التذكير بهذه المبادئ العامة، وليس إلى الخروج منها. تماماً كما هي الحالة في المواد ٣٩٣ (إمكانية طلب تسجيل عقد البيع العقاري)^{١٠٤} و ٥٠٠ (إمكانية طلب تسجيل عقد المقايضة العقاري)^{١٠٥}، و ٨٤٨ (إمكانية طلب تسجيل عقارات الشركة التي موضوعها أملاك ثابتة)^{١٠٦} و ١٠٤١

وأيضاً بالمعنى نفسه:

مكّمة التمييز، الغرفة المدنية العاشرة، قرار رقم ٧٥ تاريخ ١/٦/٢٠١٠، عليه طباجة/علي شرف الدين ورفاقه، مجلة العدل، ٢٠١٠، العدد ٤، ص ١٦٣٠.

١٠٤ المادة ٣٩٣ من قانون الموجبات والعقود: "إن بيع العقار أو الحقوق العينية المترتبة على عقار لا يكون له مفعول حتى بين المتعاقدين إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري."

١٠٥ المادة ٥٠٠ من قانون الموجبات والعقود: "تتم المقايضة بمجرد رضی الفريقين. أما إذا كان موضوع المقايضة عقارات أو حقوقاً عينية على عقارات فتطبق أحكام المادة ٣٩٣ وأحكام القوانين العقارية المعمول بها."

المادة ٨٤٨ من قانون الموجبات والعقود: "تتم الشركة بموافقة المتعاقدين على تأسيسها وعلى سائر بنود العقد،^{١٠٦} فيما خلا الحالة التي يوجب فيها القانون صيغة خاصة. غير أنه إذا كان موضوع الشركة أملاكاً ثابتة أو غيرها من

(إمكانية طلب تسجيل عقد مصالحة على أموال عقارية)¹⁰⁷ من قانون الموجبات والعقود أو غيرها¹⁰⁸. فيرى بعض الفقه والإجتهد أن الوارث هو مالك حتى قبل التسجيل سناً للمادة ٢٠٤ المذكورة أما الموهوب له أو الموعود له بهبة عقارية غير مسجلة فله حق شخصي بالتسجيل على غرار عقد البيع العقاري.¹⁰⁹

إضافةً إلى ذلك، وجواباً على أغلبية رأي الاجتهد والفقه الذي يعتبر بأن هبة العقار هي من العقود التي ترتدي طابع الخطورة لذلك قيدها المشرع بمراسيم شكلية ألا وهو التسجيل في السجل العقاري الذي يعتبر من أركان العقد، فيرى أصحاب الرأي المخالف، أن هذا التعليل غير كافٍ لتغليب تطبيق المادتين ٥١٠ و ٥١١ من قانون الموجبات والعقود على المادة ٢٢٨ من القرار رقم ٣٣٣٩ من قانون الملكية العقارية، خاصةً أن عقد هبة منقول قد تكون أحياناً أكثر أهمية من هبة العقار، وأيضاً لو كانت نية المشرع من خلال نصه على المادة ٥١٠ موجبات وعقود، حماية أو تنبيه الواهب، فكان من الأولى أن يفرض الصيغة الرسمية على عقد الهبة كما فعل القانون الفرنسي والمصري وغيرهما¹¹⁰.

وأيضاً لو كان الأساس القانوني لوجوب قيد عقد الهبة العقارية في السجل العقاري، يتمثل في حماية الواهب، لما أجاز القانون صحة الهبة العقارية المستترة تحت ستار عقد البيع، ولما أجاز المشرع والإجتهد صحة الهبة العقارية بموجب إقرار مدون في متن الوكالة مع إقرار بوصول الثمن. لكل ذلك يخلص هذا الرأي لقول إن الورثة ملزمون بما إلتزم به الواهب. وإن

الأمالك القابلة للرهن العقاري وكانت لمدة تتجاوز ثلاث سنوات، وجب أن يوضع عقدها خطياً وأن يسجل بالصيغة القانونية. ويجب علاوة على ذلك إتمام المعاملات المنصوص عليها في القرار رقم ١٨٨ الصادر من المفوض السامي في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦.

المادة ١٠٤١ من قانون الموجبات والعقود: "عندما تتضمن المصالحة إنشاء حقوق على أموال عقارية أو غيرها¹⁰⁷ من الأموال القابلة للرهن العقاري، أو التفرغ عن هذه الحقوق أو إجراء تعديل فيها، يجب أن تعقد خطأً. ولا يكون لها مفعول إلا إذا سجلت في السجل العقاري."

Nicolas Assouad, Annales de la faculté de droit, université libanaise, beirut 1966, pp253.¹⁰⁸

غنى مواس، إشكاليات الهبة في القانون اللبناني، أستاذة محاضرة، الجامعة اللبنانية كلية الحقوق الفرع الثالث، ص ١٥. ¹⁰⁹

110

المرجع أعلاه، ص ١٥ أيضاً.

الهبة العقارية غير المسجلة في السجل العقاري تبقى قائمة وصحيحة بين العاقدين لأنها من العقود النهائية الملزمة.¹¹¹

كما يرى بعض الفقه المؤيد لهذا الإتجاه، أن نص المادة ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود، يعتبره عيب في صياغته. وإن انتقال الملكية الناشء عن الهبة العقارية يتم بالقيود في السجل العقاري. وليست الهبة العقارية ذاتها سوى مصدرًا للإلتزام الشخصي، فالمادة ٥١٠ تقتصر على انتقال الحقوق العينية المنصوص عنها في المادة ٤٨ من قانون الموجبات والعقود¹¹²، حيث يشكل عقد البيع والهبة تطبيقين عمليين أساسيين له. وإن المادة ٥١٠ التي تتناول الهبة العقارية تتشابه مع المادة ٣٩٣ من قانون الموجبات والعقود التي تتناول البيع العقاري، وتهدف هاتان المادتان إلى تفعيل انتقال الملكية، وإمكانية تسجيل العقود المنشئة لحقوق شخصية. وإن أي تفسير مخالف يؤدي إلى تجريد البيع والهبة غير المسجلين في السجل العقاري من أي مفعول إلزامي، ويؤدي حتماً إلى تعطيل نص المادة ٤٨ من قانون الموجبات والعقود.¹¹³

ويسأل الأجتهد المؤيد لهذا الإتجاه: "هل القيد أو التسجيل في السجل العقاري يعد عنصراً إنشائياً لهبة الحقوق العينية العقارية أم أنه أداة ثبوت وإعلان عن هذه الهبة التي لا تكتمل بدونه؟" وللإجابة على هذا السؤال، يستند على التعليل التالي¹¹⁴:

" المادة /٥٠٦/ موجبات وعقود أخضعت الهبات بين الأحياء للضوابط العامة المختصة بالعقود والموجبات والمادة /٥٠٧/ من القانون عينه اشترطت لإتمام الهبة وقوف الواهب على قبول الموهوب له، فالمادتان

111 Références précédentes : Ibrahim Najjar, **Les Libéralités**, 4ième édition, Beirut 2001, pp 287- 290.

المادة ٤٨ من قانون الموجبات والعقود: "إذا كان موضع موجب الأداء إنشاء حق عيني غير منقول، كان لصاحبه حق¹¹² التسجيل في السجل العقاري."

Bichara Tabbah, Propriété privée et registre foncier, Tome 2, Editions L.G.D.J., 1950, 113 P.407.

محكمة إستئناف بيروت، الغرفة المدنية العاشرة، قرار رقم ٣٦ تاريخ ٢١/٠٦/٢٠٠٤، الصباح/الصباح، مجلة العدل،¹¹⁴ ٢٠٠٥، العدد ١ ص ٣٢١.

الملاحظتان شهدتا على إرادة المشتري اللبناني الواضحة بإخضاع الهبة لمبدأ الرضائية وبإطلاق إتفاق إرادة الواهب والموهوب له بتفعيلها كعقد يتطلب ككل عقد آخر، رضا الفريقين المتبادل، دون تقييده بصيغة إحتفالية أو بمراسيم شكلية.

- المادتان الموماً اليهما تنطبقان وفق صراحة مضمونها على هبات المنقولات والعقارات دون تمييز، فجاءتا تكرسان المساواة بين هبة المنقول وهبة العقار وتجزان انعقاد النوعين بصك رضائي.

- المادتان المعنيتان أوجبتا مراعاة الأحكام الواردة في النصوص المنظمة للموضوع إن أنت مخالفة لتفسيرهما وللقواعد التي أطلقتها (رضائية عقد الهبة وعدم تقييد الهبة بصيغة رسمية) وفق ما جرى تبينه آنفاً.

- الأحكام القانونية التي خص بها المشتري اللبناني تنظيم الهبات العقارية بعد المادة /٥٠٦/ و/٥٠٧/ موجبات وعقود هي:

* نص المادة /٥٠٨/ المنطبقة على هبة المنقول كما على هبة العقار، التي يعنى بها، إنسجاماً مع الأحكام المنظمة للعقود الرضائية، بأن الهبة لا تتعقد ولا تتكون إلا بقبول يرد من الموهوب له لعرض الواهب، بحيث يبقى للأخير حق الرجوع عن عرض وهب أمواله طالما لم يلق هذا العرض قبولا" ممن وجّه اليه، كل ذلك تكريساً لمبدأ رضائية صك هبة المنقول والعقار.

* نص المادة /٥١٠/ موجبات وعقود التالي حرفيته:

"إن هبة العقار أو الحقوق العينية العقارية لا تتم إلا بقيدتها في السجل العقاري".

فكان هذا النص ولا سيما عبارة لا تتم سبباً لجدل فقهي واجتهادي نشأ فابرز رأيين:

الرأي الأول: يقول بأن هبة العقار والحقوق العينية العقارية مستثناة من نص المادة /٤٨/ موجبات وعقود ومن نص المادة /١١/ من القرار رقم ١٨٨ والمادة /٢٦٧/ من قانون الملكية العقارية وإنه لا ينشأ عنها أي أثر قانوني حتى ولا إلتزام شخصي، كي يطالب الموهوب له بتسجيلها بالإستناد إلى الصك الذي يحملها.

الرأي الثاني: يقول بأن هبة العقارات ليست مستثناة من بقية الحقوق العينية العقارية وإن الإلتزام شخصياً ينشأ لصالح الموهوب له وحقاً يتولد له بتسجيل الهبة في السجل العقاري يتمان بمجرد تبادل الرضا واتصال قبول الموهوب له بعلم الواهب.

وحيث ان المحكمة تتبنى الراي الثاني أعلاه للأسباب التالية:

١- النص الأصلي للمادة /٥١٠/ موجبات وعقود الموضوع بالفرنسية إستعمل العبارات التالية:

"La donation des immeubles ou des droits réels immobiliers n'est parfaite que par son inscription au registre foncier".

فعربت عبارة "n'est parfaite" على وجه غير صحيح "لا تتم" في حين أن مدلولها القانوني السليم هو "لا تكتمل" الذي يفترض لزاماً أن عقداً صحيحاً جمع فريقين ينتج آثاره بقيده في السجل العقاري وبإشهاره على هذا النحو.

٢- إن الصياغة الفرنسية لنص المادة /٥١١/ التي لحقت مباشرة بالمادة /٥١٠/ المبحوث فيها استعملت عبارة n'est valable في موضوع الوعد بالهبة الذي لا يصح ولا يقوم إلا بقيده في السجل العقاري، فالصياغة المعربة للمادة /٥١١/ وجدت المدلول الحقيقي من بين المفردات القانونية للعبارة الفرنسية أعلاه، في حين أخفق النص العربي للمادة /٥١٠/ في إيجاد ذلك المدلول كما عبّر عنه صراحة النص الفرنسي المعروض آنفاً، وهذا الإخفاق تمثل بعدم إيجاد أي تمييز بين عبارة "لا تتم" وعبارة "لا تكتمل" التي هي التعريب الصحيح "n'est parfaite" وبعدم التنبه إلى الفرق بين valable و parfaite الذي عنته الصياغة الفرنسية الأصلية.

٣- إن المادة /٥٠٥/ موجبات وعقود الواردة في الكتاب الثالث من القانون المنظم لموضوع الهبة، ميزت بين قيام ونشوء وصحة الهبة المعقودة بين الأحياء وبين نفاذها وإنتاج مفاعيلها، مؤكدة بذلك على أنه لا يشترط في عقد الهبة اتباع صيغة معينة لصحته ولتكوينه سواء تناول العقد منقولاً أم تناول عقاراً".

٤- إن القاعدة المتبعة في ظل نظام السجل العقاري هي أن الإتفاق المتعلق بحق عيني على عقار ينشئ بين المتعاقدين إلتزامات شخصية من شأنها إعطاء الحق بطلب التسجيل والقيود (المادة /١١/ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ والمادة /٤٨/ موجبات وعقود والمادة /٢٦٧/ من القرار رقم ٣٣٣٩ من قانون الملكية العقارية). كما أن المادة /٢٢٠/ موجبات وعقود المندرجة في طائفة الأحكام المنظمة للعقود التي عطف عليها مادة /٥٠٦/ من القانون عينه بكلامها عن الهبات بين الأحياء أطلقت القاعدة التالية: عند عدم وجود تعيين لصيغة عقد من فئة محددة يتم التعاقد

بمجرد إتفاق المتعاقدين. من هنا لا يصح إعتبار هبة العقارات وحدها مستثناة من تطبيق أحكام المواد المعروضة انطلاقاً من تعريب غير صحيح لعبارة "n'est parfaite"، طالما لم يرد في أي نص قانوني ما يوجب في هبة العقار اتباع صيغة معينة لصحة انعقادها في حين كرّس المشترع اللبناني في نصوص عديدة مبدأ رضائية صكها (أي صك هبة العقارات)، وما يؤيد ذلك المبدأ اشتراط نص المادة /٥١١/ موجبات وعقود الخط لصحة الوعدب الهبة ولم يشترط ذلك في عقد الهبة ذاته.

٥- إن تقييد الهبة العقارية بصيغة إحتفالية ورسمية يحدث تمييزاً غير مبرر وغير منطقي بينها وبين هبة المنقول التي قد تزيدها (أي تزيد هبة العقار) قيمة دون أن تقل خطورتها عنها مع عدم تقييدها بتلك الصيغة وإجازتها بصك رضائي.

٦- إن هذا التقييد بالنسبة لهبة العقار لا يتألف مع الأحكام والقواعد التي قررها المشترع للبيوعات العقارية، طالما أن تلك البيوعات يمكن أن تنتشر على هبات وطالما هذا التستر لا يعد سبباً لإبطالها، لذا تعد الهبة العقارية من قبيل الالتزام الشخصي ويتولد عنها حق الموهوب له بنقل ملكية الحقوق العينية موضوعها على إسمه في السجل العقاري، قياساً على المادة /٣٩٤/ موجبات وعقود المتعلقة بالبيع^{١١٥}.

٧- إن نظام السجل العقاري لا يؤمن الحماية لإرادة ورضى الواهب، إذ لا تردع معاملات السجل المساس بشروط تكوين العقد الاساسية، طالما تبقى عرضة للإبطال في الحالة التي يعرف فيها مسبقاً مكتسب الحق العيني العيوب التي تعتري قيده وتفضي إلى إلغاء حقه أو نزعه (مادة ١٣ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٥ آذار ١٩٢٦)، لذا لا يمكن إشتراط قيد الهبة العقارية كصيغة إنشائية وإحتفالية لها، بحجة حماية إرادة الواهب طالما يتعلق التسجيل العقاري فقط بنقل الحقوق العينية وشهرها وليس إنشائها.

٨- إن تقييد الهبة العقارية بالتسجيل كعنصر مكون لصحة انعقادها يرتكز على تفسير ضيق لعبارة "لا تتم" الواردة في نص المادة /٥١٠/ موجبات وعقود، ومن شأنه فرض أحكام خاصة

أيضاً بنفس المعنى: القاضي المنفرد المدني في دير القمر، قرار رقم ٨ تاريخ ٢٠١٨/٣/٧، سلمان أمان الدين/ هلال أمان 115
أمان الدين، مجلة العدل، ٢٠١٨، العدد ٣ ص ١٤٨٧.

تخرق مبدأ حرية التعاقد وتستبعد أعمال نصوص القانون المختلفة المتعلقة بالتصرف بالحقوق العينية في حين أن إرادة المشرع الوطني كانت واضحة بمراعاة ذلك المبدأ وتلك النصوص التي كرس هذا الحل المادة /٢٢٨/ من القرار ٣٣٣٩ من قانون الملكية العقارية بقولها أنه بمجرد حدوث الهبة العقارية بين الأحياء يكتسب حق قيد الحقوق الموهوبة في السجل العقاري.

٩- إن عبارة "لا تتم" لا يمكن أن تعني بصيغتها الفرنسية الأصلية "n'est parfaite" سوى تنفيذ موجب الهبة العقارية بعد أن تكونت ونشأت بإقرار الواهب للموهوب له بالتبرع العقاري وبتقريره نهائياً وتبادل العرض به والقبول وتدوينه في صك رضائي إحتقلاً به، بحيث أن اشتراط إتمامه بالتسجيل يراد به أنه لا يتم انتقال ملكية الحقوق العينية الموهوبة فعلاً إلا بتحقيق شرط التسجيل وإلا بقيت الهبة مجرد إلزام شخصي، كما هو حال سائر التصرفات المتتالية حقوقاً عينية عقارية، حتى تكون للموهوب له الأحقية بتسجيلها بالإستناد إلى الإقرار أو الصك الخطي الذي يحمله.

١٠- إن الحل المعاكس يخالف إرادة الواهب بالتبرع العقاري بعد أن قبل به الموهوب له، ويمس بالحماية الواجب تأمينها للأخير (الموهوب له) بعد أن تمخضت إرادة الواهب إلى التبرع ومنح الموهوب له حق تملك الأموال المتبرع بها مجاناً دون أن يحمي (الحل المخالف) رضى الواهب وفق التعليل الوارد في البند السابع أعلاه.

١١- إن الهبات تميزت وفق إرادة المشرع بمبدأ عدم جواز الرجوع عنها بعد التقاء إرادة الواهب والموهوب له على انعقادها (مادة ٥٠٧ و ٥٠٨ موجبات وعقود)، لذا إن التزام الواهب بها إبان حياته، وإن لم تقيد في السجل العقاري إتماماً لنقل الملكية فعلياً، ينتقل إلى وريثه حال وفاته دون أن يسع الأخير (الوريث) ممارسة حق لم يكن يملكه مورثه وهو الرجوع عما وهبه للغير.

إن عبارة "لا تتم" الواردة في النص العربي للمادة /٥١٠/ موجبات وعقود ترادف عبارة "لا تنجز" التي استعملها المشرع اللبناني في قانون الرسوم القضائية (مادة ١١ فقرة ٥)^{١٦}، فالعقد

¹¹⁶ المادة ١١ من قانون الرسوم القضائية (عدلت بموجب القانون رقم ١٩٩٨/٧١٠):

"يجري حساب الرسم النسبي في الدعاوى المبينة فيما يلي على الصورة الآتية:

غير المنجز يبقى صحيحاً إلا أن تنفيذ الموجب موضوعه يبقى معلقاً على قيده في السجل العقاري."

بعد الحديث أن عقد الهبة العقارية ينشأ صحيحاً عند علم الواهب بقبول الموهوب له ويمكن طلب قيده في السجل العقاري، ننتقل لمعرفة حول إمكانية تسجيل العقد الساتر للهبة بعد وفاة الواهب.

الفقرة الثانية: إمكانية تسجيل العقد الساتر للهبة بعد وفاة الواهب

من أهم العقود الساترة للهبة العقارية، هو عقد البيع العقاري. وبما أن القانون¹¹⁷ والإجتهاد أجازا الهبة المستترة بعقد بيع، فسندى رأي هذا الإتجاه الذي أقر بإمكانية تسجيل العقد الساتر للهبة العقارية في السجل العقاري حتى بعد وفاة الواهب.

فبحسب رأي الإجتهد المؤيد لهذا الإتجاه: "إن عقد الهبة العقارية هو عقد رضائي كعقد هبة المنقول، فهو ينشأ فقط بفعل رضى الفريقين لأن القانون لم يفرض شروطاً شكلية خاصة لإنشائه."

ويضيف: "إن الهبة العقارية الصريحة تتعد على وجه صحيح بمجرد اقتران العرض بالقبول ووقوف الواهب على قبول الموهوب له. أما في الهبة المستترة بعقد البيع الظاهر، فإنه يقتضي توافر شروط انعقاد العقد المذكور بمجرد توافق إرادتي الطرفين (البائع والمشتري) في محضر العقد على المبيع والتمن وإن تسجيله في السجل العقاري مثل تسجيل عقد الهبة العقارية الصريحة

... الفقرة ٥: في دعاوى إبطال العقود المنجزة بالنسبة إلى الفرق بين قيمة العقار أو الأشياء المنقولة المطالب باستعادتها والتمن المباع به العقار والأشياء."

المادة ٥١٩ من قانون الموجبات والعقود: "الهيئات التي تمنح لأشخاص ينص القانون على عدم أهليتهم لقبولها،¹¹⁷

تعد باطلة وإن جرت تحت مظهر عقد آخر أو على يد شخص مستعار."

لا يشكل عنصراً مكوناً لصحته حيث يمكن إجراء التسجيل بعد وفاة البائع وهو هنا الواهب في عقد الهبة المستترة.¹¹⁸

إن الهبة التي تجري تحت مظهر عقد آخر أي الهبة المستترة تخضع في شكلها لأصول الشكلية لإتمام العقد الذي اتخذت شكله، فإذا اتخذت الهبة شكل عقد البيع، خضعت لشروط عقد البيع من حيث الشكل ولشروط الهبة من حيث الأساس، وبالتالي يقتضي لصحتها توفر شروط المادة ٣٧٣ من قانون الموجبات والعقود¹¹⁹ المتعلقة بالاتفاق على ماهية العقد والمبيع والتمن بالإضافة إلى توافر العناصر الأساسية لصحة العقود وهي الرضى غير المعيوب والموضوع والسبب. لأن الهبة المستترة بعقد آخر كالبيع تكون سارية المفعول قبل التسجيل.¹²⁰ لأن الهبة المستترة بعقد البيع تكون سائرة المفعول قبل أن يسجل هذا العقد، لأن لهذا العقد مفاعيل قانونية، ومن جملتها الحق بالتسجيل والحق بالمطالبة بالعدل والضرر في حالة عدم التسجيل.¹²¹

محكمة التمييز، الغرفة المدنية العاشرة، قرار رقم ٧٥ تاريخ ٢٠١٠/٦/١، عليه طباجة/ علي شرف الدين ورفاقه،¹¹⁸ مجلة العدل، ٢٠١٠، العدد ٤ ص ١٦٣٠.

المادة ٣٧٣ من قانون الموجبات والعقود: "إن صحة البيع توقف على اتفاق المتعاقدين على ماهية العقد"¹¹⁹ وعلى المبيع والتمن والشرائط العامة لصحة الموجبات العقدية.

محكمة استئناف الجنوب، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ١٥٤ تاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٥، رعد /شميساني ووهبي،¹²⁰ مجلة العدل، ٢٠٠٥، العدد ١ ص ٦٧١.

بالمعنى نفسه:

محكمة التمييز، الغرفة الأولى المدنية، قرار رقم ٢٣ تاريخ ١٩٥٨/٤/١٠، قاطرجي/ قاطرجي، مجموعة حاتم، ١٩٥٨، جزء ٣٤ ص ٧٦.

وأيضاً:

محكمة التمييز، الهيئة العامة، قرار رقم ١٨ تاريخ ١٩٦٣/٤/٤، ناكوزي/ناكوزي، مجموعة باز، ١٩٦٣، ص ١٤٨.

محكمة التمييز، الغرفة المدنية التاسعة، قرار رقم ٥٥ تاريخ ٢٠٢٢/٧/١٩، المحامي ب.ش./ ليلاس كنيغو ورفاقها،¹²¹ مجلة العدل، ٢٠٢٢، العدد ٣ ص ١٠٣٠.

ومما جاء في تعليل لمحكمة التمييز، أنه: "لصحة الهبة المستترة بعقد بيع ظاهر، يقتضي توافر شروط انعقاد العقد المذكور، وإن الشروط المشار إليها قد توافرت بمجرد توافق إرادتي الطرفين (أي البائع والمشتري)، في محضر العقد، على المبيع والثلث لأن عقد البيع العقاري هو عقد رضائي، وإن تسجيله في السجل العقاري، مثل تسجيل عقد الهبة العقارية "الصريحة" لا يشكل عنصراً مكوناً لصحته، وبالتالي يمكن تسجيله، كما هي الحالة الراهنة، بعد وفاة البائع (أي الواهب في الهبة "المستترة")...".^{١٢٢}

وطالما أن الهبة المستترة بعقد بيع، ليست من العقود المحرمة، فإنه لا تحايل على القانون عند جعل البيع يخفي هبة عقارية، وبالتالي لا يجوز إثبات أن البيع يخفي هبة عقارية بالبينة الشخصية استناداً إلى التحايل على القانون.^{١٢٣}

بعد تبيان رأي هذا الإتجاه من الفقه والإجتihad لناحية صحة الهبة العقارية المستترة بعقد بيع، مع حق المطالبة بتسجيلها حتى لو بعد حياة الواهب ننقل إلى الفقرة التالية المتعلقة بصحة الوعد بهبة عقار قبل قيده في السجل العقاري.

الفقرة الثالثة : صحة الوعد بهبة عقار قبل قيده في السجل العقاري

رغم أن نص المادة ٥١١ من قانون الموجبات والعقود ينص بشكل واضح وصريح على أنه لا يصح الوعد بالهبة إلا إذا كان خطياً، ولا يصح الوعد بهبة عقار أو حق عقاري إلا بقيده في السجل العقاري.

إلا أن بعض الإجتihad والفقه ظلّ متمسكاً بصحة الوعد بهبة عقار حتى قبل قيده في السجل العقاري. ويرى أن المشتري فرض الشكل الخطي لصحة الوعد بالهبة، فلا يصح إضافة

محكمة التمييز، الغرفة المدنية العاشرة، قرار رقم ٧٥ تاريخ ١/٦/٢٠٢٠، طباجة/ شرف الدين ورفاقه،¹²²
مجلة العدل، ٢٠١٠، العدد ٤ ص ١٦٣٣.

محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٥٤ تاريخ ٢٩/١١/١٩٦١، غرزوزي/ عثمان وغرزوزي،¹²³
باز ١٩٦١ ص ١٩٥.

شرط آخر يتمثل بالتسجيل في السجل العيني لأن ذلك يشكل وضع استثناء بدون نص. فإن الحل ذاته يجب أن يطبق على الهبة إذ لا يخضعها القانون لأي قاعدة شكلية، وبالتالي فإن فرض الصيغ الشكلية يخالف نية المشرع ونص المادتين ٥١٠ و٥١١ من قانون الموجبات والعهود. فعبارة "parfait" المعربة عن النص الفرنسي، تطبق على الحالة التي يتم فيها انتقال الحقوق العينية بمجرد توافر الرضى المتبادل (كالبيع والمقايضة مثلاً). أما عبارة "valable" المستعملة في المادة ٥١١، فقرة ثانية، فهي تفي بحاجتين: الشرط الكتابي لنشوء الوعد بالهبة المنقولة، والتسجيل لفعاليتها وانتقال الحق العيني. فلا بد من عقد أولي، إذ لا يمكن على المستوى العملي، أن يكون تسجيل الهبة العقارية سوى تنفيذاً لعقد أولي. وبالتالي فإنه من غير المنصف أن تكون الشكليات المفروضة للوعد بهبة عقار أكثر قساوة من تلك المفروضة على هبة عقار، في حين أن الثانية أكثر أهمية من الأولى. وفي الحالة المعاكسة إذا توفي الواهب أو الواعد بهبة عقارية قبل إتمام التسجيل، فإن الورثة يستطيعون أن يتصلوا من التسجيل. وأيضاً إذا رفض الواهب أو الواعد بهبة عقارية من إتمام التسجيل، فإن هذا الأمر يؤدي إلى رجوع كفي عن الهبة العقارية أو الوعد بهبة عقار، ويكون الرجوع المذكور أكثر خطورة من أسباب الرجوع الأخرى.^{١٢٤}

ويخلص أصحاب هذا الرأي إلى القول أن الورثة ملزمون بما التزم به الواهب. وإن الهبة العقارية أو الوعد بهبة عقارية الغير مسجلة تبقى قائمة وصحيحة. لأن الهبة لا يمكن أن تنشأ من العدم، إذ لا بد من الاتفاق على موضوعها مسبقاً بين الفرقين، الواهب والموهوب له. ويصار لاحقاً إلى تسجيلها لدى أمانة السجل العقاري تنفيذاً للعقد الجاري بينهما، فتنتقل إذاك الحقوق العينية موضوع العقد من الواهب إلى الموهوب له. مع الإشارة إلى أن قيود السجل العقاري ليست بدورها بمنأى عن الإبطال إذا توافرت في ذلك الشروط اللازمة، ولا يعود للفرق السيء النية الإحتجاج بها.^{١٢٥}

Nicolas Assouad, Annales de la faculté de droit, université libanaise, beirut 1966, p2٦١-253¹²⁴

Référence précédent : Ibrahim Najjar, **Les Libéralités**, p288-296.¹²⁵

كما صدرت عدة قرارات اعتبرت أن الهبة العقارية الحاصلة بعقدٍ عادٍ ليست باطلة، وأيضاً للوعد بهبة عقار، وتجزئ للموهوب له فرض تسجيلها في السجل العيني. لكن هذه القرارات خلت من التعليل اللازم ولم تتضمن أي تفسيرات حول عدم تعارض أحكام المادتين ٥١٠ و ٥١١ من قانون الموجبات والعقود مع تطبيق المبادئ العامة.^{١٢٦}

بعد أن بينا الإختلاف الإجتهادي والفقهي المستمر في تفسير النصوص، وحجج كل اتجاه من الإتجاهين المختلفين، بين من يرى أن تسجيل الهبة العقارية في السجل العقاري هو شرط لصحتها، وبين من يرى أن صحتها حاصلة قبل التسجيل بمجرد وصول القبول من الموهوب له إلى الواهب، أي بتوافق ورضى الطرفين، ولكن قيدها في السجل العقاري يبقى كشرط إعلاني ولنفاذ مفاعيلها. وإنما نؤيد الإتجاه الأول كون المشتري أحاط عقد الهبة بعناية خاصة ودقيقة حماية للواهب من جهة وحماية له قيما لو حصل أي طارئ يجعله يندم ويرجع عن الهبة.

فما هي الأحكام المؤثرة في نفاذ الهبة العقارية بعد نشوئها صحيحة وتامة؟؟ وما هو النصاب الذي اعتمد عليه الفقه و الإجتهاد الذي لا يمكن للواهب تخطيه؟؟ هذا ما سنبحثه في القسم الثاني حول الأحكام المؤثرة في نفاذ الهبة العقارية .

¹²⁶ محكمة الإستئناف، الغرفة الثانية المدنية، قرار رقم ٣٨، تاريخ ١٦/٢/١٩٤٩، النشرة القضائية، ١٩٤٩، ص ٤٨٢.

محكمة البداية، الجنوب، قرار رقم ٢٠٤، تاريخ ٤/٤/١٩٥٠، مجلة المحامي، ١٩٥٠، ص ٦٤٠.

محكمة الإستئناف، الغرفة الثالثة المدنية، تاريخ ١٥/٣/١٩٥٠، مجلة المحامي، ١٩٥٠، ص ٣٧١.

وأيضاً يراجع دراسة عبده غصوب، إشكالية الهبة العقارية، مجلة العدل، ٢٠٠٥، العدد ٢ ص ١٥٤.

وأيضاً بنفس المعنى :

محكمة التمييز، الغرفة المدنية العاشرة، قرار رقم ٧٥ تاريخ ١/٦/٢٠١٠، عليه طباجة/ علي شرف الدين ورفاقه، مجلة

العدل، ٢٠١٠، العدد ٤ ص ١٦٣٠.

القسم الثاني : الأحكام المؤثرة في نفاذ الهبة العقارية

سنبحث في هذا القسم عن أبرز الأحكام المؤثرة في نفاذ الهبة العقارية بعد إنشائها. لأنه هناك أسباب عديدة تؤدي إلى تخفيضها أو حتى إلى إبطالها. فما هي هذه الأسباب وما هي شروطها؟؟

فقانون الموجبات والعقود ينص في المادة ٥١٢ منه على أنه لا يصح أن تتجاوز الهبات حد النصاب الذي يحق للواهب أن يتصرف فيه، وذلك دون أن يحدد هذا القانون صراحة أي حد للنصاب الذي يمكن للواهب أن يتصرف فيه. وهذا ما أثار جدلاً فقهيًا طويلاً ولم يحسم بعد، فانقسم الرأي والاجتهاد إلى قسمين رئيسيين :

_ قسم اعتبر أن نصاب الهبة، الذي نص عليه قانون الموجبات والعقود في المادة ٥١٢ منه، هو نفس نصاب الوصية.

_ وقسم اعتبر أن نصاب الهبة لا علاقة له بنصاب الوصية، كون الوصية هي تصرف مضاف إلى ما بعد الموت، بينما الهبة هي تصرف بين الأحياء ولا يمكن القياس فيما بين هذين التصرفين.

فيما البعض اعتبر أن للمرء حرية تامة على أمواله وبالتالي ليس هناك من نصاب. وأيضاً ينص قانون الموجبات والعقود في المواد ٥٢٤ وما يليها، عن حالات الرجوع عن الهبة، وإمكانية بطلانها عند توافر شروط الرجوع عنها أو شروط إبطالها.

فيتمحور هذا القسم حول الأحكام المؤثرة في نفاذ الهبة العقارية، من خلال فصلين أساسيين :

في الفصل الأول سنبحث فيه عن إشكالية تحديد نصاب الهبة وتضارب الآراء والاجتهاد، بشأن تحديد هذا النصاب. فهل يحق للواهب أن يهب كل أمواله أم أن هناك نصاب معين لا يجوز أن يتخطاه؟؟ لأن تحديد هذا النصاب، من الأمور التي بقيت تحمل أخذ ورد في الاجتهاد خاصة على صعيد الهيئة العامة لمحكمة التمييز، التي لم تثبت على موقفها. ورغم صدور قرارات عنها لتوحيد الاجتهاد، بقي الموضوع شائك دون حسم، ولم يستقر الاجتهاد لغاية اليوم

على قاعدة موحدة. والسبب، عدم تحديد النص في قانون الموجبات والعقود لنصاب الهبة كما تم تحديده بالنسبة لنصاب الوصية بشكل صريح، في قوانين الأحوال الشخصية لكل طائفة. كما سنبحث في الفصل الأول أيضاً عن الآثار المترتبة عند تجاوز حد النصاب، كإمكانية تخفيض الهبات المتجاوزة حد النصاب والإبقاء على صحة الهبات التي لم تتجاوزها. فما هي هذه الآثار؟؟

أما في الفصل الثاني فسنبحث في حالات الرجوع عن الهبة العقارية والمؤثرة في نفاذها عند توافر شروط حالة من إحدى الحالات المؤدية إلى إمكانية الرجوع عنها، وذلك لسبب إما يتعلق بالواهب، أم لسبب يتعلق بالموهوب له.

مع الإشارة إلى أن عقد الهبة يبقى صحيحاً ومنتجاً لمفاعيله القانونية بعد نشأته، طالما لم يطعن الواهب أو أحد ورثته بصحة عقد الهبة العقارية الذي أضر بمصلحتهم عند توافر شروط إقامة الدعوى وضمن المهل التي حددها القانون لكل حالة.

نبدا بالفصل الأول بعنوان نصاب الهبة.

الفصل الأول: نصاب الهبة

في هذا الفصل سنبحث عن حقيقة إشكالية تحديد نصاب الهبة وعن اختلاف الفقه والإجتهد حول تحديد هذا النصاب. لأن تحديد هذا النصاب، من الأمور التي بقيت تحمل أخذ ورد في الإجتهد والفقه ودون حل حاسم خاصة على صعيد الهيئة العامة لمحكمة التمييز، التي لم تثبت على موقفها. والسبب، عدم تحديد النص في قانون الموجبات والعقود لنصاب الهبة كما حدده القانون بالنسبة لنصاب الوصية بشكل صريح في قوانين الأحوال الشخصية لكل طائفة من الطوائف اللبنانية.

فهل يحق للواهب أن يهب كل أمواله أم أن هناك نصاب معين مختلف لكل طائفة لا يجوز للواهب أن يتخطاه؟؟ هذا ما سنعالجه في المبحث الأول

وما هي الآثار المترتبة عند تجاوز حد النصاب؟؟، وكيف يتم طلب تخفيضها والإبقاء على صحة الهبات التي لم تتجاوز حد النصاب؟؟ وقد خصصنا لمعالجة هذه التساؤلات المبحث الثاني.

المبحث الأول : تضارب الآراء بشأن مبدأ النصاب

انطلاقاً من المادة ٥١٢ من قانون الموجبات والعقود والتي تنص على التالي:

" لا يصح أن تتجاوز الهبات حد النصاب الذي يحق للواهب أن يتصرف فيه." نلاحظ أن هذه المادة نصت على وجود نصاب للهبات، لكنها لم تحدد هذا النصاب. وأيضاً المادتين ٥٣١ و٥٣٢ من نفس القانون تؤكدان أن المشرع قصد وجود نصاب للهبة إذ نصت المادة ٥٣١ على التالي :

" إن الهبة التي تتجاوز طبقاً لما نص عليه في المادة ٥١٢ حد النصاب المعين بالنسبة إلى قيمة الأموال التي تركها الواهب عند وفاته، يجب أن يخفض منها كل ما تجاوز ذلك النصاب..."

والمادة ٥٣٢ نصت على التالي :

" إذا منحت هبتان أو عدة هبات وتعذر أداؤها تماماً بدون تجاوز حد النصاب، فالهبات الأحدث عهداً تبطل أو تخفض بقدر تجاوزها حد النصاب." وبما أن الهبة بشكل عام تدخل في سلطة المرء على أمواله وحرية التامة في التصرف بها، ضمن حدود القانون والانتظام العام، فإن عدم تحديد نصاب للهبة من قبل المشرع أثار جدلاً فقهياً وبلبله وتضارباً في الآراء وفي اجتهادات المحاكم لا سيما على صعيد الهيئة العامة لمحكمة التمييز. فما هي أبرز المحطات لموقف الإجتهد من مسألة النصاب؟؟.

الفقرة الأولى: موقف الإجتهد من نصاب الهبة لدى مختلف الطوائف

قبل صدور قانون الإرث لغير المسلمين في ٢٣ حزيران ١٩٥٩، وقبل صدور قانون الموجبات والعقود، كانت هبة غير المسلم خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، وكانت بالتالي حرة من أي نصاب، مما كان يسمح للواهب أياً تكن طائفته أن يهب أمواله كلها أو بعضها، دون تحديد أي نصاب لها. لأن النصوص القانونية التي كانت مطبقة على الهبة كانت نصوص مجلة الأحكام العدلية. ولم تكن أحكام هذه المجلة تحدد نصاباً معيناً للهبة خلافاً للوصية التي لم تكن تجوز بأكثر من ثلث أموال الموصي لغير الوارث إلا بإجازة الورثة^{١٢٧}.

ومع صدور قانون الموجبات والعقود اللبناني الذي صدر بتاريخ ٩ آذار ١٩٣٢ وبدأ العمل به منذ تاريخ ١١/١٠/١٩٣٤ فأصبحت أحكام المواد ٥١٢ و ٥٣١ و ٥٣٢ والتي أشرنا إليها أعلاه هي المطبقة.

فما هي أبرز مراحل الإجتهد اللبناني في موضوع النصاب؟؟

المرحلة الأولى: من تاريخ دخول قانون الموجبات والعقود حيز التطبيق حتى تاريخ

صدور قرار محكمة توحيد الإجتهد في ١/١٢/١٩٤٧

في هذه المرحلة كان السائد بسبب خلو نص المادتين ٥١٢ و ٥٣١ من بيان نصاب للهبة، مما فتح المجال واسعاً أمام المحاكم لتقرير حلول لهذه المسألة. وبعد أن عرضت هذه المسألة أولاً على الغرفة العقارية في بيروت وأصدرت حكماً بتاريخ ٢٣/٧/١٩٤٣ معتبرة أن نصاب الهبة هو النصاب المعين للوصية في قوانين الأحوال الشخصية التي كانت تطبق في ذلك الحين. وأيدت هذا الحل لاحقاً محكمة جبل لبنان البدائية في حكمها بتاريخ ١٩/٤/١٩٤٥.١٢٨

محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٧ تاريخ ٢٣/٥/١٩٧٣، نزيه شلالا، دعوى الهبة، ٢٠٠٧، ص ٨٨. 127

بنفس المعنى: مواس منى، مرجع سابق، ص ١٦

محكمة جبل لبنان البدائية، الغرفة المدنية، حكم مؤرخ في ١٩/٤/١٩٤٥، منشور في النشرة القضائية، ج ١، ١٩٤٥، 128

ولكن ظهر فريقاً آخر من المحاكم لم يؤيد هذا الإتجاه، بل إن الإتجاه الغالب والمخالف كان القائل بعدم وجود نصاب للهبّة. وقد أصدرت محكمة الإستئناف المدنية في بيروت قراراً بتاريخ ١٥/٥/١٩٤٥ قررت بموجبه بأنه لا نصاب للهبّة المنجزة بين الأحياء، ولا يجوز بحال من الأحوال القياس على أحكام الوصية لعدم وجود نص رابط بينهما.^{١٢٩} ومما جاء في حيثيات قرارها:

"حيث بمقتضى الأحكام الشرعية يحق للمورث أن يهب في حال صحته وخارج مرض الموت جميع أمواله من الغير أكانوا ورثة أم لا ولا يجوز له ان يوصي بأي شيء لأحد الورثة وله الحق بالإيضاء لغير الورثة بثالث ممتلكاته."

"وحيث يختلف إذن النصاب الذي يحق للمورث أن يتصرف به اختلافاً بيناً بين الهبة والوصية فهو معدوم في الوصية لو ارث ويبلغ الثلث في الوصية لغير وارث ويتناول جميع اموال المورث في الهبة الحاصلة خارج مرض الموت... لأنه بمقتضى الأحكام الشرعية تعتبر الهبة في مرض الموت وصية ولا وصية لو ارث."

"وحيث أن قانون الموجبات والعقود لم يعين النصاب الذي يحق لو اهب أن يتصرف به"
"وحيث يجب إذن الرجوع في تعيين ذلك النصاب إلى الأحكام الشرعية المتعلقة بالهبّة."
"وحيث لا يرد على هذا بأنه يجب الرجوع في تعيين النصاب في الهبات إلى ما هو وارد بشأنه في أحكام الوصية وذلك لأنه إذا لم يرد نص يربط النصاب الجائز التصرف به في الهبات بالنصاب المتعلق بالوصية كما هي الحال في القانون الإفرنسي لا يمكن الغستناد إلى المبادئ العامة القول بأن الشخص مقيد في التصرف بأمواله عن طريق الهبة ضمن الدائرة التي يقيد فيها المتعلق بأحكام الوصية، ولأن تطبيق أحكام التصرف بالأموال عن طريق الوصية على أحكام الهبة ينشأ عنه منع كل مسلم في لبنان من وهب أي شيء أو أي مبلغ من المال مهما تفهت قيمته غلى ورثته أو إلى أحدهم."

محكمة الإستئناف اللبنانية، بيروت، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٢٠١ تاريخ ١٥/٥/١٩٤٥، النشرة القضائية، ج ١ 129

"... ولا يمكن تطبيق المادتين ٥١٢ و ٥٣١ من قانون الموجبات إلا في الحالة التي يحدد بها القانون القدر الذي يجوز للشخص أن يتصرف به من أمواله عن طريق الهبة أو في الحالة التي تنشأ عندما يحدد القانون في المستقبل ذلك القدر أما إذا انعدم التحديد كما هي الحال في القوانين لحد الآن فلا يكون من مجال لتطبيق المادتين المشار إليهما".
ومن الملاحظ أن هذا القرار والإتجاه المؤيد له، لم يدم طويلاً بل خالفه قرارات عديدة لسبب أن النصوص واضحة في قانون الموجبات والعقود التي أقرت بوجود نصاب، ولا يصح تجاوزه وفقاً للمادتين ٥١٢ و ٥٣١ منه التي عبرت صراحة عن ذلك.
وإزاء هذا التضارب في الإجتهااد، عرضت المسألة على محكمة الإستئناف الخاصة بتوحيد الإجتهااد، والمؤلفة وفقاً لأحكام المادة ٧ من قانون ١٩٤٤/١٠/١٤ من الرئيس الأول ألفرد بك تابت ورئيس مجلس الشورى وفيق بك القصار ورؤساء الغرف الأربعة ومستشاران، والتي كانت قراراتها ملزمة للمحاكم.

فصدر عنها قرار شهير لتوحيد الإجتهااد بتاريخ ١٩٤٧/١٢/١ بعد التباين الحاصل في تفسير المادة ٥١٢ المار ذكرها. إذ إن قراراً اعتبر أن الهبة المنجزة لا يسوغ أن تتجاوز النصاب المعين للوصية، بينما قرار آخر اعتبر أنه لا نصاب في الهبة، فيجوز للواهب أن يتصرف حال حياته بجميع أمواله بلا حد أو قيد.

إزاء هذا التباين خلصت محكمة توحيد الإجتهااد في قرارها، بأن نصاب الهبة المنجزة بين الأحياء هو نصاب الوصية المحدد في نظام الأحوال الشخصية لكل طائفة من الطوائف اللبنانية، وقد شكّل هذا القرار مفصلاً مهماً ونظراً لأهميته نورد ما جاء في حيثياته^{١٣٠}:
" ...وبما أن المادة ٥١٢ تنص على أنه لا يصح أن تتجاوز الهبات حد النصاب الذي يجوز لواهب أن يتصرف به."

محكمة الإستئناف بيروت، الخاصة بتوحيد الإجتهااد، تاريخ ١٩٤٧/١٢/١، المجلة القضائية، الموجبات والعقود، صادر¹³⁰

"وبما أن المادة ٥٣١ تنص على أن الهبة التي تتجاوز، كما قد تقرر في المادة ٥١٢، حد النصاب بالنسبة إلى قيمة الأموال المتروكة عن الواهب عند وفاته تخفض إلى حد النصاب المذكور، كما تنص المادة ٥٣٢ على أنه عند تعدد الهبات وتعذر أدائها بكاملها دون تجاوز النصاب تبطل الهبة الأحدث عهداً أو تخفض بقدر النصاب."

"وبما أن هذه المواد تقرر مبادئ صريحة هي :

١- عدم جواز تجاوز الهبة للنصاب.

٢- وجوب تنزيل ما زاد منها عن النصاب.

٣- إبطال الهبة الأحدث عهداً أو تخفيضها بقدر النصاب عند تعدد الهبات وتعذر أدائها

تماماً دون تجاوز النصاب."

"وبما أن عدم تعيين المادة ٥١٢ حد النصاب القانوني للهبة صراحة أو دلالة لا يوجب اعتبار هذه المادة والمادتين ٥٣١ و٥٣٢ المرتبطتين بها لا معنى لها وبالتالي عديمة الوجود في القانون."

"وبما أن من الأمور المسلم بها أنه عند خلو النص أو غموضه يصار إلى تفسيره وإيضاحه والإستدلال على مقصد واضعه من مقارنة النص بغيره من النصوص أو بالرجوع إلى الأعمال التي مهدت لوضعه وعند تعذر ذلك يزال الإشكال بطريق المنطق والقياس."

"وبما أنه من مراجعة الباب الأول من الهبة المتعلق بتعريف الهبة وأحكامها تبين أن المواد ٥٠٤ و ٥٠٥ و ٥٠٦ فرقت بين الهبة المنجزة و الهبة المضافة إلى ما بعد الموت فأدخلت المادة ٥٠٥ الهبة المضافة إلى ما بعد الموت تحت حكم الأحوال الشخصية العائدة للميراث بينما أخضعت المادة ٥٠٦ الهبة المنجزة للضوابط العامة للعقود والموجبات مع مراعاة الأحكام المخالفة الواردة في باب الهبة."

"وبما أن الأحكام الواردة في باب الهبة تتناول بحسب منظورها وترتيب ورودها الهبة المنجزة ولا تشمل الهبة المضافة إلى ما بعد الموت لاستثنائها من تلك الأحكام بإخضاعها لقواعد الأحوال الشخصية في الميراث."

"وبما أن حكم المادة ٥١٢ المشتمة على ذكر النصاب يتعلق بالهبات المنجزة أي
الحاصلة بين الأحياء."

"وبما أن النصاب المذكور في تلك المادة هو نصاب الوصية لأسباب مستفادة من تقرير
اللجنة التي تولت تنقيح قانون الموجبات والعقود ومن حكم المنطق والقياس."

"وبما أن اللجنة المشار إليها ذكرت في التقرير الذي أرفقته بالمشروع أنها اختصرت الباب
المتعلق بالهبات لارتباطها ارتباطاً وثيقاً بالقواعد العائدة للوصية وأنها اقتصرت في مشروعها
على المواد التي رأتها متفقة ونظام الأحوال الشخصية."

"وبما أن هذا الإيضاح من جانب اللجنة يفسر اقتصارها على ذكر النصاب في المادة
٥١٢ دون تعيين مقداره وذلك لإحالتها ضمناً في هذا الشأن على أحكام الوصية التي يختلف
فيها مقدار النصاب باختلاف بعض الطوائف في لبنان."

"وبما أن الحكمة من النصاب في الوصية هي منع الموصي من الإيذاء بجميع أمواله
بعد مماته وحرمان كل أو بعض ورثته الشرعيين منها حرماناً يتنافى مع صلة القربى."
"وبما أن هذه الحكمة تنطبق على الهبات لجامع العلة بين الوصية والهبة إذ إن كليهما
تبرع يؤول عند عدم الحد منه إلى حرمان الورثة الشرعيين من أموال الموصي أو الواهب بعد
مماته."

"وبما أنه لا ينتقص من هذا الرأي الحجة المستفادة من القاعدة الشرعية عند المسلمين
بأن لا وصية لوارث لأن هذه الحجة لا تسري إلى غير المحمدين ولا إلى أهل الشيعة من
المسلمين لأن أحكامهم الشرعية تجيز الوصية للوارث ولغير الوارث ولأن الوصية جائزة عند
المسلمين السنيين لغير الوارث وموقوفة للوارث على إجازة بقية الورثة ونصابها عند المسلمين
سنيين وشيعيين ثلث مال التركة فكان نصاب الهبة من الوارث عند المسلمين ثلث مال
الواهب قياساً على نصاب الوصية."

"وبما أن هذا القياس جائز ويعزز هذا الرأي ما أقره المشترع مؤخراً في قانون قسمة
الأوقاف الذرية الصادر في ٣٠ آذار سنة ١٩٤٧ من قصر عند المحمدين وغير المحمدين
على ثلث مال الواقف قياساً على الوصية ومحافظة على حقوق ورثة الواقف الشرعية."

"وبما أنه بالنتيجة يكون نصاب الهبة نصاب الوصية المحدد في نظام الأحوال الشخصية الخاص بكل طائفة من الطوائف اللبنانية."

وقد صدر هذا القرار بالأكثرية، وأدى إلى توحيد الإجتهااد والإستقرار فترة من الزمن على قاعدة تطبيق نصاب الوصية على الهبة، نظراً للقوة الإلزامية التي كانت تتمتع بها قرارات هذه المحكمة بالنسبة إلى سائر المحاكم.

وبما أن قرار هيئة هذه المحكمة الخاصة بتوحيد الإجتهااد لم يصدر بالإجماع بل بالأكثرية مما يعكس عن اختلاف بالرأي، حول ما فصلت فيه بموضوع النصاب، خاصة إذا أخذنا بالقياس، لكان من اللازم والمنطقي أن نعتبر الهبة عند السنين لأحد الورثة من دون إجازة الباقيين باطلة، قياساً على تحريم الوصية لوارث، في أحكام قانون الأحوال الشخصية لديهم.

فبعد هذا القرار الصادر عن محكمة توحيد الإجتهااد والإستقرار فترة من الزمن على قاعدة تطبيق نصاب الوصية على نصاب الهبة سنبحت في الفقرة التالية عن الأسباب التي أدت إلى إلغاء قرار هيئة توحيد الإجتهااد.

المرحلة الثانية: من تاريخ إلغاء هيئة توحيد الإجتهااد في ١٣/٤/١٩٥٣ حتى تاريخ

صدور قانون الإرث لغير المحمديين في ٢٣/٦/١٩٥٩.

إن القاعدة الشرعية عند السنين لا وصية لوارث إلا إذا أجازها بقية الورثة، وفي حال انتفاء الحصة المحفوظة، يحق للواهب أن يتصرف بجميع أمواله من دون استثناء عن طريق الهبة المنجزة بين الأحياء، عملاً بالقاعدة الشرعية بأنه يجوز لمرة أن يهب جميع أمواله لوارث أم لغير وارث^{١٣١}.

وكذلك لدى طائفة الموحدين الدروز، لا حصة محفوظة إذ ورد في المادة ١٤٨ من قانون الأحوال الشخصية لديهم الصادر في ٢٤ شباط ١٩٤٨: "تصح الوصية بكل التركة أو ببعضها لوارث أو لغير وارث"^{١٣٢}.

إدمون كسبار، الوصايا والهبات والإرث، بيروت، غير مذكور تاريخ للنشر أو لدار النشر، ص ٢٩٤. 131

إدمون كسبار، المرجع أعلاه، ص ٢٩٤. 132

من هذا المنطلق يلاحظ أنه إذا اعتبرنا ان نصاب الهبة المنجزة هو نصاب الوصية المحدد في نظام الأحوال الشخصية لكل طائفة من الطوائف اللبنانية. فإن هذه القاعدة تترك للمسلمين السنين في الهبة لغير وارث، وللدروز في الهبة لوارث ولغير وارث، حرية التصرف بجميع ممتلكاتهم. وبالتالي تصبح المادة ٥١٢ من قانون الموجبات والعقود، بالنسبة لهؤلاء دون معنى ودون مفعول، فينحصر تطبيقها بغير المحمديين وبالشيعة، وبالسنيين في الوصية لوارث، في حين أن القانون المدني يجب أن تشمل نصوصه جميع اللبنانيين على مختلف الطوائف والمذاهب.

وبرزت أيضاً مشكلة تطبيق المادة ٢٣٢ من القرار رقم ٣٣٣٩ من قانون الملكية العقارية، التي أوجبت تطبيق أحكام القانون اللبناني المتعلق بالهبات على الأجنبي^{١٣٣}. مما يوقعنا في مأزق حرج إن كان هذا الأجنبي من طائفة غير معترف فيها في لبنان.

فصدر المرسوم الإشتراعي، رقم ٧٧ تاريخ ١٣ نيسان ١٩٥٣، الذي ألغى هيئة توحيد الإجتهاد، واعتبر جميع القرارات الصادرة عنها قبل هذا التاريخ هي قرارات عادية لا يتوجب الإلتزام بها. وبذلك رجعت المسألة إلى اجتهاد المحاكم مرة أخرى، وعاد الرأي إلى الإختلاف في موقف الإجتهاد.

وصدر قرار هام عن محكمة التمييز بتاريخ ١٩٥٣/١١/٢١ يتعارض مع قرار محكمة توحيد الإجتهاد وقضى بأن الهبة المنجزة غير خاضعة للتخفيض إلى أن يصدر قانون يعين مقدار الحصة المحفوظة و النصاب في الهبات، يجب اتباع القاعدة الشرعية التي تجيز الهبات خارج مرض الموت دون أقل تحديد او تعيين لحصة محفوظة لكل الورثة أو بعضهم. ومما جاء في القرار:

" حسب القواعد الشرعية السنية يجوز التصرف عن طريق الهبة خارج مرض الموت سواء أكان الموهوب لهم من الورثة أم من غيرهم دون تقييد هذا التصرف بنسبة ما من أموال

المادة ٢٣٢ من القرار رقم ٣٣٣٩ من قانون الملكية العقارية: " تطبق على الأجنبي أحكام القانون المحلي المتعلقة¹³³

بالهبات."

الواهب وقت الهبة أو عند وفاته بينما لا يجوز الإيلاء بشيء للورثة ويجوز لغير وارث ضمن نطاق ثلث الأموال المتروكة." ١٣٤

" إن هذه القاعدة الشرعية لم تعدل بالمادة ٥١٢ و ٥٣١ من قانون الموجبات و العقود التي يتضح منهما أن التخفيض يحصل فيما إذا كان هناك حصة محفوظة و حد نصاب. و بما أن القانون لم يعين حد النصاب في الهبات فلا يمكن اللجوء من أجل تعيين حد النصاب و الحصة المحفوظة إلى أحكام الوصية و ذلك للفروقات الكائنة بين أحكامها و أحكام الهبة. و هب أنه يجوز الإستعانة بقواعد النصاب في الوصية لتطبيقها على الهبات فإنه ينتج عن هذا الإجتهد منع هبة المورث إلى ورثته السنين حال حياته و ذلك لأن عدم جواز الوصية يجعل النصاب في الوصية معدوماً و بالتالي و تطبيقاً للإجتهد المذكور يكون النصاب في الهبات بين السنين معدوماً أيضاً." ١٣٥

و عليه تتالت الإجتهدات المؤيدة لهذا الرأي والتي تعتبر إلى أن يصدر قانون يعين مقدار الحصة المحفوظة و النصاب في الهبات، يجب اتباع القاعدة الشرعية التي تجيز الهبات خارج مرض الموت دون أقل تحديد او تعيين لحصة محفوظة لكل الورثة أو بعضهم. و إن ما ورد في المادة ٥٣١ من قانون الموجبات و العقود حول تخفيض الهبات التي تتجاوز حد النصاب، إنما يعني فقط أن التخفيض يحصل إذا كانت هناك حصة محفوظة و حد نصاب، و أنه دون نص لا يمكن اللجوء من أجل تعيين حد النصاب الحر و الحصة المحفوظة إلى أحكام الوصية، و ذلك للفروقات الكائنة بين أحكامها و أحكام الهبة، و إنه لا نص يتعلق بهذا الموضوع لغاية الآن. ١٣٦

يلاحظ أنه أصبحت الوجهة القائلة بعدم وجود نصاب للهبة هي الغالبة في هذه المرحلة، في ظل انعدام النص القانوني الذي يمنع كل إلتباس في التفسير و القياس على أحكام الوصية.

محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٩٧ تاريخ ١١/٢١/١٩٥٣، كنفاني / البطل، حاتم، ج ١٨ ص ٥٩. 134

المرجع أعلاه، ص ٥٩. 135

قرار رقم ٧٣١، مجموعة حاتم، ج ٢٠، ص ٥٩. 136

أيضاً قرار رقم ١٢٠٤، مجموعة حاتم، ج ٢٨، ص ٥٧.

أيضاً قرار رقم ١٧٦٧، النشرة القضائية، ١٩٦٠، ص ٥٦٨.

وكذلك لا نصاب بالنسبة للهبات التامة بين غير المحمديين، قبل صدور قانون ١٩٥٩/٦/٢٣ وهذا ما أكدته محكمة التمييز في قرارها إذ جاء فيه :

" استقر إجتهد هذه المحكمة على أن الهبة بمقتضى أحكام الشرع الإسلامي على المذهب الحنفي لا تخضع لنصاب معين بل هي حرة. كما أن الهبة عند المسيحيين قبل صدور قانون ٢٣ حزيران سنة ١٩٥٩ كانت خاضعة لاحكام الشريعة الإسلامية، فكانت بالتالي حرة، وذلك لان المادة ٥١٢ من قانون الموجبات و العقود التي وضعت حداً للنصاب في الهبات لم تعين هذا الحد مدلة بذلك على أنه يعود لكل طائفة أن تعين في أحوالها الشخصية هذا الحد، و إن الإحالة إلى أحكام الأحوال الشخصية تعني الإحالة قبل كل شيء إلى أحكام الهبة فيها لا إلى أحكام الوصية، وأحكام الهبة عند المسلمين تقرر الحرية لوأهب دون حدود."

" وما دامت الهبة تمت قبل صدور قانون ٢٣ حزيران سنة ١٩٥٩ من قبل الوأهب، و هو من الدين المسيحي، و المتوفي في ١٩٥٢/٣/٢٨ فإنها تكون خاضعة للشريعة الإسلامية النافذة في حينه و بالتالي غير مقيدة بأي نصاب."^{١٣٧}

و هذا الإتجاه، اعتبر أن هبة المسلم لا تخضع لأي نصاب، وذلك لأن نصوص قانون الموجبات و العقود لم تتضمن تعيين نصاب الهبة و الإحالة في هذا المجال إن صحت تكون لقوانين الأحوال الشخصية. و بالعودة إلى الأحكام الشرعية المطبقة على أغلبية المذاهب الإسلامية وطائفة الموحدين الدروز، يتبين أنها لم تحدد نصاب للهبة إنما فقط لوصية. فتكون بذلك الهبة جائزة من مسلم على كافة أمواله وتكون أيضاً صحيحة إن تمت لوارث.^{١٣٨}

فلا تطبق إذاً قاعدة "لا وصية لوارث" على الهبات لأن أحكام الإيصاء تختلف عن أحكام الهبة و لعدم إمكان القياس على أوضاع قانونية مختلفة.

محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ١٣ تاريخ ١٩٧١/٦/٢٥، فرح /فرح، حاتم، ج ١٢٢ ص ٦٢، وباز،¹³⁷ ١٩٧١ ص ١٦٠.

بالمعنى نفسه:

محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٧٣ تاريخ ١٩٦٩/٤/١٥، خيرالله /شعيا، حاتم، ج ١٣٠ ص ٦٢ وباز، ١٩٧٢ ص ٢٣٥.

صحي المحمصاني، المبادئ الشرعية والقانونية في الحجر والنفقات والمواريث والوصية، ط ١٩٨١، ٢، ص ٢١٠.¹³⁸

إلا أن الإتجاه بعدم وجود نصاب للهبة في هذه المرحلة، لم يدم طويلاً، إذ صدر بتاريخ ١٩٥٩/٦/٢٣ قانون الغرث لغير المحمديين، معيداً تنظيم الوصية في جملة أحكامه، ومتطرقاً وإن بشكل غير مباشر إلى نصاب الهبة، مما أدى إلى تغيير مسار القسم الأكبر من الإجتهد على صعيد هبات غير المسلمين. وهذا ما سنبحثه بالمرحلة الثالثة من موقف الإجتهد حول تحديد نصاب الهبة، بعد صدور قانون الإرث لغير المحمديين.

المرحلة الثالثة: ما بعد تاريخ صدور قانون الإرث لغير المحمديين في ١٩٥٩/٦/٢٣

بعد صدور قانون الإرث لغير المحمديين في ١٩٥٩/٦/٢٣، أعاد تنظيم أحكام الوصية لدى الطوائف غير المحمدية. ولم يتطرق هذا القانون لموضوع نصاب الهبة، بل عالج موضوع نصاب الوصية في المادة ٥٨ وما يليها. وجاء على ذكر الهبات بطريقة عرضية، إذ جاء في المادة ٦٦ منه والتي نصت على التالي:

" لأجل تعيين النصاب القانوني يضاف إلى أموال المتوفي الصافية بعد حسم ديونه منها قيمة الأموال التي وهبها أثناء حياته ويتخذ أساساً لتقدير هذه الأموال ثمنها وقت الهبة." أما في المادة ٦٨ من نفس القانون، فقد نصت على التالي:

" إذا كانت قيمة الأموال الموصى بها تتجاوز النصاب القانوني الجائز التصرف به أو الجزء الذي يبقى من هذا النصاب بعد حسم قيمة الهبات بين الأحياء، فيحصل التخفيض دون تمييز بين الوصايا العامة والوصايا الخاصة."

ولأن هذا القانون عالج موضوع الوصية فقط ولم يتطرق إلى موضوع الهبة بشكل مباشر، وبالتالي لم يعالج إشكالية تحديد نصاب الهبة، مما أدى إلى استمرار التضارب في الإجتهد كما سنرى لاحقاً. وكان من المفروض لهذا القانون أن يعالج موضوع نصاب الهبة لدى غير المحمديين، خاصة أن هذه المشكلة كانت ناشئة قبل صدوره وكان التضارب واضح في الإجتهد حول تحديد النصاب وأيضاً حول وجود نصاب للهبة أم لا كما رأينا.

فلم يعالج قانون الإرث لغير المحمديين إشكالية تحديد النصاب في الهبة. وكان من المفروض أن يعالج هذه النقطة لحسم كل جدل والتباس حاصل وتضارب في اجتهاد المحاكم حول تفسير وتحديد لنصاب الهبة، الذي استمر حتى بعد صدور هذا القانون.

كذلك لم يوضح قانون الإرث لغير المحمديين حد النصاب للهبة بشكل واضح وصريح، النصاب الذي أتى على ذكره قانون الموجبات والعقود في المواد ٥١٢ و٥٣١ و٥٣٢، ليمنع أي اجتهاد أو قياس أو تفسير فيما بعد عند وضوح النص الصريح الصادر عنه.

لذلك عاد وتضارب الاجتهاد بعد صدور قانون الإرث لغير المحمديين الصادر عام ١٩٥٩، فقسم من الفقه والاجتهاد الغالب فسر نصوصه واعتبر أن نصاب الهبة هو نفسه نصاب الوصية بالنسبة لغير المحمديين، وقد تأثر هذا الاجتهاد بالقانون الفرنسي، الذي تأثر به أيضاً قانون الإرث لغير المحمديين، حيث جاء فيه وفقاً لنص المادة ٦٦ منه أنه عند تعيين نصاب الوصية يضاف إلى أموال الموصي قيمة الأموال التي وهبها في أثناء حياته ويتخذ أساساً لتقدير هذه الأموال حسب ثمنها وقت الهبة^{١٣٩}.

بينما رأى فريق آخر بأن هذا القانون لم يعالج موضوع نصاب الهبة لغير المحمديين بل خصص الكتاب الثالث منه لمعالجة نصاب الوصية، ولم يعط حلاً للمسألة عندما تكون مشكلة الهبة المتجاوزة حد النصاب هي المطروحة و ليس مشكلة الوصية، و يكون بذلك أبقى على أن لا نصاب للهبة لدى غير المحمديين.^{١٤٠}

وقد اعتمد قسم من الفقهاء هذا الإتجاه، وبأنه لا يوجد نصاب للهبة و لا يمكن تطبيق نصاب الوصية على نصاب الهبة نظراً للفرق بين الوضع القانوني لكل منهما^{١٤١}.

و صدرت قرارات قضائية مؤيدة لهذا الرأي، واعتبرت أنه: "بالنظر لاختلاف طبيعة الهبة عن الوصية فلا يكفي أن تجمع بينهما الصفة المجانية لتطبيق قواعد المنطق و القياس و اعتماد

صبحي المحمصاني، مرجع سابق ص ١٩٢-١٩٥. 139

وأيضاً غنى مواس، مرجع سابق، ص ١٧-١٨.

الياس ناصيف، مرجع سابق، ص ٤٤٨-٤٥١. 140

زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود مع مقارنة بالقوانين الحديثة والشريعة الإسلامية، جزء ٨، ص ١١١. 141

نصاب الوصية في الهبة. فالهبات تخضع للقواعد العامة المختصة بالموجبات والعقود وتقييدها بنصاب دون تحديده والذي يعني أن المشرع أراد في ما خص هذا النصاب أن يترك تحديده إلى نظام الأحوال الشخصية لكل طائفة من الطوائف التي يتألف منها المجتمع اللبناني فيحدد نصابها بالقدر الذي يحق لمرة أن يتصرف به مجاناً في حياته، أو لقانون يصدر لاحقاً دون أن يقرر اعتماد أي نصاب آخر، سواء نصاب الوصية أو الجزء الذي يحق للمرة وقفه من أمواله.^{١٤٢}

وجاء في إحدى قرارات محكمة التمييز التعليل التالي:

" لإعمال القياس يجب المقارنة بين الوضع القانوني لكل من الهبة و الوصية. فالهبة عقد متبادل ويندرج في قاعدة حرية الإنسان في التصرف بأمواله ولا مجال للقول بالانتقاص من أن ثمة حصة محفوظة غير قابلة للتحديد إلا بالوفاة طالما أن أموال المرء تبقى قابلة للزيادة أو النقصان طيلة حياته، أما الوصية فهي عمل منفرد وتبقى غير نهائية حتى وفاة الموصي و الذي يمكنه الرجوع عنها، و نصابها قابل للتحديد بتاريخ استحقاقها لأنه لم يعد من مجال بعد ذلك لتعديل في مقدار التركة. من هنا تؤكد المواد ٥٠٤ و ٥٠٥ و ٥٠٦ الإختلاف في الأحكام المطبقة على كل من الهبة والوصية، فالأولى تخضع لضوابط العامة المختصة بالموجبات والعقود و الثانية لقواعد الأحوال الشخصية.^{١٤٣}

إلا أن اجتهادات محكمة التمييز بعد صدور قانون الإرث لغير المحمديين، اتجهت إلى إخضاع الهبة لدى غير المحمديين إلى نصاب الوصية معتبرة أن هذه القاعدة مكرسة في القانون الوضعي الذي يسود الأحوال الشخصية لدى الطوائف غير المحمدية، مما يوجب اعتمادها. ومما جاء في حيثيات قرارها بالأكثرية^{١٤٤}:

" بما أن الحق لا يعود للورثة للمطالبة بتخفيض الهبة إلا بعد وفاة الواهب المورث."

محكمة استئناف جبل لبنان، الغرفة الثالثة المدنية، قرار رقم ١١٦ تاريخ ١١/٦/١٩٩٨، المصنف في القضايا المدنية،^{١٤٢} ١٩٩٨، ص ٥١٧.

محكمة التمييز، الغرفة المدنية، قرار رقم ، تاريخ ١٥/١٢/٢٠٠٠، كساندر إلكتروني.^{١٤٣}

محكمة التمييز، الغرفة المدنية، قرار رقم ٩ تاريخ ٢٣/٦/١٩٧٢، حلاق/ حلاق، مجلة العدل، ١٩٧٢، العدد ٤ ص ٤٢٩.^{١٤٤} وحاتم ج ١٣٠ ص ٥٩.

"وبما ان القانون الذي يطبق عندئذ هو القانون النافذ بتاريخ الوفاة وليس القانون النافذ بتاريخ إجراء الهبة طالما إن الهبة لا تخضع للتخفيض إلا عند الوفاة وينظر إليها بالتالي على ضوء أحكام القانون النافذ في ذلك الحين."

"وبما أن الواهب اسكندر حلاق قد توفي في ٢٤/٢/١٩٦٠ كما تبين من أقوال الفرقاء وهو من الطائفة المسيحية."

"وبما أنه وفقاً لما استقر عليه اجتهاد هذه المحكمة ان الهبة عند الطوائف المسيحية تخضع لنصاب الوصية وذلك باعتبار أنه سبق للمشرع في المادة ٥١٢ م.ع. وأخضع الهبة إلى نصاب بصورة مبدئية، ومن ثم عندما نظم أحكام الوصية لدى الطوائف المسيحية أخضع الهبة إلى نفس نصاب الوصية في الحالات التي نصت عليها المادتان ٦٦ و ٦٨ من قانون ٢٣/٦/١٩٥٩، مما يفيد أن قاعدة إخضاع الهبة إلى نصاب الوصية مكرسة في القانون الوضعي الذي يسود الاحوال الشخصية لدى الطوائف المسيحية، مما يوجب اعتمادها والعمل بها تمشياً مع إرادة المشرع التي ظهرت جلياً في قانون ٢٣/٦/١٩٥٩."

وبما أنه سبق لهذه المحكمة أن اعتبرت في قرارها المبدئي الصادر بتاريخ ٢٠/١٠/١٩٧٠ ان هذه النتيجة تتفق مع المبادئ العامة لتفسير القوانين والتي تبنتها المحكمة عندما لا تتوفر في النص عناصر التكامل للقاعدة القانونية التي يكرسها، حيث يعود للمحكمة أن تحدد أبعاد هذا النص ومضمونه كما قصد المشرع وفقاً للمبادئ التي كرستها القوانين الوضعية المعمول بها وذلك حتى يكون للنص المذكور مفعول منسجم مع تلك القوانين."

فخالف المستشار سميح فياض رأي الأكثرية، مدلياً بالتعليل التالي^{١٤٥}:

"إن هاتين المادتين (٦٦ و ٦٨ من قانون ٢٣ / ٦ / ١٩٥٩) قد وردتا في الكتاب الثالث من قانون ١٩٥٩ وتحت عنوان « نصاب الوصية » إذ نصتا على وجوب جمع الأموال التي وهبها الموصي حال حياته مع أمواله الصافية التي خلفها لتعيين نصاب الوصية بحيث لا يسوغ له الإيلاء إلا بالجزء الذي يبقى كتتمة للنصاب بعد حسم قيمة الهبات فهي لا علاقة لها بتعيين نصاب الهبات، كونها تعالج نصاب الوصية لا نصاب الهبة وتنص على تخفيض الوصية لدى

تجاوزها النصاب و لا تتعرض لتخفيض الهبة، بحيث لا يمكن إعمال هذا النص إلا عند تحقق شروطه أي وجود وصية تثير قضية حد النصاب، و لأن القاعدة العامة هي أن المرء حر التصرف بملكه ببذل أو بدون بدل و هذا الحق ينشأ له عن حق الملكية الذي من أهم عناصره حق التصرف فكل نص مخالف يعد استثناء للقاعدة و يجب تفسيره بوجه الحصر." و رغم أن الإجتهد السابق، اعتبر أن القانون المطبق هو القانون النافذ بتاريخ الوفاة و ليس القانون النافذ بتاريخ إجراء الهبة طالما أن الهبة لا تخضع للتخفيض إلا عند الوفاة و ينظر إليها بالتالي على ضوء أحكام القانون النافذ في ذلك الحين، إلا أن اجتهاداً معاكساً كان قد صدر عن محكمة التمييز^{١٤٦} و مما جاء فيه :

" طالما أن الهبة حصلت قبل صدور قانون ١٩٥٩/٦/٢٣ فإنها لا تخضع لنصاب. و يبقى الواهب حراً في التصرف بما له عن طريق الهبة لمن يشاء، و تكون دعوى إبتئي الواهب الرامية إلى إبطال عقد البيع الذي يخفي هبة ضمن حدود الحصة المحفوظة مستوجبة الرد، ما دام أن هذا العقد حصل بتاريخ ١٩٤٤/٢/١٠ قبل صدور قانون الإرث لغير المحمدين بتاريخ ١٩٥٩/٦/٢٣، فينظر هنا إلى القانون المطبق بتاريخ إنشاء العقد و ليس للقانون المطبق بتاريخ وفاة الواهب.

ولكن و رغم صدور قانون الإرث لغير المحمدين عام ١٩٥٩، و رغم القياس الذي أبدته محكمة التمييز مراراً و صدور قرارات حديثة عنها و اعتمادها بالنسبة لغير المحمدين على نصاب الوصية لتطبيقه على نصاب الهبة، و اعتباره نصاب قانوني، أي هو عينه النصاب المحدد للوصية في قانون ١٩٥٩/٦/٢٣.

إلا أن قرارات حديثة ما زالت تصدر و تعتبر أنه لا نصاب للهبة عند المسيحيين وكذلك قرارات حديثة لم تعالج نصاب الهبة بالإحالة إلى قوانين الأحوال الشخصية لكل طائفة باعتبار أنه لا يمكن القياس على أوضاع قانونية مختلفة بين الهبة و الوصية إذا لم يكن قانون

محكمة التمييز، الغرفة المدنية، قرار رقم ٢١، حاتم ج ١٣٠ ص ١٤٦.

بنفس المعنى: محكمة استئناف جبل لبنان، الغرفة المدنية الأولى، قرار رقم ٧١ تاريخ ١٩٨٨/٦/٣٠، النشرة القضائية،

١٩٨٨، العدد ٢ ص ٨٥٤.

الأحوال الشخصية لكل طائفة قد تطرق بشكل مباشر إلى تحديد نصاب الهبة. ومن هذه الإجتهاادات نستعرض بعضاً منها:

ففي إحدى القرارات الصادرة عن محكمة بداية جبل لبنان، اعتبرت أن قانون الإرث لغير المحمديين لم يحدد نصاباً معيناً للهبة بل اكتفى بتحديد نصاب الوصية و مما جاء في التعليل^{١٤٧}:

"حيث ولئن نصت المادة ٥١٢ من قانون الموجبات و العقود على منع تجاوز الهبات لنصاب الحر المسموح به لوأهب، إلا أن المادة المذكورة والمواد التي تليها في قانون الموجبات والعقود لم تبين صراحة هذا النصاب، الأمر الذي يوجب اللجوء إلى القوانين الخاصة بكل طائفة من الطوائف المعترف بها قانوناً بغية التحري عن نصاب الهبة. هذا، وإن قانون الإرث لغير المحمديين لم يحدد بدوره نصاباً معيناً للهبة بل اكتفى فقط بتحديد نصاب الوصية، و لا مجال لإسقاط نصاب الوصية على عقد الهبة إعمالاً لمنطق القياس و ذلك لعدم تحقق اتحاد العلة التي تعتبر شرطاً أساسياً لإعمال المنطق المذكور."

"وحيث في سياق متصل، ينبغي التأكيد على أن الأموال التي تعود للشخص الطبيعي على سبيل الملكية له عليها سلطات كاملة من استعمال و استغلال و تصرف، وحق الملكية هو حق استثنائي مانع، لا يشاركه فيه وراثته الإحتماليون و بالتالي لا يوجد ثمة مانع قانوني يحول دون إبرامه على حياته أي عمل قانوني تصرفي لقاء عوض أو على سبيل التبرع، و عليه فإن عقد الهبة الذي يبرمه الشخص على حياته هو عمل قانوني محكوم بمبدأ حرية التصرف و غير مقيد في الأصل بحقوق ثابتة للورثة طالما أن الوأهب ما زال على قيد الحياة. و بالتالي فإن المنطق الذي يحكم الوصية لا ينسحب على الهبة ذلك أن الوصية هي عمل قانوني يترجم إرادة الموصي بعد وفاته، و عندما منح المشرع الورثة حصة محفوظة في أموال المورث إنما فعل ذلك لأن صفتهم قد تحققت بفعل وفاة الموصي و أضحي من المبرر حماية حقوقهم كورثة حقيقيين، الأمر الذي لا يجوز تطبيقه قياساً في الهبة لأنه لا ورثة حقيقيون لهم حصص

محكمة الدرجة الأولى جبل لبنان، الغرفة المدنية الثامنة، قرار رقم ١٠٢ تاريخ ١١/٨/٢٠١٤، قرنفلة ضو/جوزف ضو،¹⁴⁷

محفوظة على حياة الواهب إنما هناك فحسب فئات محددة من الأشخاص له حيالهم موجب النفقة. الأمر الذي يقود إلى نتيجة حتمية مفادها عدم خضوع الهبة لدى غير المحمدين لنصاب الوصية لعدم جواز إعمال منطق القياس، و الأمر الذي يستتبع بالمقابل إقرار حق الواهب بالتصرف الحر بأمواله على سبيل التبرع دون أي نصاب.

وفي قرار لافت في نفس الإتجاه، صادر عن محكمة بداية جبل لبنان، اعتبر أن قانون الإرث لغير المحمدين لم يحدد نصاباً معيناً للهبة المنجزة بين الأحياء، وإن نصاب الوصية يمكن تطبيقه على الهبات خلال مرض الموت، أو الهبات التي تنتج مفاعيلها بعد موت الواهب. وأوضح الفرق بينها وبين الوصية، وحول تفعيل نص المادة ٨٧٩ من مجلة الأحكام العدلية^{١٤٨} ومما جاء في بعض حيثياته الهامة^{١٤٩}:

" حيث إن القول باتجاه الإرادة التشريعية، إلى الإحالة إلى قواعد الأحوال الشخصية فيما خصّ الهبات المجرة على حياة الواهب، إنما هو قول لا يستند إلى أساس صحيح و ذلك لانقضاء وجود نص يحيل صراحة إلى تلك القواعد."

" حيث إن المشتري قد حرص على التأكيد على أن عقد الهبة يخضع في الأصل لمبدأ سلطان الإرادة، وهو خضوع ينتج للمالك الواهب التفرغ دون مقابل، عن جميع ماله إن شاء، دون معقّب عليه، أي من غير أن يكون لأحد، بمن في ذلك ورثته المحتملين، حق الاعتراض أو مجرد التحفظ على هذا التصرف، اللهم إلا إذا كان الواهب ناقص الأهلية أو فاقداً لها."

" وحيث إن هذا الأمر الأخير جليّ في نص المادة ٥٠٤ موجبات و عقود، التي نصّت على أنّ "الهبة تصرف بين الأحياء بمقتضاه يتفرغ المرء لشخص آخر عن كل أمواله أو عن بعضها بلا مقابل."

المادة ٨٧٩ من مجلة الأحكام العدلية تنص على: "إذا وهب أحد في مرض موته شيئاً لأحد ورثته وبعد وفاته لم تجز الورثة الباقون، لا تصح تلك الهبة وأما لو وهب وسلم لغير الورثة فإن كان ثلث ماله مساعداً لتمام الموهوب تصح وإن لم يكن مساعداً ولم تجز الورثة الهبة تصح في المقدار المساعد ويكون الموهوب له مجبوراً برد الباقي."

محكمة الدرجة الأولى في جبل لبنان، الغرفة المدنية الثالثة، قرار رقم ١ تاريخ ٢٠١٤/١/٧، هيلدا وماري داغر/ بشارة^{١٤٩} داغر ورفاقه، مجلة العدل، ٢٠١٤، العدد ١ ص ٣٢١-٣٢٨.

"... وحيث ترى هذه المحكمة أنّ الحالة محل تطبيق المادة ٥١٢ موجبات وعقود، الآيلة إلى أن ثمة هبة تجاوزت النصاب، تستلزم شرطين لتحقيقها، إذ يقتضي من ناحية أولى توفر ما يسمح بالقول أنه لحظة إنعقاد الهبة كان مقدار ما ستحويه التركة قابلاً للتقدير، كما يقتضي من ناحية ثانية أن تكون مصلحة الورثة المحتملين قد إنتقلت إلى أكثر من مجرد أمل وإن لم تصل إلى درجة الحق المكتسب،

وحيث إنّ مردّ إفتراض هذين الشرطين يعود إلى الأسباب التالية:

- لأنه من غير اليسير معرفة نصاب هبة أجريت قبل أعوام من الوفاة، ولو على سبيل التقدير، ولا سيما لغلبة تبدل الذمة المالية للواهب زيادة أو نقصاناً، وهو ما يحتم القول بأن الهبة وفقاً للمادة ٥١٢ موجبات إنما أجريت على مال كان مآله لولا الهبة دخوله الحتمي في عناصر التركة.

- لأنه لا يعود لورثة المحتملين الإعتراض أو مجرد التحفظ على الهبات التي يجريها مورثهم حال حياته، فلا يستقيم القول بتمتعهم بهذا الحق بعد وفاته.

- لأنه يقتضي الحرص على إستقرار المعاملات وعدم زعزعتها، ولا سيما متى كانت الهبة أجريت قبل أعوام من واقعة الوفاة، وترتب عنها وقائع قانونية متتابعة، وهذه المصلحة العامة تعلق مصلحة الورثة المحتملين.

" وحيث إنه ومع إنتفاء القيود القانونية التي تحدد نصاباً للهبة منظوراً إليها بطبيعة المال الموهوب، الأمر الذي يطلق يد الواهب في التفرغ دون مقابل عن أي مال مملوك منه حال حياته، فإن القيد لا ريب منبثق من حالة تكون قائمة في جانب الواهب، في وقت تصبح فيه حقوق الورثة المحتملين وحصتهم المحفوظة قد تجاوزت مرحلة الآمال لتلامس حد التحقق واليقين، فأضحت مستوجبة العناية."

" وحيث ترى هذه المحكمة أنّ المحل المذكور لا يكون إلا في حالة الهبة المنعقدة في مرض الموت."

" وبالفعل حيث إنّ الهبة التي تتم في مرض الموت تخضع لأحكام خاصة تتناول نصابها، وإننا نجد أثراً للقواعد القانونية التي تحكمها في مجلة الأحكام العدلية، بمقتضى المادة ٨٧٩

مجلة التي نصّت على أنه " إذا وهب أحدٌ في مرض موته شيئاً لأحد ورثته وبعد وفاته لم يجزه الورثة الباقون لا تصحّ تلك الهبة، أما لو وهب سلّم لغير الورثة فإن خرج الموهوب من ثلث ماله صحت الهبة، وإن لم يخرج ولم تجز الورثة الهبة فإنما تصحّ في ما يخرج من الثلث ويحبر الموهوب له على رد الباقي."

" وحيث ترى هذه المحكمة أنّ القواعد القانونية المتعلقة بمرض الموت، الواردة في مجلة الأحكام العدلية، لم تلغ، فتعتبر جزءاً من القانون الوضعي، ذلك أن الإلغاء المنصوص عليه في المادة ١١٠٦ موجبات وعقود يقتصر على النصوص التي تخالف أحكامه أو لا تتفق معها."

"...حيث إن الهبة المجراة في مرض الموت هي التي تجسد الحالة الوحيدة محل إعمال المادة ٥١٢، لكونها تستجمع الشروط اللازمة لتخفيض الهبة لتجاوزها النصاب:

- فالوقوف على حجم التركة، ولو تقديرياً، ممكن في حينه.

- ومن الجلي أن المال الموهوب كان ليدخل حتماً في التركة فيما لو لم تتناوله الهبة."

"...وحيث تجدر الإشارة بعد ذلك إلى أنه ليس من شأن تطبيق المادة ٨٧٩ مجلة إخضاع غير المسلمين إلى حكم له تعلّق بالأحوال الشخصية للمسلمين، ذلك أن الهبة ليست على الإطلاق من المسائل المرتبطة بالأحوال الشخصية، ولا يعتبر الدين مصدراً رسمياً خاصاً لها، فلا يكفي مجرد التقارب والتشابه في الحكم. بل بالعكس، فإن الأسباب الموجبة لهذه المادة، و التي تهدف إلى حماية أصحاب الحقوق المحفوظة، موجودة على وجه يقيني وحتمي لدى الطوائف كافة."

"وحيث يكون من شأن تفعيل ذلك النص، غير المتعارض مع أحكام قانون الموجبات والعقود، أن يضع حداً للخلاف القائم بشأن نصاب الهبة، وأن يضع ضوابط محدّدة لا معلومة حول شرائط تطبيق هذا النصاب كي لا يشمل أية هبة أجراها الواهب في حياته، كما يؤمن تحقيق عنصري عمومية القاعدة القانونية وتجردها."

وهكذا يتبين بوضوح أن ما يحصل من تضارب مستمر في الإجتهد حول نصاب الهبة، وعدم الثبوت على اتجاه واحد للإجتهد، بسبب عدم وضوح النصوص التي تتعلق بأحكام الهبة في قانون الموجبات والعقود أو في حالة الإحالة إلى نصوص الأحوال الشخصية لكل طائفة.

إذ لا يوجد نص قانوني صريح كما هي الحال في القانون الفرنسي يربط النصاب الجائز التصرف به في الهبات بالنصاب المتعلق بالوصية على ضوء اختلاف أحكام الوصية عن أحكام الهبة وخضوع كل منها لنظام قانوني خاص بها باعتبار أن الهبة هي عقد متبادل تلتقي فيه إرادتي الواهب والموهوب له ويتم وينجز في حياة الواهب ويصبح الموهوب له مالكا للهبة وتتدخل الهبة ضمن قاعدة حرية التعاقد الملحوظة في قانون الموجبات والعقود، بينما الوصية هي عمل قانوني يصدر عن إرادة منفردة تبقى غير مكتملة وغير نهائية حتى وفاة الموصي ولا تصبح نافذة إلا بعد وفاة الموصي وقبول الموصى له بها.¹⁵⁰

وهكذا نرى تضارب واضح ومستمر لإجتهدات المحاكم، فبعد التعليل السابق الذي اعتبر أنه لا نصاب للهبة، ولا يمكن القياس بين نصاب الوصية وتطبيقه على نصاب الهبة، نرى إجتهد حديث يصدر قرار وتعليل مناقض ومما جاء في التعليل¹⁵¹ :

"... أما عدم تحديده للنصاب فلا يجب أن يفرضي إلى عدم تطبيق نصاب على الهبة، حيث الأولى في أعمال النصوص واحترام إرادة المشرع، فيقتضي أن نأخذ تفسير مبدأ إخضاع الهبة لنصاب واكمال النقص وتعيين النصاب عن طريق القياس مع وضعيات قانونية مشابهة بحيث يعطى المبدأ مفعولاً في التطبيق،

" وبما أنه عند التفسير يجب أن تكرس لوضعية قانونية معينة ذات النتيجة التي شرعها القانون لوضعية قانونية أخرى تماثلها وتشابهها خصوصاً متى جمعت بينهما ذات الغاية، ذلك أن غرض التشريع واحد، الترابط يجب أن يقوم بين النصوص الوضعية. لأذا فإنه نفس أحكام

القاضي المنفرد المدني في جبيل، قرار رقم ١٣٤ تاريخ ٢٠٠٣/٢/١٩، الحايك / الحايك، مجلة العدل، ٢٠٠٤، العدد ٣ و ٤، ص ٥٢٦.

وأيضاً الياس ناصيف، مرجع سابق، ص ٤٤٦.

محكمة التمييز، الغرفة المدنية التاسعة، قرار ٢٣ تاريخ ٢٠٢٠/١/٣٠، سمعان لطيف ورفاقه/ سامية وإلهام لطيف،¹⁵¹

مجلة العدل، ٢٠٢٠، العدد ٢ ص ٦٤٩-٦٥٠.

الحصة المحفوظة في الهبة والتي لم يأت نص يحدد نسبتها بالتكامل مع القواعد الواردة في قانون الإرث لغير المحمديين الذي هو من قوانين الأحوال الشخصية التي تطبق على غير المحمديين، والذي تضمن نصين هما نصا المادتين ٦٦ و ٦٨ اللذان حددا نصاب الوصية، فيقاس عليهما ويطبق نصابهما على نصاب الهبة لاتحاد العلة بينهما، حيث في كليهما يوجد حرمان لأصحاب الحصص المحفوظة من جزء من التركة، وغاية المشتري في كلا الوضعين، الوصية والهبة، هو حماية أصحاب الحصص المحفوظة من تصرف المورث بكامل التركة إلى أغير أو إلى ورثة معينين، فيكون للهبة إذاً نصاب قياساً على الوصية هو نفسه نصاب الوصية المحدد في قانون الإرث لغير المحمديين، وهذا هو اتجاه المحكمة الراهنة الذي اعتمده في أكثر من قرار..."

وأيضاً بنفس المعنى كان قد صدر قرار عن الهيئة العامة لمحكمة التمييز اعتبر أن سكوت المشتري عن تعيين حد لنصاب الهبات في قانون الموجبات والعقود لا يمكن تفسيره بعدم وجود نصاب للهبة بشكل مطلق، ويجب تطبيق النصاب المعين للوصية على الهبة بالنسبة لغير المحمديين. لأن للهبة لغير المحمديين نصاب قانوني هو عينه النصاب المحدد للوصية في قانون ١٩٥٩/٦/٢٣. ١٥٢.

ونفس الحال كما رأينا بالنسبة لنصاب الهبة عند المسلمين، فبينما نرى إجتهاادات تستند إلى أحكام الوصية، فتحدده للواهب السني بثلاث أمواله، أو تخطي الثلث عند إجازة الورثة إلا أن إجتهاادات أخرى ناقضت كل ذلك واعتبرت أن المادة ٥١٢ و ٥٣١ موجبات وعقود تحدثت عن وجود نصاب للهبات يجب أن تخفض لحد النصاب إذا تجاوزته، ولم تعين هذا الحد، تاركة ضمناً لكل طائفة أن تعين في قانون أحوالها الشخصية الحد المذكور. وهذا يعني أنه يقتضي البحث داخل نظام كل طائفة عن أحكام الهبات إن كان يتضمن حداً للهبات بين

الهيئة العامة لمحكمة التمييز، الغرفة المدنية، قرار رقم ٥٣ تاريخ ٢٠١٨/٦/١١، فيولبت الزليغ ورفاقها/ ميشال حنتوش¹⁵²

الأحياء أم لا، وليس الرجوع إلى أحكام الوصية، وبالتالي يكون لا حد للنصاب لدى المسلمين في الهبات.^{١٥٣}

بعدما بحثنا بموضوع النصاب وتضارب الإجتهد بشأن وجود نصاب أم لا للهبات وبشأن تحديد هذا النصاب، مما خلق تناقضاً بيّناً في الإجتهد، حتى على صعيد محكمة التمييز بهيئتها العامة، ولم تزل مفاعيله قائمة حتى تاريخه.

وبرأينا نرى أن حسم الموضوع وإيجاد حل ثابت لن يكون إلا عن طريق صدور نص قانوني حاسم في هذا المجال، يخفف عبء عن المحاكم ويساهم في استقرار العقود والحفاظ على الحقوق الإرثية.

ننتقل للبحث في مصير الهبات التي تتجاوز حد النصاب، فما هي الأحكام المطبقة عند تجاوز حد النصاب؟؟

المبحث الثاني : أثر تجاوز حد النصاب

إذا كان السبب الدافع للهبّة هو عامل داخلي يستقر في ذهن الواهب ويستقل في تقديره ما لم يكن مخالفاً للنظام العام والآداب العامة. إلا أنه من غير المستبعد أن يلجأ الواهب إلى هذه الطريقة لحرمان ورثته أو بعضهم من حصصهم المحفوظة، عن طريق توزيعه لممتلكاته بطريق الهبة، أو أن يجري هبات تطل معظم أمواله لمصلحة أشخاص يستدرّون عطفه أو نتيجة لضعف في نفسه. لذلك فإن المشتري، متنبهاً إلى هذا الاحتمال، أراد أن يقيّد الهبة بنصاب معين لا يجوز أن تتجاوزه، وذلك حماية لأصحاب الحصص المحفوظة من الإرث لغير المسلمين أو لورثة الواهب من المسلمين، كما رأينا في المبحث الأول، فنص في المادة ٥١٢ م.ع. على أنه لا يصح أن تتجاوز الهبات حد النصاب الذي يحق للواهب أن يتصرف فيه.

الفقرة الأولى : تخفيض الهبات

محكمة التمييز، الفرفة المدنية العاشرة، قرار رقم ٥٠ تاريخ ٢٤/٥/٢٠١١، زينب بنوت/عارف بنوت ورحمة حجازي،^{١٥٣} مجلة العدل، ٢٠١١، العدد ٣ ص ١٢٢٥.

وأيضاً بالمعنى نفسه: مجلة العدل، ٢٠١٩، العدد ١ ص ١٦٨-١٦٩.

في موضوع تخفيض الهبات التي تتجاوز حد النصاب فقد خصص لذلك المشترع المادتين ٥٣١ و ٥٣٢ من قانون الموجبات والعقود. إذ نصت المادة ٥٣١ على التالي :

" إن الهبة التي تتجاوز طبقاً لما نص عليه في المادة ٥١٢ حد النصاب المعين بالنسبة إلى قيمة الأموال التي تركها الواهب عند وفاته، يجب أن يخفض منها كل ما تجاوز ذلك النصاب..."

والمادة ٥٣٢ نصت على التالي :

" إذا منحت هبتان أو عدة هبات وتعذر أداؤها تماماً بدون تجاوز حد النصاب، فالهبات الأحدث عهداً تبطل أو تخفض بقدر تجاوزها حد النصاب."

انطلاقاً من هذه المواد سنبحث في موضوع تخفيض الهبات التي تتجاوز حد النصاب. فممن تقام الدعوى لتخفيض الهبة عند تجاوزها حد النصاب و من هو صاحب الصفة والمصلحة في إقامتها؟؟ وكيف يتم تخفيضها؟؟

تجدر الإشارة هنا إلى أن المحاكم التي حددت نصاباً للهبة قياساً على نصاب الوصية أم لا تعتبر آخر كما رأينا في المبحث الأول، هي فقط من خفضت الهبة إلى حد النصاب المذكور وطبقت بالتالي المواد ٥٣١ و ٥٣٢ من قانون الموجبات والعقود. وأيضاً المادة ٥٢٩ من نفس القانون والتي نصت على إعادة الثمار من قبل الموهوب له من يوم إقامة الدعوى ضده.^{١٥٤} أي أن الثمار تبقى في حيازة الموهوب له ولا يعيد إلا فقط المستحقة من تاريخ إقامة الدعوى عليه. كما لا حظ البروفسور ابراهيم نجار أنه وقع خطأ في نص المادة ٥٣١ موجبات و عقود حين نصت : "...على أن هذا التخفيض لا يبطل مفاعيل الهبة، ولا حيازة

المادة ٥٢٩ من قانون الموجبات والعقود فقرة أولى : "عند الرجوع عن الهبة بسبب ظهور أولاد أو بسبب الجحود، أو عند¹⁵⁴ تخفيض الهبة لكونها فاحشة، لا يعيد الموهوب له الثمار إلا ابتداءً من يوم إقامة الدعوى."

الواهب للثمار في مدة حياته." إذ إن ثمار المال الموهوب تكون في حياة الموهوب له فيكون المقصود من النص هو أن التخفيض لا يطل حياة الموهوب له للثمار في مدة حياته.^{١٥٥}

أما صاحب الصفة والمصلحة في إقامة دعوى تخفيض الهبة هم الورثة لدى المسلمين وهم أصحاب الحصص المحفوظة لغير المسلمين، المحددين في قانون الإرث لغير المحمديين في المادة ٥٨ منه والذين حصرهم القانون بالفروع والوالدين وأحد الزوجين^{١٥٦}. ولا يصبحوا ذو صفة لإقامة الدعوى إلا بعد وفات مورثهم. لأن قبل وفات المورث هو من قبيل التعاقد على إرث لم يستحق بعد ويكون باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تعاقد على إرث مستقبلي.^{١٥٧}

ولبحث في موضوع كيفية تخفيض الهبات المتجاوزة حد النصاب القانوني نورد المثل

التالي:

إذا وهب شخص عقاراً سنة ٢٠٠٠ وكانت قيمته ٥٠ مليون ليرة لبنانية، وهب سنة ٢٠٠١ عقاراً قيمته بتاريخ الهبة ٥٠ مليون ليرة لبنانية، وأيضاً وهب سنة ٢٠٠٢ عقاراً قيمته ٥٠ مليون ليرة لبنانية. وبعدها توفي عن ولد ولم يترك شيئاً. ولما كانت حصة الولد المحفوظة هي ٥٠ % من قيمة الشركة، فتكون حصته هي بقيمة ٧٥ مليون ليرة لبنانية. فيتم إبطال الهبة

تعليق للبروفسور ابراهيم نجار على قرار محكمة استئناف جبل لبنان، الغرفة المدنية، قرار رقم ٢٩٩ تاريخ ١٧/١١/١٩٧٢¹⁵⁵ /العدل، ١٩٧٣، ص ٣٢٤.

المادة ٥٨ من قانون الإرث لغير المحمديين: "تخفيض الوصية فيما يجاوز الحصة المحفوظة لكل من الفروع والوالدين¹⁵⁶ وأحد الزوجين".

مادة ١٨٨ من قانون الموجبات والعقود: "عدم وجود الموضوع يستلزم انتفاء وجود العقد. ومع ذلك يجوز أن يكون¹⁵⁷ الموضوع شيئاً مستقبلاً ولكن لا يجوز التنازل عن إرث غير مستحق، ولا إنشاء أي عقد على هذا الإرث أو على شيء من أشيائه ولو رضي المورث وإلا كان العمل باطلاً أصلاً.

الأحدث الحاصلة سنة ٢٠٠٢ وتخفيض الهبة الحاصلة سنة ٢٠٠١ إلى النصف، وتبقى الهبة الأولى كما هي دون أن ينالها التخفيض.^{١٥٨}

وقد أوضح أيضاً ذلك الإجتهد وأعاد الهبة المخفضة إلى ذمة المورث لتعود وتوزع على الورثة، إذ جاء في قرار تمييزي^{١٥٩} التعليل التالي :

"... بما أن مطالبة المميز عليهما بإبطال العقدين لعلة عدم احترام الحصة المحفوظة هي في الواقع مطالبة بإبطال جزئي لعقدي البيع في حدود الحصة المحفوظة، وهذا الإبطال ككل إبطال على المحكمة أن ترتب نتائجه وتعطيه مفعولاً رجعيّاً سنداً للمادة ٢٣٣ موجبات^{١٦٠}، وهذا المفعول يحل البيع بأثر رجعي في ما بين المتبايعين فيعتبر العقد، بحدود الحصة المحفوظة، كأنه لم ينعقد وتمحى آثاره ويعاد كل شيء إلى ما كان قبل البيع..."

"... وغاية المشتري في كلا الوضعين، الوصية والهبة، هو حماية أصحاب الحصص المحفوظة من تصرف المورث بكامل التركة إلى أغيار أو إلى ورثة معينين، فيكون للهبة إذاً نصاب قياساً على الوصية هو نفسه نصاب الوصية المحدد في قانون الإرث لغير المحمدين، وهذا هو اتجاه المحكمة الراهنة الذي اعتمدته في أكثر من قرار..."

وتطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عنها في قانون الموجبات والعقود في المادة ٢٤٩ والتي تنص على أنه: "يجب على قدر المستطاع أن توفى الموجبات عيناً إذ إن للدائن حقاً مكتسباً في استيفاء موضوع الموجب بالذات." وفي ذلك ضماناً أكبر لقيمة المال المسترد. لأن تقدير الأموال بثمنها بتاريخ انعقاد الهبة قد يضر كثيراً المطالبين بحقوقهم الإرثية خاصة إذا فقدت العملة لاحقاً قيمتها الشرائية.^{١٦١} لأنه حسب نص المادة ٦٦ من قانون الإرث لغير المحمدين

إدمون كسبار، مرجع سابق، ص ٢٩٦. 158

محكمة التمييز، الغرفة المدنية التاسعة، قرار ٢٣ تاريخ ٢٠٢٠/١/٣٠، سمعان لطيف ورفاقه/ سامية وإلهام لطيف،¹⁵⁹ مجلة العدل، ٢٠٢٠، العدد ٢ ص ٦٤٧.

المادة ٢٣٣ من قانون الموجبات والعقود: "يكون إبطال العقد على الدوام من أجل عيب أصلي لحقه وقت إنشائه (كالغلط¹⁶⁰ والخداع والإكراه والغبن وعدم الأهلية) ولا يجوز لغير المحكمة أن تحكم بالإبطال ويكون حينئذ ذا مفعول رجعي على أن العقد يبقى قائماً ويستمر على إحداث مفاعيله العادية ما دام الإبطال لم يكن قضائياً."

الياس ناصيف، مرجع سابق، ص ٤٦٤ - ٤٦٥. 161

تقدر قيمة أموال الهبة وقت الهبة وليس يوم وفاة المورث.^{١٦٢} وقد انتقد الفقهاء هذا الحال، لأن الأسعار تتفاوت وتتبدل بين حين وآخر، وتعلو قيمة العقارات بشكل غير مرتقب. وإن تقدير قيمة الحصة المحفوظة في الهبة العقارية يأخذ بعين الإعتبار تخمين الهبة وقت حصولها وفقاً لصراحة نص المادة ٦٦ المذكورة. وحيث لا اجتهاد في معرض النص الصريح.^{١٦٣} فهنا أيضاً يتوجب على المشتري التدخل وتعديل نص المادة ٦٦ المذكورة لحماية أصحاب الحصص المحفوظة، طالما في الأساس غايته حمايتهم، وسد كل ثغرات أو نقص في النصوص لئلا يستفيد الواهب من فكرة إبرامها تحايلاً على القانون.

بعد بحثنا في الأحكام المؤثرة في نفاذ الهبة العقارية، لناحية أثر تجاوز حد النصاب، ننتقل للفصل الثاني للبحث في أسباب الرجوع عن الهبة لسبب متعلق بالواهب أم لسبب متعلق بالموهوب له. فما هي تلك الأسباب المؤدية إلى الرجوع عن الهبة؟؟؟

الفصل الثاني: أسباب الرجوع عن الهبة

سنبحث في هذا الفصل عن أسباب الرجوع عن الهبة العقارية، وعن الأسباب المؤثرة في نفاذها، وما هي الشروط لكل حالة من إحدى الحالات المؤدية إلى إمكانية الرجوع عنها؟؟ بما أن عقد الهبة كسائر العقود، ينشأ بأهلية ورضى سائر أطرافه، ويلتزم العاقدان بتنفيذه، و ينشئ التزامات وأوضاع قانونية جديدة، وبالتالي لا يجوز لأحد أطرافه الرجوع عنه في المبدأ، أو الإمتناع عن تنفيذه، أو تنفيذه بشكل جزئي.

إلا أنّ بعض الظروف قد تطرأ وتبرّر رجوع الواهب عن هبته، سواء كانت هذه الظروف تتعلق به شخصياً أم تتعلق بالموهوب له. وقد نص قانون الموجبات والعقود على هذه الحالات في المادة ٥٢٤ وما يليها. فعند تحقق شروط إحدى الحالات يصبح بإمكان الواهب الرجوع عن الهبة من خلال إقامة دعوى للمطالبة بالشيء الموهوب ضمن مهلة زمنية حددها القانون. ولكن

المادة ٦٦ من قانون الإرث لغير المحمدين: " لأجل تعيين النصاب القانوني يضاف إلى أموال المتوفي الصافية بعد حسم

حسم ديونه منها قيمة الأموال التي وهبها أثناء حياته ويتخذ أساساً لتقدير هذه الأموال ثمنها وقت الهبة."

إدمون كسبار، مرجع سابق، ص ٢٩٧. 163

متى تمّ الرجوع قضاءً ترتبت آثار هامة بين المتعاقدين وأيضاً تجاه الغير الذي حماه القانون في حال كان هذا الغير عاقد الموهوب له عن حسن نية بموضوع المال الموهوب. وأيضاً لا شيء يمنع أطراف العقد من الرجوع عن الهبة رضاءً، طالما المبادئ العامة تسمح بذلك.

ويتبادر إلينا سؤالاً هاماً حول ما إذا كان تعداد حالات الرجوع عن الهبة، التي نصّ عليها قانون الموجبات والعقود، جاءت على سبيل المثال أم الحصر؟؟ والجواب أن الفقه والقضاء اللبناني أجمعا على أن الحالات المذكورة في قانون الموجبات والعقود قد حددها المشرع على سبيل الحصر.^{١٦٤} كما هو وارد أيضاً في القانون المدني الفرنسي.^{١٦٥}

فما هي هذه الحالات المحددة حصراً؟؟ وما هي أسباب الرجوع عن الهبة المتعلقة بالواهب؟؟، وما هي أسباب الرجوع عن الهبة المتعلقة بالموهوب له؟؟. ولمعالجة كل ذلك قسمنا الفصل إلى مبحثين، فنبدأ بالمبحث الأول

المبحث الأول: حالات الرجوع لسبب متعلق بالواهب

هناك ثلاث حالات يتم فيها الرجوع عن الهبة التامة لسبب يتعلّق بالواهب. وهي: الرجوع عن الهبة قبل علم الواهب بالقبول، الرجوع بسبب رزق الواهب أولاداً ولو بعد وفاته، و الرجوع بسبب ظهور ولد للواهب حياً ظنّه ميتاً وقت الهبة.

الفقرة الأولى: الرجوع عن الهبة قبل إتمام القبول

بحثنا في القسم الأول من هذا البحث حول شروط صحة الهبة، ومن بينها ما نصّت عليه المادة ٥٠٧ من قانون الموجبات والعقود على أن الهبة تتم وتنتقل الملكية في الأموال الموهوبة سواء أكانت منقولة أم ثابتة، عندما يقف الواهب على قبول الموهوب له .

زهدى يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، الجزء الثامن، دار الثقافة، ص ٢٠٥. 164

أيضاً إدمون كسبار، مرجع سابق، ص ٢٢٢.

Ripert et Boulanger, Traiter de droit civil, Tome IV, LGDJ, 1959, p. 1155. 165

وقد جعل القانون اللبناني أحكاماً خاصة للهبة، وأجاز للواهب أن يرجع عن عرضه ما دام القبول لم يتم، وهذا ما عبّرت عنه المادة ٥٠٨ من نفس القانون إذ نصت على أنه: "يبقى للواهب حق الرجوع عن العرض ما دام القبول لم يتم."

وهذا الرجوع يمكن أن يكون صريحاً وواضحاً، ويمكن أن يكون ضمناً يستفاد من تصرفات الواهب بالعقار الموهوب قبل علمه بقبول الموهوب له بالعرض للهبة. وفي الحالتين يؤدي إلى اعتبار الهبة كأنها لم تكن.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة ٥٠٨ المذكورة آنفاً تعني الرجوع عن العرض أي قبل إتمام القبول وقبل نشوء الإلتزام بالمال الموهوب، فيكون الرجوع قبل إتمام الهبة.

الفقرة الثانية: الرجوع بسبب رزق الواهب أولاداً

نصت المادة ٥٢٤ من قانون الموجبات والعقود في فقرتها الأولى ما يلي: "كل هبة بين الأحياء يمنحها شخص ليس له ولد ولا عقب شرعي يصح الرجوع عنها: أولاً - إذا رزق الواهب بعد الهبة أولاداً ولو بعد وفاته..."

ويلاحظ أن في هذه الحالة أعطى المشتري فرصة للواهب للرجوع عن هبته، في حال رزق ولداً مما قد يؤثر عليه ويندم على قرارات سبق واتخذها قبل رزقه بمولود أو عقب شرعي أي ولد الولد.^{١٦٦}

والرجوع عن الهبة في هذه الحالة يشمل كل الهبات، سواء أكانت ظاهرة أم مستترة بعقد آخر، مباشرة أم غير مباشرة، تناولت عقاراً أم منقولاً.^{١٦٧}

وفي هذه الحالة لا بد من توفر عدة شروط وفقاً لما جاء في نص الفقرة الأولى من المادة ٥٢٤ المذكورة:

الشرط الأول:

الياس ناصيف، مرجع سابق، ص ٣٧١، 166.

زهدي يكن، مرجع سابق، ص ٢٠٦، 167.

يجب أن يكون هناك هبة حقيقية وفقاً لما بحثناه في القسم الأول حول أنواع الهبات، وهذه الهبة ممكن أن تتستر تحت مظهر عقد آخر كعقد البيع مثلاً. لكن يجب أن تتحقق في الهبة جميع شروطها القانونية.

الشرط الثاني:

أن لا يكون للواهب ولد ولا حتى عقب شرعي بتاريخ إجراء الهبة. ويقصد بالعقب ولد الولد ذكراً كان أم أنثى، كما فسرها الفقه الفرنسي.¹⁶⁸ وبديهي القول إذا كان للواهب ولد وقت الهبة ثم رزق بولد آخر فلا مبرر هنا للرجوع عن الهبة.

الشرط الثالث:

يبدو من صراحة نص المادة ٥٢٤ المذكورة أن لا يكون للواهب ولداً أو عقباً شرعياً. فغذا كان للواهب ولد أو عقب شرعي وقت الهبة فلا يعود يستطيع الرجوع عنها.

الشرط الرابع

أن يولد الولد أو العقب حياً بعد الهبة. وأن يبقى حياً لتاريخ الرجوع عن الهبة. ويصح الرجوع عن الهبة إذا رزق الواهب أولاداً بعد وفاته. والمقصود هنا إذا رزق ولداً أو عقباً بعد وفاته الأمر سيان¹⁶⁹. إذ يستطيع أن يمارس حق الرجوع عن الهبة أولاده أو أعقابهم، بواسطة الوصي عنهم.

الفقرة الثالثة: الرجوع بسبب ظهور ولد حي ظنه الواهب ميتاً وقت الهبة

وهذا السبب منصوص عنه بالفقرة الثانية من المادة ٥٢٤ موجبات وعقود والتي تنص على التالي: "كل هبة بين الأحياء يمنحها شخص ليس له ولد ولا عقب شرعي يصح الرجوع عنها: أولاً.... ثانياً - إذا كان للواهب ولد ظنه ميتاً وقت الهبة ثم ظهر أنه لا يزال حياً. وبحسب صراحة النص المذكور يجب توفر أربعة شروط في هذه الحالة هي¹⁷⁰:

Josserand, t.3, n 1596¹⁶⁸

نادر شافي، مرجع سابق، ص ٤٥٢ - ٤٥٣.¹⁶⁹

الياس ناصيف، مرجع سابق، ص ٣٧٢ - ٣٧٤.¹⁷⁰

الشرط الأول:

أن لا يكون للواهب أي ولد أو عقب شرعي سوى الولد الذي ظهر حياً وكان قد ظنه ميتاً وقت الهبة. فلو كان له أولاداً آخرين فلا يمكنه الرجوع عن الهبة.

الشرط الثاني:

أن يحصل الظن بوفاة الولد وقت إجراء الهبة، لأنه إذا كان يعلم الواهب بتاريخ إنشاء الهبة أن ولده حياً، فلا يعود يحق له الرجوع عن الهبة.

الشرط الثالث:

أن يظهر الولد حياً بعد إنشاء الهبة، أي بعد أن كان يظن الواهب أنه ميتاً وقت إنشائه للهبة.

الشرط الرابع:

أن يثبت الواهب أنه كان يظن أن ولده ميت وقت الهبة، ويجوز له الإثبات بكافة الطرق التي نص عليها قانون أصول المحاكمات المدنية.

بعد أن عددنا حصراً الشروط المتعلقة بكل حالة من حالات الرجوع عن الهبة لسبب متعلق بالواهب سنبحث في الفقرة التالية كيف تتم إجراءات الرجوع في تلك الحالات؟؟ وما هي الآثار المترتبة عن هذا الرجوع؟؟

الفقرة الرابعة: دعوى الرجوع عن الهبة بسبب ظهور أولاد للواهب بعد الهبة:

للمطالبة بالرجوع عن الهبة، حدد القانون الأشخاص الذين يحق لهم إقامة الدعوى، كما حدد الأشخاص الذين تقام بوجههم، وحدد مهلة لإقامتها، وتاريخ لسريان تلك المهلة.

فقد المادة ٥٢٦ من قانون الموجبات والعقود على التالي:

" إن الحق في إقامة دعوى الرجوع عن الهبة لظهور أولاد بعدها، يسقط بحكم مرور الزمن بعد خمس سنوات تبتدىء من تاريخ ولادة الولد الأخير أو من التاريخ الذي عرف فيه الواهب أن ابنه الذي حسبته ميتاً ما زال حياً.

وليس بجائز العدول عن حق إقامة تلك الدعوى فهو ينتقل بوفاة الواهب إلى أحفاده وأعقابه."

يتضح من هذه المادة أنه يجب إقامة دعوى للمطالبة بالرجوع عن الأموال الموهوبة، ولا غنى عن مراجعة القضاء في هذه الحالة، لأن الهبة لا تعتبر ملغاة إلا بصدور حكم قضائي، وهذا الحق الذي منحه القانون للواهب لا يجوز له أن يعدل عنه مسبقاً، وينتقل هذا الحق بوفاة إلى أحفاده وأعقابه.

فمن هم الأشخاص الذين يستطيعون مراجعة القضاء في هذه الحالة للرجوع عن الهبة؟؟

الأشخاص المدعين هم :

أولاً_ الواهب الذي يستطيع ممارسة حقه بالرجوع عن الهبة باعتبار أنه أحد طرفي العقد وصاحب المال الأساسي، والذي أجاز له القانون ذلك حماية له، في حال توفرت شروطها.
ثانياً_ أولاد الواهب وأعقابه، يستطيعون أيضاً مراجعة القضاء، لأن القانون أجاز لهم ذلك بوضوح وينتقل هذا الحق لهم بعد وفاة الواهب .

ولكن من هم الأشخاص الذين تصح إقامة الدعوى بوجههم؟؟

يلاحظ أن الأشخاص الذين تصح إقامة دعوى الرجوع عن الهبة في وجههم، يمكن تحديدهم :
أولاً_ بالموهوب له باعتباره المستفيد الرئيسي من المال الموهوب له، والذي يتوجب عليه في حال صدور الحكم ضده أن يعيد المال الموهوب إلى صاحبه.

ثانياً_ ورثة الموهوب له الذين تنتقل إليهم ملكية المال الموهوب بعد وفاة مورثهم.

ثالثاً_ الغير الذي قد تنتقل إليه الأموال الموهوبة فيمكن إدخاله في الدعوى.

بعد تحديد فقاء الدعوى يبقى أن نشير إلى المهلة القانونية التي نص عليها القانون في

المادة ٥٢٦ من قانون الموجبات والعقود لممارسة حق الرجوع عن الهبة وهي:

محددة بخمس سنوات، تبدأ من تاريخ ولادة الولد الأخير للواهب أو من تاريخ علمه بأن ابنه الذي حسبه ميتاً ما زال حياً.

الفقرة الخامسة: الآثار المترتبة على دعوى الرجوع عن الهبة :

النبذة الأولى: آثار الرجوع بالنسبة لفرقاء الدعوى

أوضحت المادة ٥٢٥ من قانون الموجبات والعقود الآثار المترتبة عند الرجوع عن الهبة ومفاعيلها فقد نصت على التالي :

"عند الرجوع عن الهبة في الحالة التي نصت عليها المادة السابقة، تعاد الأموال الموهوبة إلى الواهب. وإذا كان قد جرى التفرغ عنها فيعاد إليه ما يساوي قيمة الكسب المتحقق إذ ذاك للموهوب له.

أما إذا كانت الأموال الموهوبة مرهونة، فللواهب أن يفك رهنها بدفع المبلغ الذي رهنه لتأمينه. وإنما يبقى له حق الرجوع في هذا المبلغ على الموهوب له."

ونصت أيضاً المادة ٥٢٩ من نفس القانون على أنه: "عند الرجوع عن الهبة بسبب ظهور أولاد... لا يعيد الموهوب له الثمار إلا ابتداءً من يوم إقامة الدعوى."

يتضح مما تقدم أن الرجوع عن الهبة بحكم من المحكمة يلزم الموهوب له بالتالي:

أولاً إعادة المال الموهوب إلى الواهب، وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل الهبة، أما إذا تعذر ذلك لسبب من الموهوب له، فيلزم بالتعويض. أما في حالة هلاك المال لسبب خارج عن إرادة الموهوب له، فإن عبء الهلاك يتحمله الواهب.

ثانياً يعيد الموهوب له في هذه الحالة، الثمار من تاريخ إقامة دعوى الرجوع فقط سناً للمادة ٥٢٩ المذكورة، أما إذا كانت الأموال الموهوبة مرهونة، فتبقى مسؤولية فك رهنها على عاتق الموهوب له، تحت طائلة فك رهنها من قبل الواهب على أن يعود على الموهوب له ويحصل منه المبلغ الذي يكون قد دفعه، لفك رهنها.

النبة الثانية : آثار الرجوع بالنسبة إلى الغير

بما أن الرجوع عن الهبة لا يطل الثمار إلا من تاريخ إقامة الدعوى، فإن كل من تعاقد من الغير مع الموهوب له على المال الموهوب يكون بمأمن من إرجاع الهبة شرط أن يكون عاقد الموهوب له عن حسن نية و على أساس أنه المالك الحقيقي لمال الهبة.

وبالنتيجة يلزم الموهوب له في هذه الحالة بالتعويض للواهب عن المال الذي لا يمكن إرجاعه بفعل أتاها الموهوب له أدى إلى نقل حق التصرف بالمال إلى شخص من الغير. فلا يمكن مطالبة هذا الغير حسن النية بالمال الموهوب إذا استحق للواهب بسبب الرجوع عن الهبة.^{١٧١}

وتجدر الإشارة هنا وسنداً للمادة ٥٢٢ من قانون الموجبات والعقود أن للموهوب له أن يقوم مقام الواهب في جميع الحقوق والدعاوى المختصة به، عند نزع اليد بالإستحقاق. والواهب غير ملزم بضمان الأموال الموهوبة منه إلا إذا تم الإتفاق عكس ذلك أو كانت الهبة مقيدة بتكليف، ويكون في هذه الحالة الواهب مسؤولاً على قدر قيمة التكليف.^{١٧٢}

الفقرة السادسة: البطلان المطلق عند مخالفة النظام العام أو الآداب العامة

من البديهي القول أن العقد شريعة المتعاقدين، ولهم حرية التعاقد كما يشاؤون. شرط أن لا يكون سبب العقد مخالفاً للنظام العام ولا أن يكون مخالفاً للآداب العامة. تحت طائلة إبطال الهبة بطلاناً مطلقاً بسبب مخالفة الواهب للنظام العام أو بسبب مخالفته الآداب العامة وقت إجراء الهبة.

Cass. civ., 1 juillet 1896, Sirey, 1902-1-350¹⁷¹

المادة ٥٢٢ من قانون الموجبات والعقود: "يقوم الموهوب له مقام الواهب في جميع الحقوق والدعاوى المختصة به عند نزع اليد بالإستحقاق. على أن الواهب لا يلزم بضمان الأموال الموهوبة إلا إذا نص على العكس أو كانت الهبة مقيدة بتكليف. وفي

الحالة الاخيرة يكون الواهب مسؤولاً عن الإستحقاق على قدر قيمة التكليف." ¹⁷²

بعد البحث في أسباب الرجوع عن الهبة وعدم نفاذها لسبب متعلق بالواهب، يطرح التساؤل حول حالات عدم نفاذ الهبة لسبب يتعلق بالموهوب له. فما هي هذه الحالات التي عددها المشتري حصرًا كما أشرنا سابقاً؟؟

المبحث الثاني: الرجوع لسبب متعلق بالموهوب له

ليست كل أسباب الرجوع عن الهبة هي بسبب متعلق بالواهب، فهناك أسباب قد تطرأ نص عليها القانون وتجزئ للواهب الرجوع عن الهبة التامة لسبب متعلق بالموهوب له. وقد تكون الهبة بعوض، بقصد تحقيق غرض آخر لدى الواهب. إذ كثيراً ما يكون الواهب قد تسرع بالهبة، فيفاجأ بعد ذلك بخسرانه المال الموهوب، أو تتبدل معاملة الموهوب له تجاه الواهب كالجحود أو كأن لا ينفذ الشروط والتكاليف المفروضة عليه، فيندم الواهب أو يتراجع عما أقدم عليه، فإنه كثيراً ما يندفع ويخطيء، وتتغير ظروفه وأحواله. لذلك أجاز المشتري له الرجوع في حالات محددة حصرًا عند توافر شروطها.

مع التنكير أن الواهب يقدم الهبة بلا مقابل أو يطلب تكاليف معينة يفرضها على الموهوب له، المستفيد من الهبة، للقيام بها. وفي كل الأحوال كما رأينا في القسم الأول أن الهبة حتى ولو كانت مشروطة للقيام بتكاليف معينة، تبقى هبة نظراً للفارق الكبير بين ما يشترطه الواهب من تكاليف وبين ما يربحه الموهوب له مقابل واجب أداء التكاليف. فما هي هذه الأسباب التي عددها المشتري حصرًا في قانون الموجبات والعقود؟؟

نصت المادتين ٥٢٧ و ٥٢٨ من قانون الموجبات والعقود حول بطلان الهبة بناءً على طلب الواهب في الأسباب التالية:

- ١- عدم قيام الموهوب له بأحد الشروط أو التكاليف المفروضة عليه.^{١٧٣}
- ٢- إذا ارتكب الموهوب له جنحة أو جناية على شخص الواهب أو على شرفه أو على ماله

المادة ٥٢٧ من قانون الموجبات والعقود: "تبطل الهبة بناءً على طلب الواهب إذا لم يقيم الموهوب له أو إذا كف عن القيام

بأحد الشروط أو التكاليف المفروضة عليه. وتطبق في إعادة الأموال إلى الواهب القواعد المنصوص عليها في المادة ٥٢٥

المتقدم ذكرها."

إذا ارتكب إخلالاً هاماً بالواجبات التي يفرضها عليه القانون للواهب أو لعيلته.^{١٧٤} مع الإشارة إلى أن عقد الهبة يبقى صحيحاً ومنتجاً لمفاعيله القانونية بعد نشأته، طالما لم يطعن الواهب أو أحد ورثته بصحة عقد الهبة العقارية الذي أضر بمصلحتهم عند توافر شروط إقامة الدعوى وضمن المهل التي حددها القانون لكل حالة. لأن مرور المهلة يسقط الحق في إقامتها إن كان لسبب عدم قيام الموهوب له بأحد الشروط المفروضة عليه أو لسبب جحود الموهوب له وبالتالي لا يعود للواهب ولا لورثته الحق في إقامتها. وأما حول معرفة مصير الثمار في هذه الحالات المذكورة نعود إلى المادة ٥٢٩ من قانون الموجبات والعقود بفقرتها الأولى والتي نصت على إعادة الثمار في حالة الجحود بالتالي: "عند الرجوع عن الهبة ... بسبب الجحود، لا يعيد الموهوب له الثمار إلا من يوم إقامة الدعوى."

وفي الفقرة الثانية من نفس المادة نصت عن حالة الرجوع بسبب عدم القيام بالتكاليف أو الشروط فنصت على التالي:

"أما إذا كان الرجوع لعدم القيام بالتكاليف أو الشروط، فيجب على الموهوب له أن يرجع مع المال الثمار التي جناها منذ كف عن القيام بتلك التكاليف أو الشروط أو منذ أصبح في حالة التأخر لعدم تنفيذها."

فيكون تاريخ إعادة الثمار المستحقة على الموهوب له في حالة الجحود، تبدأ من تاريخ إقامة الدعوى،

أما في حالة عدم القيام بالشروط والتكاليف، يبدأ استحقاق الثمار على الموهوب له من تاريخ كفه عن القيام بالشروط أو التكاليف أو التأخر عن تنفيذها.

وسنبحث في كل حالة من حالات الرجوع المذكورة على حدى لتبيان خصائصها الأخرى:

المادة ٥٢٨ من قانون الموجبات والعقود: "وتبطل الهبة أيضاً بناءً على طلب الواهب: أولاً_ إذا ارتكب الموهوب له جنحة 174 أو جناية على شخص الواهب أو على شرفه أو ماله.

ثانياً_ إذا ارتكب إخلالاً هاماً بالواجبات التي يفرضها عليه القانون للواهب أو لعيلته."

الفقرة الأولى: عدم قيام الموهوب له بأحد الشروط أو التكاليف المفروضة عليه

نصت المادة ٥٢٧ من قانون الموجبات والعقود على التالي:

"تبطل الهبة بناءً على طلب الواهب إذا لم يقيم الموهوب له أو إذا كف عن القيام بأحد الشروط أو التكاليف المفروضة عليه...".

يلاحظ أن المشتع استعمل في هذه الحالة كلمة "تبطل"، وبالعودة إلى النص الفرنسي الأصلي الذي ترجمت عنه هذه المادة نجد أن المقصود في هذه الحالة ليس الإبطال بل إمكانية الرجوع بناءً على طلب الواهب.

وهذا ما نصت عليه المادة ٥٢٧ بالفرنسي :

“ La donation sera revoquée à la demande du donateur, si le donataire ne remplit pas, ou cesse de remplir quelque’une des conditions ou charges qui lui étaient imposées”.

فالمقصود في النص الفرنسي إذاً الرجوع عن الهبة وليس إبطالها، وإذا كانت الترجمة غير موفقة، يؤخذ بالنص الأصلي الفرنسي. لأن هناك اختلاف كبير بين معنى الرجوع ومعنى الإبطال ومفاعيلهما القانونية.

وكذلك لاحظ الإجتهد هذا الأمر واعتبر أن تعريب نص كل من المادتين ٥٢٧ و ٥٢٨ من قانون الموجبات والعقود لم يكن دقيقاً، لجهة عبارة "تبطل الهبة" في المادتين المذكورتين. إذ لم يذكر النص الفرنسي بطلان الهبة بل الرجوع، في كلا المادتين. وأضاف يجب اعتماد ما ورد في النص الفرنسي الذي هو النص الأصلي للقانون اللبناني.^{١٧٥}

محكمة الدرجة الأولى في لبنان الجنوبي، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ١٠ تاريخ ٢٠١٨/١/١١، جرجي حداد / جوزف¹⁷⁵

جوزف حداد، مجلة العدل، ٢٠١٨، العدد ٢ ص ٩٣٩-٩٤٠.

الخاتمة

بعد دراستنا لعقد الهبة وما يتعلق به من أركان وخصائص وأحكام ، اتضح لدينا أن الهبة عقد من العقود الناقلة للملكية دون عوض كأصل عام ، ويجوز أن تكون بعوض شرط أن يكون العوض أقل قيمة من قيمة الشيء الموهوب. وهو من المواضيع الشائكة، نظراً لفقدان التوازن بين أطراف العقد. وقد أراد المشرع من خلال النصوص الخاصة بالهبة حماية الواهب الذي يخسر من ذمته المالية بدون عوض، ليدخل المال في ذمة الموهوب له بلا مقابل. كما اشترط المشرع لانعقاد الهبة، وقوف الواهب على علم بقبول الموهوب له.

ومن أجل استقرار المعاملات التعاقدية في هذا المجال ومتى انصبت الهبة على عقار أو حق عيني عقاري ، يشترط كراي أول تحرير ذلك في شكل عقد رسمي من طرف شخص مؤهل قانوناً ليهب وتسجيله في السجل العقاري لجعله ركناً أساسياً في نشوء العقد لا مجرد وسيلة إعلان ، فيما الرأي الثاني يرى أنه يمكن تسجيل عقد الهبة حتى بعد وفاة الواهب لأنه ينشئ حق شخصي لمصلحة الموهوب له بمجرد انعقاد العقد حتى قبل التسجيل في السجل العقاري. وكنا أبدينا رأينا أننا من مؤيدي الرأي الأول، لسبب أن عقد الهبة هي من العقود الخطيرة وقد أحاطها المشرع بعناية خاصة حماية للواهب وحماية لأصحاب الصفة والمصلحة بعد وفاته.

أما فيما خص نصاب الهبة العقارية وتحديد هذا النصاب ، فإن الموضوع لم يحسم بعد أمام المحاكم ولا على صعيد الهيئة العامة لمحكمة التمييز. فالكثير من الهفوات تحتاج إلى تدخل المشرع لرفع اللبس والغموض فيها ، لا سيما تلك المتعلقة بأحكام عقد الهبة من حيث نصابها و من لزوم تسجيل عقد الهبة في السجل العقاري أو من عدمه ، الأمر الذي يستدعي إعادة النظر في الباب المتعلق بالهبة بتعديل النصوص أو تميمها، وأخذ بعين الإعتبار عند الإحالة إلى قوانين الأحوال الشخصية لكل طائفة من الطوائف اللبنانية، فماذا لو كان أحد طرفي عقد الهبة من الطوائف الغير معترف بها في القانون اللبناني؟؟ أي يجب التنبيه لحالات حصول هبات مع لبنانيين من طوائف أجنبية، غير معترف بها في لبنان. مما يشكل مأزق قانوني محرج. فيجب تحديث النصوص ليستوعب القانون اللبناني كل حالات الهبة التي قد

تثار على صعيد القانون الدولي الخاص أيضاً، كما فعلت التشريعات المقارنة التي نظمت الهبة تنظيمياً محكماً يسهل معه معالجة القضايا المطروحة.

كذلك لاحظنا خلال البحث صراحة نص المادة ٦٦ من قانون الإرث لغير المحمدين الذي ينص على تقدير قيمة أموال الهبة الواجبة للتخفيض وقت الهبة وليس يوم وفاة المورث. وقد انتقد الفقهاء هذا الحال، لأن الأسعار تتفاوت وتتبدل بين حين وآخر، وتعلو قيمة العقارات بشكل غير مرتقب.

فهنا أيضاً يتوجب على المشتري التدخل وتعديل نص المادة ٦٦ المذكورة لحماية أصحاب الحصص المحفوظة، طالما في الأساس غايته حمايتهم، وسد كل ثغرات أو نقص في النصوص لئلا يستفيد الواهب من فكرة إبرامها تحايلاً على القانون.

يتضح مما تقدم، أنّ عقد الهبة يحتلّ مكان الصدارة بين سائر العقود المسماة، لما يتجلّى فيه من نزعات إنسانية، كالتبرع بدون عوض. فعلى المشرّع اللبناني سدّ كل الثغرات التي يمكن أن تنشأ عن هذا العقد حفاظاً على حقوق الواهب والموهوب له والغير، وحماية للمجتمع بالإستقرار العام للعقود.

فهل يبادر المشتري في القريب العاجل ويسد كل الثغرات في القانون وفي بعض النصوص والتي أربكت المحاكم لعقود طويلة من الزمن، والتي باتت معروفة ويحسم التساؤلات فيها؟؟ لا سيما في إشكالية تحديد نصاب الهبة، وتسجيل عقد الهبة في السجل العقاري كشرط لنشوئه أم شرط لإعلانه؟؟ كما غيرها من الإشكاليات المتفرعة التي بحثناها عند معالجة موضوع أحكام الهبة العقارية في ضوء القانون اللبناني.

ملحق :

إقرار بقبول هبة عقارية و استلام الشيء الموهوب

انا الموقع أدناه.....أقر بقبولي للهبة العقارية الصادرة لي من السيدبموجب
العقد الرسمي رقم.....لسنة.....عدد.....بتاريخ/.../... المنظم لدى كاتب
العدل.....و قد تسلمت اليوم العقار الموهوب لي رقم.....من منطقة..... العقارية الكائن
.....ومطابقا للمعالم و الحدود المبينة في العقد السالف الذكر و بحالة جيدة وليست لدي أية ملاحظات
على تلك الحالة، كما تسلمت كافة المستندات المتعلقة به، و عقود الإيجار بعد قبولي تحويلها على إسمي وقد
تبين ان عدد وحداته هي.....وحدة منهامؤجرة وفقا لقانون ايجار الأماكن السكنية رقم
.....و.....وحدة مؤجرة وفقاً لقانون إيجار الأماكن غير السكنية رقم..... و.....وحدة شاغرة
من أي شاغل وخالية من أية موجودات و هذا إقرار مني باستلامي و بقبولي للهبة العقارية المذكورة أعلاه.
تحريرا في/..../..
توقيع الموهوب له:

المراجع

لائحة المراجع باللغة العربية

المؤلفات العامة

- باز، (جان)، القانون العقاري اللبناني، دراسة نظرية وعملية، مكتبة لبنان، بيروت ١٩٦٨.
- الحاج، (بسام)، القواعد الفقهية الكلية في مجلة الأحكام العدلية، الطبعة الأولى، بيروت ٢٠٢٢.
- الحجار، (حلمي)، الوسيط في أصول المحاكمات المدنية، جزأين، الطبعة السادسة، بيروت ٢٠١٠.
- الحلو، (ماري)، في منهجية العلوم القانونية، الطبعة الأولى، دار نعمان للثقافة، جونية ٢٠٠١.
- حنا، (بدوي)، البيع، موسوعة القضايا العقارية، الجزء الحادي عشر، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت ٢٠١١.
- حنا، (بدوي)، الوقف، موسوعة القضايا العقارية، الجزء الخامس عشر، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت ٢٠١٧.
- دياب، (أسعد) وزيادة، (طارق)، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، منشورات المكتبة الحديثة، طرابلس، لبنان ١٩٨٥.
- السنهوري، (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، الجزء الخامس، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١١.
- السنهوري، (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية العقد، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة ١٩٩٨.
- ش دراوي، (جورج)، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ٢٠١٠.
- ش دراوي، (جورج)، التأمين العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ٢٠١٣.

- شلالا، (نزیه)، دعوى الصورية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت ١٩٩٩.
- شلالا، (نزیه)، دعوى الهبة، دراسة مقارنة من خلال الفقه والإجتهد والنصوص القانونية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠٠٧.
- شلالا، (نزیه)، المرتکز في دعاوى الحجز العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت ٢٠٠٧.
- شمس الدين، (عفيف)، أسباب اكتساب الملكية العقارية، بيروت، ١٩٩٥.
- شمس الدين، (عفيف)، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الأول، بيروت ١٩٩٧.
- شمس الدين، (عفيف)، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الثاني، بيروت ١٩٩٧.
- شمس الدين، (عفيف)، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الثالث، بيروت ١٩٩٨.
- شمس الدين، (عفيف)، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، الجزء الأول، بيروت ١٩٨٠.
- شمس الدين، (عفيف)، المصنف في قضايا الإرث والوصية والأحوال الشخصية، بيروت ١٩٩٦.
- شمس الدين، (عفيف)، المصنف السنوي في اجتهد القضايا المدنية، اجتهدات ١٩٩٧.
- صادر، (راني)، وعبدالنور، (نجيب)، صادر في الإجتهد المقارن الهبة، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت ٢٠٠٥.
- طوبيا، (بيار)، التحايل على القانون، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ٢٠٠٩.
- طوبيا، (بيار)، القيود والإشارات العقارية، سلسلة القضاء العقاري، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ٢٠١٢.
- طوبيا، (بيار)، الصورية في المجال العقاري، سلسلة القضاء العقاري، الجزء السادس، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ٢٠١٤.
- طوبيا، (بيار)، البيع العقاري، سلسلة القضاء العقاري، الجزء السابع، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ٢٠١٧.
- عبدالله، (سامي)، نظرية الصورية في القانون المدني، الطبعة الثانية، بيروت ٢٠٠٤.
- العوجي، (مصطفى)، القاون المدني، الموجبات المدنية، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي

الحقوقية، بيروت ٢٠١١.

- العوجي، (مصطفى)، القانون المدني، العقد، الطبعة الخامسة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠١١.

- العوجي، (مصطفى)، القانون المدني، العقد، الجزء الأول، مؤسسة بحسون، بيروت ١٩٩٥.

- عيد، (إدوار)، الحقوق العينية العقارية الأصلية، الجزء الأول، بيروت ١٩٧٩.

- عيد، (إدوار)، الحقوق العينية العقارية الأصلية، الجزء الثاني، بيروت ١٩٧٩.

- عيد، (إدوار)، موسوعة أصول المحاكمات المدنية، الجزء الرابع، بيروت ١٩٨٦.

- كركبي، (مروان)، العقود المسماة، الطبعة الثالثة، منشورات صادر، بيروت ١٩٩٨.

- كركبي، (مروان)، القانون العقاري اللبناني، ليس من ذكر لدار نشر، بيروت ٢٠٠٤.

- كركبي، (مروان)، مبادئ أصول المحاكمات المدنية، الطبعة الثانية، بيروت ٢٠٠٠.

- كركبي، (مروان) ومنصور، (سامي)، الأموال والحقوق العينية العقارية، الطبعة الثالثة،

بيروت ٢٠٠٢.

- كركبي، (مروان)، القانون العقاري اللبناني، المنشورات الحقوقية، صادر، بيروت ٢٠٠٢.

- محمصاني، (صبحي)، المبادئ الشرعية والقانونية في الحجر والنفقات والمواريث

والوصية، الطبعة السابعة، دار العلم للملايين، بيروت ١٩٨١.

- ناصر، (ريان)، حق الرجوع عن العقد، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت

٢٠١٦.

- ناصيف، (الياس)، أركان العقد، موسوعة العقود المدنية والتجارية، الجزء الأول، بيروت

١٩٨٦.

- ناصيف، (الياس)، عقد البيع، موسوعة العقود المدنية والتجارية، الجزء الثامن، الطبعة

الثانية، بيروت ٢٠٠٨.

- ناصيف، (الياس)، موسوعة العقود المدنية والتجارية، ج ٨: عقد البيع، ١٩٩٥.

- ناصيف، (الياس)، الوصية لغير المسلمين، الجزء الأول، بيروت ٢٠٠٣.

- نخلة، (موريس)، الكامل في شرح القانون المدني، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية،

بيروت ٢٠٠١.

- النقيب، (عاطف)، نظرية العقد، منشورات عويدات، بيروت ١٩٨٨.
- نهرا، (يوسف)، الوصية لدى جميع الطوائف وفي القانون الدولي الخاص، الطبعة الثانية، دار الحكمة، بيروت ١٩٩٣.
- يكن، (زهدي)، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الأول
- يكن، (زهدي)، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الثاني
- يكن، (زهدي)، شرح قانون الملكية الموسع، التأمينات العقارية، ١٩٧٣.
- يكن، (زهدي)، شرح قانون الموجبات والعقود اللبناني، الجزء الثامن، دار الثقافة، بيروت، غير مذكور تاريخ النشر.

المؤلفات المتخصصة

- شافي، (نادر)، عقد الهبة، دراسة فقهية، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ٢٠٠٢.
- شافي، (نادر)، عقد الهبة، دراسة إجتهادية، الجزء الثاني، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ٢٠٠٢.
- شلالا، (نزيه)، دعوى الهبة، دراسة مقارنة من خلال الفقه والإجتهاد والنصوص القانونية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠٠٧.
- صادر، (جوزف)، الهبة، صادر في الإجتهد المقارن، الطبعة الأولى، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت ٢٠٠١.
- كسبار (إدمون)، الوصايا والهبات والإرث، بيروت، غير مذكور تاريخ للنشر أو لدار النشر.
- مواس (غنى)، إشكاليات الهبة في القانون اللبناني، أستاذة محاضرة، الجامعة اللبنانية كلية الحقوق الفرع الثالث.
- ناصيف، (الياس)، عقد الهبة، موسوعة العقود المدنية والتجارية، الجزء الحادي عشر، الطبعة الثانية، بيروت ٢٠١١.

الأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن المحاكم اللبنانية

- الهيئة العامة لمحكمة التمييز، قرار رقم ٥٣ تاريخ ٢٠١٨/٦/١١، فيوليت الزيلع ورفاقها/ ميشال حنتوش ورفاقه، مجلة العدل، ٢٠١٨، العدد ٤، ص ١٧١٤.
- محكمة التمييز، الغرفة المدنية العاشرة، قرار رقم ٧٥ تاريخ ٢٠١٠/٦/١، عليه طباجة/علي شرف الدين ورفاقه، مجلة العدل، ٢٠١٠، العدد ٤، ص ١٦٣٠.
- محكمة التمييز، الغرفة المدنية العاشرة، قرار رقم ٥٠ تاريخ ٢٠١١/٥/٢٤، زينب بنوت/عارف بنوت ورحمه حجازي، مجلة العدل، ٢٠١١، العدد ٣، ص ١٢٢٥.
- محكمة المميز، الغرفة الرابعة المدنية، قرار رقم ١٩ تاريخ ١٩٨٢/٦/٣، البون/البون ورفاقها، محكمة التمييز، الغرفة المدنية الثالثة، قرار رقم ٢٥ تاريخ ١٩٩٢/٤/١٤، الأيوبي/ الزغبي ورفاقها، النشرة القضائية اللبنانية، ١٩٩٢، ص ٢٨٠.
- محكمة إستئناف الجنوب، الغرفة المدنية، قرار رقم ١٦ تاريخ ١٩٩٥/١٢/٢١، ن.ق. ١٩٩٥، العدد ١١، ص ١١٦٢.
- محكمة إستئناف بيروت، الغرفة المدنية الأولى، قرار رقم ٧٣١، تاريخ ١٩٥٤/٦/١١، حاتم، ج ٢٠، ص ٥٩.
- القاضي المنفرد المدني في بعبدا، قرار رقم ١٨٦ تاريخ ٢٠١٩/٦/٣، مازن فاعور/فايزة وسعاد فاعور، مجلة العدل، ٢٠١٩، العدد ٤، ص ٢١١٥.
- القاضي المنفرد المدني في جبيل، قرار رقم ١٣٤ تاريخ ٢٠٠٣/٢/١٩، الحايك/الحايك، بدوي حنا، البيع، موسوعة القضايا العقارية، الطبعة الأولى، ج ١١، ط ١، منشورات زين الحقوقية، بيروت ٢٠١١، ص ١٦١.

الدوريات ومجموعات الإجتهاد

- القرارات الكبرى، القرارات الكبرى في الإجتهاد اللبناني والمقارن للمحامي الياس أبو عيد
- النشرة القضائية اللبنانية، نشرة سنوية تصدر عن وزارة العدل
- العدل، مجلة تصدر عن نقابة المحامين في بيروت
- المجلة القضائية، تعنى بنشر القوانين اللبنانية، صادر ناشرون، بيروت
- المحاماة، مجلة نقابة المحامين في طرابلس، لبنان

- مجموعة صادر بين التشريع والإجتهااد
- مجموعة صادر في التمييز (مجموعة قرارات محكمة التمييز المدنية)
- مجموعة صادر في الإستئناف (مجموعة قرارات محكمة الإستئناف المدنية)
- مجموعة إجتهادات حاتم
- مجموعة كساندر (نشرة شهرية تصدر عن إيدرل)

الدراسات أو المقالات

- عبده غصوب، دور الواقع في القانون والحق، مجلة العدل، العدد الثاني، ٢٠١٨، ص ٥٦٥-٥٧١.
- مواس غنى، إشكاليات الهبة في القانون اللبناني، أستاذة محاضرة، الجامعة اللبنانية كلية الحقوق الفرع الثالث.

المراجع التشريعية باللغة العربية

- قانون الموجبات والعقود اللبناني
- قوانين الأحوال الشخصية في لبنان
- قوانين الإرث والوصية لدى الطوائف المحمدية، قانون عثمانى، الصادر بتاريخ ١٩١٢/٠٢/٢
- قانون الإرث والوصية على المذهب الدرزي، الصادر بتاريخ ١٩٤٨/٠٢/٢٤.
- قانون الإرث والوصية لغير المحمديين، الصادر بتاريخ ١٩٥٩/٠٦/٢٣.
- قانون أصول المحاكمات المدنية في لبنان
- قانون أصول المحاكمات الجزائية في لبنان
- قانون الرسوم القضائية في لبنان
- قانون العقوبات اللبناني
- القوانين العقارية في لبنان
- مجلة الأحكام العدلية
- هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل، رقم ١٣٤٦، تاريخ ١١/١١/١٩٨٧، مجموعة الآراء الإستشارية، مجلد ٥، جزء ٢.

- هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل، مجموعة الآراء الإستشارية، المجلد الخامس،
الجزء الثاني، بيروت ١٩٨٧.

الأطروحات والرسائل

- شمس الدين، (عفيف)، أطروحة دكتوراه بعنوان القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، كلية
الحقوق والعلوم السياسية والإدارية في الجامعة اللبنانية، ١٩٨٠.

المعاجم

- المنجد الأبجدي، معاجم دار المشرق، المطبعة الكاثوليكية، طبعة ثانية، بيروت لبنان، ١٩٨٦.

لائحة المراجع باللغة الفرنسية

Ouvrages généraux

== Rippert et Boulanger, **traité de droit civil**, tome IV, L.G.D.J. 1959.

_ Tropper, (Michel), **La philosophie du droit**, Collection que sais-je,
Presses universitaire de France, Paris 2003.

Ouvrages spéciaux

_ Josserand, (Louis), **Cours de droit civil positif français**, tome I,
Paris 1932. Sirey,

_ Najjar, (Ibrahim) , **Droit patrimonial de la famille** – les libéralités,
3ème Edition, 1996.

_ Tabbah, (Bichara), **Propriété privée et registre foncier**, Tome 2,
Editions L.G.D.J., 1950.

_ .Tyan, (Emile), **La prescription**, éditions librairies Antoine, Beyrouth
1977.

- Tyan, (Emile), **Questions de droit foncier**, Annales de la faculté de

droit et des sciences économiques de Beyrouth, vol. 41, 1963

_ **Revue et journaux**

_ Dalloz Sirey

_ Gazette du Palais

_ Juris–Classeur Périodique

_ Revue trimestrielle de droit civil (RTDC)

_ **Lois**

= Code civil français, 11eme Edition, Dalloz, Paris 2019.

المواقع الإلكترونية

www.bba.org.lb

www.legifrance.com

الفهرس

٥	دليل المصطلحات الملخصة.....
٨	ملخص التصميم.....
٩	المقدمة.....
١٣	القسم الأول : الأحكام اللازمة لصحة عقد الهبة العقارية.....
١٤	الفصل الأول : الأحكام العامة لصحة عقد الهبة.....
١٥	المبحث الاول : خصائص الهبة.....
١٥	الفقرة الأولى : الهبة وفقاً لقانون الموجبات والعقود.....
١٥	النبذة الأولى: الهبة هي عقد.....
١٦	النبذة الثانية: الهبة عقد غير متبادل.....
١٦	النبذة الثالثة: الهبة عقد مجاني.....
١٨	الفقرة الثانية : تمييز عقد الهبة عن سائر العقود.....
١٨	النبذة الأولى: عقد الهبة وعقد الوصية.....
١٩	النبذة الثانية: عقد الهبة وعقد البيع.....
٢١	النبذة الثالثة: عقد الهبة وعقد الوقف.....
٢٣	الفقرة الثالثة : أنواع الهبة.....
٢٣	النبذة الأولى: الهبة المباشرة.....
٢٤	النبذة الثانية : الهبة غير المباشرة.....
٢٥	النبذة الثالثة : الهبة المستترة.....
٢٦	المبحث الثاني: شروط صحة الهبة.....
٢٦	الفقرة الأولى : تشكيلات الهبة العقارية.....
٢٧	النبذة أولى : في تشكيلات الوعد بالهبة.....
٢٨	الفقرة الثانية : الشروط الموضوعية اللازمة لعقد الهبة.....
٢٩	النبذة الأولى: الرضى في عقد الهبة.....
٣٠	النبذة الثانية: الأهلية في عقد الهبة.....

البند الأول: أهلية الواهب	٣٠
البند الثاني: أهلية الموهوب له لقبول الهبة.....	٣٣
النبذة الثالثة: الموضوع في عقد الهبة.....	٣٥
النبذة الرابعة: السبب لإنشاء عقد الهبة.....	٣٧
الفصل الثاني : الأحكام الخاصة لصحة عقد الهبة العقارية.....	٤٠
المبحث الأول: إعتبار التسجيل في السجل العقاري شرط لصحة الهبة العقارية.....	٤٢
الفقرة الأولى : عقد الهبة العقارية عقد رضائي شكلي لا يتم إلا بقيده في السجل العقاري.....	٤٣
النبذة الأولى: شكل عقد الهبة العقارية.....	٤٣
النبذة الثانية: التسجيل النهائي في السجل العقاري شرط تكويني لعقد الهبة العقارية.....	٤٤
الفقرة الثانية : إلزامية تسجيل العقد الساتر للهبة العقارية في حياة الواهب.....	٤٨
الفقرة الثالثة : إلزامية تسجيل الوعد بهبة عقار في حياة الواهب.....	٥١
المبحث الثاني : إعتبار التسجيل في السجل العقاري ليس شرط لنشوء الهبة العقارية.....	٥٣
الفقرة الأولى : عقد الهبة العقارية عقد رضائي شكلي يكتمل عند قيده في السجل العقاري.....	٥٤
النبذة الأولى: شكل عقد الهبة العقارية.....	٥٤
النبذة الثانية: تسجيل الهبة العقارية في السجل العقاري كشرط لنفاذها وليس لصحة إنشائها.....	٥٦
الفقرة الثانية: إمكانية تسجيل العقد الساتر للهبة بعد وفاة الواهب.....	٦٤
الفقرة الثالثة : صحة الوعد بهبة عقار قبل قيده في السجل العقاري.....	٦٦
القسم الثاني : الأحكام المؤثرة في نفاذ الهبة العقارية.....	٦٠
الفصل الأول: نصاب الهبة.....	٧٠
المبحث الأول : تضارب الآراء بشأن مبدأ النصاب.....	٧١
الفقرة الأولى : موقف الإجتهد من نصاب الهبة لدى مختلف الطوائف.....	٧٢
المرحلة الأولى: من تاريخ دخول قانون الموجبات والعقود حيز التطبيق حتى تاريخ صدر قرار محكمة توحيد الإجتهد في ١٩٤٧/١٢/١.....	٧٢
المرحلة الثانية: من تاريخ إلغاء هيئة توحيد الإجتهد في ١٩٥٣/٤/١٣ حتى تاريخ صدر قانون الإرث لغير المحمديين في ١٩٥٩/٦/٢٣.....	٧٧
المرحلة الثالثة: ما بعد تاريخ صدور قانون الإرث لغير المحمديين في ١٩٥٩/٦/٢٣.....	٨١

المبحث الثاني: أثر تجاوز حد النصاب.....	٩٢
الفقرة الأولى : تخفيض الهبات.....	٩٢
الفصل الثاني: الرجوع عن الهبة.....	٩٦
المبحث الأول : الرجوع لسبب متعلق بالواهب.....	٩٧
الفقرة الأولى: الرجوع عن الهبة قبل إتمام القبول.....	٩٧
الفقرة الثانية: الرجوع بسبب رزق الواهب أولاداً.....	٩٧
الفقرة الثالثة: الرجوع بسبب ظهور ولد حي ظنه الواهب ميتاً وقت الهبة.....	٩٩
الفقرة الرابعة: دعوى الرجوع عن الهبة بسبب ظهور أولاد للواهب بعد الهبة.....	١٠٠
الفقرة الخامسة: الآثار المترتبة على دعوى الرجوع عن الهبة.....	١٠٢
النبذة الأولى: آثار الرجوع بالنسبة لفرقاء الدعوى.....	١٠٢
النبذة الثانية : آثار الرجوع بالنسبة إلى الغير.....	١٠٣
الفقرة السادسة: البطلان المطلق عند مخالفة النظام العام أو الآداب العامة.....	١٠٣
المبحث الثاني الرجوع لسبب متعلق بالموهوب له.....	١٠٤
الفقرة الأولى: عدم قيام الموهوب له بأحد الشروط أو التكاليف المفروضة عليه.....	١٠٥
الخاتمة.....	١٢١
ملحق نموذج عن إقرار بقبول هبة عقارية.....	١٢٣
لائحة المراجع.....	١٢٤
الفهرس.....	١٣٢

