

النصار

24142 العدد - 78 السنة - 2011 آذار 03 الخميس

المنفعة العامة ومنع التجزئة عبر منع الإكراه في البيع تحقيقاً لمشروع سياسي

تعليقاً على ما ورد في رأي هيئة التشريع والاستشارات في مشروع قانون بيع الاراضي بين اللبنانيين الذي قدمه الوزير بطرس حرب، والذي نشرته "النهار" قبل ايام، جاء في دراسة اعدّها المحامي الدكتور انطوان انطوان سعد ومما فيها:

إذا كانت المادة /2/ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 1948/12/20 تنص على أنه لكل إنسان التمتع بالحقوق والحريات كافة الواردة في هذا الإعلان دون تمييز بسبب العنصر أو اللون أو الجنس أو اللغة أو الدين...

وإذا كانت المادة /17/ من هذا الإعلان تنص على أنه:

- "لكل شخص حق التملك بمفرده أو الإشتراك مع غيره، - لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً".

فإنه من المجافاة القول إن هذا الحق مطلق لأن معظم الحقوق تمارس ضمن قيود وضوابط تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة.

فعلى سبيل المثال لا الحصر، تأتي ممارسة حق الشفعة المنصوص عنه في المواد /238/ حتى /254/ المعدلة من قانون الملكية العقارية الصادر بموجب القرار الرقم 3339 تاريخ 1930/11/12 ليضع ضوابط على ممارسة هذا الحق فيوجه إرادة البائع باتجاه بعض الأشخاص الذين أعطاهم القانون حق الأفضلية وذلك في حالات خاصة، وكذلك الأمر بالنسبة لقانون الإستملاك الذي يشكل أحياناً قيوداً على حق الملكية وقانون الإيجار رقم 92/160 الذي يمدد عقود الإيجار بقوة القانون الموقعة قبل تاريخ 1992/7/22 بما يخالف مبدأ حرية التعاقد على الملكية الفردية، بينما هذا الأمر غير مطبق على من وقع عقود إيجار على ملكيته بعد هذا التاريخ وفقاً للقانون رقم 92/159. وكذلك بالنسبة لقانون تملك الأجانب الصادر بموجب القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 1969/1/4 والمعدل بموجب القانون رقم 296 تاريخ 2001/4/3 حيث يضع هذا القانون قيوداً على المالكين غير اللبنانيين الذين لا يمكنهم تملك إلا مساحة محدّدة بموجب القانون، كما ليس لهم أن يوقعوا على عقود إيجار لأملكهم إلا لفترات زمنية محددة لا تزيد عن عشر سنوات إلا بموجب ترخيص صادر بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء وهذا ما نصت عليه المادة /4/ من المرسوم رقم 69/11614، وفي ذلك قيود

على ممارسة حرية التعاقد والتصرف بالملكية العقارية. كذلك يأتي قانون الإستملاك رقم 58 الصادر في 1991/5/29 وتعديلاته ليضع أيضاً قيوداً على حق الملكية خلافاً لما هو منصوص عنه في المادة /17/ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان المذكورة سابقاً.

أما البلدان التي تضع قيوداً على إنتقال الملكية العقارية فهي ليست قليلة ومنها مثلاً ما ينص قانون الملكية العقارية في سنغافورة على أنه لا يجوز تملك أي مجموعة إتنية أو دينية أو غيرها في منطقة معينة أو في أحياء المدن أكثر من نسبة وجودها الديموغرافية فيها وهو ما يسمى بـ"قانون الكوتا".
وإن المنفعة العامة تتحقق إذا ما هدف المشرع إلى منع تغيير المعالم التاريخية والسياسية لمنطقة معينة بالإستناد إلى وسائل الإكراه المادي والمعنوي الأمر الذي تتعطل معه إرادة البائع الحرة الذي يقع ضحية تأثير الحال عليه... لا سيما إذا ما كان ذلك يحصل في بيئة جغرافية تجتاحها عمليات الشراء بالإكراه المتمثل بالعروض المالية السخية التي لا تتلاءم مع سعر الملكية الحقيقي ليس إلا لحمل البائع على التخلي عن أرضه تحقيقاً لمشروع سياسي مذهبي.

وإذا كانت المقارنة غير جائزة في هذا الصدد إلا أنه يقتضي الإشارة إلى أن اليهود اتبعوا هذه الوسيلة (وسيلة الترغيب بواسطة المال) بغية شراء أراضي الفلسطينيين دون أن تتحسب الدولة الفلسطينية إلى وجوب إصدار تشريع يقضي بمنع هذا البيع قانوناً (بين الفلسطيني والإسرائيلي) بغية الحفاظ على أهم عنصر من عناصر قيام الدولة وهو الإقليم أو الأرض، الأمر الذي قضم العديد من الأراضي الفلسطينية تحت ستار ممارسة حق "الملكية المطلق" (...).

وفي هذا المثال نؤكد أن القيود المقترحة على بيع الأراضي بين اللبنانيين تأتي هنا للحفاظ على منفعة وطنية تتمثل في وجوب عدم إستعمال الإكراه بمختلف أشكاله بغية التأثير على إرادة المالك أولاً وبغية عدم حصول فرز لسكان على أساس مذهبي أو ديني أو عرقي...

وفي هذا الصدد وعلى سبيل المثال أيضاً وعلى الرغم من أن نص المادة 23 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان تنص على أنه:

" - لكل شخص الحق في العمل، وله حرية اختياره بشروط عادلة مرضية كما أن له حق الحماية من البطالة.

- لكل فرد دون أي تمييز الحق في أجر متساو للعمل.

- لكل فرد يقوم بعمل الحق في أجر عادل مُرضٍ يكفل له ولأسرته عيشة لائقة بكرامة الإنسان تضاف إليه، عند اللزوم، وسائل أخرى للحماية الاجتماعية"...

إلا أن العديد من الدول تضع قيوداً على هذا الحق بغية منفعة شعوبها، ففي لبنان تفرض ضريبة على اليد العاملة الأجنبية بغية منعها من منافسة اليد العاملة اللبنانية.

وكذلك الأمر بالنسبة إلى حق التمتع بالجنسية المنصوص عنه في المادة /15/ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان

التي تنص على أنه:

"- لكل فرد حق التمتع بجنسية ما. - لا يجوز حرمان شخص من جنسيته تعسفاً أو إنكار حقه في تغييرها".
فهل تمنح كل الدول هذا الحق بصورة مطلقة لأي فرد موجود على أراضيها؟؟؟ والمثل الصارخ على هذا الأمر في لبنان يتمثل في عدم تمكن المرأة اللبنانية المتزوجة من أجنبي أن تمنحه الجنسية...
إذاً ليس هناك من حق مطلق "بالمطلق" بل إن القانون يأتي لينظم هذه الحقوق بما يتلاءم مع الدستور وبما يتلاءم مع حاجات المجتمع.

فالدستور عينه يأتي ليمثل المجتمع الساكن أما القانون فيمثل المجتمع المتحرك على ما قاله "Cornemin" في العام 1830.

فالدستور اذا يعكس صورة المجتمع الساكن، والقانون يعكس صورة المجتمع المتحرك، وقد طلب تلاميذ أرسطو اليه يوماً دستوراً نموذجياً فأجابهم بكلمته الخالدة: "صفوا لي أولاً الشعب الذي تطلبون دستوراً له مع تحديد زمانه ومكانه وظروفه الاجتماعية والاقتصادية فأضعه لكم".

(عبده عويدات: النظم الدستورية في لبنان والبلاد العربية والعالم، منشورات عويدات، الطبعة الاولى، 1961، ص595).

اذا فان الدستور يأتي ليعطي التركيبة المجتمعية لكيان معين اطارا دستوريا يكون صورة عنها.
وإذ كان لبنان مؤلفاً من جماعات دينية أراد الدستور أن يحافظ على وجودها التاريخي في إطار كيان موحد تعيش فيه معاً فليس من المعقول أن تؤدي عمليات شراء أراضي وعلى نطاق واسع (سواء أكانت تحصل ضمن مخطط أو لا) إلى تغيير الملامح التاريخية لهذا الوطن الأمر الذي يؤدي معه إلى زوال وجود بعض الجماعات التي يتألف منها هذا الوطن.

فإذا غابت هذه الجماعات (بعد فقدانها ملكيتها) أو اندثرت أو هاجرت أو أصبحت لاجئة في وطنها وبات لبنان بمثابة فندق لها ليس أكثر فماذا يبقى من النظام التعددي أو نظام الجماعات *Systeme polyarchique* الذي لطالما تميز به لبنان كثروة حضارية تشكل غنى للشرق والغرب معاً.

وإذا قيل في مشروع بيع الأراضي بين اللبنانيين أنه يقيد حق الملكية فهو يحمي البعض من ضعفاء الذين تنحصر أذهانهم لدى بيع عقاراتهم بما يحققون من مكاسب مالية فيقعون تحت تأثيرها دون النظر إلى مسألة الحفاظ على تركيبة لبنان التاريخية والحضارية ومدى تأثير هذه البيوعات عليها.

وعلى حد ما قاله "Machiavel": "gouverner c'est prévoir"

وإذا كان الاستشراف للمستقبل أهم دور يقوم به الحاكم فهل لنا أن ننقذ لبنان من ضعف وجشع البعض فنحمي ماضيه وتراثه وغناه الحضاري.

ففيضع المشرع حداً لكل هذه التصرفات لئلا تضحل إحدى الجماعات الأساسية التي يتكون منها لبنان، وقد نصت

مقدمة الدستور اللبناني، في الفقرة "أ" منها على أن لبنان وطن نهائي لجميع أبنائه..."، ولم تنص على أنه وطن نهائي لجزء من أبنائه !!! وإن استمرار هذه البيوعات سيؤدي إلى فقدان الأرض التي تملكها إحدى المجموعتين التي يتألف منهما لبنان (...)

وإذا كان الهدف من نص الفقرة "ط" يهدف إلى منع التجزئة أو التقسيم أو التوطين فإن عدم وضع قيود على قانون الملكية العقارية سواء أكانت تلك المقترحة في مشروع قانون بيع الأراضي بين اللبنانيين أو في مشروع مماثل يؤدي إلى تحقيق الغاية المنشودة من خلال إقرار بعض القيود المؤقتة على حق الملكية فإن ذلك من شأنه أن يؤدي إلى فرز الجماعات، وعلى سبيل المثال لا الحصر فإن كل المنطقة المحيطة بالمجلس الدستوري في منطقة الحدت باتت منطقة يملكها الشيعة بعد العام 1990 وحتى اليوم بعدما كانت ملكاً للمسيحيين وهذا ما سيؤدي في المستقبل القريب ببيع اللبنانيين أن يصبحوا لاجئين في أرضهم.

لذا نصّ الدستور اللبناني على أن حق الملكية هو مادة قانونية وليس دستورية، فنصت المادة /15/ منه على " أن الملكية في حمى القانون" وليست في حمى الدستور وبالتالي فإن القانون يأتي ليضع القيود والضوابط لممارسة هذا الحق بما يتلاءم مع أحكام الدستور ووفقاً لما بيناه أعلاه.

وعليه، وإذا كان رأي الهيئة قد انتهى إلى عدم دستورية مشروع القانون هذا فإن التعليل الذي استند إليه هذا الرأي لا يبرر النتيجة التي تمّ التوصل إليها، لا سيما أن هذا الرأي أخذ النص الدستوري بحرفيته دون التطلع إلى النتائج المتوخاة من هذا النص كما جاء ليهمل العديد من الفقرات الواردة في مقدمة الدستور إن لم نقل أنه أهمل النتائج التي ستسفر عنها البيوعات العقارية المشبوهة الحاصلة، الأمر الذي تُضحى معه فلسفة مقدمة الدستور ومسوغاتها خالية من أي مضمون. فيضحى الحديث عن لبنان مجرد ذكرى ترسخت في ذهن المشرّع الدستوري وغابت عن بال المشرّع القانوني وكأنه ليس أميناً على الأمانة التاريخية والحضارية والدستورية التي أنيطت به.

وأخيراً وعلى الرغم من أن رأي الهيئة استشاري ليس إلا، لأن هذا القانون أو أي قانون مماثل يكون مقبولاً لدى اللبنانيين (كقانون الكوتا أو قانون الشفعة العقارية من قبل أبناء البلدة أو البلدية) بعد إدراكهم الغاية التي من أجلها أنشئ هذا الوطن فإذا سلك طريقه نحو الصدور يكون وحده المجلس الدستوري الجهة الصالحة للقول بدستوريته أو عدم دستوريته إذا ما جرى الطعن به.

راجع في هذا الصدد:

P. Lauvaux : Pratiques politiques et réalités sociaux Paris 1953 p.15.

