

جلسة حوارية

جزء من السلسلة الحوارية عن القيمة الاجتماعية للأرض
ملاحظات من مداخلات المحاورين والنقاش مع الحضور

دفاعاً عن مصلحة المدينة في وجه الملكية الخاصة

الاثنين ٣ شباط

منشن، زقاق البلاط

تنظيم النقاش: «استوديو أشغال عامة» و «منشن»

موضوع النقاش: عرض ونقاش دراسة نقدية لقانون الملكية اللبناني ومدى استجابته لمفهوم الوظيفة الاجتماعية للأرض.

المحاورون: محمد زبيب (اقتصادي وصحافي)، ندى ممتاز (دراسات اسلامية ورأسمالية، الأوقاف، انثروبولوجيا ثقافية)، مايا دغيدي (محامية ناشطة في ملفات العنف الأسري وحقوق المودعين).

أدارت الجلسة جوان شاكر، اقتصادية وباحثة

نبذة: يعترف مفهوم "الوظيفة الاجتماعية للملكية" بتأثير حيادية واستخدام الملكية الفردية الخاصة على المجتمع ككل، ويقوم على ركيزة مفادها أن "الملكية الفردية" جزءاً من المدينة، وأن مصلحة المدينة ككل يجب أن تعلق على مصلحة "الملكية الفردية".

إلى أي مدى يستجيب قانون الملكية العقارية اللبناني إلى مفهوم الوظيفة الاجتماعية الذي يفترض أن على أصحاب الملكيات التزامات - وليس فقط حقوق - عند استخدامهم ملكياتهم، بما يعود بالنفع على المجتمع ككل؟

ملاحظات من المداخلات في الجلسة

مايا دغيدي (محامية)

الانطلاق من وضع منشن ومنفعتها العامة

الثروة العقارية وأهميتها في الدول النامية (لبنان ضمنهم)، هي أهمية اقتصادية واجتماعية

عبر التاريخ، الملك الخاص كان دائماً مقدساً. المالك يتصرف بحرية، بمعزل عن المصلحة العامة (مثلاً: تلف المحاصيل)

قانون ١٩٣٩/١٩٣٠: قانون الملكية العقارية: حدد حق استعمال وتصرف بعقارات الملك ضمن القوانين والانظمة. هذه العبارة إذا

وضعت حدود لحرية المالك.

مقدمة الدستور اللبناني تكفل الملكية الخاصة والاقتصاد الحر < إذا هل الملكية الخاصة حق مطلق أو هل هناك استثناءات للمصلحة العامة؟

ازدياد حاجات الناس الجماعية: الطابع الفردي تراجع في وجه الطابع العام: الإدارة عليها أن تفكر بالطرق والحدائق والمرافق وغيرها من الحاجات العامة < إحلال المصلحة العامة على الفرد

أمثلة تقييد الملكية الخاصة بالمصلحة العامة

"مضر الجوار": لا يمكن للمالك أن يضر جيرانه: شكل من أشكال تقييد حرية التصرف بالملك

"حق الشفعة": تقييد حرية التعاقد فتحدد استفادة العقار من غيره في حالات معينة (حسب قواعد القانون). تحدد لمن يتم بيع العقار (تعطي لأفراد العائلة مثلاً الأولوية في الشراء على الغريب)

"حق الارتفاق" (مادة ٥٦): امكانية الوصول للطريق أو البحر، للمصلحة العامة، بحيث هي مستهدفة وتفق الملكية الفردية. تحتاج لقوانين لكي تطبق. عليها أن تحترم مبدأ الضرورة والتناسب. ممكن حتى انتزاع الملكية بشكل تام.

أنواع العقارات

العقارات الملك: حق ملكية مطلق

العقارات الأميرية: حق الرقبة للدولة وحق الاستثمار والتصف التام (بيع، ...) للمالك بحسب قانون ١٩٣٩/١٩٣٠

الأملك الخاصة للبلدية

العقارات المتروكة والمحمية (جزء من الملك العام)

العقارات الأميرية التي تملكها الدولة: حق أفضلية للتملك لمن يشغلها (برخصة الدولة)

الاستملاك

الاستثناء الأكثر وجود على الملكية الخاصة

تأخذ لمصلحة الإدارة: عقارات الملك وأو باطن العقارات وأو الهواء، من أجل المنفعة العامة فقط، ومقابل تعويض عادل (قانون ١٩٩٣). يصدر مرسوم المنفعة العامة

يمكن أن يتم الاستملاك لمنفعة أشخاص يحددها القانون (الأطباء مثلا) المادة ٣ في قانون الاستملاك: مهلة ٨ سنوات لتطبيق الاستملاك المادة ١: "الوحدة العقارية": تحدد ما يعتبر وحدة عقارية (عقارات متلاصقة يملكها شخص واحد مثلا)، وما لا يعتبر وحدة (إذا كان يمر بين العقارات نهر أو طريق مثلا)، فيتم الاستملاك لكل جزء أو للوحدة إن وجدت حتى الفئات الضعيفة مثل القاصرين والغائبين والعزباء (!)، يسمح القانون بانتزاع ملكيتهم

المنفعة العامة

قوانين الاستملاك لا تحدد ما هي المنفعة العامة: الإدارة لها حرية تحديدها. ولا يوجد في القانون تعريف واضح، لا تعريف مشترك وعام. لذلك يتم تعريف المنفعة العامة لكل حالة على حدة. بحسب الاجتهاد والفقهاء: نشأ مفهوم المنفعة العامة مع تزايد الحاجات المشتركة للتحسينات. لمجلس شورى الدولة حق الرقابة على الإدارة وعلى تعريفها للمنفعة العامة. يمكنه الطعن عند سوء استعمال السلطة. يمكن للمتضرر أن يقدم شكوى في مجلس الشورى. وإن لم ترى الإدارة منفعة عامة في مكان ما؟ على المجتمع أن يطرح الموضوع على الإدارة. في بيروت = البلدية. وعليه تبرير وجود مصلحة العامة: هل هناك مبرر لإصدار مرسوم استملاك؟

انتزاع الملكية

قانون ١٨٨ (وضع اليد): ممكن فقط للعقارات غير المحددة والمحرة (التسجيل الذي تم عند مسح الأراضي في السجل العقاري - تم عبر علم وخبر من المختار) انتزاع الملكية ممكن أيضا في حال العقارات المهملة والمتروكة، إذا تم استخدامها لأكثر من ١٥ سنة، فتصبح الملكية لمن يشغله.

ندى ممتاز (باحثة وأستاذة جامعية)

أحيانا الناس عم تشتري عقارات للادخار ولتجميع الأموال، ليس لأي وظيفة هناك flou وتناقضات في القوانين والخطاب في البرازيل (٢٠٠١): فكرة الوظيفة الاجتماعية دخلت في الدستور الفقه يتحدث عن الوظيفة الاجتماعية (زهدي ١٩٣٧)، وعن فكرة انتزاع ملكية العقارات لما تفقد وظيفتها الاجتماعية وإعادة توزيعها لكي تؤدي وظيفتها وجود الضباية في القانون ممكن أن يسمح بوجود إرساء القيمة الاجتماعية "حق عيني": الوقف يخرج العقارات من السوق العقارية. لا يجوز بيعه او التنازل عنه بدل مال، يمكن فقط بدله.

ما هو الوقف؟

البعض يقول: ملك سلطة دينية \ تشريعية اسلامية البعض يقول: ملك الطائفة (فكرة صيغة مكرسة في قانون ٧٥٣). نشأ في لبنان وسوريا عندما تشكلت الطوائف من الديانات لكن الوقف ما هو فعلا إلا نوع عقار ليس له علاقة بالطائفة. تحت العثمانيين، المتولي كان يدير الوقف، أو يتم إدارته لصالح الأهل أو العائلة المالكة، أو لجهة خيرية أبدية. عند تسجيل الأوقاف في السجل العقاري، صار لازم يتسجل أسم المالك، فصار "الوقف" عنده شخصية معنوية، فيه يملك. ما كان في فرق بين الأوقاف الخيرية والذرية (قبل مديرية الأوقاف) اليوم مديرية الأوقاف تملك معظم الأوقاف، لكن ليس جميعهم

الأوقاف الاسلامية وسوليدير

عن الأوقاف اللي دارتها المديرية في سوليدير اجتماع مصالح بين: مفتي الجمهورية، مدير الأوقاف ورفيق الحريري عملية تخمين للأوقاف ثم إصدار أسهم عن شركة سوليدير قبضتها المديرية في القانون، يحق لهم استبدال الوقف، وحتى قبض نقود لميزانية المديرية. لكن الفكرة من ذلك تأمين استمرار الوقف وليس انتهاؤه تأثير الرأي العام: صار في "بلبله" من مجموعات دينية معارضة وسنة بيروت: خطاب غير قانوني، يستخدم أفكار قديمة خصها

بالوقف، أدى إلى تصريح المديرية أن "سوليدير" استغلته خلال هذه العملية قامت المديرية بصفقات مع سوليدير لاسترداد بعض الأوقاف. تركوا العقارات التي كان لها قيمة عقارية عالية صار في اتفاقيات من نوع BOT مثلا لمبنى PATCHI وصارت المديرية عم تقبض أيجارات عالية من أوقافها من ناحية، سوليدير هو "أفضل شيء" كان ممكن يصير مع مديرية الأوقاف. يستفيدون من سوليدير لكنهم "وقفوا ضد الاستملاك" لما كان صعب بيع عقار في السوق. فشكّل أداة مفيدة. الأرض عندها قيمة اجتماعية وفي طرق في القانون لحمايتها.

محمد زبيب (صحافي وباحث)

الانطلاق من عنوان الجلسة: دفاعا عن مصلحة المدينة في وجه الملكية الفردية

نقيدتين متناحرين، وفي حدا بده يربح

المعضلة لها حلول في النظام الرأسمالي والنظام القانوني. طالما هناك ملكية خاصة، فهناك عملية تراكم لا تنتهي وتؤدي إلى مشاكل: تركيز الثروة عند فئات صغيرة من المجتمع على حساب الأثرية. المعضلة لا تنحل إلا بالانتقال إلى زوال الملكية الخاصة (!) الملكية الفردية تطغى على المصلحة العامة. الفقرة "و" من الدستور تكفل "المبادرة الفردية والملكية الخاصة"، ونسى أن الفقرة "ج" التي تتكلم عن الحريات والمساواة والعدالة الاجتماعية.

التناحر ناتج عن ميزان القوى الاجتماعي. طالما يميل لصالح الطبقة العليا، كل شيء سيكون لصالحها

تميزت ملكية الأرض بخصوصية: لا يمكن اعتبارها مثل أي سلعة لأن بكل بساطة، كلنا عايشين فيها وهي مصدر حياة. مش مفروض الأرض تكون سلعة عادية

تم تحويل الأرض إلى العقار، واعتباره سلعة عادية، وهذا واضح في الأيديولوجية والخطاب: "القطاع العقاري" "سوق العقارات".

الأرض وما فيها = سلعة غير عادية

الملكية تشمل: ما فوقه وما تحته وما تحتزنه (مياه، موارد)، وذلك أكبر اعتداء على حقوق المجتمع

قيمة العقار مبنية على توقعات مستقبلية لقيمة الربح

ارتباط تراكم رأس المال بانتزاع الملكية بطرق قانونية وغير قانونية للسيطرة عليها تاريخيا (وهذه سمة خاصة للنظام الرأسمالي الذي يتحدى مبدأ المبادرة الفردية \ تناقض)

الحضنة \ التمدن مرتبط بالأرض أيضا: يجد ذاته يحتاج لتجميع العمال والمستهلكين لإنتاج فائض القيمة لرأس المال. إضافة، المدينة لها أهمية في الرأسمالية (الفرق بينها وبين الريف هي القيمة فقط)

يتمظهر التناقض والصراع الطبقي في المدينة: سوليدير كمثال

وسط بيروت كان خليط من أنواع الملكيات وأشكالها والتأجير. ١٣٠ ألف نسمة كانت تعاش منه في منتصف السبعينات.

انعزال عن المدينة والناس، تجزئة وتدمير (خط تماس) خلال الحرب وبعدها

كتاب هانري اده يروي أنه بدء التفكير بمشروع انتزاع الملكية وإعادة الاعمار منذ ١٩٨١، وكان أول حديث تم مع الحريري

في التسعينات: قانون إنشاء الشركة العقارية (مجلس النواب: حسين الحسيني، وحكومة عمر كرامي). وبعده أتى رفيق الحريري. هذا يبرهن أن هناك طبقة مسيطرة مش ضروري تكون بالسلطة أو يكون عندها ممثلين في السلطة للتأثير عليها. أول تصميم توجيهي صدر

قبل وصول الحريري للرئاسة (مدى نفوذه)

قام المشروع على حجة أن "تعاقد وتشابك الملكيات يؤدي إلى عدم إنجاز عمليات إعادة إعمار، هو عائق يعرقل. يمكن ذلك صحيح

لكنه كان قائم على فرضية، ليس على أي دراسة أو استطلاع. وحتى ولو كانت الفرضية صحيحة، هناك أدوات لمعالجتها.

انتقلت الملكية في سوليدير من ملكية عقارية "ثابتة، قوية" إلى ملكية أسهم "مذبذبة"

صار في دفع للعالم للتخلي عن أسهمها، فأصبحوا خارج المدينة وخارج الشركة وأسهمها.

تجربة سوليدير هي مثل عملية تأميم بالمقلوب: "بدنا ملكية خاصة لصالح ملكية خاصة أخرى"

جعلنا من مفهوم المنفعة العامة شيء يمكن التلاعب به دائما وتعريفه حسب المصالح: كيف يطبق مبدأ المنفعة العامة على سوليدير وهي تؤجر هذه الأملاك

"المنفعة السياحية العامة": صيغة قانونية لإنشاء سنسول، مرفأ، ...

ضمن قانون الملكية العقارية، هناك مادة تبرر وجود ملك خاص على ملك عام، عند ظهور الأرض وسط البحيرات نتيجة تراكم التراب.

استخدمت هذه المادة لردم بحر بيروت

علينا بناء ميزان قوى لنعطي قدرة للفئات الدنيا والمتوسطة أن تفرض شروطها، وإلا لا إمكانية للمصلحة العامة تحت الملكية الفردية

مايا: قصة أرض عليها مخيم فلسطيني. تقدمت دعوى لاسترجاع الأرض لمالكها. ربح المالك أول حكم، ثم الثاني، والآن بعد مرور ١٠ سنوات الدولة لم تصدر حكم لأنها تعتبر هناك "مصلحة عامة" (لأنها لا تعرف كيف تتعامل مع اللاجئين وليس بإمكانها إيجاد لهم بدائل)

نفس القصة: أزمة الإسكان والإيجارات القديمة

قصة مخيم سوري (قرعون، البقاع): ٢٥ عائلة في خيم، المالك طلب إزالتهم والبلدية رفضت تطبيق القرار القضائي. تسوية: على المالك أن ينقلهم على أرض ملك البلدية، على نفقته. اقتراح احتلال وسط بيروت مثلما صار خلال وبعد الحرب (مصادرة)

محمد: هذه الأمثلة تعزز فكرة ميزان القوى الذي كان موجود في الحرب وبعدها لليوم، المبنية على العنف والسلاح. في هذه الظروف ولا يمكن الحديث عن المنفعة العامة والقضاء والقانون.

ناهدة: هل يمكننا استرداد سوليدير والأماكن العامة البحرية المنهوبة؟

قانون ١٩٢٥ يحدد أن الأشغال يستلزم مرسوم، لكن ليس الاسترداد، يمكنه ان يحصل في أي وقت.

مايا: في لبنان ما في تقاضي جماعي، ما يصعب عملية استرجاع جماعية. دور جمعية المستهلك، أهمية تحديد (وإمكانية تعديل) أهداف الجمعية لكي يكون لها صفة في التقاضي.

الحقوق المكتسبة - في حال العقارات الموات (المتروكة، غير مورثة، غير مستخدمة، خارج المدينة)، ليست بالضروري غير ممسوحة، هناك حق تصرف مكتسب مع الوقت. لا يساوي الملكية، لكنه يعطي حقوق للمستخدمين\المستفيدين.