

المهيشة لجانا محاماتنا ورئيسه : سيرني

والمستشاران بستاني ومخزومي

+ x +

اساس / ١٠٣ /

قرار / ١٠٦ /

المميز : اسم الغريب

المميز عليه : حلیم الفقير

باسم الشعب اللبناني

لدى التدقيق بأوراق هذه الدعوى

تبين ان السيد قاسم عون الغريب ادعت بتاريخ ١٤ / ٥ / ١٩٥٢ بوجه

السيد حلیم الفقير لدى الحاكم المنفرد في الدامور بانها تملك ثمانية سهما من أصل  
الفين واربعمائة سهما من العقارين رقم / ٨٦٠ / و / ٨٦١ / منطبقا لدا مور بشراكة كل من  
زيادة رملقا لمرحوم جون عيون الغريب وأولادها وهم : هيفا وميشال الغريب وسعدى  
ومارى عمن الغريب ، وانه بلغها مؤخرا ان ميشال باع حصته في العقارين المذكورين  
البالغة / ١١٣٨ / و / ٥٤٢٠ / جزءا من اثنى عشر ألف جزء من السهم من أصل

/ ٢٤٠٠ / سهما من السيد حلیم الفقير بثمن قدره / ١٨٧٨٦ / ل . ل . بموجب عقد  
بيع مؤرخ في ١٨ ايلول سنة ١٩٥١ ، وبما ان المدعى عليه المذكور لم يبلغها شراءه بواسطة  
كاتب العدل وفاقا لاحكام المادة / ٢٤٧ / من القرار / ٢٣٢٩ / وكانت لا تزال ضمن المهلة  
القانونية بطلب تملكها بالشفعة لخصه المراجعة من السيد ميشال المذكور للمدعى عليه فهي  
تطلب تملكها هذا لخصه بالشفعة بالثمن المدفوع فعلا وقد ره / ١٤٨٥٠ / ل . ل . لا  
الثن المذكور في العقد وتدريكتا للمدعى عليه لرسم والمصاريف والحطل والضرر .

وتبين ان الحاكم المنفرد المشار اليه اصدر بتاريخ ٣ ايلول سنة ١٩٥٢

عطل وضروا المدعى عليهم ومثلها بدل اتعاب محاماة .

وتبين ان السيدة ناسا الخريب استأنفت بتاريخ ١١ تشرين الاول سنة ١٩٥٢ الحكم المشار اليه وطلبت نسخه والحكم بقبول الشفعة وفتح تحقيق وسطع البيئة اثباتا لمقدار الثمن الحقيقي وتمليك المستأنفه الاسهم المباعه من المستأنف عليه بثمن البيع الحقيقي وقدره / ١٤٨٥٠ / ل ٠ ن ٠ وتضمن المستأنف عليها الرسم والمصاريف واتعاب المحاماة .

وتبين ان محققا مستئناف جبل لبنان اصدرت بتاريخ ٦ نيسان سنة ١٩٥٢ قرارها وهو يقضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الاساس تصد ير الحكم المستأنف وتضمن الجهة المستأنفا لرسم والمصاريف وخمسين ل ٠ ن ٠ بدل اتعاب محاماة ومصاريف مبلغ التأمين .

وتبين ان السيدة ناسا الخريب ميزت القرار الاستئنافي المذكور وطلبت قبول التمييز شكلا ونقض القرار المطعون فيه ورد ادعاء التمييز عليه التنازل عن حق الشفعة وقبول دعوى الشفعة المقدمة ضمن لائحة مستجعبا لشروط القانونية وتحليفا للتمييز عليه على ان الثمن المعين في عقد البيع هو الثمن الحقيقي وفي حالة نكوله عن خلفائيمين تمليك المدعية الاسهم المباعه من التمييز عليه بالثمن الحقيقي البالغ / ١٤٨٥٠ / ل ٠ ن ٠ واعادة الزائد من المبلغ المدفوع ، وفي حالة خلفائيمين على ان الثمن الحقيقي هو الثمن المعين في عقد البيع تمليك المدعية ثلثا لائحة لقاء ذلكا ثمن مضافا اليه الرسم القانونية وتضمن التمييز عليه نفقات المحاكمه كافة والاضرار والخسائر واتعاب المحاماة .

وقد أدلت التمييزة بأسباب تلخص بما يلي :

### السبب الاول :

ان القرار التمييزي جاء مخالفا للقانون وغير مبني على أساس قانوني ذلك لان المدعية قالت في استئنافها ان مجرد اقامة احد الشركاء دعوى القسمة لا تكفي لازالة الشيوخ وبالتالي لم يشر بممارسة حق الشفعة اذ القرار يعطل مشتركا بالشيوخ الى ان يصدر

الحكم بدعوى القسمة ويسجل في السجل العقاري ، فإذا اشترى أحد حصة شائعة بعد إقامة دعوى القسمة ولم يأخذ علمًا بها ، فإن التسجيل في الحصة المبيعة ان يمارر حقه في الشفعة لتمت الحصة ويظل مالنا هذا الحق الى ان يصدر الحكم القاضي بالقسمة ويسجل في السجل العقاري ، فإذا أقام الشفيع دعواه قبل صد والحكم وتسجيله وانتمت الدعوى بالقسمة فان حق الشفيع يتحول ومفعول تسجيل حكم القسمة الى الحصة المفردة التي تانت لشريكه وينحصر حق مشتري تلك الحصة في قبض ثمن البيع ، فأجابت محكمة الاستئناف على ذلك بان الحكم القاضي بقسمة العقارات المشتركة صدر بتاريخ ١٢ نيسان سنة ١٥١ وان المدعية المستأنفة أقامت دعوانا هذه بتاريخ ٣ ايار سنة ١٥٢ اي بعد الحكم بدعوى القسمة بان هذا التدليل قد بني على خطأ في سرد الوقائع ، فالحكم القاضي بالقسمة وبالصح العقد القضائي المثبت للقسمة الرضائية صدر بتاريخ ٢ نيسان سنة ١٥٢ وليس بتاريخ ٢ نيسان سنة ١٥١ وهذا غير مختلف فيه بين الفريقين ، وفضلا عن هذا فان قرار محكمة الاستئناف يقتصر على القول بان دعوى الشفعة تقدمت بعد الحكم القاضي بالقسمة دون ان يتعرض للنقطة القانونية التي اثارها المستأنفة لجهة مفعول الشراء بعد دعوى القسمة وقبل تسجيل الحكم والاتفاق المثبت للقسمة وتأثيره في حقوز الشفيع ، فتكون محكمة الاستئناف قد خالفت احكام المادة ٤٤٤ من الاصول المدنية التي توجب عليها الرد بأسباب ملائمة على كل نقطة من نقاط النزاع .

### السبب الثاني :

طلبت المدعية في السبب الثاني من استئنافها ان اذا لم تأخذ محكمة الاستئناف بالسبب الاستئنافي الاول يجوبق النظر في دعوى الشفعة الى ان تفصل دعوى بطلان القسمة العينية على انتقال حصة شريكها البائع للمدعى عليه بالشفعة وانتفاء حق هذا الاخير بالخصومة بعد البيع الصادر عنه ، فأجابت محكمة الاستئناف بان المدعية لم تبرز صراحة عن الدعوى التي تزعم اقامتها ، وانه لا يمكنها التذرع بعدم علمها بشراء المستأنف عليه بعد ان تسجل شراؤه في السجل العقاري لان لهذا التسجيل قوة تجاه الجميع فضلا عن انه تان يجب على المستأنفة ان تبرز قرارا من المحكمة لصالحه يبطل القسمة او يوقف

قانوني ، فالخصم لم يشتر تقديم دعوى ابطال المصالحة المختصة بالقسمة بتليل قوله  
ان دعوى الابطال ليست في التراجع الا تحايلا على القانون الذي يقضي بمنع سماع دعوى  
الشفعة بعد زوال حالف الشيوخ ، والمستأنفة لا تدلي تأييدا للدعوى المذكورة الا بانها  
لم تكن عالمقعد الاتقان على القسمة بشراء المستأنف عليه نصيب ميشال غريب الذي سجل في  
السجل العقاري قبل القسمة والحكم بها بأكثر من سبعة أشهر ، فهذا القول يستفاد منه  
وجود دعوى الابطال واطلاع الخصم عليها ، فلو لم يكن مطلعاً عليها لما بحث في مضمونها  
وناقش في اسبابها وبالتالي لا ضرورة للاستحصال على قرار بوقف تنفيذ الحكم القاضي  
بالقسمة طالما ان لا حكم بالقسمة بالمعنى القانوني ، لان الاحكام التي تصدق اتفاقات  
الفرعيين تعتبر عقوداً قضائية يطعن فيها عن طريق الطعن في العقود ، وعند ما يطلب  
ابطالها يجب الفصل في طلب الابطال اولا ، ولا يجوز اعضاؤها مفاعيل الاحكام ليقال  
بوجوب العمل بها الى ان تبطل او يصدر قرار بوقف تنفيذها .

### السبب الثالث :

ان المدعية بينت في استئنافها ان مجرد توقيع شخص ثالث اجنبي عن  
دعوى القسمة على خريطة القسمة لمنظمة من الخبراء دون اعلان الصيغة التي يوقع بها  
تلك الخريطة ودون ان يظهر شراء ، بل حصص من احد الشركاء ، وانه تدخل في المحاكمة  
كشتر لتلك الحصص لا يمكن ان ينشأ عنه اي مفعول تجاه الشفيع الذي لم يعرف بشراء  
ذلك الشخص ولا بتوقيع امضائه على الخريطة ، فضلا عن ان مجرد اظها هذا الشخص  
صفته كمشتر بتوقيعه خريطة القسمة لا يؤدي الا الى علم الشفيع بالشراء ، وهذا العلم لا  
ينشأ عنه سقوط حق الشفيع بالشفعة بل يظل بإمكانه ممارسة ذلك الحق في المهلة القانونية  
طالما انه لم يتبلغ انذارا وفقا للاصول يبين شروط البيع ، اما جواب محكمة الاستئناف فهو  
مخالف للقانون وغير مبني على اساس قانوني ، لان الافادة المبرزة من محكمة الدائرة لا تثبت الا  
كون حليم فقير وقع الخريطة كما وقعت المدعية ، وان المختار صدق على صحة بعض التراخيص  
بتاريخ مدين واما توقيع الخريطة بان واحد بحضور جميع من وقعوها فهذا غير ثابت على

الإطلاق، فاستناد محقق لا يستتفان إلى الأمانة المذكورة لقبول بان التوقيع الخريطة من الجميع حصل بذات التاريخ وأن التوقيع من اعتراض أو تحفظ يعد قبولاً بالقسمه وتنازلاً عن دعوى الشفعة، هو تشويه لمعنى الأمانة المذكورة واستناد لبرقائح لا تثبتت.

أن الأمانة العبرزة تشير إلى رسوم خمسة أمضات على الخريطة وإلى أن أربعة من أمضات عليها من المختار، أما الأمضاء الخمس وهو أمضاء طالبها للنقذ فلا تشير لتنا الأمانة إلى التصديق عليه من المختار، فيكون الأمضاء قد وقع في غير الوقت الذي وقعت فيه الأمضات الأخرى المصدق عليها، وبهذا ينهار الأساس الذي بنت عليه محكمة الاستئناف حكمها بثبوت عدم صحة الواقعة التي اعتمدت عليها، هذا فضلاً عن أن لا قيمة قانونية لتصديق المختار على الاتفاقات، لأن قانون المختارين لا يخوله هذا الحق فلا اعتبار لتصديقه بجره فيما يخص عن اختصاصه، فتكون محكمة الاستئناف قد خالفت القانون باستنادها إلى تصديق المختار.

وتبين أن الجهة المميز عليها قدمت بتاريخ ٢ حزيران سنة ١٩٥٣ لائحة جوابية طلبت فيها أعضاء القرار برد استدعاء النقذ وتضمين المميز في رسوم والمصاريف والعطل والضرر والاعتاب.

وقدمت لجهة المميز لائحة جوابية مؤرخة في ١٧ حزيران سنة ١٩٥٣ كترت فيها أقوالها وطلباتها السابقة.

وقدمت لجهة المميز عليها لائحة جوابية مؤرخة في ١٩ حزيران سنة ١٩٥٣ كترت هي أيضاً أقوالها وطلباتها.

ولدى المذاكرة في جميع ما تقدم:

فسي الشكسل

لما كان التمييز ورد ضمن المدعى القانونية مستجعماً كافئاً لشروط فهو مقبول

حيث ان محكمة الاستئناف قد عثت قرارها بان الحكم الثاني بقسمة العقارات المشتركة قد صدر بتاريخ ٢٢ نيسان سنة ١٥٢٦، وان المدعية السيدة اسما الغريب ادعت بالشفعة بتاريخ ٣٠ ايار سنة ١٥٢٦ اي بحد الحكم بالقسمة لرضائية تلك القسمة التي وقعت على خريطةها المميزة رقع عليها المير عليه السيد حلیم الغفري كما يستفاد من الالافاة المبرزة من محكمة الدامرا المؤرخة في ١٢ / ٥ / ١٥٢٦ وانه لا يمكن للسيدة فريب بعد ان اجرت القسمة مع السيد غفري ووقعتها ان تتذرع بعدم معرفتها بصفة هذا الاخير.

وحيث ان المميز ضده بالاضافة الى ما جاء في كرائحه البدائية والاستئنافية تد ليلا على معرفة الميزة لصفة المير عليه حصلت المرافقة على القسمة وقد عزز ادلته هذه بالافادة الرسمية المستخرجة عن محضرا لمحكمة لدى الحاكم المفرد في جلسة ١٢ / ٤ / ١٥٢٦ المتضمنة طلب السيد ميشال الغريب بائع المميز عليه وذلك بحضور الميزة امهاله لسؤال شركائه في الملك وسران حلیم الغفري الذي اشترى حصته للمرافقة على القسمة المعروضة التي اجراها المهندس فلا يمكن والسالة هذه وصف هذا الالافاة بانها واقعة جديدة لا يجوز الاستناد اليها تمييزا قبل قبول طلبها للنقض.

١) وحيث ان محكمة الاستئناف قد استندت برد ما طلب وقف الدعوى النهائية لحين انتهاء دعوى ابطال القسمة ليس فقط على عدم ثبات المميز بوجود دعوى ابطال وعلى عدم علم المميز عليه بها بل استندت ايضا على علم الميزة بشراء المميز عليها العقار الذي تسجل في ١٨ / ٢ / ١٥١٦ على ان تقدير ما اذا كان من ضرورة لوقف الدعوى يعود لسطان محكمة الاسامر ولا يدخل تحت تمحيص محكمة التمييز.

٢) وحيث ان محكمة الاستئناف قد خلصت الى القول بان السيدة فريب بتوقيعها خريطة قسمة مع السيد غفري بدون تحفظ تكون قد رضيت بالقسمة وتنازلت عن حقها بطلب الشفعة ان هذا ازال سالتا الشيخ الذين هو سببا لشفعة

وحيث ان المحكمة تكرر قد ردت ضمننا باقي الاسباب المدلى بها لاننا  
بنت قرارها بروك الدعوى على قبول التمييز بالمصادقة على القسمة التي امتثل فيها التمييز  
عليه الامر الذي ازال الشيوخ وبالتالي حقها بالمطالبة بالشفعة.

٣ (وحيث انه لا يترتب على محكمة الاستئناف الرد على كل حجة او دليل  
انما يكفي ان تعطل حكمها تعليلا كافيا كما فعلت تبين النتيجة التي وصلت اليها)

٤ (وحيث ان تقديرا لقرائن والقرائن يعهد لسلطان محكمة الاسرار المطلق  
ولا يدخل تحت تمحيص محكمة التمييز)

وحيث ان القرار المطعون فيه قد ردت على النقاط الهامة التي لنا مفحولها  
على نتيجة الحكم ردا قانونيا معطلا فلا يكون والدالة هذه قد خالف احكام الفقرة  
الاولى من المادة ٤٤ من الاصول المدنية.

فلهذا الاسباب

وبعد تلاوة التقرير والمدونة.

تقرر بالاجماع قبول التمييز شكلا وورده في الاسرار وبرام القرار المطعون

فيه ومصادرة الغرامة التمييزية لصالح الخزائن وتضمن التمييز الرسم والمصاريف وماية ليرة  
لبنانية بدل اتعاب محاماة التمييز عليه.

قرار صادر وافهم علنا في ٣٠ كانون الاول سنة ١٩٥٣.

الرئيس

سيوفسي

مستشار

مستشار

مستشار

مستشار

مستشار

الكاتب

تونس

