

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: شطب إشارة مخالفة بناء عن العقار رقم ٢٧٥٦/الأشرفية

المرجع: المعاملة رقم ٢٠١٥/١٧٠٣٦

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع المبينين أعلاه، تبين ما يأتي:

أولاً: وقائع الملف

بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٨ تقدّم مشترو العقار ٢٧٥٦/الأشرفية بطلب استصدار أمر على عريضة للترخيص لهم بإزالة المخالفات المنجزة على العقار المذكور وفق الآلية التي رسمها الخبير بحيث يتحقق معه إزالة تلك المخالفات وأن يمسى العقار قابلاً للتسجيل لدى الدوائر العقارية على اسم الجهة المستدعية.

وإن الخبير المكلف من قاضي الأمور المستعجلة بموجب تقريره تاريخ ٢٠١٥/٤/١٧ قد أفاد بأن البناء المضاف غير متصل إنشائياً بالبناء الأساسي بل تمت إضافته بشكل منفصل عنه، فعملية إزالته ليست بالصعبة ويمكن هدمه بطريقة فنية لكي لا تؤثر على سلامة البناء.

بناءً على الطلب: صدر عن قاضي الأمور المستعجلة القرار رقم ٢٠١٥/٥٦٦ تاريخ ٢٠١٥/٨/٤ رخص للمستدعي إلى تكسير سقف الأقسام جزئياً بشكل يؤدي فقط إلى جعلها غير قابلة للاستعمال.

وقد تمّ تنفيذ عملية تكسير السقف عبر إحداث فجوات فيه، بإشراف كاتب المحكمة بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٦.

بعد تنفيذ هذا التكسير، وبتاريخ ٢٠١٥/٩/١١ تقدم مالك العقار بالوكالة بطلب يرمي إلى شطب إشارة مخالفة بناء.

وقد تبين من مطالعات الموظفين المبرزة في الملف أن رئيس المجموعة الرابعة قد اعتبر أنه لم يتمّ إزالة المخالفة بل تمّ تكسير جزء من السقف (٢٠١٦/٥/٩)، ورئيس دائرة المباني قد طلب استكمال إزالة المخالفة وفق الأصول (٢٠١٦/٥/٢١)، ثمّ كرر رئيس المجموعة الرابعة بتاريخ ٢٠١٦/٩/٥ أنه: "تمّ تنفيذ تكسير الجزر الأكبر من السقف كم تمّ نزع الأبواب ولكن بقيت كل الانشاءات الباقية"،

وحسماً للموقف طلب مدير مصلحة الهندسة الإحالة إلى دائرة القضايا لبيان الرأي لجهة إمكانية شطب إشارة مخالفة بناء بعد أن تمّ هدم السقف تنفيذاً للقرار الصادر عن القاضي .. وذلك تمكيناً للمستدعي من تسجيل العقار على اسمه على أن يتعهد المالك بإزالة الجدران المتبقية فور الانتهاء من نقل الملكية.

ثانياً: الموقف القانوني

1- فيما خصّ قرار قاضي الأمور المستعجلة رقم ٢٠١٥/٥٦٦ تاريخ ٢٠١٥/٨/٤ : إن هذا القرار قد رخص للمستدعي إلى تكسير سقف الأقسام جزئياً بشكل يؤدي فقط إلى جعلها غير قابلة للاستعمال.

وإن هذا القرار قد تمّ تنفيذه وفق منطوقه، ولما كان هذا القرار من القرارات الرجائية، فإن له طبيعة رجائية وليس قضائية لأن الطبيعة القضائية تعود للأحكام القضائية التي تصدر في معرض منازعة قائمة بين خصوم، والقرار الرجائي على خلاف القرار القضائي، لا تكون له حجية القضية المحكوم بها (المادة ٥٩٩ أ.م.م.) الا تجاه من صدر بناء لطلبه.

القاضي إيلي جبران - الأصول الرجائية أمام المحاكم المدنية- مجلة الحقوق والعلوم السياسية العدد العاشر: ٢٠١٦/٤ ص ٢٠٩.

وبكل الأحوال فإنّ هذا القرار قد سقط بعد مرور ثلاثين يوماً على صدوره، وذلك سناً للمادة ٦١٢ أ.م.م. التي تنص على أن: يسقط الأمر الصادر على عريضة إذا لم يقدم للتنفيذ خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدوره ..".

وعليه فإنّ الأمر على العريضة لا يلزم بلدية بيروت لأنها ليست طرفاً في المنازعة، ولأنّ هذا القرار لا يتمتع بحجية القضية المحكوم بها ولأنه تلاشى بانقضاء ثلاثين يوماً على صدوره.

2- في توقيع تعهد بهدم المخالفة

حدد قانون تسوية مخالفات البناء، لحالة قبول التعهد وذلك في الفقرة الثالثة من المادة ١٢ التي نصّت على أنه: "عند وجود مخالفات في الأقسام المختلفة وفي الأقسام المشتركة أيضاً تعلق تسوية المخالفات في الأقسام المختلفة على تحقيق الشرطين الآتيين:

- أن يقيم مالك القسم المختلف الدعوى أمام القضاء لإزالة المخالفة في الأقسام المشتركة والتصريح بأن المخالفة قد حصلت خلافاً لإرادته وتسجل هذه الدعوى على الصحيفة العقارية.

- إن يقدم مالك القسم المختلف تعهداً مسجلاً لدى الكاتب العمل يفوض بموجبه البلدية أو السلطة العامة مسؤولية القيام بالهدم.

وعليه لا ينطبق هذا النص على قضيتنا الرهنة لكون العلاقة هي بين مالك قديم ومالك جديد لبناء موحد وليس نزاع بين مالكي أقسام مختلفة. وعليه لا تقبل من المالك الجديد التعهد بهدم المخالفة بعد نقل الملكية إليه.

3- إن القانون يحظر تسجيل العقار قبل إزالة المخالفة

لا تملك البلدية خيار بالموافقة على شطب إشارة مخالفة بناء ما لم يصار إلى إزالة المخالفة، وهذا موقف الدوائر الهندسية المختصة في بلدية بيروت الذين أحسنوا تطبيق القانون الذي وضع صراحة شرط إزالة المخالفة:

- المادة ٢١ من المرسوم الاشتراعي رقم ١٣ تاريخ ١٩٨٣/٢/٢٨: "يمنع على جميع السلطات العامة وخاصة البلديات وعلى مديرية الشؤون العقارية وعلى المديرية العامة للتنظيم المدني كل بما يتعلق بها إعطاء أية رخصة بناء أو تسجيل أي عقد إيجار أو نقل ملكية أو إعطاء أية براءة ذمة لأي بناء مخالف أو لأي عقار يتضمن بناء مخالفاً كما يحظر فرز أو إحداث أي حق عيني عليه، وذلك ما لم تتم إزالة أو تسوية المخالفة ودفع الرسوم والغرامات المتوجبة.

- الفقرة الأخيرة من المادة ٢٣ من قانون البناء: "...تسجل المخالفة، بناء على طلب البلدية أو الإدارة الفنية المختصة، على الصحيفة العينية للعقار ولا تشطب إلا بعد تسوية اوضاعها أو ازالتها.

وحيث أن القانون أوجب إزالة المخالفة كلياً ليصار إلى شطبها، فإنه يتعذر اجابة المستدعي إلى طلبه قبل إزالة المخالفة.

استناداً لما تقدّم:

1- إن قرار قاضي الأمور المستعجلة رقم ٢٠١٥/٥٦٦ تاريخ ٢٠١٥/٨/٤ قد سقط بمرور

الزمن وهو غير ملزم للبلدية ولا يتمتع بقوة القضية المحكوم بها.

2- يتعدّر القبول بتوقيع المالك الجديد التعهد بهدم المخالفة بعد نقل الملكية إليه.

3- يجب إزالة المخالفة كلياً قبل شطب إشارتها.

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

بيروت في ١٤ تشرين الثاني ٢٠١٦

د. عصام نعمة إسماعيل