

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: شطب إشارتي مخالفة البناء عن الصحيفة العينية للعقار رقم ٢٦١ مصيطة

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، ندلي بما يأتي:

أولاً: الوقائع المنتجة في الملف:

تبيّن من مندرجات الملف ما يأتي:

- أن مالكي العقار ٢٦١/المصيطة قد وضعوا يدهم على العقار رقم ٥١٣٤/المصيطة الذي تملكه بلدية بيروت (مساحته ٦٥ متراً) واستخدموه في عمل تجاري (مرآب للسيارات) كما جرى ضم العقار رقم ١٩٤ الذي كانوا يعتقدون أنها فضلة طريق إلى العقار رقم ٢٦١ (واستخدموه أيضاً كمرآب للسيارات)، لكن مجلس شوري الدولة أبطل قرار بلدية بيروت ببيع هذا العقار لكونها لا تملكه، وذلك بناء على مراجعة إبطال مقدمة من مالك العقار رقم ٤٩٧/المصيطة.
- أن محافظ مدينة بيروت بموجب قراره رقم ٥٠٣/ب تاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ قد ألغى قرار الموافقة على ضمّ العقار ١٩٤ إلى العقار ٢٦١ ووجه كتاباً إلى أمانة السجل العقاري يطلب بموجبها شطب إشارة القيد الاحتياطي الواردة على الصحيفة العينية لهذا العقار.
- إن التفتيش المركزي بموجب قراره رقم ٢٠١١/٦٣/٢٢ تاريخ ٢٠١١/٤/٢٢ قد أوصى محافظ مدينة بيروت باتخاذ الاجراءات اللازمة لإزالة المخالفات والإنشاءات غير القانونية القائمة على العقارات رقم ١٩٤ و ٥١٣٤ و ٢٦١ المصيطة وتكليف الجهة المخالفة بالرسوم والغرامات.
- أن محافظ مدينة بيروت وجّه انذاراً إلى مالكي العقار (الكتاب رقم ٨٧٠٠ تاريخ ٢٣/٦/٢٠١١) بوجوب ازالة المخالفات خلال مهلة ١٥ يوماً، وفي كتاب ثاني أعلمهم أنه يتوجب عليهم تسديد رسوم لقاء استعمال أملاك بلدية اعتباراً من ٢٠٠٢/٣/١٥ وأن هذه الرسوم ستحدد لاحقاً. وبذات التاريخ وجّه كتاباً إلى أمين السجل العقاري بوضع اشارة وجود المخالفات على الصحيفة العينية للعقار ٢٦١/المصيطة.

- بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٥ تقدّم المالك الجديد للعقار ٢٦١ بطلب ترقيين إشارتي مخالفة عن الصحيفة العينية للعقار ٢٦١/ المصيطبة الوردتين بموجب الكتاير قم ٩٦٢١ تاريخ ٢٠٠٤/٩/٢٩ ورقم ٨٧٠٠ تاريخ ٢٦/٦/٢٠١١.
- إن رئيس دائرة المباني بموجب كتابه تاريخ ٢٠١٥/١٠/٥ أن حق المرور (أي العقار ١٩٤) هو بتملك العقارين ٢٦١ و٤٩٧.
- إن المهندس لقمان فرحات بموجب كتابه تاريخ ٢٠١٦/٣/٢٩ بيّن أن العقار رقم ٥١٣٤ هو أرض بور لا تستعمل حالياً وقد تمّ تخريب الزفت الموجود.
- أن مالك العقار ٢٦١/ المصطبة قد سدد رسم القيمة التأجيرية عن العقار ٥١٣٤/المصيطبة بموجب الإيصال رقم ١٠٠٦٤٠٢ تاريخ ٢٠١٦/٢/١٠ وبلغت قيمته ثلاثة ملايين وأربعماية وستة آلاف ليرة لبنانية.

ثانياً: بيان الرأي

إن موضوع الملف هو إجراء تسوية مع مالك العقار رقم ٢٦١/المصيطبة لتعديه على العقار الخاص رقم ١٩٤/المصيطبة وعلى عقار خاص ملك بلدية بيروت رقم ٥١٣٤/المصيطبة. ولا يظهر من الملف بصورة واضحة أن صاحب العقار ٤٩٧ قد وافق على التسوية المذكورة أو أن حق المرور على العقار ١٩٤ قد تأمن وأن المتعدي قد رفع المخالفات المرتكبة كافة. كما لا يظهر من الملف أن محافظ مدينة بيروت قد حدد ما هو متوجب على المخالف من أجل إنجاز هذه التسوية. إذ أن سعادة المحافظ في كتابه رقم ٨٧٠٠ تاريخ ٢٣/٦/٢٠١١ قد أعلم مالك العقار بأنه يتوجب عليه تسديد الرسوم جراء الاشغال غير المشروع لأملك البلدية الخاصة، ولهذا لا يمكن أن يستفاد من كتاب المحافظ المذكور أنه قرر الرسم المطلوب على هذا الإشغال وكذلك الأمر فيما خصّ كتاب هيئة التفتيش المركزي.

علماً أن المادة ٤٩ من قانون البلديات قد أناطت بالمجلس البلدي صلاحية الموافقة على:
"المصالحات" ولهذا فإن كتاب سعادة المحافظ هو موافقة مبدئية على إجراء هذه المصالحة مع المتعدي دون اللجوء إلى القضاء لمطالبته بالتعويض.

وأن هذه المصالحة تخضع لموافقة ديوان المحاسبة في إطار رقابته المسبقة إذا تحققت شروط المادة ٣٦ من قانون تنظيم الديوان التي تنصّ على أن: تخضع للرقابة الادارية المسبقة المصالحات الحبية على دعاوى او خلافات اذا كان المبلغ موضوع النزاع يفوق ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. وكذلك تخضع لموافقة هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل سنداً للمدة ٦٦ من قانون البلديات.

ولهذا يتعدّر اعتبار أن تسديد الرسم على القيمة التأجيرية هو بمثابة تسوية للتعدي على الأملاك الخاصة العائدة للبلدية ولا على الملك الخاص العائد للأفراد. بخاصة وأنه تبين من الملف أن مالك العقار ٢٦١ قد خرّب الزفت فقط، وهذا التخريب لا يعني إعادة العقار إلى ما كان عليه قبل التعدي إذ أن نقل الزفت المخرب وإصلاح الأرض سيكفّف البلدية أضعاف المبلغ المستوفى كرسوم على القيمة التأجيرية.

وعليه نقترح الآتي:

- 1- ابراز تنازل من صاحب العقار ٤٩٧/ المصيطبة عن الشكوى المرفوعة ويظهر فيها أن صاحب العقار ٢٦١/ المصيطبة قد أزال فعلياً كافة المخالفات.
- 2- إعداد مشروع عقد مصالحة يتضمن إلزام صاحب العقار ٢٦١ بإزالة الزفت وتشجير العقار رقم ٥١٣٤ وتسيجه لمنع التعدي المستقبلي. وتحديد قيمة التعويض المتوجب عليه لقاء إشغال أملاك خاصة بدون إجازة مسبقة واستثمارها بدون وجه حق. على أن يعرض المشروع على المجلس البلدي للموافقة ثم تستكمل الإجراءات.
- 3- وفي حال تعدّر إبرام عقد مصالحة يعود لصاحب العقار ٢٦١/ المصيطبة التقدم بمراجعة أمام القضاء العدلي المختص.

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

بيروت في ٨ أيلول ٢٠١٦

د. عصام نعمة إسماعيل