

رقم الاساس : ٨٦ / ٥

قرار نقض : ٨٧ / ٣

المميزة : بلدية ذوق مكاييل

ضد : ادوار لعود واكد

بتاريخ ٣٠ / ١٢ / ٨٧ اجتمعت الهيئة المؤلفة من السادة الرئيس كامل ريدان والمستشارين روجيه شدياق وسامي عون بحضور الكاتب عدنان قصاب وافهم القرار المدون على حد تعلنا .

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة التمييز ، الغرفة المدنية الثالثة

لدى التدقيق والمذاكرة

تبين ان بلدية ذوق مكاييل باستدعائها المتيد في قلم هذه المحكمة بتاريخ

٨٦ / ١ / ٩ طلبت بوجه السيد ادوار لعود واكد نقض القرارات التالية :

١ = قرار اعدادى صادر عن محكمة استئناف جبل لبنان ، الغرفة الخامسة تاريخ

٨٤ / ١ / ٩ قضى بان التاريخ الذي تحدد بالنسبة له اسبقية اشغال المستاجر

تطبيقا للمادة السادسة من قانون الاستملاك هو التاريخ الذي تتم فيه معاملات النشر

المفروضة بالمادة ٤٨ من ذات القانون .

٢ = قرار اعدادى صادر عن المحكمة ذاتها تاريخ ١٨ / ٢ / ٨٥ قضى بان

حق المستاجر لا يعتبر ناشئا بعد مرسوم التخطيط بمفهوم المادة السادسة من قانون

الاستملاك فقرتها الثالثة . ويعتبر متوقفا من هذا القبيل الشرط المفروض بالفقرة المذكورة

لاستحقاق تعويضي الاخلاء .

٣ = القرار النهائي الصادر عن نفس الغرفة رقم ٨٥ / ٣٩ وهو يقضي باعلان

توجب تعويض الاستملاك المنازع بشأنه للمستأنف ويرد منازعة البلدية بمقدار

التصوير المحدد من قبل لجنة الاستملاك لعدم الاختصاص .

وقد عرضت طالبة النقض لجهة الوقائع انه بتاريخ ٣١ / ١٠ / ٧٣ صدر المرسوم

رقم ٦٣٣٥ بتصاديق التعميم التوجيهي العام لمناطق ذوق مصبح - ذوق مكاييل

وقد نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٥ / ١١ / ٧٣ ووصفت اشارته على صحائف المقارنات

التي يشملها هذا التعميم واستنادا الى المرسوم المذكور تم استملاك بعض المقارنات

المصابة بالتخطيط ذوق مكاييل ومنها المقارنات رقم ١١٤ حيث المجاور موضوع الدعوى

بتاريخ ٦ / ٤ / ٧٩ اشترى المطلوب النقض ضدّه العقار رقم ١٤٦٣ المحادى
للعقار ١١٤ حيث الماجور الذي يشغله ، وتقدم في ٢٦ / ٥ / ٧٩ بطلب ترخيص
لاقامة بناء عليه . في ١١ / ٧ / ٧٩ استحصل على الترخيص لاقامة بناء سفلي (
مستودعات) وارضى (مازن وعيادة ومكتب) واول (شقة للسكن) مع شرفات
وياسر البناء .

وبتاريخ ٢٧ / ٣ / ٨٠ احوالت الادارة المستطكة بيان الاستملاك الى
اللجنة البدائية لتحديد التعويض المتوجب اصولا . فابرز المطلوب النقض ضدّه الى
اللجنة فقد ايجار مع افادة صادرة عن مالية جبل لبنان يشتان انه يشغل الماجور
منذ . / ١١ / ٧٥ اي بعد صدور مرسوم المنفعة العامة ونشره في الجريدة الرسمية .
وبتاريخ ١٤ / ٥ / ٨٠ وبعد ان انجز المطلوب النقض ضدّه كامل اللبناء
تقدم من المكتب الفني في يونيو بطلب تعديل وتسوية المخالفة الحاملة باضافة
طابق جديد سفلي (مخازن على البناء المرغى اساسا .

ثم بتاريخ ٢٠ / ٥ / ٨٠ اصدرت اللجنة الاستملاك البدائية قرارها القاضي
بتعديد التعويض عن اخلاء المساحة المستطكة من ماجور المطلوب النقض ضدّه بمبلغ
/ ٢٥٠٠٠ / ليرة على ان يبت المرجع الصالح بجداء توجب التعويض .
استانفت الادارة المستطكة والمستاجر قرار اللجنة البدائية وفي ٢٥ / ١١ /
٨١ صدر القرار الاستثنائي وهو يقضي بتصديق القرار المستانف للجهة توقيف دفع
التعويضات لحين البت بامر توجبه من المرجع الصالح اما التعويض فقد تحدد عن كامل
الماجور لا عن القسم المصاب بالتخطيط وذلك بمبلغ / ٢٥٠٠٠٠ / ل . ل .
بتاريخ ٩ / ١ / ٨٢ تقدم المستاجر من محكمة بداية جبل لبنان باستحضار
يطلب فيه الحكم له بالتعويض على اساس خمس وسبعين الف ليرة مستندا الى سبب
وحيد هو ان مرسوم المنفعة العامة ينشر في السجل العقارى قبل تاريخ دخوله
الماجور فلا يسرى بالتالي مفعوله على المستاجر فاجابت الادارة بان التعويض غير متوجب
بسبب دخول المستانف الماجور بعد صدور مرسوم المنفعة العامة ونشره في الجريدة
الرسمية وان قيده في السجل العقارى لا يحمي المالك المؤجر فبحجة اولى لا يحمي
المستاجر وهو صاحب حق شخصي لاحق . على العتار ، بحسب الاجتهاد

المستمر ، واكثر من ذلك ، اكدت الادارة بان اشارة الترخيص قيدت في السجل العقارى على صحيفة العقار ١١٤ بالذات بتاريخ ١٨ / ٥ / ٧٤ اى قبل دخول المستاجر الى الماحور في ١ / ١١ / ٨٥ . وبموجب افادة عقارية مبرزة بداية واستمرار ادلت الادارة بان التعويض غير متوجب لاخلاء المدعي المنزل طوعا ولانه يملك بناء شاغرا محاذيا للماجور المستملك ولان دعوة المستاجر للمشول امام لجنة الاستملاك لا يوءك نية الادارة بتنفيذ الاخلاء ان بامكانها في اى وقت ان ترجع عن التنفيذ ان لم تتوفر الاعتمادات اللازمة لهذه الغاية ،

بتاريخ ١٥ / ٣ / ٨٣ اصدرت محكمة البداية قرارا برد دعوى المستاجر

واعتبار ان التعويض غير متوجب .

بتاريخ ٢٦ / ٤ / ٨٢ استأنف المألوب النقض ضد الحكم البدائي

مألوبا فسخه على اعتبار انه لم يتبلغ مرسوم المنفعة العامة وان كلمة حدد وور التي تنص عليها المادة السادسة من قانون الاستملاك تعني ابلاغ اصحاب العلاقة والاشخاص الثالثين ولم يبدل باى سبب اخر وقد طلبت الادارة المستملكة رد الاستئناف وتمديد القرار البدائي واكدت في مذكرتها عدم توجب التعويض لدخول المدعي الماحور بعد صدور مرسوم المنفعة العامة ونشره في الجريد الرسمية وان لا ضرورة لا بلاغه المرسوم لانه تخطيطي وليس مرسوما افراديا وعدم توجب التعويض لان المستاجر ترك الماحور بمشيئته لا بالطلب من الادارة المستملكة .

وبتاريخ ٩ / ١ / ٨٤ اصدرت محكمة الاستئناف عفوا وبدون تذرع المستأنف

بهذا السبب قرارا اعداديا اعتبرت فيه ان التاريخ الذى يحدد بالنسبة له اسبقية اشغال المستاجر تطبيقا للمادة السادسة من قانون الاستملاك هو التاريخ الذى تتم فيه معاملات النشر المفروضة بالمادة ٤٨ من ذات القانون ووصفت مذكرة البلدية قيد المناقشة .

بتاريخ ٢٨ / ١ / ٨٥ قد تمت البلديّة لائحة بعد القرار الاعدادى احتفظت فيه بحق
الاعن بالقرار المذكور للاسباب الواردة فيها .

وبتاريخ ١٨ / ٢ / ٨٥ اصدرت محكمة الاستئناف قرارا اعداديا ثانيا قضت
فيه بان حق المستاجر المستأنف يعتبر ناشئا قبل مرسوم التخطيط ومتوفر الاستحقاق
التمويش واعادت فتح المحاكمة لتقدم البلديّة بتوضيح ما اثارته من انتفاء حق المستأنف
بالتعويض لتركه الماجور الى شقة مجاورة وبين السبب القانوني الموصل لهذه النتيجة
فقدت الادارة لائحة بهذا الخصوص .

وبتاريخ ٢٩ / ١٠ / ٨٥ اصدرت محكمة الاستئناف القرار النهائي الذى قضت
فيه بفسخ الحكم البدائي وعلان توجب تمويش الاستملاك ورد منازعة البلديّة بمقدار
التمويش المحدد من لجنة الاستملاك لعدم الاختصاص .

وان القرار المذكور وما سبقه من قرارات اعدادية مستوجبة النقض للاسباب

التالية %

السبب الاول % مخالفة القانون والخطا في تاييقه وتفسيره في المواد

١٦ و ١٦ من قانون الاستملاك والمرسوم الاشتراعي رقم ٩ / ٩٣٩ .

وذلك عند ما اعتبرت محكمة الاستئناف ان التاريخ الذى تحدّد بالنسبة له اسبقية
اشغال المستاجر تطبيقا للمادة ٦ هو التاريخ الذى تتم فيه معاملات النشر المفروضة
بالمادة ٤٨ لدى القيد في السجل العقارى ، ذلك ان المادة ٤٨ المذكورة واردة
في الباب الثاني من قانون الاستملاك المتعلق بنزع الملكية الناشئ عن التخطيط ونصها
مختص بملكية العقارات المصابة بالتخطيط ولا يتعداها الى حقوق المستاجرين او
المستثمرين واستطردا فقد ذهبت محكمة الاستئناف بعيدا في المخالفة فلم تعط
اى مفعول لقيد اشارة مرسوم التخطيط في السجل العقارى وعلّى صحيفة المقار ١١٤
بالذات رغم ان هذا الاجراء ليس ضروريا بوجه المستاجر الذى توليه الاحارة حقا
شخصيا وليس حقا عينيا .

السبب الثاني / مخالفة القانون والخطأ في تاييقه وتفسيره لجهة الفقرة

من المادة التاسعة من القانون رقم ٢٠ / ٨٢ المختص بالاجارات .

فانتقال الملكية العقار الى الادارة نتيجة وضع يد ها على العقار المستملك

لا يفتح عقد الايجار فيقدم المالك الجديد مقام المتفرغ في جميع حقوقه اما المستاجر

الذي لم يبلغ وجوب رفع يده عن الماحور ، فقد سقط حقه بتمديد اجارته لعدة اناشاً

مسكنا ملائما لسكنه ، فضلا عن انه اخلى الماحور في العقار المستملك طوعا ودون ان

يهدر قرار وضع يد بوجهه ٢ ولم يال منه الا خلاء فيكون حقه بالتعويض قد سقط لما

جاه في القرار الاستئنافي المطلوب نقضه .

السبب الثالث / تشويه مضمون المستندات بذكر وقائع خلافا لما ورد فيها

ولمناقضة المعنى الواضح والتبريح لنصوصها ، وذلك عند ما استخلصت محكمة الاستئناف

من شروع المستانب بالبناء بحسب الرخصة ثم اضافة مسكن ولجوءه الى طلب تعديل

الرخصة ان في هذه الوقائع ما يجهل مشروعا الاعتقاد بان اتمام المستانب على انشاء

وحدة سكنية له كان على علاقة مباشرة عمليات الاستملاك وتحضيرا للاخلاء من اجل

تنفيذ الاقتطاع .

السبب الرابع : في اغفال الفصل في احد المالب ومخالفة قواعد الاختصاص

عند ما اعتبرت محكمة الاستئناف خطأ انها ليست مرجعا لاعادة النظر بقرار اللجنة

الاستئنافية في ما قدرته من تمويض ، وذلك لان اللجنة الاستئنافية قد رتالتمويض

عن كامل الماحور في حين كان على المحكمة ان تبت لجهة حصر التمويض بالجزء المصاب

بالتخليط ولوعلى اساس التتمويض الذي قررته اللجنة الاستئنافية للاخلاء الكامل ، الامر

الذي اغفلته بحجة عدم الاختصاص .

وتبين ان المطلوب النقض ضد ه قدم لائحة جوابية في ٨ / ١ / ٨٧ عرض فيها

وقائع الدعوى وادلى بوجوب رد البالنقض شكلا للاسباب التالية :

اولا / لان الالة التمييز تبلغت اصولا فور عد وره في ٨٤ / ١ / ٩ الحكم
الاعدادى الذى اصد رته محكمة الاستئناف بشأن التاريخ الذى تحدد بالنسبة له
اسبقية اشغال المستاجر وقد تبلغت ايضا فور عد وره في ٨٥ / ٢ / ١٨ الحكم الاستئنافى
الذى يقول بان حق المستاجر المستأنف لا يعتبر ناشئا بعد مرسوم التخطيط .
ولما كانت البلدية لم تطلب تمييز اى من هذين الحكمين ضمن المهلة الشهرين
وهما حكمان يقبلان الطعن على حدة . وكان الحكم النهائى الصادر في ١٠ / ٢٨ /
٨٥ مستندا اليها فيكون التمييز الموجه ضد الاحكام الثلاثة مستوجبا الرد شكلا
لفوات المهلة .

ثانيا - لان القرارات القضائية المتعلقة يقضايا الايجارات والمسندة
الى القانون رقم ٨٢ / ٢٠ لا تقبل التمييز وان البلدية طعن بالقرارات الصادرة عن
محكمة الاستئناف بالاستناد الى قانون الايجارات رقم ٨٣ / ٣٣ المعدل للقانون ٨٢ / ٢٠
ثالثا - لان السبب الثانى من اسباب الطعن والذى تناول بالتخصيص
الحكم الاستئنافى الصادر في ١٨ / ١٠ / ٨٥ فهو مسند فقط الى احكام الفقرة د
من المادة ٣٠ من قانون الايجارات رقم ٨٢ / ٢٠ وان الطعن بقرارات الايجارات
غير جائز تمييزا سندا للمادة ٣٠ من القانون ٨٣ / ٣٣ ذاته .

رابعا - لان السبب الاول لطلب النقض يتناول حصرا القرارين الصادرين
في ٨٤ / ١ / ٩ و ٨٥ / ١ / ١٨ وهذان السبب الاول لم يتناول مطلقا الحكم الاستئنافى
الثالث تاريخ ٨٥ / ١٠ / ٢٨ الذى انهى المحاكمة الاستئنافية ، فحصر السبب الاول
بالحكيمين الاولين دون الاخير يومى الى ابقاء هذا الاخير بناء على اى طعن
خامسا - لان السبب الثالث وكذلك الرابع لم يتضمن ولم يشير الى اى نص
قانونى ترتكز اليه البلدية في اعنيها مما يشكل مخالفة للمادة ٧٠٨ اصول محاكمات
مدنية حديد .

وقد اعاد في الرد على اسباب التمييز :

أولاً : عدم صحة الزعم تشويه المستندات ومناقضة المعنى الواضح لنصوصها وذلك لان محكمة الاستئناف فيما انتهت اليه وقائع تستقل به محكمة الاساس بصورة مألقة يخرج عن نطاق التفسير القانوني ، فضلا عن ان التعديل في رخصة البناء المدلى به لا يؤثر على نتيجة الدعوى ثم ان الرخصة جرى تعدلها بنا لا لحاج رئيس البلدية للاسراع في ترك الما جور في المقار ١١٤ المصاب بالتخاطب وان استنتاج محكمة الاستئناف للعلاقة بين قرار وضع اليد المبلغ من المالك وبين اخلاء الميز للمقار المستملك انما هو استنتاج تقديري وصحيح ، يدخل ضمن حوزة محكمة الاساس بالتقدير اما لجهة زعم تشويه الوقائع بالنسبة للتمويض المقرر عن اللجنة الاستئنافية ، فهو غير صحيح ايضا لانه يعود لمحكمة الاستئناف ان تقرر التمويض عن الاخلاء الكامل للما جور وليس التمويض الجزئي فتحكم بالتمويض المقرر لهذه الغاية من اللجنة الاستئنافية .

ثانيا - في عدم اغفال محكمة الاستئناف البت في احد المطالب وعدم مخالفة قواعد الاختصاص لانها قدرت ان الاقتاع الذي اصاب الما جور في اجزائه الاساسية من مدخله ومطبخه جعله غير صالح بحالته المتبقية ويبرر التمويض الكامل

ثالثا - في السبب الثاني المبني على مخالفة القانون والخطا في تاييقه وتفسيره في الفقرة د ال من المادة التاسعة من القانون رقم ٨٢ / ٢٠ فان هذا السبب مردود لعدم حواز التمييز المسند الى قانون الاجارات .

رابعا - وفي السبب الاول المبني على مخالفة القانون والخطا في تاييقه وتفسيره في المواد ٦ و ١٦ من قانون الاستملاك والمرسوم الاشتراعي رقم ٩٣٩ / ٩ فقد اكدت محكمة الاستئناف في قرارها ٨٤ / ١ / ٩ ان من الشاغل بالايجار لم يعد حقا ماشا بالنسبة لحق الملكية وانه من المفترض ان التشريعات تستلهم في وضعها معاليات واحدة وروحا واحدا ، وقد نصت المادة الاولى من المرسوم الاشتراعي رقم ٩٣٩ / ٩ ان القوانين والمراسيم تصبح مرعية الا اجرا في اليوم الثامن الذي يلي نشرها في الجريدة الرسمية مالم يكن هناك نزع مخالف ، فلا يجوز اعتبار المراسيم نافذة من تاريخ صدورها في الجريدة الرسمية كما ان المبدأ في تحديد تاريخ نفاذ المراسيم والتبليغ من اصحاب

العلاقة والاستثناء» والتبليغ بالنشر اما بالنسبة لغير اصحاب العلاقة وفيما يتعلق
بالاملاك العقارية فالمداء في سريان مفاعيل المراسيم عليهم والقيد في الصحيفة
المينية ومنهم المستاجر .

وقد طالب بالنتيجة رد التأمين شكلا وورده اساسا وابرام القرارات الطعون فيها
لعدم توافر اسباب التمييز واستأرادا كليا رد التأمين باستبدال اي سبب خاطيء بسبب
قانوني صرف ويسرف الذارع عن سبب قانوني خاطيء وتضمن الية التمييز كافة الرسوم
والمصاريف والعمال والضرر ،
في الشك . =

① حيث ان التمييز يوجهه يدلي بادى ذى بدء بوجوب رد التمييز شكلا لانه تناول
القرارين تاريخ ٩/١/٨٤ و ١٨/٢/٨٥ والقرار النهائي تاريخ ٢٨/١٠/٨٥ المسند
اليهما وكانت الميزة قد تبلغت القرارين الاولين فور صدورها ولم تطلعن فيهما ضمن مهلة
الشهرين التي تلت التبليغ وهما حكمان يقبلان الطعن على حدة وتبدأ مهلة الطعن
بأريين النشر بشأنهما من تاريخ تبليغهما سندا للمادة ٧١٠ اصول مدنية جديدة ،
وحيث ان القرارين الذي يفسر نقطة من نقاط النزاع لا يقبل بمجرد هذه الميزة
الطعن على حدة اي بمحز عن القرار المنهني للمقدمة وذلك لانه سندا للمادة ٧٠٤
مماوفا على المادة ٦١٥ اصول محاكمات جديدة لا يجوز الطعن في الاحكام التي تصدر
اثناء المحاكمة الا مع الحكم الذي تنتهي المحاكمة به ويستثنى الحكم الذي ييفصل في
احدى نقاط النزاع واحدى جهاته عندما يكون ممجول التنفيذ فخر قبل الفصل في النقاط
او الجهات الاخرى والا وجب الطعن فيه مع القرار النهائي فتسرى مهلة الطعن فيه من
تاريخ تبليغ هذا الحكم النهائي ،

وحيث ان القرارين تاريخ ٩/١/٨٤ و ١٨/٢/٨٥ اللذين فصل كل منهما
نقطة من نقاط النزاع لا يقبلان الطعن على حدة لانهما ليسا ممجولي التنفيذ قبل الفصل
في النقاط او الجهات الاخرى فتبدأ مهلة الطعن بهما مع القرار النهائي ،

وحيث ان التأمين بالقرارين المذكورين وبالفرار النهائي تاريخ ٢٨/١٠/٨٥

المبلغ في ١٢/١١/٨٥ ورد في ٩/١/٨٦ اى ضمن مهلة الشهرين القانونية سنداً للمادة ٧١٠ اصول محاكمات جديدة وهو موثق من محام وكيل وقد ارفقت به صور القرارات المأمون فيها وكانت البلدية المميزة معفاة من تسليف الرسوم ومن ايداع التأمين فتكون الشروط الشكلية لطلب النقص متوفرة وطلب النقص مقبولاً شكلاً ،

ف
وحيث ان المميز ضده يدلي ايضاً من جهة ثانية وتحت هذا الباب باسباب شكلية اخرى هي في الواقع لمعون موجهة هذ الاسباب التمييزية المدل بهامن طالبة التمييز واللاحقة للسبب الا ان فمكاً بحشها يأتي اذا في معرض الرد على الاسباب التمييزية اللاحقة للسبب الا اول ،
في الرد على الاسباب التمييزية :

على السبب الا اول : مخالفة القانون والخطا في تاييقه تفسيره في المواد ١٦٩٦

من قانون الاستملاك والمرسوم الاشتراعي رقم ٩/٩٢٩

٣
حيث ان القرار المأمون فيه الصادر في ٩/١/٨٤ اكد في معرض حيشياته ان التاريخ الواجب الاعتداد به تجاه من يطالبهم مرسوم الاستملاك هو التاريخ الذي يصبح فيه هذا المرسوم سارياً بحقيهم واخفاً فيما بعد بقوله ان التخاييط المصدق سبب النزاع لا يسرى على اصحاب الحقوق الذين يطالبهم الا منذ ان تتم كل معاملات النشر الطحاولة في المادة ٤٨ من قانون الاستملاك ومنها ابلاغ امين السجل المقارى صورة المرسوم لوضع اشارته على سماعات المقارات المضروبة به ،

وحيث ان القرار المذكور قال ايضاً ان من الشاغل بالايجار لم يعد حقا هامسيا بالنسبة الى من الملكية بعد ان تفاقمت ازمة السكن منذ بضع سنوات واستدعت تشريعا استثنائيا حيث ان المالك لم يعد يتمكن من انهاء الاشغال الا في حالات قليلة جدا ولقاء ترويض يتعاطم مع اشتداد هذه الازمة التي باتت خانقة وارتفاع بدلات الايجار ارتفاعا يفوق كل تصور واحتمان واعتبر ان المستأجر هو من فئة الغير الذين تالهم اجراءات نزع الملكية وان التاريخ الذي يحسد به لتحديد اسبقية اشغاله هو

التأريخ الذي تتم فيه آثار معاملة من المعاملات المحولة بالمادة ٤٨ المذكورة ،
وحيث ان محكمة الاستئناف اذ اعتبرت على الوجه الذي بسطناه ان المستأجر
هو صاحب حق مباشر في العقار وادخلته في عداد وارثي الحقوق الميضية الخاضع
لمفاعيل النشر والا بلاغ المنصوص عليها في المادة ٤٨ المذكورة ليكون قد التبس عليها مفهوم
الانتفاع بالعين العقارية ،

وحيث وان البيت حق انتفاع المؤجر بالعين العقارية المؤجرة الوارد بنص
المادة ٥٣٣ من قانون الموجبات والمقود من حيث المفهوم اللغوي بالانتفاع المنصوص
عنه في المادة ٣٦ من قانون الملكية العقارية لان كلا منهما يولي صاحبه الانتفاع
بشيء لا يملكه ولمدة معينة الا انه لا يجوز الخلط بينهما من ناحية المفهوم القانوني
ومن اطلق كل منهما الاساسي بمنزلة عن المستحقات الزمنية والارثية الاجتماعية والاقتصادية
الراهنة ،

وحيث ان المنتفع المعني بالمادة ٣٦ المذكورة اعلاه هو صاحب حق عيني

مباشرة على العقار مصدره اي سبب من اسباب كسب الحقوق الميضية العقارية
باستثناء الميراث في حين ان المستأجر هو صاحب حق شخصي مصدره العقد وهو دائما
محصور فيه ويترتب على ذلك ان المستأجر هو دائن للمؤجر بالانتفاع بالعين المؤجرة
بموجب عقد الايجار وليبره هو بصاحب حق مباشر على العقار بمعنى ان المؤجر يتوسط
بين المستأجر والعين المؤجرة لتمكينه من الانتفاع بها بيد ان المنتفع
فحقه عيني يقع بخلاف المستأجر مباشرة على العقار المنتفع به ولا يتوسط بينهما مالك
هذا العقار ،

وحيث ان قانون الاستملاك المرسوم الاشرافي رقم ٤ قد افرد بالمادة

٦ للمستأجر والمستثمر نما خاسا واعتبر ان التمويش لا يتوجب على الافارة لقاء
حرمانهم من الاشغال الا اذا كانت حقوقهم ناشئة قبل صدور المرسوم باعلان المنفعة
العامة كما اوجب على المالك ان يعلم لجنة الاستملاك باسماء اصحاب الحقوق كالمستأجرين
والمستثمرين والا بقي وحده ملزما بالتمويش الذي يحق لهو لا ان يبالوا به وان
المقصود بصدور المرسوم باعلان المنفعة العامة او المرسوم القاضي بالتمديد على
التخاطب هو تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وفقا لاحكام المادة ١٦ من القانون
المذكور ،

وحيث ان القرار الصادر على ما تقدم قد اخذنا عند ما اعتبر

المستأجر هو صاحب من مباشر على العقار وقاد حياة هذا الى مساواته في حال

الحرمانه من الاثقال واسبقية هذا الاشغال مع اسحاب الحقوق العمينية من تسرى

عليهم مفاعيل الاجراءات المنصوص عليها في المادة ٤٨ الذين تالهم اجراءات نزع الملكية

دون اعطاء الاولوية لتاريخ نشر المرسوم باعلان المنفعة العامة او التمديد على التخطيط

التوجيهي في الحريدة الرسمية المنصوص عليه في المادة السادسة من القانون المذكور

وحيث ان المشترع يكون والحالة ما تقدم قد انال من مبدأ حق المستأجر

الشخصي وتوسا المالك بينه وبين المين العقاريق المؤجرة والا لما كان اقرله نالاما

خاسا ولكان قد ادخله في عداد الغير واسحاب الحقوق العمينية الخاضعين لسريان مفاعيل

قيود السجل العقارى ومعاملات النشر الاخرى ،

وحيث ان القرار الصادر ون فيه الصادر في ١٠/١/٨٤ بعدم اعطائه تاريخ

صدور مرسوم المصادقة على التخطيط ففعوله القانوني يكون قد اخذنا في تطبيق القانون

فاستوجب النفي كما اوجب نفي القرارين تاريخ ١٨/٢/٨٥ و ٢٩/١٠/٨٥ المسندين

اليه ،

وحيث انه بعد قبول السبب الاول وبعد نفي القرارات الصادرة فيها لم يعد من

فائدة لبحث باقي الاسباب المدلى بها من طلبة التمييز ولا اسباب الرد عليهما من المميز

ضده ،

وحيث يقتضي تعليق الرسوم والرسوم الى حين البت باساس النزاع

"لهذه الاسباب"

وبعد تلاوة التقرير التمييزي

تقرر المحكمة بالا تفاق

اولا - قبول البت بالنقض شكلا

ثانيا - وفي الاسباب نفي القرارين الاصدارين الصادرين في ١٠/١/٨٤ و ١٨/٢/٨٥ والقرار

النهائي تاريخ ٢٩/١٠/٨٥ ما عدا جزئه المتعلق بقبول الاستئناف شكلا

ودعوة الفريقين للمناقشة في اساس النزاع وتعيين الجلسة يوم

وتعليق البت بالرسوم الى حين صدور القرار النهائي قرارا اعاني وافهم علنا بتاريخ

صدوره في ٣٠/١٢/١٩٨٢

المستشار

المستشار

الرئيس