

مجلس شورى الدولة

بلدية - مذكرة تهديدية - ربط النزاع - تخطيط مرور زمن - شرفية - مسؤولية

- وأن يكن المدعي قد رفع الى البلدية عريضة بمطاليبه
واشار فيها الى المادة ٤٨ من قانون البلديات التي تتعلق
بالمذكرة التهديدية الا ان ذلك لا يغير جوهر المراجعة ولا
يحول بالتالي دون ربط النزاع ما دام المدعي قد اوضح في
تلك العريضة مطالبه .

- يتولد عن المدعي باقامة الدعوى من حين تجيز البلدية
للمالكين المجاورين له بالبناء بدون ان تجبرهم على التراجع
اذا سبق لها وفرضت على المدعي هذا التراجع .

- ان البلدية مسؤولة عن اضرار المدعي على التراجع ثلاثة
امتار انفاذا للشروع ظل مشروعا ثم عدلت عنه .

باسم الشعب اللبناني

ان مجلس الشورى .

حيث ان السيدين نسيب ونصري فرحة استحضرا امام الحاكم المنفرد فسي
بيروت - القسم الاداري - بتاريخ ١٢ كانون الثاني سنة ١٩٥٢ محافظ مدينة
بيروت بوصفة رئيس البلدية والسادة سعد الدين النصولي ودبيب النصولي وعبد
الوهاب النصولي لاستماع الحكم بأن يدفعوا لهما ما لا يقل عن ستين الف ل.ل.
عطلا وضروا وثمن المساحة التي قصرت وثمن الشرفية على ان يجري تخمين ذلك
بواسطة خبير مع الفائدة والرسوم .

حيث ان المدعين يعرضان انهما يملكان مناصفة العقارين رقم ١٧٤٧ و١٧٥١
رأس بيروت وانهما عزموا في سنة ١٩٤٧ على تشييد بناء عليهما مؤلفا من شقتين
لكل طابق باعتبار ان مساحة هذين العقارين تكفي لهذه الغاية الا ان البلدية
مانعت في تمكينهما من ذلك بحجة ان المحلة التي يقع فيها العقاران داخلية فسي
مشروع التجميل وقد جرى تخطيطها وانه ينبغي التراجع وان البلدية لم تمنحهما
سنة ١٩٤٧ رخصة البناء الا بعد ان فرصت عليهما قصر ثلاثة امتار عرض بطول
٢٥ مترا من العقار ١٧٥١ من الناحية الشرقية كما انها فرضت قصر مساحة ١٦١
مترا مربعا من العقار ١٧٤٧ للجهة الشمالية وان مساحة العقار ١٧٥١ كانت ٣٢١
م.م ومساحة العقار ١٧٤٧ ، ٣٨٦ م.م . وانه بسبب هذا القصر تعدر على
المدعين اقامة شقتين من البناء لكل طابق وان البلدية عادت واجازت لجارهما
مالك العقار ٢٦٥ البناء بدون ان تفرض عليه اي تراجع فاعتراضا على الرخصة
رقم ١٦٣٠ الممنوحة له فلوqqته البلدية عن البناء ثم اذنت له بمتابعته بحجة انها
عدلت عن مشروع التجميل .

ان تدفع لهما قيمة العطل والضرر اللذين اصابهما من جراء القصر وقيمة المساحة
التي قصرت ويبنى المدعيان دعواهما على خطأ البلدية التي نفذت بحقهما التخطيط
قبل ان يصدق وبانهما ربطا النزاع مع البلدية بعريضة مؤرخة في ١٩ تشرين
الثاني سنة ١٩٥١ فلم ينالا جوابا ، وبان الدعوى مقبولة شكلا والزمن لم يمر
عليها وبان فرض القصر عليهما من البلدية قد دون على رخصة البناء .

حيث ان المدعين رجعا موقتا عن دعواهما بحق سعد الدين النصولي الذي توفي
قبل ابلاغه الاستحضار .

حيث ان البلدية تطلب رد الدعوى شكلا لان المدعين لم يربطوا النزاع معها
بل قدما لها مذكرة تهديدية وفي الاساس تدلي بانها لم تفرض اي قصر عليهما
وان الدعوى ساقطة بمرور الزمن الخماسي وبان العقار ١٧٤٧ و ١٧٥١ رأس
بيروت قد افترقا عن العقار الاساسي رقم ٢٦٥ ولذا يتوجب الرجوع عند اجراء
حساب المساحة التي قصرت الى حالة العقار الاساسي مما يثبت ان المساحة التي
تناولها التخطيط تقل عن الربع المجاني وبان العبارة الواردة في رخصة البناء
من وجوب التراجع ثلاثة امتار انها هي من تحصيل الحاصل لان الخرائط التي
قدمها المدعيان قد لحظا فيها هذا التراجع وبان الفسحة التي تركها المالكان وراء
بنائاتهما لا علاقة لها بالتراجع وقد توخيا بتركها عدم منع النور والهواء عن
البناء وبان المدعين رضخا للتراجع وبان البلدية لم ترتكب خطأ بفرضها هذا
التراجع - هذا اذا سلم وفرضته لانها طبقته مدة طويلة وبان المادتين ٥٤ و ٥٦
من المرسوم الاشتراعي ٦١ / ل تاريخ ٣٠ آب سنة ١٩٤٠ قد نصتا على امكانية
فرض ارتفاق فسحات حرة خالية من الانشاءات في الحاضر او في المستقبل
متصلة مباشرة بالطريق وبان المادة ٦٠ منه قد سمحت لاصحاب العقارات
بالاتفاق على انشاء مثل هذه الفسحات وماذا يمنع البلدية من الاتفاق مع
طالبي الرخص على ترك مساحة حرة بين عقارهما والطريق العام وبان تقرير
الخبير في غير محله .

وحيث ان الحاكم المنفرد قرر في ٢٧ شباط سنة ١٩٥٣ احالة هذه الدعوى
الى مجلس الشورى لانها اصيحت من اختصاصه .

حيث ان هذا المجلس قرر في ٢٦ ايار سنة ١٩٥٤ تعيين السيد ريمون نجار
خبيرا للقيام بالمهمة الآتية :

تنظيم مصور بمقاري الجهة المدعية ١٧٤٧ و ١٧٥١ منطقة رأس بيروت وبيان
مساحة كل منهما ، تنظيم مصور اجمالي بالبناء المشيد فيهما مع ذكر عدد
الطوابق التي يتألف منها هذا البناء - بيان ما اذا كان يوجد تخطيط مصدق
يقضي على كل من يرغب بالبناء في المنطقة الكائن فيها عقار المدعين ان يتراجع عن
الطريق ثلاثة امتار واذا لم يكن هنالك من تخطيط مصدق في بيان السبب الذي
كانت تستند اليه البلدية لطلب التراجع - بيان ما اذا كانت البلدية قد عدلت
عن تطبيق هذا الارتفاق وبجالة الايجاب بيان الضرر الذي اصاب عقاري المدعين
من جراء تراجعهما ثلاثة امتار عن الطريق الخ .

حيث ان المجلس عاد وقرر في ١٢ كانون الثاني سنة ١٩٥٥ دعوة الفريقين
بالذات والخبير ريمون نجار وممثل البلدية ورئيس مصلحة الهندسة والبنية
فيها لاستصاحمهم عن بعض نقاط الدعوى وقد نفذ هذان القراران .

في الشكل

حيث ان الدعوى الحاضرة من اختصاص القضاء الاداري
فيقتضي ربط النزاع فيها مع البلدية .

حيث ان المدعين يدليان بان عقار آل النصولي قد تحسن من جراء القصر الذي
فرض عليهما وانه يتوجب عليهم ان يدفعوا لهما قيمة الشرفية كما ان على البلدية
٩٢

تتعذب بتقديم طلب رسمي لهكذا تصميم لانه لا يمكن اعطاء رخصة على هذا الاساس لانه مطلوب التراجع في كل المنطقة »
وان نسب فرحه ذهب مع المهندس المقدسي ثم عاد بعد مدة وقدم له الخرائط لاطفاء فيها تراجع ثلاثة امتار فنال الرخصة على اساسها وان هذا التراجع قد فرض لوجود مشروع تحميل البلد اي مشروع المهندس اكوشار الذي كان ينص على التراجع ثلاثة امتار على جميع الشوارع المخططة سابقا وان البلدية عدلت فيما بعد عن هذا المشروع .

حيث ان البلدية قد دونت على رخصة البناء التي سلمتها للجهة المدعية في التاكيد ما حرفيته : « يجب التراجع ثلاثة امتار عن التخطيط الحالي » كما ان السيدزيتونه افاد لدى استجوابه من قبل المجلس انه بالنظر للمشروع التجميلي لا يجوز اعطاء رخصة للبناء على اساس عدم التراجع .

حيث ان البلدية تكون والحالة هذه مسؤولة عن التزام الجهة المدعية بالتراجع ثلاثة امتار انفاذا لمشروع ظل مشروعاً عدلت عنه .

حيث انه لا يرد على ذلك بان البلدية غير مسؤولة عن رأي موظفيها اذ ان هؤلاء تقيّدوا في ما قالوه للجهة المدعية بالتعليمات التي تلقوها من رؤسائهم .

وحيث على كل حال ان البلدية تصر على القول ان مشروع التجميل يحول دون اعطاء رخصة بالبناء غير ملحوظ فيها تراجع ثلاثة امتار عن الطريق العام .

٤) في قيمة الضرر :

حيث ان الجهة المدعية تزعم ان مساحة الثلاثة امتار التي اخطرت الى تركها في العقارين ١٧٤٧ و ١٧٥١ تبلغ ١٥٠ م^٢ . في حين ان الخير قد اثبت ان هذه المساحة تبلغ فقط ١٢٥ م^٢ . لانه لم يؤخذ بعين الاعتبار التراجع الزائد على الثلاثة امتار الذي فرضته طبيعة العقارين ، وقد قدر الخير المتر المربع بمبلغ ١٥٠ ل . ل . فتكون قيمة الـ ١٢٥ م^٢ / ١٨٧٥٠ / ل . ل .

حيث ان المجلس يرى تخفيض قيمة العطل والضرر الى اثني عشر الف ليرة لان العقار لم يزل على ملك المدعين .

حيث ان هذه المساحة لا دخل لها بالمساحة التي تركها المدعيان للنور والهواء .

حيث ان المدعين بسبب التراجع لم يتمكنوا من بناء شقتين مستوفيتين الشروط اللازمة فنيا في الطابق الاول شقتين صغيرتين ثم اكتفيا ببناء شقة واحدة في باقي الطوابق وان المجلس يرى منحهما عن هذا الضرر تعويضا مقطوعا قدره ٨٠٠٠ ل . ل . فيكون مجموع التعويض الذي يستحقه المدعيان :

١٢٠٠٠ ل . ل . + ٨٠٠٠ ل . ل . = ٢٠٠٠٠ ل . ل .

حيث ان المجلس لا يرى منحهما تعويضا آخر ورد ذكره في تقرير الخير .

حيث وان يكن المدعيان قد رفعوا الى البلدية عريضة بمطالبيهما واشاروا فيها الى المادة ٨٤ من قانون البلديات التي تتعلق بالمذكرة التمهيدية الا ان ذلك لا يغير جوهر المراجعة ولا يحول بالتالي دون ربط النزاع ما دام المدعيان قد اوضحوا في تلك العريضة مطالبيهما .

حيث ان البلدية لم تجبهما عليها فيكون سكوتها بمثابة قرار ضمنى بالرفض .

حيث وان يكن المدعيان قد ذكرا في استحضارهما صفحة ٢ ان العقارين المملوكين منهما هما ١٧٥١ و ١٧٤٩ الا انه يتبين بجلاء من صدر الاستحضار ان هذا الرقم الاخير قد ورد خطأً وانه بالواقع ١٧٤٧ اذ ان العقار ١٧٤٩ هو بتملك شخص آخر .

حيث ان المراجعة قد تقدمت ضمن المدة القانونية وقد جاءت مستوفية باقي شروطها فهي مقبولة شكلاً .

في مرور الزمن

حيث ان الزمن لم يمر على الدعوى لان حق المدعين تولد منذ ان اخذت البلدية تجيز للمالكين المجاورين بالبنشاء بدون ان تجبرهم على التراجع .

في الاساس

١) لجهة الشرفية المتوجبة على آل النصولي :

حيث ان الجهة المدعية صرحت في لائحة ٢٦ اذار سنة ١٩٥٤ انها تصالحت مع السيدين محمددين النصولي وعبد الوهاب النصولي على الشرفية المتوجبة على عقارهما وبانها ترجع عن طلبها المتعلق بهذا الخصوص .

حيث انه يقتضي تدوين رجوع الجهة المدعية عن هذا المطلب .

٢) لجهة قيمة الامتار المقتطعة من العقار ١٧٤٧ زيادة عن الربع المجاني :

حيث ان الجهة المدعية رجعت موقفاً عن مطالبتها البلدية بقيمة الامتار المقتطعة من العقار ١٧٤٧ زيادة عن الربع المجاني .

٣) لجهة مسؤولية البلدية :

حيث انه ثبت من استجواب السيد سامي عبد الغني كنفاني رئيس قسم تأمين المواد واللوازم في بلدية بيروت انه كان في سنة ١٩٤٩ رئيس المنطقة الغربية في مدينة بيروت وكانت صلاحيته تشمل اعطاء الرخص اي رخص البناء ومراقبة تنفيذها ان احد المدعين نسيب فرحه حضر الى عنده مع مهندس المرجوم الياس الخوري المقدسي واطلعه على خريطة بناء للعقارين ١٧٥١ و ١٧٤٧ رأس بيروت وقد لاحظ في الخريطة بناء شقتين - وقد طلب المهندس منه ابداء رأيه في قانونية هذه الخرائط فاجابه « لا

لهذه الاسباب

- وبعد الاطلاع على تقرير المستشار المقرر ومطالعة مفوض الحكومة والذاكرة ، يقرر بالاتفاق :
- ١) قبول المراجعة شكلا ،
 - ٢) تدوين رجوع المدعين موقتا عن دعواهما بحق سعدالدين النصولي المتوفي ،
 - ٣) تدوين رجوعهما عن دعواهما بحق كل من محمد ديب النصولي وعبد الوهاب النصولي ،
 - ٤) تدوين رجوعهما موقتا عن المطالبة بقيمة الامتار المقطعة من العقار ١٧٤٧ زيادة عن الربع المجاني ،
 - ٥) رد الدفع المستمد من مرور الزمن ،
 - ٦) وبالاكثرية اعتبار بلدية بيروت مسؤولة عن الزام المدعين بالتراجع ثلاثة امتار عن الطريق العام وبالتالي الزامها بان تدفع لهما تعويضا قدره عشرون الف ل.ل. مع الفائدة القانونية من ١٢ كانون الثاني سنة ١٩٥٢ وتضمينها الرسوم والمصاريف ورد باقي المطالب ،
- قرارا وجاهيا اصدر في ٧ كانون الاول سنة ١٩٥٥ .

الهيئة السادة : صوراتي - عز الدين - باز

طعنت بلدية بيروت عن طريق اعادة المحاكمة بهذا القرار وقد صدر بموضوع طلب الاعادة القرار التالي . وقد رأينا من الفائدة نشر القرارين معا .