

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: تسجيل عقد ونقل ملكية فضلة العقار رقم ٢٥٨٢ رأس بيروت من اسم بلدية بيروت إلى اسم مالكي العقار رقم ٨٥٧/رأس بيروت

المرجع: المعاملة رقم ١٠٤٠٥ تاريخ ٢٦/٨/٢٠١٦

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، تبيّن ما يأتي:

إن هناك صورة غير رسمية من اتفاقية عقد بيع بالتراضي موقعة بين محافظ مدينة بيروت وبين مالك العقار رقم ٨٥٧/رأس بيروت السيد توفيق ملحم يونس وترمي هذه الاتفاقية إلى نقل ملكية فضلة العقار رقم ٢٥٨٢ رأس بيروت وأن هناك صورة غير رسمية عن قرار اللجنة القائمة بأعمال مجلس بلدية بيروت رقم القرار ١٦٠ تاريخ ١٩٧٠/٤/٧ الذي وافق على هذه الاتفاقية وصادقت على هذه الاتفاقية المراجعة المختصة وصورة عن إيصال تسديد المبلغ المطلوب.

إن المالك الجديد للعقار ٨٥٧/رأس بيروت (شركة نيو سكاي ش.م.م.) قد تقدّم بطلب لتسجيل عقد البيع المبرم بين بلدية بيروت والمالك السابق السيد توفيق يونس.

وحيث أنه بمعزلٍ عن مسألة وجود المستندات الرسمية الصالحة للتنفيذ، وبمعزلٍ عن كون طالب التنفيذ هو شخصٍ ثالثٍ مشتري العقار ٨٥٧/رأس بيروت، فإن مطالب المستدعي تصطدم بمبدأ مرور الزمن المقرر في قانون الموجبات والعقود والمصطدم أيضاً بصرامة أحكام قانون السجل العقاري لا سيما المادة ١١ منه التي تنصّ على أن الصكوك الرضائية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء حق عيني أو إلى نقله أو إعلانه أو تعديله أو إسقاطه لا تكون نافذة، حتى بين المتعاقدين، إلا اعتباراً من تاريخ قيدها ولا يمنع ذلك المتعاقدين من ممارسة حقوقهم ودعاويهم المتبادلة عند عدم تنفيذ اتفاقاتهم.

ولهذا وعلى فرض صحة المستندات المبرزة، فإن هذه المستندات أوجدت موجباً على عائق البلدية بنقل الملكية، إلا أن هذا الموجب كغيره من الموجبات يسقط وفق المادة ٣٤٤ (من قانون الموجبات والعقود) بتقاعس الدائن الذي يتخلف عن التذرع بحقوقه سحابة مدة من الزمان.

وأن المادة ٣٤٩ من قانون الموجبات والعقود تقضي بأن مرور الزمن يتم في الأساس بعد انقضاء عشر سنوات.

وان اجتهاد المحاكم المدنية كان حاسماً في سقوط الموجب بمرور الزمن، ونذكر على سبيل المثال ما يأتي:

- إن عقد البيع العادي لا ينقل ملكية العقارات الممسوحة إنما ينشأ عنه موجب شخصي بطلب التسجيل فإذا لم يستعمل المشتري حقه في طلب التسجيل مدة عشر سنوات من تاريخ نشوء هذا الحق يسقط بمرور الزمن (المادة ٣٤٩ موجبات وعقود).

بداية بيروت قرار رقم ٢٢٤ تاريخ ٢٩ آذار ١٩٥٠ أشار إليه د. عفيف شمس الدين في كتاب المصنف في الاجتهاد العقاري - الجزء الاول ص ٣٢٧.

- لا يقطع تسلّم المشتري للمبيع او يوقف مرور الزمن لان القانون لا يأخذ بالانفاذ الفعلي، فالمادة ١١ من القرار ١٨٨ تنص صراحة على عدم اعتبار العقد الرضائي نافذا حتى بين المتعاقدين الا من تاريخ قيده في الدوائر المختصة. بناء عليه، ان التصرف بالعقارات المباعة لا يؤثر بالتالي على اسقاط حق المشتري بالمطالبة بتنفيذ العقد اذا اهمل هذه المطالبة مدة مرور الزمن.

استئناف شمال، الغرفة المدنية، رقم ١٧٣ تاريخ ١٩٥٥/٥/٤ (الرئيس الدحداح والمستشاران فران وحيدر)، دعوى فرح/صراف - حاتم ج ٢٦ ص ٢٠.

بناءً على ما ورد من قانون واجتهاد، فإن موجب البلدية بالتسجيل أو نقل الملكية قد سقط بمرور الزمن الذي تجاوز الأربعين عاماً.

أما بالنسبة للرأي الاستشاري الصادر عن هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل المبرز في الملف ويحمل الرقم ٢٠١١/٦٠١ تاريخ ٢٠١١/٩/٢٧ فإنه يركز على واقعة غير موجودة في حالتنا الحالية وهي أن بلدية بيروت أرسلت في العام ١٩٧١ كتاباً إلى أمين السجل العقاري لمطالبتة

بنقل الملكية إلا أن أمين السجل العقاري لأسباب مجهولة لم ينفذ معاملة نقل الملكية، وهذا الأمر غير متوفر في الملف الحالي ما يعني تعذر الأخذ بهذا الرأي لاختلاف الوقائع.

وعليه أرى بأن:

- رفض الطلب لأنه لم يعد موجود أيّ موجب قانوني على بلدية بيروت بنقل الملكية وتسجيل فضلة العقار رقم ٢٥٨٢ رأس بيروت على اسم المالك الجديد للعقار رقم ٨٥٧/رأس بيروت (شركة نيو سكاي ش.م.م.).

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

بيروت في ٢٣ تشرين الأول ٢٠١٦

أ. د. عصام نعمة إسماعيل