**ضوابط التملّك العقاري في مجتمع تعددّي وفي لبنان**

31-12-2022 | 00:00 **المصدر**: "النهار"

**انطوان مسرّه\***

بعد معاناة طويلة خلال الحروب المتعددة الجنسيات في [#لبنان](https://www.annahar.com/arabic/news/listing?tag=%d9%84%d8%a8%d9%86%d8%a7%d9%86) في السنوات 1975-1990 واستحالة التقسيم أو الفرز السكاني أو الفدرلة الجغرافية بواسطة تخمة المعابر والمتاريس في كل لبنان، ورد في مقدمة الدستور اللبناني: "هـ. أرض لبنان ارض واحدة لكل اللبنانيين. فلكل لبناني الحق في الاقامة على أي جزء منها، والتمتع به في ظل سيادة القانون، فلا فرز للشعب على أساس أي انتماء كان، ولا تجزئة ولا تقسيم ولا توطين". لكن "ميثاق العيش المشترك" (المقدمة ي) له أيضًا موجباته في حال استغلال السكن والاقامة والتملّك من قبل قوى سياسية، وليس مجرد مواطنين، نقيضًا لحق الأفراد في لبنان في التنقل والسكن والتمتع والاقامة.

الحاجة ان يتعظ اللبنانيون من الاختبار المأساوي في فلسطين في الاستيلاء على الأرض ليس للتنقل والاقامة والسكن، بل للاستعمار والهيمنة والتهجير السكاني بفعل الواقع الاقتصادي والمنافسة العقارية.

ان الضوابط التي يفرضها القانون اللبناني رقم 11.614 تاريخ 4/1/1969 والمعدّل سنة 1973 حول تملك الاجانب هي جزء من الحرص على السيادة والميثاق في تعددية النسيج الديمغرافي شرط التقيّد بدقة في موجبات القانون والمتابعة المستمرة لشروطه. سبق للوزير السابق بطرس حرب أن اقترح قانونًا في سبيل ضبط اعمال الشراء والبيع بين اللبنانيين لأهداف تتخطى حقوق السكن والتنقل والإقامة والتمتع والتي هي متوفرة بشكل طبيعي واضطربت في التهجير في سنوات الحروب في 1975-1990.

ما ورد حول "عقار ساسين... وهاجس تغيير ديمغرافي في الأشرفية مشّ للبيع" في الاجتماع الذي عقده ستة نواب من أصل ثمانية عن دائرة بيروت الأولى (مجد بو مجاهد، النهار، 24/12/2022) يحمل على مقاربة الموضوع من منطلق دستوري ومقارن في سبيل حماية النسيج الديمغرافي من الاستغلال لأهداف سلطوية.

رصدت "حركة الأرض" في لبنان اجراءات متراكمة في التملّك لصالح جهة طائفية بخاصة على طريق الشام (النهار، 13/1/2022). وحذّر رئيس بلدية الحدت مرارًا من كثافة تملّك لأهداف سياسية وليس مجرد عقارية (مقال غسان حجار، النهار، 25/6/2019). وسبق لشكري برتو خوري ان حذر تكرارًا من مخاطر التملّك لأهداف سلطوية.
(Ne gaspillez pas la terre du Liban, 1964).

\*\*\*
نظرت المحكمة الاوروبية لحقوق الانسان في شؤون تتعلق بحق التملك، بخاصة في المراجعة رقم 9063/80 تاريخ 24/11/1986 Guillow c. Royaume – Uni حيث طرح المستدعي مسألة الإدارة الذاتية لـ Guernesey في سبيل الحفاظ على المُلكية العقارية في الجزيرة لصالح السكّان الأصليين habitants indigènes. أقرت [#المحكمة الأوروبية](https://www.annahar.com/arabic/news/listing?tag=%d8%a7%d9%84%d9%85%d8%ad%d9%83%d9%85%d8%a9+%d8%a7%d9%84%d8%a3%d9%88%d8%b1%d9%88%d8%a8%d9%8a%d8%a9) مشروعية التدبير بدون الإقرار بتطبيق صارم له في الحالة المعروضة حيث الإدارة المحلية لم تتسلّم العقار الذي تملّكه صاحبه الذي كان رئيسًا لمصلحة حدائق الجزيرة.

يُفسّر Pierre Kovacs امكانية فرض حدود في التملّك العقاري في المجتمعات المتعددة البنية، بخاصة في هولندا والدنمارك وفنلندا، حفاظًا على نسيجها الاجتماعي. هذا ما طُرح مرارًا في الحالة اللبنانية بدون الارتكاز على مرجعية أو معايير. يقول Pierre Kovacs: "تعتمد عدة جزر أوروبية ضوابط في التملّك العقاري: iles frisonnes des Pays-Bas, Féroés du Danemark, Allands de Finlande . سبب ذلك مرتبط بمواطنية محلية citoyenneté territoriale خشية قدوم كثيف الى هذه الجزر يغيّر ملامحها الاتنية واللغوية أو مجرد المحلية. يحمل ذلك من هم أقل قدرة على الهجرة بسبب عدم توفر أماكن سكن بأسعار مناسبة. ولم تنحرف المحكمة الأوروبية لحقوق الانسان عن هذا التوجه":

Pierre Kovacs, ap. Laszlo Trocsanyi et Laureline Congnard (dir.), Statut et protection des minorités, Bruxelles, Bruylant, 2009, 254 p., pp. 49-81, p. 57.

يطرح الموضوع بشدة في افريقيا الجنوبية منذ اصلاحات 1994. يواجه توزيع الأراضي للسود الذين انتزعت منهم اراضيهم ارادة الاستفادة غير المشروعة مع مقاومة قيادات محلية. يخشى اليوم السكان البيض الهجرة. نشرت Le Monde تحقيقًا في أربع صفحات حيث يورد سكان من البيض: "نحن جماعة مهدّدة بالزوال". وجاء أيضًا التعليق التالي: "قضية الأراضي محورية في تجديد التعاقد الوطني. كان نهب الأرض من المستعمرين البيض الخطيئة الأساسية في التمييز العنصري وهيمنة البيض. يتوجب اليوم التصحيح كي تستعيد الأمة روحيتها وارتباطها بماضيها واجدادها وذكرياتها":
Le Monde, 20-21/1/2019, pp. 14-17.
\*\*\*
نورد أيضًا أهمية مكان الاقامة في الانتخابات النيابية في لبنان الذي قد يستغل للتلاعب بالجغرافية الانتخابية. يؤثر التلاعب الجغرافي المذهبيgerrymandering communautaire من خلال معاملات تبديل مكان الاقامة على تمثيل الطوائف وعلى سياقات تخطي الطائفية استنادًا الى المادة 95 المعدلة من الدستور.

يفترض في الجغرافية الانتخابية اللبنانية التعامل بشأن تبديل مكان الاقامة كمسألة اساسية حدّدت تفاصيلها الاجرائية المادة 40 من قانون الاحوال الشخصية حيث يتوجب ان تعني الاقامة السكن الفعلي في المكان المسجل على بطاقة الهوية او على الاقل توفر صلات تاريخية او عائلية او ملكية عقارية في هذا المكان، وليس مجرد علاقة اقتراعية تبعية لمرشح او لائحة فينتقل مقترعون الى صندوق اقتراع في مكان لا علاقة لهم به سوى في التصويت. ان تبديل مكان الاقامة الذي يهدف اساسًا، في حال تحقق شروطه القانونية، الى اندماج المواطن في بيئته الحياتية، قد ينحرف عن الغاية اذا تحوّل الى وسيلة في التلاعب في الجغرافية الانتخابية وبنيتها السكانية والمذهبية، بخاصة في مجتمع حيث الطوائف متوازنة نسبيًا في اعدادها ومتوزعة في المناطق.

لا مبرر بالتالي لأي معاملة في تبديل مكان الاقامة الا اذا انتفت كل صلة عائلية او مهنية او عقارية أو ضريبية للمواطن في مكان اقامته الاصلي المسجل في دوائر الأحوال الشخصية منذ ولادته. يتوجب على الباحثين والعاملين في الشأن الانتخابي دراسة ظاهرة تبديل المكان في مدى توافر شروطه القانونية وحجمه وجغرافيته ومذهبيته.

المادة 40 من قانون قيد وثائق الاحوال الشخصية تاريخ 7/12/1951 تنص على شروط واجراءات عديدة في بند "تبديل مكان الاقامة" مع التأكيد انه "يحق للحكومة رد الطلب اذا تبين ان هناك ضرورات موجبة لذلك". من هذه الضرورات، التي يقتضي التعمّق بها، الحرص على تعددية النسيج الاجتماعي اللبناني ووحدته. تستلزم عبارة "ضرورات" مزيدًا من التوضيح والتركيز والضوابط والمتابعة والشفافية حرصًا على تعددية النسيج الاجتماعي اللبناني وتوزعه وتوازنه مناطقيًا.
\*\*\*
ان الحذر حول موضوع التملّك لا يبرّر اطلاقًا تضخيم المشكلة. من منطلق الانتروبولوجية الثقافية توصل اللبنانيون الى درجة من الاندماج لا مثيل لها في العالم، بخاصة بفضل انتماءاتهم المتداخلة overlapping memberships في القضايا الحياتية اليومية التي تطغى على كل المتاريس. لكنهم يفتقرون الى ثقافة الاستقلالية ويُستدرجون بالتالي في تعبئة سياسية نزاعية. عندما لا تمتلك الدولة اللبنانية مواصفاتها السيادية تصبح كل المخاوف مشروعة.

**\*عضو المجلس الدستوري سابقًا، 2009-2019**