

قرار رقم 3339

صادر في 12 تشرين الثاني سنة 1930

قانون الملكية العقارية

معدل بموجب

- القرار رقم 57 تاريخ 1931/06/18
- والقرار رقم 102 تاريخ 1932/08/06
- والقرار رقم 48 تاريخ 1933/03/28
- والقرار رقم 135 تاريخ 1934/06/22
- والقرار رقم 323/ل.ر. تاريخ 1940/12/06⁽¹⁾
- والقرار رقم 31 تاريخ 1941/02/14
- والقرار رقم 53 تاريخ 1941/03/05
- والقرار رقم 295 تاريخ 1942/05/28
- والقانون الصادر بتاريخ 1948/02/05
- والقانون الصادر بتاريخ 1954/12/21
- والقانون الصادر بتاريخ 1962/12/24
- والقانون الصادر بتاريخ 1963/12/24
- والقانون رقم 71/47 تاريخ 1971/06/24
- والقانون رقم 461 تاريخ 1995/08/31
- والقانون رقم 76 تاريخ 1999/04/03
- والقانون رقم 173 تاريخ 2000/02/14
- والقانون رقم 322 تاريخ 2001/4/21
- والقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنسية،

بناء على مرسومي الجمهورية الفرنسية الصادرين في 23 تشرين الثاني سنة 1920 وفي 3 أيلول سنة 1926،

وبناء على احكام القوانين العثمانية (المجلة وقانون العقارات وقانون الطابو)،

وبناء على احكام القرار عدد 132 الصادر في 22 اذار سنة 1922 والقرارات رقم 186 و 187 و 189 الصادرة في 15 اذار سنة 1926، والقرار رقم 285 الصادر في 5 ايار سنة 1926،

قرر ما يأتي:

الباب الاول: في العقارات

الفصل الاول: في تعريف العقارات

المادة الاولى - تحديد فئات العقارات *

العقارات على ثلاث فئات:

(1) الغي القرار رقم 323/ل.ر. تاريخ 1940/12/6 بموجب القرار رقم 53 /ل.ر. تاريخ 1941/3/5، فاقتضى التتويه.

العقارات بطبيعتها Immeubles par nature
والعقارات بتخصيصها Immeubles par destination
والعقارات غير المادية Immeubles incorporels

المادة 2 - العقارات بطبيعتها *

العقارات بطبيعتها هي الاشياء المادية التي يكون لها، بالنظر الى جوهرها، موقع ثابت غير منتقل، كالاراضي والمناجم، والنباتات المتأصلة في الارض (ما دامت لاصقة بها) والابنية. ولا يقصد بلفظة (أبنية) المباني فقط (كبيوت السكن، والمخازن والمصانع، والعنابر، والاهراء الخ... بل المنشآت الفنية أيضا على أنواعها كالجسور والابار، والافران، والسدود والخزانات، والانفاق الخ...) وبصورة أعم كل ما جمع من مواد البناء فشد بعضه الى بعض بصورة ثابتة، سواء أكان ذلك على ظاهر الارض أو في باطنها.

وجميع الاجهزة والقطع الخ... اللاصقة بالبناء والمعدة لاتمامه (كالشرفات "البلكونات" والمزاريب، وحراب الصواعق، وقساطل جر المياه) تعتبر عقارات بطبيعتها.

المادة 3 - العقارات بالتخصيص *

العقارات بتخصيصها هي أشياء قد تعتبر بذاتها منقولات، انما هي من متممات عقار بطبيعته، شرط:

- 1- ان تكون والعقار بطبيعته، لمالك واحد.
 - 2- ان تكون مخصصة لاستثمار العقار أو بوجه أعم لخدمة العقار التي تكون هذه الاشياء من متمماته.
- ومن هذه الاشياء:

1- فيما يختص بالاستثمار الزراعي: الحيوانات المعدة للزراعة، والالات الزراعية، والمعاصر، والانابيق، والبراميل الكبيرة المعدة لاستيعاب العنب في مصانع الخمر، وأسماك الغدران، وخلايا النحل، وشرانق الحرير في الخصاص، والسماد والقش المعدان لتسميد المزروعات، ومساميك الكرم.

2- فيما يختص بالاستثمار الصناعي: المؤن المذخرة وجميع الالات (بما فيها الكميونات والفاكونات الصغيرة الخ... والخيل) على شريطة أن تكون البناية التي تستودع هذه الالات مجهزة بصورة خصوصية لايواء الالات والاجهزة التي فيها.

(ان أثاث الفنادق، والبيوت المفروشة، والملاهي "الكازينو" والحمامات ومحلات التجارة لا تعتبر عقارات).

ومن الاشياء المعتبرة أيضا عقارات: الاشياء المنقولة الراكزة بالارض بصورة نهائية.

المادة 4 - العقارات غير المادية *

العقارات غير المادية هي الحقوق والتأمينات والارترفاقات العينية وكذلك الدعاوى التي تتناول عقارا ماديا.

الفصل الثاني: في انواع العقارات

المادة 5 - العقارات الملك *

العقارات (الملك) هي العقارات الكائنة داخل مناطق الاماكن المبنية كما هي (أي المناطق) محددة اداريا والتي يجري عليها حق الملكية المطلقة، باستثناء العقارات الواقعة في اراضي حكومة جبل لبنان السابقة المستقلة، فانها (أي هذه العقارات المستثناءة) تبقى خاضعة لاحكام العرف والعوائد المحلية.

المادة 6 - العقارات الاميرية*

العقارات (الاميرية)⁽¹⁾ هي العقارات التي تكون رقبتهما للدولة والتي يمكن ان يجري عليها حق تصرف.

المادة 7 - العقارات المتروكة المرفقة*

عدل نص المادة 7 بموجب المادة الاولى من القانون رقم 71/47 تاريخ 1971/6/24 على الوجه التالي:

1- العقارات المتروكة المرفقة⁽²⁾ هي العقارات التي تخص الدولة ويكون عليها لاحدى الجماعات حق استعمال محددة ميزاته ومداه بالعادات المحلية أو بالانظمة الادارية.

2- تعتبر العقارات المشار اليها في الفقرة السابقة ملكا خاصا للبلدية اذا كانت داخلية في نطاقها. ولسلطات البلدية ان تلغي او تعدل حق الاستعمال على بعض أقسام العقارات المذكورة مع المحافظة على حقوق الغير.

-3

اضيفت الفقرة التالي نصها بموجب المادة 36 من القانون رقم 173 تاريخ 2000/2/14 (موازنة عام 2000):
يمنع على البلديات البيع او التصرف⁽³⁾ بالاملاك المشار اليها في الفقرة الثانية الا بعد موافقة مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزيرى المالية والشؤون البلدية والقروية.

المادة 8 - العقارات المتروكة المحمية*

العقارات (المتروكة المحمية) هي العقارات التي تخص الدولة أو البلديات وتكون جزءا من الاملاك العامة.

المادة 9 - العقارات الخالية المباحة*

العقارات (الخالية المباحة) او الاراضي الموات هي الاراضي الاميرية التي تخص الدولة الا انها لم يجر التعرف اليها وتحديدها فيصبح لمن يشغلها أولا، بموجب رخصة من الدولة، حق افضلية فيها ضمن الشروط المعينة في أنظمة املاك الدولة.

الفصل الثالث: في الحقوق الممكن ان تجري على العقارات وفي علاقة هذه الحقوق بأصحابها

المادة 10 - الحقوق العينية*

يمكن ان تجري على العقارات الحقوق العينية الاتي ذكرها:

1- الملكية

2- التصرف

3- السطحية

4- الانتفاع

5- حق الافضلية على الاراضي الخالية المباحة

6- الارتفاقات العقارية

7- حقوق الرهونات: الرهن، والبيع بالوفاء

(1) في ما يتعلق بقسمة الاراضي الاميرية الموقوفة، راجع القانون العثماني الصادر بتاريخ 1329/12/1.

(2) في ما يتعلق بتجزئة الاراضي المشاعية، راجع القرار رقم 171 تاريخ 1926/3/10، المنشور مع الاحكام المتعلقة بالاراضي المشاعية.

(3) راجع القانون العثماني الصادر بتاريخ 1328/2/16 المتعلق بتصريف الاشخاص المعنويين بالاموال غير المنقولة.

- 8- الامتيازات والتأمينات
9- الوقف
10- الاجارتين
11- الاجارة الطويلة
12- الخيار الناتج عن وعد بالبيع.

الباب الثاني

الفصل الاول: في حقوق الملكية

- المادة 11 - الملكية العقارية*
الملكية العقارية⁽¹⁾ هي حق استعمال عقار ما، والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة.
وهذا الحق لا يجري الا على العقارات الملك.
- المادة 12 - ملكية عقار*
ان ملكية عقار ما تخول اصحابها الحق في جميع ما ينتج العقار، وفي ما يتحد به عرضا سواء كان ذلك الاتحاد او الانتاج طبيعيا او اصطناعيا.
- المادة 13 - ملكية الارض*
تشمل ملكية الارض ملكية ما فوق سطح الارض وما تحته، وعليه فان لمالك ارض ان يغرس فيها ما يشاء من الاغراس وأن يبني ما يشاء من الابنية، وأن يجري فيها حفريات الى أي عمق شاء وأن يستخرج من هذه الحفريات كل ما يمكن ان تنتجه، ضمن التقيدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة.

الفصل الثاني: في التصرف

- المادة 14 - تعريف حق التصرف*
التصرف هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في احكام هذا القرار، وضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة، ولا يجري هنا الحق الا على العقارات الاميرية.
- المادة 15 - التصرف بعقار*
ان التصرف بعقار ما يخول صاحبه الحق في جميع ما ينتجه العقار وفي كل ما يتحد به عرضا سواء أكان ذلك الاتحاد او الانتاج طبيعيا او اصطناعيا.
- المادة 16 - تحديد حق التصرف*
لصاحب حق التصرف بالارض ان يغرس فيها ما يشاء من الاغراس، وان يبني ما يشاء من الابنية وأن يجري فيها حفريات الى أي عمق يشاء وأن يستخرج من هذه الحفريات كل ما يشاء من مواد البناء

(1) في ما يتعلق بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية، راجع المرسوم الاشتراعي رقم 88 تاريخ 1983/9/16، المنشور في باب الشيوخ.

وان يتصرف بهذه المواد بملء حريته، ما خلا جميع المنتوجات الاخرى، وكل ذلك ضمن النقييدات المفروضة بالقوانين والقرارات والانظمة.

المادة 17 - عدم جواز انشاء وقف*

لصاحب حق التصرف في عقار ما أن يقوم فيه بأي عمل تصرفي كان ما عدا انشاء وقف.

المادة 18 - بطلان انشاء الوقف*

كل وقف ينشأ بعد اذاعة هذا القرار على ارض اميرية يعد باطلا وكأنه لم يكن.

المادة 19 - مرور الزمن*

يسقط حق التصرف بعدم زراعة الارض او بعدم استعمالها مدة خمس سنوات.

الفصل الثالث: في الشيوخ بالحقوق العينية

المادة 20 - حقوق الشريك في العقار الشائع*

لا يجوز لاي شريك كان في عقار شائع⁽¹⁾ ان يستعمل حقوقه على كل العقار أو على جزء معين منه بدون رضى سائر الشركاء الباقين. ولا يجوز له أن يستعمل أي حق كان على حصة شريك آخر بدون اذن من ذلك الشريك، ويفترض اذن الشريك الغائب حاصلا دائما في الاعمال المتعلقة بتدبير العقار وادارته، ما لم يلحق بالغائب من جراء ذلك حيف يبلغ مقداره خمس حقه، على الاقل. ولا يمنع ذلك تطبيق احكام القرارين رقم 188 ورقم 189 المنشأ بهما النظام العقاري.

المادة 21 - تعيين طريقة التمتع بالعقار المشترك*

يعين شركاء الشيوخ بالاتفاق فيما بينهم طريقة التمتع بالعقار المشترك، وتجري قسمة غلة العقار بنسبة الحقوق الشائعة، هذا اذا لم يكن ثمة اتفاق على خلاف ذلك.

المادة 22 - دفع النفقات*

كل شريك في عقار شائع، ملزم بدفع ما يصيبه، بالنسبة الى حصته فيه، من نفقات الادارة والترميم، والصيانة، ومن الضرائب والتكاليف الجارية على المقتنى المشترك ويحق للشريك الذي يكون قد عجل النفقات المذكورة اعلاه أو قسما منها ان يستردها، الا اذا كانت قد صرفت بغية تحسين العقار أو تجميله فقط فتبقى اذ ذاك على عاتق صارفها.

المادة 23 - تصرف الشريك بحقوقه في العقار*

يتصرف كل شريك بملء الحرية بحقوقه في العقار، وله أن يتفرغ عنه لشخص آخر أو أن يجري تأمينا، بدون اذن من شركائه بالشيوخ، ولكن لا يحق له ان يرهن حصته.

المواد 24 - 27 - أحكام ملغاة*

الغيت نصوص المواد 24، 25، 26، 27 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1954/12/21.

الفصل الرابع: في السطحية

المادة 28 - حق السطحية*

(1) في ما يتعلق بتحديد اصول موجزة لازالة الشيوخ في العقارات التي يتعدى مالكوها العشرة، راجع القانون رقم 16 تاريخ 1982/3/6، المنشور في باب الشيوخ.

السطحية هو حق المالك في أبنية أو منشآت أو أغراس قائمة على ارض هي لشخص آخر.

المادة 29 - التفرغ عن حق السطحية*

يجوز التفرغ عن حق السطحية واجراء تأمين عليه.

ويجوز فرض ارتفاق على العقارات الجاري عليها حق السطحية انما لا يكون ذلك الا ضمن الحدود التي تأتلف مع استعمال حق السطحية.

المادة 30 - سقوط حق السطحية*

الفي نص المادة 30 بموجب المادة الاولى من القانون رقم 322 تاريخ 2001/4/21 واستعيض عنه بالنص الآتي:

يسقط حق السطحية:

1- باجتماعه مع حق ملكية الارض للمالكين انفسهم وينسب الملكية ذاتها.

2- بهلاك الابنية او المنشآت، او بهلاك او زوال الاغراس، موضوع هذا الحق.

وتعتبر بحكم المهدمة او الهالكة الابنية او المنشآت التي اصبحت غير صالحة للاستعمال الذي اعدت له، ولا يجوز لصاحبها اعادة بنائها لاستعمالها من جديد، أو اعادة الاغراس بعد زوالها احياء لحقه الساقط. كما انه لا يجوز لصاحب حق السطحية اضافة أي انشاءات جديدة عليه.

يبقى حق السطحية محصورا بالابنية او المنشآت أو الاغراس التي يشملها اصلا هذا الحق.

3- اذا تبين ان وجود حق السطحية يعيق استثمار الارض او اعمارها او ان المنفعة المرجوة منه قليلة الاهمية بحيث لا تتناسب مع الضرر الاقتصادي الذي يلحق الارض بسببه.

يرقن امين السجل العقاري حكما حق السطحية في الحالة المبينة في البند (1) من هذه المادة.

اما في الحالات الاخرى فيثبت سقوط حق السطحية بحكم يتمتع بقوة القضية المحكمة بالاستناد الى دعوى تقدم من صاحب الارض امام القاضي المنفرد المدني الذي يطبق في المحاكمة الاصول المتبعة امام قاضي الامور المستعجلة.

- يتوجب على مالك الارض ان يدفع لصاحب حق السطحية تعويضا تقدره المحكمة المختصة على الا يتجاوز ثلاثة اضعاف قيمة الابنية او الانشاءات او الاغراس موضوع هذا الحق بتاريخ اقامة الدعوى، وذلك في الحالات المبينة في البندين (2) و(3) من هذه المادة.

المادة 31 - إنشاء حق السطحية*

لا ينشأ حق سطحية اعتبارا من تاريخ اذاعة هذا القرار.

الفصل الخامس: في الانتفاع

المادة 32 - حق الانتفاع*

الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير وبالتمتع به ويسقط هذا الحق حتما بموت المنتفع.

ولا يجوز انشاء حق الانتفاع لصالح اشخاص معنويين.

المادة 33 - انشاء حق الانتفاع*

ينشأ حق الانتفاع بمجرد ارادة الانسان ويمكن انشاؤه الى اجل أو بشرط.

المادة 34 - الحقوق المنشأ عليها حق الانتفاع*

يمكن في المسائل العقارية، انشاء حق انتفاع على الحقوق التالية:

- 1- الملكية
- 2- التصرف
- 3- السطحية
- 4- الاجارتين
- 5- الاجارة الطويلة.

القسم الاول: في موجبات المنتفع قبل مباشرته بالانتفاع

المادة 35 - موجبات المنتفع*

يتوجب على المنتفع، قبل مباشرته الانتفاع:

- 1- ان ينظم كشفا بالعقارات.
 - 2- أن يقدم كفيلا قديرا على الدفع.
- ويجوز اعفاؤه من هذين الموجبين بنص السند الذي ينشأ بموجبه حق الانتفاع.

المادة 36 - تنظيم الكشف بالعقارات*

يجب تنظيم الكشف بالعقارات بحضور المالك أو بعد دعوته بصورة قانونية، ويجب تحريره لدى الكاتب العدل على نفقة المنتفع بيد انه يجوز للمنتفع ان يتفق ومالك رعية العقارات (بشرط ان يكون الطرفان راشدين ولهما أهلية التعاقد) على وضع الكشف بالرضى وبدون نفقة.

المادة 37 - التأخر في تقديم كفالة*

إذا قدمت الكفالة متأخرة فالغلة التي يكون قد تناولها صاحب العقار أثناء ذلك ترد الى المنتفع. ويجوز الاستعاضة عن الكفالة برهن أو بتأمين على أموال تعتبر وافية.

المادة 38 - في حال عدم تقديم كفالة*

إذا لم يقدم المنتفع كفالة ولا ضمانات أخرى فان العقارات التي يكون له عليها حق الانتفاع تؤجر أو يعين لها حارس قضائي تدفع له اجرته من غلة العقار.

القسم الثاني: حقوق الاستعمال والتمتع العائد للمنتفع

المادة 39 - تعريف حق الاستعمال*

للمنتفع حق الاستعمال أي استخدام العقار لمنفعته الذاتية أو لمصلحته الشخصية ويذهب هذا الحق الى المدى الذي يذهب اليه حق صاحب الملك ويشتمل حق استعمال الارتفاق، وكذلك حق الصيد والقنص، ما لم يكن صاحب العقار قد أجر هذه الحقوق قبل انشاء حق الانتفاع.

المادة 40 - غلة العقار*

للمنتفع الحق بغلة العقار أي بالحاصلات الطبيعية او النقدية التي يغلها العقار في فترات معينة منتظمة بدون انقاص في جوهر العقار (ويدخل في هذه الحاصلات بدل تأجير حق الصيد والقنص).

ويدخل في حكم الغلال، حاصلات المناجم المستورة والمكشوفة والمقالع اذا كانت هذه الحاصلات عائدة لصاحب العقار (بشرط ان يكون المنجم أو المقلع قد فتح قبل بدء الانتفاع) والاشجار اذا كانت تغل بأجال منتظمة (لاستهلاك حطبها أو بيعها).

المادة 41 - توزيع الغلال*

في بدء الانتفاع وعند نهايته يصير توزيع الغلال التي لا تكون قد جمعت بعد أو ما كان باقيا منها بدون جمع، بين المنتفع، وصاحب العقار بنسبة المدة التي كان فيها حق الانتفاع قائما، والمدة التي لم يكن قائما فيها (مع مراعاة زمن انتاج الغلال السنوي أو غير السنوي). وليس لصاحب العقار على المنتفع ولا للمنتفع على صاحب العقار حق استرداد شيء من نفقات الحراثة انما يحسب له ثمن الاسمدة والبذار التي تكون قد استعملت لتحضير الغلة عند ابتداء الانتفاع أو عند نهايته.

المادة 42 - عقد ايجار عقار ترتب عليه حق انتفاع*

على المنتفع ان يحترم الايجارات التي يكون قد عقدها صاحب العقار قبل الانتفاع. اما الايجارات التي يعقدها المنتفع فانها لا تسري على صاحب العقار بعد ثلاث سنوات من نهاية الانتفاع.

المادة 43 - التفرغ عن حق الانتفاع وسقوطه*

يمكن للمنتفع ان يتفرغ عن حقه مجانا أو ببذل، ما لم تكن في صك انشاء حق الانتفاع أحكام تخالف ذلك. ويظل حق الانتفاع بعد التفرغ عنه قائما في شخص المتفرغ لذلك لا يكون المتفرغ في حل من موجباته تجاه صاحب رقبة العقار. ويسقط حق الانتفاع بموت المتفرغ لا بموت المتفرغ له.

القسم الثالث: موجبات المنتفع في اثناء تمتعه بالعقار

المادة 44 - التمتع بالعقار*

على المنتفع أن يتمتع بالعقار كمالك معتن ومجتهد، وعلى الاخص، ان يعلم صاحب العقار بالتعديلات التي يقدم عليها الغير على العقارات (والا كان مسؤولا عن الضرر الذي يلحق بصاحب العقار). وعليه ايضا أن يتابع العمل بصكوك الضمان (السيكورتا) المعقودة سابقا وأن يسدد أقساط الضمان.

وعلى المنتفع أن يتبع، في استعمال العقار والتمتع به، عوائد اصحاب العقار السابقين لا سيما فيما يتعلق بالغاية المعدة لها الأبنية، وبطريقة زراعة الاراضي، واستثمار الاحراج والمقالع بيد انه يمكنه زراعة الاراضي البور، وبصورة أعم، تحسين طرق الزراعة.

المادة 45 - الضرائب العقارية*

ان الضرائب العقارية على مختلفها هي على عاتق المنتفع، وكذلك الترميمات اللازمة لصيانة العقار، أما التصليحات الكبيرة أي التصليحات التي تقوم بتجديد قسم مهم من العقار وتستدعي مصاريف غير عادية، فانها تترتب على صاحب الرقبة.

المادة 46 - تجديد او ترميم بناء العقار*

لا صاحب رقبة العقار، ولا المنتفع ملزمان باعادة بناء ما تهدم بسبب قدمه أو قضاء وقدر الا انه اذا حدث الانهدام على اثر كارثة وكان العقار المهذوم مضمونا كله أو بعضه، يجوز، بناء على طلب صاحب الرقبة أو المنتفع، استعمال قيمة التعويض لتجديد بناء العقار أو لترميمه.

المادة 47 - تخفيض الايرادات*

اذا وجب تسديد دين يقتضي لتسديده تضحية قسم من رأس المال، فعلى المنتفع أن يساهم في تسديد الدين بتخفيض ايراداته تخفيضا نسبيا على الصورة الاتية:

1- على صاحب العقار ان يدفع رأس المال اللازم، وعلى المنتفع أن يحسب له فوائد ما طال الانتفاع.

2- بيد انه يبقى للمنتفع الخيار في ان يسلف رأس المال، وعندئذ يتوجب على صاحب العقار أن يرد الرأسمال الى المنتفع (بدون فائدة) بانتهاء مدة الانتفاع.

المادة 48 - تعداد النفقات *

ان النفقات التي يشترك في دفعها صاحب العقار والمنتفع، كما هو مذكور في المادة السابقة هي:

- 1- نفقات التصليحات الكبرى.
- 2- التكاليف غير العادية التي تفرض على العقار في أثناء الانتفاع (ضريبة خاصة بالحرب، تعويض يدفع لملتزم تجفيف المستنقعات عندما يفرض التجفيف بأمر السلطة العامة، الخ...).
- 3- الحصة التي تلحق العقارات من الدين المورث، فيما اذا كان حق الانتفاع جاريا على جميع عقارات المتوفي. ولتعيين هذه الحصة تقدر، اذا اقتضى الامر، قيمة العقارات التي يتمتع بها المنتفع بالنسبة الى قيمة مجموع التركة.

المادة 49 - الدين المضمون *

لا يلزم المنتفع مبدئيا بالدين المضمون بتأمين جار على العقار الذي يتمتع به.

القسم الرابع: في سقوط حق الانتفاع

المادة 50 - سقوط حق الانتفاع *

يسقط حق الانتفاع بانتهاء اجله أو بموت المنتفع أو بتلف الشيء تلفا تاما أو بعدول المنتفع عنه أو باسقاطه منه بسبب سوء الاستعمال، أو بالتوحيد أي بجمع صفتي المنتفع والمالك في شخص واحد. ولا يكون لهذا السقوط مفاعيل قضائية، الا بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري. وينتقل حق الانتفاع، عند الاقتضاء، الى التعويض عن ضمان (سوكرتا) أو عن استملاك لمنفعة عمومية.

المادة 51 - انقضاء مدة الانتفاع *

عند انقضاء مدة الانتفاع، يكون المنتفع مطالبا تجاه صاحب العقار بالاعطال الذي يصيب العقار بسببه. ولا يحق له ادنى تعويض عن التحسينات التي احدثها فيه بدون رضى المالك. على انه اذا كان قد حدث تحسين وعطل في آن واحد، فيعادل بينهما. أما الانشاءات الجديدة التي يحدثها المنتفع والاغراس التي يغرسها فيطبق بشأنها احكام المادة 218 من هذا القرار.

المادة 52 - الانتفاع الجاري على بناية والانتفاع الجاري على كل الاملاك *

اذا لم يكن حق الانتفاع جاريا الا على بناية وحدث ان تلفت هذه البناية بحريق أو بحادث آخر أو انها سقطت من القدم، فلا يحق للمنتفع أن يتمتع لا بالارض ولا بمواد البناء ويكون الامر عكس ذلك فيما اذا كان الانتفاع يشمل كل الاملاك التي تكون البناية جزء منها، ما لم تطبق في الحالتين المذكورتين الاحكام الاخيرة من المادة 46 الانفة الذكر.

المادة 53 - اسقاط حق المنتفع بحكم قضائي *

يمكن عدا ذلك اسقاط المنتفع من حقه بحكم قضائي، بناء على طلب صاحب رقبة العقار بسبب تجاوز المنتفع حقوقه في التمتع، لا سيما اذا أحدث تخريبا في العقار أو اذا تركه يخرب لاهماله العناية به.

وفي هذه الحال يسمح لدائني المنتفع ان يتدخلوا في القضية، وأن يعرضوا بأن يتولوا اصلاح ما تخرب، وان يقدموا ضمانات للمستقبل.

وللقاضي حسب خطورة الظروف، اما ان يحكم باسقاط حق الانتفاع اسقاطا مطلقا واما أن يأمر بعدم تسليم العقار الى صاحب رقبته الا على شريطة أن يدفع سنويا للمنتفع أو لمن انتقل اليه حقه مبلغا معيناً حتى الاجل المحدد لزوال حق الانتفاع.

المادة 54 - بيع العقار الجاري عليه حق الانتفاع*
إذا باع صاحب الرقبة العقار الجاري عليه حق الانتفاع فالبيع لا يغير حق المنتفع في شيء البتة، بل يظل المنتفع يتمتع به ما لم يتنازل عنه تنازلاً صريحاً.

المادة 55 - حق دائني المنتفع*
يحق لدائني المنتفع أن يعملوا على إبطال الرجوع إذا كان مضراً بمصالحهم.

الباب الثالث: في الارتفاق

المادة 56 - حق الارتفاق*
الارتفاق⁽¹⁾ هو تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار معين جارٍ في ملكية شخص غير مالك العقار الأول ويقوم هذا التكليف إما بتحويل شخص آخر حق مباشرة أعمال تصرفية في العقار المفروض عليه التكليف، وإما، بحرمان صاحب ذلك العقار من استعمال بعض حقوقه.

المادة 57 - مصادر حق الارتفاق*
ينتج الارتفاق إما عن الوضعية الطبيعية للامكان وإما عن موجبات مفروضة بالقانون وإما عن اتفاقات معقودة بين أصحاب العقارات.

المادة 58 - إعفاء حق الارتفاق من النشر والإعلان*
شذوذاً عن المبدأ المقرر بالمادة 10 من القرار المختص بالسجل العقاري، تعفى من النشر والإعلان حقوق الارتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للامكان وعن الموجبات المفروضة بالقانون. بيد أن الارتفاق المختص بحق المرور بسبب تدخل أرض في أرض أخرى يمكن تحديده تحديداً دقيقاً، بناءً على طلب صاحب العقار المرتفق.

الفصل الأول: في الارتفاق الطبيعي

المادة 59 - تعريف الارتفاق الطبيعي*
إن الأراضي الوطئية مسخرة، تجاه الأراضي التي تعلوها، لتلقي المياه السائلة سيلاً طبيعياً من الأراضي العالية، بدون أن يكون ليد الإنسان دخل في أسالتها. ولا يجوز لصاحب الأرض الوطئية أن يقيم سداً يمنع هذا المسيل. ولا يجوز لصاحب الأرض العالية أن يحتال ليزيد عبء الارتفاق على الأرض الوطئية.

المادة 60 - الحق في استعمال المياه*
لكل صاحب عقار الحق في أن يستعمل مياه الأمطار الساقطة في أرضه وأن يتصرف بها أما إذا كان استعمال هذه المياه أو الاتجاه الذي توجه إليه من شأنه أن يزيد عبء الارتفاق الطبيعي الناتج عن المسيل، والمذكور بالمادة السابقة، فيجب التعويض على صاحب الأرض الوطئية. وتطبق الأحكام نفسها على مياه العيون النابعة في أرض ما.

(1) - في ما يتعلق بحق الارتفاق بالمجاري راجع القانون تاريخ 1937/6/7.
- في ما يتعلق بتصديق قانون فرض حقوق ارتفاق لتأمين سلامة الملاحة الجوية بمادة وحيدة، راجع القانون رقم 70 تاريخ 1966/12/6.
- في ما يتعلق بتحديد حقوق الارتفاق لتأمين سلامة الملاحة الجوية فيما يعود لمطار بيروت الدولية، راجع المرسوم رقم 4807 تاريخ 1973/1/23.

وإذا فجر صاحب ارض مياهها في ارضه بسبر غورها أو بحفريات في جوف الارض، فعلى اصحاب الارض الوطنية ان يتلقوها، انما يكون لهم حق بتعويض فيما اذا الحق بهم مسيلها أضرارا. ان البيوت، والباحت والبساتين والجنائن والعرضات المسورة الملاصقة للمساكن، لا تخضع في الاحوال المنصوص عليها في الفقرات السابقة، لادنى زيادة في ارتفاع مسيل الماء. وترفع الخلافات الناشئة عن احداث او استعمال الارتفاق المنصوص عنه في الفقرات السابقة ومثلها أمر البت في التعويضات التي تتوجب، عند الاقتضاء، لاصحاب الاراضي الوطنية الى قاضي صلح المنطقة. وعلى هذا القاضي ان يوفق في حكمه بين مصالح الزراعة والصناعة وبين الاحترام الواجب لحق الملكية.

المادة 61 - حق صاحب العقار بتسديد الملك*

لكل صاحب عقار ان يسور ملكه، الا اذا كان هذا التسوير يحول دون استعمال الارتفاق المترتب لمنفعة عقار مجاور.

الفصل الثاني: في الارتفاق القانوني

المادة 62 - تعريف الارتفاق القانوني*

يكون الارتفاق القانوني عائدا اما للمنفعة العمومية واما للمنفعة الخصوصية.

القسم الاول: في الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العمومية

المادة 63 - تعريف الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العمومية*

ان الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العمومية، سواء أكانت الغاية منه التمكن من الوصول الى شواطئ البحر ووضفاف مجاري المياه، أو تأمين أو تسهيل مهمة اعداد المسالك أو المنشآت العمومية، والعناية بها أو استعمالها، وعلى الاخص المنشآت العسكرية البرية أو البحرية، هو محدد في القوانين والانظمة الخاصة.

القسم الثاني: في الارتفاق القانوني العائد للمنفعة الخصوصية

المادة 64 - تعريف الارتفاق القانوني العائد للمنفعة الخصوصية*

على كل صاحب عقار أن يبني سطوحه بحيث تسيل مياه الامطار في ارضه او في الطريق العمومية الا في حالة تطبيق الانظمة الخاصة المتعلقة بالطرق ولا يجوز له اسالة هذه المياه في الارض المجاورة.

المادة 65 - التقيد بالانظمة المحلية*

يتحتم على كل صاحب عقار يريد ان يباشر في ارض أعمالا من شأنها أن تلحق ضررا بالاراضي المجاورة، كالنقب والسبر والحفر، واقامة مستودعات خطرة، أو مزعجة أو مضرة بالصحة، أن يتقيد بالانظمة المحلية التي تحدد المسافة الواجب حفظها بينه وبين تلك الاراضي أو تعين الحواجز الواجب اقامتها بينهما.

المادة 66 - شروط فتح النوافذ والشبابيك*

لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له مطل مستقيم أو نوافذ أو شرفات او سوى ذلك من النتوءات على ارض مسورة أو غير مسورة للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط الذي يحدث فيه هذا المطل أو هذه الشرفات وبين تلك الارض مسافة مترين. وإذا لم تكن هذه المسافة حاصلة، فلا يجوز فتح النوافذ

او الشبايك الا على علو مترين ونصف من ارض الغرفة المراد اضاءتها، اذا كان الطابق ارضيا وعلى علو متر وتسعين سنتيمترا من ارض الغرفة اذا كان الطابق علويا.

المادة 67 - مطل جانبي*

لا يجوز لصاحب عقار أن يكون له مطل جانبي أو منحرف على أرض مسورة أو غير مسورة للمالك المجاور، ما لم يكن بين الحائط المحدث فيه المطل وبين الارض المذكورة مسافة نصف متر.

المادة 68 - عدم سريان المنع*

لا يسري المنع الوارد في المادتين 66 و 67 أعلاه على الاسطحة وعلى النوافذ المفتوحة على الطرقات العمومية.

المادة 69 - احتساب المسافة*

تسبب المسافة المعينة في المادتين 66 و 67 ابتداء من ظاهر الحائط الخارجي حيث تكون النوافذ. أما بشأن الشرفات وما سواها من النتوءات فابتداء من خطها الخارجي حتى الخط الفاصل بين العقارين.

المادة 70 - إلزامية الرخصة*

لا يجوز لصاحب حائط مشترك ان يرفعه او يبني عليه بدون رخصة شريكه فيه. بيد انه يجوز له ان يضع، من جهة عقاره على الحائط المشترك او ان يسند اليه جسورا او منشآت او سوى ذلك من الابنية حتى غاية نصف الثقل الذي يتحمله الحائط.

المادة 71 - التنازل عن الحق المشترك*

لا يلزم احد التنازل لجاره عن حقه المشترك في الحائط. بيد انه اذا زاد أحد الشركاء بالشيوع علو حائط، وذلك برخصة من الفريق الاخر، يحق لهذا الفريق اذا لم يكن قد تحمل شيئا من النفقة، ان يكتسب حق الشراكة في القسم المنشأ حديثا في الحائط المشترك، بشرط أن يدفع نصف هذه النفقة وأن يدفع أيضا، اذا اقتضى الامر، نصف قيمة الأرض المستعملة لزيادة كثافة الحائط.

المادة 72 - احكام التصليحات والتجديدات*(1)

اذا كانت طوابق بيت تخص مالكين مختلفين، فان التصليحات والتجديدات في البناء تكون خاضعة لاحكام التالية، ما لم يكن هناك شروط مخالفة مذكورة في سندات الملكية:

- كلفة الجدران الضخمة والسقوف هي على عاتق جميع أصحاب العقار، كل واحد بنسبة قيمة الطابق الذي يملكه.

- على صاحب كل طابق كلفة أرض الطابق التي يمشي عليها.

- على صاحب الطابق الاول كلفة الدرج المؤدي الى ذلك الطابق، وعلى صاحب الطابق الثاني كلفة الدرج الذي يؤدي اليه ابتداء من الطابق الاول وهلم جرا.

المادة 73 - المغروسات*

يجوز ان يكون لصاحب ارض اشجار كبيرة وصغيرة قريبا من حدود الارض المجاورة، بيد انه يحق لصاحب هذه الارض المجاورة ان يقطع الاغصان التي تعلو أرضه.

(1) وفقا لنص المادة 18 من قانون 1962/12/24 لا تطبق احكام المادة 72 من القرار رقم 3339 تاريخ 1930/11/12 على الابنية المقيدة بالدوائر العقارية.

ويمكن غرس اشجار كبيرة وصغيرة من جميع الانواع ملاصقة للحائط الفاصل وعلى كل جهة من جهتيه، دون ترك أية مسافة كانت بين الحائط والمغروسات، غير انه لا يجوز ان تتجاوز هذه الاغراس قمة الحائط.

واذا لم يكن الحائط مشتركاً فلصاحبه فقط الحق في اسناد اغراسه اليه.

المادة 74 - طالب ممر في الاراضي المجاورة *

لصاحب العقار المحاط من كل جانب والذي لا منفذ له الى الطريق العمومية ان يطلب ممراً في الاراضي المجاورة مقابل دفعه تعويضاً بنسبة الضرر الذي قد يسببه، ويعطي نفس الحق صاحب العقار الذي ليس له الا منفذ غير كاف لاستثماره استثماراً زراعياً أو صناعياً.

المادة 75 - تعيين الممر *

يجب نظاماً أن يؤخذ الممر في الجهة التي تكون فيها مسافته من الارض المحاطة الى الطريق العمومية اقصر ما يمكن.

على انه يجب ان يعين الممر في النقطة التي يسبب فتحه فيها أقل ضرر لصاحب الارض الذي يكون منحه.

المادة 76 - تعذر فتح ممر *

اذا أصبحت الارض محاطة من كل جانب بسبب تجزئتها اثر بيع او مبادلة أو قسمة أو أي عقد كان، فلا يجوز طلب ممر الا في الاراضي التي تكون هذه المعاملات قد جرت عليها. بيد أنه اذا تعذر فتح ممر كاف في الاراضي المقسومة، تطبق عندئذ المادة 74.

المادة 77 - مرور المياه في الاراضي المتوسطة *

يمكن لكل صاحب عقار يريد أن يستعمل لري أرضه المياه الطبيعية أو الاصطناعية التي يكون له حق التصرف بها، أن يحصل على مرور هذه المياه في الاراضي المتوسطة بينها وبين أرضه بشرط ان يجعل عن ذلك تعويضاً.

المادة 78 - احراز اجازة *

يمكن ايضاً لصاحب العقار المذكور أن يحرز اجازة، لقاء تعويض معجل، في أن تمر المياه التي تسيل من أرضه بعد ريها على هذه الصورة، في الاراضي التي تكون تحتها.

المادة 79 - اجازة اسناد الإنشاءات الفنية *

مع الاحتفاظ بالاحكام النظامية المتعلقة بمأخذ المياه، يمكن لكل صاحب عقار مجاور لمجرى ماء، اذا اراد استعمال المياه لري أرضه، أن يحصل، لقاء تعويض معجل، على اجازة اسناد الانشاءات الفنية اللازمة لاقامة مأخذ الماء، الى الارض الواقعة تجاه أرضه على ضفة المجرى.

المادة 80 - مصاريف الانشاء والصيانة *

اذا طلب صاحب العقار المراد اسناد الانشاءات الفنية الى أرضه الاشتراك في استعمال السد فعليه ان يتحمل نصف مصاريف الانشاء والصيانة. وفضلاً عن ذلك لا يحق له، في هذه الحال، أقل تعويض مقابل اسناد السد الى أرضه، واذا كان قد قبض تعويضاً فعليه ان يرده.

المادة 81 - جرّ المياه *

لكل صاحب عقار يريد اصلاح أرضه بإسالة مياهها او بأية طريقة كانت للتجفيف أن يجر هذه المياه مقابل تعويض عادل معجل الدفع، تحت الارض او فوقها عبر الاراضي الفاصلة بين أرضه وبين

مجري ماء أو أي خندق آخر لمسيل المياه ويستثنى من هذا الارتفاق البيوت والباحات والحدائق والجنانن والعرضات المسورة المجاورة للمساكن.

المادة 82 - المنشآت المحدثه *

يحق لأصحاب العقارات المجاورة أو التي تجتازها المياه، أن يستعملوا المنشآت المحدثه، بمآل المادة السابقة، لاسالة مياه أراضيهم، وفي هذه الحال يلزمهم:

- 1- قسم من أكلاف المنشآت بنسبة استفادتهم منها.
- 2- النفقات الناجمة عن التحويلات التي قد يترتب احداثها لاستعمال هذا الحق.
- 3- الحصة التي تصيبهم، فيما بعد، من أكلاف صيانة هذه المنشآت التي تصبح مشتركة.

المادة 83 - صلاحية حاكم الصلح للفصل في النزاعات *

ان المنازعات التي قد تسفر عن احداث حق الارتفاق هذا وعن استعماله، وعن تحديد ممر المياه، وعن القيام بالاشغال اللازمة لاسالة المياه أو للتجفيف أو عن التعويضات وأكلاف الصيانة، ترفع الى حاكم صلح المنطقة الذي يتوجب عليه، عند اصدار حكمه، ان يوفق بين مصالح المشروع وبين الاحترام الواجب لحق الملكية.

الفصل الثالث: في الارتفاق الذي يحدثه الانسان

المادة 84 - حق احداث الارتفاقات *

يجوز لأصحاب العقارات ان يحدثوا عليها أو لمنفعتها ما شاؤوا من الارتفاقات شرط ان لا تفرض على شخص او لمنفعة شخص بل على ارض أو لمنفعة ارض والا تخالف النظام العام. ويحدد استعمال هذه الارتفاقات ومداها بالصك الذي يحدثها، وإذا لم يكن هناك صك فبالقواعد التالية:

الفصل الرابع: في شروط استعمال الارتفاقات

المادة 85 - استعمال الارتفاقات *

من أحدث ارتفاقا فقد منح ضمنا ما هو لازم لاستعماله. فحق الاستقاء من عين يتضمن حتما حق المرور في الارض التي تقع فيها العين.

المادة 86 - المنشآت اللازمة لاستعمال الارتفاق وصيانتها *

لصاحب العقار المرتفق الحق في أن يقيم في العقار المرتفق كل المنشآت اللازمة لاستعمال هذا الارتفاق ولصيانته.

المادة 87 - اكلاف المنشآت *

ان اكلاف المنشآت اللازمة لاستعمال الارتفاق وصيانتها هي على عاتق صاحب العقار المرتفق.

المادة 88 - تجزئة العقار المرتفق *

إذا جزئ العقار المرتفق، يبقى حق الارتفاق لكل جزء من أجزائه دون أن يزيد العبء من جراء ذلك على العقار المرتفق.

مثال ذلك في حق المرور فانه يتحتم على جميع الشركاء بالملك أن يستعملوه بنفس الموضع.

المادة 89 - قصر استعمال الارتفاق*

لا يجوز لصاحب العقار المرتفق أن يأتي بعمل يرمي الى قصر استعمال الارتفاق او الى جعله أكثر مشقة.

لذلك لا يجوز له أن يغير وضعية الاماكن أو أن يحول الارتفاق الى مكان غير المكان المعين له قديماً.

بيد انه اذا كان الارتفاق في مكانه القديم قد أصبح اشد ارهاقاً لصاحب العقار المرتفق او كان يمنعه عن القيام باصلاحات مفيدة، فله ان يعرض على صاحب العقار المرتفق مكاناً بسهولة المكان الاول لاستعمال حقوقه، ولا يحق لهذا الاخير ان يرفض العرض.

وكذلك من كان له حق ارتفاق، لا يمكنه استعماله الا وفقاً لمنطوق صكه ولا يجوز له أن يأتي في أرضه أو في العقار المرتفق بعمل من شأنه ارهاق ذلك العقار.

الفصل الخامس: في سقوط الارتفاق

المادة 90 - سقوط الارتفاق بالترقين*

يسقط الارتفاق بالترقين. ويتم الترقين بمفعول الاتفاقات أو الاحكام. ويحق للقاضي أن يأمر بالترقين اذا كان الارتفاق دون جدوى أو كان غير ممكن انفاذه.

الباب الرابع: في حقوق الرهن

الفصل الاول: في الرهن بطريقة نقل الملكية البيع بالوفاء والاستغلال

المادة 91 - الرهن بطريقة نقل الملكية*

(البيع بالوفاء) أو الرهن بطريقة نقل الملكية هو بيع عقار شريطة أن يكون للبائع في أي وقت كان أو عند انقضاء المهلة المعينة، حق استرداد المبيع مقابل رد الثمن وللمشتري حق استرداد الثمن عند رد المبيع.

المادة 92 - بيع العقار بالوفاء*

كل عقار قابل للبيع يمكن بيعه بالوفاء، ويمكن الاشتراط في عقد البيع بالوفاء أن يظل البائع شاغلاً للعقار بصفة مستأجر: (وهو البيع بالاستغلال).

المادة 93 - الرضى*

ليس للمشتري ولا للبائع، في اثناء مدة العقد، التفرغ عن العقار أو ايجاره أو فرض حقوق عينية عليه الا برضاهاما الصريح المتبادل.

المادة 94 - الشروط في العقد*

يمكن الاشتراط في العقد أن يتناول المشتري منفعة ما من العقار دون بدل، أو أن يتمتع بقسم من غلته.

المادة 95 - موجبات المشتري*

يتوجب على المشتري، ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك، ان يعتني بصيانة العقار وأن يتولى التصليحات المفيدة والضرورية له، على ان يحسم من غلة العقار المصاريف الناجمة عن الصيانة والاصلاحات. واذا تسلم العقار مشتريه، اصبح مسؤولاً تجاه البائع عن الغلة المستوفاة - ما لم يكن ثمة

اتفاق على خلاف ذلك - فيحسم كل سنة قيمة الغلة من أصل الدين بعد ان يطرح منها، عند الاقتضاء، قيمة الغلة المستوفاة لحسابه الخاص وفقا لشروط العقد، ومقدار مصاريفه على العقار.

المادة 96 - مسؤولية المشتري *

ان المشتري مسؤول عن تلف العقار الذي بيده أو عن تخريبه، ضمن الشروط الآتية:
يحسم مقدار التلف أو التخريب من أصل الدين، فإذا كان هذا المقدار يساوي أو يتجاوز ثمن المبيع الغي البيع حكما، وتوجب الفرق على المشتري، ما لم يكن التلف أو التخريب بقوة قاهرة.
وإذا تلف أو تخرب عقار مضمون، يرصد تعويض الضمان، بالافضلية، لتسديد دين الدائن، ويسقط عن المديون قسط من الدين بمقدار قيمة التعويض.

المادة 97 - انتقال حق الإلغاء *

عند وفاة المشتري أو البائع ينتقل حق الإلغاء لورثتهما.

المادة 98 - البيع بالوفاء *

البيع بالوفاء لا يجزأ ولو قسم الدين فيما بين ورثة المشتري أو البائع.

المادة 99 - حقوق دائني البائع *

لا يحق لدائني البائع، في اثناء مدة العقد كلها، وقبل تسديد الثمن ليد المشتري، أن يستعملوا أي حق كان على العقار.

المادة 100 - بيع العقار *

إذا لم يرد البائع الثمن، يحق للمشتري أن يطلب بيع العقار ليستوفي دينه من ثمنه.

الفصل الثاني: في الرهن

المادة 101 - تعريف الرهن *

الرهن عقد يضع بموجبه المديون عقارا في يد دائنه، أو في يد عدل⁽¹⁾ ويخول الدائن حق حبس العقار الى أن يدفع له دينه تماما. وإذا لم يدفع الدين، فله الحق بملاحقة نزع ملكية مديونه بالطرق القانونية.

المادة 102 - تخصيص الرهن *

لا يجوز تخصيص الرهن لضمان موجبات بعمل شيء أو بعدم عمله.

المادة 103 - صحة الرهن *

تتوقف صحة الرهن على وجود دين ثابت ثبوتا صحيحا.

المادة 104 - رهن حصص مشتركة *

عدل نص المادة 104 بموجب المادة الاولى من القرار رقم 31/ل.ر. تاريخ 14/2/1941 والمادة الاولى من القرار رقم 295 تاريخ 28/5/1942 واصبح على الوجه التالي:

كل عقار جاز بيعه جاز رهنه.

لا يجوز رهن حصص مشتركة الملكية.

(1) العدل هو الذي ائتمنه الراهن والمرتهن وسلماه وادعاه الرهن (عن المجلة).

المادة 105 - رهن عقار *

يمكن رهن العقار⁽¹⁾ ضمانا لدين على غير الراهن.

المادة 106 - وفاء الدين *

يضمن كامل العقار المرهون كل جزء من الدين، لذلك لا يحق للمدين ان يطلب التمتع بعقاره قبل وفاء الدين.

المادة 107 - حالة عدم الوفاء *

لا يجوز الاتفاق على أن يبقى العقار المرهون، في حالة عدم وفاء الدين، ملكا للدائن.

المادة 108 - الظروف القاهرة *

يبقى العقار بإشراف واضع اليد ويبقى بعهدة المالك وعلى مسؤوليته اذا اثبت المرتهن⁽²⁾ حدوث ظروف القاهرة.

المادة 109 - قيد الرهن *

لا يمس الرهن بالحقوق العينية المحرزة بطريقة قانونية (والمحتفظ بها) على العقار قبل قيد الرهن في السجل العقاري.

المادة 110 - الاشياء المشمولة بالرهن *

يشمل الرهن جميع الاشياء التي كانت أو أصبحت أجزاء متممة للعقار أو من منتفعاته أو من ملحقاته الضرورية.

المادة 111 - رضى المدين *

لا يجوز للدائن ان يتناول دون رضى المدين منفعة مجانية من العقار المرهون وعليه أن يستغل كل الثمار التي يمكن ان يغلها العقار⁽³⁾، وتحسم هذه الغلة من الدين المضمون، حتى قبل استحقاقه، محسوبة أولا على الفائدة والنفقات ثم على رأس المال.

المادة 112 - اعتناء الدائن بالعقار المرهون *

على الدائن أن يعتني بصيانة العقار المرهون وبإجراء التصليحات المفيدة والضرورية له، على ان يتناول من الغلة جميع مصاريف الصيانة والتصليحات أو ان يستوفيها بالافضلية من ثمن العقار. وله دائما أن يرفع هذه الموجبات عن عاتقه بتخليه عن حق الرهن.

المادة 113 - عدم تجزئة الرهن *

الرهن لا يجزأ ولو قسم الدين بين ورثة المدين وورثة الدائن. فوريث المدين اذا أدى نصيبه من الدين لا يمكنه المطالبة باستلام العقار المرهون، وكذلك وريث الدائن اذا قبض نصيبه من الدين لا يمكنه تسليم العقار فيضر بمصلحة شركائه في الميراث الذين لم يقبضوا حصصهم.

المادة 114 - الرضى المتبادل *

ليس للمدين ولا للدائن ان يتصرفا بالعقار المرهون دون رضاهما المتبادل، وكل عقد يجري خلافا لهذه القواعد باطل حكما.

(1) راجع قانون الرهونات العقارية الصادر بموجب القرار رقم 1329 تاريخ 1922/3/20.

(2) اي: الدائن المرتهن.

(3) اي: ان يجعله ينتج كل الثمار التي يمكنه انتاجها.

المادة 115 - اعادة المرهون من الراهن *
العقار المرهون الذي يعيره الدائن المرتهن الى المدينون أو يؤجره منه يبقى مخصصا لضمان وفاء الدين.

المادة 116 - زوال الرهن *
يزول الرهن بتسديد الدين عند استحقاقه، أو ⁽¹⁾ بالاتفاق بين المدينون والدائن المرتهن، أو بمجرد ارادة المرتهن. ولا يكون لزوال الرهن مفعول قضائي الا بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري.

الباب الخامس: في الامتيازات والتأمينات

الفصل الاول: في الامتيازات

المادة 117 - تعريف حق الامتياز *
الامتياز في المسائل العقارية، هو حق عيني يعطاه الدائن من صفة الدين الخاصة، بأن يكون مفضلا على سائر الدائنين حتى على أصحاب التأمينات انفسهم.

المادة 118 - تعداد الديون الممتازة *
الديون الممتازة ثلاثة لا غير، وهي:

1- الدين المحدد بالمادة 44 من القرار رقم 186 المؤرخ في 15 اذار سنة 1926.

2- النفقات القضائية الناشئة عن بيع العقار وتوزيع ثمنه.

3- رسوم الانتقال والغرامات التي تفرض على البيانات الكاذبة المتعلقة بثمن البيع.

المادة 119 - اعفاء الامتيازات من التسجيل *
شذوذا عن المبدأ العام المقرر بالمادة 10 من القرار المختص بانشاء السجل العقاري، تعفى هذه الامتيازات من التسجيل.

الفصل الثاني: في التأمينات

القسم الاول: في احكام عامة

المادة 120 - تعريف التأمين *
التأمين هو حق عيني على العقارات المخصصة لضمان القيام بموجب وهو بطبيعته غير قابل التجزئة ويبقى بكامله على العقارات المخصصة وعلى كل عقار منها وعلى كل قسم من هذه العقارات، ويتبعها في أية يد تنتقل اليها العقارات.

المادة 121 - الاشياء القابلة للتأمين *
الاشياء الاتي ذكرها، دون سواها، قابلة التأمين:

1- العقارات المبنية وغير المبنية القابلة للبيع والشراء، ومعها جميع ملحقاتها المعتمدة عقارات.

2- حق الانتفاع الجاري على نفس العقارات والملحقات مدة قيام هذا الحق.

(1) ان حرف "او" لم يرد ما يقابلها بالنص الفرنسي.

3- حقوق الاجارتين والمقاطعة.

4- حق السطحية.

المادة 122 - التأمين في عقار شائع *

ان التأمين الذي يعقده الشريك في عقار شائع بدون اذن من شركائه يحول بعد القسمة الى الحصة التي تقع في نصيبه، أما المبالغ التي تصيب عاقد التأمين من تعادل قيم الحصص أو المبالغ التي تستحق له من ثمن العقار، في حالة بيعه من شركائه فتخصص لتسديد مال التأمين.

المادة 123 - التأمين المكتسب *

ان التأمين المكتسب يشمل الابنية والمغروسات أو التحسينات المحدثه في العقار المؤمن.

المادة 124 - تعيين رتبة التأمين للفوائد والاقساط *

للدائن المسجل برأسمال ذي فائدة أو ذي أقساط تستحق، الحق في أن تعين لفوائده وأقساطه (عن السنة المستحقة بتاريخ طلب التنفيذ وعن السنة الجارية، شرط أن لا يتجاوز المجموع مبلغ فائدة سنتين) نفس رتبة التأمين المعينة للرأسمال، على شرط أن يكون هذا الحق متولدا عن العقد نفسه، وأن يكون مسجلا وأن يكون معدل الفائدة مذكورا.

المادة 125 - التأمين المسجل في السجل العقاري *

كل تأمين مسجل بصورة قانونية في السجل العقاري يحتفظ برتبته وصحته دون ما حاجة الى معاملة جديدة، الى أن يقيد في نفس السجل، بصورة قانونية أيضا، عقد الإبراء.

المادة 126 - مفعول التأمين *

يكون التأمين جبريا أو رضائيا. وفي كلا الحالين لا يكون له مفعول قانوني الا بعد تسجيله.

المادة 127 - تعدد التأمينات على عقار واحد *

يجوز وضع عدة تأمينات على عقار واحد، وسواء أكانت جبرية أو رضائية فان رتبها تعين بحسب تاريخ قيدها في السجل العقاري.

القسم الثاني: في التأمينات الرضائية

المادة 128 - عقد التأمين الرضائي *

لا يعقد التأمين الرضائي الا من كان له الاهلية بأن يتصرف بالعقار أو بالحق الذي يخضعه للتأمين.

المادة 129 - الرخصة القضائية *

لا يجوز التأمين على حقوق فاقد الاهلية أو القصر المحجورين الا لاسباب وبالطرق المعينة في القانون الخاص بأحوالهم الشخصية. أما حقوق الغائبين فما دام وضع اليد معطى بصورة مؤقتة فلا يجوز التأمين عليها الا برخصة قضائية.

المادة 130 - التأمين على مقتنيات *

لا يجوز التأمين على مقتنيات في حيز المستقبل.

القسم الثالث: في التأمينات الاجبارية

المادة 131 - تعريف التأمين الاجباري *

الفي نص المادة 131 بموجب القرار رقم 102/ل.ر. تاريخ 1932/8/6 وابدل بالنص التالي:

التأمين الاجباري هو التأمين الذي يسجل حكماً، سواء أكان برضى أم بغير رضى صاحب العقار، وفي الاحوال المعينة فيما يلي. ولا يكون هذا التأمين الا باسم معين. أما الحقوق والديون التي يعقد التأمين الاجباري لضمانها فهي:

- 1- حقوق وديون القصر والمحجورين، فالتأمين الاجباري يعقد على أموال اوصيائهم.
- 2- حقوق وديون المرأة المتزوجة، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات الزوج لضمان البائنة والحقوق الزوجية والتعويض عن الموجبات المترتبة على الزوج والتي تكون بعهدتها.
- 3- حقوق وديون الدولة والبلديات والادارات العمومية، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات المحاسبين، وكذلك حقوق وديون الدولة، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات مديونيها.
- 4- حقوق وديون البائع المبادل والمقاسم، فالتأمين الاجباري يعقد على العقار المبيع أو المبادل به أو المقسوم عندما لا يحتفظ بتأمين رضائي لضمان ثمن البيع أو فرق المبادلة أو فرق القسمة.
- 5- حقوق وديون الدائنين أو الموصى لهم بتركة، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات التركة ضماناً لفرز تركة المورث عن أموال الوارث.

المادة 132 - التأمين الاجباري *

يجب دائماً ان يعين في التأمين الاجباري المبالغ المضمونة والعقارات الجارية عليها التأمين.

المادة 133 - التأمين الاجباري لمصلحة القصر والمحجورين *

ان أساس التأمين الاجباري المعقود لمصلحة القصر والمحجورين وقوامه وشروطه تعيينها السلطة المكلفة الاشراف على ادارة الاوصياء بموجب التشريع المرعي الاجراء.

المادة 134 - التأمين الاجباري لمصلحة المرأة المتزوجة *

ان أساس التأمين الاجباري المعقود لمصلحة المرأة المتزوجة، وقوامه وشروطه يمكن تعيينها بنص صريح في عقد الزواج المحرر أمام السلطات ذات الصلاحية ووفقاً للشكل والشروط المقررة في القوانين النافذة.

وإذا لم يحرر عقد زواج أو إذا كان العقد خلواً من الاحكام اللازمة لتقرير التأمين الاجباري فالمحكمة المدنية الموجودة في محل اقامة الطرفين تقرره.

المادة 135 - توسيع وتخفيف الضمانات التأمينية *

إذا ظهر ان الضمانات التأمينية المعطاة للقصر والمحجورين أو للمرأة المتزوجة، غير كافية، فيحق للسلطة المعنية بالمادة 133 توسيعها فيما يختص بالقصر والمحجورين، ويحق مثل ذلك للمحكمة فيما يختص بالمرأة المتزوجة.

وإذا ظهر ان الضمانات التأمينية المعطاة للقصر والمحجورين أو للمرأة المتزوجة هي باهظة فيمكن تخفيفها بالطرق المعينة في الفقرة السابقة.

المادة 136 - التأمين على عقارات المحاسبين ومديوني الدولة *

الفي نص المادة 136 بموجب القرار رقم 102/ل.ر. تاريخ 1932/8/6 وابدل بالنص التالي:

يفرض التأمين على عقارات المحاسبين بقرار من وزير المالية أو من الموظف الذي يقوم مقامه وكذلك على عقارات مديون الدولة.

المادة 137 - التأمين على العقارات المباعة او المبادل بها او المتفرغ عنها *

يحق للبائع والمبادل والمقاسم لأموال غير منقولة، أن يطلبوا في عقد البيع أو في عقد المبادلة أو القسمة ممن يبيعون منهم أو يبادلونهم أو يقاسمونهم، تأميناً على العقارات المبيعة أو المبادل بها أو المتفرغ عنها، وذلك لضمان تسديد الثمن بكامله أو بعضه أو لضمان فرق ثمن الحصص الناتج عن المبادلة أو القسمة.

وإذا لم يكن هناك نص يقضي بعقد تأمين رضائي، فللبائع أو المبادل أو المقاسم أن يعقد التأمين الاجباري على العقارات بموجب حكم من المحكمة المدنية الكائنة في محل العقارات المذكورة.

المادة 138 - حفظ الحقوق في فرز التركات *

للدائن وللموصى لهم أن يحفظوا حقوقهم في فرز التركات بموجب قيد اجباري يدون في اثناء الستة الاشهر التي تلي افتتاح التركة.

وإذا لم يتم القيد في المدة المذكورة فلا يكون لهذا الحق مفعول على العقارات.

ويجري القيد بناء على حكم صادر في غرفة المذاكرة، وبطلب من ذوي العلاقة، وبعد مطالعة النيابة العامة. ولا يعطى رتبة الا اعتباراً من تاريخ تدوينه في السجلات العقارية. ما لم يكن قد سبقه القيد الاحتياطي المنصوص عنه في المادة 139.

ان التأمين سواء اكان مدوناً بناء على مراجعة أحد الدائنين أو الموصى لهم أو بناء على مراجعة فريق منهم في أن واحد أو على التعاقب، تعود فائدته الى جميع الدائنين والموصى لهم، دون مساس بدواعي الافضلية أو الاسبقية الحاصلة فيما بينهم من قبل، ولا احداث دواع جديدة لافضلية أو لاسبقية. ويسري هذا التأمين على دائني الوريث الشخصيين، كما يسري ايضاً على دائني المورث وعلى الموصى لهم منه اذا كانوا لم يقدموا طلب قيد قبل انقضاء المهلة المعنية في الفقرة الاولى من هذه المادة.

المادة 139 - القيود الاحتفاظية او الاحتياطية *

في مختلف حالات التأمين الاجباري، يمكن لرئيس المحكمة، عند وجود سبب مستعجل، أن يأمر، بناء على استدعاء، بتدوين ما يقتضي من قيود احتفاظية أو احتياطية، ولا يكون لهذه القيود مفعول الا لغاية صدور الحكم النهائي المقتضى تسجيله. فاذا قضى الحكم النهائي بتثبيت كل القيود أو بعضها فقط، فان التأمين، كما يكون قد تحدد، يأخذ رتبته من تاريخ القيد الاحتياطي.

القسم الرابع: في التأمينات المؤجلة

المواد 140 - 142 - أحكام ملغاة *

الغيت نصوص المواد 140، 141، و 142 بموجب المادة 4 من القانون رقم 76 تاريخ 1999/4/3.

الفصل الثالث: في حقوق الدائن صاحب التأمين

المادة 143 - عدم جواز احوالة حق الدائن *

لا يجوز للدائن صاحب التأمين أن يحيل حقه لشخص آخر الا برضى المدينون الصريح ما لم يكن في العقد نص واضح يخوله ذلك (كأن يذكر مثلاً في العقد أن التأمين هو لأمري).

المادة 144 - اصول احوالة حق الدائن *

تتم احوالة الحق اما بقيده في السجل العقاري أو في سجل التأمينات واما (بتجبير) شهادة القيد. ويجب في الحالة الاخيرة هذه أن يكون امضاء (المجير) مصدقاً رسمياً وفقاً للاحكام المعنية بالمواد 59 و 60 و 61 من القرار 188 الصادر عن المفوض السامي للجمهورية الفرنسية بتاريخ 15 اذار سنة 1926.

المادة 145 - حق التتبع *

ان اصحاب الديون الذين بيدهم تأمين على عقار يتبعونه في أية يد ينتقل اليها ويقبضون المبلغ المخصص لهم، كل بحسب الرتبة المعينة في القيود.

الفصل الرابع: في مفعول التأمينات تجاه المديون والاشخاص المنتقل اليهم العقار

المادة 146 - التصرف بالعقار المؤمن عليه *

يتصرف المديون أو واضع اليد تصرفا مطلقا بالعقار المؤمن عليه، وله وفقا للقواعد المعينة أدناه، أن يتحرر من موجهه قبل أجله، دون اذن من الدائنين اصحاب التأمين.

المادة 147 - بيع العقار المؤمن *

إذا باع المديون العقار أو الحق الجاري عليه التأمين بعد اجراء عقد التأمين، فالشخص الثالث المنتقل اليه العقار والمدخل في القضية يكون له الخيار اما بأن يفي الدائن الملاحق رأسماله بكامله مع الفائدة والمصاريف أو بأن يتحمل معاملات نزع الملكية الاجباري التي يباشرها الدائن.

المادة 148 - تلف العقار المؤمن *

إذا تلف العقار أو العقارات الجاري عليها التأمين أو اصابها تخريبات فأصبحت غير كافية ضمانا للدائن، يحق له أن يطلب استرجاع ماله فورا بعد صدور قرار بذلك من القضاء أو أن ينال تأمينا اضافيا.

وتخصص تعويضات الضمان (السوكرتا) مبدئيا لترميم العقار بشرط أن تكون كافية لاعادته الى حالته السابقة. ويجري الترميم، وانفاق المال تحت اشراف الدائن أو الدائنين اصحاب التأمين ضمن الشروط المتفق عليها فيما بينهم وبين المديون، فاذا لم يتم الاتفاق، يقرر ذلك القاضي.

وإذا كانت تعويضات الضمان (السوكرتا) غير كافية أو اذا رجع المديون عن ترميم العقار يوزع مبلغ التعويضات على أصحاب الديون الممتازة وأصحاب التأمين الداخليين في التوزيع كل بحسب رتبة دينه، ويسقط حق المديون من الاستفادة من الاجل بمقدار هذا المبلغ.

المادة 149 - دعوى العطل والضرر *

إذا أحدث الشخص المنتقل اليه العقار تغييرا في قوام العقار الجاري عليه التأمين فان التخريبات التي تنتج عن عمله أو تحدث باهماله وتلحق ضررا بالدائنين اصحاب التأمين تخولهم حق اقامة دعوى العطل والضرر عليه. اما هو فله ان يطالب بالنفقات التي رأى لزوما لصرفها لصيانة العقار والاعتناء به.

الفصل الخامس: في زوال التأمين

المادة 150 - زوال التأمين بالترقين *

يزول التأمين بالترقين. ويحصل الترقين:

1- بسقوط الموجب الذي يكون التأمين ضامنا له.

2- برجوع الدائن عن حقه.

الفصل السادس: في ترقين القيود التأمينية

المادة 151 - شطب القيود *

تشطب القيود برضى الفريقين اللذين لهما الصفة اللازمة لذلك، أو بموجب حكم مكتسب قوة القضية المحكمة. على انه يمكن شطبها دون رضى الدائنين، اذا أودع مبلغ الدين بعد عرضه عرضا فعليا على الدائنين ورفضهم قبوله.

ان ايداع مبلغ الدين بعد عرضه عرضا فعليا يبرئ ذمة المدينون، ويقوم تجاهه، مقام الدفع، اذا كان العرض قد جرى بوجه صحيح. ويكون المبلغ او الشيء المودع على هذه الصورة بعهدة الدائن ومسؤوليته.

المادة 152 - 157 - أحكام ملغاة *

الغيت نصوص المواد من 152 حتى 157 بموجب المادة 2 من القرار رقم 48 تاريخ 1933/3/28⁽¹⁾.

الفصل السابع: في نزع الملكية الاجبارية

المادة 158 - نزع الملكية الاجباري *

الغى نص المادة 158 بموجب القرار رقم 102/ل.ر. المؤرخ في 1932/8/6 وابدل بالنص التالي:

في حالة عدم الدفع عند استحقاق المبالغ المضمونة، يحق لكل دائن صاحب تأمين مهما كانت رتبته أن يلاحق بيع العقار أو الحق الجاري عليه التأمين بطريقة نزع الملكية الاجباري. وللدائن المرتهن أو للمشتري بالوفاء أو بالاستغلال استعمال الحق نفسه ولكن ليس له أن يستعمله الا عندما يكون المدينون قد أعطاه وكالة دورية غير قابلة العزل لهذه الغاية.

المادة 159 - 173 - أحكام ملغاة *

الغيت نصوص المواد من 159 الى 173 بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1923.

الباب السادس: في الوقف والاجارتين والاجارة الطويلة

الفصل الاول: في الوقف

المادة 174 - العقار الموقوف *

لا يجوز بيع العقار الموقوف ولا يجوز التفرغ عنه لا مجانا ولا ببذل ولا انتقاله بطريق الارث، ولا يجوز رهنه أو عقد تأمين عليه، غير أنه يمكن استبداله واجراء الاجارتين والمقاطعة عليه.

المادة 175 - قيد الوقف في السجل العقاري *

لا يضر الوقف الحقوق العينية المكتسبة بالطرق القانونية والمحتفظ بها على العقار قبل قيد الوقف في السجل العقاري.

(1) نص المادة 2 من القرار رقم 48 تاريخ 1933/3/28 : "ان المادة 152 وما يليها الى غاية المادة 157، والمادة 59 وما يليها الى غاية المادة 173 من قرار المفوض السامي عدد 3339 المؤرخ في 12 تشرين الثاني سنة 1930 والقاضي بتنظيم الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، وايضا المادة 168 من القرار عدد 102/ل.ر. المؤرخ في 6 آب سنة 1932 والقاضي بتعديل احكام القرار 3339 يكف عن تطبيقها في اراضي الجمهورية اللبنانية منذ اليوم الذي يبتدى فيه العمل بمقتضى قانون اصول المحاكمات المدنية المصدق بهذا القرار.

على ان احكام الفصل الثالث - الجزء الثاني والجزء الثالث - من قرار المفوض السامي رقم 3290 المؤرخ في 23 ايلول سنة 1930 والمختص بتنظيم شركات التسليف العقاري والمعدل بالقرار عدد 3298 الصادر في 7 تشرين الاول سنة 1930، تبقى مرعية في لبنان".

المادة 176 - مفعول الوقف القانوني *
لا يكون للوقف مفعول قانوني الا من يوم قيده في السجل العقاري.

المادة 177 - الاشياء المشمولة بالوقف *
يشمل الوقف جميع الاشياء التي كانت أو أصبحت اجزاء متممة للعقار أو من ملحقاته أو اعواضه اللازمة له.

المادة 178 - مرور الزمن *
لا يكتسب بمرور الزمن أي حق كان على العقارات الوقفية المستعملة مسجدا أو كنيسة أو كنيسا أو مستشفيات أو معهدا تعليميا أو المخصصة لاستعمال العموم.

المادة 179 - احكام متعلقة بالاقواق *
ان القواعد المتعلقة بانشاء الاوقاف وبصحتها وغايتها وقسمتها وتأجيرها واستبدالها معينة في أحكام القوانين الخاصة بذلك.

الفصل الثاني: في الاجارتين

المادة 180 - تعريف الاجارتين *
الاجارتان عقد يكتسب بموجبه شخص ما، بصورة دائمة، حق استعمال عقار موقوف والتمتع به مقابل تأدية ثمنه. ويقوم هذا الثمن بمبلغ معين من المال يعتبر كبذل ايجار معجل معادل لقيمة الحق المنقرغ عنه، ويضاف الى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل 3 بالالف من قيمة العقار حسبما تحدد القيمة المذكورة بالتخمين المتخذ اساسا لجباية الضريبة العقارية.

المادة 181 - شراء ملكية العقار المجردة *
لصاحب حق الاجارتين ان يشتري في أي وقت كان ملكية العقار المجردة مقابل بدل معادل قيمة 30 قسطا سنويا.

المادة 182 - الحصول على اجازة *
يجب الحصول مسبقا على اجازة من القاضي قبل عقد الاجارتين.

المادة 183 - حق صاحب الاجارتين *
لصاحب الاجارتين الحق في استعمال العقار والتمتع به كمالك حقيقي، فله أن يتمتع به بنفسه أو أن يؤجره، وان يتصرف بحقه فيه بمطلق الحرية، لاسيما أن يتقرغ عنه ببذل أو دون بدل وأن يرهنه وأن يجري تأمينا عليه وأن يفرض عليه جميع الحقوق العينية.

المادة 184 - انتقال حق الاجارتين *
ان حق الاجارتين قابل للانتقال بالارث أو بالوصية وفقا لاحكام الجارية على العقارات الاميرية.

المادة 185 - شمول حق الاجارتين *
يشمل حق الاجارتين كل ما يغله العقار وكل ما يتحد به عرضا سواء أكان الاتحاد طبيعيا أو اصطناعيا.

المادة 186 - الغرس والبناء *

لصاحب حق الاجارتين أن يغرس في العقار، باذن من متولي الوقف، ما شاء من الاغراس وأن ينشئ فيه ما يشاء من البناء بشرط ان يراعي الانظمة المتعلقة بالضابطة والطرق والتوسع والتخطيط.

المادة 187 - الحفريات واستخراج مواد البناء *

لصاحب حق الاجارتين ان يجري فيه حفريات الى أي عمق شاء وله - بشرط الاحتفاظ بأحكام القوانين والقرارات المتعلقة بالمناجم والمقالع والآثار القديمة وبأنظمة الضابطة والطرق - أن يستخرج من هذه الحفريات ما يشاء من مواد البناء دون سائر المواد الأخرى.

المادة 188 - تطبيق احكام المادة 215 وما يليها *

تطبق احكام المادة 215 وما يليها من هذا القرار في جميع الاحوال التي يكون صاحب حق الاجارتين قد أحدث أبنية أو غرس أغراسا دون اذن سابق من متولي الوقف.

المادة 189 - مسؤولية صاحب حق الاجارتين *

ان صاحب حق الاجارتين مسؤول عن النقص الذي يحصل بسببه في قيمة العقار. ويترتب عليه نفقات صيانة العقار وما يلحقه من الضرائب والمكوث. ولا يحق له المطالبة بالنفقات التي يدفعها ولا بقيمة التحسين الذي يحدثه فيه.

المادة 190 - موجب اداء المرتب الدائم *

يتوجب على صاحب حق الاجارتين أن يؤدي المرتب الدائم، فاذا لم يدفعه أو لم يدفع التعويضات وسائر النفقات الأخرى المتوجبة، يمكن السعي الى نزع ملكيته بالطرق القانونية.

المادة 191 - انقراض الورثة *

يبقى حق الاجارتين على الوقف في حالة انقراض ورثة صاحب الحق المذكور الا أنه يعود الى الوقف، ويسقط هذا الحق عن صاحبه بعدم استعماله مدة عشر سنوات.

المادة 192 - تأثير تلف الابنية والاغراس *

لا يزول حق الاجارتين بتلف الابنية أو الاغراس تلفا تاما بل يبقى جاريا على الارض.

الفصل الثالث: في الاجارة الطويلة

المادة 193 - تعريف الاجارة الطويلة *

الاجارة الطويلة عقد يكتسب به صاحبه، مقابل بدل معين، حق احداث ما شاء من الابنية وغرس ما شاء من الاغراس في عقار موقوف. ويمكنه عدا ذلك ان يحرز ملكية هذه الابنية والاغراس ملكية مانه(1) ضمن الشروط المعينة في المادة 196.

المادة 194 - الاجارة الطويلة بالمقاطعة *

ان الاجارة الطويلة بالمقاطعة (أي بالبدل السنوي المقطوع) هو العقد الوحيد المأذون به دون اي عقد سواه.

المادة 195 - البدل والحقوق الناشئة عن عقود الاجارة الطويلة *

(1) اي: بالاستقلال d'une manière exclusive.

يكون البديل مبلغا معيناً من المال موازياً لقيمة الحق المتفرغ عنه مضافاً إلى ذلك المبلغ مرتب دائماً بمعدل اثنين ونصف بالآلاف من قيمة العقار كما هي محددة في التخمين المتخذ أساساً لجباية الضريبة العقارية.

أما الحقوق الناشئة عن عقود الإجارة الطويلة بغير المقاطعة، والحاصلة قبل إذاعة هذا القرار فيجب استعادتها بالشرء وفقاً لأحكام القرار رقم 80 المؤرخ في 29 كانون الأول سنة 1926.

المادة 196 - حيازة ملكية العقار *

لصاحب حق المقاطعة أن يحوز بأي وقت شاء، ملكية العقار. ومعدل بدل الشراء قيمة ثلاثين قسطاً سنوياً.

المادة 197 - عقد المقاطعة *

يجب الحصول على إجازة من القاضي قبل إجراء عقد المقاطعة.

المادة 198 - تحديد ملكية صاحب حق المقاطعة *

أن صاحب حق المقاطعة هو مالك لكل الابنية المشيدة ولكل الاغراس المغروسة في العقار الموقوف فيستعملها ويتمتع ويتصرف بها بملء الحرية تصرف المالك. وله بنوع خاص أن يتفرغ عنها ببديل أو دون بدل أو أن يرهنها أو يجري تأميناً عليها، وأن يقفها أو يفرض عليها أي حق عيني آخر أو ارتفاق ضمن حدود حقه.

المادة 199 - الأرض الموقوفة *

تعتبر الأرض الموقوفة ملحقة بالابنية المشيدة عليها وبالأغراس المغروسة فيها وبذلك تكون الأرض داخلة في التفرغ، ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك.

المادة 200 - انتقال حق المقاطعة *

أن حق المقاطعة قابل للانتقال بالارث أو بالوصية وفقاً للأحكام الجارية على العقارات الملك.

المادة 201 - سقوط حق صاحب المقاطعة *

إذا لم يبق في الأرض أثر البتة للابنية أو للأغراس، فيسقط عن صاحب المقاطعة حقه إذا لم يجدد هذه الابنية أو الأغراس بعد إنذار موجه إليه من متولي الوقف أو إذا لم يدفع مدة ثلاث سنوات قيمة المرتب السنوي المتوجب. ويحكم بسقوط الحق في هاتين الحالتين بقرار قضائي.

المادة 202 - زوال حق المقاطعة *

يزول حق المقاطعة إما باجتماع الحقوق في شخص واحد وإما بسقوط الحق عن صاحبه وإما بانقراض الورثة وفي هذه الأحوال الثلاث يعود الحق إلى الوقف.

المادة 203 - الأحكام المطبقة على حقوق الاجاريتين والإجارة الطويلة *

تطبق الأحكام المتعلقة بالشيوع والقسمة على حقوق الاجاريتين والإجارة الطويلة (المقاطعة).

الباب السابع: في اكتساب الحقوق العينية وانتقالها وزوالها

الفصل الأول: في طريقة اكتساب الحقوق العينية وانتقالها وزوالها

المادة 204 - اكتساب الحقوق العينية وانتقالها *

يتم اكتساب الحقوق العينية⁽¹⁾ وانتقالها بقيدها في السجل العقاري. وعدا ذلك فان حقوق الملكية وحقوق التصرف تكتسب ايضا باللاحاق وفقا لاحكام الفصل الثالث من هذا الباب.
وكل من يكتسب عقارا بالارث أو بنزع الملكية أو بحكم فهو مالك قبل التسجيل ولكن لا يكون للاكتساب مفعول الا بعد التسجيل.

المادة 205 - مفاعيل القيود*

ان مفاعيل القيود معينة باحكام المادة 11 من القرار رقم 188 المتعلق بالسجل العقاري.

الفصل الثاني: في اللاحاق

المادة 206 - ملكية صاحب الارض للطمي المتجمع على التوالي*

ان الطمي أي التراب الذي يتجمع على التوالي، دون أن يستلفت النظر، على الارض المجاورة لمجرى ماء، يكون ملكا لصاحب تلك الارض.

المادة 207 - تحول الاراضي عن مواقعها*

يحق لصاحب الاراضي التي تتحول عن مواقعها بحادث طارئ الى ارض وطبئة أن يطالب بها، اذا أمكن معرفتها، في أثناء السنة التي تلي الحادث الطارئ، تحت طائلة سقوط هذا الحق.

المادة 208 - ملكية الجزر في الانهر والجداول*

ان الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون بصورة طبيعية في مجرى الانهر والجداول تكون من أملاك الدولة الخاصة.

المادة 209 - ملكية الجزر في البحيرات*

ان ما يتكون في داخل البحيرات من الجزر الكبيرة والصغيرة ومن الطمي، وكذلك طمي البحيرات والبحر يكون من أملاك الدولة الخاصة.

المادة 210 - الاراضي المكتسبة*

ان الاراضي المكتسبة من البحر والبحيرات والغدران والمستنقعات دون ترخيص سابق لمكتشفها، تكون من أملاك الدولة الخاصة.

المادة 211 - ملكية اصحاب العقارات المجاورة بمجرى نهر او جدول*

اذا تحول نهر أو جدول عن مجراه القديم واتخذ مجرى جديدا، يحق لاصحاب العقارات المجاورة اكتساب ملكية هذا المجرى القديم، كل واحد في المساحة الممتدة امام أرضه لغاية خط يفترض وقوعه في وسط النهر، ويحدد ثمن المجرى القديم بمعرفة خبراء يعينهم رئيس المحكمة المحلية.

ويوزع الثمن الحاصل من هذا البيع بصفة تعويض على أصحاب الاراضي التي يشغلها المجرى الجديد، بنسبة قيمة الارض التي يكون خسرها كل منهم.

المادة 212 - المالك باللاحاق*

يصبح ايضا صاحب أرض ما مالكا باللاحاق للبذار الذي يكون قد بذره شخص آخر، شرطاً أن يدفع له ثمنه، بيد أنه يمكنه، اذا شاء أن يترك الغلة لهذا الشخص الآخر مقابل بدل ايجار سنة.

(1) راجع المرسوم رقم 11614 تاريخ 1969/1/4 المتعلق باكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان، المنشور لاحقا.

وإذا كان زمن البذار لم يكن بعد قد فات، فلصاحب الأرض أن يلزم الشخص الآخر الذي القى البذار بأن ينزعه، دون أن يعوض عليه نفقات الحراثة والبذار.

المادة 213 - ملكية الابنية والاغراس والمنشآت القائمة على الأرض *

ان الابنية والاغراس والمنشآت القائمة على أرض ما يفترض فيها أن صاحب الأرض قد أقامها على نفقته، وانها تخصه، هذا اذا لم تقم البيئة على عكس ذلك.

المادة 214 - دفع ثمن المواد *

ان صاحب أرض، اذا بنى عليها بمواد لغيره أو بذرها بحبوب كانت لغيره لا يلزم برد هذه المواد أو هذه الحبوب، ولكن يجب عليه أن يدفع ثمنها لأصحابها.

المادة 215 - شروط التملك *

ان صاحب أرض، اذا بنى عليها شخص آخر أبنية أو غرس فيها أغراسا بمواد أو أغراس تخص صاحب الأرض، يصبح باللاحق مالكا لهذه الابنية أو الاغراس ضمن الشروط الاتية:

المادة 216 - البناء والغرس في أرض الغير عن حسن نية *

اذا كان الشخص الذي بنى الابنية أو غرس الاغراس حسن النية فلا يطالب بالغلة التي تناولها بل يطالب بالاضرار أو التخريبات الحاصلة بسببه، وإذا كان قد بنى أو غرس في الأرض المطلوب استرجاعها فلا يجبر على نزع الابنية التي بناها ولا الاغراس التي غرسها، بل يدفع له تعويض عن التحسين الذي حصل للأرض من هذه الابنية والاغراس وإذا كانت الابنية أو الاغراس تفوق قيمتها قيمة الأرض فلصاحب الابنية أو الاغراس الحق باحراز ملكية الأرض المبنى عليها أو المغروسة بعد أن يدفع لصاحبها ثمن رقبة الأرض.

المادة 217 - البناء والغرس في أرض الغير عن سوء نية *

اذا كان الشخص الذي بنى الابنية أو غرس الاغراس سيء النية فيجب أن يعيد لصاحب الأرض قيمة الغلة التي تناولها. وإذا كان غير مسؤول عن الخسارة الحاصلة من هبوط الاسعار فهو مسؤول عن العطل أو التخريبات حتى ولو كانت لم تحصل بسببه. وإذا كان قد بنى أو غرس فيمكن الزامه بإزالة الابنية أو الاغراس الا اذا فضل صاحب الأرض ابقاءها مقابل دفعه لصاحبها الخاسر ثمن مواد البناء والاغراس غير الصافي، بعد حسم نفقات نزعها فيما اذا أجبر على نزعها.

وعند انقضاء أجل الانتفاع، تطبق هذه الاحكام على المنتفع الذي يكون قد شيد ابنية أو غرس اغراسا في الأرض.

المادة 218 - حق صاحب المواد *

اذا كانت الاغراس أو الابنية قد غرسها أو شيدها شخص آخر بمواد ليست له فلا يحق لصاحب هذه المواد المطالبة بها بل له الحق بتعويض يترتب على الشخص المذكور كما يترتب على صاحب الأرض أيضا ولكن بمقدار القيمة التي تكون باقية في ذمة هذا الاخير.

المادة 219 - قسمة العقار - اغراس على عقار شائع دون رخصة الشركاء *

اذا كانت الاغراس والابنية قد غرسها أو شيدها على عقار شائع احد الشركاء فيه بدون رخصة شركائه الاخرين فتجري قسمة العقار عند الاقتضاء، على يد القاضي ثم يطبق على كل حصة من الحصص، أحكام المادة 216.

الباب الثامن: في الوعد بالبيع وفي الخيار

المادة 220 - تعريف الوعد بالبيع *

الوعد بالبيع هو اتفاق يتعهد بموجبه شخص ببيع شيء ما لشخص آخر حالما يصرح هذا الشخص الآخر (الذي لا يتعهد بشراء الشيء) بأنه قرر شراء الشيء الموعود به على هذه الصورة.

ولا يكون الوعد بالبيع صحيحا الا اذا شمل اتفاق الطرفين، بأن واحد، الشيء، والتمن والمهلة التي يتسنى لصاحب الوعد في أثائها أن يقرر الشراء. ولا يجوز أن تتجاوز هذه المهلة خمس عشرة سنة. وإذا اتفق الطرفان على مهلة تتعدى الخمس عشرة سنة، يكون الوعد صحيحا انما لا يكون له مفعولا الا مدة خمس عشرة سنة.

ويجوز أن يكون الوعد بالبيع لشخص معين كما يجوز أن يكون ايضا (الامر) وعندئذ يصير انتقاله (بتجيير) سند الوعد بالبيع. ويكون التجيير باطلا اذا لم يشتمل على التاريخ مكتوبا بكل حروفه، وعلى توقيع المتنازل وعلى تصديق هذا التوقيع من قبل الكاتب العدل. ولا يجوز أن يحرر سند الوعد بالبيع "الحامله".

المادة 221 - الاحكام المطبقة على الوعد بالبيع *

يتولد عن الوعد ببيع عقار ما حق عيني يخضع بهذه الصفة لجميع الاحكام الجارية على الحقوق العينية (ومنها أحكام القرار رقم 188 الصادر في 15 اذار سنة 1926 الذي تطبيق المادة العاشرة منه، بنوع خاص، على انتقال الوعود بالبيع، لا سيما على تجيير الوعود المحررة "لامر") مع الاحتفاظ بالاحكام المخالفة لذلك والمنصوص عنها في هذا القرار.

المادة 222 - المنع من بيع عقار *

ان الوعد ببيع عقار ما يمنع الواعد من بيع العقار أو من انشاء حق عيني عليه غير التامين، وذلك في أثناء المهلة المعطاة للموعود لاجل تقرير الشراء.

المادة 223 - حق الواعد بعقد تأمين على العقار *

يحق للواعد أن يعقد تأمينا على العقار في أثناء المدة نفسها، ولكن التأمينات المعقودة على هذه الصورة لا تحول دون حقوق الشخص الموعود، فاذا قرر الشخص الموعود الشراء حل بدل البيع حولا حقيقيا محل العقار الجاري عليه التأمين وانتقلت حقوق الدائنين أصحاب التأمين الى هذا البدل وفقا للترتيب المقرر بناء على احكام المادتين 16 و 17 من القرار رقم 1329 المؤرخ في 20 اذار سنة 1922.

المادة 224 - سريان نتائج الوعد بالبيع *

ان الوعد بالبيع، لا سيما نتائجه المحددة في المادتين 222 و 223 لا تسري على الغير الحسنني النية الا اعتبارا من تسجيله تسجيلا احتياطيا في السجل العقاري وفقا للمادة 25 من القرار رقم 188 المؤرخ في 15 اذار سنة 1926 ويكون هذا القيد الاحتياطي باطلا اذا لم يذكر فيه الثمن والمدة المتفق عليها وكذلك اسم الشخص الموعود وعنوانه، وعند الاقتضاء لفظة "لامر".

المادة 225 - قيد تأمين *

اذا جرى قيد تأمين في المدة الواقعة بين القيد الاحتياطي لوعد البيع، وتقرير الشراء، فلا يكون دفع الشاري لثمن العقار صحيحا الا اذا تم الدفع بيد الكاتب العدل الذي يتوجب عليه توزيع هذا الثمن، وفقا للمادة 223 ولسائر الاحكام الاخرى القانونية النافذة.

المادة 226 - اجراءات حفظ مفعول القيد الاحتياطي *

اذا رفض البائع، في أثناء هذه المدة، تلبية دعوة الشاري ليعقد ويسجل صك البيع النهائي، يجب على الشاري ان يتخذ الاجراءات الاتية ليحفظ مفعول القيد الاحتياطي الى ما بعد مهلة الخيار:

1- أن يصرح كتابة، قبل انقضاء المهلة المذكورة، للبائع ولرئيس المكتب العقاري معا برغبته في تقرير الشراء.

2- ان يرفع أثناء الخمسة عشر يوما التي تلي تقرير الشراء، الى المحكمة دعواه بطلب صدور الحكم بالفراغ النهائي، وتقام الدعوى على البائع ويجب ادخال رئيس المكتب العقاري في القضية.

المادة 227 - الفراغ النهائي *

يجري رئيس المكتب العقاري الفراغ النهائي بناء على طلب الشاري حالما يصبح للحكم القاضي باجراء هذا الفراغ قوة القضية المحكمة.

الباب التاسع: في اكتساب حق القيد في السجل العقاري

الفصل الاول: في طريقة اكتساب حق القيد في السجل العقاري

المادة 228 - طرق اكتساب حق القيد في السجل العقاري *

يكتسب حق القيد في السجل العقاري بالطرق الآتية:

1- بالارث.

2- بالهبة بين الاحياء وبالوصية.

3- بالاشغال.

4- بالشفعة.

5- بمرور الزمن.

6- بمفعول العقود.

ويكتسب حق القيد فيما يتعلق بالهبة والوصية، بمجرد حدوث الهبة ونقل الموصى به.

الفصل الثاني: في التركات العقارية بالارث او بالوصية

المادة 229 - التصرف بالعقارات الموروثة *

يكتسب الوارث بطريق الوراثة العقارات الواقعة في التركة، غير أنه لا يمكنه التصرف بها تجاه الغير الا بعد تسجيلها في السجل العقاري.

المادة 230 - التركات *

تخضع التركات لاحكام القانون العام.

المادة 231 - حق الاجنبي بالارث او الوصية *

لا يكون للاجنبي حق بالارث أو بالوصية في التركة العقارية الا اذا كانت قوانين بلاده تبادل السوريين واللبنانيين هذا الحق.

وتخضع تركة الاجنبي العقارية بالارث أو بالوصية، لاحكام قوانين بلاده.

الفصل الثالث: في الهبات بين الاحياء (1)

(1) تراجع احكام الهبات في قانون الموجبات والعقود الصادر في 1932/3/9 لا سيما المواد من 504 حتى 532 منه.

المادة 232 - القانون المطبق على الاجانب *

تطبق على الاجانب احكام القانون المحلي المتعلقة بالهبات.

المادة 233 - اهلية انشاء وقف وصيغة صك انشاءه *

ان اهلية انشاء وقف وصيغة صك انشاءه هما محددان بأحكام القانون المحلي.

الفصل الرابع: في الاشغال

المادة 234 - تعريف الاشغال *

ان الاشغال يخول المشغل الاول بموجب رخصة قانونية من الدولة الحق في أن يكون مفضلا على سواه لاكتساب حق التصرف بالعقارات الخالية.

المادة 235 - حق تسجيل التصرف *

ان صاحب حق الافضلية الذي يثبت، بعد انقضاء مدة ثلاث سنوات، انه فلاح الارض، أو شيد فيها أبنية أو غرس فيها أغراسا أو قام باصلاحها وذلك ضمن الشروط المعينة في الانظمة الخاصة المتعلقة بأملاك الدولة، يكتسب مجانا حق تسجيل التصرف في القسم الذي فلاحه أو غرسه أو بنى فيه أو أصلحه. بيد أنه يخسر حق التصرف اذا امتنع بعد التسجيل وفي أثناء العشر السنين التالية، عن استعمال حقه مدة ثلاث سنوات متوالية.

المادة 236 - عدم اكتساب اي حق على عقار مسجل *

لا يخول الاشغال اكتساب أي حق كان على عقار مسجل في السجل العقاري أو موجود تحت ادارة أملاك الدولة، ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة أو المحمية.

المادة 237 - تقسيم الكنز *

ان الكنز الذي يعثر عليه في الارض، تعود ثلاثة اقسامه لصاحب الارض، وخمس لمكتشفه، والخمس الاخير للخرينة العامة، مع الاحتفاظ بالتقييدات المنصوص عنها في القوانين النافذة والانظمة المتعلقة بالمناجم والاثار القديمة.

الفصل الخامس: في الشفعة⁽¹⁾

المادة 238 - تعريف حق الشفعة *

الفي نص المادة 238 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وابدل بالنص التالي:

- (1) وفقا لنص المادة 5 من القانون رقم 461 تاريخ 1995/8/31 (المتعلق بتعديل بعض الاحكام المتعلقة بالشفعة):
"تطبق على الدعاوى العالقة بتاريخ نفاذ هذا القانون الاحكام الآتية:
اذا تبين للمحكمة ان الحق بالشفعة يرتكز الى سبب قانوني وصحيح، يحكم للمشتري المشفوع منه بالتعويض المنصوص عليه في المادة 249 من القرار 3339 تاريخ 1930/11/12.
كما يجوز ان يحكم للمشتري المشفوع منه بتعويض يضاف الى تعويض الشفعة لا يتجاوز 15% من قيمة العقار المشفوع كما تقدره المحكمة بتاريخ نفاذ هذا القانون.
وفي هذه الحالة، يحق للشفيع ان يطلب من القاضي ان يمنحه مهلا للايفاء وان يجعل تسديد التعويض الاضافي اقساطا، وذلك وفقا لاحكام المادة 300 من قانون الموجبات والعقود على ان يتم تسديد آخر قسط في مهلة اقصاها سنة من تاريخ صدور الحكم.
لا يطبق البند (2) من هذه المادة على الدعاوى التي اقترنت باحكام نهائية ومبرمة سواء كانت موضوع تنفيذ ام لم يطلب تنفيذها بعد.
4- لا يطبق البند (2) من هذه المادة على دعاوى الشفعة التي تقام بعد نفاذ هذا القانون".

الشفعة حق يجيز لصاحبه أن ينتزع العقار المبيع من المشتري في الاحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية.

يسري حق الشفعة على العقارات الملك وعلى العقارات الاميرية.
وتظل ملغاة حقوق الرجحان والطابو المنصوص عليها في قانون الاراضي العثماني.

المادة 239 - اثبات الحق بالشفعة *

الغي نص المادة 239 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وابدل بنص جديد، ثم الغي بموجب المادة الاولى من القانون رقم 461 تاريخ 1995/8/31، وابدل بالنص التالي:
يثبت الحق في الشفعة:

- 1- لمالك الرقبة اذا بيع حق الانتفاع سواء تناول البيع كل الحق أو بعضه.
 - 2- للشريك في الشيوع، اذا بيعت حصة أو اكثر في العقار الشائع من غير الشركاء في الشيوع.
 - 3- لصاحب حق الانتفاع اذا بيعت الرقبة سواء تناول البيع كل الرقبة او بعضها.
- يسقط كل حق آخر بالشفعة نشأ قبل نفاذ هذا القانون ولم يستعمل بعد.

المادة 240 - تراحم الشفعاء *

الغي نص المادة 240 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5، وابدل بنص جديد ثم الغي هذا الاخير بموجب المادة 2 من القانون رقم 461 تاريخ 1995/8/31، وابدل بالنص التالي:
اذا تراحم الشفعاء من فئات مختلفة يكون استعمال حق الشفعة بحسب الترتيب المنصوص عليه في المادة 239 السابقة.
واذا تراحم الشفعاء من فئة واحدة يكون حق كل منهم على قدر نصيبه، واذا تولى احدهم او بعضهم عن حقه استعمل الباقيون هذا الحق وعلى قدر نصيبهم.

المادة 241 - أحكام ملغاة *

الغي نص المادة 241 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5، وابدل بنص جديد ثم الغي هذا الاخير بموجب المادة 3 من القانون رقم 461 تاريخ 1995/8/31.

المادة 242 - حق الشفعة *

الغي نص المادة 242 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وابدل بالنص التالي:
يعود حق الشفعة للأشخاص المذكورين في المادة 239 الذين يكون تاريخ سند تملكهم سابقا لتاريخ سند تملك المشتري.

المادة 243 - انتقال حق الشفعة *

الغي نص المادة 243 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وابدل بالنص التالي:
ينتقل حق الشفعة عند وفاة صاحبه الى ورثته. ولا يجوز التفريغ عنه لشخص آخر.

المادة 244 - استعمال حق الشفعة *

الغي نص المادة 244 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وابدل بالنص التالي:
لا يستعمل حق الشفعة الا بوجه المشتري أو بوجه الموهوب له بعوض. وفي الحالة الاخيرة يكون حق الشفعة معرضا لاسباب البطلان والابطال والالغاء نفسها الجارية على الهبة ذاتها.
لا تسمع دعوى الشفعة في المقايضة العقارية وفي البيع الحاصل بين الزوجين أو الاصول أو الفروع أو الاخوة والاخوات.

المادة 245 - عدم قابلية حق الشفعة للتجزئة *

الغي نص المادة 245 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وإبدل بالنص التالي:
حق الشفعة لا يتجزأ فلا يجوز استعماله أو إسقاطه إلا بكامله. فإذا تعدد الشفعاء المتساوون في
الفئة وأسقط أحدهم أو بعضهم حقه في الشفعة، وجب على الباقي طلب الشفعة أو إسقاطها بكاملها.
أما إذا تعدد المشترون فللشفيع أن يأخذ نصيب أحدهم فقط.

المادة 246 - سقوط حق الشفعة *

الغي نص المادة 246 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وإبدل بالنص التالي:
يسقط حق الشفعة:

- 1- إذا لم يستعمله الشفيع خلال المدة القانونية المبينة في المادتين الاتيتين.
- 2- إذا أسقطه الشفيع قبل تسجيل المشفوع صراحة في وثيقة خطية ذات تاريخ صحيح تحتوي على بيان اسم المشتري والتمن والشروط ولا يعود تاريخها الى أكثر من ستة أشهر قبل التسجيل.
- 3- إذا كان الشفيع وكيل البائع بالبيع أو شاهداً على العقد ووقع امضاءه بلا تحفظ.
- 4- إذا أسقط الشفيع حقه بعد التسجيل صراحة أو ضمناً. ولكن هذا الإسقاط لا يجوز بعد تقديم الدعوى بالشفعة إلا برضى المشتري.

المادة 247 - مهلة استعمال حق الشفعة *

الغي نص المادة 247 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وإبدل بالنص التالي:
للمشتري بعد تسجيل العقد أن يعلم الشفعاء بالتسجيل بواسطة الكاتب العدل للمقيمين في لبنان،
ووفقاً للمادة 362 من قانون أصول المحاكمات المدنية للمقيمين في بلاد أجنبية على أن يبين في
التبليغ العقار المبيع وأوصافه وتاريخ التسجيل واسم العاقدين ومحل أقامتها والتمن وملحقاته وشروط
العقد.

وعلى الشفيع أن يطالب بحق الشفعة أثناء الأيام العشرة التي تلي التبليغ بعد اضافة مهلة المسافة
تحت طائلة السقوط.

المادة 248 - مفعول التبليغ *

الغي نص المادة 248 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وإبدل بالنص التالي:
إذا لم يحصل التبليغ المبين في المادة السابقة يسقط حق الشفعة بعد مضي سنة من تاريخ تسجيل
العقد في السجل العقاري. وتسري هذه المدة بحق فاقد الأهلية والغائبين.
وان المدة المذكورة في هذه المادة وفي المادة السابقة لا تنقطع إلا باقامة الدعوى بطلب الشفعة أمام
محكمة محل وجود العقار الصالحة بحسب التمن المذكور في العقد.

المادة 249 - تعويض حق الشفعة *

الغي نص المادة 249 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وإبدل بالنص التالي ثم الغي نص الفقرة
الاولى منه بموجب المادة 4 من القانون رقم 461 تاريخ 1995/8/31، وأصبح على الوجه التالي:
لا يمكن استعمال حق الشفعة إلا بشرط ان يقوم صاحبه بتعويض المشتري تعويضاً تاماً. وهذا
التعويض يشمل:

- 1- ثمن المبيع الذي يجب عرضه وإيداعه فعلياً يوم تقديم دعوى الشفعة على الأكثر إلا إذا كان
العقد المسجل ينص على تأجيل الدفع.
- 2- ثمن العرض والإيداع الفعلي في صندوق مال المحكمة الصالحة للنظر بدعوى الشفعة.
- 2- نفقات العقد، التي تشمل رسوم التسجيل الرسمية وبذل السمسرة على أن لا يزيد هذا البذل على
البذل المعين بالتعرفة القانونية.

3- بدل التحسين الطارئ على العقار بفعل المشتري، دون الالتفات الى التحسين الاقتصادي الناتج عن تقلب الاسعار.

المادة 250 - التفرغ عن المشفوع لشخص ثالث *

الفي نص المادة 250 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وابدل بالنص التالي:
اذا تم التفرغ عن المشفوع لشخص ثالث بقيده في السجل العقاري قبل تقديم دعوى الشفعة فلا يجوز الاخذ بالشفعة الا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها.

المادة 251 - تعيين الثمن الحقيقي *

الفي نص المادة 251 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وابدل بالنص التالي:
اذا وقع خلاف على مقدار ثمن المشفوع بين المشتري وصاحب حق الشفعة فتعين المحكمة الثمن الحقيقي بصرف النظر عن قيمة المشفوع. ولا يسمع الادعاء من المشتري بأن هذا الثمن يزيد على الثمن المذكور في العقد المسجل.

المادة 252 - اكتساب الشفيع حق التسجيل *

الفي نص المادة 252 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وابدل بالنص التالي:
يثبت حق الشفعة ويكتسب الشفيع حق التسجيل، اما بتسليمه العقار المشفوع برضى المشتري بعد دفع الثمن وتوابعه المعينة بالمادة 249، واما بحكم صادر لمصلحة الشفيع.

المادة 253 - مفاعيل الشفعة *

الفي نص المادة 253 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وابدل بالنص التالي:
يعتبر الشفيع أنه قد اشترى من المشتري ويكون للشفعة بينهما مفاعيل البيع نفسه. ولا يحق للشفيع الاستفادة من الاجل المنصوص عليه في العقد لمصلحة المشتري في دفع الثمن، الا اذا رأت المحكمة ذلك لقاء الضمانات التي تراها لازمة.
وفيما عدا حالة الاجل المنصوص عليه في العقد، لا يجوز للمحكمة أن تمنح الشفيع مهلة للدفع.

المادة 254 - شفعة الوقف *

الفي نص المادة 254 بموجب القانون الصادر بتاريخ 1948/2/5 وابدل بالنص التالي:
لا شفعة للوقف، ولا في البيع الحاصل بالمزاد العلني عن طريق الادارة أو القضاء.

الفصل السادس: في مرور الزمن

المادة 255 - سريان مرور الزمن *

عدل نص المادة 255 ⁽¹⁾ بموجب المادة 58 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 واصبح على الوجه التالي:

لا يسري مرور الزمن على الحقوق العقارية التالية ولا تكتسب ملكيتها بوضع اليد:

1- الحقوق المقيدة في السجل العقاري.

2- الاملاك العائدة للدولة بحسب احكام المادة 2م القرار رقم 275 تاريخ 1926/5/25، سواء التي تمت معرفتها وتحديدها وتحريرها او لم تخضع لهذه المعاملات بعد.

3- املاك البلديات الخصوصية.

(1) نص المادة 255 قبل تعديله بموجب القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23: "لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري أو الخاضعة لادارة املاك الدولة".

4- المشاعات التي تملكها القرى ملكية جماعية.
على المحاكم النازرة في قضايا الملكية العقارية، بمن فيها القضاة العقاريون، أن تدخل عفوا المديرية العامة للشؤون العقارية - مصلحة املاك الدولة الخصوصية غير المنقولة، والبلديات المعنية - طرفا في كل دعوى أو طلب اثبات حق ملكية يدعى به سنداً لوضع اليد، وذلك قبل اصدار احكامها أو قراراتها في اساس الدعوى.

المادة 256 - عدم اكتساب حق البينة بمرور الزمن*
لا يكتسب بمرور الزمن حق البينة على العقارات المتروكة والمحمية والمرفقة.

المادة 257 - اكتساب حق القيد في السجل العقاري بوضع اليد*
يكتسب حق القيد في السجل العقاري، فيما يتعلق بالعقارات والحقوق غير المقيدة في السجل العقاري، بوضع يد الشخص بصورة هادئة علنية مستمرة مدة خمس سنوات، هو بنفسه أو بواسطة شخص آخر لحسابه، بشرط أن يكون لدى واضع اليد سبب محق، وإذا لم يكن لديه سبب محق فمدة خمس عشرة سنة.

المادة 258 - استمرارية وضع اليد*
يعتبر وضع اليد مستمرا منذ اللحظة التي يظهر فيها باستعمال الحق الموجود في اليد بصورة اعتيادية منتظمة. ويمكن لمن يدعي بمرور الزمن أن يستند الى يد الشخص الذي اتصل منه العقار اليه.

ولا يجوز للمزارع ولا للمستغل ولا للوديع ولا للمستعير ولا لورثتهم أن يدعوا بمرور الزمن.

المادة 259 - ثبوت وقوع وضع اليد*
ان وضع اليد الثابت وقوعه بزمان معين، ووضع اليد الحالي، يرجحان قيام اليد في الفترة الواقعة بينهما ما لم يثبت خلاف ذلك.

المادة 260 - اكتساب حق قيد التصرف بالاراضي الاميرية*
يكتسب حق قيد التصرف بالاراضي الاميرية غير الخاضعة لادارة أملاك الدولة بمرور عشر سنين على وضع اليد بسند أو بدون سند، شرط أن يكون واضع اليد قائما بزراعة الارض.

المادة 261 - عدم جواز اكتساب حق عيني ضد سند*
لا يكتسب شخص مرور الزمن حقا عينيا ضد سنده الشخصي او ضد سند مورثيه.

المادة 262 - عدم جواز العدول مسبقا عن حق مرور الزمن*
لا يجوز العدول مسبقا عن حق مرور الزمن، انما يمكن لكل شخص مطلق اليد بحقوقه ان يتخلى مسبقا عن حق مكتسب بمرور الزمن.

المادة 263 - مفعول انقطاع مرور الزمن*
اذا انقطع مرور الزمن، فلا تحسب مدة وضع اليد السابقة لاشغال العقار.

المادة 264 - انقطاع مرور الزمن*
ينقطع مرور الزمن عندما يفقد مدعيه اليد حتى ولو فقدتها بسبب شخص ثالث.

المادة 265 - مفعول الدعوى القضائية*

ينقطع مرور الزمن ايضا اذا طالب صاحب العقار بحقه بدعوى قضائية، بشرط أن لا يكون قد ترك دعواه تسقط.

المادة 266 - عدم سريان مرور الزمن*
لا يسري مرور الزمن، في المسائل العقارية، لا على الغائبين⁽¹⁾ ولا على فاقدى الاهلية بمقتضى القانون.

الفصل السابع: في مفعول العقود

المادة 267 - حق قيد الحقوق العينية العقارية*
عدل نص المادة 267 بموجب المادة الاولى من القرار رقم 57/ل.ر. تاريخ 1931/6/18 واصبح على الشكل التالي:
يكتسب حق قيد الحقوق العينية العقارية بمفعول العقود.
وتطبق الاحكام الخاصة بالبيع والهبة على العقارات الاميرية وعلى الحقوق العينية العائدة لهذه العقارات.

المادة 268 - مضمون موجب اعطاء العقار*
ان موجب اعطاء العقار يتضمن موجب فراغه في السجل العقاري وصيانته حتى الفراغ، تحت طائلة تعويض الدائن من العطل والفوائد.

المادة 269 - موجبات فراغ العقار*
ان موجبات فراغ العقار في السجل العقاري معينة بالاحكام المتعلقة بالبيع والامتيازات والتأمينات، وبأحكام القرارين رقم 188 و 189 المؤرخين في 15 اذار سنة 1926، بشأن انشاء السجل العقاري.

المادة 270 - الغاء الاحكام المخالفة*
الغي نص المادة 270 بموجب القرار رقم 102/ل.ر. تاريخ 1932/8/6 وابدل بنص جديد، ثم عدل بموجب المادة الاولى من القرار رقم 135/ل.ر. تاريخ 1934/6/22 واصبح على الوجه التالي:
الغيت وتظل ملغاة الارادة السنية الصادرة في 5 جمادي الاول سنة 1331 - 30 اذار سنة 1329 بشأن التصرف، وأحكام الباب الثاني والثالث والرابع من القرار رقم 1329 المؤرخ في 20 اذار سنة 1922⁽²⁾.

(1) تم تفسير كلمة "الغائبين" الواردة في المادة 266 أعلاه، بموجب القرار رقم 323/ل.ر. تاريخ 1940/12/6 على الشكل التالي: "بالمعنى المقصود في المادة 266 من القرار رقم 3339 الصادر في 12 تشرين الثاني 1930 بوضع نظام للملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة يجب ان يفهم بكلمة «غائبين» الاشخاص الذين تغيبوا عن محل اقامتهم وانقطعت اخبارهم من مدة طويلة بطريقة لا يعلم معها اذا كانوا متوفين او احياء".
- وبموجب القرار رقم 53 /ل.ر. تاريخ 1941/3/5، الغي القرار رقم 323 /1940 المذكور فاقتضى التتويه.

(2) ملاحظة: لقد ورد النص الافرنسي الواجب اعتماده لانه الاصيل كما يلي:

Art. 270 de l'arrêté 3339 «son et demeurent abrogés... et les dispositions des titres 2, 3 et 4 de l'arrêté 1329 du 20 - 3 - 1922».

→ وقد ترجمت كلمة Titre تارة «بند» وطورا «فصل» كما يستدل من البند الرابع الذي لا يتضمن أي فصل او قسم ما ويتبعه رأسا الفصل الخامس المتضمن «احكاما مؤقتة» ويقتضي تفسيره بمعنى البند الخامس أي Titre v كما ورد بالنص الفرنسي وهذا البند الخامس والايخير لم يلغ بقانون الملكية وهو ما زال ساري المفعول وينص في المادة 101 منه على ان معدل الفائدة المشروط في عقود التأمين لا يجوز ان يكون اكثر من 12 في المائة.

ب - ان احكام البند الاول والايخير أي الفصل الخامس Titre 1 et v من القرار رقم 1329 المذكور اعلاه لم تزل سارية المفعول لانها لم تلغ بالمادة 270 المذكورة اعلاه.

وعدا ذلك، اعتباراً من التاريخ الذي يصبح به هذا القرار نافذاً، يبطل مفعول القوانين والارادات السنية والانظمة وقرارات المفوض السامي والقرارات المحلية، وعلى الخصوص احكام القانون العقاري، واحكام المجلة، وسائر القوانين التابعة، في كل المسائل المنصوص عنها بهذا القرار.

بيروت في 12 تشرين الثاني سنة 1930

المفوض السامي بالوكالة

الامضاء: تيترو

نشر هذا القانون في عدد الجريدة الرسمية رقم 2479 تاريخ 1931/3/27

تقرير حول نظام الاملاك العقارية في الدول الواقعة تحت الانتداب

التقرير الذي رفعه أمين السر العام الى فخامة المفوض السامي⁽¹⁾:

تخضع الاملاك العقارية في الدول الواقعة تحت الانتداب لاحكام القانون العثماني التي نظمت بموجبها طريقة لتسجيل الحقوق على الاراضي تعرف «بالدفتر خانة». تقوم هذه الطريقة بأن تقيد قيدها بسيطاً في سجلات خصوصية للعقارات وحقوق الارتفاق والانتفاع المتعلقة بها والتحويلات والفراغ والانتقال والاتفاقات الجارية عليها. ان هذه الطريقة هي غير كافية حتى في اساسها. اولاً لأن طريقة تعيين العقارات هي ناقصة اذ انها محصورة في ذكر مركزها بتعيين اسم المحلة او القرية بدون أدنى وصف طبوغرافي - ثانياً لأن المساحة المعينة هي غير مضبوطة في اكثر الاحيان ومخمنة من قبل اصحاب الشأن بناء على مسح بسيط جداً واخيراً لأن تسجيلات الدفتر خانة والسندات المعطاة لاصحاب الشأن ليست موضوعة على اساس قانوني واضح بمعنى انها لا تشتمل على شهادة الملاكين المتأخمين لتأييد الحقوق التي يدعي بها كل ملك يطلب تسجيل تلك الحقوق في السجلات الرسمية.

ثم ان نقص هذه الطريقة العقارية لا يضمن سلامة الحقوق في المعاملات العقارية لعدم وجود خطة قانونية للاعلان عن الحقوق العقارية. وعليه فان النتائج الاقتصادية التي تنجم عن هذه الحالة العقارية في البلدان الواقعة تحت الانتداب هي مضرّة جد الضرر حتى اصبح بسببها غير ممكن تقريباً انشاء البنك العقاري اذ ان الفلاح لا يمكنه ان يتناول الدراهم الا من افراد الاهالي فيضطر لدفع فوائد فادحة.

قد لغت هذه الحالة منذ الايام الاولى للانتداب نظراً لدولة المنتدبة فاهتمت باصلاحها.

وقد حضرت لهذه الغاية مشاريع القرارات الاربعة الملحقة بهذا التقرير وهي ثمرة درس طويل وخبرة واسعة وهي تحقق وحدة القانون الاساسي للعقارات في البلدان الواقعة تحت الانتداب. ان مشروع القرارين الاول والثاني ينشأ بموجبهما لجأت تحرير وتحديد تكلف القيام بالفحص من مركز العقارات القضائي وماهيتها قبل قيدها في سجل الملكية. ان هذه النصوص ما هي الا تمحيص فحوى القرارات المحلية في هذا الصدد التي اتخذها رئيس دولة سوريا وحاكم دولتي لبنان الكبير وبلاد العلويين في قالب جديد.

ان مشروع القرارين الثالث والرابع يتعلقان بالسجل العقاري وقد كان البحث فيهما بحثاً دقيقاً مطولاً في هذه المفوضية العليا وفي الدوائر ذات الصلاحية في دول سوريا ولبنان الكبير وبلاد العلويين. قد كانت هذه الدول على اتفاق فيما يختص بالنفع الناجم عن انشاء هذه السجلات العقارية انما كانت اراؤها مختلفة فيما يتعلق بطريقة تطبيق هذا الاصلاح. قد صدر امر من سلفكم تحت رقم 417/س بتاريخ 26 تشرين الثاني 1925 بتشكيل لجنة خصوصية تشتمل على ممثلين لكل من الدول المذكورة اعلاه وقد كلفها البحث عن التدابير اللازمة لتأمين وحدة الرأي في المسائل العقارية بين الدول الواقعة تحت الانتداب. ان القرارات التي اتخذت قد ذكرت في النصوص المعروضة المحللة والمشروحة في تقرير اللجنة الملحق بهذا التقرير.

(1) نقلاً عن المجلة القضائية العدد 5 سنة 1926.

لي الشرف ان اعرض على فخامتكم القرارات الاربعة المرفقة بهذا التقرير للمصادقة،
تفضلوا يا فخامة المفوض السامي بقبول فائق احترامي.

الوزير المفوض امين السر العام

الامضاء : دي ريفي

