

مجلس النواب اللبناني

دولة رئيس مجلس النواب

الأستاذ نبيه بري المحترم

الموضوع : اقتراح قانون استثنائي لازالة الشيوخ في العقارات المبنية المخالفة

المرجع : النظام الداخلي لمجلس النواب

تحية طيبة وبعد ،

بالاشارة الى الموضوع والمرجع المذكورين اعلاه ؛

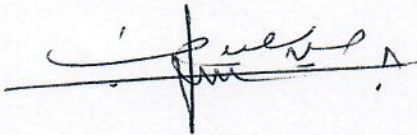
نودعكم ربطاً باقتراح قانون استثنائي لازالة الشيوخ في العقارات المبنية المخالفة مع الاسباب

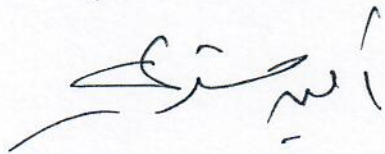
الموجبة

مع الاحترام والتقدير

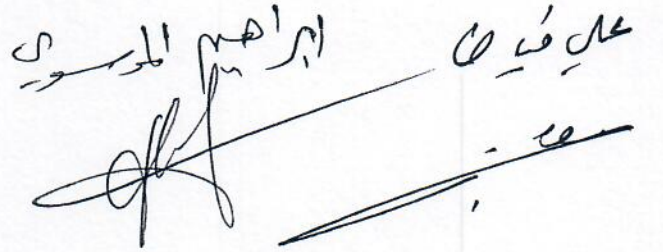
بيروت في ٢١/٦/٢٠٢٣

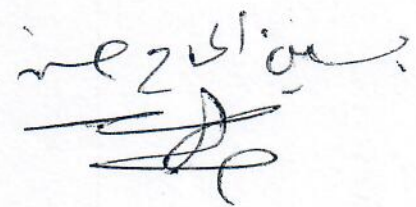
حسين سعيد جشي







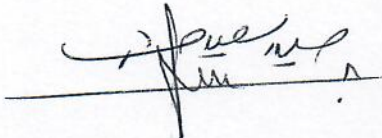
عبد فاضل
ابراهيم الموسوي


بين ابي حيدر



5. وحيث أن عدم القدرة على الاستحصال على تراخيص بناء وفقاً للقانون، يلجأ بعض المالكين للأسهم إلى الحصول على تصاريح من جهات مختلفة واللجوء إلى أساليب ملتوية خلافاً للقوانين المرعية وإقامة أبنية مخالفة مما يزيد المخالفات والمشاكل المترتبة على ذلك.
6. وحيث أن اقتراح القانون المرفق يساهم في معالجة المشاكل المترتبة المشار إليها، وقد حددت الاستفادة منه لمدة خمس سنوات من تاريخ إقراره.
7. نأمل من مجلسكم الكريم مناقشة مندرجات اقتراح القانون لما يترتب عليه من مصلحة عامة كبرى وإقراره وفقاً للأصول.
-

علي ضابط

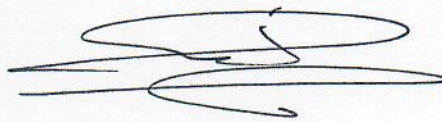
البراهيم المرصوي



عبدالله محمد



أحمد شريك



اقتراح قانون استثنائي لإزالة الشيوخ في العقارات المبنية المخالفة

نص القانون:

المادة الأولى:

يُعنى هذا القانون بالعقارات المسوَّحة في الأملاك الخاصة الشائعة، القائم عليها أكثر من مبنى، أنشئ بعضها أو جميعها خلافاً للقانون، قبل تاريخ 1/1/2019. تفرز هذه العقارات خلافاً لأي نص آخر، وفق القواعد والأصول المقررة في هذا القانون.

يُعتبر البناء المخالف بمفهوم هذا القانون، كل بناء يتألف من وحدة أو عدة وحدات معدة للسكن أو للاستثمار التجاري أو الزراعي أو الصناعي.

المادة الثانية:

تُقدم مشاريع الإفراز بموافقة جميع المالكين في الشيوخ، إلى المديرية العامة للتنظيم المدني وفقاً للأصول الإدارية، ويتضمن الطلب إضافة إلى المستندات المطلوبة، عقد اتفاق بالإفراز موقع من جميع الشركاء ومسجل لدى كاتب عدل مرفق بخريطة تفصيلية، لواقع العقار مع محتوياته من أبنية وطرق داخلية، والحصص المشغولة، مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين أو نقابة الطبوغرافيين حسب الأصول المتبعة.

المادة الثالثة:

في حال عدم تامين توافق جميع المالكين لأي سبب من الأسباب يقدم طلب إفراز العقار إلى المحكمة العقارية من قبل احدهم أو البلدية، أو القائمقام أو المحافظ عند عدم وجود بلدية.

المادة الرابعة:

يلغ الطلب إلى الشركاء في الملك وإلى أصحاب الحقوق العينية و إلى أمانة السجل العقاري لوضع إشارة على الصحيفة العينية للعقار ويمنع اعتباراً من تاريخ تسجيل الطلب في السجل العقاري إجراء المعاملات العقارية على العقار، ويتم التبليغ إلى المالكين المحددة أماكن إقامتهم وفقاً لقانون أصول المحاكمات المدنية، أما بالنسبة لمجهولي محل الإقامة حسب إفادة المختار فيبلغون بالطريقة الاستثنائية وذلك بلصق الطلب على باب المحكمة العقارية ونشر خلاصته في الجريدة الرسمية وثلاث جرائد محلية تعينها المحكمة العقارية.

المادة الخامسة:

للشركاء في الملك وأصحاب الحقوق العينية أن يبدوا ملاحظاتهم على طلب إزالة الشبوع خطياً خلال مهلة شهر من تاريخ تبليغ الطلب وفقاً للمادة الرابعة أعلاه، وعليهم اتخاذ محل إقامة مختار ضمن نطاق المحكمة العقارية وإلا يجري تبليغهم لصقاً على باب المحكمة كافة الأوراق والقرارات بما فيه القرار النهائي بالإفراز.

المادة السادسة :

تكلف المديرية العامة للتنظيم المدني أحد المهندسين أو الطبوغرافيين العاملين في هذه المديرية للقيام بعملية الإفراز فنياً تحت إشراف المحكمة على أن يتم إفراز العقارات طبقاً للواقع على الأرض دون التقيد بقوانين البناء والتنظيم المدني خاصة لجهة مساحة القطع المفرزة أو عامل الاستثمار أو التراجعات أو حسم الربع المجاني من مساحة العقار للمنفعة العامة أو الحصول على شهادة مطابقة للإفراز إنما يتوجب تأمين الطرقات الضرورية للوصول إلى جميع العقارات المفرزة وضم هذه الطرقات للأماكن العامة.

المادة السابعة :

يفرز العقار بكامله ولا يجوز تنفيذ عملية الإفراز جزئياً.

المادة الثامنة :

تدعو المحكمة المالكين المسجلين في الصحيفة العينية وفقاً للأصول وتصدر المحكمة قراراً ينشر في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية ويبلغ للقائم مقام والمختار ويلصق على باب المحكمة يطلب فيه من أصحاب الحقوق العينية في العقار المطلوب إفرازه، إبراز ما يثبت حقوقهم من مستندات للمحكمة خلال مدة شهر من تاريخ التبليغ، أما بالنسبة للأشخاص الذين لديهم وكالات أو صكوك بيع أو مالكاً بالإرث أو بالوصية أو بحكم ولم تنفذ أصلاً في السجل العقاري، تدرسها المحكمة وتبت بتنفيذها.

المادة التاسعة:

يضع المساح المكلف مصوراً أولاً للعقار يبين فيه مواقع جميع الأبنية والإنشاءات مهما كان نوعها والطرق المستعملة وفقاً للواقع على الأرض.

المادة العاشرة:

تمتع المحكمة المشرفة على عملية إفراز العقار بالصلاحيات التي يتمتع بها القاضي العقاري الذي يقوم بعمليات التحديد والتحرير المنصوص عليها في القرار (186 تاريخ 1926/3/15) تدرس المحكمة الطلبات المقدمة إليها من أجل التثبت من صحة مضمونها ويمكنها الاستعانة بإفادات المختار والملاكين المجاورين أو أي شخص آخر، بعد أن تتأكد المحكمة من صحة الطلبات بالاستناد للوثائق المبرزة والتحقيقات التي تجريها تصدر قراراً يثبت به الحق العيني المطلوب.

أما بالنسبة للطلبات التي تفتقر للمستندات المؤيدة للحق المدعى به ولم تقتنع المحكمة بما تصدر قراراً بردها، ويحق للذين ردت طلباتهم مراجعة المحاكم ذات الصلاحية للنظر بمطالبهم.

المادة الحادية عشر:

بعد الانتهاء من الإجراءات الواردة أعلاه تصدر المحكمة قراراً يحدد فيه تاريخ البدء بعملية إفراز العقار وإزالة الشبوع فيه، ويتضمن هذا القرار دعوة أصحاب العلاقة أو وكلائهم لحضور عملية الإفراز للدلالة على

ملكيتهم، وتلصق نسخة عن القرار على باب المحكمة ويبلغ إلى السلطات المحلية والمختار التي بدورها تقوم بإبلاغ أصحاب الحقوق.

المادة الثانية عشر:

يياشر المساح المكلف عملية إفراز العقار في الوقت المحدد وفقاً للوضع الراهن على الأرض كما ورد أعلاه على أن يعطي كل مالك مساحة من الأرض لا تزيد عن المساحة التي تمثلها الأسهم التي يملكها وذلك بعد حسم مساحة الطرقات من مساحة الأرض الأساسية.

المادة الثالثة عشر:

بعد إنجاز عملية الإفراز على الأرض من قبل المساح وإزالة الشيوخ عن طريق توزيع العقارات المفزة على مستحقيها، ينظم المساح خريطة مؤقتة تبين حدود وموقع ومحتويات كل عقار مفرز بالإضافة إلى تنظيم محضر يتضمن أرقام العقارات ومحتوياتها ومساحة كل منها ، ويسلم هذه الخريطة والمحضر إلى المحكمة.

المادة الرابعة عشر:

تدرس المحكمة عملية الإفراز وإزالة الشيوخ خاصة بالنسبة للقطع المفزة وحقوق الملكية وسائر الحقوق العينية، فإذا وجدت أن بعض الأمور يجب تعديلها أو تصحيحها يطلب من المساح المكلف تنفيذ ذلك، أما إذا وجدت أن الإفراز وإزالة الشيوخ يؤمنان مصلحة أصحاب العلاقة مع مراعاة العدالة في توزيع الحقوق قدر الإمكان، عندها تصدر قراراً بتثبيت الخريطة ومحضر التحديد وملكية القطع المفزة ويبلغ هذا القرار إلى أصحاب العلاقة وفقاً لما ورد في المادة الخامسة، وكذلك يبلغ إلى أمانة السجل العقاري لتنفيذه في دائرة المساحة وفي السجل العقاري.

المادة الخامسة عشر:

إن القرارات التي تصدرها المحكمة في عملية إزالة الشيوخ غير قابلة للاعتراض لكنها قابلة للاستئناف وفقاً

للأصول، والاستئناف لا يوقف تنفيذ القرار إلا إذا قررت محكمة الاستئناف وقف التنفيذ، والقرار الذي تصدره محكمة الاستئناف في القضية هو نهائي ونافذ حكماً ولا يقبل أي طريق من طرق المراجعة.

المادة السادسة عشر:

تُقسم العقارات المعنية في المادة الأولى من هذا القانون عند عملية الإفرز، على النحو الآتي:

أقسام مبنية أو غير مبنية قابلة للفرز وفقاً للأنظمة المعمول بها، تخرج هذه الأقسام بملكية شريك أو أكثر بنسبة الأسهم التي يملكونها في العقار الأساسي وتصبح عقارات محدثة خاضعة للقوانين المرعية الإجراء لا سيما من حيث نسبة رصد 25% للطرق والحدائق واحتساب عاملي الاستثمار السطحي والعام وذلك بغض النظر عن عدد هذه الأقسام ومساحتها.

أقسام مبنية غير قابلة للفرز عيناً، تفرز وفقاً للواقع بحيث يحصل كل مالك قطعة عليها بناء خاص به، على عقار محدث مستقل (2400 سهم) مهما بلغت مساحة هذه القطع مع لحظ ممرات لجميع القطع المفترزة، تصدر إفادة عقارية مؤقتة للعقارات المحدثة المبنية، مدونة عليها إشارة بناء قيد الانجاز، وفقاً لقرار الإجازة بالإفرز، صالحة لإجراء تسوية الأبنية الموجودة.

في حال وجود قطع غير مبنية محصورة بين الأبنية، تعادل مساحتها الحد الأدنى للقطع الموجودة وفقاً لنظام المنطقة وتستوعب مربع 7*7م بعد التراجع، ومؤمن الوصول إليها بمرور لا يقل عرضه عن ثلاثة أمتار، تفرز عيناً عقارات مستقلة.

في حال عدم تحقق أي من الشروط المذكورة آنفاً تفرز هذه القطع وتبقى مرتفعة بعدم البناء.

تُعفى مشاريع الإفرز وازالات الشيوخ وفقاً لهذا القانون من الاشغال ويُكتفى بالخدمات الموجودة وتصدر شهادة المطابقة وفقاً لها.

المادة السابعة عشر:

تُعتبر الأبنية القائمة على العقارات الناجمة عن تطبيق هذا القانون بمثابة أبنية قانونية يتوجب على أصحابها

عند إجراء معاملة التسوية لها دفع ضعف الرسوم المتوجبة على رخصة البناء مع الإعفاء من جميع الغرامات بما فيها غرامة رسم المرآب. بعد إتمام معاملة تسوية هذه الأبنية ودفع الرسوم المتوجبة، يمكن لأصحابها متابعة الحصول على سند تملك نخال من أي إشارة مخالفة.

المادة الثامنة عشر:

تخضع جميع العقارات المحدثه غير المبنيه الناتجة وفقاً لهذا القانون لجميع القوانين المعمول بها.

المادة التاسعة عشر:

يستفيد من مندرجات هذا القانون كل من تقدم بالطلب خلال مدة سريان العمل بهذا القانون.

المادة العشرون:

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية لمدة خمس سنوات من تاريخه.
