

الجمهورية اللبنانية

بلدية بيروت

قضايا ٢٠٢١/١٣٧

بيروت في ٢٠٢١/٩/٦

حضرة رئيس دائرة القضايا المحترم

الموضوع: إمكانية متابعة الترخيص لشركة الفنادق الكبرى ببناء طابق خامس فوق الفندق

المرجع: كتاب مصلحة الهندسة رقم ٢٠٢١/١٤٠٣ تاريخ ٢٠٢١/٤/١٤

تاريخ التبليغ: ٢٠٢١/٨/١٧

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع أعلاه، نفيديكم بما يأتي:

تبين من كتاب مصلحة الهندسة أن شركة الفنادق الكبرى للشرق ش.م.ل. تطلب الترخيص بإضافة طابق خامس - علوي (فندق السان جورج) المشيد على العقارات A/١٤٢٨ و ١٢٤٣ و ٣٧٧ و ٣٢٩ ميناء الحصن تنفيذاً للمرسوم ٧٦٦٠ تاريخ ١٩٩٥/١٢/٢ . وطلبت بيان الرأي لجهة قانونية موافقة المالكين على الترخيص في ظل توقيع شركة الفنادق الكبرى منفردة على طلب الترخيص، وفي ظل التعدي وعدم إزالة المخالفات الموجودة علماً أن العقارات المذكورة تقع في المنطقة المحظر فيها البناء.

عن السؤال الأول: لجهة موافقة المالكين على طلب الترخيص

حددت المادة ٥ من قانون البناء رقم ٦٤٦ / ٢٠٠٤ الجهة التي يحق لها طلب الترخيص بأنها مالك العقار أو من يحل محله قانوناً مع حفظ حقوق الغير. وأحياناً تتدخل السلطة التنفيذية في تعيين الجهة التي لها حق طلب الترخيص بالبناء، وفي هذه الحالة فإن البلدية تكون مقيدة بمنح الترخيص للجهة المحددة في الأنظمة النافذة بمعزل عن مالكي العقار.

وفيما خصّ فندق السان جورج، فلقد عيّن المرسوم رقم ٦١٥٥ تاريخ ١٩٩٤/١٢/٢٢ الجهة التي يحق لها طلب الترخيص، حيث جاء في المادة الأولى منه: "سمح لشركة الفنادق الكبرى للشرق ش.م.ل. بهدم فندق السان جورج العائد لها وإعادة بنائه في مكانه الحالي على العقارات الخاصة ذات الأرقام ٣٤٩, ٣٧٧ و ١٢٤٣ من منطقة ميناء الحصن العقارية والاملاك

العمومية البحرية المرخص باشغالها بموجب المرسومين رقم ٨٨٢٢ تاريخ ٠٨/٠١/١٩٣٢ ورقم ٢٦٦٠ تاريخ ٢٧/١١/١٩٥٩.

وبالاستناد إلى هذا المرسوم فإن شركة الفنادق الكبرى للشرق هي الجهة الوحيدة التي يحق لها طلب الترخيص بالبناء على العقارات المشيّد عليها فندق السان جورج. علماً أن هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل ترى أنه من الممكن إعطاء رخصة بناء لشريك مشاع دون موافقة سائر الشركاء، حيث يكفي أن يتقدم احد الشركاء بطلب ترخيص بالبناء على هذا العقار، مستوف شروطه القانونية والتنظيمية، لكي تسلمه الادارة المعنية الترخيص المطلوب المستوفي شروطه، دون ان تقم نفسها او تولي نفسها ولاية ليست لها وهي ضبط تطبيق قانون الملكية العقارية، فتستوفي رسوم الرخصة لصالح الخزانة البلدية وتترك لكل ذي صفة ومصلحة يرى انه متضرر من الرخصة التي تعطى مع حفظ حقوق الغير وعلى رأسهم سائر الملاكين المشتاعين (استشارة رقم ٦٤٥/٢٠٠٩ تاريخ ٣١/٠٨/٢٠٠٩).

عن السؤال الثاني: وجود تعدي على العقار ٣٤٩ ميناء الحصن

تبين من الإفادة العقارية المرفقة للعقار رقم ٣٤٩/ميناء الحصن، أن بلدية بيروت تنازع المالك في ملكيته لهذا العقار وهناك ثلاثة دعاوى من بلدية بيروت لإثبات ملكيتها له يقتضي التحري عن مصيرها.

كما جرى تدوين إشاره على الصحيفة العينية لهذا العقار وهي شارة المرسوم رقم ٦١٥٥ تاريخ ٢٢/١٢/١٩٩٤ السماح لشركة الفنادق الكبرى للشرق بهدم فندق السان جورج وإعادة بنائه والترخيص لها باشغال املاك عمومية بحرية في منطقة ميناء الحصن العقارية (بيروت) وحيث أن واقعة التعدي على العقار ٣٤٩ المذكور وبالباغة مساحته ٦٦ متراً كانت حاصلة قبل صدور المرسوم ٦١٥٥/٩٤، وبالرغم من ذلك أجاز هذا المرسوم الترخيص لشركة الفنادق الكبرى للشرق بإعادة بناء وترميم فندق السان جورج والحفاظ على هيكله وشكله الخارجي.

واكتفى هذا المرسوم في المادة العاشرة منه بأن أوجب على الشركة عند إعادة بناء الفندق حفظ حقوق الغير، لا سيما حقوقهم في الامكنة او الاقسام التي يشغلونها فيه قانوناً. ويمكن، عند الاقتضاء، اثبات هذه الحقوق أمام السلطات القضائية المختصة.

لهذا لا يشكل هذا التعدي على العقار مانعاً دون منح الترخيص ببناء طابق علوي، بحيث يحفظ حق مالكي العقار ٣٤٩/ ميناء الحصن بالمطالبة بحقوقهم - إن كان لهم حقوق - لدى الجهات القضائية حصراً.

عن السؤال الثالث: وجود مخالفات بناء

لم يتبين من كتاب مصلحة الهندسة ماهية هذه المخالفات ولا ذكرت ما إذا كانت تحول دون منح ترخيص ببناء طابق علوي، كما لم يذكر تاريخ حدوث المخالفة، ولا كذلك بيان أثر صدور المرسوم رقم ٦١٥٥ تاريخ ١٩٩٤/١٢/٢٢ والاتفاقية المبرمة مع مجلس الإنماء والإعمار على هذه المخالفات غير المذكورة لا طبيعتها ولا نوعيتها، ولا ما إذا كانت مشمولة بالوصل بالتصريح بإزالة مخالفات والترميم تحت رقم ٢٠١٩/٥٨ تاريخ ٢٠١٩/١٠/٢.

ولهذا فإنه يعود لمصلحة الهندسة تقدير ماهية هذه المخالفات وما إذا كانت مشمولة بالمرسوم ٩٤/٦١٥٥ أو بالاتفاقية المبرمة مع مجلس الإنماء والإعمار بحيث يؤدي كلاً منهما إلى الزام البلدية بمنح الترخيص بمعزل عن المخالفات.

عن السؤال الرابع: أن العقار يقع في منطقة يحظر فيها البناء

إن المرسوم رقم ٦١٥٥ تاريخ ١٩٩٤/١٢/٢٢ هو نصّ خاص يرفعى فندق السان جورج، وبالتالي هذا المرسوم هو استثناء على مبدأ حظر البناء المقرر في النظام الارتقائي للمنطقة المذكورة. وعملاً بقاعدة أن النص الخاص له الأولوية في التطبيق على النص العام، فإنه يجاز الترخيص بالبناء في هذه العقارات محل طلب الترخيص.

محامي بلدية بيروت

عصام نعمة إسماعيل