

ر.ش

رقم القرار: ٢٠٠٣-٢٠٠٢/١٧٨

رقم المراجعة: ٩٨/٨١٥٥

تاريخ القرار: ٢٠٠٢/١٢/٣٠

المستدعي : نيشان قره بت بابيكيانالمستدعي ضدهم : ١- الدولة

٢- بلدية الرايبة

المطلوب ادخالها : هدى برامكي زوجة عصام فريجالهيئة الحاكمة : الرئيس : محمد حماده

المستشار: شوكت معكرون

المستشار: طوني فنيانوس

مجلس شوري الدولية

باسم الشعب اللبناني

ان مجلس شوري الدولة - الغرفة الرابعة

بعد الاطلاع على الاوراق كافة بما فيها التقرير والمطالبة

ولدى التدقيق والمذاكرة اصولا .

بما ان المستدعي نيشان قره بت بابيكيان تقدم بواسطة وكيله القانوني بتاريخ

١٩٩٨/٧/١٣ بمراجعة سجلت لدى هذا المجلس تحت الرقم ٩٨/٨١٥٥ يطلب فيها وقف

تنفيذ وابطال رخصة البناء الصادرة عن بلدية الرايبة رقم ١٨٦ تاريخ ١٩٩٧/٤/٣٠

والتعديلات الحاصلة عليها لمخالفتها القانون ، وتقرير هدم الانشاءات المخالفة القائمة على

العقار رقم ٤١٧ المطيلسب وتضمين المستدعي ضدهما والمطلوب ادخالها الرسوم

والمصاريف القانونية .

وبما ان المستدعي يعرض ما يلي :

- انه يملك العقار رقم ٤١٨ المطيلب والذي يحتوي فيلا بنيت بموجب رخصة قانونية منذ العام ١٩٧٣ . وان السيده هدى برامكي تملك كامل اسهم العقار رقم ٤١٧ المطيلب واستحصلت من بلدية الراية على رخصة بناء مخالفة للقانون . وقد خالفت السيده برامكي ايضا في تنفيذ هذه الرخصة وتعدت على عقاره لجهة عدم تراجعها المسافة القانونية . كما زادت بناء طابق مخالف ادى الى اقفال النور والهواء ومنظر البحر عن عقار المستدعي .

- إنه تقدم من رئيس مجلس شورى الدولة بطلب تعيين خبير للتأكد من المخالفات الحاصلة . وقد تبين من تقرير الخبير انه تم الترخيص للسيدة برامكي بمباشرة أعمال المرحلة الثانية - اي الطابق الارضي وما فوقه من الترخيص بعدما كشفت الادارة على اعمال المرحلة الاولى وطلبت ان يتم تخفيض علو الجدار المذكور اعلاه الى ٣,٥ م دون ان تتأكد من تنفيذ هذا العمل قبل الترخيص بالمرحلة الثانية .

وبما ان المستدعي يدلي ايضاً بان الترخيص المطعون فيه مستوجب الإبطال

للاسباب التالية :

١- زيادة عدد الطوابق المرخص بها ، على الطوابق الثلاثة ، حسب التنظيم التوجيهي العام للمنطقة A الراية والترخيص للمطلوب ادخالها باربع طوابق خلافاً لقانون البناء وخاصة المرسوم رقم ٩٢/٢٧٩١ والتلاعب بمستوى الارض الطبيعية بردم جوانب الطابق السفلي .

٢- مخالفة الاستثمار السطحي والاستثمار العام ، والترخيص بالبناء بمساحة

تتعدى معدل الاستثمار المسموح به قانوناً .

٣ - الاجازة بتنفيذ اعمال تسوية في ارض البناء ضمن التراجم الالزامي عن الطريق خلافاً لأحكام المادة الثانية من المرسوم رقم ٩٢/٢٧٩١ .

وبما ان الدولة في لائحتهما الجوابية المقدمة بتاريخ ٩٨/٧/١٨ طلبت تصحيح الخصومة واخراجها من المحاكمة لأن القرار المطعون فيه صادر عن بلدية الراية وهي تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة وكررت الدولة اقوالها في لائحتهما المقدمة بتاريخ ٩٨/١٠/١٠ .

وبما ان المطلوب ادخالها قدمت بتاريخ ٩٨/٨/٢٥ لائحة جوابية طلبت فيها رد طلب وقف التنفيذ ورد المراجعة شكلاً وأساساً لعدم صحتها وعدم قانونيتها وادلت بما يلي:

- إن المستدعي هو الذي تعدى على عقارها - اي عقار المطلوب ادخالها - بحوالي ٢٥ م٠م٠م٠ فضلاً عن مخالفته لقانون البناء بإنشائه حائط دعم مصطنع ضمن عقار المطلوب ادخالها يفوق علوه الخمسة امتار مما يشكل خطراً على بنائها وكذلك خطراً على السلامة العامة . هذا بالاضافة الى عدم صحة اقوال المستدعي كما هو ثابت من الكشف الفني الحاصل من قبل دائرة التنظيم المدني والتقرير الموضوع بنتيجة هذا الكشف الذي اجري بعد تقرير الخبير الذي يقتضي اهماله .

- إن المراجعة مردودة شكلاً لورودها خارج المهلة القانونية لأن المستدعي تبلغ رخصة البناء المطعون فيها اثناء الكشف على العقار بتاريخ ٩٨/٣/٢٥ .

- إنه يقتضي رد طلب وقف التنفيذ لأن القرار المطعون فيه لم يلحق بالمستدعي ضرراً جسيماً كما ان المراجعة لا تركز على أسباب جدية لان كشف المصلحة الفنية في التنظيم المدني وتقرير المهندس المكلف من قبلها بعد وضع تقرير الخبير يثبت عدم وجود مخالفات لرخصة البناء كما ان الرخصة لا تخالف القوانين المرعية بل هي اعطيت وفقاً لذات الاسس المعتمدة لكافة رخص البناء بما فيها رخصة المستدعي .

وبما ان مجلس شورى الدولة اصدر القرار الاعدادي رقم ٩٧/٢٤١-٩٨ تاريخ ٩٨/٩/٣ رد فيه طلب وقف تنفيذ الرخصة المطعون فيها .

وبما ان المطلوب ادخالها عادت وتقدمت بتاريخ ٩٨/١١/٣٠ بلائحة جوائية طلبت فيها رد المراجعة شكلاً للأسباب التالية :

- عدم ارفاق المستدعي نسخة عن القرار المطعون فيه مصدقاً عليها على انها نسخة طبق الاصل وذلك خلافاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة ٧٣ من نظام مجلس شورى الدولة .

- ورود المراجعة خارج المهلة القانونية لأن المستدعي تبلغ الرخصة بتاريخ ٩٨/٣/٢٥ كما ورد في تقرير الخبير في حين ان المراجعة مقدمة بتاريخ ١٩٩٨/٧/١٣ .

- رد طلب المستدعي المتعلق بتقرير الهدم لخروجه عن اختصاص مجلس شورى الدولة .

وبما ان المطلوب ادخالها تستطرد في لائحتها المذكورة اعلاه وتطلب رد المراجعة في الأساس للأسباب التالية :

- عدم وجود اي مخالفة في عدد الطوابق المرخص بها وذلك لان التنظيم المدني يعتبر الطابق السفلي المذكور في التصميم التوجيهي لمنطقة الراية تاريخ ٧٠/٢/١١ والموافق عليه من قبل المجلس الاعلى للتنظيم المدني لا يدخل ضمن الاستثمار السطحي والاستثمار العام إذا كان له واجهة على الأقل مردومة طبيعياً ولا يزيد ارتفاع سقفه من الخارج عن ٣،٥ م من كافة جهاته فيمكن الترخيص له ولا يدخل في عداد الحد الاقصى من الطوابق المحددة بثلاثة ، وذلك حسب تفسير التنظيم المدني المعمول به منذ عشرين سنة لأن الهدف من هذا التحديد هو هدف جمالي . وإن الطابق السفلي المردوم من كافة جوانبه لا يؤثر على الناحية الجمالية لأنه غير ظاهر ولا يغير في شكل البناء . وإن المستدعي قد استفاد

من هذا التفسير لأن بناءه يحتوي على سفلي اول وسفلي ثان وارضى واول وثكنة قرميد تماماً بعدد طوابق الرخصة المطعون فيها . وهذا ما أكده ممثل البلدية بأن كافة الرخص في بلدية الرابية تخضع للتفسير الموحد المعتمد من قبل التنظيم المدني وإفادة ممثل البلدية مرفقة بتقرير الخبير .

- عدم وجود اي مخالفة لعاملي الاستثمار السطحي والعام . وهذا ثابت من الكشف الذي اجراه المهندس المكلف من قبل المكتب الفني للتنظيم المدني في المتن والوارد فيه ان المساحة المشكو منها من قبل المستدعي لا تدخل في عامل الاستثمار السطحي أو العام وانه في أقصى الحالات تعتبر شرفة . وإن الشرفات والفرندات تخرج قانوناً من حساب عامل الاستثمار سناً لأحكام المادة العاشرة من المرسوم التطبيقي لقانون البناء رقم ٩٢/٢٧٩١ بند ١ و ٢ .

- انتفاء صفة المستدعي للدعاء في مخالفات مزعومة على جوانب الطرق العامة والتي تعود صفة الادعاء بشأنها للإدارة وفق اجتهادات المحاكم لأن رخصة البناء وقواعد التنظيم المدني وجدت لتحديد حقوق وموجبات الافراد . ولأن الحقوق والموجبات بين الأفراد حددها قانون الملكية العقارية وسائر القوانين المتعلقة بالعقارات . وان المستدعي لا يدلي بأن المستدعي ضده قد خالف هذه القوانين فلا يكون بالتالي ذا صفة للدعاء (تمييز مدنية ٦٧/٢/١٠) كما ان عقار المستدعي غير متصل اصلاً بالطريق العام التي يزعم المستدعي ان المستدعي ضده لم يتقيد بحدود التراجع عن هذه الطريق . بل ان الوصول الى عقاره ، اي عقار المستدعي هو عبر طريق اخرى منفصلة تماماً . كما ان الكشف الميداني المجرى من قبل التنظيم المدني يؤكد بأن البناء مستوف الشروط المطلوبة للتراجعات القانونية من كافة جهاته وذلك بعد ان وضع الخبير تقريره واورد ملاحظاته .

- في قانونية تسوية الارض لجهة الطريق الداخلي امام البناء .

- إن المطلوب ادخالها نظمت فعلا التعهد المنصوص عليه في المادة ١١ من المرسوم رقم ٩٢/٢٧٩١ بأنها تنازل عن المطالبة بأي تعويض او عطل وضرر في حال اصابة الانشاءات والتساوين وجدران الدعم بالتراجع إذا استملك القسم المصاب وقد تسجل هذا

التنازل على الصحيفة العقارية للعقار رقم ٤١٧ المطيلب عدد ١٧٠٩ تاريخ ١٧/٨/٩٨٠ وان عقار المطلوب ادخالها لا يستفيد من الحائط الداعم للاتربة الواقع ضمن التراجع عن الطريق لا من ناحية الاستثمار السطحي ولا من ناحية الاستثمار العام ولا لتغطية طوابق سفلية وانما لانشاء حديقة خضراء وهذا ثابت من كشف التنظيم المدني خلافاً لما تدلي به الجهة المستدعية .

- إن عقار المستدعي هو المتعدي على عقار المطلوب ادخالها وذلك ثابت بموجب اظهار حدود رسمي دونت اشارته على صحيفة عقار المستدعي رقم ٤١٨ المطيلب . وقد عجز المستدعي عن تقديم اظهار حدود معاكس . وإن المراجعة الحالية هي للضغط على المطلوب ادخالها في محاولة لتسوية التعدي الحاصل من قبل المستدعي على عقارها وتهرباً من هدم الجدار الذي بناه في عقاره خلافاً للقانون .

- إن المطلوب ادخالها نفذت رخصة البناء وفقاً لمضمونها قبل حوالي الخمسة اشهر من تاريخ تقديم المراجعة وإن كافة اعمال البناء تركز الى مستندات رسمية صادرة عن المراجع الصالحة فتكون المطلوب ادخالها قد اكتسبت حقها بالبناء المنجز وفقاً للرخصة المعطاة ولا يجوز تعريض حقوقها وكذلك القرارات الادارية للطعن المفتوح .

وبما ان المستدعي تقدم بلائحة جوابية بتاريخ ١١/٥/٩٩ طلب فيها :

- صرف النظر عن اللوائح المقدمة من المطلوب ادخالها كون مجلس شورى الدولة لم يقرر بعد ادخالها في المحاكمة .

- لجهة استلام المستدعي نسخة عن الترخيص وتقديم المراجعة خارج المهلة ، فإن نظرية العلم الاكيد قد تركها الاجتهاد اللبناني وان مجرد العلم والتأكد من وجود رخصة مخالفة للقانون غير كافيين لبدء مرور مهلة الشهرين وإن الرخصة هي من القرارات الفردية بالنسبة للمستدعي وقد حسم الاجتهاد هذا الموضوع معتبراً انه لبدء سريان المهلة بشأن الرخصة فيجب ان يتم تبليغها من قبل الادارة المختصة اي البلدية . وإن صورة الرخصة

قدمت ضمن ١٧ مستنداً سلمت الى المستدعي على سبيل الاستئناس بها باعتبارها غير مصدقة من البلدية ولا يعتمد عليها كوثيقة رسمية مطابقة للرخصة الاصلية - التي يجب ان تسلم من قبل البلدية التي اصدرت القرار وليس عبر دس صورة غير مصدقة عنها للتحايل على القانون .

- ولجهة عدد الطوابق فإن التصميم التوجيهي العام لمنطقة الرايبة حدد الطوابق المسموح بها في المنطقة السكنية الاولى (A) ب ٣ طوابق بما في ذلك الطابق السفلي او الطابق المكون من اعمده . وإن التصميم التوجيهي لمنطقة الرايبة لم يعرف الطابق السفلي باعتبار هذا التعريف ورد في نص قانون البناء . وقد حدد قانون البناء الحالي (المرسوم رقم ٩٢/٢٧٩١) مفهوم الطابق السفلي في الفقرة الثالثة بند اول من المادة العاشرة منه على انه :

" كل طابق لا يتجاوز ارتفاع سقفه من الخارج متراً واحداً فوق مستوى الارض بعد التسوية ومن اية جهة من جهاته المحيطة بها الارض " غير ان التنظيم المدني والبلدية ذهبا الى غير هذا التفسير القانوني فادخلا على الخريطة طابقاً رابعاً غير قانوني . وقد اكد التفتيش المركزي وجود مخالفات عديدة في هذا الترخيص .

- ولجهة التراجع فمن خلال مراجعة التصميم التوجيهي لمنطقة الرايبة يتبين انه يفرض مساحة ٦ امتار كتراجع الزامي عن حدود العقار المجاور وهذا التراجع لم يراع . وإن دائرة المساحة في المتن رغم تصريحها امام الخبير بانه لم يحصل تعدد من العقار رقم ٤١٨ لم تعتمد الى ازالة اشارة التعدي عن الصحيفة العينية للعقار رقم ٤١٨ المطيب .

- ولجهة الحق المكتسب المدلى به فإن هذا القول لا يسري على الغير ولا يمكن العمل به بوجه الغير المتضرر من رخصة بناء مخالفة وهذا ما اكده اجتهاد مجلس شورى الدولة .

وبما ان الدولة تقدمت بلائحة اخرى جواية بتاريخ ٩٩/١/١٥ كررت فيها اقوالها السابقة لجهة صحة الخصومة متبينة رد وزارة الأشغال العامة بأن ابداء المشورة الفنية

لا يشكل القرار الاداري النافذ القابل للطعن وان البلدية هي الشخص المعنوي الذي يجب ان توجه اليه الخصومة . وكررت الدولة اقوالها في لائحتها المقدمة بتاريخ ٩٩/٦/٢ .

وبما ان المطلوب ادخالها عادت وتقدمت بلائحة جوابية بتاريخ ٩٩/٧/١
كررت فيها ما سبق ان ادلت به سابقاً مضيئة النقاط التالية :

- عجز المستدعي عن مناقشة نص المادة ٦٩ من نظام مجلس شورى الدولة والتي حددت مهلة تقديم المراجعة ضد القرارات الفردية ضمن مهلة الشهرين من تاريخ التنفيذ .

- اقر المستدعي بمخالفته نص المادة ٧٣ من نظام مجلس شورى الدولة التي اوجبت ابراز صورة طبق الاصل عن القرار المطعون فيه علماً ان تساهل مجلس شورى الدولة لجهة السماح بتصحيح مخالفة هذه المادة لا يعني انه قرر إهمال احكامها .

- إن للمطلوب ادخالها مصلحة اكيده ومشروعة في ان تكون طرفاً في المراجعة دفاعاً عن مصالحها وإن المستدعي هو الذي طلب ادخال المطلوب ادخالها ثم عاد وضمن لوائحه وجوب اهمال ما اورده في لوائحها ، بحيث يقتضي اهمال مطلبه هذا .

- إن قرار التفتيش المركزي المتدرع به من قبل المستدعي صادر سنة ١٩٩٩ ويستند الى وقائع كشف غير مبرز عائد الى اوائل العام ١٩٩٨ . وإن هذا القرار اي قرار التفتيش المركزي المدلى به ورقمه ٩٩/٧٠ قضى بتوصية المديرية العامة للتنظيم المدني - المكتب الفني في المتن بمراقبة مطابقة التنفيذ وفقاً لخرائط الترخيص واعداد الكشف الفني بذلك وليس بوقف الاعمال او عدم قانونية الترخيص . وقد اكد المكتب الفني للتنظيم المدني بعد ذلك قانونية اعمال البناء ومطابقتها للترخيص المعطى وتعديلاته وهذا ثابت من تقرير المهندس بو سمرا المكلف من التنظيم المدني والموضوع بعد تاريخ كشف وتقرير المهندسة مهى دقاق الذي استند اليه قرار التفتيش الصادر بتاريخ متأخر . بحيث يكون قرار التفتيش

المركزي رقم ٩٩/٧٠ قضى بصحة الترخيص المعطى للمدعى عليها واوصى بمطابقة الاعمال وفقاً لمضمون هذا الترخيص وليس العكس .

- إنه من الاكيد والمكرر أن بناء المستدعي هو الذي تعدى على عقار المطلوب ادخالها بمساحة ٢م٢٥ وقد صار الى تدوين اشارة هذا التعدي على الصحيفة العينية لعقار المستدعي . وان التعدي الحاصل هو ببناء حائط بعلو يفوق الخمسة امتار خلافاً لأحكام قانون البناء . وهذا ثابت بتقرير المهندس المكلف من قبل دائرة التنظيم المدني في المتن . وهذا التعدي اقر به المستدعي صراحة عندما تقدم بدعوى امام المحكمة الابتدائية في جبل لبنان - المتن تحت الرقم ٩٨/١٢٣٢ بموضوع طلب الحاق المساحة المعتدي بها بعقار المستدعي عارضاً استعداداه لدفع ثمن المساحة المعتدي بها الى المطلوب ادخالها . وقد ربطت المطلوب ادخالها صورة عن هذه الدعوى بلائحتها الجوابية هذه .

وبما ان الدولة عادت وتقدمت بلائحة اخرى بتاريخ ٩٩/٦/٢ كررت فيها اقوالها السابقة لجهة اخراجها من المحاكمة .

وبما ان بلدية الراية قد تبلفت استدعاء المراجعة كما تبلفت جميع اللوائح المتبادلة مع مستنداتها دون ان تحيب على اي منها حتى تاريخه .

وبما انه بتاريخ ٢٠٠١/٥/٢٩ وضع المستشار المقرر تقريره كما وضع مفوض الحكومة المعاون مطالعته المؤيدة بتاريخ ٢٠٠١/٦/١٢ وجرى ابلاغهما قانونا بالتعليق والنشر بتاريخ ٢٠٠١/٧/٥ بموجب البيان رقم ١٦٩ وانقضت المهلة القانونية دون ورود اية لائحة بالملاحظات .

بناء عليه

في الشكل

بما ان الجهة المستدعي ضدها والجهة المطلوب ادخالها من قبل المستدعي
تطلبان رد المراجعة في الشكل لان الجهة المستدعية قد تسلمت نسخة عن الترخيص من قبل
الخبير المعين من قبل هذا المجلس بناء على طلب هذه الاخيرة وذلك بتاريخ ٩٨/٣/٢٥ .

وبما انه ورد في الصفحة الثانية من تقرير الخبير المودع ملف هذه المراجعة
والمرفق نسخة عنه ايضا بالاستدعاء ان الخبير طلب من محامي المطلوب ادخالها " الاستاذ
روفایل " ابراز نسخة عن ملف الرخصة مع صورة عن الكشف الفني وقد ابرز المحامي
روفایل - اي محامي المطلوب ادخالها في الموعد المحدد وهو ١٩٩٨/٣/٢٥ مستنداً على
٨ نسخ ضمت الى المحضر ومنها ملف رخصة البناء للعقار رقم ٤١٧ المطيلب - الرابطة
واستلم محامي المستدعي نسخة عنها بحضور المستدعي بالذات .

وبما ان المستدعي يقر بهذه الواقعة في لائحته الجوابية المقدمة بتاريخ
٩٩/٥/١١ انما يدلي بأن الرخصة هي من القرارات الفردية التي يجب ابلاغها للمستدعي من
قبل الادارة المختصة كي تبدأ المهلة بالسريان بالنسبة اليه .

وبما ان رخص البناء هي من القرارات الفردية التي تبلغ - الى اصحابها ولا
تبلغ الى الشخص الثالث .

(يراجع القرار رقم ٤٥٥ تاريخ ٢٠٠١/٥/٢)

وبما ان المستدعي هو شخص ثالث بالنسبة للترخيص المطعون فيه ويقر في
لائحته الجوابية المشار اليها اعلاه انه استلم نسخة عن الرخصة مرفقة ب ١٧ مستنداً كما هو
ثابت من تقرير الخبير وذلك بتاريخ ٩٨/٣/٢٥ الامر الذي يؤكد انه اطلع على مضمون
الرخصة والمستندات الملحقة بها بحيث تكون مهلة الطعن بها بدأت تسري من هذا التاريخ
اي تاريخ ٩٨/٣/٢٥ .

وبما ان مسألة قبول المراجعة شكلاً لورودها ضمن المهلة القانونية تتعلق بالانتظام العام وعلى القاضي اثارها عفوياً فتكون المراجعة المقدمة بتاريخ ١٣/٧/٩٨ مقدمة خارج مهلة الشهرين المنصوص عليها في المادة ٦٩ من نظام مجلس شورى الدولة ويقتضي ردها شكلاً .

وبما انه لم يعد من حاجة للبحث في سائر الاسباب والطلبات .

لذلك

يقرر المجلس بالاجماع
رد المراجعة في الشكل لورودها خارج المهلة القانونية وتضمنين المستدعي
الرسوم والنفقات كافة .

قرار صدر وافهم علنا بتاريخ الثلاثين من كانون الاول ٢٠٠٢

الرئيس	المستشار	المستشار	الكاتب
محمد حماده	شوكت معكرون	طوني فنيانوس	نبيها طنوس