ضاعت أوراق الملكية في الحرب...
فكيف يستعيد اللبناني حقه في عقاره؟

دراسة قانونية تطبيقية في استعادة المستندات العقارية وإثبات الحقوق بعد الحرب في لبنان

إعداد: مركز جذوة للدراسات القانونية والاستراتيجية – القسم القانوني

محور الدراسة: القانون رقم 22/2025، والقرار رقم 3339/1930، والسجل العقاري، ووسائل الإثبات، والإجراءات الإدارية والقضائية.

تاريخ الدراسة: شباط 2026

الملخص التنفيذي

أدّت الحرب والأعمال الحربية التي شهدها لبنان خلال عامي 2023 و2024 إلى تدمير عدد كبير من المباني والمساكن، وإلى فقدان مستندات شخصية وعقارية كانت محفوظة داخل المنازل المتضررة. ويثير ذلك إشكاليات قانونية تتجاوز فقدان الورقة المادية، لتشمل إمكانية التحقق من القيود العقارية، وتحديد أصحاب الحقوق، وإثبات الحقوق في العقارات غير الممسوحة، والتعامل مع حالات الملكية المشتركة والإرث والمستندات غير المسجلة.

وفي هذا السياق، يشكّل القانون رقم 22 تاريخ 11 تموز 2025، المتعلق بمنح المتضررين من الاعتداءات الإسرائيلية على لبنان بعض الإعفاءات ومعالجة أوضاع الوحدات العقارية المهدمة، إطاراً تشريعياً مهماً في مسار التعافي وإعادة الإعمار.

غير أنّ معالجة فقدان المستندات العقارية تستوجب التمييز بين استعادة الوثيقة، وإثبات الحق العيني، واستكمال الإجراءات المطلوبة للاستفادة من تدابير إعادة الإعمار. فهذه المسائل مترابطة، لكنها ليست متطابقة من الناحية القانونية.

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح المسارات القانونية والإدارية المتاحة لصاحب العلاقة، مع مراعاة أحكام نظام الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة الصادر بالقرار رقم 3339 تاريخ 12 تشرين الثاني 1930 وتعديلاته، وأحكام نظام السجل العقاري، والقواعد الناظمة للإثبات والإجراءات الإدارية والقضائية ذات الصلة.

وتنطلق الدراسة من مبدأ أساشي: **إن فقدان المستند الورقي لا يكفي، في حد ذاته، للقول بزوال الحق العقاري؛ غير أنّ إمكان إثبات الحق واستعادة الوثائق أو إعادة تكوينها يتوقف على طبيعة الحق، ووضع العقار في السجل العقاري، والأدلة المتاحة، وما إذا كان هناك نزاع بشأن الملكية.**

أولاً: ما الفرق بين فقدان سند الملكية وفقدان الحق العقاري؟

من الضروري التمييز بين ثلاث حالات قانونية مختلفة:

1. فقدان سند الملكية مع بقاء القيد العقاري

قد يفقد المالك سند التمليك أو تتلف النسخة الورقية التي يحتفظ بها، في حين تبقى بيانات العقار والحقوق المقيدة عليه محفوظة في السجل العقاري.

في هذه الحالة، تكون الخطوة الأولى هي مراجعة أمانة السجل العقاري المختصة للتحقق من القيد والحصول على المستند العقاري المناسب، بدلاً من افتراض ضرورة إقامة دعوى لإثبات الملكية.

وتتيح المديرية العامة للشؤون العقارية تقديم طلب للحصول على إفادة عقارية لدى الكاتب المسؤول عن المنطقة المطلوبة. ويجب تحديد المستند المطلوب وفق الغاية منه، لأن الإفادة العقارية وسند التمليك وغيرهما من الوثائق ليست بالضرورة متطابقة في مضمونها أو وظيفتها.

2. فقدان المستندات مع وجود اختلاف أو نقص في بيانات العقار

قد تتوافر لدى صاحب العلاقة معلومات عن المنطقة العقارية ورقم العقار أو اسم المالك السابق، لكن يتعذر عليه تحديد جميع البيانات أو الحصول على المستندات التي كانت بحوزته.

في هذه الحالة، ينبغي جمع المعلومات المتاحة والتحقق من القيود والوثائق الرسمية المرتبطة بالعقار، بالتنسيق مع أمانة السجل العقاري ودائرة المساحة عند الاقتضاء.

وقد تتطلب الحالة مراجعة قيود الملكية والحقوق العينية والتأمينات والإشارات، فضلاً عن المستندات المتعلقة بالإرث أو المعاملات السابقة، بحسب طبيعة الحق المطلوب إثباته.

ولا يجوز اعتبار إفادة مختار أو شهادة شاهد بديلاً تلقائياً عن القيد العقاري أو عن المعاملة القانونية اللازمة، كما لا يجوز استبعاد هذه المستندات المساندة مسبقاً من ملف الإثبات دون دراسة ظروف الحالة والقواعد القانونية التي تحكمها.

3. فقدان المستندات في عقار غير ممسوح أو في حالة ملكية متنازع عليها

تختلف هذه الحالة جذرياً عن مجرد فقدان سند صادر عن السجل العقاري.

فإذا كان العقار غير ممسوح، أو لم تكن حدوده وحقوقه مثبتة بصورة نهائية في السجلات المختصة، فقد لا يكون من الممكن الاكتفاء بطلب إفادة عقارية عادية.

ويقتضي الأمر التحقق من طبيعة الحق المدعى به، ومن وضع العقار في أعمال التحديد والتحرير، ومن وجود مستندات أو قيود أو معاملات سابقة يمكن الاستناد إليها، ثم تحديد الإجراء الإداري أو القضائي الملائم.

ولا تكفي حيازة العقار أو الإقامة فيه وحدهما للجزم بملكيته، كما لا يجوز افتراض أن كل عقار غير ممسوح يخضع للقواعد نفسها أو أن كل نزاع بشأنه يمكن حله بواسطة الشهادة المحلية.

ثانياً: ما أهمية القانون رقم 22/2025 في حماية الحقوق العقارية بعد الحرب؟

نشر القانون رقم 22 تاريخ 11 تموز 2025 في الجريدة الرسمية، العدد 31، بتاريخ 17 تموز 2025. ويتناول القانون إعفاءات وتدابير مرتبطة بالمتضررين من الاعتداءات الإسرائيلية على لبنان، بما في ذلك معالجة أوضاع الوحدات العقارية المهدمة.

ويُعدّ النص مهماً في تنظيم بعض جوانب إعادة الإعمار وتخفيف الأعباء الإدارية والمالية عن المتضررين، إلا أنه يجب عدم الخلط بين الغاية المتعلقة بمعالجة أوضاع الأبنية المهدمة وبين إنشاء حق ملكية جديد أو اعتبار جميع أنواع الأدلة كافية لإثبات الملكية.

فإثبات ملكية الأرض أو الحق العيني عليها، وتحديد الوضع القانوني للبناء، والتحقق من شروط الاستفادة من الإعفاءات أو إجراءات إعادة الإعمار، هي مسائل ينبغي فحصها كلٌّ وفق أحكامها.

وعليه، لا يجوز افتراض أن تقديم طلب ضمن إجراءات إعادة الإعمار يغني عن استكمال المتطلبات العقارية اللازمة، أو أن الحصول على إفادة عقارية يؤدي تلقائياً إلى استحقاق تعويض أو مساعدة مالية.

ثالثاً: ما المستندات التي ينبغي جمعها عند فقدان الأوراق العقارية؟

لا توجد قائمة واحدة تصلح لجميع الحالات. لكن يمكن لصاحب العلاقة البدء بجمع المستندات والمعلومات الآتية، بحسب ما هو متاح لديه:

1. بيانات العقار، بما فيها المنطقة العقارية ورقم العقار إن كان معروفاً.
2. أي نسخة ورقية أو إلكترونية من سند التمليك أو الإفادة العقارية أو المستندات السابقة.
3. عقود البيع أو المستندات المتعلقة بالانتقال أو الهبة أو الإرث، بحسب مصدر الحق المدعى به.
4. مستندات حصر الإرث والوثائق التي تثبت صفة الورثة أو الوكيل أو الممثل القانوني عند الاقتضاء.
5. نسخ عن معاملات عقارية سابقة، أو إيصالات أو مراسلات رسمية ذات صلة بالعقار.
6. المستندات البلدية والهندسية المتاحة التي تساعد على تحديد موقع العقار والبناء ووضعه السابق.
7. أي صور أو خرائط أو مخططات أو وثائق أخرى يمكن أن تساعد في تحديد العقار أو التحقق من الوقائع المرتبطة به.

هذه القائمة إرشادية وليست تقريراً مسبقاً بكفاية أي مستند من المستندات المذكورة لإثبات الملكية. وتتحدد القيمة القانونية لكل وثيقة وفق مصدرها ومضمونها وطبيعة النزاع والقواعد الناظمة للإثبات.

كما ينبغي حفظ النسخ الأصلية المتبقية وعدم تسليمها دون الاحتفاظ بنسخ عنها، وعدم تعديل المستندات أو استكمال بياناتها بطريقة غير رسمية.

رابعاً: من أين يبدأ المواطن إدارياً؟

الخطوة الأولى: تحديد العقار والحق المطلوب إثباته

قبل مراجعة الإدارات، ينبغي تحديد المعلومات المتوافرة عن العقار، وتحديد ما إذا كان المطلوب استعادة سند مفقود، أو الحصول على إفادة حديثة، أو التحقق من ملكية موروثة، أو معالجة عقار غير ممسوح، أو حل نزاع على الحدود أو الملكية.

الخطوة الثانية: مراجعة أمانة السجل العقاري المختصة

إذا كان العقار مسجلاً، تُراجع أمانة السجل العقاري المختصة للاستعلام عن القيد والوثائق التي يمكن الحصول عليها.

وتوضح المديرية العامة للشؤون العقارية، ضمن إرشاداتها المنشورة، أن طلب الإفادة العقارية يُقدّم لدى الكاتب المسؤول عن المنطقة المطلوبة.

ويجب التأكد من المستند المطلوب ورسومه ومتطلبات تقديم الطلب وفق الإجراءات النافذة عند المراجعة.

الخطوة الثالثة: مراجعة دائرة المساحة عند الحاجة

إذا كانت المشكلة تتعلق بموقع العقار أو حدوده أو مساحته أو المخططات المرتبطة به، فقد تستلزم الحالة مراجعة دائرة المساحة المختصة.

ويجب التمييز بين استعادة بيانات عقار محدد في السجلات وبين استكمال أعمال تحديد وتحرير أو معالجة خلاف على الحدود؛ فلكل من هذه المسائل متطلباته وإجراءاته.

الخطوة الرابعة: مراجعة البلدية أو التنظيم المدني عند ارتباط الطلب بالبناء

إذا كان الغرض مرتبطاً بالبناء المهدّم أو بملف إعادة الإعمار، ينبغي التحقق من المستندات والقيود المطلوبة لدى الجهة المختصة، بما في ذلك البلدية أو دوائر التنظيم المدني بحسب طبيعة المعاملة.

وقد أعلنت المديرية العامة للتنظيم المدني فتح سجلات خاصة بالأبنية المهدمة في مكاتب التنظيم المدني في الأقضية، استناداً إلى القانون رقم 22/2025.

لكن تسجيل معلومات عن البناء المهدّم لا ينبغي اعتباره، بحد ذاته، حكماً بالملكية أو بديلاً عن القيد العقاري.

الخطوة الخامسة: تحديد الحاجة إلى مراجعة قضائية

إذا تعذرت معالجة المسألة إدارياً، أو ظهر نزاع جدي بشأن أصل الحق أو حدوده أو انتقاله أو صحة مستنداته، فينبغي عرض الملف على محامٍ مختص لتحديد المرجع القضائي المختص ونوع الدعوى والإجراءات المتاحة.

ولا يمكن تحديد نوع الدعوى أو المحكمة المختصة بصورة صحيحة قبل الاطلاع على مستندات الحالة وطبيعة العقار والحق المدعى به.

خامساً: ما قيمة إفادات المختار والشهود والصور القديمة؟

قد تكون الإفادات المحلية والصور والمراسلات والوثائق البلدية أو الهندسية مفيدة في إعادة بناء الوقائع، ولا سيما عندما تكون بعض المستندات قد تلفت أو تعذّر الحصول عليها.

لكن ينبغي التمييز بين **إثبات واقعة مادية**، مثل وجود بناء في موقع معين قبل الحرب، وبين **إثبات حق عيني عقاري** وفق القواعد التي تحكم اكتساب هذا الحق وانتقاله وإثباته.

فإفادة المختار قد تساعد، بحسب مضمونها وظروفها، في توثيق معلومات محلية أو وقائع معينة؛ لكنها لا تتحول تلقائياً إلى سند ملكية. وكذلك فإن الصور القديمة أو فواتير الخدمات أو الإقامة في العقار لا تثبت وحدها، في جميع الحالات، ملكية الأرض أو انتقال حق عيني عليها.

وفي المناطق التي تعرضت لدمار واسع، يمكن جمع الأدلة المتاحة بصورة منهجية، مع بيان مصدر كل وثيقة وتاريخها وما تثبته تحديداً، ثم عرضها على الجهة الإدارية أو القضائية المختصة وفقاً للقانون.

ويجب أن يبقى التقييم النهائي للقيمة الإثباتية لكل مستند مرتبطاً بالقواعد القانونية المطبقة على الحالة، لا بمجرد كثرة المستندات أو توافق بعض الشهادات.

سادساً: ماذا لو كان العقار موروثاً أو مشترك الملكية؟

قد يكون صاحب العلاقة وارثاً لم تُستكمل معاملات انتقال العقار إلى اسمه، أو شريكاً في عقار شائع، أو أحد أصحاب الحقوق في مبنى يضم وحدات متعددة.

في هذه الحالات، لا يكفي التعامل مع المسألة باعتبارها فقداناً لسند الملكية. بل ينبغي التحقق من تسلسل انتقال الحقوق، والمستندات المتعلقة بالإرث، والقيود القائمة، وحصص أصحاب الحقوق، وأي نزاعات أو إشارات على الصحيفة العقارية.

كما أن إعادة إعمار مبنى مشترك الملكية قد تثير مسائل تختلف عن إثبات ملكية عقار مستقل، بما فيها إدارة الأجزاء المشتركة وموافقة الشركاء والإجراءات اللازمة لترميم البناء أو إعادة إنشائه.

ولهذا، يجب الفصل بين إثبات صفة الوارث أو الشريك، وتحديد الحصة التي تعود إليه، والحصول على الموافقات أو التراخيص اللازمة لإجراء أعمال البناء.

سابعاً: ما الذي ينبغي أن يقدمه القانون والإدارة للمتضررين؟

من منظور قانوني ومؤسساتي، يمكن أن تسهم الإجراءات الآتية في الحد من النزاعات وتسريع معالجة الملفات:

- نشر إرشادات رسمية واضحة تميّز بين العقار المسجل والعقار غير الممسوح والعقار المتنازع عليه.
- توحيد المعلومات المطلوبة لتقديم طلبات الاستعلام عن القيود العقارية والوثائق المفقودة.
- توضيح المستندات المطلوبة لإجراءات إعادة الإعمار، وعدم الخلط بينها وبين إثبات الملكية.
- توفير معلومات واضحة عن المراجع الإدارية المختصة وسبل متابعة الطلبات.
- اعتماد آليات مناسبة لمعالجة الملفات التي فقدت مستنداتها أو تضررت سجلاتها، ضمن الحدود التي تسمح بها القوانين النافذة.
- تعزيز التنسيق بين السجل العقاري ودائرة المساحة والبلديات والتنظيم المدني والجهات المختصة بإجراءات إعادة الإعمار.
- ضمان إمكان مراجعة القرارات الإدارية وفق طرق المراجعة المتاحة قانوناً.

وتُطرح هذه النقاط بوصفها توصيات مؤسساتية، لا باعتبارها جميعاً حقوقاً أو إجراءات مقررة بالفعل بنص نافذ.

الخاتمة

إن حماية الحقوق العقارية بعد الحرب تبدأ من التمييز بين ضياع المستند وضياع الدليل وضياع الحق المدعى به. فهذه الحالات ليست متطابقة، ولا يجوز التعامل معها من خلال مسار واحد.

إذا كان العقار مسجلاً، فقد تكون مراجعة السجل العقاري هي الخطوة الأولى لاستعادة الوثائق والتحقق من القيود. أما إذا كان غير ممسوح، أو كانت بياناته ناقصة، أو كان الحق متنازعاً عليه، فقد تستلزم الحالة إجراءات إضافية تختلف بحسب طبيعتها.

ويظل القانون رقم 22/2025 جزءاً من الإطار التشريعي المتصل بإعادة الإعمار، لكنه لا ينبغي أن يُقدَّم على أنه حل شامل لجميع مسائل الملكية والإثبات.

إن الوصول إلى حل قانوني سليم يقتضي تحديد وضع العقار، وجمع المستندات المتاحة، ومراجعة الجهة المختصة، والاستعانة بمحامٍ عند وجود نزاع أو تعقيد في إثبات الحق.

المراجع الأولية

1. المديرية العامة للشؤون العقارية، صفحة الأسئلة المتكررة، بند كيفية الحصول على إفادة عقارية؛ والقرار رقم 3339/1930 وتعديلاته. والإرشادات المنشورة بشأن طلب الإفادة العقارية.
2. القرار رقم 3339/1930 وتعديلاته؛ والتشريعات المنظمة للسجل العقاري وأعمال التحديد والتحرير، وفق النصوص النافذة التي يتعين تحديدها بحسب وضع كل عقار.
3. القانون رقم 22 تاريخ 11 تموز 2025، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 31 بتاريخ 17 تموز 2025، وتصحيح الخطأ المادي المنشور في العدد 35 بتاريخ 14 آب 2025.
4. القرار رقم 3339 تاريخ 12 تشرين الثاني 1930، نظام الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، بصيغته المعدلة وفق التشريعات النافذة.
5. المديرية العامة للتنظيم المدني، سجل خاص لإعادة الإعمار في دوائر التنظيم المدني.
6. النصوص التنظيمية النافذة المتعلقة بالسجل العقاري وأعمال التحديد والتحرير والإثبات والإجراءات القضائية، على أن تُدرج أرقامها وموادها بعد استكمال التحقق من صلتها المباشرة بكل مسألة.