

الجمهورية اللبنانية
بلدية بيروت
دائرة القضايا

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: بيان الرأي في جواز قبول طلب هدم بناء من مالك بموجب عقد بيع ممسوح

المرجع: كتابكم رقم ٢٠١٩/١٣٦١ المبلّغ بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٠

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع أعلاه، نفيذكم بما يأتي:

إن السيد حسن خليل بوكالته عن السيدة خديجة أسعد مروة بصفتها مالكة بموجب عقد بيع ممسوح للعقار رقم ٨٤٦ المزرعة (والمدونة إشارته كقيد احتياطي في الصحيفة العينية للعقار المذكور)، قد تقدّم بطلب يرمي من خلاله إلى هدم البناء القائم على العقار المذكور وغير المدون في السجل العقاري العائد للعقار المذكور، وقد طلبت مصلحة الهندسة بيان الرأي حول حواز منح مقدّم الطلب رخصة هدم المطلوبة.

بالعودة إلى المادة ٥ من قانون البناء رقم ٦٤٦ نجد أن الجهة التي يحق لها طلب الترخيص هي: "مالك العقار أو من يحل محله قانوناً مع حفظ حقوق الغير".

يستفاد من النص المتقدّم أن إعطاء رخصة البناء من قبل الإدارة المعنية يكون لفئتين من الأشخاص: الأولى مالك العقار والثانية لمن يثبت أنه حلّ قانوناً محل المالك. وبما أنه إذا كان إثبات صفة المالك يتم بموجب قيود السجل العقاري بالنسبة للعقارات الخاضعة له، فإن الحلول لا يستوجب القيد في هذا السجل وإلا أصبح الشخص الحالّ مالكة، لذا يُكتفى بإثبات الحلول بأي وثيقة رسمية ذات تاريخ صحيح صادرة عن المرجع الصالح.

وبهذا المعنى فإن عقد البيع الممسوح يشكل قبل تسجيله نهائياً في السجل العقاري الوثيقة الكافية لإثبات الحلول المشار إليه طالما أنه منظم لدى مرجع رسمي صالح ومسجل لديه، بالتالي يكون صاحبه له الحق بطلب رخصة بناء على العقار موضوع هذا العقد.

م ش د. قرار رقم ٢٦٩ تاريخ ٢٧/١/٢٠٠٣، محمد وزهير احمد عيتاني / الدولة و بلدية حمأنا ،م ق ا .العدد التاسع عشر، ٢٠٠٧، المجلد الأول، ص ٥٣٧. وبذات المعني: م ش د. قرار رقم ٤٦٧ تاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٤ ، جوزف بو فواز/ بلدية فرن الشباك، م ق ا . مجلد ٢ ، ص ٨٥١ .

وأن هذا الحل القانوني اعتمده مجلس شوري الدولة أيضاً فيما خصّ مراجعة مقدّمة ضد بلدية بيروت، حيث قضى المجلس أنه:

"وبما انه يتبين من صورة عقد البيع الممسوح المرفقة بالاستدعاء ان الشخص الثالث يوسف حنا الريف وبتاريخ ١/٤/٩٨٣ اي بتاريخ لاحق لتسجيل عقد الافراز في السجل اليومي ، قد اشترى الاقسام ٢ و٣ و٤ و٥ / في العقار المذكور وتسجل العقد في السجل اليومي بالرقم ٢٢٢/٣٠٩ تاريخ ٤/٤/٩٨٣ بعد ان دفعت رسوم التسجيل وقد ادرج قيد احتياطي بهذا العقد وهذا طبيعي في ضوء القيد الاحتياطي بعقد الافراز .

وبما انه استنادا للعقدين المشار اليهما -الافراز والبيع - والقيد الاحتياطين بهما ، فان الشخص الثالث يوسف حنا الريف يعتبر حالا محل المالكين الاساسيين مصطفى ومحمد هوشر فيما خص الاقسام التي شملها البيع ومنها القسمين رقم ٤ و٥ م موضوع الاعمال المشمولة بالتصريح ويكون له تبعاً لذلك عملاً باحكام المادتين ٨/ من قانون البناء و٢/ من القرار ١/٢٧٦ الصفة القانونية في طلب التصريح والترخيص منفردا طالما ان كل حق مختلف يشكل ملكية كاملة مؤلفة من ٢٤٠٠/ سهم وطالما ان المالك الاصلي الذي انتقل منه الحق لا ينازع في هذا العقد .

وبما انه لا يؤثر فيما تقدم الصفة الموقفة للقيد الاحتياطي في طلب الحصول على الترخيص باعمال البناء استنادا الى سلطة الحلول التي تعود للمشتري صاحب هذا القيد ، كما لا يؤثر في ذلك المصير الذي قد تؤول اليه الانشاءات المرخص بها في حال بطلان القيد الاحتياطي او عدم اقتران المعاملة الفنية بموافقة الادارة المختصة طالما ان الترخيص او التصريح يعطى دائما مع حفظ حقوق الغير .

وبما انه ثابت من الاوراق ان عقدي الافراز والبيع موضوع القيد الاحتياطين المشار اليهما قد نفذوا بالتسجيل نهائيا في السجل العقاري بتاريخ ٢٨/٦/١٩٩٧ كما يتبين من تقرير الخبير المكلف من قبل هذا المجلس والاوراق المرفقة به مما يعطى هذا التسجيل مفاعيله من تاريخ القيد الاحتياطي الحاصل نظرا الى ان رتبة تسجيل الحق في مثل هذه الحالة تكون اعتبارا من تاريخ تدوين هذا القيد .

وبما انه يبنى على ما تقدم ان طلب التصريح بالبناء المطعون فيه هو طلب مقدم من قبل

شخص ذي صفة قانونية لتقديمه في ما خص الاقسام التي تملكها بموجب العقد المشار اليه".

م.ش. قرار رقم: ٢٠٠٢/٦٤٧-٢٠٠٣ تاريخ ١٤/٧/٢٠٠٣ المهندس انطوان كرم/ الدولة وبلدية بيروت.

وكذلك سبق لهيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل أن بيّنت أنه لا صلاحية للبلدية في التثبيت من الملكية الفردية لأنها تدخل في صلاحية القضاء العدلي، ومما جاء في هذه الاستشارة: "ان صلاحية الدوائر البلدية عندما يطلب منها رخصة، تنحصر بالتثبيت من ان البناء مطابق للشروط المنصوص عنها في القوانين والانظمة المتعلقة بالابنية ووظيفتها تنحصر بفرض احترام هذه الانظمة لانها تتعلق بالانتظام العام وليس لها اطلاقا ان تتحرى عن ملكية العقار المطلوب البناء فيه لان حماية هذه الملكية موكلة الى القضاء العادي.

لا يحق للادارة ان تمتنع عن اعطاء رخصة بناء عندما تتوفر عند طالب الترخيص الشروط المفروضة في قانون البناء ويحظر عليها فرض شروط لم ينص عليها قانون البناء وقد ايد الاجتهاد هذا الرأي فالغى ترخيصا علقت السلطة المختصة اعطاءه على دفع تأمين من قبل طالب الرخصة بحجة ان بينه وبين البلدية نزاع على ملكية العقار المنوي البناء فيه.

ان الذي يطلب عادة رخصة بناء هو مالك العقار لان غير المالك لا مصلحة له بدفع مصاريف ورسوم عديدة لاقامة بناء في ملك الغير لانه يتعرض لهدم البناء او للتعويض على صاحب الارض وبكل حال فان التثبيت من كون طالب الرخصة هو مالك العقار يخرج عن صلاحية السلطة الادارية ويدخل في صلاحية المحاكم العدلية.

هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل استشارة رقم ١٥٤/ر/١٩٦١ تاريخ ٢/٥/١٩٦١

استناداً لما تقدّم، فإنه لا يوجد أي مانع قانوني يحول دون قبول طلب الترخيص بهدم بناء مقدّم من مشتري العقار بموجب عقد بيع ممسوح، وذلك لأن عقد البيع ينشئ أثراً قانونياً من شأنه نقل الملكية بين البائع والمشتري، أما تسجيل العقد فإنه يحدث هذا الأثر بالنسبة للغير، ومن ثمّ فبقطع النظر عن كل تنفيذ مادي، أي بقطع النظر عن تسليم العقار المبيع أو تسجيله ونقل الملكية في السجل العقاري، فإن أثراً قانونياً (يتمثل بالنقل الحقيقي للملكية) ينشأ بمجرد إبرام عقد البيع.

هذا ما تبيّن أرفعه لسعادتكم لاتخاذ ما ترونه مناسباً من إجراءات.

بيروت في ٢٥/٩/٢٠١٩