**مشاعاتنا أرض متروكة نائمة**

[**كابي ميلان**](http://assafir.com/ViewAuthor.aspx?AuthorID=8737&ArticleID=518743)

نشر هذا المقال في جريدة السفير بتاريخ [**2016-11-29**](http://assafir.com/TodayEdition.aspx?EditionDate=11/29/2016&Ref=Article) على الصفحة رقم 4 – لبنان

عرّفت المادة 1271 من مجلة الأحكام العدلية العثمانية الأراضي المتروكة بأنها الأراضي القريبة من العمران والتي تترك للأهالي مرعى وبيدراً ومتحطباً.
وقد استمدّ قانون الملكية العقاري اللبــناني الصادر بالقرار رقم 3339 تاريخ 12/11/1930 هذه التســمية من قانون الأراضي العثماني فنص في مادته السابعة على النوع الأول منها:
«العقارات المتروكة المرفقة هي العقارات التي تخص الدولة ويكون عليها لإحدى الجماعات حق استعمال محددة ميزاته ومداه بالعادات المحلية وبالأنظمة الإدارية»، وحيث ان المادة 2 من القرار رقم 275 تاريخ 25/5/1926 (إدارة وبيع أملاك الدولة الخصوصية غير المنقولة) نصت على: «تشتمل الأملاك الخصوصية غير المنقولة للدولة:
«... 2 ـ الأراضي المتروكة التي تدعى مرفقة (الأراضي الموضوعة تحت تصرف جماعات)».
إن هذا التحديد ينطبق على الأراضي الواقعة خارج النطاق البلدي للمدن والقرى التي كانت تابعة للولايات العثمانية السابقة: دمشق وطرابلس وصيدا وملكيتها تعود للدولة، يمارس عليها الأهالي حق الاستعمال الذي هو حق شخصي يختلف عن حق الارتفاق لكون الأخير تكليفاً مرتباً على عقار لمصلحة عقار آخر ولا يعوّل على عدم تسجيل العقار باسم الدولة في السجل العقاري لنفي ملكية الدولة له، طالما ان حق البلدة او الأهالي هو حق استعماله فقط.
النوع الثاني: المشاعات البلدية
أما المشاعات الواقعة داخل النطاق البلدي من النوع الشرعي المتروك المرفق، تعتبر ملكاً خاصاً للبلدية، ولسلطات البلدية أن تلغي أو تعدل حق الاستعمال على بعض اقسام العقارات المذكورة مع المحافظة على حقوق الغير بالاحتطاب والرعي... بموجب تعديل المادة السابعة أعلاه بالقانون رقم 47 تاريخ 24/6/1971.
النوع الثالث: مشاعات القرى والأهالي:
سميت كذلك لكون ملكيتها تعود لعموم أهالي قرية... أو مشاع قرية... أو مشاع مرعى لعموم مواشي القرية... وهي من النوع الشرعي الملك واقعة ضمن حدود متصرفية جبل لبنان القديم وخاضعة لقوانين غير مكتوبة هي الأعراف التي كرّسها قانون الملكية بمادته الخامسة.
إن هذه الأرضي لا يملكها أحد، وهي ملكية جماعية لعموم الأهالي الذين لا تحديد لهم، فهم أجيال الماضي والحاضر والمستقبل ولا شخصية معنوية لهم ولا تمثلهم البلدية ولا المختار. إن حق الملكية الجاري على العقارات الملك يخول صاحبه حق الاستعمال والتمتع والتصرف ضمن حدود القوانين والأنظمة (المادة 11 من القرار رقم 3339/1930) إلا أن هذه المشاعات لا يمكن التصرف بها وهي أراضٍ نائمة تديرها البلديات، وفق قانون البلديات (المادة 67) أو اللجان المشاعية حيث لا توجد بلديات (مادة 2 من القانون 1576 تاريخ 5/4/50).
ان المشاعات بشكل عام هي مراعٍ ومحتطبات وقد يكون حق استعمالها قد زال وتلاشى مع مرور الزمن، إذ أصبحت قطعان المواشي نادرة ولا يحتطب منها سوى الفحامون وأعداء البيئة إضافة إلى لجوء البلديات إلى تحريج هذه المناطق ومنع رعي المواشي فيها بقرارات تصدر عن وزير الزراعة، وفقاً للمادة 92 من قانون الغابات تاريخ 7/1/1949.
والسؤال الذي يطرح: كيف تمّ تمليك عموم الأهالي لهذه العقارات الشاسعة وهي الآن متروكة ونائمة؟
ربما لأن الملكية في الأزمنة الغابرة كانت تتناول المنازل والمنقولات فقط على أن تكون الأراضي وخاصة الزراعية منها ملكاً لمجموع الأهالي الذين يعملون فيها معاً ويتقاسمون غلالها في ما بينهم.
وقد أسند بعضهم تحقق هذه الملكية الجماعية في لبنان إلى الثورة الاجتماعية في أواسط القرن التاسع عشر، عندما سيطر الفلاحون على أراضي الأسياد والإقطاعيين الكبرى التي كانوا يعملون فيها، وأبقوا ملكيتها كذلك، خاصة وعندما بدأت الدولة العثمانية في إحصاء أراضي متصرفية جبل لبنان القديم سنة 1864 بالدرهم والقيراط والحبة بنية فرض الضرائب على السكان، لجأ اللبنانيون إلى التصريح بأن هذه المساحات الواسعة هي ملك لعموم الأهالي تهرّباً من دفع الضرائب.
ومع صدور قانون الملكية العقارية سنة 1930 أبقت الدولة الفرنسية المنتدبة على تسمية الأراضي المتروكة المرفقة كنوع شرعي للعقارات، نقلاً عن قانون الأراضي العثماني سنة 1858، إلا انه لم يوضع أي تنظيم لإدارتها واستثمارها خلافاً لنص المادة 5 من القانون المذكور فأصبحت خاضعة لقانون البلديات أو قانون اللجان المشاعية (حيث لا توجد بلديات) المرسوم 1576 تاريخ 5/4/1950 أو قانون الغابات تاريخ 7/1/1949 فغدت غير مفيدة لأهالي القرى (مالكوها بالإجماع) فاستغل ضعف الدولة، فلجأ بعضهم افرادياً إلى التعديات عليها فأقاموا عليها الأبنية والجنائن وخاصة في المناطق التي لم تخضع لعمليات التحديد والتحرير، فبدلاً من ان تلجأ الدولة إلى إفراز أجزاء منها وتمليــكها إلى شــباب القرى يستثمرونها بالبناء والزرع فتحدّ من نزوحهم نحــو المدن وربما تغنيهم عن الهجــرة وتثبــتهم في أراضيهم، اخضــعت أملاك الدولة الخاصة عند التــصرف بها لإجــراءات دقيقة وصعبة نص علــيها القانــون العائــد لهـا. القرار 275 تاريخ 25/5/1926.
كما منعت البلديات من التصرف بأجزاء المشاعات التي اعتبرها القانون ملكاً خاصاً للبلدية واخضعته إلى موافقة مسبقة من مجلس الوزراء (المادة 26 من قانون موازنة سنة 2000) ودائماً هناك عراقيل امام شركات تود إقامة مشاريع سكنية كبيرة تساعد آلاف اللبنانيين على تملك شقق سكنية لا يمكنهم التفكير في اقتنائها لارتفاع أسعار الأراضي حتى انه لم تبادر الدولة إلى تأجير أراضيها المشاعية لإقامة مثل هذه المشاريع الإسكانية التي يستفيد منها أصحاب الدخل المحدود. مما يساهم في حل مشكلة السكن في لبنان، او تأجيرها ببدلات مخفضة لمدد طويلة من 50 حتى 99 سنة لإقامة صناعات عليها تساهم في تشغيل آلاف العمال وتدّر على الدولة رسوماً وضرائب تغني الاقتصاد الوطني.
وبدلاً من ان تُهدم الأبنية المقامة على املاكها العامة (الشواطئ البحرية) والخاصة (ومنها المشاعات) وفقاً للقانون، أصدرت القانون 324 تاريخ 24/3/1994 (تسوية مخالفات البناء) فأصبح بإمكان المعتدي على أملاك الدولة الخاصة أن يسوي أوضاع تعديه (المادة 2 منه) عن طريق فرز الأرض وتمليكها له.
قد تلجأ الدولة إلى احياء بعض هذه الأراضي عن طريق عقود التخصيص لإنشاء ثكنات عسكرية عليها أو مدارس او نوادٍ رياضية بعد إسقاط حق استعمال المقرر عليها للجماعة بقرار قضائي. لكن أكثرية هذه الأراضي تبقى من دون استغلال وهي متروكة ليس لأصحابها بل للمعتدين عليها وجلّهم من أصحاب النفوذ الذين يلجــأ بعضــهم إلى تسجيل أجزاء منها كأملاك خاصة لهم عند إجراء عمليات تحديدها وتحريرها.
كل ذلك والدولة نائمة والأراضي نائمة ومتروكة من دون أي خطط اقتصادية مربحة للوطن واقتصاده.