

6851

## مجلس الشورى اللبناني

قرار مؤرخ في ٣١ اذار سنة ١٩٤٧

بلدية : متى يتوجب تقديم مذكرة قبل الادعاء على البلدية

استملاك : بحق المستأجر بالتعويض عن اخلاء العقار المستملك . المعاملات الواجبة قبل الاخلاء

١ - ان المعاملة الاولية التي توجبها المادة ٨٦ من القرار ١٢٠٨ لسماع الدعوى بحق البلدية وهي تقديم مذكرة الى وزارة الداخلية بموضوع الدعوى قبل اقامتها بشهرين تعلق بالدعوى التي تقام لدى المحاكم العدلية ولا تشمل القضايا التي ترفع الى مجلس الشورى اعتراضاً على اعمال السلطات الادارية او للمطالبة بالتعويض عن الاضرار الناشئة منها اذ تخضع هذه القضايا للاصول المبينة في نظام مجلس الشورى اي القرار ٨٩ الصادر في ٢٣ نيسان سنة ١٩٤١

٢ - ان المادة ٤٠ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥ الصادر في ١٣ اذار سنة ١٩٣٢ تخضع استملاك المباني او ما يزيد عن ربع مساحة الاراضي للاحكام المتعلقة بالاستملاك العادي

وان المادة ٢٠ من القرار المذكور تحول السلطة المستملكة عند عدم اتفاقها حياً مع اصحاب الحقوق على قيمة التعويضات ان تضع يدها على العقارات المستملكة بعد ابداع قيمة التعويضات لحساب ذوي الحقوق كما يحددها اهل الخبرة بالاستناد الى المادة ١٠ وما يليها وان المادتين ٧ و ١٠ المتعلقة اولهما بالاتفاق الحبي واخرهما بالاتفاق القضائي على التعويض تدخلان المستأجرين او المستثمرين في عداد المستحقين للتعويض

عن الاستملاك . ولذلك فعمل الادارة المستملكة ان تتحقق مدى الاضرار الفعلية التي يلحقها الاستملاك بالمستأجرين والمستثمرين وان تعرض عليهم تعويضاً عادلاً عنها حتى اذا لم يقبلوا به يصار الى تحديد قيمته بواسطة اهل الخبرة والى ابداع هذه القيمة في صندوق الحكومة لحسابهم ومن ثم تعمد الادارة المستملكة الى اخراجهم من المأجور والاستيلاء عليه

وان استحقاق المستأجر التعويض عن الاستملاك واجب سواء كان الاستملاك عادياً خاصاً بموجب المادة ١٠ وما يليها من المرسوم الاشتراعي ٤٥ او استملاكاً غير مباشر ناشئاً عن التخطيط كما هو صريح المادة ٤٠ ولا يشترط تجديد عقد الايجار رضاً بسين المؤجر والمستأجر لاستحقاق المستأجر التعويض بل يكفي ان يكون ذلك العقد ممدداً بحكم قانون الاجور

- في الدفع المتعلق بعدم استكمال المعاملة =  
- المنصوص عليها في المادة ٨٦ من اقرار ١٢٠٨ =

(١) بما ان المعاملة الاولية التي توجبها المادة ٨٦ من القرار ١٢٠٨ لسماع الدعوى بحق البلدية وهي تقديم مذكرة الى وزارة الداخلية بموضوع الدعوى قبل اقامتها بشهرين تعلق بالدعوى التي تقام لدى المحاكم العدلية ولا تشمل القضايا التي ترفع الى مجلس الشورى اعتراضاً على اعمال السلطات الادارية او للمطالبة بالتعويض عن الاضرار الناشئة عنها اذ تخضع هذه القضايا للاصول المبينة في نظام مجلس الشورى اي في القرار ٨٩/ل- الصادر في ٢٣ نيسان سنة ١٩٤١

مهلة الشهرين من تاريخ تبلغها جواب البلدية الأولى بانكار حقها في التعويض وبما ان دعواهما تكون والحال كما ذكر واردة ضمن مدتها القانونية وقبولة شكلا

« في الأساس »

= في مخالفة المادتين ٦ و ٧ من قانون الاستملاك =

بما ان الاستملاك في القضية الحاضرة ناشئ عن التخطيط الذي تسري عليه احكام المادة ٣٦ وما يليها من المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥ الصادر في ١٣ ت ١ سنة ٩٣٢ بتنظيم الاستملاك للمنفعة العامة

بما ان المادة ٤٠ من المرسوم الاشتراعي المذكور تخضع استملاك المباني او ما يزيد عن ربع مساحة الاراضي للاحكام المتعلقة بالاستملاك المادي

وبما ان المادة ٢٠ تخول السلطة المستملكة عند عدم اتفاقها حبيباً مع اصحاب الحقوق على قيمة التعويضات ان تضع يدها على العقارات المستملكة بعد ايداعها قيمة التعويضات لحساب ذوي الحقوق كما يحددها اهل الخبرة بالاستناد الى المادة ١٠ وما يليها

وبما ان المادتين ٧ و ١٠ المتعلقة اولاها بالاتفاق الحسي واخرهما بالاتفاق القضائي على التعويض تدخلان المستأجرين او المستثمرين في

وبما ان دفع وكيل البلدية الدعوى بعدم استكمالها للماملة المشروطة في المادة ٨٦ المشار اليها في غير محله

= وفي الدفع بقوات المدة =

بما ان المستدعين يعترضان على قرار البلدية باخراجها من المأجور قبل تأدية او ايداع التعويض الذي يزعمان انها يستحقانه عن الاخلاء بالاستناد الى قانون الاستملاك والى قانون ١١ اذار سنة ٩٣٨ ولا يعترضان على معاملات التخطيط والتوسيع او على مبدأ الهدم

وبما ان البلدية اندرتها في ٢٣ ت ٢ سنة ٩٤٥ بوجوب الاخلاء في مهلة شهر من تاريخ الانذار كما جددت لها الانذار بوجوب التخلية في مهلة اخيرة ينهي اجلها في ١٩ ايلول سنة ٩٤٦

وبما انها راجعها بالتاريخ المذكور آنفاً مطالبين بالتعويض عن الاخلاء ومعتذرين عن الامتثال لانذارها قبل استجابة طلبها التعويض وبما انها رفضت هذا الطلب بجوابها المؤرخ في ١٧ ت ١ سنة ٩٤٦ وايدته بكتايبها المؤرخ في ٩ ت ٢ سنة ٩٤٦

وبما انها قدما اعتراضها الى هذا المجلس على رفض البلدية طلبها التعويض مع اصرارها على انقاذ انذار الهدم في ١٢ ت ٢ سنة ٩٤٦ اي ضمن

عداد المستحقين للتعويض عن الاستملاك

وبما ان على الادارة المستملكة بمقتضى هاتين المادتين ان تتحقق مدى الاضرار الفعلية التي يلحقها الاستملاك بالمستأجرين او المستثمرين وان تفرض عليهم تعويضاً عادلاً عنها حتى اذا لم يقبلوا به بصرار الى تحديد قيمته بواسطة اهل الخبرة والى ايداع هذه القيمة في صندوق الحكومة لحسابهم ومن ثم تعمد الادارة المستملكة الى اخراجهم من المأجور والاستيلاء عليه

وبما ان البلدية تنكر على المستدعين حقها في التعويض لانها انذرتهم بوجود الاخلاء قبل اقامتها دعواهما هذه بمدة طويلة فلم يبدوا اعتراضاً وتحفظاً ولان احكام المادة ٧ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥ لا تنطبق على القضية الحاضرة اذ لا يوجد استملاك فضلاً عن ان مرسوم التخطيط سابق لتاريخ صك الاجارة وقد تركتها البلدية بنهبان مدة العقد قبل مطالبتها بالاخلاء وان الشروط الواردة في المادتين ٦ و ١٣ من قانون ١١ اذار سنة ١٩٣٨ غير متوفرة بحق المستدعين

وبما ان استحقاق المستأجر التعويض عن الاستملاك واجب سواء كان الاستملاك عادياً حاصلًا بموجب المادة ١٠ وما يليها من المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥ او استملاكاً غير مباشر ناشئاً عن التخطيط كما هو صريح المادة ٤٠

وبما ان البلدية جدت الاجار للمستدعين بعد صدور مرسوم التخطيط لسنة ١٩٤٦ في ٨ شباط سنة ١٩٤٦ فليس لها ان تذرع بهذا المرسوم لادعاء انفساخ العقد السابق له

وبما ان قانون الاجور لسنة ١٩٤٦ قد مدد جميع عقود الاجار لنهاية تلك السنة وهكذا قانون الاجور لسنة ١٩٤٧

وبما ان هذا التمديد حاصل بتوة القانون فلا يستلزم عقداً جديداً ورضاءً متبادلاً بين المؤجر والمستأجر

وبما ان مبادرة المستدعين الى اقامة الدعوى على البلدية بالتعويض لا يمنع البلدية من تطبيق احكام المادة ٧ المتعلقة بالعرض الحبي لقيمة التعويض واحكام المادة ١٠ وما يليها المتعلقة بتقدير هذه القيمة بواسطة اهل الخبرة عند عدم الاتفاق عليها وايداعها صندوق الخزينة والاستيلاء على المأجور « لهذه الاسباب »

وبعد الاطلاع على تقرير مستشار الدولة المقرر وعلى مطالعة مفوض الحكومة فان مجلس الشورى يقرر :

- ١ - قبول الدعوى شكلاً
- ٢ - وفي الاساس اغناء اذار البلدية للمستدعين بالاخلاء قبل تطبيق احكام المادة ٧ وعند الاقتضاء احكام المواد ١٠ و ١١ و ٢٠ من

المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥/ل  
الرئيس و فيق بك القصار . مستشارا الدولة  
السيدان اميل صباغه وبشاره الطباع )