

اقتراح قانون يرمي إلى تعديل بعض أحكام القانون رقم 58 تاريخ 29/5/1991

(المُعدّل بالقانون الصادر بتاريخ 8/12/2006 (قانون الاستملاك

المادة الأولى:

تُعدّل المادة الثالثة من القانون 58/91 "قانون الاستملاك" وتعديلاته لتصبح على الشكل التالي:

المادة الثالثة الجديدة:

1- يعين المرسوم المدة القصوى التي يجب أن تباشر خلالها معاملات الاستملاك على أن لا تتجاوز ثماني سنوات من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية.

2- أما مراسيم الاستملاك المتعلقة بالآثار فتعطى المديرية العامة للآثار مهلة ثلاث سنوات من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإجراء جردة على الآثار الموجودة في العقارات موضوع الاستملاك، بالتنسيق مع الإدارة المختصة، وتحديد العقارات التي يتوجب عليها استملاكها وفقاً للأصول خلال مدة خمس سنوات تسري من تاريخ انتهاء مدة الثلاث سنوات المذكورة أعلاه. وذلك تحت طائلة سقوط مراسيم الاستملاك بحيث يجري ترقين اشارتها حكماً من قبل أمين السجل العقاري بناء على طلب من الادارة أو أصحاب الحقوق، ولا يعود بالامكان بعد ذلك استملاك العقار أو العقارات المعنية للمشروع ذاته قبل انقضاء عشر سنوات.

- يمكن للإدارة، تمديد المهلة لمدة عشرة سنوات إضافية، لمرة واحدة، إذا تبين بنتيجة التنقيب وجود آثار تعدر استخراجها، وذلك بموجب مرسوم في مجلس الوزراء بناءً على تقرير فني حول التقييم الأثري والعلمي يصدر عن المديرية العامة للآثار.

- أما العقارات موضوع مراسيم الاستملاك، التي لا توجد فيها القيمة التاريخية والأثرية التي تستدعي المحافظة عليها، فتقوم الادارة المختصة بالإجراءات اللازمة لإسقاط مراسيم الاستملاك العائدة لها خلال ستة أشهر من تاريخ انتهاء مهلة الثلاث سنوات المذكورة أعلاه، وإلا تسقط حكماً ويجري ترقين إشارتها من قبل أمين السجل العقاري بناء على طلب من الادارة أو أصحاب الحقوق.

3- يعود لوزارة الثقافة - المديرية العامة للآثار تقييم أهمية المعالم الأثرية المكتشفة في معرض تنفيذ مراسيم الاستملاك والتخطيط. كما تشمل مهامها الاشراف على أعمال الحفريات التي تقوم بها الادارات المختصة ومتابعتها عبر الأثريين والمهندسين التابعين لها، ووضع تقرير حول التقييم الأثري والعلمي للمخزون المُستكشف يتضمن إما موافقتها على متابعة أعمال الحفريات في حال عدم اكتشاف أي مخزون أثري، وإما تحديد التدابير والإجراءات الواجب اتخاذها للحفاظ على المخزون الأثري المُستكشف بالنظر الى مدى أهميته بما في ذلك الطلب من الادارة المختصة بوقف الأشغال وتعديل مسار التخطيط أو نقل العقار لصالح وزارة الثقافة - المديرية العامة للآثار.

المادة الثانية:

تُعدّل المادة السادسة من القانون رقم 58 تاريخ 29/5/1991 وتعديلاته لتصبح على الشكل التالي:

المادة السادسة الجديدة: تبليغ الإدارة نسخة (المرسوم) عن مرسوم المنفعة العامة الغير تخطيطية إلى ذوي العلاقة الواردة أسماؤهم في اللائحة المرفقة به في محل إقامتهم بالطريقة الإدارية أو بواسطة موظف محلف.

وفي حال عدم وجودهم، يبلغون بواسطة أحد أفراد عائلاتهم الراشدين القاطنين معهم، وإذا تعذر التبليغ على هذا الوجه، أو كان ذوو العلاقة مجهولي الإقامة أو متوفين ومجهولي الورثة، فينظم مختار المحلة محضراً بالواقع يُضم إلى الأوراق ويتم لصق التبليغ في مركز البلدية أو القائمية في البلديات التي لا توجد فيها بلديات لمدة 10 أيام، وينظم مأمور التبليغ محضراً بذلك، ويستعاض عن التبليغ بالإعلان في جريدتين محليتين وتحفظ نسخ عنهما في الملف العائد للمرسوم وفي هذه الحالة يعتبر التبليغ بالإعلان في جريدتين قانونياً.

المادة الثالثة:

تُلغى الفقرة 2 من المادة 53 من القانون رقم 58 تاريخ 29/5/1991 وتعديلاته "قانون الاستملاك"، وتُستبدل بالفقرة التالية:

الفقرة 2 الجديدة: يؤخذ بالاعتبار ما يكون قد استُملك من العقار دون تعويض تطبيقاً لنص المادة السابعة والثلاثين من هذا القانون، وتُحسم قيمته من قيمة التحسين الذي يكون قد طرأ على الجزء غير المُستملك من العقار.

المادة الرابعة:

تُعدّل المادة السابعة والعشرون من القانون 58/91 وتعديلاته "قانون الاستملاك"، "المادة التاسعة من القانون التعديلي الصادر بتاريخ 8/12/2006" لتصبح على الشكل التالي:

"ان المباني التي تقرّر استملاك جزء منها تؤخذ بكاملها إذا كان الجزء الباقي غير صالح لاستثماره وفقاً للغاية المعدّ لها، على أن يطلب الاستملاك الكامل لجميع مالكي العقار أو القسم المُفرز من العقار بموجب استدعاء أو أكثر يُقدّم إلى لجنة الاستملاك البدائية، تحت طائلة سقوط الحق، خلال مهلة سنة من تاريخ تبليغ أصحاب العلاقة قرار لجنة الاستملاك البدائية بتقرير الاستملاك الجزئي.

وتتبع الطريقة عينها فيما يختص بكل قطعة أرض لا يبقى منها بعد التجزئة سوى مساحة غير صالحة للانتفاع بها وفقاً للغاية التي كانت معدة لها أصلاً شرط أن لا يكون لصاحبها قطعة أرض ملاصقة يمكن ضمها إليها.

المادة الخامسة:

تُعدّل الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 58/91 "قانون الاستملاك" المعدلة بالمادة العاشرة من القانون التعديلي الصادر بتاريخ 8/12/2006 لتصبح على الشكل التالي:

المادة العاشرة الجديدة: "على الإدارة فور تبلغها قرار اللجنة البدائية أن تقوم بإيداع كامل قيمة التعويض المقرّر وتعلم صاحب التعويض بذلك، ثم تستصدر قراراً بوضع اليد على المساحة المصابة من العقار المُستملك.

لا يوقف الاستئناف سائر معاملات الاستملاك"

"إذا انقضت مدة ستة أشهر على تاريخ تبليغ قرار اللجنة البدائية ولم تودع الإدارة التعويض، توجب عليها حكماً ودون حاجة لمراجعة القضاء الفأدة القانونية من تاريخ انقضاء المدة المذكورة. أما إذا جاوز التأخير السنتين من تاريخ التبليغ، فلمستحق التعويض أن يطلب من اللجنة البدائية مصدرة القرار، خلال مهلة مرور الزمن العشري التي تبدأ بالسريان من تاريخ تبليغ قرار اللجنة البدائية، إعادة التخمين. وعلى اللجنة البدائية أن تُعيد التخمين بالأسعار الراجعة وفقاً للأسس المحددة في المادة الثانية والعشرين. (في حال تجاوز الزمن العشري؟)

لا تترتب فائدة التأخير القانونية الحكمية على زيادة التعويضات التي تقرها لجنة الاستملاك الاستثنائية إلا إذا صدر قرار قضائي نهائي بها.

المادة السادسة:

تُعدّل المادة الرابعة عشرة من القانون التعديلي الصادر بتاريخ 8/12/2006 (المادة السابعة والثلاثون من القانون 58/91 "قانون الاستملاك") لتصبح على الشكل الآتي:

المادة الرابعة عشرة الجديدة:

- 1- تُضم إلى الأملاك العمومية العقارات وأجزاؤها الداخلة في نطاق تخطيط إنشاء الطرق والمساحات والساحات العامة أو تعديلها أو توسيعها.
- 2- بالنسبة للأجزاء الباقية من العقارات المصابة بالتخطيط والتي طرأ تحسين في قيمتها، إذا كانت مساحة الجزء المُصاب أقل من ربع مساحة العقار ضمت إلى الأملاك العمومية دون

تعويض باستثناء التعويض المتوجب عن المغروسات والأبنية والانشاءات. أما إذا زادت هذه المساحة عن ربع مساحة العقار فتحدد قيمة الجزء الزائد على أساس السعر الرائج بتاريخ صدور قرار لجنة التخمين البدائية.

3- لا يجوز تملك الربع المجاني دون تعويض في العقارات المتاخمة كلياً أو جزئياً للأوتوسترادات المقفلة أو المقابلة للجسور والمُصابة بالتخطيط. ويؤخذ بالاعتبار لتحديد ما إذا كان الأوتوستراد مقفلاً أم لا، الشروط الواردة المرسوم رقم **10619** تاريخ **16/8/1968** المتعلق بنظام وتنظيم الأوتوسترادات ولا سيما المادتين الثالثة والثامنة منه.

في حال انتفاء هذه الشروط، أي في حال عدم وجود طرقات جانبية محاذية لتلك العقارات تقع بينها وبين الأوتوستراد أو الجسر وتؤمن الدخول والخروج إلى هذه العقارات، يحق لمالكي العقارات المحاذية للأوتوسترادات المقفلة المطالبة بالربع المجاني.

لا يجوز تملك الربع دون تعويض إلا مرة واحدة مهما تكررت التخطيطات. ويتخذ أساساً لحساب الربع مساحة العقار قبل أن يُصاب بأول تخطيط حتى لو أدى التخطيط إلى شطر العقار المُستملك إلى أكثر من قسم واكتسب كل قسم رقماً عقارياً جديداً. يستفيد المالكون الجدد من الربع المجاني في حال تكرار الاقتراع، إلا إذا مضى أكثر من خمس وعشرين سنة على الاقتراع الأول.

4- إذا تبين بعد تنفيذ التخطيط ووضع الطريق كلياً أو جزئياً قيد الاستعمال، أن قيمة التحسين الطارئ على الجزء غير المُستملك من العقار تقل عن قيمة الجزء منه المُستملك والمضموم مجاناً إلى الأملاك العمومية كان لصاحب العقار أن يطلب من لجنة الاستملاك الابتدائية تحديد الفرق وإلزام الإدارة المُستملكة بإعادته إليه.

أما إذا تبين أن قيمة التحسين الطارئ على الجزء غير المُستملك من العقار تفوق قيمة الجزء منه المُستملك والمضموم مجاناً إلى الأملاك العمومية، تحدّد لجنة الاستملاك الفرق الذي يخضع لضريبة التحسين مع الأخذ بالاعتبار الأحكام المنصوص عنها بمقتضى المادتين **49** و **50** من قانون الاستملاك.

المادة السابعة:

تُعدل المادة الثالثة والثلاثون من القانون **58/91** "قانون الاستملاك"، "المادة الحادية عشر من القانون التعديلي الصادر بتاريخ **8/12/2006**"، لتصبح على الشكل التالي:

المادة 33 الجديدة:

فيما يعود لمراسيم المنفعة العامة الغير تخطيطية:

- للإدارة أن تقرر استعمال العقار المُستملك في مشروع آخر أعلن من المنافع العامة غير المشروع الذي جرى من أجله الاستملاك، وعندها تقوم بالإجراءات القانونية اللازمة في هذا

الخصوص. أما إذا قررت الإدارة العدول عن المشروع ، فيحق لمالك العقار أو لخلفائه العموميين أن يطلبوا استرداده خلال مهلة سنة من تاريخ إبلاغهم العدول بالطريقة الإدارية.

- إذا انقضت عشر سنوات من تاريخ قرار وضع اليد ولم تباشر الإدارة تنفيذ المشروع الذي جرى الاستملاك من أجله جزئياً أو كلياً، أو لم تقرّر تخصيصه لمشروع آخر أعلن من المنافع العامة، أو قررت هذا التخصيص ولم تباشر تنفيذه ضمن مهلة عشر سنوات، اعتبر ذلك عدولاً وحق لمالك العقار أو لخلفائه العموميين أن يطلبوا استرداده خلال مهلة سنة تبدأ من تاريخ انقضاء مهلة العشر سنوات المذكورة، على أن يقدموا طلباً خطياً بذلك الى الإدارة المستملكة.

يجب على طالب الاسترداد، تحت طائلة سقوط حقه، أن يدفع نقداً للإدارة المُستملكة بتاريخ تقديم طلب الاسترداد كامل تعويض الاستملاك المدفوع له، مُضافاً اليه الفائدة القانونية من تاريخ ايداع التعويض حتى الرد.

إذا لم يكن تعويض الاستملاك مقبوضاً من قبل طالب الاسترداد يكون عليه، تحت طائلة سقوط حقه، أن يسدّد نقداً قيمة الفائدة القانونية على هذا التعويض من تاريخ ايداع وحتى الرد. وإذا كان العقار مملوكاً بالشيوع من عدة مالكين، حق لكل منهم استرداد الحصة الشائعة التي كان يملكها.

إذا انقضت مهلة السنة المنصوص عليها في الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة ولم يتقدم المالك بطلب الاسترداد حسب الأصول حق للإدارة أن تقيّد العقار ملكاً خاصاً لها.

أما إذا كانت الإدارة المُستملكة قد عمدت إلى تنفيذ المشروع الذي جرى من أجله الاستملاك، يحق لها، بعد انقضاء خمس سنوات على انجاز المشروع، أن تستعمل العقار المُستملك لأي غرض آخر وفقاً لما تراه مناسباً. (**مش منطقية هالفقرة إذا قامت بتنفيذ المشروع تستعمله لغرض آخر؟**)

المادة الثامنة:

أولاً: تُضاف إلى المادة السابعة عشرة من القانون التعديلي الصادر بتاريخ 8/12/2006 (أحكام انتقالية) النص التالي:

1- يُمدّد العمل لمدة خمس سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون بمراسيم التخطيط المصدّقة التي سقطت بمرور الزمن، والتي نشأ عن عدم تنفيذها ارتفاقات وأعباء من شأنها الإضرار بالعقارات المُصابة بالتخطيط أو المجاورة لها. ويتوجب على الإدارة المختصة خلال هذه المدة اجراء جردة شاملة للعقارات موضوع التخطيط واستملاكها إذا كان مشروع المنفعة العام ما زال قائماً وإلا يجري التعويض على أصحاب الحقوق أمام المحاكم المختصة.

2- يسقط بمرور الزمن العشري حق أصحاب العلاقة بمطالبة الإدارات والجهات المعنية بتعويضات مالية بنتيجة الاستملاك غير المباشر والتعدي اللاحق بعقاراتهم. ويبدأ سريان المهل

اعتباراً من تاريخ حصول الاستملاك غير المباشر أو التعدي، مع مراعاة الأحكام القضائية المتعلقة بتعليق المهل القضائية المنصوص عنها بالقانون رقم 50/91 تاريخ 13/5/1991 والقانون الصادر بتاريخ 8/12/2006.

3- تضم جميع العقارات وأقسام العقارات المنفذ ضمنها تخطيطات الطرق والاتوترادات إلى الملك العام، شرط مرور عليها الزمن العشري التنفيذ وعدم وجود دعاوى بشأنها امام المحاكم المختصة.

المادة التاسعة:

تعدّل الفقرة الأخيرة المادة السابعة عشرة من القانون التعديلي الصادر بتاريخ 8/12/2006 (أحكام انتقالية) لتصبح كالتالي:

أما **مراسيم المنفعة العامة** التي أدت الى ضم عقار أو اجزاء من عقارات الى الاملاك العمومية ولم تنفذ الاشغال العائدة لها، فيحق للادارة المستملكة، خلال مهلة خمس سنوات من تاريخ نشر هذا القانون، المباشرة في التنفيذ. والا حق لمالك العقار أو لخلفائه العموميين طلب استرداد العقار خلال مهلة سنة من تاريخ انقضاء المهلة المذكورة. **وفي هذه الحال تحيل الادارة المعنية الطلب الى لجنة الاستملاك المختصة التي تقوم بتحديد ثمن الاسترداد على اساس قيمة العقار المطلوب استرداده بتاريخ الطلب.**

تسقط مراسيم الاستملاك ومراسيم تصديق التخطيط التي لم تباشر الادارة بتنفيذها ضمن مهلة السنتين المذكورة، بمرور الزمن العشري عند نهاية هذه المهلة. ويكون على الادارة المعنية القيام فوراً بترقيين الإشارات الموضوعية على هذه العقارات عفوياً ودون ابطاء. كما يحق لأصحاب العلاقة طلب ذلك مباشرة من أمين السجل العقاري. أما العقارات التي تجد الدولة خلال مهلة السنتين ضرورة للمحافظة عليها تحقيقاً للمنفعة العامة، فتمنح مهلة خمس سنوات إضافية بموجب مرسوم في مجلس الوزراء من أجل تنفيذ الاستملاك ودفع التعويض العادل تحت طائلة سقوط هذه المراسيم بمرور الزمن العشري تسري من تاريخ انتهاء مهلة الخمس سنوات.

المادة العاشرة:

تصدر عند الاقتضاء، المراسيم التطبيقية الخاصة بهذا القانون بمرسوم بناءً على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل.

المادة الحادية عشرة:

يصدر هذا القانون ويُعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

الأسباب الموجبة

نصت المادة 15 من الدستور اللبناني على أنه لا يجوز أن يُنزع عن أحد ملكه إلا لأسباب المنفعة العامة وبعد تعويضه منه تعويضاً عادلاً. وحيث أنه من غير الجائز للإدارة أن تقوم بتقييد الملكية الفردية لآجال غير محددة، فقد جاء القانون الصادر بتاريخ 8/12/2006، والذي عدّل قانون الإستملاك رقم 58 تاريخ 29/5/1991، ليفرض على الإدارة مهلاً محدّدة للقيام بتنفيذ مرسوم التخطيط المُصدّق ودفع التعويض العادل لمستحقيه.

وحيث أن الإستملاك الذي تقوم به الدولة يهدفُ إلى تحقيق المصلحة العامة، ويتوجب مراعاةً لذلك تمكينها من تحقيق هذه المنفعة العامة وتقويت الفرصة على ضياعها. خاصةً مع وجود ظروف استثنائية في لبنان شلّت عمل الدولة ومنعتها من تنفيذ هذه الاستملاكات، الأمر الذي يُعرّض مراسيم التخطيط المصدّقة للترقين عفواً من قبل الإدارة أو بناءً على طلب أصحاب العلاقة تطبيقاً لأحكام المواد 3 و 17 من القانون رقم 60 المذكور.

وحيث أن استملاك بعض هذه العقارات موضوع التخطيط مهم جداً لتحقيق مشاريع تهدف إلى خدمة عموم المواطنين، سواء كان الاستملاك لغاية تنفيذ طرق أساسية وأتوسترادات، أو كان القصد منه حماية التراث والذاكرة الجماعية للبنانيين بالنسبة للعقارات المخططة والتي تحتوي أثراً مهمة وعريقة يتوجب الحفاظ عليها، أو لدرء المنازعات العقارية في الحالات التي يؤدي فيها إلغاء مراسيم الاستملاك إلى حبس عقارات مبنية أخرى نالت تراخيص البناء وفقاً لأحكام القانون.

وحيث أن القوانين والمبادئ العامة للقانون تؤكد على حماية حقوق الأفراد وتضمن حرياتهم، لكنها بالمقابل تُقدّم المصلحة العليا للبلاد وتأمين سير المرفق العام على ما عداه من الأمور. وفي هذا المجال يقتضي حفظ التوازن بين الملكية الفردية للمواطن وعدم التماذي في إرهاب حق الملكية للعقارات المُصابة بهذه التخطيطات بالإرتفاق القانوني المتولد عن إدراج قيّد على صحيفة كلّ منها، وفي الوقت عينه رعاية وصون

مصالح عموم المواطنين وإقتضاء تحقيق المنفعة العامة المتمثلة بتنفيذ الإستثمارات المتعلقة بإنشاء طرق واتوسترادات جديدة، وكذلك حماية الآثار النادرة، ومنع قيام منازعات عقارية وإيجاد الحلول الملائمة لهذه المنازعات في حال قيامها،

من هنا كان لا بدّ، حرصاً على تحقيق المصلحة العامة، من التصدي لكل هذه المشاكل وإعطاء الإدارة فرصة أخيرة للقيام بإستملاك العقارات التي ترى ضرورة جدية لاستملاكها تحقيقاً للمشاريع الأساسية التي تؤدّ القيام بها. كذلك إعطاء مهلة للجهات المعنية بالآثار لتحديد ما يجب المحافظة عليه منها، نظراً لقيمتها التاريخية والفنية، وكذلك إجراء جردة بالعقارات التي يؤدي إلغاء مراسيم تخطيطها إلى مشاكل للأبنية المجاورة لها وبالتالي إيجاد الحلول الملائمة لهذه المعضلة،

وحيث أنه خلال قيام الإدارات المعنية بتطبيق قانون الاستملاك وتعديلاته، تبدي لها وجود عدد من الثغرات التي تؤدي إلى خسارة الدولة لحقوقها وإلى تكبيدها أموالاً طائلة دون وجه حق، لذلك، حرصاً على المصلحة العامة، كان لا بدّ من وضع النصوص الملائمة التي تحفظ للدولة حقوقها وتؤمن بالمقابل الحقوق العائدة للإفراد،

لذلك جننا نتقدم بإقتراح القانون المرفق، أملين من مجلسكم النيابي الكريم السير به وإقراره.