

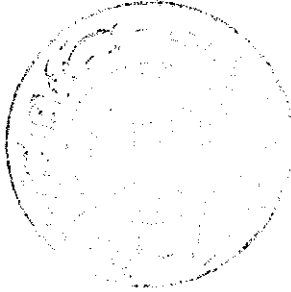
اساس ٩٣ / ١٥٤

قرار ٩٣ / ٣٦

تاريخ ٩٣ / ٦ / ١٧

تـرررر

باسم الشعب اللبناني



المدعي / انطوان الفرد حرفوش بوكالة الاستاذ يوسف الديك

المدعى عليها / الدولة اللبنانية

المطلوب ادخاله / المحامي الاستاذ شوقي الحلو

ان الهيئة العامة لمحكمة التمييز مؤلفة من الرئيس الاول فيليب خير الله وروساء

الغرف السادة : مصطفى عوجي ، خليل زين ، حكمت هرموش ، جورج قاصوف .

حيث ان السيد انطوان الفرد حرفوش تقدم بواسطة وكيله باستحضار تسجيل في

القلم بتاريخ ١٢ / ٧ / ١٩٩٢ ادعى فيه على الدولة اللبنانية بشأن المسؤولية الناجمة عن اعمال القضاة

بسبب القرار الصادر بالاكثرية عن محكمة استئناف جبل لبنان المدنية - الغرفة الخامسة - بتاريخ

٢٦ / ٥ / ١٩٩٢ تحت رقم ٩٢ / ٣٦ ، وهي الاكثرية الممثلة بالمستشارين السيدين انطوان رشمانى

وزهراب فيوازيان - ومع مخالفة الرئيس السيد وائل طباره ، وقد انتهى القرار الى رد الاستئناف فى الاساس

وتصدق الحكم الابتدائى المستأنف الصادر فى ٢٢ / ١٢ / ١٩٨٨ باسقاط المستأنف ( المدعى ) من

حقه بالتمديد القانونى فى الأجر الذى يشغله كسوبر ماركت فى عقار المستأنف عليه ( المطلوب ادخاله )

الاستاذ شوقي الحلو رقم ٧٢ بعدد افسخ اجارته والزامه بالاخلاء فورا .

وطلب المدعى قبول الدعوى نظرا لاستيفائها جميع شروطها القانونية ونظرا لجدية

اسبابها عملا بنص المادة ٧٥٠ م٠م ولان الدعوى مبنية على اساس الخطأ الجسم وهي مبنية على اسباب

واضحة وجدية ، ولان الضرر محقق بالنسبة للمدعى نتيجة اسقاطه من حق التمديد .

وتقرير وقف تنفيذ الحكم

واصدار القرار بابطال الحكم الاستثنائي واحالة القضية الى هيئة استئنافية

اخرى من اجل اعادة النظر فيها والحكم للمدعي بتعويض عادل عن الضرر الذي لحق به .

وسندا للمادة ٧٥٠م/٥٠م

بعد المذاكـرة

١- في استيفاء الدعوى شروط تقديـمها :

حيث ان القرار الاستثنائي المطعون فيه لم يبلغ الى المدعي فلم تكن مهلة قد سرت

بحقه عند تقديم دعواه الحاضرة

وحيث ان الاستحضر وقعه محام وكيل مفوض صراحة باقامة هذه الدعوى بالذات ،

وتضمن بيانا بالقرار المشكـونه ، وقد ابرزت صورة طبق الاصل عنه ، وبيانا بالاسباب المبنية عليها الدعوى وربطه ايضا بات ايداع التأمين ودفـع الرسم

فتكون الدعوى قد استوفت شروط تقديـمها من هذه النواحي

٢- في جدية الاسباب :

آ- في الوقائع

حيث انه يتبين من الاوراق الوقائع التالية :

- كان العقار ٧٢ بعيدا حيث مأجور المدعي جاريا على ملكية وديع الشعارثم

انتقل سنة ١٩٧٧ الى ملكية نصرى الشعار ، وخلال عام ١٩٨٣ الى الاستاذ شوقي الحلو .

- خلال حزيران ١٩٧٥ استأجر المدعي من وديع الشعار محلا كان باجارة جورج

نعمه ، وحددت وجهة الاستعمال بسوبر ماركت ، مع منع اى تعديل بوجهة الاستعمال .

— بعد ان اشترى الاستاذ حلو العقار استدعى من قاضي الامور المستعجلة خبيراً  
فكلف الخبير السيد توفيق برهاري للتثبت من وجهة استعمال المأجور فاجرى الخبير الكشف في ٢٦ / ٣ / ١٩٨٣  
واثبت في تقريره ان المأجور اصبح ، بدلاً من سوبر ماركت ، محلاً لتجارة وبيع الملابس الولادية على  
اختلاف انواعها وبعض الملابس النسائية مع اعداد التجميل تحت اسم " بوتيك سامو "

— في ١٢ / ٥ / ١٩٨٣ اقام الاستاذ حلو الدعوى طالباً بفسخ عقد الايجار لان  
المستأجر المدعى عليه خالف نصوص عقد الايجار فغير وجهة الاستعمال .

— عين القاضي المنفرد الخبير شكري غانم فافاد في تقريره

ان المدعى عليه تعاطى في المرحلة الاولى لاجارته بيع المشروبات والمعلبات والحبوب  
والشوكولا وسواها ( في ظل ملكية وبيع الشعار )

وفي مرحلة لاحقة ( في ظل ملكية المرحوم نصرى الشعار واتصالاً بملكية الاستاذ  
حلو ) تحول المحل الى تجارة الثياب الولادية واللبسة النسائية الداخلية وبعض مستحضرات التجميل وهـ  
وسواها .

وفي الفترة الاخيرة راح المدعى عليه يتعاطى اعمال الصيرفة بصورة علنية وتم  
تجهيز القسم الامامي من المحل بالمكاتب والكراسي الجلدية لاستقبال الزبائن وهناك صيرفي داخل  
المحل اسمه سيمون حروفوش

وان اعمال الصيرفة لاتزال مستمرة حتى الان مع عرض الثياب الولادية وبعض  
مستحضرات التجميل دون التجارة بها .

— بتاريخ ٢٢ / ١٢ / ١٩٨٨ صدر الحكم الابتدائي باسقاط المدعى عليه من حق  
التמיד وفسخ اجارته والزامه بالاخلاء ، لمخالفته مندرجات عقد الايجار ولان الضرر واقعا لمجرد حصول  
المخالفة لانه يفقد المأجور مزاياه التأجيرية المعول عليها عند التأجير

تصدق الحكم بالقرار المشكومنه .

## ب- في اسباب الدعوى :

حيث ان المدعى يدلي بتوفر عنصر الخطأ الجسمي في القرار المشكوك منه سندا للمادة

٢٤١ فقرة ٤/م\*م ويسير الى مكان الخطأ الجسمي فيقول :

الف - ان الحكم ، بقوله انه اذا اتفق الفريقان على ان الضرر يقع باحد هما في حالة معينة فلاسبيل للقول بعدم وجود الضرر ، قد وقع في خطأ جسمي لتعارضه مع احكام قانون الاجارات الاستثنائي الذي نص بصورة حصرية على اسباب الاسقاط من حق التمديد في المادة ٩ فقرة ب من قانون ٨٢/٢٠ ووجب تحقق قيلم ضرر فعلي من تغيير وجهة الاستعمال ، وان الخروج عن الحالات الحصرية فيه خطأ في تطبيق المبادئ الاولية للقانون وتفسير المادة التاسعة فقرة ب تفسيريا يناقض احكامها الصريحة الواضحة ، وان الضرر هو عنصر مادي ينبغي ان يظهر ويحدد وان يكون مباشر وحالي وآني ، ومثل هذا الضرر غير متحقق .

باء - اعتماد الحكم على اسباب متناقضة يشكل خطأ جسيما ، فالقرار يعتبر حينما ان مساحة المأجور موضع الدعوى لاتوجهه تنفيذ الغاية الاساسية من التأجير وهي انشاء السور ماركت بينما يقول حينما آخران غاية الاجار وهي سور ماركت تعنى حتما المخازن الكبرى الى ان يعود ويقول بان القول بعدم صلاحية المأجور لهذا النوع من الاستعمال بالنظر لضيق مساحته لا يؤخذ به .

وان الحكم الذي اخذ بتقرير الخبير يناقض هذا التقرير بالنسبة لعنصر الضرر

اذ اكد الخبير انه لا يوجد اي ضرر يلحق بالمالك او بالمأجور من جراء تغيير وجهة الاستعمال

جيم - ان قول الحكم الاستثنائي انه لا سبيل للدعاء بموافقة المؤجرين الاسبق

والسابق الضمنية اذا كانت الموافقة تتناقض مع المستندات الخطية ، يشكل خطأ جسيما بتفسيره القانون

( المادة ٤ من قانون الاجارات رقم ١٠/٢٤ ) تفسيريا مناقضا لاحكامها الصريحة التي لم تكن توجب

الموافقة الصريحة .

دال - ان تفسير الحكم الاستثنائي لعقود الايجار تفسيراً خلافًا لنصها الصريح وتأكيداً أموراً استند إليها تتعارض مع الأدلة الظاهرة والصريحة بشكل بدوره خطأً جسيماً

وانه ثابت ان مساحة المأجور لا تتجاوز ٣٦ م<sup>٢</sup> م وان هذه المساحة لا تؤهلها لإنشاء سور ماركت وهذا ما أكدته القرار الاستثنائي ، الا انه تجاهله بعد ذلك وقال ان عدم صلاحية المأجور بالنظر لصغر مساحته لا يمكن الاخذ به لان المهم عند تنفيذ العقود ان تنفذ وفقاً للمفهوم الذي اعتمده فريقا العقد ، وان ما يعطل تنفيذ عقد ١٩٧٥ هو ان يبيع المستأجر فيه صنفاً واحداً

وان عدم اخذ الحكم الاستثنائي بمعنى كلمة سور ماركت كما جاءت في عقد الايجار وصغر مساحة المأجور وعدم امكانية وضع العديد من الاصناف في مثل هذا المأجور وعدم امكانية الخدمة الذاتية للزبون ٠٠٠ وعدم اخذه بامكانية استعمال صنف واحد من البضاعة في مثل هذا المأجور وعدم اخذه بمفهوم التجارة العامة ٠٠٠ يشكل تفسيراً او تأويلاً للعقد خلافًا لنصه الواضح الصريح ويشكل استناداً الى امور تتعارض مع وقائع الدعوى وأدلتها الظاهرة والصريحة ، وكل ذلك يشكل الخطأ الجسيم

هـ - ان عدم رد الحكم الاستثنائي على المسألة المثارة من قبل المدعي الحاضر والمتعلقة ببيادى العدل والانصاف يشكل خطأً جسيماً ، وان هذه البيادى توجب عدم اسقاط المستأجر من حق التمديد اذا بدل وجهة استعمال المأجور كلياً تحت وطأة الاحوال الاقتصادية والامنية .

واو - ان ارتكاز الحكم على اسباب غير تأكيدية او منطوية على الشك يشكل ايضاً خطأً جسيماً ، فهو ارتكز على تقرير الخبير غانم للقول بتغيير وجهة الاستعمال وقد جاء في تقرير الخبير ان المستأنف تعاض في المرحلة الاولى لاجارته ببيع المشروبات والمعلبات والحبوب \* وذلك على الأرجح في ظل ملكية المالك الاسبق وبيع الشعار .

وان انعدام السبب عن طريق ارتكاز الحكم على اسباب غير تأكيدية او منطوية على الشك يشكل خطأً جسيماً يوجب ابطال الحكم .

زين - ان الحكم الاستثنائي اخطاء خطأ جسيما بمناقضته المعنى الواضح والصريح لما جاء في تقرير الخبير غانم لجهة ممارسة اعمال الصيرفة في الأجور ، واعتماده على هذا الامر لاثبات التفسير في وجهة الاستعمال مع ان المطلوب ادخاله كان قد احتفظ بحقه باقامة دعوى مستقلة بهذا الخصوص .

### ج في تقرير جدية الاسباب

حيث ، على ضوء ما تقدم ، من وقائع واسباب

ومناء على مفهوم الخطأ الجسم المعبر عنه في البند ٤ من المادة ٧٤١ م م وعلى البادئ التي تحكم الدعوى البنية عليها ومنها :

الف - ان دعوى المسؤولية هذه التي تقام امام اعلی هيئة قضائية هي مراجعة غير عادية وهي استثنائية جدا بدليل ان الشروع بالمحاكمة فيها غير ممكن قبل التأكد بادئ ذي بدء من جدية اسبابها والا رفضت قبل اى بحث او مناقشة في موضوعها وحتى قبل تبليغها الى الاخصام ، كما ان من يخسرها في الشكل او في الموضوع يقضي عليه حكما بالتعويض (المادة ٧٥٠ م م)

باء - ان الهيئة العامة ليست في دعوى المسؤولية هذه مرجعا تمييزيا ينظر بطعن موجه ضد ثرار لاختفاء مدعى وقوعها فيه .

جيم - ان نظر الهيئة العامة في دعوى المسؤولية الواردة في القانون بعنوان " مداعة الدولة بشأن المسؤولية الناجمة عن اعمال القضاة العدليين " ينحصر في اعمال القاضي المدعى وقوع الخطأ في الحكم بسببها ، ويبحث ، في نطاق هذه الاعمال ، عن اخلال القاضي بواجباته المهنية على ماورد في المادة ٧٤١ م م في تحديدها الخطأ الجسم بانه " الذي يفترض ان لا يقع فيه قاض يهتم بواجباته الاهتمام المادى "

وقد درجت الهيئة العامة على وصف الاخلال المشكل للخطأ الجسم بالاهمال المفرط او الجهل المطبق للقانون .

وعرضت في قراراتها الحديثة (قرار تاريخ ٢٩ / ١٢ / ١٩٩٢ - دعوى عقبي /

الدولة وسببان - وقرار رقم ٢٣ تاريخ ١٣ / ٥ / ١٩٩٣ - دعوى بنك التجارة الخارجية / الدولة  
والاستاذ حبيب الحاج ) ، لابرز واجبات القاضي ووجه الاهمال فيها الذي يمكن ان يشكل الخطاء  
الجسيم .

٢١ - ( ومن اهم واجبات القاضي درس الملف في وقائعه والتبصر في وقائع القضية وتقييم  
الادلة وتقديرها وتفسير المستندات عندما تكون بحاجة الى تفسير ثم تفصي القاعدة القانونية التي  
يجب بنظره ان تطبق فيطبقها في صراحتها غير القابلة التأويل او بعد تفسيرها عنده ما يقتضي الامر ذلك  
وفق قواعد التفسير ، بحيث لا يصدر حكمه بصورة كيفية او اعتباطية او تحكيمية .

دال - من هنا ، ومجمل القول ، ليس كل خطأ في الحكم ليشكل الخطاء  
الجسيم في عمل القاضي ، المقصود بالمادة ٧٤١ م.م بل يقتضي ان يكون الخطاء في الحكم ناتجا عن  
اهلال القاضي بواجباته اخلايا واضحا وفاضحا ولا جدل فيه .

وعلى هدى هذه المبادئ

ومن الرجوع الى القرار المشكوم

الذي عرض بالتفصيل لكل ما ادلى به الطرفان

ثم انطلق في الرد عليه من الشروط الخصوصية المدونة في العقد وفيها ، " انه

لا يحق للمستأجر اجراء اى تعديل للجهة المعدة لاستعمال هذا المأجور . . . . . والا يكون هذا الاجار  
ملقى على مسؤولية المستأجر الحقيقية والجزائية " .

واشار الى ما اثبتته الخبير شكري غانم في تقريره والى ما جاء في الحكم الابتدائي

ولاحظان السلطات الادارية لم تنظم بشرة عامة مواصفات السوبرماركت ، وان

مساحة المأجور لاتتجاوز ٣٦ م.م وواجهته على الطريق ضيقة جدا ( اقل من خمسة امتار )

ليخلص الى ان هذه المساحة لا توهلة تماما لتنفيذ الغاية الاساسية من التأجير

وهي انشاء سوبرماركت

وانه يجب معرفة نية الفريقين من كلمة سوبرماركت استدلالا من معنى العبارة

اولا .

وان هذه العبارة تعنى تعددية الاصناف والخدمة الذاتية للزبون ، وان ما جاء

في عقد الايجار من ان غاية الايجار هي سوبرماركت تعني حتما تعددية في الاصناف وخدمة ذاتية

للزبون ، وان ذلك غير مسحيل في محل تبلغ مساحته ٣٦م<sup>٢</sup>م<sup>٢</sup> وان اى قول معاكس يؤدي الى تعطيل

تنفيذ العقد ، وان ما يعطل تنفيذ عقد ١٩٧٥ هو ان يبيع المستأجر فيه صنفا واحدا من البضاعة

وان المستأنف باقتضاره على بيع الملابس في مأجوره ثم تحويله الى محل للصيرفة

خالف وجهة الاستعمال المحددة في العقد

ثم عرض القرار لوسائل دفاع المستأنف

وقال ، بشأن ادعاء موافقة المالكين الضمنية ان لاسبيل لذلك لتناقضه مع

المستندات الخطية ، وقد بقيت عبارة " سوبرماركت " في كل عقود الايجار المتلاحقة "

وانه ليس من حاجة لبحث ما يشير المستأنف من تنازل او عدم تنازل وبيع ومن ثم

نصرى الشعار عن حقوق الادعاء ، لان التغيير استمر بعد شراء الاستاذ حلو سنة ١٩٨٣

وان معرفة او عدم معرفة هذا الاخير بالمخالفة الحاصلة قبل شرائه لا ترتب

حقوقا للمستأنف تجاه المستأنف عليه لانه لا يتبين من المعرفة - حتى لو ثبتت - موافقة المستأنف عليه

على تغيير وجهة الاستعمال

وان عنصر الضرر الذي اشترطته المادة ٩ فقرة ب من قانون ٨٢/٢٠ بقي

غير موضح في النص ويفتضي العودة بشأن ذلك الى الجايدى العامة ، ويتحقق من مخالفة ما اتفق

عليه الطرفان وعلقا اهمية على عدم المخالفة .



وعلى اساس كل ما تقدم

وبعد الاحاطة بتعليقات القرار الاستثنائي المشكوهه من زاوية المبادئ التي تحكم دعوى المسؤولية عن اعمال القضاة ، لا ترى الهيئة ان الاسباب المدلى بها لقبول بشرف الخطاء الجسم في اعمال القضاة بسبب لقرار المذكور تكفي بالجدية التي تمكن من قبول الدعوى والمسير بها

فتكفي الدعوى مردودة منذ الان بكافة الطلبات الواردة فيها لعدم جدية الاسباب المبنية عليها ويقتضي بالتالي مصادرة التأمين والزام المدعي بان يدفع للدولة تعويضا تقدره الهيئة بمبلغ مليون ليرة .

لذلك

فان الهيئة تقرر بالاجماع :

١- عدم قبول الدعوى بكافة الطلبات الواردة فيها

٢- تضمين المدعي التفتحات كافة والزامه بان يدفع للدولة المدعى عليها مبلغ مليون ليرة ومصادرة التأمين .

الرئيس الاول خير الله



الرئيس هرموش



الرئيس زين



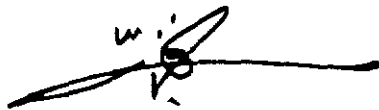
الرئيس قاصوف



الكاتب حمود

اصدر هذا القرار بموجب محضر على حده في ١٧/٦/١٩٩٣

الرئيس الاول



الكاتب ماجدة حمود