

Nada Abdelsater-Abusamra

Attorney at Law  
Courts of Beirut / New York

March 21, 2008

**PRIVILEGED & CONFIDENTIAL**

**TO : Dr. John Waterbury  
President  
The American University of Beirut**

**Dr. Cynthia Myntti  
Project Leader, Neighborhood Initiative  
The American University of Beirut**

**RE : AUB Neighborhood Initiative / Housing Project**

**REF : AUB/2103/08**

---

**Background**

1. You have requested our preliminary legal advice on possible legal structures and options that may be available to AUB under Lebanese law in the context of AUB's "Neighborhood Initiative" concerning the creation of affordable rental and/or ownership dwellings (hereinafter referred to as "**Units**" or "**Housing Units**") for AUB's employees especially AUB faculty members (hereinafter respectively referred to as "**Employees**" and "**Faculty Members**", and collectively referred to as "**AUB Members**"; and the project referred to as the "**Neighborhood Housing Project**" or the "**Housing Project**").

---

E-mail: [nada\\_abdelsater@post.harvard.edu](mailto:nada_abdelsater@post.harvard.edu);

Mobile: +961 3 36 36 63

Address: Achrafieh, Alfred Naccache street, Sehnaoui Center, 1<sup>st</sup> floor, Beirut, Lebanon

2. You have requested that the following elements be taken into account upon exploring available options:
  - (i) The Housing Project should provide AUB Members with the possibility to use/occupy the premises either as owners or otherwise (for example as tenants or holders of a right of occupancy and so forth) and such at least for as long as the concerned Member continues to qualify for the Housing Project (for example as long as a Faculty Member teaches at AUB or any other conditions that may be determined by AUB as part of this project).
  - (ii) The Housing Units are intended to be principally occupied by AUB Members (or other related persons qualifying as beneficiaries of the Housing Project). However, AUB may decide as part of its Neighborhood Initiative vision and policy that the Housing Project would also include other occupants who are not directly affiliated to AUB. For example, this may be the case if AUB elects to purchase (or otherwise include in its project) existing buildings that are partly occupied by “sitting tenants”. In such case, part of the Units would continue to be occupied by the said “sitting tenants” who have no direct affiliation to AUB.
  - (iii) It is preferable to provide AUB Members with the option to capitalize on their investment in the Housing Project instead of merely paying irrecoverable rental fees.
  - (iv) The Housing Units should constitute a realistic option to AUB Members with the purpose of encouraging them to live in the neighborhood of AUB (ideally at walking distance from AUB).
  - (v) Housing should remain affordable in perpetuity. In other terms and to the extent possible, the concerned housing unit should not be part of the speculative real estate market.

- (vi) AUB is to maintain some control over the management and transfer of the Housing Units. The extent and nature of such control are to be determined by AUB at a later stage. This will depend notably on whether AUB elects to implement the project as one or more “housing compounds” on a relatively sizable land (or lands); or whether AUB elects to purchase Housing Units geographically scattered in AUB’s vicinity.
- (vii) The Housing Project should take into account the status of AUB as a not-for-profit organization. However, this does not necessarily mean that the Project it self would be a not-for-profit project.
- (viii) The Housing Project should preferably consider structures that minimize taxes.

### **Unresolved Matters**

3. Several matters remain unresolved and have yet to be decided upon by AUB, including notably the following:
  - (i) Who will be the beneficiaries of the Neighborhood Housing Project: Is it AUB Employees, Faculty Members, relatives/heirs of each of the aforementioned categories?
  - (ii) For how long would the said beneficiaries be entitled to benefit from the Neighborhood Housing Project? Does this benefit end with the end of the professional relationship with AUB or does it remain in perpetuity?
  - (iii) Will the Housing Project include “sitting tenants” or other occupants who are not AUB related, and if so under what conditions?
  - (iv) Will the Housing Project be centralized in one or more “housing compounds” or will it be focused on encouraging scattered or non-concentrated housing of AUB Members throughout AUB’s vicinity?
  - (v) Does AUB favor rental arrangements or arrangements with “occupancy rights” or does it favor “ownership” arrangements whereby AUB Members are granted property ownership rights?

(vi) In this latter case to what extent and under what conditions should the Unit remain outside the speculative market and what is really the economic value of a property right over a property that may not be sold in the speculative market? For example, would AUB consider setting a “cap” on the selling value of the concerned units or limiting the identity of the persons to whom a Unit may be sold or otherwise?

## **Memorandum**

4. This memorandum aims at providing AUB with legal guidance on various legal vehicles and structures that may or may not be adopted by AUB under applicable Lebanese laws.
5. This memorandum is not intended as a comprehensive legal analysis and should not be read as such. This memorandum aims at generally determining whether Lebanese laws and regulations may accommodate AUB’s Housing Project and highlighting issues that require special attention by AUB and its decision makers when deciding on how to proceed with the contemplated project. For example, issues such as creditor-debtor relationships and the risks to which a Unit’s status may be exposed as a result of exercise by the Members’ creditors of some of their rights are beyond the scope of this memo and should be analyzed at a later stage.
6. Thereafter and following AUB’s general “in principle” decision to proceed with the Housing Project, we shall assist you in answering several unresolved matters and set forth a clear housing policy with the corresponding detailed legal analysis that will enable AUB to develop a clear action plan including a determination of associated fiscal and legal costs.
7. This memorandum will be structured as follows: we shall first exclude some legal vehicles usually applied in other parts of the world in similar projects but that are not possible under Lebanese law (**Section I**). Then, we shall address the legal options available to AUB from three perspectives namely: options concerning the legal

relationship of AUB Members to the relevant Unit (**Section II**), mechanisms for granting affordability in perpetuity and/or AUB’s control over the Units (**Section III**), and finally legal entities that may be created for the implementation of the Housing Project (**Section IV**).

8. Throughout this memo and wherever we refer to AUB (as the owner or initiator of the Housing Project), this should be construed as a reference to AUB or any other legal entity(ies) that AUB may constitute for the implementation of the Housing Project.

## **Section I – Limitations of Lebanese Real Estate Law**

9. During our meetings, you have inquired on the validity of various legal options available in other legal systems such as the separation between ownership of the land and ownership of the buildings erected thereon, the possibility of constituting a land trust, as well as other options that may be familiar in other parts of the world. Many of the said options are not available “as such” under the Lebanese legal system. In this respect, we find it useful to point to some essential concepts under Lebanese law.
10. Separation of Land and Buildings. Since 1930 the Lebanese legal system prohibits separation between ownership of the land and ownership of the buildings erected thereon. Therefore since 1930 the owner of the land may not be a different person than the owner of the buildings erected thereon<sup>1</sup>.
11. Trust. The Lebanese legal system does not allow for the creation of a trust. The most similar concepts to a trust under Lebanese law are the concept of “Wakf” on one hand and the concept of “fiduciary agreements” on the other hand. Whilst fiduciary contracts may not be entered into on immovable rights<sup>2</sup>, the “Wakf” may specifically concern real estate property and may possibly provide interesting alternatives to AUB’s Housing Project. However the Wakf concept is very complex and requires a

---

<sup>1</sup> In the past, this was referred to under Lebanese law as the right to the “surface” of the property Hak al Sathiya. Theoretically, some “Sathiya” rights may still subsist today if they were created prior to 1930.

<sup>2</sup> Article 3 of Law 520 dated June 6, 1996.

separate in depth analysis once all parameters of the Project would have been decided by AUB<sup>3</sup>. For your information, the Wakf is defined as a legal act pursuant to which the owner of a property the “Wakeef”<sup>4</sup> (the Wakf creator, equivalent to the Constituent in a trust) “immobilizes” a property and such either (i) for a charitable or public purpose<sup>5</sup> or (ii) for an individual (nuclear) purpose<sup>6</sup> or (iii) for a mixed purpose<sup>7</sup>. The Wakf creator appoints a manager (Kayyim)<sup>8</sup> to manage the Wakf. The charitable wakf is perpetual and indefinite whilst the individual wakf may be held for two generations. Because of its close association to religious institutions and religious courts, the charitable Wakf concept requires further in depth analysis if it is to be contemplated by AUB. It should be noted that once a wakf has been created over a property, such property becomes in principle non-sellable and non-transferable but specific contracts may be entered into thereon for example for the purpose of giving a third party the right to use the property<sup>9</sup>. Concerning the individual Wakf, and because of its non-perpetual nature, it may not be appropriate for the purpose of AUB’s project. This may be more firmly confirmed once all parameters of the project are defined by AUB.

12. Personal Servitude or Easement. Servitudes for the benefit of a named person (whether a natural or legal person) are not permitted under Lebanese law. However, under Lebanese law a servitude may be constituted on one property (“the servient property”) in favor of another property (“the dominant property”). The owner of the “dominant property” enjoys the benefit resulting from the servitude in his capacity as owner of such “dominant property” and not in his personal capacity; the servitude right being incident to the ownership of the dominant property<sup>10</sup>. For example, property A (“servient property”) may be encumbered with a servitude in favor of property B (the “dominant property”) pursuant which the owner of property A (the “servient

---

<sup>3</sup> For your information, we are attaching draft preliminary internal notes in Arabic summarily describing the Wakf concepts in general.

<sup>4</sup> الواقف

<sup>5</sup> الوقف الخيري أو الوقف الديني

<sup>6</sup> الوقف الذري

<sup>7</sup> Farah AbiRashed, Al Wakf, 1966 page 170 and Edouard Eid, “The Original Real Estate Rights” Part II, paragraph 414 p. 279

<sup>8</sup> القائم

<sup>9</sup> عقد الاجارة الطويلة والاجارتين

<sup>10</sup> Principal Real Property Rights (*Al houkouk al Aayniyah Al Assliya*), by E. Eid, T. II page 95 and sequential.

property”) may not erect any building in excess of 20 meters. Or, the servitude may be such that the owner of plot B –regardless of the identity of this owner- is permitted to do certain actions on plot A (the “servient property”) such as the right to pass through plot A. But under Lebanese law, the servitude may not be in favor of a named person in its personal capacity. Therefore, in the previous example, if plot B is sold, the old owner will immediately cease to benefit from the passage right over plot A and this right is automatically transferred to the new owner of plot B.

13. In light of the above limitations of Lebanese law, we may suggest possible alternatives and creative legal mechanisms that may be of assistance upon structuring the Housing Project. These shall be addressed in the following three sections as follows:

- **Section II:** options concerning the legal relationship of AUB Members to the relevant Unit;
- **Section III:** mechanisms for ensuring the Units’ affordability in perpetuity and/or AUB’s control over the Units; and
- **Section IV:** legal entities that may be created for the implementation of the Housing Project.

## **Section II – Options concerning the legal relationship of AUB Members to the relevant Unit**

14. Ownership. Obviously, the most “straightforward” legal relationship for ownership of a Unit is ownership itself (*le droit de propriété*). In such case restrictions or other tools may be considered in order to maintain some control for AUB over the said Unit (Section III provides a summary overview of possible restrictions/tools). Alternatively, Members may hold the Units as purchasers under a “pledge by transfer of ownership”, or they may occupy the Units as holders of an “occupancy right”, or a “lease with option to buy” or as tenants under a rental contract<sup>11</sup>. In this memo we shall not address the traditional “ownership” and “rental” rights given that AUB is already

---

<sup>11</sup> Additionally, we are still exploring the relevance of structuring occupancy rights as a “long term lease”, and the possibility to structure occupancy rights as part of a Wakf structure with or without some separation between ownership of the land and ownership of the Unit.

familiar with such issues, noting that we stand ready to provide you with more details thereon should you wish to instruct us in this respect.

15. “Pledge by transfer of ownership” or “sale in lieu of payment” (*Nantissement Par transfert de propriété*). This mechanism comprises the sale of a property with the seller’s right to repurchase the property in return for reimbursement of the price at any time or upon expiry of the specified date. This mechanism also grants the purchaser the right to reimbursement of the price upon returning/redemption of the property<sup>12</sup>.
16. Under this mechanism and subject to further analysis, AUB<sup>13</sup> may acquire the Units and later “transfer” such Units to AUB Members in return for payment of an “upfront amount” by the said Member according to special financing mechanisms. AUB shall then have the option to re-purchase (or buy-back) the Unit for a pre-determined “re-purchase price” and pursuant to pre-determined conditions; and the AUB Member shall have the right to re-deem or re-sell the Unit back to AUB according to a pre-determined “redemption price” and pre-agreed terms and conditions. The “redemption or repurchase price” may be calculated as the “up front amount” increased by a specific factor.
17. In our opinion, this mechanism may be of interest to the Housing Project and should be further analyzed<sup>14</sup> especially if the Units are to be acquired by a tax exempt vehicle whereby the sale and re-purchase between the vehicle and AUB Members would be exempt from taxes and registration fees (please refer to the section on Housing Cooperative under Section IV below).
18. Please note that this is different from the “sale with a buy-back option” (*vente à réméré*) stipulated in article 473 of the Lebanese Code of Obligations and Contracts

---

<sup>12</sup> Article 91 of the Real Estate Law

<sup>13</sup> Or another special legal vehicle created by AUB

<sup>14</sup> Issues requiring further analysis include *inter alia* the implications of the creditor-debtor relationship under this mechanism. Indeed, the legal vehicle having sold the Unit to the AUB Member with the right to buy it back, would technically be the debtor of the said AUB Member. Implications and risks of such debtor-creditor relationship are to be further analyzed.

where the sale option is limited to three years. Moreover unlike the *vente à réméré*, the “pledge by transfer of ownership” is a real property right registered in the Real Estate Registry.

19. “Occupancy Right” or “Usufruct”. Article 32 of Real Estate Law defines this right as a real property right granted to a person giving him/her the right to use another’s property. In such case, AUB may (directly or indirectly) retain the basic right of the Unit’s ownership or “mere ownership” (*nu propriété*) and grant the AUB Member the right of occupancy (*droit d’usage ou usufruit*). This option presents a major obstacle in that the right of occupancy expires automatically upon death of its holder (the AUB Member).

20. This option also presents another disadvantage in that the right of occupancy subsists in the person of its initial holder. As such, even if the holder of the right of occupancy sells or transfers its right to a third party, the said initial holder shall remain liable towards the “mere owner” and the right of occupancy shall terminate upon death of the initial holder (and not the transferee or the new holder of the right of occupancy).

21. Lease with the Option to Buy. AUB may wish to provide for a financing structure under a contract of lease entered into with the AUB Member with the option for the said member to purchase the property within specific terms and conditions. This contract may be drafted as a special type contract that does not fall under the category of traditional “rental” contracts.

### **Section III – Mechanisms for ensuring the Units’ affordability in perpetuity and/or AUB’s control over the Units**

22. Servitudes. AUB may wish to put restrictions on the Housing Units in the form of servitudes in favor of the plot of the current AUB campus. Whilst AUB itself (as a legal entity) may not be granted a “servitude right” in the name of AUB, AUB may

nevertheless benefit from a “servitude” on the Units in AUB’s capacity as owner of the plot where AUB’s campus stands.

23. Indeed, under Lebanese law, the Units may be encumbered by a “servitude” providing for specific restrictions/rights in favor of the plot where AUB’s campus is located. The nature of these restrictions and whether they may be registered as “servitudes” should be further analyzed under prevailing court precedents and authors’ writings. In addition, we may inquire with the Real Registry (on a no name basis) on their current interpretation and policy concerning registration of such servitudes. We suggest that such verification be undertaken in light of AUB’s decision on the types of restrictions sought.
24. Examples of restrictions to be further analyzed include: restrictions on the category of residents (or owners) who may occupy/own the Units (university professors, persons employed by employers within a radius of X meters...), the type of use of such Units (residential, commercial...) and so forth<sup>15</sup>. For example, servitudes may be established by housing cooperatives as a pre-condition on sale of the Units<sup>16</sup> (for a brief introduction to housing cooperatives, please refer to section IV of this memo).
25. Servitude rights fall under the category of “real property rights” and may be structured as perpetual rights. As such, (and subject to further analysis as to the types of restrictions that may be structured in the form of servitudes in favor of the owner of AUB campus), servitudes may constitute an interesting legal option for AUB to consider when structuring the Housing Project.
26. Shifa'a Pre-emption Right. Whilst personal servitudes and absolute sale or resale restrictions are not usually permitted under Lebanese laws, we suggest under this

---

<sup>15</sup> Principal Real Property Rights (*Al houkouk al Aayniyah Al Assliya*), by E. Eid, T. II page 107 (as translated by the author of this memo): Has been deemed to constitute a servitude right and not a right of use, with regard to the fact that the benefit or the encumbrance is closely linked to the purpose for which the dominant plot is destined.

<sup>16</sup> Ibid, page 109.

paragraph a structure that would enable AUB to have the right to purchase the Units by priority in the event of sale of such Unit to a third party.

27. Lebanese law provides for a special perpetual “pre-emption right” (حق الشفعة) in favor of the co-owners (co-shareholders) of any single real property. In brief and pursuant to this right, whenever a single property is indivisibly co-owned by more than one person (co-shareholder), each of the said co-owners has the right to purchase the other co-owner’s share in the property. As you may know, under Lebanese law, each real property (in this case each Unit) is divided into 2400 shares. When a person purchases a real property, the said person usually purchases 2400 shares of such property. In some situations, a property may be purchased or owned by more than one person (co-shareholders). In this case, each co-owner will own a number of shares out of the total 2400 shares.
28. Decision 3339<sup>17</sup> dated 12/10/1930 as amended by Law 461 dated 31/08/1995 (hereinafter the “Real Estate Law”) grants each co-owner a special pre-emption right over the shares of the other co-owners upon sale by any co-owner of its shares to a third party.
29. This is referred to as the Shifa’ a pre-emption right and is defined by article 238 of the aforementioned law as follows:
- “The pre-emption (Shifa’ a) is a right granting its holder the right to take away (acquire for oneself) a sold property from its purchaser in the conditions and terms as prescribed in the following articles”.*
30. Therefore, if AUB retains the ownership of a single share in each Unit, AUB shall benefit from the Shifa’ a right. Instead of selling the AUB Member all 2400 shares of a specific Unit, AUB may sell them 2399 shares. Therefore, instead of owning the Unit

---

<sup>17</sup> Article 238 of the said Decision

100% the Member will own 99.958% of such Unit, with AUB retaining ownership of the remaining 0.042% only for the purpose of securing AUB's right to purchase the Unit if and when the Member sells it.

31. The terms, conditions and modalities of exercise of the pre-emption right (Shifa'a) are stipulated in the aforementioned Law and summarily include the following:

- The Shifa'a pre-emption right may only be exercised in the event of a sale or donation with consideration.
- The Shifa'a pre-emption right is exercised against payment of the same sale price as paid by the purchaser in addition to reimbursement of registration and ancillary costs.
- The Shifa'a pre-emption right is perpetual and does not lapse; however, the Shifa'a beneficiary may not exercise such right against the new buyer in the following situations as set out in articles 244s:
  - If the beneficiary co-owner waives such right.
  - If the beneficiary co-owner fails to exercise such right within ten days of its official notification of the same.
  - If the beneficiary co-owner fails to exercise such right within one year as of registration of the Unit in the Real Estate registry in the name of the new buyer.

32. The Shifa'a pre-emption right may not be exercised against a person having acquired the 2399 shares by a property exchange or in the event of sale between spouses or ascendants, descendants, brothers or sisters (the "exempted purchasers"). However, the Shifa'a right itself is perpetual for as long as ownership of the share remains in the hand of the co-owner who may still exercise its Shifa'a pre-emption right against any third party purchaser that may later purchase the Unit from any of the said "exempted purchasers".

33. Whilst other available mechanisms such as the "promise to sell" (also referred to as "option to sell") are limited in time (the promise to sell is limited to 15 years), the

Shifa'a pre-emption right is perpetual and provides additional security concerning control over the sold property without directly affecting its price. Therefore, Shifa'a rights should seriously be considered by AUB possibly in addition to other mechanisms so that AUB benefits from both the Shifa'a right and the said other additional mechanisms such as the servitude, the option to sell, limitations in the co-ownership regulation, restrictions in the sale contract, or other.

34. "Promise to Sell". AUB may be granted an option to purchase the Unit by virtue of a "promise to sell" agreement pursuant to which the owner of the Unit undertakes to sell such Unit to AUB upon AUB's request according to the terms and conditions agreed upon by the parties in the said "promise to sell" agreement, noting that the period during which the option may be exercised may not exceed fifteen years. This legal mechanism has the advantage of prohibiting the sale of the Unit throughout the term of the option. In fact, the owner may not throughout such period institute any real property rights on the said Unit to the exception of a mortgage (hypotheque).
35. The major disadvantage of this mechanism is its limitation to 15 years only. This may generally be addressed by adopting a "sell or renew" policy whereby AUB would prior to the expiry of the option term, exercise its option to buy the property unless the owner agrees to a renewal of the option for another fifteen years. However, the cost of such policy and the required resources in order to keep an update schedule of action concerning all properties and relevant option expiry terms, are all elements to be taken into account noting that the risk of failure to exercise the option within the said 15 years exposes AUB to irrevocably losing its control over the Unit.
36. The above legal mechanisms concern some possible options that may convey a right of control within the hands of AUB or the "legal entity" that may be created by AUB for such purpose. We now address three possible structures concerning the nature of such "legal entities", noting that other structures may be available as well and shall be described following AUB's decision on key issues and factors on the general policy of the Housing Project as mentioned in the introduction above.

## **Section IV – Legal entities that may be available for the implementation of the Housing Project.**

37. Depending on whether AUB decides to undertake the project as a profit generating project or not, AUB may be advised to set up either a joint stock company, a housing cooperative, a special NGO, or a combination of any of these<sup>18</sup>. In addition, AUB may also wish to be part of a general co-owners association with special rights remaining in the hands of AUB (noting that such association is automatically constituted amongst the co-occupants of any building or any compound that includes several buildings).

### **Joint Stock Company**

38. The Housing Project may comprise the constitution of a joint stock company which shall purchase, hold and develop the property (the “Company”).

39. Joint stock companies are by definition “commercial companies” (i.e. for profit companies).

40. Purchase of the property and its registration in the name of the Company entails transfer taxes and dues of approximately 6% of the land purchase price.

41. Upon construction of the Housing Project and the various Units, the Company may issue “priority shares” granting their respective holders the right to use the corresponding Unit. The Housing Project (the property) hence remains registered in the name of the Company, but priority shares are sold to each Faculty Member giving him/her the right to use a specific Unit.

---

<sup>18</sup> Additionally, we are still exploring the relevance and appropriate modalities of setting up a Wakf structure and shall shortly update this memo in light of our findings.

42. Although article 110 of the Lebanese Code of Commerce provides that priority shares may be issued granting their holders priority rights over any material advantage, this option needs further analysis given that priority shares are usually used in Lebanon for the purpose of conferring upon their holder a priority right in the distribution of dividends or a higher percentage of distributed dividends<sup>19</sup>.
43. If the above option is maintained after further analysis, the “priority share” would constitute a transferable asset and the Company shall be granted a right of first refusal to purchase the said “priority share” should its holder wish to sell it.
44. This structure may also provide for the terms and conditions applicable in the case of dissolution of the company. For example, the holders of priority shares may have a preferential right to acquire ownership of the corresponding Unit upon such dissolution.
45. Because the sale of shares in a joint stock company is exempt from tax, this structure has the advantage of allowing for the transfer of the right to use the Unit without paying sales taxes.
46. However, other issues to be taken into consideration when analyzing this option is the fact that it does not convey a real property ownership deed to the AUB Member but merely provides ownership of shares in a company that owns real property (with special rights attached to such shares, namely the right to use a specific apartment).
47. This structure also has a fiscal disadvantage given that the Company will be subject to the income tax usually applicable to joint stock companies.

### **The General Co-owners Association**

---

<sup>19</sup> Article 110 of the Annotated Code of Commerce, Fabia and Safa Nos 6 and 11

48. According to Decree Law 88/1983 (September 16 1983) owners of Units in the same building or the same compound shall automatically be constituted as a general co-owners assembly governed by specific terms and conditions as stipulated in the “Building’s by-laws”.
49. These by-laws may determine special rights in favor of AUB granting it some management powers and/or privileges provided that AUB shall hold the ownership of part of these Units and have the required majority votes in the co-owners general assembly. Moreover, the said by-laws may stipulate for a first refusal right in favor of AUB should any of the Unit owners wish to sell its Unit to a third party.
50. Whilst we have in the past encountered by-laws with similar provisions that were duly registered in the Real Estate registry, we stress that this option should be further analyzed and its opposability to bona fide third parties should be addressed.

**Housing Cooperative as per the Law on Cooperative Associations issued by Decree 17199 dated 18 August 1964.**

51. A housing cooperative (the “Cooperative”) may be constituted amongst the Faculty Members and AUB, or amongst the Faculty Members only (without AUB’s membership), or between AUB and specific faculty members only. The Cooperative membership composition and whether (and how) AUB will be represented in it will depend on several policy considerations to be decided at a later stage including whether such cooperative will own the Property or not<sup>20</sup>.
52. Housing Cooperatives are not-for- profit organizations that may be of special interest to the Housing Project given the various tax exemptions and preferential treatment conferred upon them by the General Cooperative Law issued by Decree No17199 dated 18 August 1964.

---

<sup>20</sup> In principle we see no obstacle preventing AUB’s direct membership in such cooperative. However this may need to be confirmed with the relevant authorities.

53. The Housing Cooperative is a legal entity with an unlimited capital. Its purpose is to promote the social and economic situation of its members by its members' joint and collective efforts<sup>21</sup>. The Housing Cooperative may acquire movable and immovable assets<sup>22</sup>.
54. Housing Cooperatives may be created as “limited liability Cooperatives” with its members being liable only up to the value of their shares or any other higher value as may be determined by the Cooperative by-laws<sup>23</sup>.
55. The Cooperative is managed by a board of directors that is in turn subject to the monitoring of an independent “Audit Committee”<sup>24</sup>.
56. The Cooperative is constituted amongst its members<sup>25</sup> who should hold at least one share each<sup>26</sup>. No member may hold more than one fifth the total subscribed shares<sup>27</sup>; noting that each member shall have in principle<sup>28</sup> one vote regardless of the number of shares he/she holds (“one member one vote principle”)<sup>29</sup>.
57. The Cooperative benefits from numerous fiscal exemptions notably by virtue of article 58 of the General Cooperative Law including municipal fees, indirect taxes, income tax, import dues and real estate registration fees.
58. The Housing Cooperative may purchase and develop a land (or more) in fulfillment of its purpose and benefit from all the aforementioned exemptions. Once the project is built and the Units have been allotted, the Cooperative may sell or transfer these Units to its members under specific terms and conditions. It should be noted that under specific terms and conditions, the Cooperative members may benefit from fees and tax exemptions relating to the registration of the Units in their respective name. The

---

<sup>21</sup> Article 1 of the General Cooperative Law

<sup>22</sup> Article 7 of the General Cooperative Law

<sup>23</sup> Article 8 of the General Cooperative Law

<sup>24</sup> Article 16 of the General Cooperative Law

<sup>25</sup> The minimum number of members required is 10, unless an exemption has been granted (article 10 of the General Cooperative Law).

<sup>26</sup> Article 20 of the General Cooperative Law

<sup>27</sup> Article 25 of the General Cooperative Law

<sup>28</sup> subject to specific exceptions

<sup>29</sup> Article 21 of the General Cooperative Law

nationality of Members and their income value are amongst the elements to be taken into account when determining such exemptions.

In conclusion, and regardless of the legal vehicle adopted to undertake the Project (including whether AUB shall directly undertake it or whether a cooperative or a joint stock company), the legal mechanisms described under sections II and III above should be considered. For example if the Housing Project is undertaken by a Housing Cooperative that shall build the Units and transfer them to the Members, this cooperative may retain ownership of one share in each Unit hence entitling the Cooperative to the Shifa'a pre-emption right described above; the Cooperative may create specific servitudes on the transferred Units. Alternatively the Cooperative may retain ownership of the Units and grant the members a "right of occupancy" or enter into a lease agreement with the option to purchase the Unit.

### **Conclusion and How to Move Forward**

In brief, many legal structures and mechanisms may be available for the implementation of the Housing Project; and a diversity of combinations of such structures and mechanisms is also possible.

We suggest that AUB determine a set of goals that the housing project policy aims to achieve as well as the basic components and principles of such project with a prioritization of each of the said principles. Then, based on such policy, we may advise on the best suited mechanism (or mechanisms) available to achieve such goals.

We hope the above is of guidance to you and reiterate our pleasure to collaborate with AUB in general and on the AUB Neighborhood Initiative in particular, which initiative reflects AUB's distinctive and distinguished culture and legacy.

We remain available should you require any further clarification or information.

Best regards,

Nada Abdelsater-Abusamra

## Addendum on the use of WAQF for housing

الوقف هو فعل أو تصرف قانوني يقوم بموجبه الواقف بحبس ملكية عائدة له أو تجميدها (immobilisation) ، وذلك بمنع تداولها والتصرف بها ، وإنشاء حقوق عينية عليها ، وذلك لمنفعة خيرية أو عامة أو ذرية ، أو لمنفعة مشتركة خيرية وذرية .  
(*يراجع فرح أبي راشد ، الوقف ، 1966 ، ص 170 ؛ وأدوار عيد ، الحقوق العينية الأصلية ج 2 ، المقطع 414 ص 279*)

والوقف ، كما يُستدل من التعريف أعلاه ، هو نوعان : خيري وذري .

وقد نصت المادة 255 من القانون الصادر في 2 نيسان 1951 والمتعلق بتحديد صلاحيات المراجع المذهبية للطوائف المسيحية والطوائف الاسرائيلية على انه :

" 1 - يطلق اسم الوقف ، بمعناه الواسع ، على جميع المؤسسات الخيرية والأموال الزمنية الجارية على ملك الكنيسة وملك الأشخاص المعنويين التابعين لها ، سواء أكانت هذه الأموال مادية ، من ثابت ومنقول أم غير عادية من منافع وحقوق مالية وما شابه .

2 - اما بمعناه الحصري فالوقف هو حبس العين عن تملكيها لأحد من العباد والتصدق بالمنفعة ابتداء وانتهاء ، أو انتهاء فقط ، وهو ثلاثة انواع :

أ - وقف ديني وهو الوقف الذي خصصت منفعته منذ نشأته لعبادة الله ومساعدة خدام مذابحه أو للقيام بأي عمل ديني آخر .

ب - وقف خيري ، وهو الذي وقف على جهات الخير منذ انشائه كالوقف على المستشفيات والملاجئ والمدارس وعلى الفقراء بالخصوص أو بالعموم .

ج - وقف ذري وهو الوقف الذي وقف على الواقف نفسه وذريته أو على من اراد نفعهم من الناس ثم جعل مآلته بعد انفراط المستحقين الى جهات الخير والدين .

و عرّفت الفقرة (الأولى) ، من المادة /1/ من القانون الصادر في 10/3/1947 حول الأوقاف الذرية الإسلامية ، الوقف الخيري على أنه "الوقف الذي وقف على جهات الخير من حين إنشائه كالوقف على المساجد والمستشفيات والملاجئ والفقراء".

أما الفقرة الثانية من المادة أعلاه ، فقد عرّفت الوقف الذري على أنه " هو الذي وقف على الوقف نفسه وذريته أو على من أراد نفعهم من الناس ثم جعل ماله إلى جهات الخير".

أما الوقف المشترك ، بحسب المادة /2/ من قانون العام 1947 ، فهو " يكون بعضه خيراً وبعضه ذرياً كما إذا وقف الوقف وقفه على أن يبدأ من ريعه بصرف مبالغ وخيرات عينهما ثم بصرف الباقي على المستحقين حسب شرط الوقف".

## - 1 كيف يمكن لنظام الوقف أن يخدم غاية الجامعة الأم يركيـة بإنشاء مشروع سكني للأساتذـة العاملـين لديـها ؟

للاجابة على هذا السؤال لا بد في البدء من معالجة مسألتين اثنتين :

المـسـأـلةـ الـأـوـلـىـ : شـروـطـ إـنـشـاءـ الـوـقـفـ ؛ (1)

وـالـمـسـأـلةـ الـثـانـيـةـ : خـصـائـصـ الـوـقـفـ . (2)

تجدر الملاحظة أن القانون لم يميز ، في ما خص شروط الإنشاء ، بين الوقف الخيري والوقف الذري :

### I - المـسـأـلةـ الـأـوـلـىـ : شـروـطـ إـنـشـاءـ الـوـقـفـ

الشرط الأول : يتعلق بشخص الوقف : إذ يتـشـرـطـ أـنـ يـكـونـ رـاشـداـ وـغـيرـ محـجوزـ عليهـ وـسـلـيمـ الإـرـادـةـ وـالـعـقـلـ (يرـاجـعـ أدـوارـ عـيدـ ، المرـجـعـ المـذـكـورـ سابـقاـ ، رقمـ 427 إـلـىـ 429)، وأنـ تـتوـافـرـ فـيـهـ العـنـاصـرـ الـلـازـمـةـ لـإـنـشـاءـ تـصـرـفـ قـانـونـيـ ، بـحـسـبـ قـانـونـ الـمـوجـبـاتـ وـالـعـقـودـ . (في نفس المعنى يراجع أيضاً المادة 261 من قانون 1951 المذكور سابقاً)

\* هل يجوز للشخص المعنوي أن يقف وقفاً أو أن يوقف له وقفاً؟

النص القانوني لم يمنع على الشخص المعنوي صراحةً إنشاء وقف خي ري أو ذري، إنما يُستدل من القوانين أن الأوقاف الذرية بطبيعتها هي مستثنة من إمكانية وقفها لصالح أشخاص معنويين . إذ نصت المادة 8/ من قانون الأوقاف الذرية على أنه :

" لا يجوز تأسيس الوقف ولا يجوز على أكثر من طبقتين . ويعتبر الموقوف عليهم طبقة واحدة إذا عينهم الواقف بالاسم حين الوقف ، وإن لم يعينهم بالاسم اعتبار كل بطن طبقة . "

كما نصت المادة 10/ من القانون عينه على أنه :  
" ينتهي الوقف الذري ، بانتهاء الطبقة أو الطبقتين ، ويرجع الوقف إلى ملكية الواقف إن كان حياً وإلى ورثته من الطبقة الأولى أو الثاني حسب الأحوال إن كان ميتاً . "

والفرقة ج من المادة 255 من قانون 1951 نصت على ان الوقف الذري هو الوقف الذي وقف على الواقف نفسه وذراته أو على من اراد نفعهم من الناس . وعبارة "الناس" يستفاد منها ان الأوقاف الذرية محصور اتفاقاً لها لصالح الأشخاص الطبيعيين دون المعنويين .

فالوقف الذري إذاً مرتبذري الواقف وبالأشخاص الطبيعيين ، وهو محدود في الزمان لغاية طبقتين من الوراثة . وبديهي أن يخرج الأشخاص المعنويين من إطار إمكانية الاستفادة من الأوقاف الذرية.

أما الوقف الخيري ، فبطبيعته ، قابل للوقف إلى الأشخاص المعنويين ومن يعنون بشؤون البر والخير .

بيد ان المادة 260 من قانون 1951 المعدل نصت على انه لكل انسان ايّاً كان جنسه أو حالته ان ينشئ وقفاً دينياً أو خيراً . وهنا يطرح السؤال عما اذا كان يستدلّ من عبارة انسان ان

الأشخاص المعنويين هم مستثنين من امكانية انشاء الأوقاف الخيرية ايضاً ، الا اننا نعتقد ان ورود عبارة انسان في نص المادة 260 هو منعزل وغير مبرر ولا يحول دون ان يقف الأشخاص المعنويين املاكم لغايات الخير .

### الشرط الثاني : يتعلق بالمال الموقوف :

يجوز أن يكون المال الوقف عقاراً أو منقولاً (مادة 15/ من قانون الأوقاف الذرية)، إلا أننا لن ننطرق هنا إلا إلى الأموال العقارية .

ويُشترط أن يكون العقار الموقوف مملوكاً للواقف عند الوقف (أدوار عيد، المرجع المذكور سابقاً ، رقم 35 ص 342) . إذ لا يجوز طبعاً وقف عقار الغير أو وقف عقار ملكيته مستقبلية أو غير نهائية بعد بمعنى انها غير مقيدة اصولاً ونهائياً كملكية عقارية في السجل العقاري . (فقرة 2 من المادة 261 من قانون 1951) .

أما الأرضي الأميرية ، فهي غير جائزه الوقف . لأنه في هذا النوع من الأرضي ليس لواضع اليد سوى حق التصرف ، على اعتبار أن رقبة الملك كانت ولا تزال للدولة .

(فرح أبي راشد ، المرجع المذكور سابقاً ، ص 193 و 194، نقلأ عن مؤلف بشارة طباع حول الملكية الخاصة والسجل العقاري : Propriété Privée et Registre Foncier, (Tome I, 1947, pp. 389-451

### الشرط الثالث : في عدم جواز الشرط في الوقف :

لا يجوز أن يكون إنشاء الوقف موقوفاً على شرط (يعنى المادة /81/ موجبات وعقود) تحت طائلة اعتباره باطلأ (فرح أبي راشد ، المرجع المذكور سابقاً ، المقطع 436 وما يليه، ص 344 وما يليها) ، لأن إنشاء الوقف لا يمكن إلا أن يكون تصرفًا نهائياً وناجزاً وباتاً ومسجلًا في السجل العقاري غير مرهون وغير محجوز عليه ، كما لا يجوز إنشاء الوقف إلى ما بعد الموت . (الفقرة 3 من المادة 261 من قانون 1951).

ونشوء الوقف معلق على قيده في السجل العقاري ، لأنه من الحقوق العينية الخاضعة لقوانين الملكية العقارية وشروط نشوئها ، وهذه الخاصة هي من خصائص الوقف الأساسية .

## -II المسألة الثانية : خصائص الوقف وطبيعته القانونية

### 1- الوقف ، أكان خيراً أو ذريأً ، هو حق عيني عقاري .

لقد أدرج الوقف بين الحقوق العينية التي نصّ عليها قانون الملكية العقارية (المادة 10 الفقرة التاسعة) ، الصادر بالقرار رقم /3339/ ، ومن طبيعته حق عيني أنه لا ينشأ إلا بقيده في السجل العقاري . وهذا ما نصّت عليه المادة /176/ ملكية عقارية ، وجاء فيها :

" لا يكون للوقف مفعول قانوني إلا من يوم قيده في السجل العقاري."

بيد أنه ، وخلافاً للحقوق العينية الأخرى ، فإن المشرع قد منع التصرف على العقار الموقوف ، إذ نصّت المادة /174/ من قانون الملكية على أنه :

" لا يجوز بيع العقار الموقوف ولا يجوز التفرغ عنه لا مجاناً ولا بليل ولا انتقاله بطريق الإرث ، ولا يجوز رهنها ولا عقد تأمين عليه ، غير أنه يمكن استبداله وإجراء الإجرارتين والمقاطعة عليه ."

### 2- من خصائص الوقف أيضاً هو أنه ينشئ شخصاً معنوياً يُعتبر مالكاً للعين الموقوفة.

ويبدو أن هذه الخاصة ناشئة عن القضاء دون أن يكون ثمة نص قانوني أوجدها، باستثناء تعليم وزارة العدل رقم /2885 تاريخ 15 نيسان 1947 ، بيد أن قوة هذا النص ليست تشريعية ولا يمكن الاعتداد به في رأينا بشكل كافٍ.

الآن الاجتهاد قد أقر اكتساب الوقف للشخصية المعنوية .

(راجع أدوار عيد ، المرجع المذكور سابقاً ، المقطع رقم 419 ، ص 294 وقرار ي محكمة التمييز المدنية الغرفة الثالثة تاريخ 1963/2/15 و 1963/2/6 المنشورين في مجموعة باز ، ص . (264

والفقه ايد بمعظمه مبدأ انشاء لوقف لشخصية معنوية مستقلة (يراجع اضافة الى ادوار عيد المذكور اعلاه B. Tabbah, Propriété privée et registre foncier 209, P. 397 et S. وسيكي عمر نظره في اتجاهات المحاكم اللبنانية حول الوقف العدل ، 1984 ، عدد 3 ، ص . (385

بيد ان دراسة حديثة حول الأموال بالخصوص منشور في مجلة الشرق الأدنى ، دراسات قانونية اعتبرت ان منح الوقف الشخصية المعنوية ما هو الا غطاء لوجود ملك بالخصوص Maya Hardini, Le patrimoine d'affectatlion en droit libanais, Proche-Orient, Etudes juridiques, N° 54, P. 88.

الآن المشترع اللبناني يبدو انه حسم المسألة في المادة 257 من قانون 1951 إذ جاء ما حرفيته :

" ان الوقف بمعناه الحصري شخص معنوي ..."

وطبعاً تكون من آثار نشوء الشخصية المعنوية للوقف استقلالية ذمته المالية عن ذمة الواقف ، وخضوعه لشروط انتهاء مستقلة عن حياة الواقف أو وفاته .

-3 **خصائص الوقف الخبري .**

(1) الوقف الخيري هو وقف مؤبد بطبيعته (أدوار عيد ، المرجع المذكور سابقاً، رقم 423 ، ص 309) لأن الجهة الموقوف عليهما ، أي جهة البر ، هي غير منقطعة بل موجودة دائماً وتمثل عادةً بالفقرة (أدوار عيد ، المرجع المذكور سابقاً، رقم 430 ، ص 333) .

والوقف الخيري هو مطبوع بالطبع الديني لأن غاية الوقف مـ نـ الـ خـيرـ وـ الـ بـرـ ، (بحسب الشرع الإسلامي الذي أخذ المشرع اللبناني عنه هذا النوع من الحقوق ) ، هو القربى من الله (أدوار عيد، المرجع المذكور سابقاً ، المقطع 422 وما يليه ، ص 308 وما يليها) . وقد جعل المشرع اللبناني صلاحية النظر في تنظيم هذا النوع من الأوقاف من ضمن اختصاص المحاكم المذهبية .

وقد نصت المادة 7/ من قانون تحديد صلاحيات المذهبية للطوائف المسيحية والطائفة الاسرائيلية ، الصادر في 2 نيسان 1951، على أنه :

" يدخل في اختصاص المراجع المذهبية الصالحة بموجب القانون الطائفي الداخلي إنشاء الوقف الخيري المحسض والديني الصرف واستبداله وتحويله والحكم بصفته تجاه الواقف وإدارته وتعيين أصحاب الحقوق فيه وحق تعيينولي الوقف وعزله وإيداله ومحاسبته وذلك كله في الحالتين الآتتين أو في أحديهما :

- أ - إذا كان مستحق الوقف مؤسسة دينية أو خيرية صرفة ؛
- ب - إذا كانت ولاية الوقف قد شرطت في صك الوقف التخصيص للسلطة الروحية ."

(2) إن الولاية العامة على الوقف الخيري تعود إلى السلطة الروحية العليا (أدوار عيد ، المرجع المذكور سابقاً ، المقطع 486 ، ص 433) .

اما الولاية الخاصة على الوقف فتعود للواقف ما دام حياً (أو بالنسبة للأشخاص المعنوبين ما دامت شخصيتهم موجودة قانوناً برأينا ) الا اذا نفأها عن نفسه في صك الوقف أو تخلى عنها طوعاً فيما بعد أو اصبح غير اهل لها . (مادة 271 من قانون 1951) .

ويجوز للواقف أن يعين متولياً خاصاً يدير وقفه .

أما في حال وفاة الواقف دون تعيين قيم أو ولی ، فيعود أمر التعيين إلى السلطة الروحية المختصة ، كما يستفاد من نص المادة 272/ من قانون 1951 .

#### - 4 - خصائص الوقف الذري .

الوقف الذري بطبيعته هو غير مؤبد ومحدود في الزمان ، سندًا لأحكام المادة 8/ من قانون الأوقاف الذرية تاريخ 10/3/ 1947 التي تنص على أنه " لا يجوز تأبيد الوقف الذري ، ولا يجوز على أكثر من طبقتين ."

وبكونه غير قابل للتأبيد ، فإن الوقف الذري ينتهي :

- (أ) إما بانتهاء الطبقة أو الطبقتين ، فيعود حينها الوقف إلى الواقف إن كان حيًا ، وإلى ورثته في الطبقة الأولى أو الثانية ، حسب الأحوال إن كان ميتاً (المادة 10/ من قانون الأوقاف الذرية) ؛
- (ب) إما برجوع الواقف عن وقفه ، وفقاً لأحكام المادة 7/ من قانون الأوقاف الذرية التي تنص على أنه " للواقف أن يرجع عن وقفه الذري كله أو بعضه كما يجوز له أن يغير في مصارفه وشروطه على أن لا يكون التغيير ماساً بأحكام هذا القانون ."
- (ج) إما بحراب العقار الموقوف (المادة 32/ من قانون الأوقاف الذرية) ؛
- (د) إذا أصبح ما يأخذه المستحقون من العلة ضئيلاً ؛

أما إنتهاء الوقف الذري فلا يكون بشكل حكمي بل بموجب قرار قضائي ، بناءً على دعوى تقام من قبل أحد المستحقين أمام المحكمة المدنية المختصة التي أنشأها قانون الأوقاف الذرية بموجب المادة 45/ منه التي تنص على ما يلي :

" تطبق أحكام هذا القانون على جميع الأوقاف الذرية المسيحية والاسرائيلية الواقعة في الأراضي اللبنانية .

تؤلف بمرسوم محكمة خاصة من رئيس برتبة مستشار في الاستئناف ومن عضوين أحدهما من الطائفة ذات العلاقة والآخر من مستحقى الأوقاف ل تقوم مقام قاضي الشرع أو إدارة الأوقاف في الأمور الداخلة في اختصاص كل منهما بمقتضى أحكام هذا القانون ."

## 5- الوقف الذري قابل للقسمة .

تجوز قسمة الوقف الذري والوقف المشترك بحسب المادة /17/ من قانون الأوقاف الذرية، بناءً لطلب أحد المستحقين ، شرط أن يكون الوقف قابل للقسمة ، وأن لا ينشأ عن قسمته ضرر ظاهر محقق (المادة /17/) . وتكون المحاكم المدنية هي الصالحة للنظر في القسمة (أدوار عيد ، المرجع المذكور سابقاً ، ص 563) .

أما مفاعيل القسمة فتؤدي إلى أن يتم الاستغناء عن المتولي (وهذا أمر محظوظ خصوصاً إذا كان المتولي غريباً عن المستحقين ) ، بحيث يصبح كل مستحق مديرًا للحصة الواقعة في نصيبيه (فرح أبي راشد ، المرجع المذكور سابقاً ، ص 210) .

## 6- في العقود الجائز عقدها على الوقف .

تنص المادة 174 من قانون الملكية العقارية الصادر بالقرار رقم 3339 على انه "لا يجوز بيع العقار الموقوف ولا يجوز التفرغ عنه لا مجاناً ولا ببدل ولا انتقاله بطريق الارث ، ولا يجوز رهنـه أو عقد تأمين عليه ، غير انه يمكن استبدالـه واجراء الاجارتـين والمقطـعة عليه".

**أ ) في عقد الإيجارتين :** الإيجارتان عقد يكتسب بموجبه شخص ما ، بصورة دائمة ، حق استعمال عقار موقوف والتمتع به مقابل تأدية ثمنه . (المادة /180/ من قانون الملكية العقارية ) ويجوز لصاحب حق الإيجارتين ان يشتري في أي وقت كان ملكية العقار المجردة مقابل بدل معاً دل قيمة 30 قسطاً سنوياً . (المادة 181) .

ويقتضي لأجل اجراء عقد الإيجارتين على عقار موقوف الاستحصال مسبقاً على إجازة من القاضي . (المادة 182) .

ويمنح القانون في المواد 183 الى 187 منه المستأجر حق استعمال العقار والتمتع به كمالك حقيقي بالإضافة الى حق التصرف بحقه بمطلق الحرية كإجراء التفرغ والرهن والتأمين على حقه بالإيجارتين الذي إنما هو حق عيني .

#### **ب ) في الاجارة الطويلة :**

عرفت المادة 193 من قانون الملكية العقارية الاجارة الطويلة بأنها "عقد يكتسب به صاحبه مقابل بدل معين ، حق احداث ما شاء من الأبنية وغرس ما شاء من الأغراض في عقار موقوف . ويمكنه عدا ذلك ان يحرز ملكية هذه الأبنية والأغراض ملكية مانعة ضمن الشروط المعينة في المادة 196" .

وقد اعتبر المشرع في المادة 194 ، القانون نفسه ان عقود الاجارة الطويلة الجائز عقدها على الأوقاف هي المسماة بالمقاطعة أي بالبدل السنوي المقطوع .

اما الحقوق الناشئة عن عقود الاجارة الطويلة بغير المقاطعة ، والحاصلة قبل نشر قانون الملكية الصادر بالقرار رقم 3339 فيجب استعادتها بالشراء وفقاً لأحكام القرار رقم 80 تاريخ 1926/12/29 . (المادة 195) .

كما واجز المشرع للمستأجر بالمقاطعة ان يحوز بأي وقت شاء ، ملكية العقار الموقوف، كما ومنح المشرع لصاحب حق المقاطعة ، استثناء لاحكام المواد 28 و 29 و 30 التي منعت تملك

السطحية ، الحق بملكية الأبنية والأغراض في العقار الموقوف مع حق التصرف بها ، والتفرغ عنها ورهنها وتأمينها ووقفها .

### ما مدى قانونية اجراء عقود الاجارتين والاجارة الطويلة على العقارات الموقوفة ؟ -

اعتبر احد الفقهاء ان نص المادة /25/ من قانون 10 آذار 1947 المتعلقة بالأوقاف الذرية الإسلامية قد منع انشاء عقود الاجارتين والاجارة الطويلة على الأموال الموقوفة . إذ نصت المادة المذكورة على انه لا يجوز اجراء عقود الحكر ، واذا تبين انه من الضروري اقامة الاجارتين أو المقاطعة على احد العقارات الوقفية ، فيجري استبداله وفقاً لأنظمة الشريعة المعمول بها " .

واعتبر الكاتب المذكور ان "المشروع اراد ، في حال خراب عقار الوقف و حاجته لاصلاح وحين لا توجد خلية كافية لاصلاحه ، عدم اللجوء الى عقد الاجارتين أو المقاطعة (الاجارة الطويلة) ، بل يعمد الى استبدال العقار المذكور أي الى مقايضته بعقار آخر أو الى بيعه وتخصيص الثمن لشراء عقار آخر يكون وفقاً ، على النحو الذي سنبيئه لاحقاً . فيكون بذلك قد اراد الاستغناء عن عقد الاجارتين للمستقبل وان لم يلغ النصوص الخاصة به على وجه صريح" .  
(ادوار عيد ، الحقوق العينية العقارية الأصلية ، الجزء الثاني ، 1980 ، رقم 514 صفحة 502).

بيد ان هذا الرأي لم يحظ باجماع الفقه ، ولا تبرره بشكل قاطع وصریح النصوص القانونية ، كما وان الاجتهاد قد قضى بجواز عقد الاجارتين والاجارة الطويلة بالمقاطعة على الأوقاف .

وفي ما خصّ الفقه ، اعتبر سليم حربز في دراسته حول الوقف ، (الوقف دراسات وابحاث ، منشورات الجامعة اللبنانية ، بيروت 1994 ص 206) ان عقد الاجارة الطويلة والمسمى مقاطعة ، هو المسموح به وحده دون سواه من عقود الاجارة الطويلة كالحكر والجدك والكردار بعد صدور قانون الملكية في 1930 . وهذه العقود يجب استردادها بالشراء وفقاً للقرار رقم 80 تاريخ 29 كانون الأول 1926 ، (المادتان 194 و 195) .

اما لنهاية النصوص القانونية ، فان قانون الملكية العقارية قد نص صراحة في المادة 195 منه ، افأله في ما خص عقود الاجارة الطويلة ، ان الاجارة الطويلة بالمقاطعة هو العقد الوحيدة المؤذن به دون أي عقد سواه وان الحقوق الناشئة عن عقود الاجارة الطويلة بغير المقاطعة هي وحدتها مستوجبة الاستعادة بالشراء وفقاً لأحكام القرار رقم 80 المؤرخ في 29 كانون الأول 1926

ولا يمكن القول ان المادة 25 من قانون 1947 قد لغت ضمناً عقود الاجارة الطويلة والاجارتين لأن طبيعة هذين العقددين هي عينية وينجم عنهم حقوق عينية لا يجوز الغاؤها الا بنص صريح . وفي مطلق الأحوال فان قانون 1947 يتعلق بالأوقاف الذرية الاسلامية ، ولا يجوز تعميم أي منع فيه ان وجد ، الى القوانين المدنية العامة المتعلقة بالحقوق العينية . وفي مطلق الأحوال فانه لا نص مرادف لنص المادة 25 في قانون 2 نيسان 1951 المعدل المتعلق بانظمة الأحوال الشخصية للطوائف غير المحمدية وفي لبنان ، علمًا ان القانون المذكور على فصل كامل ينظّم احوال الأوقاف.

وقد يقول بعضهم ان التفسير المعطى للمادة 25 من قانون 1947 يتوافق ونصوص المواد 28 و 29 و 30 من قانون الملكية العقارية التي منعت نشوء حقوق السطحية من تاريخ نشر القانون

بي ان هذا التفسير هو في غير محله ، لأن حق السطحية المنصوص عنه في المواد 28 وما يليها من قانون الملكية هو غير عقود الایجاراة الطويلة والایجارتين المنصوص عنها في القانون عينه . ولو شاء المشرع وصف العقدتين المذكورين بحقوق السطحية لكان فعل ذلك .

انما الحقوق العينية الناشئة عن الایجارة الطويلة والایجارتين هي حقوق خاصة بالأوقاف  
ومختلفة عن حق السطحية والمشترع اللبناني قد عدل المادة المتعلقة بسقوط حق السطحية بتاريخ

2001/4/21 ، ولو شاء المشرع ربط حقوق السطحية بعقود الاجارتين والاجارة الطويلة لكان فعل ذلك . فلا يجوز بالتالي تقويل النصوص ما لا تقوله صراحة والتفسّع بتفسيرها بشكل يؤدي اعتباطاً دون سند قانوني صريح وصحيح الى الغاء حقوق عينية مكرّسة .

وقد أكّد الاجتهد ، على ندرته ، على هذا الموضوع في قرار نهائي لمحكمة التمييز المدنية صادر عن الغرفة الثالثة بالرقم 10 تاريخ 1969/1/14 ، منشور في مجموعة باز ، خلاصة احكام محكمة التمييز المدنية 1969 - 1970 ، ص 304 ، جاء فيه ما حرفيته :

" بما ان الشارع في القرار 79 تاريخ 1926/1/29 منع بعد صدوره تأجير الوقف الا عن طريق الاجارتين والاجارة الطويلة (المقاطعة) كما هو صريح في المواد 1 و 3 و 4 منه الأمر الذي ايدته فيما بعد المادة 174 من القرار 3339 كما انه احال بشأن الاجارة الطويلة من حيث استبدالها على القرار 80 الصادر بذات التاريخ وهذا القرار بدوره اوجب في المادة 4 و 5 منه على وجوب الاستبدال للوقف في كل عقد اجارة طويلة غير المقاطعة كعقود الحكر هذا الأمر المؤيد ايضاً باحكام المادة 195 من القرار رقم 3339 فقرة ثانية كما اكّدته مجدداً احكام المواد 21 و 22 من قانون الوقف الذري سنة 1947 التي نصت على الاستبدال الجبري لمثل عقود الحكر هذه كما اوجب تقديم طلب الاستبدال من المحتكر خلال سنة من صدوره والا شرعت بذلك دائرة الأوقاف " .

يراجع ايضاً القرار رقم 224 تاريخ 1974/6/12 الصادر عن محكمة استئناف لبنان الشمالي المدنية (الغرفة الأولى) ، دعوى مسيكه / بارود ورفاقه منشور في مجلة العدل 1974 ص 479 ، جاء فيه ما حرفيته :

" بمقتضى المادة 174 ملكية لا يجوز بيع العقار الموقوف ولا تفرغ عنه مجاناً وبدل ولا انتقاله بطريق الارث أو رهنه أو عقد تأمين عليه انما يمكن استبداله واجراء الاجارتين والمقاطعة عليه " .

استناداً إلى ما نقدم يمكننا القول إن عقود الإيجارتين والا جارة الطويلة هي قانونية وجائزة الانعقاد على الأوقاف .

- كيف يمكن تحقيق مشروع الجامعة الأمريكية من خلال مؤسسة الوقف ؟

هذا السؤال يتطلب دراسة معمقة بعد أن تكون الجامعة قد حددت عناصر مشروعها بدقة . واننا نبقي على اتم الاستعداد لمواكبة ذلك وتقديم المشورة القانونية بهذا الخصوص .