

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 تاريخ ٢٠١٩/٣/٥

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع أعلاه، نفيديكم بما يأتي:

تقدم السيد حسن خليل بصفته مالكا بموجب عقد بيع ممسوح للعقار رقم ٨٤٦ المزرعة، 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 نقدم الطلب رخصة هدم المطلوبة.

لقد حددت المادة ٥ من قانون البناء رقم ٦٤٦ الجهة التي يحق لها طلب الترخيص بأنها مالك العقار أو من يحل محله قانوناً مع حفظ حقوق الغير.

يستفاد من النص المتقدم أن إعطاء رخصة البناء من قبل الإدارة المعنية يكون لفتنتين من الاشخاص: الأولى مالك العقار والثانية لمن يثبت أنه حل 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 اصبح الشخص الحال مالكا، لذا يُكتفى بإثبات الحلول بأي وثيقة رسمية ذات تاريخ صحيح صادرة عن المرجع الصالح.

وبهذا المعنى فإن عقد البيع الممسوح يشكل قبل تسجيله نهائيا في السجل العقاري الوثيقة الكافية لإثبات الحلول المشار إليه طالما أنه مُنظّم لدى مرجع رسمي صالح ومسجّل 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 ١. العدد التاسع عشر، ٢٠٠٧، المجلد الأول، ص ٥٣٧. وبات المعني: م ش د. قرار رقم ٤٦٧ تاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٤، جوزف بو فواز/ بلدية فرن الشباك، م ق ١. مجلد ٢، ص ٨٥١.

وأن هذا الحل القانوني اعتمده مجلس شوري الدولة 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 ٩٨٣/٤/١ 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 ٢٠٩/٣٢٢ تاريخ ٩٨٣/٤/٤ 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 الموقته 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 ١٩٩٧/٦/٢٨ 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 يبني 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 :٦٤٧/٢٠٠٢-٢٠٠٣ تاريخ ٢٠٠٣/٧/١٤ المهندس انطوان كر/ الدولة وبلدية بيروت.

استناداً لما تقدّم، فإنه لا يوجد أي مانع قانوني يحول دون قبول طلب الترخيص بهدم بناء مقدّم من

مشتري العقار بموجب عقد بيع ممسوح.
هذا ما تبيّن أرفعه لسعادتكم لاتخاذ ما ترونه مناسباً من إجراءات.