

٢٠١٧/٤/١١

ر.ش

قرار إعدادي رقم: ٢٠١٧-٢٠١٦/٢٢١

تاريخ: ٢٠١٧/٤/١١

رقم المراجعة: ٢٠١٧/٢١٩٤٨ و ٢٠١٦/٢١٧٧٦

المستدعي: جمعية الخط الأخضر (غرين لاين)

المستدعي بوجههما: بلدية بيروت

المقرر إدخالهما: ١- شركة Eden Bay Resort SAL "الشركة العقارية والسياحية ايدن روك ش.م.ل سابقا"

٢- الدولة

الهيئة الحاكمة: الرئيس: نزار الأمين

المستشار: سميح مداح

المستشار: نديم غزال

مجلس شوري الدولة

باسم الشعب اللبناني

إن مجلس شوري الدولة

بعد الإطلاع على ملف المراجعة وعلى تقرير الرئيس المقرر ومطالعة مفوض الحكومة؛

وبعد المذاكرة حسب الأصول؛

بما أن جمعية الخط الأخضر (غرين لاين) قدمت بواسطة وكيلها القانوني مراجعة سجلت برقم ٢٠١٦/٢١٧٧٦ تاريخ ٢٠١٦/١١/٢٨ تطلب فيها وقف تنفيذ وإبطال رخصة البناء على العقار رقم ٣٦٨٩/المصيطبة الصادرة في ٢٠١٦/٩/٦ عن محافظ مدينة بيروت لصالح الشركة العقارية والسياحية ايدن روك ش.م.ل؛ وتضمنين المستدعى بوجههما كل النفقات.

وبما أن المستدعية تعرض ما يلي:

- إنها جمعية تُعنى بكل ما يتصل بالبيئة ومن ضمنها حق المواطن في التمتع بالبيئة، وهي تولي أهمية كبرى لكل ما يتصل بحق الولوج إلى الشاطئ والتمتع به وبحماية التوازن البيئي.
- في نهاية شهر أيلول ٢٠١٦ بدأت أعمال تنفيذ الرخصة المطعون فيها عبر استخراج رمول من الشاطئ وإجراء عمليات حفر، وقد وثقت الصحف وشهود عيان هذه الوقائع.
- إن الرخصة صدرت خلافا لقرار سابق للمحافظ أعلن فيه عدم جواز القيام بأية أعمال بناء في العقار ٣٦٨٩/المصيطبة وفي منطقة الرملة البيضاء بشكل أعم، على اعتبار أن مثل هذه الأعمال تؤدي إلى الإعتداء على الملك العام.
- بتاريخ ٢٠١٦/٩/٣٠ وجه وزير الأشغال العامة والنقل كتابا إلى وزارة الداخلية والبلديات طالبا أخذ الإجراءات والتدابير الفورية لوقف أشغال نقل الرمول. وبتاريخ ٢٠١٦/١٠/٤ استلمت وحدة شرطة بيروت كتاب المدير العام للنقل الجوي والبري في وزارة الأشغال العامة والنقل المتضمن وقف هذه الأشغال، باعتبار أن صاحب العلاقة لم يستحصل على أي موافقة من الوزارة المعنية.
- بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢١ أعلن محافظ بيروت أنه اضطر إلى إصدار الرخصة بعدما تبين له أنه تم شطب إشارة منع البناء عن صحف العقار لأسباب يجهلها، وأنه استحصل على تعهد من الشركة المستدعى بوجهها تمهيدا لإعطائها الرخصة بعدم تشييد أبنية فوق الأرض إنما فقط تحتها.
- إنها حاولت الحصول على صورة عن الرخصة وخرائطها، فقدمت مع ناشطين آخرين كتابا إلى المحافظ، فلم تلق أي جواب.

وبما أن المستدعية تدلي بما يلي:

- من الثابت أن أمر المباشرة بالتنفيذ لم يُسجَل لدى نقابة المهندسين في بيروت قبل ٢٠١٦/٩/٢٧ وأن تنفيذ الأعمال لا يمكن أن يبدأ قبل هذا التاريخ، وبالتالي تكون المراجعة مقدمة ضمن المهلة.
- وفقا لاجتهاد القضاء الإداري إنها تتمتع بالصفة والمصلحة لإقامة المراجعة الحاضرة.

- بموجب القرار رقم ١٤٤/س تاريخ ١٠/٦/١٩٢٥ المتعلق بالأماكن العمومية يُعد من الأماكن العمومية شاطئ البحر حتى أبعاد مسافة يصل إليها الموج في الشتاء وشطوط الرمل والحصى، وهذه الأماكن لا تباع ولا تُكتسب ملكيتها بمرور الزمن.

- إن الخريطة الصادرة عن مديرية الجغرافيا في الجيش اللبناني تشير إلى أن أمواج البحر قد غطت العقار رقم ٣٦٨٩، وهذا ما أثبتته وزارة الأشغال العامة والنقل في كتابها المؤرخ في ٤/٥/٢٠١٦.

- إن المادة ٣٣ من قانون حماية البيئة تنص على منع الأشغال على الأماكن العمومية البحرية أو النهرية التي تعرقل الولوج الحر إلى السواحل والشواطئ الرملية.

- إن وزارة البيئة تثبتت من أن طبيعة الأرض هي رملية، ما يجعل أي أعمال تجري عليها أعمالاً مخالفة لقانون البيئة.

- لقد تبين لها وجود مؤشرات على أن الترخيص:

- لا يأخذ بعين الاعتبار الملك العام المتمثل بالشاطئ والرمول، ولا حقّ المواطنين في الولوج إلى الشاطئ، ولا الإرتفاق والتراجعات الضرورية لمصلحة الطريق العام العابر قرب العقار، ولا وجود إشارة منع البناء التي أزيلت بشكل مشبوه وعلى نحو مسيء للأماكن العامة ودون التأكد من أسباب الإزالة.
- وهو يستند إلى ضم عقارات على نحو يتعارض مع القواعد القانونية الواجب تطبيقها في عمليات الضم والفرز وفي مخالفة أحكام قانون الضم والفرز.
- وهو يتضمن أن العقار يقع في المنطقة العاشرة قسم ٤، في حين أنه يقع في القسم رقم ٦ الخاضع لشروط أكثر صرامة.
- وهو يتضمن شقالات غير قانونية أُخذت بعد تغيير معالم العقارات.

وبما أنه في ٢٢/١٢/٢٠١٦ قدمت المستدعية لائحة إضافية تفصيلية مكررة أقوالها وطالبة تصحيح الخصومة بحيث يصبح إسم الشركة المستدعي بوجهها "شركة Eden Bay Resort SAL " بدلا من "الشركة العقارية والسياحية ايدن روك ش.م.ل" وإدخال الدولة اللبنانية ممثلة بوزارة الأشغال العامة والنقل في المراجعة وتكليف المستدعي بوجهها إبراز كامل ملف الرخصة المطعون فيها ولا سيما الكتاب رقم ١١٤٢٤ تاريخ ٢٣/٦/٢٠١٢ الذي تم بموجبه شطب إشارة عدم البناء، كما طلبت إبطال القرار الصادر عن أمين السجل العقاري بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١١ المتضمن ضم العقارات رقم ٣٦٨٩ و ٣٦٩٠ و ٣٦٩١ و ٣٦٩٢. وأضافت ما يلي:

- إن المراجعة الحاضرة تحمل أبعاداً إجتماعية مهمة ترمي إلى حماية مبادئ أساسية في النظام العام: مبدأ حماية البيئة المنصوص عليه في القانون رقم ٢٠٠٢/٤٤٤، مبدأ حماية الأملاك العامة، مبدأ محاربة الفساد الوارد في إتفاقية الأمم المتحدة لعام ٢٠٠٨ التي نصت المادة ١٣ منها على أهمية دور المجتمع الأهلي والمنظمات غير الحكومية في هذا المضمار.

- بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢١ صدر عن مجلس بلدية بيروت قرارٌ برقم ٢٨٤ يتضمن في مادته الأولى "الموافقة على شراء العقارات رقم ٢٣٦٩ و ٤٠٢٦ و ٤٠٢٧/المصيطبة بطريقة الإتفاق بالتراضي لإنشاء مسبح للعموم عليها"، وهذه العقارات تقع على شاطئ البحر في المنطقة العاشرة من مدينة بيروت.

- بتاريخ ٢٠١٦/٥/٤ وجه وزير الأشغال العامة والنقل كتاباً إلى محافظ بيروت جاء فيه "ولما كانت تلك العقارات وفقاً لطبيعتها ولموقعها تعتبر داخلة ضمن الأملاك العمومية إستناداً إلى أحكام المادة الأولى من القرار رقم ١٤٤/س الصادر بتاريخ ١٩٢٥/٦/١٠ (...)

ولما كانت الغاية المعلنة من شراء العقارات التي تعتبر بطبيعتها من الأملاك العمومية هي إنشاء مسبح للعموم عليها أي إنشاء ما هو موجود أصلاً على تلك العقارات، الأمر الذي يظهر بصورة جلية النية الحقيقية لكل من ساهم في إصدار القرار رقم ٢٨٤ والتي اتجهت إلى تكريس واقعة التعدي الحاصلة منذ زمن بعيد على الأملاك العمومية التي جرى تملكها من قبل أشخاخص معينين، وإلى هدر المال العام عبر شراء ما هو مملوك أصلاً من الدولة ولإنشاء ما هو موجود أصلاً على تلك العقارات، وذلك بدلاً من السعي إلى استرجاع حقوق الدولة وفقاً للأصول القانونية وبما يحفظ المال العام وحقوق الغير،

ولما كانت هذه الوزارة بصدد متابعة الموضوع الراهن عبر إعداد ملف تفصيلي في ما يتعلق بالعقارات الخاصة المتاخمة للأملاك العمومية البحرية الواقعة في منطقة الرملة البيضاء - المصيطبة ومنطقة رأس بيروت وذلك بهدف حماية الأملاك العامة وعدم السماح لأي كان بالتعدي عليها أو المس بها أو بالمال العام،

تطلب منكم إتخاذ الإجراءات المناسبة (...).

- بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٧ ردَّ المحافظ على كتاب الوزير بما مضمونه "حيث إن الأملاك العامة هي غير قابلة للبيع وهذا بديهي، ولكن وزارة الأشغال العامة والنقل تضطلع قانوناً بمهمة تحديد حدود الملك العام. وبالتالي فإن هذا الدور يحتاج إلى استكمال، وذلك عبر المباشرة فوراً بتحديد حدود الأملاك العامة البحرية إنطلاقاً من الرملة البيضاء حتى آخر حدود مدينة بيروت. وبالمناسبة لا بد

من التحقق من كيفية نشوء سندات الملكية والصحائف العينية للعقارات موضوع الشراء وإلى معرفة متى وكيف أصبحت أملاكاً خاصة لأن قانون ١٩٢٥ لم يعط حقوقاً مكتسبة على الأملاك العامة إلا إذا كانت ناشئة قبل سنة ١٩٢٥".

- بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٧ وجّه المحافظ إلى أمين السجل العقاري في بيروت كتاباً يحمل رقم التعميم ١٤٥٩٧ طالباً فيه وقف جميع المعاملات العائدة لعدد من العقارات من منطقة المصيطبة، ومنها العقارات موضوع هذه المراجعة. وقد علل المحافظ كتابه بأنه "تبين لنا مؤخراً بأن بعض الإشارات التي كانت موضوعة على الصحائف العينية العائدة للعقارات المحاذية لشاطئ الرملة البيضاء قد تم ترقيتها. وأن هنالك كتباً قد صدرت في الأسابيع السابقة لاستلامنا مهامنا كمحافظ بيروت تم بموجبها ترقيتين بعض هذه الإشارات. ولما كان يتوجب إعادة النظر في الإشارات المختلفة التي كانت ملحوظة و/أو تلك التي تم ترقيتها في وقت سابق على العقارات ذات الأرقام ١٥٥٤ و ٥٠٧١ و ٥٠٦٩ و ٥٠٧٠ و ٢٣٦٩ و ٤٠٢٦ و ٤٠٢٧ و ٤٢٨٥ و ٢٢٣٣ و ٤٠١١ و ٢٢٣١ و ٣٦٨٣ و ٣٦٨٥ و ٣٦٨٦ و ٣٦٨٧ و ٣٦٨٨ و ٣٦٨٩ و ٣٦٩٠ و ٣٦٩١ و ٣٦٩٢ و ٥١٢٩ من منطقة المصيطبة العقارية". وطلب تزويده بعدد من المستندات تمهيداً لمتابعة الإجراءات اللازمة.

- بالعودة إلى صحيفة العقار رقم ٣٦٨٩ يتبين أنه تم شطب إشارة "عدم البناء" بموجب كتاب صادر عن بلدية بيروت (المحافظ) في ٢٠١٢/٦/٢٣ أي قبل فترة من تعيين المحافظ الجديد زياد شبيب.
- ثم فجأة في شهر آب ٢٠١٦ عاد المحافظ وأصدر تعميماً ثانياً يقضي باستثناء العقارات ٣٦٨٣ و ٣٦٨٥ و ٣٦٨٦ و ٣٦٨٧ و ٣٦٨٨ و ٣٦٨٩ و ٣٦٩٠ و ٣٦٩١ و ٣٦٩٢ من التعميم ١٤٥٩٧ وسمح بمتابعة جميع المعاملات العائدة لها في بلدية بيروت دون أي مبرر أو تفسير، مكتفياً بالإشارة إلى اطلاعه على عدد من المستندات منها صورة جوية موجودة في مديرية الشؤون الجغرافية ومستندات ضمت من أمانة السجل العقاري ودائرة المساحة في بيروت.

- بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢ قدّمت إلى قاضي الأمور المستعجلة في بيروت طلباً أمر على عريضة طالبة فيه تعيين خبير لإجراء معاينة على الأرض والتثبت من واقعة استخراج الرمولى والتأكد من التراخيص المستحصلة وتبيان وجهة نقل الرمولى. وبتاريخ ٢٠١٦/١١/٥ قدمت طلباً إضافياً لتعيين مساح محلف لتحديد حدود العقارات المعنية ومساحتها بشكل واضح وعلمي ودقيق.

- بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٨، وبناء على تقرير الخبراء قدمت استحضاراً أمام قاضي الأمور المستعجلة طالبة وقف الأعمال في العقار رقم ٣٦٨٩ وإلزام المستدعى ضدّها بالتضامن بإعادة الرمولى إلى المكان الذي تم استخراجها منه، وفي ٢٠١٦/١٢/١٠ صدر عن القاضي جاد معلوف قرارٌ قضى

بمنع المدعى عليهما من القيام بأية أعمال في الأملاك العامة المحاذية لعقار الشركة ومنعهما من استخراج الرمول من الأملاك العامة وتكليف الخبيرين مكنا وعازار إجراء كشف لتحديد واقع الحال لتمكين المحكمة من إجراء مقارنة لاحقة وتحديد مدى الإلتزام بقرار منع استخراج الرمول.

- بتاريخ ٢٠١٧/١/١ ورد تقرير الخبير ميشال مكنا الذي أثبت واقعة بدء تنفيذ الرخصة، وبالتاريخ نفسه ورد تقرير المساح إيليا عازار الذي بيّن أن الأماكن التي تم فيها الحفر واستخراج الرمول لم تقتصر على العقارات المملوكة من الشركة المستدعى بوجهها وإنما شملت أيضا مساحات واسعة من الأملاك العامة البحرية في موقع محاذٍ للبحر تماما وموقع آخر على طريق (DP)، وأن كميات الرمول المستخرجة تبلغ ٣م ١٢١٨م يضاف إليها ما تم استخراجه من طريق (DP)، وأن الشركة وضعت كميات من الردميات على الأملاك البحرية ومررت أنابيب بلاستيكية ضمنها لشطف المياه من موقع البناء ورميها على الرمول البحرية كما استخدمت الأملاك البحرية كمر للمعدات والآليات ووضع الونش على طريق (DP)، وأن تراجع البناء عن الأملاك البحرية وعن طريق (DP) هو متران.

- عند حصولها على إفادة عقارية جديدة للعقار تبين أن ملكيته قد انتقلت من "الشركة العقارية والسياحية ايدن روك ش.م.ل" إلى شركة "Eden Bay Resort SAL".

- إن المادة ٣ من قانون حماية البيئة رقم ٤٤٤ تاريخ ٢٠٠٢/٧/٢٩ أوجبت على كل مواطن السهر على حماية البيئة وتأمين حاجات الأجيال الحالية دون المساس بحقوق الأجيال المقبلة، والمادة ٤ منه أوجبت على كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص أن يلتزم بمبادئ الإحتراس وتقادي تدهور الموارد الطبيعية والمشاركة بالسهر على سلامة البيئة والتعاون، كما أن المادة ٣٣ منه منعت الأشغال على الأملاك العمومية البحرية أو النهرية التي تعرقل الولوج الحر إلى السواحل والشواطئ الرملية أو تؤدي إلى تآكل الموقع أو تدهوره أو تسبب تهديدا للمصالح المذكورة في البند "١" من المادة التاسعة والعشرين. وبالتالي فإنه من الواضح أن هذا القانون أعطى الصفة لكل مواطن بأن يدعي فيما يخص حماية البيئة والحفاظ على مواردها الطبيعية بما فيها الحفاظ على الأملاك العامة البحرية ومناطق الشاطئ.

- إن الرخصة المطعون فيها تخالف أحكام المادة ٤١ من القرار رقم ١٩٢٦/١٨٨ المتعلقة بجمع العقارات التي تؤلف كتلة واحدة وأحكام المذكرة التطبيقية لهذه المادة رقم ١/١٩٩١.

- بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٤ تم ضم العقارين ٣٦٩١ و ٣٦٩٢ بموجب المحضر رقم ٢٠٠٦/١٩٤ فحمل العقار الجديد الرقم ٣٦٩١، ولما كان العقاران مرتفقين بعدم البناء فقد أبقيت الإشارة على العقار الجديد.

- بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢١، وبموجب المحضر رقم ٢٠١١/٩١٨ تم ضم العقارات ٣٦٩١ و ٣٦٩٠ و ٣٦٨٩ فأصبحت تشكل عقارا واحدا يحمل الرقم ٣٦٨٩. ومن الثابت أن العقار رقم ٣٦٩١ مرتفق بعدم البناء وأما العقاران الآخران فهما غير مرتفقين، وعليه فقد تم ضم ثلاثة عقارات ذات حقوق انتفاع وارتفاق عقارية مختلفة، ما يشكل مخالفة صريحة للمادة ٤١ المذكورة. مع الإشارة إلى أن هذا الضم يشكل شرطا أساسيا للحصول على رخصة البناء حيث إن مساحة العقارات غير المضمومة لا تصلح للبناء.

- يتبين من الصحائف العقارية المرفقة أن إشارة عدم البناء قد أزيلت بموجب كتاب من بلدية بيروت صادر برقم ١١٤٢٤ تاريخ ٢٠١٢/٦/٢٣. ومن الثابت أنه ليس للبلدية صفة في طلب إزالة هذه الإشارة لسببين: الأول يتصل بطابعها الإتفاقي بين مالكي العقارات في المنطقة الذي من شأنه أن ينشئ ارتفاقا لصالح هذه العقارات والثاني يتصل بارتفاق مقرر لمصلحة البيئة البحرية والأملاك العامة البحرية ومصالحة المواطن.

- إن المرسوم رقم ١٤٦٩٩ لسنة ١٩٥٧ صدق التخطيطات ونظام الإرتفاقات لقسم من منطقة بيروت الجنوبية، بحيث حدد فرز المنطقة بحسب الخرائط المرفقة به وتم وضع إشارات عقارية على العقارات القريبة من البحر مانعا البناء عليها، والعقار موضوع المراجعة يندرج ضمن هذه العقارات. وهذا ما أكدته بلدية بيروت في لائحته المقدمة في الدعوى المقامة من قبلها ومن قبل جمعية "نحن" ضد البلدية لإبطال المرسوم رقم ١٦٩ تاريخ ١٩٨٩/١٠/٢١ المتضمن تعديل أحكام المرسوم رقم ١٩٦٨/٤٨١٠ المتعلق بإشغال الأملاك العامة البحرية وإلغاء بعض أحكام المرسوم رقم ١٩٨٢/٤٩١٨ المتعلق بتنظيم المنطقة العاشرة في مدينة بيروت.

- إن المجلس الأعلى للتنظيم المدني استند إلى معطى خاطئ لجهة طبيعة الأرض وتضمن إساءة في تحديد التراجعات عن الأملاك العامة البحرية: بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٦ أصدر التنظيم المدني القرار رقم ٢٠٠٥/١٦ المتضمن وجوب فرض تراجعات بمسافة ٢٥ مترا عن حدود الأملاك العامة البحرية في منطقة المصيطبة مع اشتراط عدم بناء منشآت ثابتة، وقد أكد القرار رقم ٢٠١٢/٣١ هذه التراجعات وطلب من الجهات المعنية التقيد بالقرار ٢٠٠٥/١٦، إلا أنه بموجب القرار رقم ٢٠١٣/١٤ تاريخ ٢٠١٣/٤/١٠ عاد عن موقفه ووافق على تحديد التراجعات بمترين مستندا إلى

حجج خاطئة أهمها طبيعة الأرض الصخرية، هذا مع العلم بأن أرض العقار المعني هي أرض رملية تماما كالعقارات المجاورة لها شمالا وجنوبا على امتداد الشاطئ.

- إن المشروع المنوي تشييده لم يستحصل على دراسة للأثر البيئي كما تستوجب المادة ١٦ من قانون البناء، وقد اكتفت الشركة بإبراز دراسة تم تقديمها في مشروع آخر وتم توقيفه لأسباب مجهولة، وهذه الدراسة لم تعد صالحة المدة حيث إنها أعطيت في ٢٠١٣/١٢/٦، وعلى فرض إمكانية الأخذ بها فإن الرخصة تكون قد سقطت لقيام الشركة باعتداءات على الأملاك العامة خلافا لما يستوجبه قرار وزارة البيئة الصادر على أساس تقييم الأثر البيئي.

- وفقا للإجتهاد فإن حماية الأملاك العامة والبيئة البحرية ترقى إلى مرتبة الحماية الدستورية، كما أن انضمام لبنان إلى بروتوكول الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية في المتوسط بموجب المرسوم رقم ٦٣٩ تاريخ ٢٠١٤/٩/١٨ يجب أن يترجم من خلال تعزيز حماية الشواطئ والعقارات المجاورة له. وبالتالي فإن الرخصة المطعون فيها تكون قد أعطيت خلافا للقانون رقم ٤٤٤ تاريخ ٢٠٠٢/٧/٢٩ وخلافا لدراسة الأثر البيئي.

- وضع المرسوم رقم ٢٣٦٦ تاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٠ خطة شاملة لترتيب الأراضي اللبنانية، وهي عبارة عن إطار توجيهي عام للتنظيم المدني ولاستعمالات الأراضي في لبنان، وقد نصت المادة ٢ منه على وجوب اعتماد التوجيهات التي تتوافق معها. وبالعودة إلى الرخصة المطعون فيها يلاحظ أنها تتعارض تماما مع هذه الخطة: لجهة الحفاظ على الشاطئ وتأمين الوصول المجاني للمواطنين إليه، ولجهة ضرورة حماية الخصائص الطبيعية لثلاثة مواقع مميزة تشكل جزءا لا يتجزأ من هوية العاصمة وهي الواجهة البحرية في عين المريسة وصخرة الروشة وشاطئ الرملة البيضاء.

وبما أنه في ٢٠١٦/١٢/٢٧ قدمت المستدعي بوجهها لائحة جوابية طالبة إخراج الشركة العقارية السياحية ايدن روك من المحاكمة لعدم صحة مقاضاتها أمام مجلس شورى الدولة ورد المراجعة في الأساس وتدريب المستدعية الرسوم والنفقات. وأدلت بما يلي:

- إن المراجعة الحاضرة تتنازعها مصلحتان كلاهما محمية بالدستور: ملكية الأفراد الخاصة والملكية العامة، إلا أن الملكية الفردية لها الأولوية في الحماية.

- إن إشارة عدم البناء شطب عن سجلات العقارات محل الرخصة الداخلة في الملكية الخاصة، وصلاحيه منح الرخصة هي صلاحية مقيدة، ويترتب على انقضاء المهلة المحددة على طلبها نشوء حق في الترخيص الضمني.

- إن الرخصة تتعلق بعقار خاص وليس بإشغال ملك عام، وبالتالي فإنه لا يمكن التذرع بحق ولوج الشاطئ والتمتع بالبيئة.
- لم تقدم المستدعية أي دليل على أن الرخصة لم تراع فيها الإرتفاقات والتراجعات القانونية، ولم تثبت المخالفات بخصوص أعمال الضم والفرز أو بخصوص تغيير معالم العقارات والشققات.
- إن شطب إشارة ارتفاع عدم البناء عن بعض العقارات في القسمين الخامس والسادس في المنطقة العاشرة بيروت تم إما بموجب قرارات قضائية أو بموجب قرارات من محافظ مدينة بيروت منذ سنوات عدة.
- كانت تواجه البلدية إشكالية تفسير مرسوم تنظيم المنطقة العاشرة في مدينة بيروت رقم ٤٨١١ تاريخ ١٩٦٦/٦/٢٤ الذي منع البناء منعا باتا في القسم الممتد بين الكورنيش والبحر، فيما يخص الجزء من القسم السادس الواقع بين طريق الجناح الحالي والبحر من الحدود الجنوبية للقسم الخامس (م- ن) حتى حدود بلدية بيروت. وبموجب المرسوم رقم ٧٥٠٥ تاريخ ١٩٩٥/١١/١٠ تم إلغاء تخطيط تمديد كورنيش الرملة البيضاء المصدق بالمرسوم رقم ٤٨١١ في منطقتي المصيطبة والشياح، إلا أنه لم يشر إلى النظام الذي تخضعان له، ما أثار عدة تفسيرات حول هذا النظام.
- ثم بموجب المرسوم رقم ١٤٨١٧ تاريخ ٢٠٠٥/٦/٢٠ تم إخضاع القسم (A,B,C,D,E,F) من التخطيط والعقارات الواقعة بين التخطيط الملغى بالمرسوم رقم ٧٥٠٥ والبحر إلى نظام المنطقة السادسة من المنطقة الإرتفاكية العاشرة في مدينة بيروت، ما يعني أنه أعاد تكريس حظر البناء في هذه المنطقة.
- هنا برز التنازع بين واقع عقارات جرى شطب إشارة الإرتفاق بعدم البناء عليها وبين مرسوم ظهرت إشكالية حول سريان الإلتزام الوارد فيه على العقارات محل الترخيص. فكان أن تم تغليب فكرة أن العقارات موضوع الرخصة المطعون فيها هي غير خاضعة للإرتفاق بعدم البناء.
- إن تحديد ما إذا كان العقار من الأملاك العامة البحرية أم لا، إنما تقرره لجنة خاصة تشكل وفق أحكام القرار رقم ١٤٤/س في مادتيه ٦ و ٧، ولا يمكن نزع ملك خاص من ملكية صاحبه وإدخاله في الأملاك العامة إلا وفق الأصول، وقد سبق للمحافظ أن وجه إلى وزارة الأشغال العامة والنقل كتابا لإعادة تحديد حدود الأملاك العامة البحرية في منطقة بيروت بموجب الكتاب رقم ١٠٩٩٦ تاريخ ٢٠١٦/٥/١٧، وحتى تاريخه لم تحصل هذه الإعادة.
- بتاريخ ١٩٦٢/٦/١٩ صدر عن هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل رأي بخصوص تحديد الأملاك العامة البحرية.

وبما أنه في ٢٠١٧/١/٣ قدمت الدولة لائحة بإبراز مطالعة وزارة الأشغال العامة والنقل مع ملف إداري. وقد ورد في هذه المطالعة ما يلي:

- بنتيجة الكشف على موقع الأشغال تبين أن الأعمال الجارية تتم دون موافقة الوزارة.
- إن العقارات ذات الأرقام ٣٦٨٩ و ٣٦٩٠ و ٣٦٩١ و ٣٦٩٢ تخضع للتعميم رقم ١٩٩٤/١٥ الصادر عن رئيس مجلس الوزراء الذي حدد ضوابط للقيام بأعمال في عقارات متاخمة للأماك العامة البحرية، منها وجوب إظهار حدود العقار الخاص وتدقيقه من قبل الإدارة المعنية أي المديرية العامة للنقل البري والبحري التي أعطيت بموجب المرسوم رقم ١٩٧١/١٦١١ صلاحية الإشراف على الأماك العامة البحرية ومراقبتها واستثمارها. وهذه الإدارة تقوم بإبلاغ المديرية العامة لقوى الأمن الداخلي نسخة عن خرائط الترخيص والموافقة الممنوحة لأجل تشديد المراقبة أثناء فترة العمل.
- بتاريخ ٢٠١٦/٩/٣٠ تم إرسال كتاب إلى وزارة الداخلية والبلديات برقم ١٤٧٤، وبتاريخ ٢٠١٦/١٠/١ تم إرسال كتاب إلى المديرية العامة لقوى الأمن الداخلي برقم ٦/٥٨٣٣ بشأن عدم السماح لأصحاب العقارات بسحب أية رمول وإعادة الكميات التي تم سحبها سابقا إلى مكانها الأساسي.

- بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣، وبعد ورود معلومات أن أصحاب العقارات عاودوا العمل بحفر الموقع تم الإتصال فورا من قبل المديرية العامة للنقل البري والبحري بأمر مفرزة شواطئ بيروت لاستيضاح الأمر فتمت الإفادة بأن إدارته طلبت إليه السماح لأصحاب العقار الخاص بمعاودة الحفر دون إخراج المواد من الموقع.

- بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٧ تمت إعادة مراسلة المديرية العامة لقوى الأمن الداخلي بموجب الكتاب رقم ٦/٦٤٨١ ثم بموجب الكتاب رقم ٦/٦٨٣٩ تاريخ ٢٠١٦/١٢/٢ للإيعاز لمفرزة شواطئ بيروت بضرورة إيقاف الأعمال وإرغام أصحاب العلاقة بضرورة وضع علامات إظهار حدود العقارات الخاصة والتقدم بكل المستندات اللازمة للمديرية العامة للنقل البري والبحري، إلا أن أيا من ذلك لم يحصل حتى تاريخه.

وبما أنه في ٢٠١٧/١/٢٦ قدمت الدولة مجددا لائحة بإبراز مطالعة وزارة الأشغال العامة والنقل مكررة أقوالها. وردا على ما ورد في مطالعة المستدعى بوجهها بلدية بيروت لجهة أن المحافظ طلب من الوزارة أن يصار إلى إعادة تحديد الأماك العامة البحرية كون صلاحيات رئيس الدولة بهذا الخصوص انتقلت إليها، أضافت ما يلي:

- إن صلاحيات رئيس الدولة لم تنتقل إلى الوزارة بدليل أن الترخيص بالإشغال المؤقت ما زال يتم بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.
- بتاريخ صدور القرار رقم ١٤٤/س لم يكن هناك تحديد وتحرير لجميع العقارات الخاصة المتاخمة للأملاك العمومية البحرية، وبالتالي تم اعتماد التعريف الوارد في المادة الثانية منه.
- إن الخرائط المعتمدة حاليا هي تلك الصادرة عن الدوائر العقارية المعنية، وفي حال التشكيك فيها تكون هذه الدوائر هي الجهة الصالحة لبت الوضع.

وبما أنه في ٢٠١٧/٢/١ قدمت المستدعية طلب رجوع عن المراجعة بوجه "الشركة العقارية والسياحية ايدن روك ش.م.ل"، وذلك لأنها أجرت قيادا إحتياطيا بنقل الملكية على العقار دون أن يسجل على اسم الشركة الجديدة وليس لها محل إقامة معروف ولأن الأعمال جارية على قدم وساق.

وبما أنه في ٢٠١٧/٢/٨ قدمت شركة "Eden Bay Resort SAL" لائحة جوابية طالبة رد المراجعة لافتقار المستدعية إلى الصفة والمصلحة وردها لورودها خارج المهلة وردها أساسا لافتقار المطالب لأي أساس قانوني أو واقعي. وأدلت بأن الرخصة المطعون فيها تحمل الرقم ٢٠١٦/٣٦ وهي صدرت وفقا للقوانين والأنظمة المرعية الإجراء، وبأنها باشرت أعمال الحفر وفقا للمواصفات المحددة في الترخيص والأنظمة المرعية الإجراء وقد تأكدت من هذا الواقع وزارة الداخلية كما عاينت المديرية العامة للنقل البري والبحرين، وبأنه بناء لطلبها صدر بتاريخ ٢٠١٧/١/١٩ ترخيص جديد يتضمن إضافة وتعديل الرخصة المطعون فيها.

وبما أنه في ٢٠١٧/٢/٨ صدر عن هذا المجلس قرار إعدادي برقم ٢٠١٦/١٤٨-٢٠١٧ يقضي بما يلي:

- ١- وقف تنفيذ الرخصة المطعون فيها.
- ٢- إدخال الدولة في المراجعة.
- ٣- إدخال شركة "Eden Bay Resort SAL" "الشركة العقارية والسياحية ايدن روك ش.م.ل سابقا" في المراجعة وتكليفها الجواب على المراجعة خلال مهلة شهر واحد من تاريخ التبليغ.

وبما أنه بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٧ قدمت المستدعية مراجعة جديدة سجلت برقم ٢٠١٧/٢١٩٤٨ تطلب فيها وقف تنفيذ وإبطال رخصة البناء الصادرة في ٢٠١٧/١/١٩ عن

محافظ مدينة بيروت والمتضمنة إعطاء "الشركة العقارية والسياحية إدن بي ش.م.ل" رخصة بناء على العقار رقم ٣٦٨٩/المصيطبة؛ وتضمن المستدعى بوجهها كل النفقات.

وبما أن المستدعية كررت أقوالها الواردة في المراجعة رقم ٢٠١٦/٢١٧٧٦ وأضاف ما

يلي:

- إن المراجعة الحاضرة ترتبط باستقلال القضاء طالما أن المستدعى بوجهها خالفت قرار هذا المجلس الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٢/٨ في الدعوى رقم ٢٠١٦/٢١٧٧٦ والقاضي بوقف تنفيذ الرخصة الأساسية، وهذا القرار ينطبق حكما على الرخصة الصادرة في ٢٠١٧/١/١٩ والتي تعتبر مجرد ملحق للرخصة الأولى. وبالتالي فإن اعتبارها صالحة للعمل من قبل البلدية يشكل انتهاكا كبيرا للقضاء واستقلاله ومخالفة إدارية جسيمة.

- بتاريخ ٢٠١٦/٩/٣ أصدر المحافظ رخصة بناء على العقار رقم ٣٦٨٩ على أساس الكشف الفني المؤرخ في ٢٠١٦/٤/١٦، وقد ورد في أعلاها أن مالك العقار "تعهد بعدم البناء أعلى من متر واحد في الجزء الجنوبي من العقارين ٣٦٩١ و ٣٦٩٢ قبل الضم والتقدم بملف تعديلي للبناء وذلك للأجزاء الواقعة فوق سطح الأرض بشكل أن تبقى الأجزاء محصورة بالعقارين ٣٦٨٩ و ٣٦٩٠ قبل الضم"، وقد بلغت المساحات المرخصة ١٥٤٧٧ م^٢. وهذا يعني أن خرائط الرخصة تم تنظيمها قبل الكشف وكانت حكما تتضمن إنشاء أبنية على العقارين ٣٦٩١ و ٣٦٩٢ قبل الضم، وأن الرخصة لم تكن مكتملة بل معلقة على تنظيم خرائط تعديلية، وأن الرخصة التعديلية شكلت شرطا لإصدار الرخصة الأساسية أي أنها ملحقة وتبعية.

- بتاريخ ٢٠١٧/٢/٨ قدمت شركة "Eden Bay Resort SAL" لائحة كشفت فيها أنها استحصلت على رخصة جديدة بتاريخ ٢٠١٧/١/١٩ تتضمن إضافة وتعديلا على الرخصة الأساسية بينت فيها أن مجموع المساحات المرخصة بات ٢٠٨١٤ م^٢ أي بإضافة ٥٣٣٧ م^٢.

- بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٣ أعلم المحافظ وسائل إعلامية عدة أنه أصدر في ٢٠١٧/١/١٩ رخصة جديدة على العقار ٣٦٨٩/المصيطبة، وأنه ليس من شأن القرار رقم ٢٠١٦/١٤٨-٢٠١٧ أن يوقف الأعمال على العقار طالما أنه يتعلق بالرخصة القديمة وأن ما من أحد طعن في الرخصة الجديدة.

- تسربت للإعلام صورة عن الرخصة الجديدة في ظل رفض المحافظ تسليم صور عنها وعن خرائطها رغم مطالبات عدة بهذا الخصوص، وقد جاء في أسفلها أنها صالحة لست سنوات ابتداء

من تاريخ ٢٠١٦/٩/٣ أي تاريخ الرخصة الأساسية.

- جاء في لائحة محامي البلدية حينئذ "بعد أن أثبتنا أن التوجه العام لبلدية بيروت أو لمجلس الوزراء إنما كان نحو حماية منطقة بيروت العاشرة لناحية حظر الترخيص بإشغال أملاك عامة بحرية في هذه المنطقة... أو لناحية حظر البناء في العقارات الخاصة الواقعة بين الكورنيش والبحر...".

- إنها تحتفظ بحقها لجهة تحديد المساحات في موضوع الشقالات التي تم الإستناد إليها لإعطاء الترخيص وخاصة في ما يعود إلى المساحات المحتسبة في عامل الإستثمار خصوصا في الطوابق السفلية.

- إن تاريخ العمل بالرخصة الملحقة هو ست سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠١٦/٩/٣ أي من تاريخ الرخصة الأساسية حسبما ورد في المادة ٥ في أسفل النسخة المسربة عن الرخصة المطعون فيها، والمساحات المضافة تعادل الفرق بين مجموع المساحات المشمولة بالطلب المقدم إلى نقابة المهندسين في بيروت (٢٠٢٠,٨١٤) والمساحات المشمولة بالرخصة الأساسية (٢٠١٥,٤٧٧) وقد تم دفع الرسوم عن المساحات الإضافية ما يستتبع عدم إمكانية الفصل بين الرخصتين.

وبما أنه في ٢٠١٧/٣/٣ قدمت المستدعي بوجهها لائحة جوابية ردا على طلب وقف التنفيذ طالبة تعيين لجنة خبراء لوضع تقرير فني حول القضية ورد طلب وقف التنفيذ أو التريث في بت هذا الطلب إلى حين إدخال الشركة العقارية والسياحية ادن بي في المراجعة وورود تقرير لجنة الخبراء حول الملف. وأدلت بما يلي:

- إن المستدعية لم تثبت الضرر البليغ الذي يلحق بها من جراء القرار المطعون فيه.

- إن الأسباب الجدية غير متحققة في المراجعة الحاضرة:

- ما دام أن الرخصة المطعون فيها غير نافذة حسب المستدعية فإنه يستحيل وقف تنفيذها.
- إن المديرية العامة للنقل البري والبحري المنوط بها صلاحية منع التعديلات على الأملاك العامة البحرية قد أجرت كشفا محليا على أعمال البناء ووافقت بموجب كتابها رقم ٦/١٨٦ تاريخ ٢٠١٧/١/٢٤ على تنفيذ الرخصة شرط تأمين التراجعات المطلوبة عن حدود الأملاك العامة البحرية والتقيد بالخرائط المرفقة والموقعة من قبل الإدارة والجهات المختصة.
- لم تقدم المستدعية القرائن الكافية التي تبين من ظاهر الملف ودون البحث في الأساس أن رخصة البناء الجديدة مخالفة للقانون، وللتأكد من وجود أية مخالفة ينبغي تعيين خبير للكشف على مواقع العمل والإستحصال على الوثائق والخرائط.
- ينبغي إدخال الشركة صاحبة الرخصة في المراجعة.

• إنها تعتبر أن الرخصة المطعون فيها متوافقة مع القوانين والأنظمة المرعية الإجراء، وقد وافقت عليها المديرية العامة للنقل البري والبحري.

وبما أنه في ٢٠١٧/٣/٦ صدر عن هذا المجلس قرار إعدادي برقم ٢٠١٦/١٨١-٢٠١٧ يقضي بما يلي:

١- وقف تنفيذ الرخصة التعديلية المطعون فيها واعتبارها مشمولة حكما بوقف التنفيذ الحاصل بموجب المراجعة رقم ٢٠١٦/٢١٧٧٦.

٢- ضم المراجعة الحاضرة إلى المراجعة رقم ٢٠١٦/٢١٧٧٦ نظرا لوحدة الفرقاء والموضوع والأسباب.

٣- تكليف المستدعي بوجهها إبراز كامل ملفي رخصتي البناء الأساسية والمعدلة، ولا سيما المستندات المتعلقة بضم العقارات موضوع المراجعة الحاضرة والتصميم التوجيهي للمنطقة وأنظمة البناء التي تخضع لها هذه العقارات ودراسة الأثر البيئي.

وبما أنه في ٢٠١٧/٣/١٠ قدمت المستدعية لائحة جوابية مكررة أقوالها.

وبما أنه في ٢٠١٧/٣/١١ قدمت المستدعي بوجهها لائحة أدلت فيها بأنه تنفيذا للقرار الإعدادي رقم ٢٠١٦/١٨١-٢٠١٧ تبرز المستندات التالية: كتاب توقيف الأعمال تاريخ ٢٠١٧/٣/٩- إفادة عقارية للعقار رقم ٣٦٨٩/المصيطبة وإفادة إرتفاق وتخطيط- صورة عن كل من الرخصة تاريخ ٢٠١٦/٩/٢ والرخصة تاريخ ٢٠١٧/١/١٩- صورة عن خريطة ضم العقارات ٣٦٨٩ و ٣٦٩٠ و ٣٦٩١ و ٣٦٩٢- حكم لجنة التحديد الصادر عن القاضي العقاري لعام ١٩٣١ بخصوص العقار الأساسي رقم ٢٢٣٠ المفرز عنه العقار رقم ٣٦٨٩- صورة عن عقد إفراز ومقاسمة للعقار رقم ٢٢٣٠ الذي أفرز إلى ٥٤ قطعة- المراسيم رقم ٧٥٠٥ تاريخ ١٩٩٥/١١/١٠ ورقم ٤٨١١ تاريخ ١٩٦٦/٦/٢٤ ورقم ١٤٦٩٩ تاريخ ١٩٥٧/١/١٥ ورقم ٩٩٢٨ تاريخ ١٩٥٥/٧/٢٦ الذي صدق قرار المجلس البلدي رقم ٦٧ تاريخ ١٩٥٥/٦/١٠ ورقم ١٩٨٨٩ تاريخ ١٩٥٨/٦/٣٠ الذي صدق قرار المجلس البلدي عدد ١٣٠ تاريخ ١٩٥٨/٥/٩ ورقم ٦٢٥٨ تاريخ ١٩٥٤/٩/١١ الذي صدق قرار المجلس البلدي رقم ٧٠ تاريخ ١٩٥٤/٨/٣١ مع جداول ال (Zoning) لمدينة بيروت- خريطة ال (Zoning) للجزء الجنوبي لمدينة بيروت- تعهد منظم لدى كاتب العدل بعدم البناء على الجزء الجنوبي من العقار- صورة عن خريطة التخطيط الملغى- كتاب

محافظ مدينة بيروت إلى الدوائر العقارية بموضوع إفراز العقار رقم ٢٢٣٠- صورة عن كل من خريطة الإفراز والصحيفة العينية الأساسية للعقار رقم ٢٢٣٠- الأثر البيئي للمشروع الأساسي- خرائط رخصتي البناء تاريخ ٢٠١٦/٩/٢ وتاريخ ٢٠١٧/١/١٩.

وبما أنه في ٢٠١٧/٣/١١ قدمت المستدعى بوجهها لائحة جوابية مكررة فيها أقوالها وطالبة الرجوع عن القرار الإعدادي رقم ٢٠١٦/١٨١-٢٠١٧ تاريخ ٢٠١٧/٣/٦. وأضافت ما يلي:
- تنفيذاً للقرار الإعدادي وجه محافظ مدينة بيروت كتاباً إلى قيادة شرطة بيروت يرمي إلى توقيف الأعمال على العقار.

- إنها تدرس الملفات التي تردّها بدقة، وعندما تقدمت الشركة بطلب ترخيص في العام ٢٠١٤ وتمت دراسة الملف لمدة تفوق السنتين انتهت إلى وضع الكشف الفني وتم تسديد الرسم وتنظيم مشروع الرخصة وتوقيعها من مصلحة الهندسة تمهيدا لتوقيعها من المحافظ.

- في هذه المرحلة ظهرت الاعتراضات حول نوعية الملك (أملاك عامة بحرية أو أملاك خاصة)، فتريث المحافظ في توقيع الرخصة إلى حين الإنتهاء الدراسة حول نوعية الملك، وقد أثبتت المستندات من السجل العقاري ومن الشؤون الجغرافية أن العقار هو ملك خاص منذ ما قبل العام ١٩٣٠ وبموجب قرارات صادرة عن القاضي العقاري في حينه.

- ولهذا وقع المحافظ الترخيص بعد فرض تعهد على المالك بعدم البناء فوق الأرض في الجزء الجنوبي من العقار أي في الجزء الذي كان مثقلاً بإشارة عدم البناء ويعد شطب هذه الإشارة في العام ٢٠١٢ وضم العقارات في العام ٢٠١٤ لدى الدوائر العقارية وأمانة السجل العقاري، وعلى أن يتم الإستحصال على التعديل اللازم قبل المباشرة بالطوابق العلوية.

- بعد صدور رخصة البناء الأولى تاريخ ٢٠١٦/٩/٦ تابعت بلدية بيروت دراسة ملف الرخصة الجديدة في ضوء التعهد بعدم البناء وتوصلت إلى وضع رخصة جديدة تعديلية مراعية لقانون البناء والأنظمة التطبيقية.

- عندما أوقف مجلس شورى الدولة الرخصة الجديدة لم يتحقق من التغييرات الواردة بين الرخصة القديمة والرخصة الجديدة، مع أنها أشارت في جوابها على طلب وقف التنفيذ إلى أنه يقتضي التحقق من هذه التغييرات بواسطة لجنة خبراء.

- إن المحافظ اجتمع عدة مرات مع جمعيات المجتمع المدني وأطلعها على جميع المستندات واستحصلت على صور عنها، إلا أنها لم تتقدم بأي مستند وكانت تلجأ إلى الإعلام لنقل صور مغايرة للواقع.

- إنها كانت تتساءل دائماً عن سبب التركيز على مشروع واحد في ملك خاص والتغاضي عن عشرات المشاريع التي تقام على ملك عام بحري خلافاً للأصول.

- إن الإدلاء بالأسباب نفسها في المراجعتين يدل على عدم جدية المستدعية وعلى أن هدفها لا يتجاوز عرقلة المشروع، إذ إن الأسباب المدلى بها في المراجعة الأولى تم درسها وأخذها بعين الاعتبار في الرخصة الجديدة.

- بخصوص الصفة، يعتبر الإجتهد أنه لا تكون للمستدعي الصفة القانونية عندما ترمي مراجعته إلى حماية مبدأ الشرعية أو لتمثيل الأشخاص الآخرين من مالكي العقارات المجاورة أو سكان المحلة.

- إن الرخصة الجديدة ليست رخصة تعديلية بل رخصة جديدة تضمنت تغييرات جوهرية متوافقة مع الملاحظات المثارة حول الرخصة الأساسية، والبلدية هي التي فرضت على المالك إجراء تعديلات بما ينسجم مع الملاحظات المطروحة وخاصة لجهة التعهد المسجل لدى كاتب العدل الذي فرض بصورة غير مباشرة إعادة إئصال العقار بمنع بناء إختياري فوق سطح الأرض حفاظاً على حقوق مالكي العقارات المفروزة من العقار الأساسي رقم ٢٢٣٠ (وهو الجزء من المنع الذي يؤثر على هؤلاء المالكين والذي كان قد أزيل في العام ٢٠١٢ بموجب قرار إداري).

- إن الرخصة المطعون فيها تتعلق بعقار خاص غير مرتفق بأي إشارة عدم بناء ولا بالخضوع لنظام منطقة يمنع البناء. وقد تبين أنه جرى شطب إشارة ارتفاق عدم البناء الواردة في السجلات العقارية عن بعض العقارات الواقعة في القسمين الخامس والسادس من المنطقة العاشرة لمدينة بيروت، وقد تم هذا الشطب إما بموجب قرارات قضائية أو بموجب قرارات من محافظ بيروت منذ سنوات عدة.

- إن المحكمة عللت قرارها كالآتي:

- تنص المادة الرابعة من المرسوم رقم ٤٨١١ تاريخ ١٩٦٦/٦/٢٤ على أنه تلغى جميع الأنظمة السابقة المخالفة لمضمونه.
- إن الإرتفاق المدون بقرار محافظ مدينة بيروت تاريخ ١٩٥٩/٩/١ قد أصبح ملغى ويكون العقاران ٤٠٢٦ و ٤٠٢٧ قد أصبحا منظمين بمقتضى المرسوم رقم ١٩٦٦/٤٨١١.
- لا موجب لإبقاء إشارة ارتفاق مدونة بناء لقرار تنظيمي أصبح ملغى باعتبار أن مضمون إشارة الإرتفاق أصبح ملغى كذلك وحل محلة التنظيم الوارد في المرسوم رقم ٤٨١١ المتعلق بتنظيم المنطقة العاشرة.

- إن الإرتفاق ليس من قبيل إشارات الدعاوى أو الحجوزات التي لا يمكن شطبها وترقيتها إلا بقرار صادر عن الجهة التي قررت تدوينها. ذلك أنه تطبق على الإرتفاقات سواء كانت طبيعية أو قانونية أو من الإرتفاقات التي يحدثها الإنسان نصوص الباب الثالث من قانون الملكية العقارية الصادر بموجب القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠، والمادة ٩٠ من هذا القرار تنص على أنه "يسقط الإرتفاق بالترقين. ويتم الترفيق بمفعول الإرتفاقات أو الأحكام. ويحق للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الإرتفاق دون جدوى أو كان غير ممكن إنفاذه". (حكم رقم ٤٨١ تاريخ ١٦/١٠/٢٠١٤ والحكم رقم ٥٢٧ تاريخ ١٣/١١/٢٠١٤ الصادرين عن الغرفة الابتدائية الخامسة في بيروت الناظرة في القضايا العقارية).
- واضح أن وجود إشارة ارتفاق عدم بناء تُم شطبها يعني أن الجهة المعنية قررت تحرير العقار من هذه الإشارة.
- على فرض أن قرار شطب إشارة عدم البناء مخالف للقانون، فإنه كان يجب الطعن فيه خلال المهلة القانونية، وبعد أن مرت خمس سنوات عليه فإنه يتعذر على بلدية بيروت إعادة إدراج هذه الإشارة أو فرضها مجددا لكون الأمر يخرج عن صلاحيتها ويخالف مبدأ الحقوق المكتسبة مهما كان مصدرها وسواء أكانت مشروعة أو غير مشروعة.
- إن الرخصة المطعون فيها لا تتضمن تعديا على الأملاك العامة البحرية:
- إن اعتبار العقار موضوع الرخصة من الأملاك العامة البحرية تقرره لجنة خاصة تشكل وفق المادة ٧ من القرار رقم ١٤٤/س/١٠/١٩٢٥ ولا يمكن نزع ملك خاص من ملكية صاحبه وإدخاله في الأملاك العامة إلا وفق الأصول، علما بأنه سبق أن صدر قرار من القاضي العقاري في العام ١٩٣٠ باعتباره من الأملاك الخاصة بناء على مستندات عديدة منها سندات طابو.
- تبين أنه تم تحديد الحدود البحرية في المنطقة العاشرة القسم السادس لمدينة بيروت في الأعوام ١٩٣٣ و ١٩٥٥ و ١٩٦٢ دون أن يتم ضم أجزاء العقارات الخاصة المصابة بهذا التحديد إلى الملك العام البحري.
- اعتمدت الإدارة آخر تحديد منجز من قبل الوزارات المختصة حيث تبين أنه تم الإبقاء على العقار رقم ٣٦٨٩ ضمن الأملاك الخاصة.
- إن الإدارات المعنية لم تقدم على تحديد حدود الأملاك العامة البحرية ولم يصر إلى إدخال العقار محل الرخصة في الأملاك العامة.

• بخصوص التعدي على حق المواطنين في الولوج إلى الشاطئ، إن الترخيص يتعلق بعقار خاص وليس ترخيصا بإشغال ملك عام، مع الإشارة إلى أن هذا العقار يبعد عن شاطئ المسبح الشعبي للرملة البيضاء (الواقع تحت جادة الرئيس رفيق الحريري) نحو ٣٣٠ مترا، وهو الشاطئ الذي تقع عليه ثلاثة عقارات داخلية في الملك الخاص اتخذ المجلس البلدي قرارا باستملاكها ولكن لم يصر إلى شرائها أو تملكها.

- لم تبرز المستدعية أي خريطة أو تقرير هندسي أو أي دليل على أن الترخيص لم يراع الإرتفاعات والتراجعات القانونية، بل على العكس فإن صاحب الرخصة نفذ ما قرره المجلس الأعلى للتنظيم المدني الذي حدد التراجع عن الأملاك العامة البحرية بمسافة مترين كما وافق على الملف المعروض عليه للترخيص.

- إن أعمال الضم والفرز التي تجري بهمة التنظيم المدني والدوائر العقارية وبلدية بيروت قد تمت وفق الأصول ولم تبين المستدعية المخالفات التي شابتها، علما بأن البلدية ليست المرجع المختص للتحقق من صحة هذه الأعمال.

- تبين من المرسوم رقم ٨٦٣٣ تاريخ ٢٠١٢/٨/٧ أن تقييم الأثر البيئي غير مطلوب عند الترخيص بالبناء، ولهذا لا إلزام على البلدية بأن تطلبه، كما أن قانون البناء رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ قد لحظه في المادة ١٦ منه فيما خص المجموعات الكبرى، في حين أن الرخصة المطعون فيها هي لمبنى عادي ولا حاجة لهذا التقييم. مع الإشارة إلى أنه عندما كانت صاحبة الرخصة تنوي بناء مجمع كبير من ثلاثة مبان استحصلت عليه بكامله. وعلى فرض أنه ملزم، فإن عدم الإلتزام به ليس سببا للإبطال، لأن المادة ١٥ من المرسوم حددت العقوبات التي تفرض في هذه الحالة وهي عقوبات ذات طابع جزائي.

وبما أنه في ٢٠١٧/٣/٢٣ قدمت شركة "Eden Bay Resort SAL" طلب رجوع عن قرار وقف التنفيذ بعد ورود الملف الإداري مكررة أقوالها. وأضافت ما يلي:

- إن المراجعة الأولى رقم ٢٠١٦/٢١٧٧٦ قدمت من قبل السيد علي حسين درويش بصفته الشخصية، ما يستوجب ردها لانتهاء الصفة لأنه لا يملك عقارا ملاصقا لعقارها.

- إن المراجعة الثانية رقم ٢٠١٧/٢١٩٤٨ قائمة بين المستدعية وبين البلدية، ما يعني أنه لا توجد وحدة خصوم بين المراجعتين، وبالتالي فإن ضمهما هو غير قانوني.

- إن اعتبار أن قرار وقف التنفيذ في المراجعة الأولى يشمل الترخيص الثاني هو في غير محله القانوني أيضا لأن وقف التنفيذ الأول صدر خلافا للقانون لانتهاء صفة الجهة المستدعية.

- في الصفة: يتبين من النظام الأساسي للمستدعية المعطاة على أساسه علم وخبر رقم ١٠٢/أد تاريخ ١٩٩١/٦/١٧ أن رئيس الجمعية لم يعط صفة تمثيل المستدعية لا أمام المحاكم ولا أمام أي مرجع إداري أو مدني، وبالتالي ليست له صفة تقديم المراجعة الحاضرة لأن من شأنها ترتيب أعباء مادية ومعنوية، ويفرض الإجتهد أن يفوض رئيس الجمعية بقرار خاص منها يخوله تقديم الدعاوى.

- في المصلحة: إن المشتري لم يشأ أن يجعل من مراجعة الإبطال مراجعة شعبية، وليس للجمعيات والنقابات أن مصلحة في تقديم مراجعة إبطال طعنا في القرارات الفردية إلا إذا كانت تتضمن تدابير إيجابية وتمس مصلحة شخصية لأحد المنتمين إليها، والترخيص المطعون فيه لا يؤثر سلبا على البيئة، والولوج إلى الشاطئ يجب أن يكون عبر الطرقات العامة وليس من خلال المرور في عقارات خاصة، والعقار موضوع المراجعة يبعد نحو ٣٣٠ مترا عن الشاطئ الرملي الذي تطالب المستدعية بالولوج إليه خاصة وهو ذو طبيعة صخرية وليس رملية كما تزعم المستدعية ولا يمكن أن يشكل مدخلا إلى المسبح الشعبي.

- إن العقار رقم ٣٦٨٩ هو في الأساس مفرز عن العقار رقم ٢٢٣٠: في العام ١٩٤٩ أجرت عملية ضم وفرز وضم العقار رقم ٣٦٤٤ إلى العقار رقم ٢٢٣٠ وصارا عقارا واحدا بهذا الرقم الأخير وتم إفرازه إلى ٥٣ قطعة استعمل عشر منها كطرقات عامة أعطيت أرقاما من ٣٦٤٥ إلى ٣٦٩٧ وسُجلت ال ٤٤ قطعة الباقية أملاكا خاصة من ضمنها العقارات ٣٦٨٩ و ٣٦٩٠ و ٣٦٩١ و ٣٦٩٢.

- في معاملة الإفرز وردت إشارة ارتفاع عدم البناء على القطع المرقمة ٣٥ و ٤٣ و ٤٤ نظرا لشكل هذه العقارات الذي لا يسمح بالبناء، أما بعد الضم فإن هذا المانع يزول حكما، وإلا ما هو مبرر إشارة عدم البناء على العقار رقم ٣٥ وهو بعيد عن الأملاك العامة البحرية إلا شكله المثلث غير الصالح للبناء.

- لدى مراجعة خريطة مشروع الإفرز يتبين أن القطعتين ٤٣ و ٤٤ تحملان رقم العقارين ٣٦٩١ و ٣٦٩٢، وبتاريخ ٢٠١١/١٢/٢١ تم ضم هذين العقارين إلى العقار رقم ٣٦٨٩.

- بتاريخ ٢٠١٢/٦/٢٣ تم شطب إشارة عدم البناء عن صحيفة العقار رقم ٣٦٨٩ بموجب كتاب بلدية بيروت إلى أمين السجل العقاري رقم ١١٤٢٤. مع العلم أن قيد هذه الإشارة قد ورد نتيجة ضم العقارين ٣٦٩١ و ٣٦٩٢ إليه، وهذان العقاران كانا مرتفقين بها وهما يقعان من الجهة الجنوبية للعقار. وبالتالي فإنه منذ العام ٢٠١٢ أصبح العقار غير مرتفق بأي إشارة.

- إن قانونية قرار شطب إشارة عدم البناء أمر يخرج عن اختصاص هذا المجلس، وكان حريا بأصحاب المصلحة الطعن فيه ضمن المهلة.
- طلبت البلدية منها التوقيع على تعهد بعدم البناء لأعلى من متر واحد فوق الأرض على الجزء الجنوبي من العقار رقم ٣٦٨٩، أي الجزء الذي كان يحمل رقمي العقارين ٣٦٩١ و ٣٦٩٢ قبل الضم.
- لا يجوز نزع عقار من الملكية الخاصة إلا بقرار يصدر عن لجنة خاصة تُشكل وفقا للمادة ٧ من القرار رقم ١٤٤/س تاريخ ١٠/٦/١٩٢٥، وقد تم تحديد الحدود البحرية حيث موقع العقار في الأعوام ١٩٣٣ و ١٩٥٥ و ١٩٦٢، وفي آخر تحديد لم يتم المس بملكية العقار رقم ٣٦٨٩.
- بتاريخ ١٧/٥/٢٠١٦، وقبل منح الترخيص، وجهت المستدعى بوجهها إلى وزارة الأشغال العامة كتابا برقم ١٠٩٩٦ يرمي إلى إعادة تحديد حدود الأملاك العامة البحرية في منطقة بيروت العاشرة، إلا أن الوزارة لم تقم بأي عملية تحديد ما يستتبع أن التحديد الأخير هو المعمول به. وبالتالي فإن العقار رقم ٣٦٨٩ ما زال ضمن الأملاك الخاصة، حتى إن المديرية العامة للنقل البري والبحري في الوزارة أعطت الشركة الموافقة على المباشرة بتنفيذ رخصة البناء وتعديل هذه الرخصة بموجب الكتابين رقم ٦/١٨٤ تاريخ ٢٤/١/٢٠١٧ و ٦/١١٢٣ تاريخ ١/٣/٢٠١٧ الذي ورد فيه أن الإدارة توافق على التنفيذ شرط التقيد بحدود التراجع عن الأملاك العمومية البحرية والمحدد بمترين...
- إن الشركة التزمت بمحضر التنظيم المدني الساري المفعول والذي حدد التراجع عن الأملاك العامة البحرية بمسافة مترين، وتعرضت المستدعية لمحاضر التنظيم المدني يخرج عن موضوع المراجعة الحاضرة الرامية إلى التأكد من تطابق الترخيص مع القوانين والأنظمة المعمول بها.
- إن أحكام القرار رقم ١٨٨/١٩٢٦ والمذكرات التطبيقية له تتضمن "إن الضم جائز في حال أن العقارات المطلوب ضمها هي من نوع شرعي واحد، متلاصقة وتؤلف كتلة واحدة ولمالك واحد"، وجميع هذه الشروط متحققة في عملية الضم التي حصلت بين العقارات موضوع المراجعة وهي للمالك نفسه ومتلاصقة ومن نوع شرعي واحد وتشكل كتلة واحدة. مع العلم أن الإشارة التي كانت موضوعة على العقارين ٣٦٩١ و ٣٦٩٢ لا تغير من نوعها الشرعي وهي إشارة إدارية تبعا لنظام البناء الذي يتغير، وهي ليست من قبيل إشارات الدعاوى أو الحجوزات التي لا يمكن شطبها وترقيتها إلا بقرار صادر عن الجهة التي قررت تدوينها وهي لا تتعلق بحقوق الغير، وبالتالي لا يوجد ما يحول دون شطبها عندما يتغير نظام البناء في المنطقة.

- إن عملية الضم والفرز تمت بإشراف الإدارة المختصة والدوائر العقارية التي تأكدت في حينه من قانونيتها، وهي حصلت منذ سنوات عديدة، والطعن فيها يخرج عن اختصاص هذا المجلس.
- إن قانون البناء رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ لحظ في المادة ١٦ منه وجوب تقييم الأثر البيئي فيما خص المجمعات الكبرى. والشركة كانت تنوي بناء مجمع كبير من ثلاثة مبان، واستحصلت على تقييم الأثر البيئي، إلا أنه بعد صدور الترخيص الذي انحصر بمبنى واحد لم يعد التقييم واجبا. هذا فضلا عن أنه لا يتبين من التقييم الحاصل أي أثر سيئ على البيئة من جراء تشييد البناء موضوع الرخصة رغم أنه كان يتعلق بمساحة أكبر ويشمل كل العقارات التي ضمت إلى العقار رقم ٣٦٨٩.
- ثابت من الملف أن العقار رقم ٣٦٨٩ هو أرض صخرية لا رملية قرب الروشة، وهو يبعد عن صخرة الروشة آلاف الأمتار ويبعد عن شاطئ الرملة البيضاء ٣٣٠ مترا.
- فيما يتعلق بتذرع المستدعية بالمرسوم رقم ١٩٦٦/٤٨١١ فإنه يتبين من المرسوم رقم ٧٥٠٥ تاريخ ١٩٩٥/١١/١٠ أنه ألغى تخطيط تمديد كورنيش الرملة البيضاء، وبالتالي فإن حظر البناء الذي كان قائما قد تم إلغاؤه.

وبما أنه في ٢٠١٧/٣/٢٨ قدمت المستدعية لائحة جوابية كررت فيها أقوالها وطلبت ما

يلي:

- إتخاذ قرار بإلزام المستدعي بوجهها إبراز كامل ملف الإحالة العائد للخصتين الأساسية والتعديلية وبقية مستندات الرخصة التي لم يتم إبرازها وهي:
- خريطة مناسيب الأرض الطبيعية للعقار موضوع الترخيص والعقارات المجاورة موقعة من مهندس مساح مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين أو طوبوغراف مجاز مسجل لدى نقابة الطبوغرافيين مع صور فوتوغرافية للعقار ومحيطه قبل المباشرة بأعمال الحفر.
 - إفادة الشقالات المعتمدة من البلدية.
 - الخريطة Section B-B التي تبين الشقالات.
 - الكتاب الصادر عن بلدية بيروت في ٢٠١٢/٦/٢٣ رقم ١١٤٢٤ وكامل المعاملة التي صدر بموجبها.
 - الملف العائد لعملية ضم العقارات.
 - خرائط إفرار العقار الأساسي ٢٣٣٠/المصيطبة.

- صورة مصدقة من المرجع المختص عن الخريطة الإجمالية ١/٦ مقياس ٢٠٠٠/١ الموجودة في مصلحة الهندسة لدى بلدية بيروت والتي تبين التراجعات المفروضة في المنطقة التي يقع فيها العقار ٣٦٨٩/المصيطة.
- رد الطلب برد الدعوى لانتفاء الصفة.
- رد طلب الرجوع عن القرارين الإعداديين.
- إبطال كل من القرار الصادر عن أمين السجل العقاري في ٢١/١٢/٢٠١١ والمتضمن ضم العقارات رقم ٣٦٨٩ و ٣٦٩٠ و ٣٦٩١ والقرار الصادر عن بلدية بيروت بشطب إشارة عدم البناء عن العقار رقم ٣٦٨٩.

وأضافت ما يلي:

- إن القضية الحاضرة لم تعد قضية حماية البيئة والملك العام وحسب، بل باتت أيضاً قضية استقلال قضاء بامتياز.
- بعد إبراز المستدعى بوجهها بعض مستندات الرخصة اتضحت أسباب إبطال جديدة.
- إن الملحق رقم ٥ من المرسوم رقم ٢٠١٢/٨٦٣٣ المتعلق بأصول دراسة الأثر البيئي يحدد الأشخاص المعنيين الذين يمكن لوزارة البيئة إبلاغهم بالمشروع ومن بينهم الجمعيات البيئية غير الحكومية المحلية المنشأة بعلم وخبر.
- إن اجتهاد القضاء الإداري تطور لجهة الإعراف بصفة الهيئات المعنية ومصلحتها في حال كانت الدعوى ترمي إلى الدفاع عن أهدافها الأساسية، وصفة كل مواطن في الإدعاء من أجل الحفاظ على الأنظمة المرعية الخاصة بالبناء باعتبار أن أحكام قانون البناء تتعلق بالإنظام العام، وكذلك في الحفاظ على مبدأ المشروعية.
- إن بلدية بيروت أكدت على مصلحة الجمعية وصفتها في الدعوى الرامية إلى إبطال المرسوم رقم ١٦٩ تاريخ ٢١/١٠/١٩٨٩ المتضمن تعديل أحكام المرسوم رقم ٤٨١٠/١٩٦٦ المتعلق بإشغال الأملاك العامة البحرية وإلغاء بعض أحكام المرسوم رقم ٤٩١٨/١٩٨٢ المتعلق بتنظيم المنطقة العاشرة في مدينة بيروت.
- لم تبين المستدعى بوجهها ولا المقرر إدخالها وجود أي واقعة جديدة أو سبب جديد من شأنه تبرير الرجوع عن قرار وقف التنفيذ.
- في وجوب تنظيم دراسة الأثر البيئي: إن المادة ٢٢ من المرسوم رقم ٢٠١٢/٨٦٣٣ تفرضها عندما يكون المشروع وارداً في الملحق رقم ٢ ويقع في منطقة مبينة في الملحق رقم ٣ المتعلق

- بالمناطق الحساسة بيئياً، والمرسوم رقم ٢٣٦٦/٢٠٠٩ المتعلق بترتيب الأراضي اللبنانية قد شمل شاطئ الرملة البيضاء ضمن المواقع المميزة.
- وفقاً للمادة ١٣ من المرسوم رقم ٨٦٣٣/٢٠١٢، وبعد انقضاء مدة سنتين على دراسة الأثر البيئي دون المباشرة بتنفيذ المشروع، تتحقق الوزارة من نشوء عناصر جديدة قد تستوجب دراسة جديدة.
- وفقاً للرسم البياني الوارد في الملحق رقم ٩ من المرسوم رقم ٨٦٣٣/٢٠١٢ إن موافقة وزارة البيئة هي شرط جوهري للإستحصال على ترخيص المشروع.
- إن المادة ٢٥ من قانون التنظيم المدني تستوجب لإعطاء الرخصة إحترام أحكام قانون البناء، ومن أبرزها النصوص المتصلة بحماية البيئة.
- في التعدي على الأملاك العامة البحرية: بالرجوع إلى الخرائط المبرزة في الملف وبخاصة الخريطة المعنونة "Side Elevation"، يتضح أن الرخصة تتضمن أعمالاً خارج حدود العقار رقم ٣٦٨٩، وذلك خلافاً لنص المادة الأولى من المرسوم رقم ٤٨١٠/١٩٦٦.
- إن تخفيض التراجع إلى مترين يخالف مرسوم ترتيب الأراضي رقم ٢٣٦٦/٢٠٠٩، وأي استثناء على قاعدة ال ٢٥ متراً هو بحكم غير الموجود ما دام أن القانون فوض المجلس الأعلى أن يضع أنظمة دون أن يكون له حق وضع استثناءات لها. وحتى في حال صحة الإستثناء فإنه ينبغي المحافظة على شرط "ضمان استمرارية الشاطئ"، وهذا ما يستحيل مادام أن خرائط المشروع تضمنت جلالاً ومنحدرات على الشاطئ الرملي بطول يقارب ٣٠ متراً وعلى عرض العقار في حين أنها لم ترتب بالمقابل أي منحدر داخل حدود العقار.
- إن إفادة الإرتفاق والتخطيط تشير إلى أن التراجع عن طريق أحمد الصلح هو ٤ أمتار على الجهة الشرقية دون تحديد هذا التراجع من الجهة الغربية على الخريطة، ما يؤدي إلى الإستنتاج بأنه ينبغي أن يكون ٤ أمتار لكون نظام بيروت قائماً على أحاديته على جهتي الطريق.
- إن إفادة الإرتفاق والتخطيط المبرزة في الملف تعود للعقار رقم ٣٦٨٧ وليس للعقار رقم ٣٦٨٩، أي أن الرخصة إما أعطيت دون إبراز هذه الإفادة وإما أن البلدية لم تبرزها إخفاء للحقيقة.
- بخصوص الشقالات: يجب إبراز المستندات التي تنص عليها المادتان ٢ و ٣ من المرسوم التطبيقي لقانون البناء، كما أنه وفقاً للصور المرفقة ولتقرير المساح الطبوغرافي إيليا عازار المعين من قبل قاضي الأمور المستعجلة يتبين أن ارتفاع الأملاك العامة البحرية المحيطة بالعقار لا تتجاوز المتر الواحد ولا يمكن أن يكون العقار رقم ٣٦٨٩ أعلى بما يقارب الثمانية أمتار من مستوى هذه الأملاك.

- بخصوص ارتفاع عدم البناء: لا يوجد قرار قضائي بإزالة الإشارة، وشطب الإشارة بقرار من المحافظ لا يؤثر على القيود الإرتفاقية المكرسة في عقد المقاسمة والفرز وعدم الطعن في هذا القرار لا يعني بالضرورة تحرير العقارات من الإرتفاقات سواء كانت تعاقدية أو تنظيمية، والمستدعي بوجهها لم تبرز نسخة عن كتاب المحافظ المتضمن إزالتها.

- إن مالكة العقار قد أزلت الوحدة العقارية بين العقارين رقم ٣٦٨٧ و ٣٦٨٩ بموجب عقد مؤرخ في ٢٤/١١/٢٠١٦ سجل بتاريخ ١٣/١/٢٠١٧ (مستند رقم ١٠)، ما يستتبع عدم الحصول على المنافع المنصوص عليها في المادة ٢٥ من قانون البناء.

- إن المساحات المرخص بها تتجاوز مساحة الإستثمار الممكنة بموجب المرسوم رقم ١٩٦٦/٤٨١١، ذلك أن مساحة العقار هي ٥١٨٨ م^٢ والمساحة المرخصة تبلغ ٦٠٧٦ م^٢ في حين أن عامل الإستثمار العام هو واحد، ولا يجوز الإستناد إلى المادة ٨ من قرار تقسيم بيروت لعدم توفر واجهتين على شارعين تساوي سعة كل منهما ٧,٥ م.

- إن مساحة الطوابق السفلية غير الداخلة في عامل الإستثمار تزيد عن ١٢٠٠٠ م^٢ في حين أن مساحات الإستثمار الداخلية لا تتعدى ال ٦١٠٠ م^٢ وهذا مؤشر على عدم منطوقية الخرائط التي تفرضها المادة ١٨ من المرسوم التطبيقي وكذلك على نوايا مبيئة لكشف الطوابق السفلية.

وبما أنه في ٢٠١٧/٣/٣١ قدمت الدولة لائحة جوابية طلبت فيها الرجوع عن قراري وقف التنفيذ رقم ٢٠١٧/١٤٨ ورقم ٢٠١٧/١٨١ ورد المراجعة في الشكل لعدم توفر الصفة والمصلحة ورد المراجعة في الأساس وتضمنين المستدعية الرسوم والمصاريف. وأدلت بما يلي:

- إنها تتبنى ما ورد في طلب الرجوع المقدم من شركة "Eden Bay Resort SAL" لما تضمنه من وقائع ومعطيات من شأنها أن تبرر قبوله، ولا سيما لانتفاء صفة المستدعية ومصلحتها.

- وفقا لمطالعة المديرية العامة والنقل رقم ٣٨٧/ص تاريخ ٢٩/٣/٢٠١٧ يتبين أنها اطلعت على الرخصة التعديلية وأعطت موافقتها بتاريخ ١/٣/٢٠١٧ على المباشرة بالتنفيذ، وهذه الموافقة تؤكد عدم وجود ضرر قد يلحق بالأمالك العامة البحرية.

- إن حق الأفراد بخصوص الأملاك العامة يقتصر على مراجعة الإدارة المختصة لتولي الخصومة في المراجعات المتعلقة بهذه الأملاك.

- إن كلا من الصفة والمصلحة يرتبط بموضوع الجمعية الذي يجب تقديره بصورة محددة، ويتبين من مضمون العلم والخبر العائد للمستدعية أنها تعنى بالمحافظة على البيئة وحمايتها، وهذا موضوع لا يدخل ضمن المسائل المتعلقة بالأمالك العامة البحرية.

- من الملف الإداري المبرز ومما تضمنه من مستندات تتبين صحة الترخيص المطعون فيه وعدم تعديه على الأملاك العامة واحترام التراجعات المفروضة قانونا.

وبما أنه في ٢٠١٧/٤/٣ وضع الرئيس المقرر تقريره مرتثيا التريث في بت طلب الرجوع إلى حين اكتمال دراسة الملف بصورة تسمح باتخاذ القرار المناسب.

وبما أنه في ٢٠١٧/٤/٣ قدمت المقرر إدخالها لائحة جوابية كررت فيها أقوالها ومتبنية ما ورد في لائحتي المستدعى بوجهها والدولة. وأضافت ما يلي:

- في الصفة والمصلحة: إن المراجعة رقم ٢٠١٦/٢١٧٧٦ قدمت من السيد علي حسين درويش بصفته الشخصية وهو ليس مالكا مجاورا- لا يوجد في نظام الجمعية بند يعطي رئيس الجمعية صفة تمثيلها أمام المحاكم وهو في حاجة إلى قرار من المرجع التقريري فيها- إن مراجعة الإبطال ليست مراجعة شعبية وهي ليست متاحة للجميع- إذا كان بإمكان الجمعية أن تطعن في القرارات التنظيمية فإنه ليس في وسعها أن تطعن في القرارات الفردية.

- إن ضم المراجعتين ليس في محله القانوني لعدم توفر شروط الضم.

- إن المراجعة الثانية رقم ٢٠١٧/٢١٩٤٨ واردة خارج المهلة، كما أنها تستوجب الرد لسبق الإدعاء.

- إنه ثابت من كتاب شركة الحلول البيئية الدائمة ش.م.ل تاريخ ٢٠١٧/٣/٢٤ أن الدراسة البيئية قد حصلت فعليا ووقعت عليها وزارة البيئة بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٦.

- إن الترخيص المطعون فيه لا يخالف الأحكام الواردة في: قانون البناء- قانون حماية البيئة- المرسوم رقم ٢٠١٢/٨٦٣٣- القرار ١٤٤/س تاريخ ١٠/٦/١٩٢٥- المرسوم رقم ١٩٦٦/٤٨١٠- المرسوم رقم ٢٠٠٩/٢٣٦٦.

- إن الترخيص حاصل وفقا للأصول بخصوص: الشقالات- التراجع عن الأملاك المقامة- إزالة إشارة عدم البناء- ضم العقارات- تنفيذ الخرائط.

- من مراجعة إفادة الإرتفاق والتخطيط ومن المحاضر المنظمة من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني يتبين ما يلي: لم تفرض القوانين ولا الأنظمة أي تراجع من جهة شارع أحمد الصلح وبالتالي فإن تراجع المترين هو تسامح من قبل المالك- إن المجلس الأعلى للتنظيم المدني في جلسته تاريخ ٢٠١٣/٤/٥ رقم المحضر ١٤ حدد التراجع عن الأملاك العامة بمترين فقط.

- إن الأجهزة الفنية في البلدية وفي المجلس الأعلى للتنظيم المدني وجميع المراجع الإدارية والفنية قامت بالتحقق من صحة الشقالات والتراجمات المطلوبة.
- إن مديرية النقل البري والبحري في وزارة الأشغال العامة وافقت على المباشرة بتنفيذ تعديل الترخيص بعد إجراء الكشف المحلي والإطلاع على المستندات.

وبما أنه في ٢٠١٧/٤/٥ أبدى مفوض الحكومة مطالعته مرتئيا الرجوع عن قرار وقف التنفيذ لانتفاء صفة ومصلحة المستدعية ولانتفاء صحة التمثيل وتكليف الجهة المختصة إبراز المستندات والنصوص القانونية لا سيما الإرتفاق والتخطيط ونظام البناء وتعيين لجنة خبراء للقيام بمهام فنية. وأدلى بأن قبول صفة الجمعية ومصلحتها في مراجعات القضاء الشامل يشترط توافر علاقة مباشرة مع موضوعا ونشاطاتها المدرجة في نظامها، وبأن موضوع الجمعية ونطاقها الجغرافي وأهدافها يجب أن ترد في نظامها الداخلي بصورة واضحة ومفصلة لا أن تكون واردة بشكل عام، وبأنه لا يتبين من سند توكيل السيد علي درويش أنه تم الإطلاع على العلم والخبر كما أنه نظم بصفته الشخصية، كما لا يتبين من نظام الجمعية الأساسي أنه هو رئيس الهيئة الإدارية أو ممثلها، وبأنه للفصل في صحة الترخيص ينبغي التدقيق في أحكام النصوص القانونية التي تعاقبت بعد عام ١٩٩٥ وفي محاضر المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

بناء على ما تقدم،

في طلب الرجوع عن قراري وقف التنفيذ:

بما أن كلا من البلدية المستدعي بوجهها وشركة "Eden Bay Resort SAL" والدولة طلبت الرجوع عن القرارين الإعداديين رقم ٢٠١٦/١٤٨-٢٠١٧ و رقم ٢٠١٦/١٨١-٢٠١٧ لتأخير توقف تنفيذ رخصتي البناء المطعون فيهما الصادرتين في ٢٠١٦/٩/٦ و ٢٠١٧/١/١٩.

وبما أنه وفقا للمادة ٧٧ من نظام مجلس شورى الدولة فإن وقف التنفيذ واستمراره يستوجبان تحقق شرطين هما الضرر البالغ والأسباب الجدية المهمة.

وبما أنه يمكن لهذا المجلس أن يعيد النظر في قراراته الإعدادية في أي وقت عندما يتبين من الملف وجود معطيات قانونية أو واقعية من شأنها أن تستوجب إعادة النظر والعدول بالتالي عن هذه القرارات.

وبما أنه بعد التدقيق في جميع مستندات الملف وكذلك في جميع الأسباب المدلى بها سواء في الشكل أو في الأساس تبين أنه ينبغي الرجوع عن قراري وقف التنفيذ المذكورين أعلاه.

لذلك

يقرر بالإجماع:

الرجوع عن القرارين الإعداديين رقم ٢٠١٦/١٤٨-٢٠١٧ ورقم ٢٠١٦/١٨١-٢٠١٧ القاضيين بوقف تنفيذ رخصتي البناء المطعون فيهما والصادرتين في ٦/٩/٢٠١٦ و ١٩/١/٢٠١٧.

قرارا إعداديا أصدر بتاريخ الحادي عشر من نيسان ٢٠١٧.

الرئيس

المستشار

المستشار

الكاتب

نزار الأمين

سميح مداح

نديم غزال

نبيهة طنوس

