

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: جواز تجميد مهلة تنفيذ رخصة زيادة عامل الاستثمار الممنوحة لمالك العقارين رقم ٣٦٦١ و ٣٨٩٨ المصيبة بسبب إشغال العقارين من قبل جهاز أمن الدولة.

المرجع: كتابكم رقم ٢٦٩٧٦/٢٠١٦ تاريخ ٢٥/١/٢٠١٧

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع المبينين أعلاه، تبين ما يأتي:

إن مالك العقارين ٣٦٦١ و ٣٨٩٨ المصيبة قد تقدّم في ٢٣/٩/١٩٩٣ من المؤسسة العامة للإسكان بطلب زيادة عامل الاستثمار وفق ما قرره القانون رقم ٨٠/٦ تاريخ ١٧/٥/١٩٨٠ وتعديلاته،

وقد استجابت المؤسسة العامة للإسكان لطلبه في ٧ آذار ٢٠١٥ وأصدرت قراري الموافقة على زيادة عامل الاستثمار وتضمّن كتاب الموافقة أن المادة الثالثة من القانون ٩٠/٢٣ نصّت على إعطاء سنتان كحدّ أقصى من تاريخ الترخيص بزيادة عامل الاستثمار العام لتنفيذ هذا الترخيص تحت طائلة سقوطه عند انقضاء هذه المهلة.

إنه تقدّم بمعاملتي ترخيص بناء على العقارين المذكورين تسجّلا تحت رقم ٢٠١٦/١٠٨ و ٢٠١٦/١٠٩

وبتاريخ ١٢/١٢/٢٠١٦ تقدّم بطلب تجميد المهلة المحددة لترخيص زيادة عامل الاستثمار لتعدّر تنفيذ هذه الرخصة بسبب إشغال عقاره من قبل جهاز أمن الدولة، وقد أبرز إفادتين من جهاز أمن الدولة تاريخ ٩/١٢/٢٠١٦ تصرّح بهما المديرية بأنها تشغل هذين العقارين على سبيل التسامح كموقف لسيارات العسكريين.

وإذا كانت الموافقة على زيادة عامل الاستثمار قد صدرت بناء على طلب تقدّم به مالك العقارين في العام ١٩٩٣، أي في ظلّ سريان القانون رقم ٢٣ تاريخ ٣٠/١٠/١٩٩٠ الرامي إلى تمديد مهلة الاستقادة من أحكام القانون رقم ٦/١٩٨٠، فإن هذا القانون قد نصّ في مادته الأولى على اسقاط

جميع الطلبات المقدمة قبل صدوره. ولهذا فإن استمرارية مفاعيل طلب مالك العقار بالاستفادة من زيادة عامل الاستثمار، إنما كان بمفعول القانون رقم ٣٧٠ تاريخ ١٩٩٤/٨/١ الذي لم يسقط الطلبات القديمة كما فعل قانون العام ١٩٩٠، وهذا ما أفتت به هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل بموجب رأي جاء فيه: اذا كان القانون اعطى مهلة معينة للذين يريدون الاستفادة من احكامه لتقديم طلباتهم ضمنها، ثم وبعد انتهاء هذه المهلة صدر قانون آخر يعطي مهلة اضافية للاستفادة من احكامه، فإن المبدأ هو ان الطلبات التي قدمت في ظل القانون السابق تبقى قائمة، والاستثناء هو ان ينص القانون اللاحق على سقوط هذه الطلبات لاسباب يرتئها، فاذا كانت المادة الأولى من القانون ٩٠/٢٣ اعتمدت الاستثناء لهذه الناحية وأسقطت الطلبات السابقة المقدمة قبل صدورها في ظل القانون ٨٠/٦، فإن إغفال القانون ٩٤/٣٧٠ النص على هذا الاستثناء يعني اهماله اياه واعتماده المبدأ القاضي ببقاء هذه الطلبات قائمة ومنتجة لمفاعيلها..".

هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل الرأي رقم ٢٠٠٣/٥٢٠ تاريخ ٢٠٠٣/٧/٢١ والرأي رقم ٢٠٠٣/٩٦ تاريخ ٢٠٠٣/٢/٤.

وحيث أن تمديد الطلب المقدم من مالك العقارين ٣٦٦١ و٣٨٩٨ المصيطبة، إنما تم بفعل القانون رقم ٩٤/٣٧٠، فإن أحكام هذا القانون هي التي تكون مرعية الإجراء، وهذا الحل ينسجم مع مبدأ تطبيق القانون اللاحق وفق قواعد تنازع القوانين في الزمن، وكذلك مبدأ المساواة بحيث لا يجوز أن تختلف الأحكام القانونية لمن هم في الوضعية القانونية ذاتها.

ولما كانت المادة ٣ من القانون ٩٤/٣٧٠ تنص على أن " تعطي مهلة ثلاث سنوات كحد أقصى من تاريخ الترخيص بزيادة عامل الاستثمار العام لتنفيذ هذا الترخيص تحت طائلة سقوطه عند انقضاء هذه المهلة.

ولهذا فإن مهلة تنفيذ الترخيص بزيادة عامل الاستثمار هي ثلاث سنوات، وحيث أن مالك العقارين ٣٦٦١ و٣٨٩٨ المصيطبة قد استحصل على الترخيص بزيادة عامل الاستثمار بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢١، فإن المهلة الأساسية لتنفيذ الترخيص تنتهي بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢١.

يضاف إلى ذلك أن هيئة التشريع والاستشارات قد أفتت بجواز تعليق مفعول الترخيص إذا كان يتعدّر على مالك العقار تنفيذه فعلاً منسوباً إلى الإدارة.

فجاء في رأي لهذه الهيئة: "إذا تعذر على المرخص له تنفيذ مضمون رخصته او البدء بالتنفيذ لأسباب خارجة عن ارادته وتعزى بالكامل الى الادارة، فإن مفعول الرخصة يعلق لهذه الاسباب ما دام الظرف القاهر الحائل دون تنفيذ الرخصة قائماً وعلى ان تعود المهلة الى السريان مجدداً فور زوال الظرف المذكور اي فور اتخاذ الادارة او الادارات المختصة التدابير الضرورية التي تمكن المرخص له من تنفيذ الترخيص، فتكون المسألة هي مسألة تعليق Suspension مفعول الترخيص بزيادة عامل الاستثمار. وليس تمديد مهلة الترخيص".

هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل الرأي رقم ٢٠٠٣/٢٧٧ تاريخ ٢٠٠٣/٤/١٤

وفي رأي ثانٍ: "حيث ان المالك المرخص له يعزو عدم تمكنه من تنفيذ الترخيص بزيادة عامل الاستثمار ضمن المهلة لوجود خيام على العقار موضوع الترخيص تعود للجيش السوري وذلك منذ العام ١٩٩٥، وكونها ازيلت الآن فهو يطلب اعطاء مهلة اضافية للتنفيذ، وحيث انه وفي حال ثبوت وجود خيام للجيش السوري على العقار ٧٤٢ منذ اوائل العام ١٩٩٥، فإن ذلك يعتبر بمثابة السبب الخارج عن ارادة المرخص له والموجب بالتالي لتعليق المهل المتعلقة بتنفيذ الترخيص، اذ ان الملكية الفردية هي بحمي القانون وان اي تعد على هذه الملكية يمنح المالك حق مراجعة الادارة لإزالة هذا التعدي، وان تلكوء الادارة في هذه الحالة يعتبر خطأ تسأل عنه وحدها، ولا يمكن تحميل المالك نتائج عدم مبادرتها لإزالة التعدي، وإن كانت الادارة تستند في ذلك الى مقتضيات امنية".

هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل الرأي رقم ٢٠٠٣/٢٧٨ تاريخ ٢٠٠٣/٤/١٤

وحيث أن مالك العقارين ٣٦٦١ و٣٨٩٨ المصيبة قد أبرز كتابين رسميين من المديرية العامة لأمن الدولة يفيد أن هذه المديرية تشغل هذين العقارين كمواقف للسيارات على سبيل التسامح،

فإن هذا الإشغال هو بفعل إرادي من الجهة مالكة العقارين وليس بفعل الإدارة منفردة لكي يصار إلى تعليق المهلة، ولهذا فإن السبب المدلى به للقول بعدم تنفيذ مالك العقار للرخصة ليس بفعل الإدارة منفردة لكي يبرر تعليق مفعول الرخصة، وإنما بإرادته الحرة أيضاً بدليل ما جاء في كتاب المديرية العامة لأمن الدولة بأن الإشغال إنما كان على سبيل التسامح..

استناداً لما تقدّم،

- 1- إن مهلة تنفيذ الترخيص بزيادة عامل الاستثمار المقرر بموجب القانون ٨٠/٦ هي ثلاث سنوات من تاريخ صدور الترخيص.
- 2- تعلّق مهل تنفيذ رخصة زيادة عامل الاستثمار إذا كان تعذّر التنفيذ ناجم عن تصرف الإدارة منفردة، بحيث تسري المهلة مجدداً من تاريخ زوال موانع التنفيذ.
- 3- إذا كان مالك العقار هو من أجاز للإدارة العامة اشغال عقاره سواء ببديل أو بدون بدل، فإن هذا التصرف الإرادي يحول دون تعليق المهل، إذ يملك المالك الحق بالطلب من الإدارة إخلاء العقار، وفي حال تمنعت عن الإخلاء، فإن المهل تعلّق من تاريخ الامتناع وحتى صدور حكم قضائي بإخلاء العقار وتنفيذه.

هذا ما تبين أرفعه إلى سعادتكم لاتخاذ ما ترونه مناسباً.

بيروت في ٢٧ تشرين الثاني ٢٠١٧

عصام إسماعيل