



Municipalité de Beyrouth
بلدية بيروت

الرقم: ١٢٥/ب/٢٠١٩
تاريخ: ٢٦ شباط ٢٠١٩

الموضوع: الطلب الوارد من مالكي العقار ٨٦١/رأس بيروت الرامي إلى استرداد رسوم تسوية مخالفة بناء

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، تبين ما يأتي:
أولاً: في التحقق من الوكالة

تبين أن الوكالة المبرزة في الملف والمسماة وكالة خاصة بالعقار رقم ٨٦١ رأس بيروت والمنظمة لدى الكاتب العدل عدوية الرفاعي، لا تجيز للوكيل المحامي محمد بسيم الحلبي التقدم بطلب استرداد الرسوم المدفوعة. ولهذا فإنه يتعدّر قانوناً السير بالمعاملة قبل تقديم وكالة تجيز له طلب استرداد الرسوم المدفوعة عن تسوية مخالفة البناء.

ثانياً: وقائع الملف

- إن مالكي (أو أحد مالكي) العقار رقم ٨٦١/رأس بيروت قد أقدموا على ارتكاب مخالفات متعددة في جميع طوابق البناء وعلى إنشاء ستة محلات في الأملاك العامة البلدية أمام العقار خلافاً للقانون.
- بعد صدور قانون تسوية مخالفات البناء رقم ١٩٩٤/٣٢٤، تقدم السيد البساط بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٣٠ بطلب تسوية المخالفات سجل بالرقم ١٩٩٥/٥١٤.
- بعد انتقال ملكية كامل العقار إلى الجهة المستدعية عمدوا بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٠ إلى تنظيم تعهد لدى الكاتب العدل حولوا بموجبه بلدية بيروت إزالة المخالفات وسجل على الصحيفة العينية بالرقم ٢٤٤٥.
- بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٢ تقد مالكو العقار ٨٦١/رأس بيروت من محافظ مدينة بيروت بكتاب يطلبون فيه الحصول على وصل بالتصريح بالهدم، وبتاريخ ٢٠١٣/١١/٦ صدر عن البلدية الكتاب رقم ٢٠٤٦٣ بتعذر إجراء الهدم ووجوب إجراء التسوية.

- بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٢ تقدموا من بلدية بيروت بربط نزاع سجل بالرقم ٦٣٦٩ طالبين إعطاءهم التصريح بالهدم وقدموا التعهد المنصوص عليه في الفقرة الخامسة من المادة ١٤ من القانون رقم ١٩٩٤/٣٢٤.
- بتاريخ ٢٠١٧/٦/٨ تقدّمت الجهة المستدعية بطلب تسوية مخالفة البناء تسجلت تحت رقم ١١٧٦ مع الاحتفظ بالحق باسترداد الرسوم التي سددها في حال قرر مجلس شوري عدم إلزامية إجراء التسوية.
- بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٦ تقدمت الجهة المستدعية بمراجعة أمام مجلس شوري الدولة سجلت بالرقم ٢٠١٧/٢٢١٩٢ يطلبون فيها إبطال القرار الضمني الناتج عن سكوت المستدعي بوجهها برفض طلبهم إعطاءهم وصلا بالتصريح لهم بهدم العقار رقم ٨٦١/رأس بيروت وإعلان حقهم في الحصول على هذا الوصل دون إلزامهم بتسوية المخالفة المرتكبة من قبل الشريك الشاغل في العقار خلافا لإرادتهم.
- بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٨ تقدم المستدعون بتصريح خطي بواسطة وكيلهم السيد بسام عيتاني وافقوا فيه على متابعة ملف التسوية ٢٠١٦/٢٣٩ بجميع مراحلها حتى دفع الغرامة، مع التعهد بعدم مطالبة بلدية بيروت بالاستحصال على رخصة الإشغال.
- صدر قرار مجلس شوري الدولة وقضى: "أنه ما دام أن المستدعين يريدون هدم كامل البناء القائم على العقار رقم ٨٦١/رأس بيروت، فإن الأحكام التي تطبق عليهم هي الأحكام العامة التي تتعلق بالهدم ولا مجال لتطبيق قانون تسوية المخالفات في هذه الحالة. وبما أنه والحالة هذه فإنه ينبغي إبطال القرار الضمني بالرفض وإعلان حق المستدعين في الحصول على الوصل بالتصريح لهم بهدم العقار دون إلزامهم بتسوية المخالفة المرتكبة". م.ش. قرار رقم ٢٠١٧/١٠٥٠-٢٠١٨ بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٠ مالكو العقار رقم ٨٦١/رأس بيروت/ بلدية بيروت".
- بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢٤ (أي بعد صدور قرار مجلس شوري الدولة) تمّ تسديد الرسوم المتوجبة.
- بتاريخ ٢٠١٩/٢/٨ تقدّم مالكو العقار ٨٦١/رأس بيروت بطلب استرداد رسوم تسوية مخالفة البناء التي كانوا قد سددها، وقد تسجل طلبهم تحت رقم ٢٥٩٠ إدارية مشتركة.

ثالثاً: تحليل الوقائع

ثابتٌ من الوقائع المشار إليها أن هناك مخالفات بناء ومن بينها تشييد ٦ محلات على الأملاك العامة البلدية، وأن المخالفة الأخيرة لا تقبل التسوية بل هدم المخالفة وإلزام المخالف بتسديد رسم إشغال أملاك عامة بدون ترخيص وذلك سندا للمادة ٤٩ من قانون الرسوم والعلاوات البلدية التي تنصّ على الآتي: "يتعرض كل من يشغل ملكا عموميا بلديا دون ترخيص مسبق لغرامة تعادل مجموع قيمة رسمي الترخيص والإشغال علاوة على الرسوم الأساسية المتوجبة بالإضافة إلى نزع ما هو مخالف".

وأن التعهد الذي نظّمه مالكو العقار ٨٦١/رأس بيروت، يلزمهم بتحمل المسؤولية عن هذه المخالفة بما فيها تسديد الغرامات المتوجبة.

كما أن مالكي العقار ٨٦١/رأس بيروت قد بدأوا بمعاملة تسوية مخالفة قبل التقدم بمراجعة أمام مجلس شوري الدولة، حيث أن تاريخ التقدم بمعاملة تسوية مخالفة البناء هي ٢٠١٧/٦/٨ بينما تاريخ التقدم بالمراجعة القضائية هو تاريخ ٢٠١٧/٦/١٦. أي أن الجهة المستدعية قد أقدمت طوعياً على إجراء التسوية ولم تنتظر صدور الحكم القضائي، وهي عمدت إلى تسديد الرسوم المتوجبة بعد صدور الحكم. ما يعني أن الجهة المستدعية هي التي استعجلت الإجراءات، وحرمت نفسها من الاستفادة من مفاعيل الحكم القضائي، لناحية الإجازة لها بالتقدم بطلب هدم وإعفائها من الخضوع لقانون تسوية مخالفات البناء. مع إعادة التأكيد أن هذا الحكم لم يتطرق إلى مسألة وجوب تسديد غرامات إشغال أملاك عامة بلدية بدون ترخيص. وإن القول بغير ذلك يعني أن نجيز التعدي على الملك العام البلدي، ثم يتقدّم المتعدي بطلب هدم فتوافق البلدية دون أي إجراءات عقابية، ما يعني ذلك استباحة الأملاك العامة البلدية.

وما يعزز ذلك أن الطعن هو بقرار الرفض الضمني بمنحهم رخصة هدم الناجم عن مذكرة ربط النزاع تاريخ ٢٠١٧/٣/٢٢، بينما أن معاملة تسوية مخالفة البناء قد تقدموا بها بتاريخ ٢٠١٧/٦/٨ وهذا الطلب لم يكن محل المراجعة القضائية، حيث أبطل مجلس شوري الدولة قرار الرفض الضمني تاريخ ٢٠١٧/٣/٢٢.

وحيث أن عدم انتظار الجهة المستدعية صدور الحكم القضائي، يؤدي إلى استحالة إقدام الإدارة طوعياً على مدّ أثره بمفعول رجعي إلى معاملة تسوية مخالفة بناء جرى تنفيذها قبل صدور هذا الحكم.

أما العبارة الواردة في طلب تسوية مخالفة البناء وهي "مع تحفظنا لجهة حقنا باسترداد الرسوم التي سنجبر على دفعها.."، فإن هذه العبارة لا تلزم البلدية لأنها لم تقترن بقبولٍ منها، بل على العكس فإن المستدعي ذاته لم يلتزم بها إذ سدد الرسوم المطلوبة بعد صدور الحكم عن مجلس شورى الدولة.

رابعاً: الاستنتاجات

- 1- إن الوكالة المبرزة في الملف لا تجيز للوكيل استرداد الرسوم المدفوعة.
 - 2- إن التعديلات التي ارتكبتها مالكو العقار ٨٦١/رأس بيروت على الأملاك العامة البلدية يجب أن تستوفى عنها الغرامات المقررة في المادة ٤٩ من قانون الرسوم والعلوات البلدية.
 - 3- إن مالكي العقار ٨٦١/رأس بيروت استعجلوا التقدم بطلب تسوية مخالفة بناء قبل التقدم بمراجعة أمام مجلس شورى الدولة، ولم ينتظروا صدور الحكم، وهم بفعلهم هذا قد حرّموا أنفسهم من الاستفادة من هذا الحكم عبر التقدم بمعاملة هدم عقار دون إجراء معاملة تسوية مخالفة بناء.
 - 4- إن مجلس شورى الدولة هو المرجع للبت بصحة طلب استرداد الرسوم المدفوعة تنفيذاً للقرار رقم ٢٠١٧/١٠٥٠-٢٠١٨ تاريخ ٢٠١٨/٧/١٠ مالكو العقار رقم ٨٦١/رأس بيروت/ بلدية بيروت.
- هذا ما تبين أرفعه إلى سعادتكم لاتخاذ ما ترونه مناسباً من إجراءات.

محامي بلدية بيروت



د. عصام نعمة إسماعيل