

ر.ش

رقم القرار : ٢٠٠٣-٢٠٠٢/١٧٤

رقم المراجعة : ٩٩/٩٠٣٢

تاريخ القرار : ٢٠٠٢/١٢/٢٦

المستدعي : الدكتور مخايل سمعانالمستدعي ضدها : بلدية بصاليم - مزهر والمجذوبالمطلوب ادخاله : اتحاد بلديات المتنالهيئة الحاكمة : الرئيس : محمد حماده

المستشار: شوكت معكرون

المستشار: دعد شديد

مجلس شوري الدولة

باسم الشعب اللبناني

ان مجلس شوري الدولة - الغرفة الرابعة

بعد الاطلاع على الاوراق كافة بما فيها التقرير والمطالعة ولائحة الملاحظات

المقدمة بشأنهما

ولدى التدقيق والمذاكرة اصولا

بما ان المستدعي تقدم بواسطة وكيله القانوني بمراجعة لدى هذا المجلس سجلت

تحت الرقم ٩٠٣٢/٩٩ تاريخ ١٦/١١/٩٩ يطلب فيها ابطال القرار رقم ٢٠٥٩/٩٩ تاريخ

١٩٩٩/١١/٣٠ الصادر عن رئيس بلدية المستدعي ضدها والقاضي برفض طلبه باعتبار نفسه

مرخصا له حكما لاشغال سكن بنائه على العقارين رقمي او ٦٧٥ المجذوب ، وتضمين

المستدعي ضدها كافة الرسوم والمصاريف .

وبما ان المستدعي يدلي بما خلاصته :

١- انه استحصل على ترخيص قانوني بالبناء على عقاريه رقم (١) بصاليم ورقم (٦٧٥) المجذوب وذلك تحت رقم ٥٨ تاريخ ١٩٨٨/٨/٣١ عدل تحت رقم ٣٥٦ تاريخ ١٩٩٥/٨/١٠ .

٢- انه تقدم بتاريخ ١٩٩٨/١٠/٢٦ وبعد تنفيذ رخصة البناء وفقا لمضمونها وعملا باحكام المادة ٦ من المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/١٤٨ ووفقا لما فرضه قرار وزير الاشغال العامة والنقل ، تقدم من الدوائر الفنية المختصة بطلب الحصول على رخصة الاشغال (السكن) سجلت تحت الرقم ١٦٧٨ / ٩٨ .

٣- انه راجع مرارا عديدة البلدية ، فكانت تحيله الى الجهاز الفني في اتحاد بلديات المتن لابداء رأيه الفني ، وهذا الاخير كان يتحجج بأن التأخير في اعطاء رأيه يعود الى حفر طريق جانبية تفصل عقاره عن عقار مجاور رقم (٢) بصاليم يشيد عليه صاحبه مجمعا سكنيا من عدة بنايات وقد تسبب من جراء ذلك بحفر هذا الطريق وتضييع معالمها

٤- انه تم التوافق بين البلدية والاتحاد وبحضور المهندس المسؤول على انه اذا لم يكن من الممكن اعادة الطريق الى وضعها الاساسي بسبب استمرار اعمال البناء في العقار رقم (٢) بصاليم ، فإنه يصار الى حل بديل يقضي بأن تعطي البلدية افادة بأن الطريق بوضعها الراهن ليس نهائيا . الا انه رغم ذلك ، ورغم ارسال البلدية للاتحاد الافادة المطلوبة ، فان البلدية لم تعطه رخصة الاسكان .

٥- انه وجه مذكرة ربط نزاع الى البلدية بتاريخ ١٩٩٩/١٠/٢٨ طالبا منها اتخاذ القرار باعتباره مرخصا حكما باشغال بنائه بمقتضى القانون فاجابته بقرار صريح برفض طلبه ، وهو القرار المطعون فيه .

وبما ان المستدعي يطلب ما يلي :

١- قبول المراجعة شكلا .

٢- وفي الاساس ابطال القرار رقم ٢٠٥٩/ ٩٩ الصادر عن بلدية بصاليم للاسباب

التالية :

أ- لمخالفته الفقرة الاولى من المادة السادسة من قانون البناء (المرسوم الاشتراعي رقم ١٣٨ / ٨٣) التي تنص انه عند اكمال البناء المرخص به ، يتقدم المالك من الدوائر الفنية المختصة بطلب الحصول على رخصة اشغال .

ب- لمخالفته الفقرة السادسة من المادة نفسها التي تنص ان رخصة الاشغال تصدر عن المرجع الذي اعطى رخصة البناء بالاستناد الى موافقة الدوائر الفنية المختصة ، او ترفض ضمن مهلة شهر من تقديم الطلب والا امكن لطالب الرخصة اعتبار نفسه مرخصا له حكما بالاشغال على مسؤوليته .

وبما ان بلدية بصاليم مزهر والمجنوب المستدعي ضدها اجابت بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢٠ طالبة رد المراجعة برمتها وتدريب المستدعي كافة الرسوم والمصاريف والاعتاب وقد ادلت بما خلاصته :

- ان المراجعة مستوجبة الرد شكلا لمخالفتها لشروط المادة ٦٧ من نظام مجلس شورى الدولة التي توجب تقديم دعوى بشكل مراجعة ضد قرار صادر عن السلطة الادارية بينما القرار المطعون فيه لا يتعدى كونه جوابا على مراسلة من قبل المستدعي ولا يعتبر بأي شكل من الاشكال قرارا اداريا نافذا كما وان مذكرة ربط النزاع لا يمكن الاستناد اليها لانها موجهة الى غير ذي صفة للرد عليها بالرفض او القبول لان المستدعي لم يسبق له ان تقدم بطلب ترخيص بالاشغال الى البلدية ولم يتبع الاصول القانونية في طلب ترخيص الاشغال .

- ان المراجعة مستوجبة الرد اساسا لمخالفة المستدعي لاحكام المادة السادسة من احكام المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ . اذ ان المهل المنصوص عنها في المادة السادسة لا تسري الا من تاريخ تقديم طلب الترخيص الى البلدية حسب الاصول وتسجيله في قيودها ، ولا تعتبر مهلة الشهر سارية بحق البلدية في حال لم تتبع تلك الاصول . وان تطبيق الفقرة السادسة من المادة السادسة ، تفرض ان يصار الى تقديم طلب الترخيص بالاشغال الى البلدية التي تحيل هذا الطلب الى الدوائر الفنية المختصة لاخذ موافقتها ، وانه

بالتالي لا يمكن اعتبار المستدعي مرخص له حكما باشغال بنائه ، وذلك لمخالفته احكام
الفقرة السادسة من المادة السادسة من قانون البناء .

وبما ان المستدعي تقدم بلائحة بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢١ تنازل فيها عن الرد على
اللائحة الجوابية للمستدعي ضدها وطلب احالة الملف الى المستشار المقرر .

وبما ان المستشار المقرر كلف بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢٧ المستدعي ابراز صورة عن
الاىصال بتسجيل معاملته في اتحاد بلديات المتن وكلف البلدية المستدعي ضدها ايضاح
مضمون المعاملة رقم ١٦٧٨ تاريخ ٩٨/١٠/٢٦ المسجلة في اتحاد بلديات المتن .

وبما ان الفريقين نفذا قرار التكليف المشار اليه اعلاه .

وبما ان المستدعي ضدها وانفاذا لقرار التكليف افادت هذا المجلس بتاريخ
٢٠٠٠/٤/٢٠ انه لا علم لها مطلقا بالمعاملة رقم ١٦٧٨ وان المستدعي لم يبلغها صورة
عنها ، وطلبت تكليف اتحاد بلديات المتن توضيح ذلك لان المستدعي تقدم بمعاملة
الاستحصال على رخصة سكن لدى اتحاد البلديات .

وبما ان المستدعي تقدم بتاريخ ٢٠٠٠/٤/٢٩ بلائحة ابرز فيها مستندات تتضمن
علم المستدعي ضدها بطلب رخصة الاسكان المقدم الى اتحاد بلديات المتن ، وان الطلب
المقدم الى الاتحاد قد احيل من قبل هذا الاخير الى المستدعي ضدها تحت رقم ١٦٧٨
تاريخ ١٩٩٩/١٠/٢٦ وفقا للاصول .

وبما ان المستشار المقرر وضع تقريره في المراجعة الحاضرة بتاريخ ٢٠٠٠ /٥/٤
وصدرت مطالعة مفوض الحكومة المعاون بتاريخ ٢٠٠٠/٥/٢٣ .

وبما ان المستدعي ضدها تقدمت بتاريخ ٢٠٠٠/٧/٣١ بلائحة تعليق على تقرير
المستشار المقرر ومطالعة مفوض الحكومة فكررت اقوالها ومطالبها السابقة وطلبت رد

واهمال ما جاء في التقرير والمطالبة ، ورد المراجعة برمتها لعدم صحتها وعدم قانونيتها ، وبالتالي استحالة اعتبار المستدعي مرخصا له بالاشغال وذلك لمخالفته في تنفيذ بنائه احكام القوانين المرعية الاجراء .

وبما ان المستدعي رد بتاريخ ٢٦/٩/٢٠٠٠ على تعليق المستدعي ضدها على تقرير المستشار المقرر وادلى بأن المستدعي ضدها رفضت اعلامه بوجود اية مخالفة وذلك رغم تقديمه مذكرة ربط النزاع . وان رخصته منقذة وفقا للاصول ، وان القرار بوضع اشارة المخالفة على البناء قد اتخذ ونفذ بعد مرور احد عشر شهرا من تقديم طلب رخصة الاسكان وقبل تقرير المهندس عزام بتحقق المخالفة في البناء ودون ان يبلغ بوجود تلك المخالفة وافساح المجال له لازالتها في حالة كانت قائمة ، وان تقرير المهندس عزام المنظم بعد تاريخ ١٣/١٢/١٩٩٩ يكون قد وضع بعد تقديم المراجعة الحاضرة بتاريخ ١٥/١١/١٩٩٩ .

وبما انه بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٠٠ صدر عن هذا المجلس القرار الاعـدادـي رقم ١٦ / ٢٠٠٠-٢٠٠١ والذي قضى بفتح المحاكمة مجددا وادخال اتحاد بلديات المتن في المراجعة طالما ان طلب رخصة الاشغال موضوع النزاع قد جرى تقديمه امامه وتكليفه بضم صورة طبق الاصل عن ملف طلب رخصة الاشغال مع لائحة جوابا على ادلاء الفرقاء وتكليف المستدعي ضدها اتخاذ الموقف الواضح من مسألة حفر الطريق الملاصقة له مع بيان الشخص الذي قام بذلك ودور المستدعي بهذا الشأن ، واعادة الملف الى المستشار المقرر لاجراء المقتضى القانوني بذلك .

وبما انه بتاريخ ٣/١١/٢٠٠٠ تقدم المستدعي لدى هذا المجلس بالنسخ المطلوبة من المراجعة واللوائح ومربوطاتها انفاذا للقرار الاعدادـي المشار اليه اعلاه .

وبما ان المستدعي ضدها تقدمت بتاريخ ٢/١٢/٢٠٠٠ بلائحة اوضحت فيها موقفها من مسألة الطريق الملاصقة لعقار المستدعي انفاذا للقرار الاعدادـي الصادر عن هذا المجلس وادلت بما يلي : لقد قام المستدعي مالك العقار رقم ١ من منطقة بصاليم العقارية بتغيير معالم الطريق الملاصقة لعقاره ، اذ انه قام بردم وتعلية مستوى الطريق محاولا بذلك ردم

الطوابق السفلية وتأمين طريق الدخول إليها . وقد كان هذا الامر مكان شكوى من المالكين المحاورين ، وقد قامت الجهات الفنية المختصة في الاتحاد بالكشف على العقار وعلى الطريق المشكو منه حيث تبين ان المستدعي قام بمخالفات عدة .

وبما ان المستدعي تقدم بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠٠٠ بلائحة ردا على لائحة المستدعي ضدها .

وبما ان المطلوب ادخاله تقدم بتاريخ ٢٢/١/٢٠٠١ بلائحة تنفيذنا للقرار الاعدادي وادلى بما يلي :

ان المستدعي لم يتقدم بطلب اشغال وفقا للاصول والقانون بل تقدم بطلب تعديل واشغال مما يفيد ضمنا ان البناء المنفذ لم يكن مطابقا لخرائط الترخيص الاساسية والا لكان اقتصر طلبه على ترخيص بالاشغال وليس تعديل واشغال ، ويقتضي اولا الحصول على رخصة تعديل لازالة المخالفة ولجعل البناء مطابقا للترخيص الاساسي حتى يحق له الحصول فيما بعد على ترخيص بالاشغال . وان ادلاء المستدعي بوجوب تقييد الادارة بمهلة شهر للبت بطلب رخصة الاشغال عملا بالمادة ٦ من قانون البناء لا ينطبق على وضعه لان طلبه يتضمن رخصة تعديل واشغال . ويتعذر الترخيص بالاشغال طالما ان البناء المنفذ مخالف للترخيص وفقا لشقالات وخرائط واثناء التنفيذ جرى تغيير معالم الطريق الفرعية الملاصقة لعقار المستدعي فنتج عن هذا التغيير مخالفة لقانون البناء وللمرسوم التطبيقي لهذا القانون وبالتالي لشروط الترخيص الاساسي لجهة حيطان الدعم والطوابق السفلية التي اصبحت مكشوفة العلو الاقصى . وقد طلب المطلوب ادخاله رد المراجعة للاسباب المبينة وعدم الاخذ بتقرير المستشار المقرر ومطالعة مفوض الحكومة وتضمين المستدعي الرسوم والمصاريف كافة والاعتاب .

وبما ان المستدعي تقدم بلائحة جوابية بتاريخ ٣٠/١/٢٠٠١ ردا على لائحة المطلوب ادخاله المقدمة بتاريخ ٢٢/١/٢٠٠١ .

وبما ان المطلوب ادخاله تقدم بتاريخ ٢٠٠١/٢/٢٧ بلائحة جوابية ثانية ردا على لائحة المستدعي فكرر اقواله ومطالبه السابقة وطلب رد ما جاء في لوائح المستدعي لعدم صحته وعدم قانونيته وعدم ثبوته .

وبما ان المستدعي ضدها تقدمت بتاريخ ٢٠٠١/٤/٣٠ بلائحة جوابية كررت فيها اقوالها ومطالبها السابقة .

وبما ان المستدعي بلائحته المقدمة بتاريخ ٢٠٠١/٤/١١ تنازل عن الرد على لائحة المستدعي ضدها او اي جواب آخر وطلب السير بالملف من قبل المستشار المقرر .

وبما ان المطلوب ادخاله ككرر اقواله ومطالبه في لائحته المقدمة بتاريخ ٢٠٠١/٤/٢٧ .

وبما انه بتاريخ ٢٠٠١/١١/٨ صدر عن هذا المجلس القرار رقم ٣٤ /٢٠٠١-٢٠٠٢ الذي قضى برد الاستئناف المقدم من المستدعي طعنا بقرار المستشار المقرر الصادر بتاريخ ٢٠٠١/٩/٢٢ والقاضي بتكليف الخبير انطوان كرم الكشف على العقار رقم (١) بصاليم .

وبما انه بتاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٦ جرى ايداع هذا المجلس التقرير المقدم من الخبيرين انطوان كرم وميشال عمون بشأن الكشف على العقار رقم (١) بصاليم ، وذلك انفاذا للقرار الصادر بتاريخ ٢٠٠١/٩/٢٣

وبما ان المستدعي والمستدعي ضدها علقا على تقرير الخبيرين بتاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٢ .

وبما ان المطلوب ادخاله تقدم بلائحة بتاريخ ٢٠٠٢/٥/٤ تعليقا على تقرير الخبيرين المكلفين من قبل هذا المجلس .

وبما انه بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٠٢ وضع المستشار المقرر تقريره كما وضع مفوض الحكومة المعاون مطالعته المؤيدة بتاريخ ١١/٦/٢٠٠٢ وجرى ابلاغهما قانونا بتاريخ ٤/٧/٢٠٠٢ بموجب البيان رقم ١٧٩ فتقدمت البلدية المستدعي ضدها بلائحة ملاحظات ضمن المهلة استعادت فيها اقوالها وازافت بان التقرير لم يأت في محله القانوني ووقع في التناقض وفي اساءة تفسير القانون وتشويه المستندات وكررت .

بناء عليه

اولا في الشكل

بما ان البلدية المستدعي ضدها تطلب رد المراجعة شكلا من جهة لان عريضة ربط النزاع التي يستند اليها المستدعي موجهة الى غير ذي صفة للرد عليها بالرفض او القبول ، وبالتالي تكون غير منتجة المفاعيل ، ومن جهة ثانية لان الجواب على هذه العريضة لا يشكل قرارا اداريا نافذا قابلا للطعن فيه ، بل هو مجرد احالة طالب رخصة الاشغال (اي المستدعي) الى الجهاز الفني في الاتحاد الذي له كلمة الفصل الهندسية في اعطاء رخصة الاشغال او رفضها . وعليه فان المراجعة مردوده من جهة ثالثة لعدم صفتها للخصومة .

وبما انه يتبين ان المستدعي وبسبب انقضاء فترة طويلة تتجاوز الشهر دون الجواب على طلب رخصة الاشغال الذي تقدم به الى الدائرة الفنية المختصة سواء سلبا ام ايجابا عمد الى ربط النزاع من اجل استصدار القرار الاداري القابل للطعن فتقدم لهذه الغاية بالمذكرة المرفقة بالاستدعاء والموجهة الى البلدية بصفتها المرجع الصالح لاعطاء رخصة الاشغال والى جانب اتحاد بلديات المتن بصفتها المرجع المختص لتلقي طلب الترخيص .

وبما ان البلدية المستدعي ضدها تعتبر بشخص رئيسها السلطة صاحبة الصلاحية قانونا في اصدار رخصة الاشغال عملا باحكام الفقرة السادسة من المادة السادسة من

المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ / ٨٣ ومعطوفة على المادة الاولى منه التي تنص على انه المرجع الصالح لاعطاء رخصة البناء .

وبما ان اعطاء اتحاد بلديات المتن بشخص الجهاز الهندسي لديه السلطة في تلقي طلب رخصة الاشغال باعتباره الجهاز الفني المختص طالما ان البلدية المستدعي ضدها عضو في هذا الاتحاد ، ليس من شأنه ان يعدل او يلغي سلطة رئيس البلدية باعتباره المرجع الوحيد في البلدية المذكورة لاعطاء الرخصة وذلك لان صلاحية الجهاز الفني تقتصر على دراسة الطلب من الناحية الفنية . وابداء الرأي بشأن استيفاء البناء الشروط القانونية بهذا الشأن .

وبما انه تأسيسا على ما تقدم فان توجيه ربط النزاع الى البلدية والى الاتحاد ليس من شأنه ان يعيب هذه المذكرة وان يجردها من مفاعيلها القانونية خاصة وان المهلة القانونية المحددة لاعطاء الترخيص المطلوب كانت قد انقضت منذ فترة طويلة .

وبما انه يقتضي رد ادعاءات الجهة المستدعي ضدها بهذا الشأن بما فيها ما جاء في لائحة البلدية بالملاحظات على تقرير المستشار لهذه الجهة .

وبما انه فيما خص طبيعة القرار المطعون فيه وما اذا كان يستجمع شروط القرار الاداري القابل للطعن ام لا فانه يتبين من الكتاب رقم ٢٠٩٥ تاريخ ٣٠/١٠/١٩٩٩ الصادر عن رئيس بلدية المستدعي ضدها بهذا الشأن انه صدر جوابا على مذكرة ربط النزاع وهو يتضمن احالة المستدعي على الجهاز الهندسي في اتحاد البلديات كونه الجهاز الفني المختص لتلقي طلب الترخيص ودراسته .

وبما ان يتبين من الاوراق ان المستدعي قد تقدم بتاريخ ٢٦/١٠/٩٩٨ من الجهاز الهندسي المذكور بطلب اعطاء رخصة الاشغال للبناء الذي شيده على العقارين رقم ١/بصاليم و٦٧٥/المجذوب مرفقا به المستندات اللازمة التي تمكن هذا الجهاز من دراسة الملف في ضوء واقع البناء المنجز واتخاذ القرار المناسب من الناحية الفنية تمهيدا لاحالة اوراق الملف الى البلدية ليؤخذ رئيسها القرار النهائي النافذ باعطاء الترخيص المطلوب او رفضه مع بيان

الاسباب ، وقد سجل الطلب المشار اليه لدى الاتحاد المستدعي ضده بنفس التاريخ تحت رقم ١٦٧٨ .

وبما ان المادة ٦ / من قانون البناء - فقرتها ما قبل الاخيرة - تنص على انه " يجب ان تعطى رخصة الاشغال او ترفض خلال شهر على الاكثر من تاريخ تقديم الطلب ، وفي " حال الرفض يجب ان تبين اسبابه وتحدد ماهية وموقع المخالفة " .
كما نصت الفقرة الاخيرة من المادة نفسها على ما يلي :
" اما اذا انقضت المدة المذكورة ولم يبت بالطلب بالموافقة او بالرفض امكن لطالب " الرخصة اعتبار نفسه مرخصا حكما بالاشغال على مسؤوليته شرط ان تكون الانشاءات " مطابقة للتخطيط وللنصوص النافذة "

وبما ان جواب البلدية على مذكرة ربط النزاع بالصيغة الحاصل فيها والمشار اليها آنفا انما يشكل قرارا برفض طلبات المستدعي باعتبار نفسه مرخصا له حكما ، طالما ان البلدية بشخص رئيسها هي المرجع الصالح لاتخاذ القرار النهائي النافذ بشأن هذا الطلب في ضوء انها المرجع الصالح اصلا لاتخاذ مثل هذا القرار بشأن طلب الترخيص بالاشغال ، وطالما ان المهلة القانونية للبت بهذا الطلب الاخير كانت قد انقضت منذ مدة طويلة قبل تقديم المذكرة المشار اليها بتاريخ ٢٨ / ١٠ / ٩٩٩ رقم المضمون ٣٦٦ ، ولان صلاحية الاتحاد الذي تشكل البلدية عضوا فيه ، تقتصر على تلقي طلب الترخيص ليقوم جهازها الهندسي بدراسته من الناحية الفنية تمهيدا لاتخاذ البلدية القرار المذكور .

وبما انه تأسيسا على ان جواب البلدية المستدعي ضدها بموجب كتابها رقم ٢٠٩٥ تاريخ ٣٠ / ١٠ / ٩٩٩ هو قرار نهائي ونافذ فيكون للبلدية الصفة القانونية للخصومة طالما ان المستدعي يعتبر نفسه متضررا من هذا القرار ، وانه يقتضي بالتالي رد طلب اخراجها من المحاكمة .

وبما ان هذه المراجعة المقدمة بتاريخ ١٦ / ١١ / ٩٩٩ تكون في ضوء تاريخ القرار المطعون فيه اي تاريخ كتاب المستدعي ضدها ، واردة ضمن المهلة القانونية .

وبما ان الاستدعاء مستوف لسائر شروطه القانونية الشكلية اللازمة
وبما انه يقتضي تأسيسا على جميع ما تقدم قبول المراجعة في الشكل

ثانياً - في الاساس

بما ان المستدعي يطلب ابطال القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ ٣٠/١٠/١٩٩٩ عن
رئيس البلدية المستدعي ضدها كونه يشكل رفضا لطلبه باعتباره مرخص له حكما باشغال
البناء المنجز القائم على عقاريه رقم ١/بصاليم و٦٧٥ م المجذوب والحكم بالتالي باعتباره
مرخصا له حكما بالاشغال .

وبما ان المستدعي ضدها تطلب رد المراجعة بالاساس لعدم تقديم طلب رخصة
الاشغال امامها وهي التي تحيل هذا الطلب الى الدوائر الفنية لاخذ موافقتها . وانه لا يمكن
اعتبار المستدعي مرخص له حكما باشغال بنائه وذلك لمخالفته احكام الفقرة السادسة من
المادة السادسة من قانون البناء التي اوجبت البلدية اعطاء رخصة الاشغال بعد موافقة الدوائر
الفنية .

وبما انه يقتضي معرفة الدائرة المختصة التي ينبغي تقديم طلب رخصة الاشغال امامها.

وبما ان المادة السادسة من قانون البناء المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ / ٨٣ تنص على
انه عند اكمال البناء ، على المالك ان يتقدم من الدوائر الفنية المختصة بطلب الحصول على
رخصة الاشغال (السكن) وان شروط تقديم هذا الطلب ومسك السجلات العائدة له
تحدد بقرار يصدر عن وزير الاشغال العامة بناء لاقتراح المديرية العامة للتنظيم .

وبما ان القرار رقم ١/٢٧٦ الصادر عن وزير الاشغال العامة بتاريخ ٢/١٠/١٩٩٩
الذي حدد هذه الشروط تضمن في مادته الرابعة ما خلاصته : انه بعد تسجيل المعاملة تحال
الى رئيس الدائرة الفنية المختصة لبت بها رفضا او ايجابا وفي حال الايجاب يحيل
المكتب الفني المختص الموافقة الفنية على رخصة الاشغال الى البلدية المختصة

وبما ان الدوائر الفنية المختصة بالنسبة لرخصة اشغال بناء واقع ضمن نطاق بلدية بصاليم مزهر والمجنوب هي الجهاز الهندسي في اتحاد بلديات المتن بالاستناد الى احكام المادة ١٢٢ من قانون البناء التي تنص ان الجهاز الهندسي التابع للاتحاد يتولى درس وابداء الرأي برخص الاسكان لصالح البلديات الاعضاء في الاتحاد .

وبما انه بالاضافة الى ما تقدم لا يوجد في قانون البناء والانظمة المتممة له اي نص يفرض على طالب الرخصة تقديمها الى البلدية فقط .

وبما ان تقديم المستدعي الطلب مباشرة الى الدوائر الفنية في اتحاد بلديات المتن يكون متوافقا مع الاحكام القانونية .

وبما ان المطلوب ادخاله يطلب ايضا رد المراجعة بلائحته المقدمة بتاريخ ٢٠٠١/١/٢٢ لان المستدعي لم يتقدم بطلب الاشغال وفقا للاصول بل تقدم بطلب تعديل واشغال مما يفيد ضمنا ان البناء المنفذ لم يكن مطابقا لخرائط الترخيص الاساسية وانه يقتضي اولا الحصول على رخصة تعديل لازالة المخالفة حتى يحق له الحصول على ترخيص بالاشغال .

وبما ان القرار رقم ٢٧٦ / ١ الصادر عن وزير الاشغال العامة والمشار اليه اعلاه نص (رابعا) على ما يلي :

" حين تقديم المعاملة مباشرة الى الدائرة المختصة يتولى الموظف المسؤول عن التسجيل تدقيقها للتأكد من احتوائها جميع المستندات المطلوبة ومطابقتها للشروط المحددة في هذا القرار . واذا تبين بأن المعاملة تنطبق على هذه الشروط يسجلها فوراً في السجل اليومي ويعطي مقدمها ايصالاً بالتسجيل (رقم وتاريخ) ، اما اذا كانت غير منطبقة فيعيدها الى مقدمها بدون تسجيل لاتمام النواقص بعد ان يسجل على دفتر خاص بسبب عدم التسجيل ."

وبما انه يتبين من اوراق الملف ان الطلب المقدم من المستدعي قد قبل من الموظف المسؤول وسجل بتاريخ ٢٦/١٠/١٩٩٨ تحت الرقم ١٦٧٨ ، وبعد تسجيله احيل الى رئيس الوحدة المختصة الذي اعطاها مجراها الطبيعي بالكشف الفني على العقار وقد تم بالفعل الكشف عدة مرات على عقار المستدعي ، مما يعني ان المطلوب ادخاله قد قبل طلب المستدعي بالصورة التي قدم فيها ، ولم يعترض على مضمونه ، ولم يبلغه بوجوب تقديم طلب مستقل بالاشغال ، وانه على فرض وجود شوائب في تقديم الطلب فان الادارة المعنية والموظف المسؤول عن تدقيقه يتحملان مسؤولية ذلك ، مما يقتضي معه رد ما ادلى به المطلوب ادخاله لهذه الجهة .

وبما ان المستدعي ضدها تطلب ايضا رد المراجعة لعدم مطابقة البناء المنفذ للرخصة والقوانين ، وهي تحصر المخالفة الحاصلة في لائحته المقدمة بتاريخ ٣٠/١١/٢٠٠٠ بما يلي : " قام المستدعي مالك العقار رقم (١) من منطقة بصاليم العقارية بتغيير معالم الطريق الملاصقة لعقاره ، اذ انه قام بردم وتعليه مستوى الطريق محاولا بذلك ردم الطوابق السفلية وتأمين طريق الدخول اليها . وقد كان هذا الامر مكان تدمير وشكوى من المالكين المجاورين الذين وجهوا كتابا الى رئيس البلدية بموضوع ردم الطريق العام بتاريخ ١٤/٩/١٩٩٨ موضحين فيه ان المستدعي قد قام بردم الطريق الفرعية العائدة للبلدية وتعليتها خلافا للقوانين "

وبما انه انفاذا للقرار الاعدادي الصادر عن هذا المجلس بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٠٠ يفيد رئيس بلدية المستدعي ضدها في كتابه رقم ١٩٠٣ تاريخ ٢٩/١١/٢٠٠٠ ان مالك العقار (١) بصاليم هو الذي قام بردم وتعليه مستوى الطريق محاولا ردم الطوابق السفلية وتأمين الطريق للدخول اليها وهذا ثابت في الشكوى المقدمة من سكان البناء المجاور والمسجلة في البلدية ٨٠٦ تاريخ ١٤/٩/١٩٩٨ ... "

وبما ان المطلوب ادخاله يدلي ايضا في لائحته المقدمة بتاريخ ٢٢/١/٢٠٠١ بأن "المشكلة" في القضية الحاضرة تنحصر بما يلي : " عقار المستدعي يحده طريق رئيسية وطريق فرعية تؤدي الى عقار مجاور يقوم عليه مجمع سكني اعطي الترخيص وفقا لشقالات

وخرائط واثاء التنفيذ جرى تغيير معالم الطريق الفرعية فنتج عن هذا التغيير مخالفة لقانون البناء وللمرسوم التطبيقي لهذا القانون ، وبالتالي لشروط الترخيص الاساسي لجهة حيطان الدعم والطوابق السفلية التي اصبحت مكشوفة والعلو الاقصى " .

وبما انه يتحصل مما تقدم ، ان الترخيص المقدم من المستدعي للحصول على رخصة اشغال (سكن) للبناء القائم على عقاره حالت دونه المخالفات الحاصلة على الطريق الفرعية الملاصقة لبنائه .

وبما ان المستدعي يدلي في لائحته المقدمة بتاريخ ٢٠٠١/١/٣٠ ان الكشف النهائي بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦ المجرى من قبل المطلوب ادخاله يثبت زوال اية موانع تحول دون اعطاء رخصة الاسكان ، وان هذا الكشف يؤكد مطابقة البناء للرخصة والقوانين وبعدم علاقة الطريق بالبناء .

وبما ان اعطاء رخصة الاشغال (السكن) وفقا لاحكام المادة السادسة من قانون البناء يفترض ان يكون البناء المشيد مطابقا للتصاميم التي على اساسها اعطيت الرخصة او يختلف عنها وانما يبقى مطابقا للقوانين والانظمة بعد تنفيذه .

وبما انه ينبغي قبل البحث بحق المستدعي اعتباره مرخصا له حكما لاشغال بنائه ، معرفة ما اذا كان البناء المشيد على العقار رقم (١) بصاليم هو مطابق للرخصة والقوانين ، او مخالفا لهما كما يدليان المستدعي ضدها والمطلوب ادخاله .

وبما ان الخبيرين انطوان يوسف كرم وميشال عمون اللذين كلفا من قبل هذا المجلس بتاريخ ٢٠٠١/٩/٢٢ الكشف على العقار رقم (١) بصاليم ووصف الانشاءات القائمة عليه والطريق المحيطة وشقالاتها وبيان مدى انطباق البناء على العقار المذكور على رخصة البناء الاساسي والتعديلات التي ادخلت عليها ، قد افادا بما خلاصته :

١- ان الترخيص المقدم من المستدعي للحصول على رخصة السكن للبناء القائم على عقاره حالت دون الطريق الترابي الغير مستقر وضعه بعد والغير سالك والذي ما زال وضعه غير نهائي (ص ١٥) .

٢- ان وجود اعمال تشييد لعدة ابنية في العقار رقم ٢ بصاليم ادت الى الاطاحة بكافة معالم شقالات هذا الطريق (ص ١٦) .

٣- ان الترخيص العائد للعقار رقم ٢ بصاليم لم يسلك طريقه القانوني وفقا لمنطوق المرسوم رقم ٧٧/١١٨ (ص ١٧) .

٤- من الثابت ان بلدية بصاليم - مزهر المجذوب المنضوية الى اتحاد البلديات هي المسؤولة عن هذا الوضع خاصة انها قبلت ودون وجه حق بمرجعية المكتب الفني العائد للتنظيم المدني واصدرت الترخيص بالبناء في العقار رقم ٢ بصاليم (ص ١٨) .

٥- ان صدور ترخيصين عن بلدية بصاليم لعقارين مجاورين واقعين على طريق داخلي مشترك فيما بينهما :

الاول (العقار (١) بصاليم) تمت دراسته لدى الجهاز الفني العائد لاتحاد بلديات المتن .

والثاني (العقار رقم (٢) بصاليم) تمت دراسته لدى المكتب الفني العائد لفرع التنظيم المدني في المتن التابع لوزارة الاشغال العامة .

وان ذلك الامر اوجد شرحا كبيرا خاصة فيما يتعلق باعتماد شقالات الطريق مغايرة الواحدة عن الاخرى مما ادى الى بروز الفوارق الحاصلة في شقالات حيطان الدعم العائدة للعقار رقم (١) التابع للمستدعي (ص ١٨) .

٦- انه لو تمت معالجة هذا الامر منذ البدء لما حصل ما حصل وذلك بتحويل الملف العائد للعقار رقم (٢) الى الجهاز الفني في اتحاد البلديات خاصة لجهة ضبط شقالات الطريق لتصبح منسجمة مع الترخيصين معا (ص ١٩) .

٧- ان الترخيص بالبناء المعطى للعقارين رقم (١) و ٦٧٥ والذي جرى درسه لدى الجهاز الفني في اتحاد البلديات لم يتضمن تنفيذه على مرحلتين كمثل ما تضمنه الترخيص بالبناء المعطى للعقار رقم ٢ بصاليم وانه لو جرى تنفيذ البناء على مرحلتين في عقار المستدعي لكان بالامكان تجنب الوصول الى هذا الوضع (ص ٢٠)

٨- ان الكشوفات الفنية الصادرة عن اتحاد البلديات لم تشر الى وجود مخالفات في الاستثمار او زيادة في المساحات بل تطرقت الى وضع الطريق الخاص الترابي وعدم انسجام علوات حيطان الدعم العائدة للبناء والواقعة عند مستواه . وان ذلك مرده وفي جزئه الاكبر الى حصول تغيير في معالم شقالات الطريق بسبب عدم تقسيم الترخيص العائد للعقارين (١) بصاليم و ٦٧٥ المجذوب الى مرحلتين تنفيذيتين (ص ٢٢) .

٩- ان اعمال الورشة التي قامت في العقار رقم (٢) بصاليم والتي بدأت قبل افتتاح اعمال الورشة البنائية في عقار المستدعي ادت الى الاطاحة نهائيا بمعالم الطريق الداخلي لا بل اكثر بمعالم الارض الطبيعية حيث ان الحيطان الداعمة لهذا الطريق من جهة العقار رقم (٢) بصاليم تجاوز علوها ١٢ مترا (ص ٢٢) .

١٠- انه من المسلم به فنيا وهندسيا ان تصيح حكما قواعد الحيطان الداعمة للعقار رقم (١) بصاليم مطمورة تحت هذا المستوى المستحدث من الطريق وليس فوقها وذلك حفاظا على متانة وتماسك هيكل البناء والسلامة العامة (ص ٢٣) .

١١- ان الفارق في العلو الحالي ان كان داخل البناء او خارجه لن يؤدي الى استفادة المستدعي بشيء من جراءه لان الطابق السفلي الثاني معد اصلا مرآب للسيارات لا يمكن تحويره وهو داخل ضمن الخدمات المشتركة للبناء وبالتالي لا وجود لاية مصلحة تجارية فنية من حيث امكانية الشك بالعمل على كشف واجهته مستقبلا... (ص ٢٤) .

وبما انه يتحصل مما تقدم ، ان الاعمال التي حصلت على الطريق الفرعية والتي ادت الى تغيير في مستواها لم تتم بفعل المستدعي ، وان الفارق بين شقالات الطريق المنفذ وبين شقالات رخصة البناء في عقار المستدعي لم يكن هو سببه الرئيسي والمسؤول عن حصوله .

وبما ان تقرير الخبيرين يؤكد (ص ٢٤) عدم مسؤولية المستدعي وعدم وجود اي مصلحة تجارية له في ارتكاب مثل هذه المخالفة .

وبما انه بالاضافة الى ما جاء في تقرير الخبيرين ، فان الكشف الذي اجراه المطلوب ادخاله بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦ اي قبل تقديم هذه المراجعة بعدة ايام يثبت زوال اية موانع تحول دون اعطاء المستدعي رخصة الاسكان ويؤكد مطابقة البناء للرخصة ولقانون البناء .

وبما انه لا يتبين ان المطلوب ادخاله اعلم المستدعي عملا باحكام المادة (٦) من قانون البناء بعد اجراء الكشف النهائي ، بوجود مخالفات ليصار الى تصحيحها من اجل الحصول على رخصة الاسكان ، مما يعني عدم وجود مخالفات .

وبما ان استناد رئيس بلدية المستدعي ضدها في موقفه على شكوى مقدمة من اهل الجوار قبل اجراء الكشف الفني للقول بان المستدعي هو الذي قام بردم وتعليه مستوى الطريق لا يمكن الاخذ به والركون اليه ، لان الشكوى المقدمة ألحقت بطلب جرى سحبه بعد ان قدم الى اتحاد البلديات بتاريخ ٢٧/١/٩٨ وذلك بعدما تبين للمشتكين ان مالك العقار رقم (٢) بصاليم هو من قام بتنفيذ حيطان دعم للطريق وان لا علاقة لمالك العقارين رقم (١) بصاليم و ٦٧٥ المحذوب بذلك (تقرير الخبراء ص ١٩) .

وبما انه خلافا لما ورد في ملاحظات البلدية المستدعي ضدها في ملاحظاتها على التقرير فان تقديم الشكوى من ضابطين في القوى المسلحة ليس من شأنه ان يعدل من طبيعة هذه الشكوى في الاثبات طالما انه لم يثبت ان موقعيها هما مختصان قانونا في اثبات المخالفة وانهما كانا في الخدمة .

وبما انه وبالاستناد الى ما تقدم ، فانه من غير الثابت ان المستدعي قد ارتكب مخالفات من حيث شقالات البناء ومن حيث تنفيذ رخصة البناء ، وان قول المستدعي ضدها والمطلوب ادخاله بوجود مخالفات حصلت على الطريق الفرعية الملاصقة لبناء المستدعي ، يكون مردودا لعدم ثبوته وعدم حديثه .

وبما ان الفقرة السادسة من المادة (٦) من قانون البناء رقم ١٤٨ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ نصت على ما يلي : " يعطي رخصة الاشغال (السكن) المرجع الذي اعطى الرخصة المسبقة للبناء بالاستناد الى موافقة الدوائر الفنية المختصة .
يجب ان تعطى رخصة الاشغال او ترفض خلال شهر على الاكثر من تاريخ تقديم الطلب وفي حال الرفض يجب ان تبين اسبابه وتحدد ماهية وموقع المخالفة .

اما اذا انقضت المدة المذكورة ولم يبت بالطلب بالموافقة او بالرفض امكن لطالب الرخصة اعتبار نفسه مرخصا له حكما بالاشغال على مسؤوليته شرط ان تكون الانشاءات مطابقة للتخطيط وللنصوص النافذة....."

وبما ان الشرط المتعلق بمطابقة بناء المستدعي للترخيص وعدم وجود مخالفات في التنفيذ متوفر في القضية الحاضرة كما اشرنا بالتفصيل اليه اعلاه .

وبما انه يبقى معرفة ما اذا كان يقتضي اعتبار المستدعي نفسه مرخصا له بالاشغال على مسؤوليته .

وبما ان المستدعي تقدم بطلب رخصة الاشغال بتاريخ ٢٦/١٠/٩٨ وقد ابرز صورة عن الوصل بالتسجيل الذي يثبت ان الطلب احتوى على جميع المستندات المطلوبة قانونا ومطابقتها للشروط المفروضة ، بالاستناد الى احكام البند رابعا من المادة الثانية ، من القرار رقم ٢٧٦ / ٩٥ المتعلق بالاحكام الخاصة برخص البناء ورخص الاشغال والتصاريح ومستنداتها والشروط الواجب توفرها . .

وبما انه كان يترتب على رئيس البلدية وهو المرجع الذي يصدر عنه رخصة البناء والاشغال اصدار قراره بالرفض مع تبيان الاسباب او الايجاب خلال فترة شهر من تاريخ ٢٦/١٠/٩٨

وبما ان ادلاء البلدية بعدم ورود موافقة او رفض الدوائر الفنية في اتحاد بلديات المتن اليها ضمن المهلة ليس من شأنه ان يؤدي الى حرمان المستدعي من حقه لان الفقرة ب من رابعا من المادة الثانية من القرار رقم ٢٧٦ / ٩٥ اوجبت على المكتب الفني المختص احالة مطالعتها على البلدية ، التي يتوجب عليها اجابة الطلب سلبا او ايجابا ضمن مهلة الشهر المذكورة اعلاه .

وبما ان الققرة الثامنة من المادة السادسة من قانون البناء تنص انه اذا انقضت مهلة الشهر ولم يصار الى البت بالطلب بالموافقة او بالرفض يمكن لطالب الرخصة اعتبار نفسه مرخصا له حكما بالاشغال على مسؤوليته بشرط ان تكون الانشاءات مطابقة للتخطيط والنصوص النافذة .

وبما ان القرار المطعون فيه الذي قضى برفض اعتبار المستدعي مرخصا له حكما بالاشغال بالاستناد الى الفقرة الثامنة من المادة السادسة المذكورة اعلاه يكون مخالفا للاحكام القانونية ومستوجبا الابطال .

وبما انه خلافا لما تدلي به البلدية في ملاحظاتها على تقرير المستشار المقرر فان هذا التقرير لم يخطئ ولم يسيء في تفسير المواد المتقدمة لاسيما المادة السادسة من قانون البناء كما انه لم يشوّه مضمون المستندات المبرزة .

وبما انه كل ما ادلي به خلافا لذلك يكون مردودا لعدم ارتكازه الى اي اساس قانوني صحيح .

لذلك ،

يقرر المجلس بالاجماع

اولا- رد جميع الدفوع الشكلية المدلى بها من الجهة المستدعي ضدها بما فيها الدفع بانتفاء صفة البلدية للخصومة وبالتالي قبول المراجعة في الشكل .

ثانيا- وفي الاساس ابطال القرار المطعون فيه الصادر عن رئيس البلدية المستدعي ضدها بموجب الكتاب رقم ٢٠٥٩ تاريخ ٣٠ / ١٠ / ٩٩ وبالتالي اعلان حق المستدعي باعتباره مرخصا له حكما بالاشغال وعلى مسؤوليته .

ثالثاً - تدريك الجهة المستدعي ضدها الرسوم والنفقات كافة .

قراراً صدر وافهم علنا بتاريخ السادس والعشرين من كانون الاول ٢٠٠٢

الكاتب	المستشار	المستشار	الرئيس
نبيها طنوس	دعد شديد	شوكت معكرون	محمد حماده