

باسم الشعب اللبناني

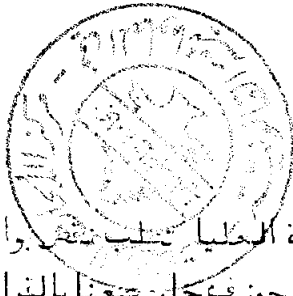
ان محكمة تمييز اللبنانية السرفقا لخامسة الموفلفة من الرئيس المنتدب فوزى عويدات والمستشارين

نهاد مرتضى وبشار ممتى مجتمعة في قصر العدل بحضور الكاتب سمير مخايل .

بعد اصلاحها على التقرير المندم من الرئيس المنتدب فوزى عويدات

وعلى اوران عدو المدعون كافة

ولدى التدقيق والمداكرة



تبين ان السيدة سلوى عفيف تقدمت بتاريخ ٣ / ١٠ / ١١ من عدو المحكمة الخليليا بطلب منسوخ واسطة

وكيلها الاستاذ نبيل كيوان وبمواجهة المميز عليه السيد يوسف كنعان وكيلها الاستاذ جوزف عجاجر سعنا بالقرار

رقم ١٧١ تاريخ ١ / ٨ / ١٠ الصادر عن محكمة استئناف جبل لبنان السرفقا لاولى والقاضي بقبول الاستئناف

شكلا واساسا ونسخ القرار المستأنف والزام المستأنف عليها المميزة باخلاء الشاليه الذي تسخله في ملك المستأنف

المميز عليه القائم على العقار رقم ٢٢١ ساحل علما وتسليمه الى المستأنف بمهلة شهرين من تاريخ ابلاغها عدو القرا

وتضمن المستأنف عليها الرسوم والمنار ويؤدى اتعاب المحاماة قواعد قبيل التامين الاستثنائي .

وكان القرار الابتدائي الصادر عن قاضي الامور المستعجلة في كسروان بتاريخ ١١ / ١ / ٨٦

قد قضى ببرد الدعوى لعدم الاختصاص باعتبار ان قبولها واتخاذ التدبير المطلوب يحتم اليتصدى للاساس

وبرد طلب العطل والضرر المقدم من المدعى عليها ويتضمن المدعى النفقات .

وقد ابرزت المميز قمع استدعاء النضر مورة حين الاعس عن النوار الاستثنائي المصعون ليمود نعت

الرسوم وعجلت التامين وادلت بما يلي :

خلال العام ١٩٨٢ استاجرت المميزة مع عائلتها من المميز عليه شقة في العقار المبنى رقم

٢٢١ ساحل علما ايجارا سنويا جاريا على شقة فارغة عاد يقوامه في بناء عادى لاعلاقة لمن قريب او بعيد

بان مفهوم سياسي وقد قامت المميزة مع عائلتها بنوع الشقة وكان الاتفاقى بين المالك والمستاجرة على اعتبار

بدل الايجار السنوى يبلغ مبلغ / ١٨٠٠٠ / ل . ل . وباشرت المدعى عليها وشقيقتها منذ دخول الملاجور

يدفع على دفعات شهرية مستمرة قيمة كل منها / ١٥٠٠ / ل . كما هو ثابت من بعض الايصالات المبرزة

منها في العقد الابتدائي وخلال عام ١٩٨٢ صدر قانون الايجارات رقم ٢٠ / ٨٢ الذي خفض بدل الايجار

بنسبة ٢٠٪ تقامت المميزة وشقيقتها بمراجعة الموءجر لاجراء التخفيض القانوني الا ان عدو الاخير

رجا عما الا يخفضا البدل وازاء اصرارهما على التخفيض حصل اتفاق بين الفريقيين على جعل البدل السنوى

١٤٤٠٠ / ل . ل . ولجبت راحت المميزة تدفعه بموجب دفعات شهرية تبلغ / ١٢٠٠ / ل . ل . وقد استمر

اشغال المميزة للملاجور بصورة مستمرة وببدل على الشغل المبين اعلاه حتى الان واستمر المميز عليه

١٢
ببقصر البديل مدة تفوق السبع سنوات دون ابيدي الاعتراف الى ان تقدم بدعواه الحالية لا زاعما ان
الاجارة موسمية وتتناوب ماجورا في مجمع سياحي وبالتالي لايتناولها التمديد القانوني وقد اقترنت الدعوى
بالقرار الابتدائي المشار اليه اعلاه فاستأنفه المميز عليه المدعى اصلا ونتيجة لاستئناف صدر القرار الذي تطعن
به تمييزا للسبب التالي :

سبب التمييز : مخالفتا لقرار القانوني وخطته في تطبيقه بمخالفته المادة ٥٧٦ مدنية بالاضافة الى
فقدان هذا القرار اساسه القانوني

وتدلي المميزة تحت هذا العنوان بسببين للتمييز :

الاول : ان القرار المطعون فيه قد تعرض لاصل الحق لان العناصر المتنوعة في المدعى تؤدى بالنزاع
الى جعله نزاعا في اصل الحق بوجه x ويتوجب على المحكمة للبت به الغوص في اصل هذا الحق وسبر اعماقه
ووضفه وتحديد موانع التوقيين وشرح تصرفاتهما وتفسيرها وتقديم المستندات الكثيرة والمتنوعة الصادرة
عنهما طوال سنوات قاست السبع وما يترتب على هذا المستند استوخيم عنهما من مقلعين قانوني يؤول هذا يخرج
النزاع الحالي عن صلاحية القضاء المستعجل عملا بنص القانون والاجتهاد ولا سيما المادة ٥٧٦ مدنية مما
يجب نقص هذا القرار عملا بالفقرة الاولى من المادة ٧٠٨ مدنية .

والثاني : ان محكمة الاستئناف باعمالها فقط واقعة وجود حوض سباحة وموزع عاتفي في المجمع
الكائن فيمالما جور للقول بان الاجارة هي موسمية تكون قد افقدت غرازها اساسه القانوني لان اسبابه
الواقعية غير مبررة وغير كافية لاسناد الحل القانوني المقرر فيه .

وقد خلعت المميزة الى صلب قبول التمييز شكلا وتقرير وقفت تنفيذ القرار المطعون فيمطلقا

حد ادنى من الكفالة ونقض القرار الاستئنائي لمخالفته نسر المادة ٥٧٦ مدنية لجهة تعرضه لاساس الحق
وبنه بهذا الاساس وفقدان هذا القرار اساسه القانوني وبالنتيجة تقرير تصديق عملا بالحكم الابتدائي
والزام المميز عليه بالرسوم والمصاريف والعطل والضرر والاعتداء اعادة التامين التمييزي .

وتبين ان المميز عليه قدم بتاريخ ٢٠ / ١ / ٢٠١٦ بواسطة وكيله الاستاذ جوزف بجاني لائحة جوابية

صلب فيهارد صلب النقض شكلا وموضوعا واساسا ورد طلب وقف التنفيذ وتضمن المميزة الرسوم والمساريف
كافة والعطل والضرر واتعاب المحاماة مدليا بان عنالك غموص يكتفى اسبابا بالتمييز التي تستند اليها المميزة
ان انها بحثت تحت عنوان واحد طورا في مخالفتا لقانون وطورا في فقدان القرار اساسه القانوني مما يوجب
رد هذا لاسباب شكلا .

وتبين ان المميزة قدمت بتاريخ ٢٠ / ٢ / ٢٠١٦ لائحة جوابية كورت فيها اقوالها ومطالبها ثم

قدم المميز عليه بتاريخ ٢٠ / ٣ / ٢٠١٦ لائحة جوابية كرت فيها اقواله .

بناء عليه :

اولا = في الشكل :

بما ان المستأنف عليها الخاسرة تبلغت القرار الاستئنائي بتاريخ ١٧ / ٦ / ٢٠١١ فاستدعت

نقضه بتاريخ ٢٠ / ١٠ / ٢٠١١ اي ضمن المهلة القانونية بواسطة وكيلها المحامي الثابتة وكالته في الطرف

- واهزت نسخة طبق الاصل عنه ودفعت الرسوم وعجلت التامين
 - وبما ان التمييز يكون والحال ما تقدم مستوجبا القبول شكلا
- ثانياً = في الاساس :

بما انه يقتضي بادئ ذي بدء الملاحظة ان الميزة وان اوردت تحت عنوان واحد سببين للتمييز الا انها بحثت وناقشت وبينت كلا منهما بصورة واضحة للاسباب لا تدعو للالتباس في ذن هذا المحكمة ولا في ذن المميز عليه بدليل جوابه بوضوح عليهما مما يوجب عدم التوقف عند الادلائه بان طريقة عرض السببين اوجدت التباسا لا يحال دون تمكته من استبعاد ما قصدته الميزة .

①

وعلى الفقرة الاولى من سبب التمييز : مخالفة القرار المطعون فيما احكام المادة ٥٢٦ مدنية رخصته

في تصنيفها

بما ان الجهة المميز عليها تدلي بان العقد بين الفريقين يتعلق باجارة موسمية ويتناول شاليه مفروشه في مجمع سياحي مزود بموزع عاتق وبموزع وبموزع وبموزع سباحة بينما تدلي الجهة المميزه بان العقد بين الفريقين يتعلق باجارة سنوية وموضوعه شقة عادية غير مفروشة وقد تمدد العقد مدة سبع سنوات قبل اقامة الدعوى الحالية لا كانت الميزة خلالها تشغل الشقة بصورة متواصلة وتدفع البديل السنوي مشاهدة بعد تنفيذ عملا بقانون ٨٦ / ٢٠ ونقا لما بمجموع الملامح فاجرى الاتفاق عليه .

وبما ان العلاقة الواضحة بين الفريقين هي اد اعلاقة تاجيرية الا ان احدا منهما لم يبرز العقد الذي

يوثقها بنية تحديد كامل بنوده ان يتبين من اقوالهما ان العقد بان وقد استنفها

وبما ان القرار المصعون فيه بعد ان اعتبر في حياية اولى ان المستند الفضي المبرز وعملا الايضال

بدفع البديل الشهري لا يمكن بحد ذاته لاعتبار الاجارة موسميته يقتضي لاجل ذلك اقتران طريقة الدفع هذه بدلائل ومعطيات واقعية من شأنها ان تعضي الاجارة الوصل القانوني المدور عاد القرار وكأنه صدر من محكمة الاساس وبسبب النزاع بين الفريقين الذي يدور حول اثبات بنود العقد الشفهي ومدته مدعما ما ورد في الايضال الفضي بفرينة استخلاصها من واقعة كون الما جوري يقع في مجمع يحتون على حوشي سباحه وموزع عاتق مفضلانذ الفريضة على الفريضة التي تتدرع بها المميز وتدلي بانه يمكن استخلاصها عن كون اشغالها للما جور استمر متواصلا مدة تفوق السبع سنوات قبل اقامة الدعوى فاجرى × كانت خلالها تقوم بدفع البديل السلومي بضمير مقتضى اتفاق الفريقين فبعد صدور قانون الايجارات وذلك بدون اي معارضة من المميز عليه .

وبما ان محكمة الاستئناف بحلولها محل محكمة لاساس لاثبات بنود العقد الشفهي وفقا لما تقدم

تكون قد تخطت الصلاحية الممنوحة للقضاء المستعجل وخالفت احكام المادة ٥٢٦ مدنية فلاستوجب قرارها النقض سندا للفقرة الاولى من المادة ٧٠٨ مدنية .

ولم انه لم يعد من حاجة لبحث الفقرة الثانية من سبب التمييز
وبما ان الدعوى جاهزة للحكم في مرحلتها الاستثنائية ويقتضي فصلها عملا بنسب المادة ٧٣٤ مدنية
وبما انه ولذا السبب الذي من اجله لا تم نقض القرار يقتضي اعتبار ان وصف الاجارة بانها موسمية
لايبدو واضحا واكيدا .

وبما انهم يتبين ان الماجور شقة مفروشة في مجمع سياحي مصنف .
وبما ان المادة ٣٠ من قانون الاجارات رقم ١٦٠ / ٦٢ مدد لحماية نفاذ احكام قانون الاجارات
رقم ٢٠ / ٨٦ مع تعدد ادائه والبيت اذا نيمان اكانت العلاقة التاجيرية بين الطرفين ممددة بحكم قانون
الاجارات ان لا يعود لمحاكم الاساس وليس للقضاء المستعجل مما يوجب رد الاستثناء اساسا وتصدق
القرار المستأنف .

= لهذه الاسباب =

تقرر المحكمة بالاجماع :

اولا = قبول التمييز شكلا

ثانيا = قبول سبب التمييز المسند الى مخالفة احكام المادة ٥٧٦ مدنية شكلا واساسا ونقض القرار
الاستثنائي المظعون فيمواعادة التامين التمييزي

ثالثا = نفي الدعوى في مرحلتها الاستثنائية عملا باحكام المادة ٧٣٤ مدنية

رابعا = رد الاستثناء اساسا وتصديق القرار الابتدائي المستأنف ومصادرة التامين الاستثنائي

خامسا = تضمين المميز عليه الرسوم والمصاريف كافة في المحاكمة الاستثنائية والمحاكمة التمييزية

وعدم الحكم بعطل وضرر عن المحاكمة لعدم توفر الاستباب .

قرارنا عدد رعلنا بتاريخ ٢٠٠٨ / ١٢ / ٢٣

النائب

المستشار

المستشار

الرئيس

متى

مرتضى

عويذات محمد أحمد