

فادي الياس الخازن

محام بالاستئناف

لوتوسرود العديلة المتحف ، تجاه بيت المعاصي
لؤلؤ طلعة لوتول ديو ، بنلة لصنر مخرج
الأشرفية ، بيروت

ت : ٦١٣١٤٦ - ٠١ فاكس : ٦١٥٦٤٩ - ٠١
٤١٦٤٧٨ - ٠٣ ص ب : ٢١٠٤ / ١١٦

بيروت في 2018/10/17

جانب المحكمة الابتدائية في بيروت المحترمة الغرفة النازرة بالقضايا العقارية

استحضار

المدعية : مصلحة سكك الحديد والنقل المشترك (مؤسسة عامة) - وكيلها المحامي فادي الخازن
بموجب وكالة مرفقة صورتها
ربطاً (مستند رقم 1).

المدعى عليهما : - بلدية بيروت - ممثلة بسعادة محافظ مدينة بيروت.
شركة مدور 247 ش.م.ل. - ممثلة برئيس مجلس إدارتها - مديرها العام السيد
فواز محمد هاشم نابلسي.
بيروت - المدور - أوتوسرود الكرنتينا بإتجاه الدورة - العقار 247 - مدور.

المطلوب إدخالها: شركة 1216 مدور ش.م.ل. ممثلة ممثلة برئيس مجلس إدارتها - مديرها العام السيد
فواز محمد هاشم نابلسي.
بيروت - المدور - أوتوسرود الكرنتينا بإتجاه الدورة - العقار 247 - مدور.

الشخص الثالث المطلوب إبلاغه: حضرة أمين السجل العقاري المركزي بواسطة حضرة أمين السجل
العقاري المعاون لقيد إشارة الدعوى الحاضرة على صحيفة العقار
رقم 1396/المدور.

الموضوع : دعوى إبطال عقد بيع وإلزام بقيد العقار 1396 ملكاً عاماً وطنياً.

أولاً : في الوقائع

المدعية مؤسسة عامة منشأة بالقانون الموضوع موضع التنفيذ بالمرسوم رقم 1961/6479 تاريخ
1961/4/14، وهي مكلفة بحسب قانون إنشائها بإدارة وإستثمار الأملاك العامة الوطنية التابعة للسكك
الحديدية وملحقاتها .

بتاريخ 4 شباط 1949 كان قد صدر المرسوم رقم K/14274 (مستند رقم 2) الذي ينص في المادة الأولى منه على اعتبار من المنافع العامة أشغال وصل محطة بيروت لخط حديد الناقورة - بيروت - طرابلس بمرافق بيروت، وفي المادة الثانية أن العقارات الواقعة ضمن التخطيط تستملك وفقاً للأنظمة المرعية الإجراء.

أصاب مرسوم إعلان المنفعة العامة المذكور العقارين رقم 247 و1216 من منطقة المدور العقارية، وفقاً لما هو مبين على الإفادة العقارية لكل منهما حيث ورد إشارة "إستملك على هذا العقار وفقاً للمرسوم 14274 وإعتباره من الأملاك العامة"، نرفق ربطاً إفادة عقارية لكل منهما. (المستندات رقم 3 و4).

بعد أن تمت إجراءات الإستملك تطبيقاً لأحكام المادة الثانية من المرسوم المشار إليه، سجلت المساحات المستملكة أملاكاً عامة وجرى إتلاف صحائفها وفقاً للقانون، بحيث أخرجت المساحة المستملكة من كل من العقارين 247 و1216/المدور، وضمت إلى الأملاك العامة الوطنية. وجرى واقعاً وفعلأ تمرير الخط الحديدي للقطار عليها، وقد عمل منذ تاريخ تمديد الخط على هذا المسار لأجل وصل محطة بيروت العاملة على خط حديد الناقورة بمرافق بيروت.

بتاريخ 2016/11/15 أصدر مجلس بلدية بيروت القرار رقم 698 رقم المحضر 2016/25 وقد تضمن الموافقة على تخصيص الأملاك العامة الواقعة بين العقارين 247 و1216/المدور المحددة على الخريطة المرفقة به من الإستعمال العام وإسقاطها من أملاك عامة بلدية إلى أملاك خاصة بلدية تمهيداً لبيعها وفقاً للقوانين المرعية الإجراء.

بتاريخ 2017/3/11 قام سعادة محافظ مدينة بيروت بالكتاب رقم 4941 بالطلب من أمين السجل العقاري المذكور لتنفيذ قرار المجلس البلدي المشار إليه، وتسجيلها ملكاً خاصاً لبلدية بيروت.

وقد قامت الدوائر العقارية بالتنفيذ وأعطت المساحة المستملكة الرقم 1396/مدور.

إزاء ذلك تقدمت المدعية الحاضرة بمراجعة أمام مجلس شوري الدولة ضد بلدية بيروت، طالبة إبطال قرار المجلس البلدي رقم 698 تاريخ 2016/11/15 وكتاب سعادة المحافظ المبني عليه لمخالفتها القانون، بإعتبارهما إعتبرا عن غير حق وخلافاً للمرسوم K/14274 المساحة المستملكة من العقارين 247 و1216/المدور ملكاً عاماً بلدياً لا وطنياً وتصرفاً على هذا الأساس وأسقطها إلى ملك خاص بلدي تمهيداً لبيعها. وقد طلبت المستدعية في المراجعة المذكورة (أي المدعية الحاضرة) إدخال شركة مدور 247 ش.م.ل. (المدعى عليها الحاضرة) وشركة مدور 1216 ش.م.ل. في المحاكمة لسماع الحكم، لأن القرار البلدي صدر بهدف بيع المساحة المستملكة إليهما. كما طلبت وقف تنفيذ القرارات المطعون بهما، نقدم ربطاً نسخة طبق الأصل عن المراجعة أمام مجلس شوري الدولة رقم 2017/22445 (مستند رقم 5).

بتاريخ 2018/9/1 صدر قرار عن مجلس شوري الدولة بوقف التنفيذ، نظراً لجديّة أسباب البطلان المدلى بها. نقدم صورة طبق الأصل عن قرار وقف التنفيذ ربطاً (مستند رقم 6).

عندما حاولت المدعية تنفيذ قرار وقف التنفيذ لمنع المستدعي ضدها في المراجعة أي بلدية بيروت والمطلوب إدخالهما في المراجعة شركة مدور 247 ش.م.ل. وشركة مدور 1216 ش.م.ل. من التداول بينهما بالعقار، وجدت أن الأفرقاء الثلاثة المذكورين تصرفوا بالعقار خلال الفترة الفاصلة بين تبليغهم المراجعة

وبين تاريخ صدور قرار وقف التنفيذ ونقلوا العقار إلى اسم المدعى عليها الحاضرة بكل سوء نية، وسوء نيتهم ثابت من كونهم فريق في المراجعة، نقدم ربطاً إفادة عقارية بالعقار 1396/المدور وصورة عن عقد البيع (المستندان رقم 7 و 8).

وبما أن عقد البيع الحاصل بينهم باطل لأنه وقع على ملك عام وطني مستملك لصالح الخط الحديدي بموجب مرسوم، وموضوع وفقاً للقانون بإدارة وإستثمار المدعية، وبالتالي يعتبر ملكاً عاماً وطنياً لا ملكاً عاماً بلدياً، وبالتالي ما كان يجوز للبلدية التصرف به.

لذلك كانت الدعوى الحاضرة.

ثانياً – في القانون.

1- في بطلان عقد البيع موضوع الدعوى الحاضرة.

بما أنه بموجب محضر عقد بيع ممسوح مسجل لدى أمانة السجل العقاري في بيروت برقم 16933 تاريخ 2017/11/27 قامت بلدية بيروت ممثلة بسعادة محافظ مدينة بيروت ببيع العقار رقم 1396/المدور إلى شركة مدور 247 ش.م.ل. إستناداً إلى كتاب سعادة المحافظ الموجه إلى أمين السجل العقاري المركزي رقم 2016/4915 تاريخ 2017/11/17 والذي بنى فيه على الإستدعاء المقدم إليه من شركتي مدور 247 ش.م.ل. ومدور 1216 ش.م.ل. لبيع العقار 1396/المدور إلى الأولى منهما لقاء ثمن قدره 000000/2454750000/ل.ل. وأنه تم فعلاً نقل ملكية العقار إلى المدعى عليها الثانية.

وبما أنه يتبين في الوقائع أن العقار المشار إليه هو ملك عام وطني مستملك من العقارين 247 و1216/المدور بموجب مرسوم إستملاك رقم K/14274 لأجل تمرير الخط الحديدي للقطار على ما ورد في مرسوم إعلان المنفعة العامة ذاته. وقد تم تنفيذ الإستملاك فعلاً وإقتطاع المساحة المستملكة وإتلاف صحتها وفقاً للقانون وجرى تمديد الخط الحديدي عليها بهدف تأمين وصل محطات القطار بمرفأ بيروت.

وبما أنه بغفلة عن المدعية، المكلفة بموجب قانون إنشائها رقم 1961/6429 بإستثمار الأملاك العامة التابعة للخطوط الحديدية وإدارتها مع لواحقها، تم إعتبار المساحة تلك ملكاً عاماً بلدياً دون أي مسوغ شرعي وأصدرت البلدية قرارها بإسقاطها إلى الملك الخاص البلدي بهدف بيعها، أي بهدف إعادتها بطريقة أو بأخرى إلى العقارين اللذين أستملكت منهما.

وبما أن المدعية طعنّت بالقرار المشار إليه بوجه المدعى عليها بلدية بيروت وبوجه الشركتين المستفيدتين من قرار الإسقاط أمام مجلس شورى الدولة، الذي وسنداً لأحكام المادة 77/ من نظامه أعتبر أن أسباب المراجعة جدية وحرية بالقبول وقرر إستناداً إلى ذلك وقف تنفيذ قرار الإسقاط وبالتالي ضمناً وقف البيع.

وبما أن المدعى عليهما الحاضرين والمطلوب إدخالهما إستفادوا من الوقت الفاصل بين تاريخ تقديم المراجعة وتاريخ صدور قرار وقف التنفيذ وتصرفوا بالعقار ونقلوا ملكيته عن طريق البيع.

وبما أن البيع على ضوء قرار وقف التنفيذ يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفته القانون والأحكام القضائية فقرار إسقاط الملك العام إلى ملك خاص بلدي موقوف تنفيذه قضاءً وبالتالي فإن أي إجراء لاحق تم على أساس الإسقاط الموقوف تنفيذه قضاءً يعتبر باطلاً.

وبما أن وقف تنفيذ قرار إسقاط الملك العام إلى ملك عام بلدي يعني أن العقار يجب أن يكون ملكاً عاماً،

وبما أن الملك العام لا يمكن أن يكون محلاً للبيع والشراء،

وبما أن البيع الذي حصل على ملك عام يعد باطلاً، لا سيما وأن البائع والمشتري مطلعين على دعوى البطلان،

لذلك، يقتضي الحكم ببطلان عقد البيع المثار إليه لأنه مبني على قرار موقوف تنفيذه قضاءً، وإعادة العقار إلى وضعه السابق ملكاً عاماً.

2- في إلزام المدعى عليهما بإعادة ملكية العقار إلى الأملاك العامة الوطنية.

بما أنه من الثابت في الإفادة العقارية لكل من العقارين رقم 247 و1216/المدور أن استملاكاً وقع على كل منهما وفقاً للمرسوم 14274 وإعتباره من الأملاك العامة دون القول أنه ملك عام بلدي بل على العكس من ذلك دون أنه من "الأملاك العامة"،

وبما أن تعبير أملاك عامة يعني حتماً أملاك عامة وطنية لغياب التخصيص بعبارة أملاك عامة بلدية.

وبما أنه أكثر من ذلك فإن مرسوم الإستملاك المرفق يبين أن الإستملاك حصل لغاية محددة هي إنشاء خط حديدي للقطار.

وبما أن أملاك سكة الحديد هي أملاك عامة وطنية وفقاً للتعريف القانوني لها،

وبما أن هذه الأملاك موضوعة بإدارة وإستثمار المدعية وفقاً لنص القانون،

وبما أن المدعى عليها الثانية حازت العقار 1396/المدور عن سوء نية بالتواطؤ مع المدعى عليها الأولى في مرحلة ما بعد المرجعة المقدمة ضدهما أمام مجلس شورى الدولة،

وبما أنه بعد إبطال عقد البيع الحاصل بينهما يقتضي إعادة العقار إلى الأملاك العامة، وبالتالي الحكم باتلاف صحيفته وجعله رقمه 1396/مدور طليقاً شأنه شأن الأملاك العامة عامة. لذلك، يقتضي إعادة العقار إلى الأملاك العامة.

Scanned with
 CamScanner™