

الجمهورية اللبنانية

بلدية بيروت

قضايا ٢٠١٨/٤٨٢

بيروت في ٢٠٢١/٨/١٤

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي مروان عبود المحترم

الموضوع: طلب صرف قيمة التعويض المحكوم به للمستدعين نتيجة التعدي الحاصل من قبل بلدية بيروت على العقار ٥٦٩٩/المزرعة

المرجع: كتابكم رقم ٢٠١٧/٩١٨ تاريخ ٢٠٢١/٧/١٥

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع المبينين أعلاه، واستكمالاً لجوابنا السابقة على المعاملة رقم ٩١٨ المرفوع إلى جانبكم بتاريخ ٢٠١٧/٤/٢٤ نفيدكم بما يأتي:

أولاً: الوقائع

1- إن مالكي العقارين ٢٨٠٨ و ٢٧٧١ المزرعة قد تقدموا من بلدية بيروت بطلب ضم وفرز

هذين العقارين المتفرعين من شارع برج أبي حيدر.

2- إن محافظ مدينة بيروت قد وافق على هذا الطلب بموجب كتابه رقم ٢٩٠٨٥ تاريخ

١٩٦٠/١٢/٢٩ الذي جاء فيه: "أولاً: يفرز العقار رقم ٢٨٠٨ المزرعة إلى ١٧ قطعة مرقمة

من أربعة إلى ٢٠ كما يتبين من الخريطة المرفقة، ثانياً: يفرز العقار رقم ٢٧٧١ مزرعة إلى

٥ قطع مرقمة من ١/٢/٣/٢١/٢٢ إلى ٢٠، وتضمّ القطعة ٢٢ إلى القطعة ٤ ليصبحا عقاراً

واحداً وقد تكون القطعة ١٩ طريق خاص وبعرض ٩ أمتار للقطع ١٠/١١/١٢/١٣/١٤/١٥

وتسجل على صحيفة كل من هذه القطع حق المرور والنور والتهوئة على الطريق الخاص

المذكور قساطل مياه المجاري فيه (عملاً بالفقرة ب من تعميم حضرة مفتش الدوائر العقارية

رقم ٢١١٨ تاريخ ١٩٤٠/١٢/٦ العائد للإفراقات المختصة بالعقارات المصابة بالقصر تبقى

القطعتان ٥ و ٢ من العقار رقم ٢٨٠٨ و ٢١ من العقار رقم ٢٧٧١ الآنف الذكر بتملك

أصحاب هذين العقارين وتسجلان ضمن فئة العقارات الخاصة المنوه عنها في التعميم المشار إليه مع تدوين العبارة الآتية على الصحيفة المختصة بها: عقار محدث بناء على طلب بلدية بيروت مصاب بكامله بالتخطيط المصدق وتضم بالمستقبل عن الاستملاك إلى الأملاك العامة البلدية وتطبق حينئذ المادة ٥١ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤ تاريخ ١٩٥٤/١١/٣٠ العائد للاستملاك لأجل المنفعة العائد على الوضع السابق للافراز وبصرف النظر عن التغييرات الناشئة عن هذا الافراز ويكون هذا العقار مرتفق بخط المرور والنور والتهوئة لمصلحة القطع المفردة وتعتبر هذه الارتفاقات والحقوق مؤقتة لحين تنفيذ التخطيط ولا تعطى مالك القطع المنتفعة المطالبة بتعويض ما عن الاستملاك العقار المنتفع به بحيث ترقن هذه الارتفاقات والحقوق حكماً دون طلب موافقة أصحاب العلاقة عند نزع ملكية هذا العقار بنتيجة الاستملاك".

3- إن القانون الصادر في ١٩٦٢/٩/٢٤ (التنظيم المدني) هو الذي أناط ببلدية بيروت هذا الدور في إطار معاملات فرز العقارت، حيث جاء في المادة ٣٢: "إن الاجازة بالافراز وكذلك الترخيص بتنفيذ الاشغال على مراحل تعطيتها فروع أو دوائر مديرية التنظيم المدني أو الدوائر الفنية في بلديتي بيروت وطرابلس وعندما ترى مديرية التنظيم المدني أو الدوائر الفنية في بلديتي بيروت وطرابلس أنه يجب تعليق إعطاء الاجازة على تنفيذ ترتيبات او اشغال تختلف بطبيعتها أو بأهميتها عن الترتيبات والاشغال الملحوظة في منهاج الفرز، فإنها تفصل بالامر بعد استشارة المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

وفي الفقرة الثانية من المادة ٢٩ : يمكن لقرار الاجازة أن يفرض، على الفارز تحقيق بعض الاشغال وعلى الاخص شبكة طرق، شبكة مياه، تصريف المياه المستعملة، انارة، انشاء مساحات للمواقف، فسحات حرة أو مشجرة، ومساهمة الفارز، اما نقدا وإما بتقديم الاراضي مجانا لتنفيذ التجهيزات العامة التي تتوافق وحاجات الافراز والتي تصبح ضرورية بتحقيق الافراز. إن تقديم الاراضي مجانا لا يمكن أن يتجاوز ربع مجموع المساحة المفردة إلا بموافقة الفارز.

4- استناداً إلى هذا القانون كانت الجهة طالبة الإفراز ملزمة بالخضوع والموافقة على الشروط التي وضعتها بلدية بيروت، لذا تم إبرام محضر بيع وقّعه مالكو العقارين وذلك في مكتب أمين السجل العقاري برقم محضر ٦٣ رقم العقد ٤٣٤ تاريخ ١٩٦٤/٢/٢٥ ومما جاء فيه: "استناداً لهذا البيع حضر الفريق الأول والثالث المذكورين في هذا العقد وطلبوا فرز العقار خاصتهم رقم ٢٨٠٨ من منطقة المزرعة إلى سبعة عشر قسماً أي من القسم أربعة إلى قسم ٢٠ ومن ثم ضمّ القسم ٢٢ المفرز عن العقار ٢٧٧١ من منطقة المزرعة إلى قسم أربعة المفرز عن العقار رقم ٢٨٠٨ ليصبحا عقاراً واحداً وذلك كما هو مبين من الخريطة ومن التحرير الصادرين من حضرة محافظ مدينة بيروت ودائرة الهندسة بتاريخ ١٩٦٠/١٢/٢٩ ، هندسة رقم ١٣٨٥٧ والمجدد بتاريخ ١٩٦٣/١١/٢٤ رقم المحافظ ٢٩٠٦٣ ، هندسة رقم ٦٣/١٣٨٥٧ والتي تنص على ما يلي: "أولاً: يفرز العقار رقم ٢٨٠٨ المزرعة إلى ١٧ قطعة مرقمة من أربعة إلى ٢٠ كما يتبين من الخريطة المرفقة، ثانياً: يفرز العقار رقم ٢٧٧١ مزرعة إلى ٥ قطع مرقمة من ١/٢/٣/٢١/٢٢ إلى ٢٠، وتضمّ القطعة ٢٢ إلى القطعة ٤ ليصبحا عقاراً واحداً وقد تكون القطعة ١٩ طريق خاص وبعرض ٩ أمتار للقطع ١٠/١١/١٢/١٣/١٤/١٥ وتسجل على الصحيفة كل من هذه القطع خق المرور والنور والتهوئة على الطريق الخاص المذكور قساطل مياه المجاري فيه (عملاً بالفقرة ب من تعميم حضرة مفتش الدوائر العقارية رقم ٢١١٨ تاريخ ١٩٤٠/١٢/٦ العائد للإفراغات المختصة بالعقارات المصابة بالقصر تبقى القطعتان ٥ و ٢ من العقار رقم ٢٨٠٨ و ٢١ من العقار رقم ٢٧٧١ الألف الذكر بتملك أصحاب هذين العقارين وتسجلان ضمن فئة العقارات الخاصة المنوه عنها في التعميم المشار إليه مع تدوين العبارة الآتية على الصحيفة المختصة بها: عقار محدث بناء على طلب بلدية بيروت مصاب بكامله بالتخطيط المصدق وتضم بالمستقبل عن الاستملاك إلى الأملاك العامة البلدية وتطبق حينئذ المادة ٥١ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤ تاريخ ١٩٥٤/١١/٣٠ العائد للاستملاك لأجل المنفعة العائد على الوضع السابق للإفراز وبصرف النظر عن التغييرات الناشئة عن هذا الإفراز ويكون هذا العقار مرتفق بخط المرور والنور والتهوئة لمصلحة القطع

المفرزة وتعتبر هذه الارتفاقات والحقوق مؤقتة لحين تنفيذ التخطيط ولا تعطى مالك القطع المنتفعة المطالبة بتعويض ما عن استملاك العقار المنتفع به بحيث ترقن هذه الارتفاقات والحقوق حكماً دون طلب موافقة أصحاب العلاقة عند نزع ملكية هذا العقار بنتيجة الاستملاك وأيضاً التحرير الثاني الصادر من محافظ بيروت المؤرخ في ١٩٦٠/١٢/٢٩ رقم ٢٦٩٦٣ /هندسة رقم ٦٠/١٣٨٥٧ ينص أيضاً على ما يلي: "يطلب مالك العقارين رقم ٢٨٠٨ و ٢٧٧١ منطقة المزرعة - شارع متفرع من برج ابي حيدر إجراء عملية فرز وضم العقارين المذكورين فلا ترى الإدارة مانعاً فيها إجابة الطلب بالشروط المبينة فيما يلي بعد أن يوافق على ذلك جميع المالكين وأصحاب الحق في العقارين المشار إليهما ويسجل على صحيفة كل من القطع الناتجة عن الإفراز الحق التالي: "ينتفع هذا العقار بحق المرور والنور والهواء على القسم رقم/٢٠/٢١ ويرقن حكماً هذا الحق عند نزع ملكية العقار المنتفع به بنتيجة تنفيذ التخطيط دون أن يكون لمالك العقار المنتفع حق المطالبة بأي ثمن.

5- تمّ تنفيذ الضم والفرز بالاستناد إلى العقد المشار إليه أعلاه، وتمّ إعداد محضر تحرير عائد لمعاملة إفراز بتاريخ ١٩٦٤/٧/٨ وبموجبه استحدثت العقار ٥٦٩٩ وورد في هذا المحضر فيما خصّ العقار ٥٦٩٩ ما يأتي: عقار محدث بناء على طلب بلدية بيروت مصاب بكامله بالتخطيط المصدق وتضم بالمستقبل عن الاستملاك إلى الأملاك العامة البلدية وتطبق حينئذ المادة ٥١ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤ تاريخ ١٩٥٤/١١/٣٠ العائد للاستملاك لأجل المنتفعة على الوضع السابق للإفراز وبصرف النظر عن التغييرات الناشئة عن هذا الإفراز ويكون هذا العقار مرتفق بخط المرور والنور والتهوئة لمصلحة القطع المفرزة وتعتبر هذه الارتفاقات والحقوق مؤقتة لحين تنفيذ التخطيط ولا تعطى مالك القطع المنتفعة المطالبة بتعويض ما عن الاستملاك العقار المنتفع به بحيث ترقن هذه الارتفاقات والحقوق حكماً دون طلب موافقة أصحاب العلاقة عند نزع ملكية هذا العقار بنتيجة الاستملاك".

ثانياً: النتائج

نستخلص من الوقائع المذكورة للحقائق الآتية:

- 1- إن المعاملة ليست معاملة فرز فقط للعقار ٢٧٧١ معاملة، إنما هي عملية ضم وفرز للعقارين ٢٨٠٨ و ٢٧٧١ المزركة، وبالتالي فإن احتساب الربع المجاني إنما يكون على أساس مجموع مساحة العقارين المذكورين الذين كانت تبلغ مساحتهما ١١٥٩٣ م^٢.
- 2- إن العقار ٥٦٦٩ المطالب بالتعويض عنه، إنما هو مستحدث بناء لطلب بلدية بيروت، وأن مالكي العقارات ملزمون بتقديمه مجاناً وبدون مقابل لإنجاز أعمال الضم والفرز.
- 3- إن عدم تسجيل العقار ٥٦٦٩ المزركة مباشرة على اسم بلدية بيروت وإبقائه على اسم المالكين إنما كان تطبيقاً لتعميم مفتش الدوائر العقارية رقم ٢١١٨ تاريخ ١٩٤٠/١٢/٦ العائد للإفrazات المختصة بالعقارات المصابة بالقصر بحيث أقيمت القطعتان ٥ و ٢ من العقار رقم ٢٨٠٨ و ٢١ من العقار رقم ٢٧٧١ الآنف الذكر بتملك أصحاب هذين العقارين وتسجلان ضمن فئة العقارات الخاصة المنوه عنها في التعميم المشار إليه مع تدوين العبارة الآتية على الصحيفة المختصة بها: عقار محدث بناء على طلب بلدية بيروت مصاب بكامله بالتخطيط المصدق.
- 4- لذا فهو عقار مسجل مؤقتاً باسم الملكين ريثما يصدر مرسوم نقله إلى الأملاك العامة بدون تعويض لكونه قدّم مجاناً لبلدية بيروت، والدليل أن مالكي العقارات المجاورة وهم مالكي العقارات المفروزة ليس لهم أي حقوق على هذا العقار إلا الارتفاقات والحقوق المذكورة في الصحيفة العينية وتعتبر هذه الارتفاقات والحقوق مؤقتة لحين تنفيذ التخطيط.
- 5- ليس من عاقل يقبل بالقول أن بلدية بيروت التي حصلت على العقار ٥٦٩٩ المزركة مجاناً نتيجة أعمال الضم والفرز، تتنازل عن هذا الحق المكتسب وتعتمد إلى وضع اليد على العقار بطريقة التعدي.

6- في فترة تنفيذ التخطيط تمّ العثور على في الجريدة الرسمية على عشرات مراسيم التخطيط والاستملاك للمنفعة العامة لصالح بلدية بيروت، ومن بين المراسيم العائدة لمنطقة المزرعة نذكر: المرسوم رقم ٢٥٦١ تاريخ ١٩٧٢/٧/٧ الرامي إلى تصديق حدود المنطقة الخاضعة للتحسين الناتج عن تصديق تخطيط توسيع شارع برج أبي حيدر منطقة المزرعة العقارية. والرسوم رقم ٥٠٢٠ تاريخ ١٩٦٦/٧/٦ تصديق تخطيط الممر المتفرع من شارع أحمد البدوي وتمديده غرباً حتى شارع برج أبي حيدر منطقة المزرعة.

إن هذين المرسومين وغيرهما عشرات مراسيم الاستملاك للمنفعة العامة أو تصديق تخطيط طرق في منطقة المزرعة لصالح بلدية بيروت، إنما يشكّل قرينة قاطعة على أن بلدية بيروت لم تقصّر يوماً في استصدار مراسيم إعلان المنفعة العامة ومراسيم التخطيط وتنفيذها أصولاً، وما يقال عن استملاك غير مباشر إنما هو غير صحيح ومرفوض ولا يمكن القبول به، ويقضي تشكيل لجنة خاصة لمتابعة دعاوى الاستملاك غير المباشر وتقويضها جرد ملفات العقارات التابعة لبلديسلاحقة ملفات العقار المطلوب التعويض عنها بدعوى الاستملاك غير المباشر سواء لدى الدوائر البلدية أو لدى الدوائر العقارية ومجلس الإنماء والإعمار، وكافة الإدارات الأخرى ذات الصلة.

7- لذا اعتقد أن بلدية بيروت قد استصدرت مرسوم استملاك العقار ٥٦٩٩ المزرعة للمنفعة العامة، لذا على الوحدات المختصة في بلدية بيروت التحري الجاد عن مرسوم استملاك العقار ٥٦٩٩ المزرعة، وفي حال ثبت يقيناً عند وجود، فعلى بلدية بيروت استصدار مرسوم لهذه الغاية.

استناداً لما تقدّم، اقترح ما يأتي:

التريث في تنفيذ القرار القضائي القاضي بتعويض استملاك غير مباشر وذلك ريثما نقوم بالخطوات الآتية:

1- التحري عن المعاملة المسجلة في الدائرة الإدارية تحت رقم ٢٦٩٦٣ / ١٩٦٠ ورقم ٦٠/١٣٨٥٧ في مصلحة الهندسة.

2- اعادة البحث عن مرسوم استملاك العقار ٦٥٩٩ المزرعة وهو لا بدّ موجود. في حال ثبت عدم وجوده، العمل على استصدار مرسوم استملاك العقار ٥٦٩٩/ المزرعة للمنفعة العامة.

3- تنفيذه هذا المرسوم فوراً لناحية ادخال العقار ٥٦٩٩ في الأملاك العامة لبلدية بيروت دون دفع أي تعويض تنفيذاً لمحضر عقد الافراز الموقع من مالكي العقارين ٢٨٠٨ و ٢٧٧١ المزرعة.

4- فور ادخال العقار ٥٦٩٩ المزرعة في الأملاك العامة البلدية، يتقدّم محامي بلدية بيروت بمراجعة إعادة محاكمة ضد قرار احتساب التعويض عن استملاك غير مباشر بسبب فقدان الأساسي القانوني الذي بني عليه الحكم.

5- تشكيل لجنة دائمة للاستملاك غير المباشر وتقويضها صلاحيات متابعة الدعاوى لدى المحاكم وكافة الدوائر المختصة في بلدية بيروت أو في الدوائر العقارية أو غيرها من الدوائر الرسمية.

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

محامي بلدية بيروت

عصام نعمة إسماعيل