

عوبل: ماجد محرم

رقم الاساس : ٣٤٩

رقم القرار : ٨٧ / ١

التميز : محمد زكريا صعب

مسند : بلدية بيروت

بتاريخ ١٨٧ / ١٢ / ٣٠ اجتمعت الهيئة المؤلفة من السادة الرئيس امل ريدان والمستشارين سايا سايا وسامي عون بحضور الكاتب عدنان قصاص وانهم التوازل المدون على حد تلنا .

باسم الشـسبـالبناني

ان محكمة التميز المدنية - الغرفة الثالثة -

بعد الاطلاع على الملف

وبعد التدقيق والمذاكرة،

تبين ان لجنة الاستملاك البدائية في محافظة بيروت اصدرت بتاريخ ٢٨ / ٣ /

٦٧ قرارا برقم ١٩٣ قررت بموجبه التعويضي المعائد للسيد محمد زكريا صعب عن حرمانه

من اشغال المسكن الكائن في العقار رقم ٥٥٦ المصنفا به في حال توجبه بمبلغ

٧٣٥٠ ل.ل. وعلا بهذا القرار طالب السيد صعب البلدية بصرف المبلغ المذكور

و فردت طلبه فتقدم بتاريخ ١٧ / ١١ / ٦٧ باستحضار بوجه البلدية امام القاضي

المنفرد في بيروت الناصر بالقضايا الادارية طلب فيه اعطاء القرار بتوجب التعويضي

المحدد من قبل لجنة الاستملاك وبفائده ، فردت دهواه بالقرار الصادر بتاريخ

٢٥ / ٩ / ٦٩ .

وبتاريخ ١٨ / ١٠ / ٦٩ استأنف المدعي قرار القاضي المنفرد امام الغرفة

الادارية في المحكمة الاستئنافية في بيروت ، فاصدرت بتاريخ ٨ / ١ / ٧١ قرارها

القاضي برد الاستئناف بالاساس وبتصديق القرار المستأنف وبمصادرة التأمين .

وبتاريخ ٢٠ / ٧ / ٧٣ استدى السيد صعب بواسطة وكيله الاستاذ

محمد عليوان ، نقض القرار الاستئنافي بمواجهة البلدية مرتكرا على الاسباب

التالي ملخصها :

### السبب الاول : مخالفة احكام قانون الاستملاك تاريخ ١٣ / ١٠ / ٢٢

يدعي المميز تحت هذا السبب انه سبق له وادلى استثناء بان اشارة الاستملاك المدونة على صحيفة العقار رقم ٥٥٦ العينية لا تسرى عليه . . . . . باعباره اشغلا سابقا للسجل العقاري وليسها لكا لان البلدية لم تجر النشر في الجريدة الرسمية ونقا لقانون الاستملاك ، فاشارة الاستملاك لا تعتبر سارية بحق الشاغل ما لم تكن شروط النشر والتبليغ المنصوص عنها في المادة الرابعة من المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥ تاريخ ١٣ / ١٠ / ٢٢ قد جرى تطبيقها ، وان رقم البلدية بان تلك المعاملات قد تمت بتاريخ ٢٦ / ٨ / ٢٠٠٠ قد بقي مجردا عن الاثبات ، وعليه فان الاستملاك الناشء عن التخطي : الذي اصاب العقار يعتبر غير موجود بالنسبة اليه بصفته اشغلا وبالتالي يعتبر اشغاله سابقا لرسوم الاستملاك الذي لم يبلغ اليه كمالك وكشاغل لاحق .  
ولحان ان الترار المطعون فيه لم يأت اعلالا على انه لم معاملات التبليغ التي لم تحصل ياؤن قد خالف المادة الرابعة من المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥ تاريخ ١٣ / ١٠ / ٢٢ فاستوجب بالتالي النقز .

السبب الثاني : مخالفة المادة الرابعة من قانون الاستملاك رقم ٤٥ لعدم ابلاغ امين السجل العقاري مرسوم الاستملاك وعدم ذكر رقمه وتاريخه على صحيفة العقار العينية .

يدلي المميز تحت هذا السبب بالقول ، ان الافادة العقارية العائدة للعقار رقم ٥٥٦ تحمل فقط اشارة ارتفاع لمصلحة الاملاك العامة البلدية سجلت بتاريخ ١٩ / ٣ / ٥٤ فاشارة الارتفاع سجلت اذن في ظل المرسوم رقم ٥٤ ل ر . تاريخ ١٣ / ١٠ / ٢٢ الذي ينص بمادته الرابعة على وجوب ارسال نسخة عن مرسوم الاستملاك الي امين السجل العقاري وعلى هذا الاخير ان يشير في السجل الي ذلك خلال مدة لا تتجاوز ثمان واربعين ساعة .

ان امين السجل العقاري لم يتبليغ مرسوم الاستملاك لوضع اشارته بالرقم والتاريخ بيان ما يحتوي على تعيين الأراضي عملا باحكام المادة الرابعة المذثورة فالاشارة المدونة على الصحيفة لا تسرى عليه لانهم يتمكن من معرفة مدى الارتفاع الذي اصاب العقار .

يجب التفرقة بين كونه شافلا ومالكا والتسليم بان لكل منهما حصة المميز عن الاخره وان لجنة الاستملاك قد حددت التعويض عن فقدان الملكية وخفضت مقداره على ضوء وجود تعويض للشاغل فلا يوزر -رمانه من هذا التعويض .  
ان القرار المطعون فيه قد اعترف، بنفسه بمخالفة المادة الرابعة المذكورة ان سلم في احدى عيدياته ببطلان الاشارة المدونة على صحيفة العقار ويحق الشاغل بالتعويض بعد وضع تلك الاشارة ، ثم عاد واعتبر ان المميز بوصفه مالكا سابقا للعقار مطلقا على مادية التغطية وان اشغال يعتبر لاحقا لمرسوم الاستملاك ولا يستحق التعويض .

وعليه يكون القرار المطعون فيه قد خالف نص القانون فيقتضى نقضه .  
السبب الثالث : مخالفة المادة ٢ و ٢٥ من قانون الاستملاك الصادر

بتاريخ ٥٤ / ١١ / ٤

يقول المميز ان المحكم البدائي طبق خطأ ٤١ في هذه القضية النصوص المتعلقة بالاستملاك العادي والتخفيض معا والحق فيقضى به يجب تباين قواعد الاستملاك العادي لانه من المسلم به ان الاستملاك الذي يصاب العقار ليس تخفيضا فالبلدية قد وضعت يد ماعليه واستلمته بامله، وان القرار الاستثنائي قضى بتصديق المحكم البدائي استنادا الى القول بان المادة ٤٩ من قانون ٥٤ / ١١ / ٣٠ قد النيت بالمرسوم رقم ١٥٣٩٨ تاريخ ١٣ / ٣ / ٦٤ اي قبل انقضاء مهلة العشر سنوات الاولى لسقوط منحول التخفيض بحيث لم يعد هناك من مهلة معينة لسقوط قرار ومرسوم التخفيض وهو لم يبحث في نوع الاستملاك ولم يتحرر من ادعاء المدعي القائل بان عقاره ان مصابا بالاستملاك العادي وان اشارة الارتفاق على فرض تسجيلها على صحيفة العقار ذو اثر قانوني ، فان هذه الاشارة قد سقطت واصبحت مرقنة حكما عملا بالمادة ٢٥ من قانون ٥٤ / ١١ / ٤ لان مهلة الاستملاك هي ثلاث سنوات وعليه يكون القرار المطعون فيه بعدم تعرضه لهذا الادعاء قد خالف احكام المادة ٢٥ المذكور ويقتضى بالتالي نقضه .

السبب الرابع : فقدان الاساس القانوني والتحليل ومخالفة المادة

الرابعة من قانون اصول المصالحات المدنية .

يتذرع المميز تحت هذا السبب بأنه كان ادلى استثناءنا بعدم سريان مرسوم  
إشارة الارتفاع عليه كذاغل لعله عدم ابلاغ مرسوم الاستملاك من اصحاب العلاقة  
وعدم نشره وفقاً للاصول ، وقد اغفلت محكمة الاستئناف في قرارها الإشارة الى عدم حصول  
النشر والتبليغ وتعدد نتائجه القانونية فتكون قد اتخذت بذلك قرارها الاساسي القانوني  
ومخالفة احكام المادة الرابعة من قانون اصول المحاكمات المدنية التي توجب على المحكمة  
ان تحلل قرارها وان تفصل جميع المسائل المطروحة باسباب ملائمة .  
وبالتبعية :

١= قبول طلب النقض شكلاً

٢= نقض القرار المطعون فيه

٣= قبول الاستئناف وفسخ الحكم البدائي واعتبار المميز مستحقاً لتحويل

الاولء المحدد بموجب القرار الصادر عن لجنة الاستملاك في بيروت بتاريخ ٢٨ آذار سنة

٦٧ رقم ١٦٢ مع الفائدة القانونية منذ وضع اليد على العقار رقم ٥٥٦ المصيطبه .

٤= تضمين المميز ضد هاتان النفقات البدائية والاستئنافية والتمييزية واعادة

مبلغ التأمين الاستئنافية والتمييزي .

وتبين ان المميز ضد هاتان بلدي بيروت قد تبليغت الاستحضار التمييزي بتاريخ

١٩٦٢/٨/٢٢ فلم تجب عليه .

بناءً عليه :

اولاً : في الشكل =

حيث ان المميز قد اودع استدعاءه قلم هذه المحكمة بتاريخ ٢٠ تموز سنة ٧٣

موتها من وكيلها الاستاذ محمد طليوان ومرفقاً بصورة عن الوكالة ربايصالى دفع الرسوم

رايداع التأمين .

وحيث ان المستدعي لم يتبلغ القرار المطعون فيه فلا يكون والحالة هذه مقيداً

بعملة .

وحيث ان طلب النقض ياتون سلباً لما تقدم مقبولاً في الشكل الاستيفاء

بانه الشرط الملكية القانونية

ثانيا : في الاساس

الف : عن السببين الاول والثاني :

حيث ان نجل ماد لى به المميز في السبب الاول ، وانه لم يتبلخ مرسوم الاستملاك وان معاملات النشر في الجريدة الرسمية لم تحصل ، وماد لى به في السبب الثاني هو ان امين السجل العقارى لم يتبلخ مرسوم الاستملاك لوضع اشارته على صحيفة العقار العينية وان اشارة الارتفاق الموضوعة على الصحيفة لا تعتبر سارية عليه بصفته شاغلا لانزاله تمكنه من معرفة مدى هذا الارتفاق ، وبما ان القرار الاستثنائي قد اغفل ذكر هذه المعاملات يتكون ذلك المادة الرابعة من قانون الاستملاك الصادر بتاريخ ١٣ / ١٠ / ٣٢ برقم ٤٥ .

وحيث ان المميز قد استعمل من نشاطه تلمة مرسوم بدلا من قرار ، لان التخطيط قد صدر وصدق عليه من مديرية الداخلية في ظل القانون العثماني ولم يقترب فيما بعد بمرسوم وقد استمرت اعمال الاستملاك وتمادت الى ما بعد صدور المرسوم الاشتراعيين رقم ٤٥ تاريخ ١٣ / ١٠ / ٣٢ و ٤ تاريخ ٣٠ / ١١ / ٥٤ وقد قررت لجنة الاستملاك التعويضية على المميز المالك لقاء نزوح ملكيته والتعويض عليها ايضا لقاء حرمانه من الاشغال في حال توجبه .

وحيث ان القانون العثماني لم يكن يولي الشاغل اي حق بالتعويض ولذا لم يلحظ اي اثر للتاريخ الذي يبدأ فيه الاشغال الى ان جاءت المادتان ٧ و ١٧ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥ تاريخ ١٣ / ١٠ / ٣٢ ومن بعده المادتان ٦ و ١٦ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤ تاريخ ٣٠ / ١١ / ٥٤ تطبيقا لتوجب التعويض عن الحرمان من الاشغال على ثبوت الاجارة بتاريخ سابق لتاريخ نشر مرسوم الاستملاك في الجريدة الرسمية

وحيث ان قرار الداخلية بالمصادقة على قرار التخطيط الصادر عن المجلس البلدي في ظل القانون العثماني هو بمنزلة مرسوم استملاك بالنسبة الى القانون الحالي وما لاشك في ان هذا القرار لم ينشر في جريدة رسمية فيقتضي والحالة هذه لتمديد الاستملاك بالاشغال ، وفي مجال هذه الدعوى اعتماد علم الشاغل الفعلي بهذا التخطيط عن طريق احدى الوسائل السائنة .

١

وحيث ثبتت من حيثيات القرار الاستثنائي الواقعية ان المميز قد اشترى العقار بعد وضع اشارة ارتفاع الترخيص على صحيفته العينية ثم اشغل نيبا بعد فيه الماجور .

وحيث ان محكمة الاستئناف اعتبرت في قرارها ان علم المستأنف بما هيبة التخطيط الموضوع اشارته على صحيفة الستار قد ثبت عند ما تطلبه مثقال بهذه الاشارة .  
وحيث ان التحقق من قيام العلم لدى المالك على النحو الذي استتبته محكمة الاستئناف هو من الامور الواقعية المادية التي يمتنع على محكمة التمييز إعادة النظر فيها فيقتضي بالتالي الاشد به والعمل بمقتضاه .

وحيث ان حق الملكية نوعيني وهو الاشغال او شخصي لذا فقد قررت لجنة الاستهلاك للمميز تعويضين مختلفين المصدر ، التعويض عن نزع الملكية والتعويض عن الحرمان من الاشغال في حال توريده .

وحيث انه اذا كان من الواجب التفريق بين الحثين من الناحية القانونية فانه لا يصح قانونا ولا يستقيم عقلا التفريق في العلم بما هيبة التخطيط <sup>حديثة</sup> والنسبة الى الشخص الواحد الذي تجميع منتهي المالك والشاغل في آن واحد ، كما هي الحال بالدعوى الرابطة واعتباره عالما من جهة وغير عالما من جهة اخرى بامر واحد .

وحيث سندا لما تقدم فان تحقق علم المميز بوصفه مالكا بالتخمين الموضوع اشارته على صحيفة العقار العينية واشغاله فيه الماجور نيبا بعد يعتبر عالما حكما بوصفه شاغلا بما هيبة هذا التخطيط وبتثابته فلا يعود بوسعه التذرع بعدم سران الاشارة المذكورة عليه بحقولة عدم اصولية معاملات النسر والتبليغ علما بان اجراء تلك المعاملات لا يتعلق بالانتقام اللصم

وحيث ان القرار المطعون فيه قد خلص الى هذه النتيجة فلا يصاب عليها من قول يتطرق اليه بحيث تلك المعاملات ومفاعليها ذلك لعدم الجدوى من بحثها ويتنضي تاسيسا على ما تقدم رد السببين المدلى بهما لهذه الناحية .

ب : عن السبب التمييزي الثالث

حيث ان المميز يدلي بحجته في السبب بانته ان قد ارجى بان الاستهلاك الذي يصاب بعقاره هو عادي وليس تخمينيا لانه تنازل كامل مساحته ويقتضي بالتالي

تطبيق المادة ٢٥ من قانون ٤ / ١١ / ٥٤ فتأويل المصلحة المحددة للسقوط هي ثلاث سنوات ، ولذا تكون الإشارة الموضوعة على صحيفة الحقائق ساقطة ومرقنة حكماً ، وان القرار المطعون فيه لم يبحث في نوع الاستملاك ولم يرد على ما كان قد ادعى به فيكون تدخالف القانون .

وحيث ان الصفة الواجب اعتمادها في الاستملاك هي التي تعطى للمرسم والقرار الصادر بهذا التصور سنداً للمخاية المتوخاة منه والمصلحة التي صدر من اجلها بمنزلة من المساحة التي ستنتزع بموجبها من اصحابها .  
وحيث ان القرار الاستثنائي قد اعطى الاستملاك مدار البحث صفة الاستملاك التي تعطى في اكثر من حيثية مستندا الى قرار التخصيص المصدق من الداخلية في ظل القانون العثماني ، ولم يناقش المميز هذا الوصف على ضوء ما ورد في القرار الاستثنائي المذكور ، هذا فضلاً عن ان المميز ذاته قد قال صراحة في الصفحة السابعة من استدعائه بان الاستملاك الذي يوجب العقار رقم ٥٥٦ هو تخطيطي .  
وحيث طالما ان القرار الاستثنائي قد اعتبر ان الاستملاك المنازع فيه هو تخطيطي مستندا بذلك الى ما توأمر في المطلب من ادلة واستندات ثم رتب على الشيء مقتضاه القانوني يكون قد بحث نوع الاستملاك ورد ضمناً على الادعاء بالاستملاك العادي ولم يأخذ به ، دون اللجوء ان يحثه استقلالاً لان محدة الاستثناء غير ملزمة بان ترد تفصيلاً على كافة الاسباب والحجج المدلى بها عند تفصيل وفقاً للقانون وتعلل قرارها تعليلاً كافياً يبرر النتيجة التي توصل اليها في الفقرة الحكمية .  
وحيث ان ادعاء المميز التائل بان الاستملاك هو عادي لكونه تداً على كامل مساحة العقار وان محكمة الاستئناف لم تبحث نوع الاستملاك يكون سنداً لما تقدم في غير محله ، ان لا ينجح على محكمة الاستئناف ان هي اخذت بصفة الاستملاك التخطيطي على النحو المبين اعلاه دون ان تتأرق استقلالاً الى بحث الاستملاك العادي ونتائجه ويقضي بالتالي رد السبب المدلى به .

### ج = عن السبب الرابع

حيث ان موجز ما ادلى به المميز تحت هذا السبب هو ان محكمة الاستئناف قد اغفلت في قرارها الإشارة الى عدم حصول النشر والتبليغ وتحديد نتائجه القانونية

يكون بذلك قد افقدت قرار الاساءة القانوني كما مخالفاً أحكام المادة الرابعة من قانون اصول المحاكمات المدنية .

وحيث ان افتقار القرار المصاعون فيه الى الاساءة القانوني المحتمل كسبب

من اسباب النقض يتحقق كما استقر عليها اجتهاد هذه الفرقة في ظل قانون التنظيم

القضائي الصادر بالمرسوم رقم ٧٨٥٥ تاريخ ١٦ / ١٠ / ١١ المسمى الجراء في هذه

الدعوى عندما يكون هذا القرار مفتقرا الى معنى كامل او واضح للعناصر الواقعية التي تدل

على القاعدة القانونية التي سلبها لا عندما يكون القرار مفتقرا الى القاعدة القانونية

ذاتها والتي تبرر النتيجة التي اقترن بها ذلك لان فقدان الاساءة القانوني يتسلسل

تقط باسباب بالقرار الواقعية عندما تحول تلك الاسباب دون تمكين محكمة التمييز

من اجراء رقابتها على قانونية الحل المحتمل لعلة الضمور او النقص الذي يعترضها

وقد تكرر هذا الاجتهاد فيما بعد بنزول الفترة السادسة من المادة ٧٠٨ من المرسوم

الاشتراعي رقم ٧٣ / ١٠ المعدل بالمادة الاولى من المرسوم الاشتراعي رقم ٨٥ / ٢٠ .

وحيث ان المدعى به يبالد بنسبه المميز الى القرار المصاعون فيه لا يندرج في مفاهيم السبب

الذي ادلى به مدعى ان المميز يدع بان الفقرة العنقودية التي اقترن بها القرار غير مبرره

بالاسباب الواقعية التي ارتكر عليها لعلة الضمور او الابهام .

وحيث انما اذا عزي الطاعن عيبا الى القرار المصاعون فيه تحت سبب صحيح لا يدخل

في مفهوم هذا السبب ه يرد السبب المدلي به خطأ دون بحثه بالاساءة لعدم جواز

سماحه .

وحيث فيما يتعلق بالادعاء بمخالفة المادة الرابعة من قانون اصول المحاكمات

المدنية فان هذه المحكمة ترى ان محكمة الاستئناف قد علمت قرارها تحليلا كافيا وحلت المسائل

التي توجب عليها اذ لها لتبرير مداوى قرارها .

وحيث سندا لكل ما تقدم يقتضي رد ما ادلى به تحت هذا السبب .

= لهذه الاسباب

تقرر المحكمة بالابطاح :



- اولا : قبول طلب النقير شذلا  
ثانيا : رده اساسا و ابرام القرار الملغون فيه  
ثالثا : تضمين المميز الرسوم والمصاريف كافة ومصادرة مبلغ التأمين

قرار صادر وافهم ملتنا بتاريخ ٨٧/١٢/٣٠

النائب	المستشار	المستشار	الرئيس
	عون	سابا	ريسدان