

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: ملف عقارات الرملة البيضاء

إن ملف عقارات الرملة البيضاء هو ملف العقارات التي اتخذت سعادة محافظ مدينة بيروت بموجب كتابه رقم ١٤٥٩٦ تاريخ ٢٠١٦/٦/٢٧ قراراً بوقف كافة الأعمال التي تجري عليها وهي: العقارات ذات الأرقام ١٥٥٤-٥٠٧١-٥٠٦٩-٥٠٧٠-٥٠٧٠-٢٣٦٩-٤٠٢٦-٤٠٢٧-٤٢٨٥-٤٢٣٣-٢٢٣٣-٤٠١١-٢٢٣١-٢٢٣١-٣٦٨٣-٣٦٨٥-٣٦٨٦-٣٦٨٧-٣٦٨٨-٣٦٨٩-٣٦٩٠-٣٦٩١-٣٦٩٢-٣٦٩٢-٥١٢٩ من منطقة المصيطبة العقارية.

بحسب المراسيم الناظمة للمنطقة، فإن:

- العقارات التي تحمل الأرقام: ١٥٥٤-٥٠٦٩-٥٠٧٠-٥٠٧١-٢٣٦٩-٤٠٢٦-٤٠٢٧ هي عقارات واقعة ضمن القسم الخامس من المنطقة الارتفاقية العاشرة.
- العقارات التي تحمل الأرقام: ٤٢٨٥-٢٢٣٣-٤٠١١-٢٢٣١-٣٦٨٦-٣٦٨٥-٣٦٨٣-٢٢٣١-٣٦٨٧-٣٦٨٨-٣٦٨٩-٣٦٩٠-٣٦٩١-٣٦٩٢-٥١٢٩ هي عقارات واقعة ضمن القسم السادس من المنطقة الارتفاقية العاشرة.

لا نقاش على أن هذه العقارات هي عقارات خاصة جارية على ملكية أصحابها، وإنما البحث هو حول مدى هذه الملكية هل هي ملكية مطلقة أم مقيدة. حيث تخضع الملكية للقيود التنظيمية التي تفرضها المصلحة العامة، وعندما تقع الملكية الخاصة بجوار الأملاك العامة، فهذه الملكية بالموقع الذي هي فيه هي ملكية مقيدة بالتنظيم المقرر للمنطقة والارتفاقات المفروضة لصالح الملك العام أو الملك الخاص، وإن قيد عدم البناء الذي يدون في السجل العقاري هو حق عيني وعبء يطال العقار إلى أي يد انتقل إليها.

ولهذا وبمعزل عن التحري عن أساس وضع إشارة عدم بناء على العقارات المذكورة، فإن الملاحظ بطريقة صياغة هذه العبارة هو اتحاد اللفظ في استخدام الجملة الآتية:

- في الإفادة العقارية للعقار رقم ٤٢٨٥: قطعة أرض رملية عقار مرتفق بعدم البناء وبعدهما التأجير وعدم الاشغال لأية غاية كانت ومهما كان نوع الاشغال.
- في الإفادة العقارية للعقار رقم ٤٠٢٦ قطعة أرض رملية طغى عليها البحر. عقار مرتفق بعدم البناء وبعدهم التأجير وعدم الاشغال لأية غاية كانت ومهما كان نوع الاشغال.
- في الإفادة العقارية للعقار رقم ٤٠٢٧ قطعة أرض رملية طغى عليها البحر. عقار مرتفق بعدم البناء وبعدهم التأجير وعدم الاشغال لأية غاية كانت ومهما كان نوع الاشغال
- في الإفادة العقارية للعقار رقم ٢٣٦٩ حق ارتفاق بالمرسوم ٤٨١١ ضمن المنطقة الارتفاقية الخامسة يحظر إقامة أي بناء.
- في الإفادة العقارية للعقار رقم ٤٠١١ البحر طغى على هذا العقار. حق ارتفاق لمصلحة الأملاك العامة إن هذا العقار مرتفق بعدم البناء من أي نوع كان وبعدهم التأجير وعدم الاشغال لأية غاية كانت ومهما كان نوع الاشغال وعلى المالك المحافظة على نظافته على نفقته الخاصة.
-

إن الإفادات العقارية المذكورة تضمنت معطيات حاسمة حول طبيعة الارتفاق المقرر لمصلحة الأملاك العامة، وما يؤكد ذلك مثلاً: أن عقد ضم ومقاسمة تاريخ ١٩٤٩/١٢/٢٨ للعقار ٢٢٣١/المصيبة، قد رود فيه بصراحة العبارات الآتية: وجود ارتفاق تخطيط لمصلحة الأملاك العامة، ويفرض ارتفاق عدم البناء على القطع ٣٥ و٤٣ و٤٤ من هذا العقار. بحيث يثبت أن ارتفاق عدم البناء الموضوع على هذه العقارات إنما هو مقرر لمصلحة الأملاك العامة وليس اتفاقاً رضائياً بين الفرقاء.

ولقد تأكد هذا المنع لاحقاً بموجب المرسوم رقم ١٤٦٩٩ تاريخ ١٥/٢/١٩٥٧ الذي صدق قرار المجلس البلدي تاريخ ١٩٥٦/١٢/٢٨ والذي بني على استدعاء من مالكي العقارات طلبوا بموجبه تعديل التخطيط بعض الشوارع وذلك لقاء تعهدهم بتنفيذ طريقتين من التخطيط المقترح بموجب خرائطهم الخاصة، وجاء في فيه ما يأتي:

- "يتعهد المستعدون بوضع إشارة ارتفاق في السجل العقاري على الأقسام من العقارات كافة الكائنة بين الكورنيش المخطط بين (أ- ز- ب) حسب الخريطة المرفقة وشاطئ البحر تتضمن ارتفاق عدم البناء وعدم التأجير لأي جهة كالنت وارتفاق عدم الاشغال لأية غاية كانت ومهما كان نوع الأشغال ويتعهد المالكون بالمحافظة على نظافتها على نفقتهم الخاصة.

- إن المنطقة الأولى الواقعة بين الكورنيش (أ-ز-ب-ج) والبحر تبقى مرتفعة بعدم البناء على أن توضع اشارة ارتفاق في السجل العقاري على الأقسام من العقارات خاصة المالكين المستعدين الكائنة بين الكورنيش المخطط بين النقاط (أ-ز-ب) وشاطئ البحر تتضمن ارتفاق عدم البناء من أي نوع كان وارتفاق عدم التأجير لأي جهة استعمال كانت وارتفاق عدم الاشغال لأية غاية كانت ومهما كان نوع الإشغال ويتعهد المالكون بالمحافظة على نظافتها على نفقتهم الخاصة.

- إن المنطقة المحددة كما يلي ه-د-ط-ح تخضع لارتفاق المنطقة الخامسة من نظام ارتفاقات المدينة المعمول به.

إن هذا المرسوم بملحقاته هو مرسوم تخطيطي وتنظيمي للمنطقة، وأن ارتفاق عدم البناء والالتزام بالمحافظة على نظافة العقارات وعدم تأجيرها، هو ارتفاق مقرر بموجب مرسوم . وإن ارتفاق عدم البناء عندما يقرر بمرسوم إنما هو حق عيني يصيب العقار ويرتب لصاحبه حقاً بالتعويض وذلك سنداً للمادة ١٧ من قانون التنظيم المدني التي تنصّ على ما يأتي: "... إن الارتفاقات المنشأة بموجب تصاميم وأنظمة المدن والقرى وبموجب تصاميم تصنيف المناطق لا تنشئ حقاً في التعويض إلا عندما يكون لارتفاق منع البناء طابع نهائي من شأنه أن يجعل قطعة الارض غير قابلة للبناء".

علماً أن بعض هذه العقارات كما هو ظاهر في الإفادات العقارية هي عقارات قد طغى عليها الماء، ولما كانت صفة الأملاك العامة إنما تكتسب أو تفقد بمجرد حدوث العامل الطبيعي، فإذا تكوّنت ماء أصبحت بمجرد تكوينها من الأملاك العامة وإذا تكون شاطئ أصبح من الأملاك العامة أيضاً. ومن نتائج هذا المبدأ إمكانية توسيع الأملاك العامة بدخول أموال جديدة فيها نتيجة لعوامل طبيعية (مراجعة: د. نقولا أسود- القانون المدني المدخل والأموال-١٩٨٥-١٩٨٦ ص ٣٦٥).

وإن هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل في بعض آرائها تبنت هذا الموقف في أكثر من رأي نذكرها كالاتي:

هيئة التشريع والاستشارات رقم الأساس ٢٨٤، تاريخ الرأي ١٩٦٢/٦/١٩

ومن الثابت الاكيد في اجتهاد المحاكم الفرنسية التي تطبق تشريعا اخذ عنه التشريع اللبناني، انه اذا تعدلت الحدود الفاصلة بين البحر واليابسة او غمرت مياه البحر املاك خاصة بكاملها او بجزء منها، فان الافراد الذين كانوا يعتبرون قبل عملية التحديد مالكين لتلك الاملاك لا يستحقون اي تعويض. ومرد هذا الحل، اي حجب التعويض عن طغت مياه البحر على اراضيه بصورة دائمة فادخلتها بالاملاك العامة البحرية - الذي يبدو صارما لاول وهلة، مرده الى ما اوجز الفقيه بيكار في مؤلفه المذكور اعلاه (صفحة ٥٦):

Les eaux se creent a elles-memes leur lit; ce fait superieur et etranger a la volonte de l'homme ne saurait engager la responsabilite de l'etat.

فعلى ضوء ما تقدم، يرى فرع الاستشارات:

اولا - ان الاحكام القضائية والمستندات الرسمية التي اكتسبت الدرجة القطعية دون اعتراض الادارة المختصة، وان كانت تكرر في الوضع الحالي حقوقا تتعارض ونص المادة ٢، الفقرة ١ من القرار ١٤٤ تاريخ ١٩٦٠/٦/١٠ فان قوتها تزول بحكم قرار رئيس الدولة الذي يقرر اعادة التحديد، وبحكم عمليات التحديد التي يترتب عليها اثر اعلاني.

ثانيا- ان التحقق من الواقع الحاصل بفعل العوامل الطبيعية او غير الطبيعية لا يعتبر استملاكا، ولا يؤدي الى دفع تعويض لا مسبق ولا مؤخر.

ثالثا- ان الاراضي الخاصة التي سبق ان كانت تمتد على اليابسة فاصبحت مغمورة بكاملها او بجزء منها بمياه البحر بسبب عوامل طبيعية او غير طبيعية انما يجب اعتبارها من الاملاك العامة اذا شملها قرار من رئيس الدولة وتناولتها اعمال تحديد رسمية قانونية، وذلك اسوة بكل ما هو تحت اراضي المياه الاقليمية.

هيئة التشريع والاستشارات: استشارة رقم ١٩٥٦/ر/٤٩٩ تاريخ ١٩٥٦/٨/٦ (الرئيس)

انطوان بارود):

إن الأملاك العامة الطبيعية ومنها شطوط الرمل والحصى تكتسب بفعل الطبيعة التي تنزع ملكيتها الخاصة وتدخلها في صلب الأملاك العامة، فإذا تعدلت حدود البحر بسبب العوامل الطبيعية وتقدمت نحو الأملاك الخاصة فينتج عن هذا العامل شاطئ جديد يدخل بطبيعته ضمن الأملاك العامة وعلى حساب صاحب الملك المجاور وقد أيد الاجتهاد هذه النظرية (C.E. 17 oct. 1934).

(Dupont, Rec p 927).

وإن نزع الملكية هذا الحاصل بطريقة عارضة لا يستوجب أي تعويض لعدم النص والاجتهاد مستقر بهذا المعنى. (C.E. 2 juin 1876 Rec p501).

وعليه نرى أن الدولة غير ملزمة بالتعويض على أصحاب الأملاك الخاصة الذين تآكلت أراضيهم بسبب الطغيان الطبيعي لمياه البحر. وأن المساحة التي تمتد تى أبعد مسافة يصل إليها الموج وشواطئ الرمل والحصى الجديدة الناتجة عن الطغيان المذكور قد دخلت في صلب الأملاك العامة الطبيعية سواء أقامت الإدارة بتحديد لها أم لا.

كما تبين أنه سبق للإدارة أن ضمنت إلى الأملاك العامة أقساماً من عقارات طغى عليها البحر، فمثلاً: ورد في الإفادة القديمة للعقار ٢٢٣١/المصيطبة العبارة الآتية: أن البحر طغى على هذا العقار ولهذا صححت حدود هذا العقار مع الأملاك العامة بعد ان اقتطع منه مساحة ٥٧٩٣ متراً ضمت إلى الاملاك العامة (تم هذا التصحيح بتاريخ ١٩٦٠/١٢/٧).

ولما صدر تنظيم المنطقة العاشرة في مدينة بيروت بموجب المرسوم رقم ٤٨١١ تاريخ ١٩٦٦/٦/٢٤ فإنه:

- فيما خص المنطقة الخامسة فإنه حظر في هذا القسم اقامة أي بناء من أي شكل كان كما يحظر تغيير أو تعديل الوجه الطبيعي للأرض.
- وفيما خص قسم من المنطقة السادسة (القسم السادس): الواقع بين طريق الجناح الحالي والبحر من الحدود الجنوبية للقسم الخامس (م-ن) حتى حدود بلدية بيروت: منع البناء منعا باتا في القسم الممتد بين الكورنيش المنوه عنه في المادة الأولى أعلاه والبحر.

ثم صدر المرسوم رقم ٧٥٠٥ تاريخ ١٩٩٥/١١/١٠ الذي الغى تخطيط تمديد كورنيش الرملة البيضاء المصدق بالمرسوم رقم ٤٨١١ تاريخ ١٩٦٦/٦/٢٤ وذلك في منطقتي المصيطبة والشياح العقاريتين.

ولم يشر هذا المرسوم إلى النظام الذي تخضع له هذه المنطقة، إلا أن عدم ذكر هذا النظام لا يعني تحريرها من النظم المرعية الإجراء لا سيما المرسوم رقم ١٩٦٤/٤٨١١ .
ومنعاً لأيّ التباس صدر المرسوم رقم ١٤٨١٧ تاريخ ٢٠٠٥/٦/٢٠ الذي أخضع القسم (A, B, C, D, E & F) من التخطيط .. والبحر، والعقارات الواقعة بين التخطيط الملغى بالمرسوم رقم ٧٥٠٥ تاريخ ١٩٩٥ /١١ /١٠ والبحر لنظام المنطقة السادسة من المنطقة الارتفاقية العاشرة في مدينة بيروت.
ما يعني أن منع البناء لا زال مرعي الإجراء في هذه العقارات.

وبعد أزمة شاطئ الرملة البيضاء صدر عن المجلس البلدي لبلدية بيروت القرار رقم ٢٨٤ تاريخ ٢٠١٦/٤/٢١ الرامي إلى الموافقة على شراء العقارات رقم ٢٣٦٩ و٤٠٢٦ و٤٠٢٧ المصيطبة بطريقة الاتفاق بالتراضي.

فأجاب وزير الأشغال العامة والنقل بموجب كتابه رقم ٧١٥/ص تاريخ ٢٠١٦/٥/٤ رافضاً معاملة الشراء المذكورة، مدلياً بالآتي:

إن العقارات المذكورة وفقاً لطبيعتها وموقعها تعتبر داخلة ضمن الأملاك العمومية استناداً إلى أحكام المادة الأولى من القرار رقم ١٤٤/س تاريخ ١٠/٦/١٩٢٥ التي تنص على ما يأتي: "...".

ولما كانت الغاية المعلنة من شراء العقارات التي تعتبر بطبيعتها من الأملاك العمومية هي إنشاء مسبح للعموم عليها أي إنشاء ما هو موجود أصلاً على تلك العقارات الأمر الذي يظهر بصورة جلية واضحة النية الحقيقية لكل من ساهم في إصدار القرار رقم ٢٨٤ والتي اتجهت إلى تكريس واقعة التعدي الحاصلة منذ زمن بعيد على الأملاك العمومية التي جرى تملكها من قبل أشخاص معينين وإلى هدر المال العام عبر شراء ما هو مملوك أصلاً من الدولة وإنشاء ما هو موجود أصلاً على تلك العقارات. وذلك بدلاً من السعي إلى استرجاع حقوق الدولة وفقاً للأصول القانونية وبما يحفظ المال العام وحقوق الغير... لذلك نطلب منكم اتخاذ الإجراءات المناسبة في ضوء الصلاحيات الممنوحة لكم بموجب القانون آخذين بعين الاعتبار ما جاء في كتابنا الراهن وعلى أن يصار إلى التنسيق المستمر مع هذه الوزارة والمتابعة وذلك حفاظاً على الأملاك العمومية والمال العام.

وقد تبين إنه جرى شطب إشارة ارتفاق عدم البناء الواردة في السجلات العقارية عن بعض العقارات الواقعة في القسم الخامس من المنطقة العاشرة ببيروت، وقد تمّ هذا الشطب إما بموجب قرار قضائي أو بموجب قرار من المحافظ.

وقد علّلت المحكمة قرارها كالآتي:

"تنص المادة الرابعة من المرسوم رقم ٤٨١١ تاريخ ٢٤/٦/١٩٦٦ على أنه تلغى جميع الأنظمة السابقة المخالفة لمضمونه.

فيكون الارتفاق المدون بقرار محافظ مدينة بيروت تاريخ ١/٩/١٩٥٩ قد أصبح ملغى ويكون العقارين ٤٠٢٦ و ٤٠٢٧ المصيطبة قد أصبحا منظمين بمقتضى المرسوم رقم ٤٨١١ تاريخ ٢٤/٦/١٩٦٦

وحيث لا موجب بالتالي لإبقاء إشارة ارتفاق مدونة بناءً لقرار تنظيمي أصبح ملغى باعتبار أن مضمون إشارة الارتفاق أصبح ملغى كذلك وقد حل محله التنظيم الوارد بالمرسوم رقم ٤٨١١ تاريخ ٢٤/٦/١٩٦٦ (تنظيم المنطقة العاشرة).

وحيث أن الارتفاق ليس من قبيل اشارات الدعاوى أو الحجوزات التي لا يمكن شطبها وترقيتها إلا بقرار صادر عن الجهة التي قررت تدوينها. ذلك أنه تطبق على الارتفاقات سواء أكانت طبيعية أو قانونية أو من الارتفاقات التي يحدثها الانسان نصوص الباب الثالث من قانون الملكية العقارية رقم ٣٣٣٩ وإن المادة ٩٠ من القرار المذكور تنص على أنه

يسقط الارتفاق بالترقين .. ويحق للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق دوم جدوى أو كان غير ممكن انفاذه".

الحكم رقم ٢٠١٤/٤٨١ تاريخ ٢٠١٤/١٠/١٦ والحكم رقم ٢٠١٤/٥٢٧ تاريخ ٢٠١٤/١١/١٣ .

ولقد أخطأت المحكمة في حكمها إذ كما أسفلنا فإن المرسوم ٦٦/٤٨١١ قد فرض منع البناء في القسم الخامس من المنطقة الارتفاقية العاشرة، ولهذا فإن شطب الإشارة المذكور يبقى بدون مفعول قانوني ذلك أن هذا القيد هو قيد مقرر بموجب نظام المنطقة وأن شطبه عن السجل العقاري لا يعني بتاتاً إلغاء الارتفاق المقرر بموجب نظام المنطقة المصدق بمرسوم.

وعليه، واستناداً لما تقدّم، تبين الآتي:

- 1- إن العقارات التي طغى عليها مياه البحر أصبحت حكماً من الأملاك العامة.
- 2- إن القيد الارتفاقي بعدم البناء هو قيد تنظيمي يقتضي إعادة تسجيل هذا القيد على كافة العقارات وذلك عبر تسجيل إشارة المرسوم رقم ٤٨١١ تاريخ ١٩٦٦/٦/٢٤ حتى على العقارات التي شطبت عنها الإشارة بحكم قضائي.
- 3- يقتضي إلغاء قرار المجلس البلدي بالموافقة على شراء العقارات الثلاثة رقم ٢٣٦٩ و ٤٠٢٦ و ٤٠٢٧ المصيبة لأنها تقع في المنطقة القسم الخامس من المنطقة الارتفاقية العاشرة حيث يحظر أي بناء من أي شكل كان كما يحظر تغيير أو تعديل الوجه الطبيعي للأرض.
- 4- يقتضي استرداد تراخيص البناء الممنوحة للعقارات الواقعة في القسم السادس من المنطقة الارتفاقية العاشرة لأنه يمنع منعاً باتاً البناء في هذا القسم، وقد تقرر هذا الحظر بموجب المرسوم رقم ٤٨١١ تاريخ ١٩٦٦/٦/٢٤ معطوفاً على المرسوم رقم ١٤٨١٧ تاريخ ٢٠٠٥/٦/٢٠ . علماً أن الاسترداد جائز قانوناً وفقاً لاجتهاد مجلس شوري الدولة الذي يعتبر أن لرخص البناء الطابع الإعلاني وليس الإنشائي (م.ش). قرار رقم ٧٤٤ تاريخ ٣١ تشرين الأول ١٩٦٢، الدويري / الدولة وبلدية الحدث، م.إ. ١٩٦٣ ص ٢٧ . م.ش. قرار رقم ٧٣٢ تاريخ ٣١ تشرين الأول ١٩٦٢، زعرور / بلدية جبيل، م.إ. ١٩٦٢ ص ٢٨ -

م.ش. قرار رقم ٩٨/١١١-٩٩ تاريخ ١٨ تشرين الثاني ١٩٩٨، جورج حاتم ونجلة جبر /
الدولة وبلدية العقيبة والصفراء، م.ق.إ. العدد ١٤ لعام ٢٠٠٣ م ١ ص ١٢٢).
5- التأكيد على قرار سعادتك بموجب الكتاب رقم ١٤٥٩٦ تاريخ ٢٧/٦/٢٠١٦ بوقف كافة
الأعمال على هذه العقارات وافساح المجال لكل متضرر بمراجعة القضاء.

هذا ما تبين أرفعه إلى سعادتك لاتخاذ ما ترونه مناسباً من إجراءات.

بيروت في ٧ تشرين الثاني ٢٠١٦

د. عصام نعمة إسماعيل