

المميزة : عطف محمود البعاصيري

معد : محمود احمد مصح

بتاريخه اجتمعت محكمة التمييز اللبنانية غرفتها الثانية برئاسة الرئيس سليم العازار وعضوية المستشارين فوزي بويكات وسيمون معوشي للنظر في طلب النقص المقدم اليها بتاريخ ٢٦ / ٣ / ٩١ من الاستاذين احمد الصباغ وعلي عبدالله بوكالتهما عن السيدة عطف محمود البعاصيري طعنا بالقرار رقم ٦ تاريخ ٢٢ / ١ / ٩١ الصادر عن محكمة استئناف لبنان الجنوبي المدني ، فبعد ان تلا المستشار فوزي بويكات التقرير الذي اعده بتكليف من الرئاسة تداولت المحكمة بمقتضى القانون ثم اصدرت علنا القرار الاتي نصه بحضور الكاتب السيد سمير مخايل .

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة التمييز اللبنانية ، غرفتها الثانية

بعد الاطلاع على اوراق هذه الدعوى كافة ،

ولدى التدقيق والمذاكرة ،

تبين ان الاستاذين احمد الصباغ وعلي عبدالله بوكالتهما عن السيدة عطف محمود البعاصيري تقدموا بتاريخ ٢٦ / ١ / ٩١ من هذه المحكمة العليا بطلب نقض ، بوجه المميز عليه السيد محمود احمد مصح ، وكيله الاستاذ محمد عاصي طعنا بالقرار رقم ٦ تاريخ ٢٢ / ١ / ٩١ الصادر عن محكمة استئناف لبنان الجنوبي المدني ، القاضي بقبول الاستئناف شكلا واعتبارا ان المستأنف عليه - المميز عليه - ذو صفة لاقامة الدعوى وفي الاساس رده وتصديق الحكم المستأنف ومصادرة قيمة التامين وتدريك المستأنفة - المميزة - رسوم الدعوى ومصاريفها واتعاب المحاماة . وكان القرار الابتدائي الصادر عن قاضي الامور المستعجلة في صيدا بتاريخ ١٩ / ١٢ / ٨٩ قد قضى برفض الدفع بعدم صلاحية وبالزام المدعى عليها - المميزة - باخلاء الشقة موضوع هذه الدعوى بخلاف شهر من تاريخ صدور هذا القرار وتضمن المدعى عليها الرسوم والمصاريف والاتعاب . وقد ابرزت طالبة النقص صورة طبق الاصل عن القرار المطعون فيه المبلغ منها بتاريخ ٢٠ / ٢ / ٩١ ودفعت الرسوم وعجلت التامين .

وتبين ان المميزة لم تلخص وقائع القضية في مقدمتها استدعاء التمييز وانما رضت بعضها في بحثها لاسباب التمييز يبين من اقوالها ومن الملف البدائي والملف الاستئنافي في الوقائع التالية :

- بموجب عقد بيع موقت مؤرخ في ١٢ / ١٢ / ٦٨ اشترى مورت المميزة والدها المرحوم محمود بعاصيري من رئيس لجنة تملك عقارات ادارة التعمير في الجنوب كامل المسكن رقم ٣ من مساكن المصلحة الوطنية للتعمير . وقد ورد في مقدمة عقد البيع هذا - المبرزة صورته من المميز عليه في الملف البدائي - انه منظم بناء على قانون تملك عقارات ادارة التعمير الصادر بالمرسوم رقم ١١٦٩٣ تاريخ ٣١ / ١٢ / ٦٢ وبناء على الرسوم التنظيمي رقم ١٢٧٨١ تاريخ ١٦ / ٥ / ٦٣ وبناء على المرسوم رقم ١٣٣٢٤ تاريخ ٩ / ٧ / ٦٣ وبناء على المادة ١٢ من النظام

الداخلي الصادر عن لجنة التمليك في الجنوب والمصدق عليه بتاريخ ٦٣ / ٨ / ٩

وقد قضى عقد البيع المشار اليه ان تسديد الثمن يتم على الشكل التالي : ١٠٪ نقدا وخلال اسبوعين قبل الموعد المحدد لتسليم المسكن والباقي ~~٩٠٪~~ يسدد اقساطا شهرية متساوية خلال مدة ١٥ سنة . كما تضمن ان الملكية تنتقل الى الشاري بعد تسديده كامل الثمن وان البائع يتعهد بتسليم المسكن الى الشاري بتاريخ ٦٨ / ١٢ / ٢٧ وتضمن ايضا انه اذا تاخر الشاري عن تسديد قسط واحد في حينه يبلغ وجوب تسديده خلال ستة اشهر واداء تمفع عن الدفع خلال هذه المدة يفسخ عقد البيع على مسؤوليته دون حاجة للجوء الى القضاء ويعتبر شاغلا للعقار بدون مسوغ قانوني ويخرج منه بالطرف الادارية ويتبين ان البند الاول من هذا العقد تضمن ما يلي :

" يعتبر من متمات هذا العقد : أ = القوانين والمراسيم " والمنصوص والقرارات المنوه عنها في مقدمة هذا العقد "

— توفي والد المميرة بتاريخ ٢٣ / ٤ / ١١ قبل تسديده كامل اقساط ثمن المسكن ثم توفيت والدتها بتاريخ ٨٠ / ٩ / ١٥ وقد انحصر ارث الوالدين بالمميرة واشقاؤها وشقيقاتها .

— كانت المميرة متزوجة من المميز عليه وانجبت منه ، وقد افترقا بالطرق اعتبارا من ٨٠ / ١١ / ٢٦

بتاريخ ٨١ / ٥ / ١ وقعت المميرة وباقي الورثة على تصريح لدى الكاتب العدل في صيدا تضمن ما يلي :

نصح باله لما كان المرحوم والدنا يملك كامل المسكن رقم ٣ * ٠٠٠ بموجب عقد بيع موقت موقع بينه وبين رئيس لجنة تمليك عقارات المصلحة الوطنية للتعمير في الجنوب ملف رقم ١٢٢ تاريخ ١٧ / ١٢ / ٦٨ الان حثنا نصح باننا قد تبازلها وتنازل كل واحد منا لمصلحة المتنازل له السيد محمود احمد مصح ٠٠٠٠ عن كامل

المسكن المشار اليه اعلاه بكافة حقوقه ومنافعه ومشمولاته بما فيها اشتراكي وساعة المياه والكهرباء والتأمينات العائدة لهما وذلك لقاء مبلغ قدره ٤٠٥٠٠٠ ل ل . اربعون الف ليرة لبنانية لاغير قبضناها نقدا وعدا واسلمناها تماما

وكمالاتنا من بعد التنازل له المذكور اعلاه وبعد ان تعهد المتنازل له بدفع ما يتوجب على المسكن المذكور من مبالغ واقساط لامر المصلحة الوطنية للتعمير وبالغا ما بلغت قيمتها وذلك من جيبه الخاص مبرئا ذمتنا من كل ما يتوجب

على المسكن المذكور لامر المصلحة الوطنية للتعمير بحيث اصبح المتنازل له المذكور حالا محلنا بملكية السكن ٠٠٠ وللمتنازل له الحق باجراء كافة المعاملات القانونية اللازمة لنقل ملكية المسكن على اسمه امام عموم الدوائر والمصالح

المختصة ٠٠٠

— بتاريخ ٨٩ / ٦ / ٢٦ تقدم المميز عليه بدعواه الحالية امام قاضي الامور المستعجلة في صيدا عرض فيها انه

يملك المسكن المشار اليه اعلاه بموجب هذا التنازل وانه تسلم المسكن من الورثة وسمح للمدعى عليها بالسكن فيه بغية رعاية اولاده منها وانى وبعد بلوغ الاولاد سن الرشد طلب منها اهلاء المسكن فتمنعت مما يجعل اشغالها

له بدون مسوغ قانوني وطلب تقرير اخلاء الشقة من المدعى عليها . اجابت المدعى عليها على هذه الدعوى وادلت بانها كانت ولا تزال تقيم مع ابنتيهما اللتين لها حق حضانتها ، في هذا المسكن الذي كانت تملك نصيبا منه

بالشيوغ ، قبل تنازل المشار اليه ، كما ادلت بان المدعي لا يملك المسكن لان التنازل الذي يتدرع به لا ينقل اليه الملكية ، هذه الملكية التي لم تنقل اصلا الى الورثة لان العقد المنظم بين المورث وادارة التعمير قد نسخ على مخرجه * مسؤولة المورث لعدم دفعه الاقساط واصبح بالتالي كأنه لم يكن ، وذلك لان الصكوك الرضائية والاتفاقات التي ترمي الى انتهاء حق عيني او الى نقله او اعلانه او تعديله او اسقاطه لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين الا اعتبارا من تاريخ قيدها في السجل العقاري وذلك عملا بنس المادة ٢٠٤ من قانون الملكية العقارية والمادة ٣٩٣ موجبات وعقود والمادة ١١ من القرار ١٨٨ .

وخلصت المدعى عليها ~~المميز عليها~~ - المميزة - الى طلب رد الدعوى لعدم صفة المدعى للدعاء ولعدم اختصاص قاضي الامور المستعجلة للبت بالنزاع الجدى القائم بين الفريقين .
وقد اقترنت الدعوى بالقرار الابتدائي المبين اعلاه

- استأنفت المدعى عليها - المميزة - القرار الابتدائي اخذة عليه المخالفات القانونية التالية :

١ = مخالفة نس المادة ٩ مدنية باعتباره ان للمميز عليه الصفة للدعاء في حين انه ليس مالكا والملكية تعود لادارة التعمير .

٢ = مخالفة نس المادة ٢٠٤ من قانون الملكية والمادة ٣٩٣ موجبات وعقود والمادة ١١ من القرار رقم ١٨٨ لجهة اعتباره المميز عليه صاحب حق كمالك .

٣ = مخالفة نصوص عقد البيع الموقت الصادر من جهة رسمية بناء على قانون تمليك عقارات ادارة التعمير الصادر بالمرسوم رقم ١١٦٩٣ تاريخ ٦٢/١٢/٣١ والمرسوم التنظيمي رقم ١٢٧٨٧ تاريخ ١٧/٥/٦٣ والمرسوم رقم ١٣٣٢٤ تاريخ ٦٣/٧/١ وقد تضمنت نصوص عقد البيع ان العقد يفسخ على مسؤولة الشارى دون حاجة الى القضاء في حال تمنع الشارى عن تسديد اقساط الضمن

كما ادلت بعدم توفر العجلة لعدم توفر شروطها وهذه الشروط هي الصفة والمصلحة والاهلية ولعدم توفر الخصر المجدف بالحق الذي يتوجب حمايته وطلبت قبول الاستئناف شكلا وفسخ القرار المستأنف برمته والحكم برد دعوى المدعى - المميز عليه - وقد اقترنت الاستئناف بالقرار المطلوب بنقضه .
وتبين ان المميزة تتدرع لطلب نقض القرار الاستئنافي بالاسباب التالية :

السبب التمييزي الاول : مخالفة المادة ٥٧٩ مدنية والخطا في تطبيقها وتفسيرها وبالتالي مخالفة شروط

وصلاحية قاضي الامور المستعجلة .

وتدلى المميزة تحت هذا السبب بما يلي :

ان التفريغ الحاصل من ورثة المرحوم محمود البعاصيري باطل بصورة مطلقة لان المادة ١١ من القانون المتعلق ببيع العقارات والابنية من متضررى الزلزال والفيضان قد نصت على انه :

" لا يجوز بيع هذه العقارات ولا التصرف بها ولا حجزها لان سبب اكان قبل مرور عشر سنوات على انتقال ملكيتها لاسم الشارى او ورثته .

مما يستتبع تطبيق المواد ١٩٢ و ٢٨٠ و ٢٨٦ موجبات التي تمنع التفرع عن الحق الذي يضع القانون التفرغ عنه وان محكمة الاستئناف بدلا من اثاره هذا الامر من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام اعتبرت ان التنازل هو صحيح من حيث الظاهر ويمكن الاستئناف اليه لطلب الاخلاء مخالفة بذلك المواد القانونية المشار اليها اعلاه الامر الذي اوصلها الى الخطأ في تطبيق وتفسير المادة ٥٧٩ مدنية، ان الحق والوضع المشروع الذي يتدرج به المميز عليه ويدلي بحصول الاعتداء عليه لا ينطبق عليه صفة الوضع الظاهر بل هو موضوع نزاع جدي يعود امر النظر به الى محاكم الاساس .

السبب التمييزي الثاني : مخالفة المادة ٩ من قانون اصول المحاكمات المدنية والخطأ في تطبيقها وتفسيرها

ورد في القرار المطعون فيه ما يلي :

" وانه يتبين من ظاهر الاوراق ان المستأنف عليه اصبح مستفيدا من المسكن المذكور اعلاه بموجب التنازل الخطي الموقع من قبل ورثة المرحوم محمود البعاصيري وان عدم التسجيل في السجل العقاري لا يمنع من اعتباره ذي صفة للمطالبة بحقوقه والمحافظة عليها .
وحيث ان المستأنف عليه (المدعي) يطالب باخلاء المسكن والتنازع عليه من شاغليه فتكون له الصفة والمصلحة لهذه المطالبة ويقتضي رد اقوال المستأنف لهذه الجهة لعدم استنادها الى اساس قانوني وتبين من ذلك ان محكمة الاستئناف اعتمدت التنازل للقول بتوفر المصلحة والصفة مع ان الميزة تدلي بان المنزل المتنازل عنه هو ملك الدولة من الوجهة القانونية وان املاك الدولة لا يصح ان تكون مدارا لاية معاملة بين الافراد وكل تصرف جار عليها يعتبر باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بما يخالف الانتظام العام وبالتالي فان مصلحة المميز عليه الذي يستمد حقوقه في التنازل الباطل ليست مصلحة مشروعة ومحمية قانونا خلافا لما اعتمدته محكمة الاستئناف في حيثيتها المسببة اعلاه .

وقد خلصت الميزة الى طلب قبول التمييز شكلا وصدار القرار في غرفة المداكرة بوقف متابعة التنفيذ ووقف تنفيذ القرار المميز ومن ثم اصدار القرار بنقض القرار الاستئنافي المطعون فيه وتدريب المميز عليه الرسوم والمصاريف والاعتاب واعادة قيمة التأمين .

وتبين ان المميز عليه محمود احمد مصحح بواسطة وكيله الاستاد محمد عاصي قدم بتاريخ ١١/٦/٥ لائحة جوابية مدليا فيها بعدم قابلية موضوع الدعوى للتمييز من حيث الشكل وبعدم توفر الاسباب القانونية للتمييز وعدم صحتها وطلب رد التمييز شكلا والا اساسا لعدم قانونيته وتصديق الحكم المميز وتدريب المميز الرسوم والمصاريف والاعتاب وتبين ان الميزة قدمت بتاريخ ١١/٦/١٩ لائحة جوابية كررت فيها اقوالها وطلباتها وتبين ان وكيل المميز عليه الاستاد محمد عاصي صرح على محضر ضبط هذه الدعوى بان تبلغ اللائحة المقدمة من الميزة بتاريخ ١١/٦/١٩ ويتنازل عن حقه في الجواب عليها .

وتبين ان المحامي الاستاد سابا سابا قدم بتاريخ ١١/٧/٢١ صورة عن وكالته عن المميز عليه مستمدة من الوكيل الاستاد محمد عاصي .

وتبين ان الاستاد سبابا سبابا بتاريخ ١١/١/٩١ لائحة جوابية على لائحة المميزة المؤرخة في ١١/١/٩١
٩١ والتي كان الوكيل الاستاد عاصي قد سبق لهوتنازل عن احق الجواب عليها
بناء عليه :
اولا : في الشكل :

بما انه ، فضلا عن ان قانون الايجارات الاستثنائي رقم ٨٣/٢٢ قد توقف مفعوله مند ٨٦/١٢/٣١ واستعادت
بالتالي الاصول العادية x x x نفاذا واضحت واجبة التطبيق فان المادة ٣٠ نفسها من القانون المشار
اليه رقم ٨٣/٢٢ لم تكن اصلا تنقل باب الطعن تمييزا الا بوجه القرارات الاستثنائية الصادرة عن قضاء الاساس
بحيث بقيت القرارات الصادرة عن القضاة المستعجل خاضعة للاصول العادية وبالتالي قابلة للطعن على ماكدته
هذه المحكمة العليا على الدوام .

وبما ان القرار الاستثنائي المطعون فيه صادر عن القضاء المستعجل وقد ابلغ من المستانفة بتاريخ ١١/٢/٢٠
فاستدعت نقضه بتاريخ ١١/٣/٢٦ بواسطة محامين ثانيا وكالتسا عنها ان ضمن المهل القانونية وبرزت مع استدعاء
النقض صورة طبق الاصل عن القرار المطعون فيه ووقعت بدات الوقت الرسوم وعجلت التامين فيكون اذا طلب النقض
مقبولا في الشكل .
ثانيا : في الاساس :

على السببين الاول والثاني للتمييز :

بما ان المميزة تندرج باحكام المادة ١١ من القانون المتعلق ببيع العقارات والابنية من متضرري الزلزال والفيضانات
التي تنص في فقرتها الاخيرة على انه لا يجوز بيع هذه العقارات ولا الترف بها ولا حجزها لاي سبب كان قبل مرور
عشر سنوات على انتقال ملكيتها لاسم الشاري او ورثته وتدرعها هذا توصلا للقول بان حق المميز عليه ليس ظاهرا
وليس اكيدا على الرغم من التنازل له الخطي الحاصل من الورثة عن الشقة موضوع الدعوى وتضيف المميزة انه كان على محكمة
الاستئناف اثاره هذا السبب القانوني عفوالتعلقه بالانتظام العام

وبما ان عقارات ادارة التعمير هي بمقتضى احكام القانون المشار اليه من الاملاك الخاصة للدولة المعدة للبيع
من الافراد شروط فرضها هذا القانون .

وبما ان الفوائد التي فرضها هذا القانون لم تكن الغاية منها فقط ، حماية حقوق ادارة التعمير - ان ان
المنع الوارد فيه يبقى ساريا بعد استيفاء هذه الادارة كامل الثمن ونقل الملكية على اسم الشاري في السجل العقاري
- او حماية المشتري من تصرفاته الشخصية بل حماية مصلحة عامة ترتبط بسياسة الدولة لحل معضلة الاسكان ، هذه
المعضلة التي كانت مند بدء صدور قوانين الايجارات الاستثنائية وحتى الان تشكل هما دائما للدولة والمواطنين
يويد ذلك ان تدخل القانون لمنع المالك من التصرف بملكه - ان المنع يسرى عليه بعد دفعه الثمن وبعد نقل
الملكية على اسمه - مبرر بان هذه العقارات والابنية ممولة عن طريق الضرائب والتبرعات وقد بيعت من المواطنين
الذين يستوفون الشروط القانونية تسهيلات لامثيل لها بطرق التملك العادية .

وبما ان هذا المصلحة العامة هي ذاتها التي املت فيما بعد انشاء وزارة الاسكان ومصرف الاسكان حتى الان
وبما ان المنع الوارد في المادة ١١ من هذا القانون يتعلق اذا بمصلحة عامة وبالتالي بالنظام العام
وبما ان ادعاء الميزة على ضوء ما تقدم من ان حق المميز عليه ، الناجم عن التنازل الذي يستند اليه ليس مشروعاً
بيدوا محققاً لابن المادة ١١ وتقرير القرار المطعون فيه خلافاً لذلك يخالف المادة ١١ المشار اليها .
وبما انه ، على ضوء الوقائع والمستندات المبززة في ملف الدعوى الابتدائية والاستئنافية والملخصة في هذا القرار
ان محكمة الاستئناف اخطأت بعدم اشارة هذا السبب القانوني الصرف المتعلق بالنظام العام ، تلقائياً طالما ان
هذه العناصر الواقعية المشار اليها تطهره بوضوح
وبما انه كان على القضاء المستعجل ان يقرر عدم اختصاصه لاتخاذ التدبير المطلوب منه في القضية الحاضرة
طالما ان الحق المتدبر بحصول الاعتداء عليه لا يبدو مشروعاً .
وحيث ان القرار المطعون فيه بتقريره خلافاً لذلك يكون قد اخطأ في تفسير وتطبيق المادة ٥٧٩ مدنية مما يستوجب

قضه .

وبما انهم بعد من داع لبحث باقي ما ادلى به من الفريقين

وبما ان هذه المحكمة ترى بعد النقض وجوب فصل هذه الدعوى مباشرة في مرحلتها الاستئنافية سندا للمادة
٧٣٤ مدنية وترى ، بعد ذلك وجوب قبول الاستئناف اساساً وفسخ القرار الابتدائي المستأنف والحكم مجدداً ببرد
الدعوى لعدم اختصاص القضاء المستعجل للنظر فيها للاسباب نفسها التي من اجلها صار نقض القرار الاستئنافي
دون حاجة لمزيد من البحث .

لذلك ، وبعد الاطلاع على مطالعة النيابة العامة التمييزية المؤرخة في ٣ / ١٢ / ٩١ الرامية الى قبول التمييز
شكلاً واسباباً ونقض القرار الاستئنافي المطعون فيه ومن ثم قبول الاستئناف اساساً وفسخ القرار الابتدائي المستأنف والحكم
مجدداً ببرد الدعوى لعدم الاختصاص .
تقرر المحكمة بالاجماع :

١ = قبول التمييز شكلاً واسباباً ونقض القرار الاستئنافي المطعون فيه واعادة التامين التمييزي

٢ = فصل الدعوى مباشرة في مرحلتها الاستئنافية سندا للمادة ٧٣٤ مدنية ومن ثم قبول الاستئناف اساساً وفسخ
القرار الابتدائي المستأنف والحكم مجدداً ببرد الدعوى لعدم اختصاص القضاء المستعجل للنظر فيها واعادة التامين

الاستئنافي

٣ = تضمن المميز عليه الرسوم والنفاذ كافة عن المحاكمات الثلاث الابتدائية والاستئنافية والتمييزية

قراراً صدر علناً بتاريخ ١٢ / ١٢ / ١٩٩١

لكاتب

المستشار

المستشار

الرئيس

محرر

محرر

عويادات

العازار

محرر

محرر

محرر