

تاريخ

١٩٩٠

١٩٩٠

١٩٩٠

١٩٩٠

بتاريخ ١٨/٨/١٩٩٢ اجتمعت الهيئة المؤلفة من السادة  
 الرئيس خليل نيني والمستشارين احمد شكلا  
 وهادي محمد بحضور الكاتب ريجون محمد  
 وافهم القرار التالي كهيئة علنية

بسم الشعب اللبناني

ان محكمة التمييز المدنية - الغرفة الثالثة -

بعد اطلاعه على اوراق الدعوى كافة

وبعد الاستماع الى تقرير المستشار المقرر المؤرخ ٨/٨/١٩٩٢  
 ولدى المذاكرة

تبين ان صادق وعلم ابراهيم خوري واسعد وبريجية ونديمة ابراهيم والخوري  
 ابراهيم سليم عبدالله استدعوا بتاريخ ١٧/٥/١٨٨٥ بواسطة وكيلهم المحامي  
 شوقي الراسي وحسن مرعي بوجه المميز عليه كريم فرج ووكيله المحامي سمير الجسر  
 نقضه القرار الصادر بتاريخ ٤/٣/١٨٨٥ والمبلغ منهم بتاريخ ٢٩/٤/١٨٨٥ عن محكمة  
 استئناف لبنان الشمالي - الغرفة الثالثة - والقاضي بقبول استئناف المدعي كريم فرج  
 شكلاً وفي الاساس بفتح الحكم المتأنتف برقمه ونشر الدعوى ورؤيتها انتقالاً  
 والحكم بحدها :

١- باعلان الصورية المطلقة لعقد البيع الجاري امام رئيس المكتب المعاونة في عكار بتاريخ  
 ١١/١١/١٨٧٣ (يقعد ١١/١١/١٨٧٣) بين المجموعة جميلة كنفان ووليد صادق ابراهيم  
 خوري وعلم ابراهيم خوري وفيما يتعلق بمئتي سهم في العقارين ٥٣٢ و٤٩٤  
 من منطقة السمونية - عكار وابطال تسجيل مئة سهم على اسم كل من الولدين المذكورين  
 في العقارين الاتفي الذكر في السجل العقاري

٢- بتملك المدعي المتأنتف كريم فرج بالشفعة مئتي سهم في العقارين ٥٣٢ و٤٩٤  
 منطقة السمونية عكار وتسجيل هذه الاسهم على اسمه لقاء مبلغ خمسة آلاف  
 وستماية وثمانين واربعين ليرة وتسوية عرشاً البنائين تدفع لورثة المجموعة جميلة  
 كنفان من اصل المبلغ المدع من المتأنتف في ٣٠/٤/١٨٧٤ في صندوقه حالياً  
 عليها وعلوان يتعهد الباقي

٣- بتفويض المتأنتف عليهم كافة الرسوم والمعاريف القانونية ومبلغ ثلاثمائة ليرة  
 بدل اقباب محاماة واعادة قيمة التأمين الاستئناف الى المتأنتف  
 ويطلب المميزون قبول طلب النقض شكلاً ونقض القرار المميز ونشر الدعوى  
 محدها ورد دعوى الشفعة المقدمة من المميز عليه ان كان في الشكل احد  
 بالاساس استناداً الى ما ادل به بداية واستئنافاً وتضمين المميز عليه الرسوم  
 والمعاريف واقبال المحاماة وارجاع التأمين

وتبين انه بتاريخ ٤/٤/١٨٨٦ قدم المميزون بواسطة وكيلهم المحامي شوقي  
 الراسي طلباً اضافياً لاتخاذ قرار بوقف تنفيذ القرار المطلوب نقضه  
 وتبين ان المميز عليه كريم ابراهيم فرج تقدم بواسطة وكيله المحامي سمير الجسر

تاريخ ٨٨٧/٧ - بلوثة جولية طلب فيرد طلب النقض شكله لم يرد  
 خارج الملة القانونية واستطرد اذ رده اساساً لعدم تفرغ اسباب النقض ان  
 مخالفة القانون او بلو الخطأ في تطبيق القانون او تفسيره او عقوبات  
 القانوني او تشويه الواقع وتصدق الحكم المتعلق (كذا ورد) وتضمن الميزين  
 الرسم والمصاريف واتعاب العامة  
 وقد رد الميزون بلوثة جولية تقرر قبولها بتاريخ ٨٨٨/٧٨ مكره من اعداد  
 السابقة وتبلغ الميز عليه هذه الالفة الواحدة في ٨٨٨/٤/٨ ولم يجب عليها  
 وتبين ان الميزين يدعون باسباب النقض على الوجه التالي خلاصته:  
 السبب الاول - مخالفة القانون:

١. مخالفة الم ٥٠٠ ملكية عقارية  
 اذ جاء القرار الميز بحكم بابطال العقد الثاني وبالجماله والحكم بالشفعة من  
 المشتري الاول خلافاً لاحكام الم ٥٠٠ المذكورة مع العلم بان الشفيع لم يوجد  
 طلب الشفعة ال المشتري الاول ولم يطلب تصحيح الدفوع ولم يطلب لاني  
 الاستظهار ولا في آخر لائحة شيئاً من ذلك  
 ٢. مخالفة الم ٥٠٠ ملكية عقارية

اذ جاء القرار الميز بحكم بابطال العقد الثاني للتملص من احكام الم ٥٠٠ مقرر  
 الإخوة مع العلم بان الشفيع لم يطلب في الاستظهار الاستئناف ولا البدائي  
 ابطال العقد الثاني ولم يوجه دعوى الشفعة ال المشتري الاول  
 ٣. مخالفة الم ٥٠٠ م ٤

يزعم القرار الميز، والشفيع، وجود خداع لم يثبت احد من الم ٥٠٠ صريح اذ  
 يشترط ان يكون الخداع هو العامل الدافع الى انشاء العقد ولم يثبت ان ذلك  
 ويتوجب النقض لمخالفة الم ٥٠٠ م ٤  
 ٤. واستطرد مخالفة الفقرة الإخوة من الم ٥٠٠ م ٤

اذ لم يثبت علم المشتريين بالخداع عند انشاء العقد، فلا القرار اثبت ذلك  
 ولا الشفيع  
 ٥. مخالفة الم ٥٠٠ م ٤

قال الشفيع قال بصعوبة الذن والقرار الميز تطرح وقال بصعوبة العقد الثاني  
 والشفيع قال بصعوبة العقد الاول واجاب القرار، محذراً، بالعدول بصعوبة  
 العقد الثاني والشفيع لم يطلب ابطال اية عقد والقرار قام بابطال العقد الثاني  
 ٦. مخالفة الم ٥٠٠ م ٤

التي تنص على جهر النزاع في الوجوه المبينة في الاستئناف واستدعاء  
 الاستئناف لم يطلب ابطال عقد البيع الثاني  
 ٧. مخالفة الم ٥٠٠ م ٤ (بقصد ملكية عقارية)

تنص هذه المادة على ان حق الشفعة يسقط بعد مضي السنة من تاريخ  
 العقار وهي ربة اسقاط تسري على فائديه الإهلية والقائمين، والرفيع ان  
 الشفيع بعد ان طلب اعثصار عقد البيع الاول صورياً وان عقد البيع الثاني لا

الصحيح عاد ليقت موثماً مقارها بحيث يقول تارة بصورية العقد الاول وطورا بصورية العقد الثاني لوجه الثمن  
 وبما ان تسمية البيع في السجل العقاري تم في ١١/٦/١٨٧٣ ومحاولة تغييره لم يفت في ١٢/٤/١٨٧٥ اي بعد مرور سنة وخمسة اشهر ويكون حق الشفعة قد سقط والحكم مستوجب النقص  
 السبب الثاني (ب) - الخطأ في تطبيق القانون :

بعد ان استثبت الحكم الواقع كان عليه تطبيق القانون فاذا كان المشتدان على علم بالاحتمال وجب تطبيق القانون واذا كانا غيب عالين وجب تطبيق القانون والرجوع بالمطل والضرر على العاين فقط  
 السبب الثالث (ج) - الخطأ في تفسير القانون :

اخفا الحكم في تفسير القانون عند ما منع عن المميزين حقهم في طلب رد الدعوى شكلا بمجة الام طلبوا تصديق الحكم البدائي الذي قضى برد الدعوى اساساً ولم يستأنفوا والواقع ان طلب تصديق الحكم البدائي من حيث التسمية لما جاء في طلب المميزين يعني برد الدعوى سواء في الشكل ام في الاسباب وفي الحالتين من حيث التسمية برد الدعوى والاستئناف يقتل وينشر الدعوى مجدداً امام قلمه الاستئناف وذلك بحيث الحجة كل اوجه الدفوع والدفاع التي طرحها المتأنت عليه فالم يتنازل هذا الاخذ عن طريق المميزين لم يتنازلوا عن شيء استئنافاً وتكلاً بل والى اوجه بداية فلم يكن من ضرورة تنازلاً استئنافاً الحكم البدائي لانه انفس بعض مطالبهم طالما اننا صدر بطرحهم وعليه نالحكم مستوجب النقص  
 السبب الرابع - فقدان الاسباب القانونية وتشويه العقاب :

فقد رسم المميز عليه حدود النزاع وعيها الحكم بتغييره ضد المطالبة وتغييراً وتناقصاً دعاء المميز عليه الذي قلم له  
 فالحكم عليه طالت بالخطأ وتلك بصورية الثمن في عقد البيع الثاني الصحيح كما جعل تسمية ملائقة عقد البيع الثاني مقترراً ان الزوال بصورية وتلك الحكم بصد ذلك انه بصورية العقد الثاني والحال وجعل السبب عقد البيع الاول منها الوقائع ومناقضاً لتراخي المميز عليه وحكم لعالمه ولم يمن الحكم كعقوبة المئات الطرح وتعلم المشتدان وعلاقة السبب الثاني وفي قوله بالصورية حلماً لتسوية المميز عليه بصورية الثمن فقط لم يبين الحكم لماذا خالف المميز عليه وهل هناك عقدان ظاهر وضمن كما لم يبين عناصر القس يمكن الحكمة من مزاينة هذه العناصر لما جردها القانون فاستوجب النقص بناء عليه  
 في الشكل ا

حيث ان المميزين تعلقوا بالقرار الاستئنافي بتاريخ ٢٩/٤/١٨٨٥ وتقدموا بالتقديم بسلطة قلم الحجة وصدره القرار المميز في ١٧/٥/١٨٨٥ متوقفاً عن حاكم وتيسر مرتقاً بصورة طبق الاصل من القرار المميز وبثلاث اجابات تفهم بدفع الرسوم والتأبين التمييزي فزوم بالقائي مقبول شكلاً

وفي الإسماعيليين - عن الإسماعيليين التمييزية :

عن السبب الثالث ( ج ٢ ) - الخطأ في تقدير القانون :

حيث أنه من الرجوع إلى القرار المضمون فيه (ص ٣) يشين أنه قرر رد طلب المميز عن التقدم استثنائاً (أي إلى القول بأن الدعوى متدوذة شكلاً لتفصيله مع عدم دفع الرسم عن طلب الطال البيع الثاني ولعدم ايداع ثمن الشفعة باسم المشتري الأول هيلة كنعان بحجة أنهم طلبوا تصديق الحكم الابتدائي من حيث النتيجة وبحجة أنهم لم يتقدموا بالحكم الابتدائي الذي رد طلبهم رد دعوى الإبطال لعدم دفع الرسم عنده .

وحيث أنه عملاً بالمفعول الناقل للاستئناف يتوجب على محكمة الدرجة الثانية أن تنظر استئنافاً فيما يقدم إليها من أدلة ودفعات وأوجه دفاع جديدة وما كان قد قدم من قبل أمام محكمة الدرجة الأولى ويجب عليها أن تفصل في كافة الأوجه التي يكون المستأنف عليه قد تمسك بها أمام محكمة الدرجة الأولى سواء في ذلك تلك التي انقضت الفصل فيها أم تلك التي فصلت فيها لعدم صلحته وذلك دونما حاجة لاستئناف تبطل من قبله متى كان الحكم المستأنف قد انتهى إلى الحكم لمصلحته وكان من الثابت من وقائع الدعوى أنه لم يتمل عن الدعوى التي قضى بعدم صلحتها ( مجموعة القواعد القانونية ج ١ ص ١٥٩ رقم ١٠٥ - أشار إليه في عميد الموسوعة ج ٥ ص ١٤٤ عدد ٦٦ ) \*

وحيث أنه لم يكن بالنظر في التبرير على المميزين من أجل الزام المحكمة ببحث طلباتهم الرامية إلى تعديل تعليل الحكم الذي قضى لصالحهم برد الدعوى أن يتقدموا باستئناف الحكم المذكور وأن طلب تصديقه من حيث النتيجة ينطوي بشي إلى الإسماعيليين المخالفة له التي اوردوها صراحة في لائحهم الاستئنافية تاريخ ١٩٨١/٨/٢٠ تحت عنوان في الإسماعيليين من الصفحة الخامسة إلى الصفحة الثامنة والتي يحررها القرار المضمون فيه بقوله (ص ٤) .

١ - ان طلب شفعة المحصل في المقارن مستوجب الرد شكلاً استناداً لإحكام الم ٢٨٦ من لائحة المميزين ادعى صفة المقدر الأول عماد وادعى صفة العقد الثاني وبالتالي فإن طلب الدعي المستأنف يكون طلباً جديداً ويقضى بعدم قبوله .  
٢ - ان طلب الشفعة مستوجب الرد أساساً لأن طلب الشفعة بالاستناد إلى المقدر الأول جاء بعد سنتين من هذا العقد وقد كان عليه دفع رسم عن حلوى الطال البيع الثاني وأيداع قيمة العقارات المشفوعة باسم السيدة هيلة كنعان حتى تتمكن من قبضتها في حال صدور حكم بتزوير تلكم الشفعة بناءً لدعوى الشفعة وحيث أنه يقضى نقض القرار المضمون فيه لهذا السبب لإسائه تقدير مبدأ المفعول الناقل للاستئناف .

XX ~~هذا الحكم لا ينفذ في حال صدور حكم بقبول الشفعة~~

~~هذا الحكم لا ينفذ في حال صدور حكم بقبول الشفعة~~  
~~هذا الحكم لا ينفذ في حال صدور حكم بقبول الشفعة~~  
~~هذا الحكم لا ينفذ في حال صدور حكم بقبول الشفعة~~  
~~هذا الحكم لا ينفذ في حال صدور حكم بقبول الشفعة~~

\* وذلك عندما يكون الاستئناف المقدم من ضمنه شاملاً وقضايا القضية المذكورين  
بماطلر كما هو الحال في القضية الحاضرة .

XX قضية اطر مشطوبة فعلاً

طال

طال

طال

طال

طال

طال

وعن السبب الرابع (د) - فقد ان الراس القانوني وتوحيه الوقائع:

حيث انه من الرجوع الى القرار المطعون فيه يتبين انه اعتمد لقبول دعوى الشفعة التالي نصه :

« وحيث بعد القول بصورية العقد الثاني المطلقة وضرورة ابطال تسجيله  
« في السجل العقاري تبعاً لذلك فان العقد الاول يكون غير مشروع بالعقد  
« الثاني الذي لا يعتبر موجوداً ويكون للمدعي ممارسة الشفعة وفقاً  
« للعقد الاول فيما اذا تحققت شروط هذه الشفعة بالنسبة للعقد  
« الاول

« وحيث انه من الثابت ان المدعي كان شريكاً في ملكية العقارين موضوع

الدعوى عند شراء المرهومة جميلة كنفان طئتي سهم في كل من العقارين

« وقد قدم المدعي دعوى الشفعة قبل انقضاء سنة على تاريخ تسجيل

« عقد شراء المرهومة جميلة كنفان اذ ان هذا التسجيل قد جرى بتاريخ

« ١١/٦/١٩٧٣ (والحقيقة ان التسجيل للنزلي حصل في ٦/٦/١٩٧٣) والدعوى

« قدمت بتاريخ ٣/٤/١٩٧٤، ومعلوم ان فترة السنة تسري من تاريخ

« تسجيل العقد في السجل العقاري وليه من تاريخ اجراء عقد البيع بملكه

« ذي توقيع خاص، حتى ولو نظم بشكل رسمي لدى الكاتب العدل، وهذا

« ما تنص عليه صراحة المادة ٤٤٤ من قانون الملكية

« وحيث ان المدعي قد اودع مبلغ ٨١/١١٣ ل.ل.ل. يوم تقديمه دعوى

« الشفعة وهذا المبلغ يزيد عن ثمن الاسهم المشتراة من العقارين موضوع

« الدعوى مع ثمن الاسهم في العقار ٥٥٢ كما ذكر في العقد الاول انه سبعة

« الاف ليرة لبنانية »

وحيث انه من الرجوع الى استحضار دعوى المدعي المميز عليه الذي يشير اليه

القرار المطعون فيه يتبين انه وان يكن قد اورد اسم المرهومة جميلة كنفان

كمدعي علياً في الدعوى الا انه يتضح من صراحة نص الاستحضار انه يطلب

الشفعة من المدعي عليها صادق وعلم خوري سنداً للم/٣٥٠٨/٣٣٣٩ وعلى

اساس عقد البيع الثاني وانه اودع للاسم المشترين الاخيرين مجموع الثمن

البالغ ٨١/١١٣ ل.ل.ل. (ص ٣ من الاستحضار واسفل ص ٤ وص ٧ منه)

ويضيف في الاستحضار عينه ان اقاعة السيدة جميلة كنفان كمشترٍ اول

كان قصد هرفان الشركاء من ممارسة حقهم بالشفعة وان للعقارات قد

بيعت صورياً للسيدة جميلة كنفان (ص ٥ و ٧ من الاستحضار) ويضيف في

للملحة ١٤/٥/١٩٧٤ ان جميلة كنفان قد جعل ادخالها في المحكمة بسبب

اشترأ كرك في الفش في العقد الثاني الذي طلب المدعي الشفعة على اساسه  
 وتكون دعوى الشفعة معجزة الى المدعي عليها ابراهيم وعلم خوري على اساس  
 عقد البيع الثاني ٢ ولكن المدعي عاد بلائحته المقدمة بداية بتاريخ ١٢/٢/١٩٧٥  
 فطلب املاً تمليكاً للاسهم المنوه عن في القرار المطعون فيه لقاء الثمن الحقيقي  
 كما يعينه الجبير والحكم بتسجيل على اسمه لدى امانة السجل العقاري على اساس  
 عدم سريان افلام المحكمة بحقه عندئذ في ذلك الى قوله ان الصورية التي  
 ادلى بها انما قصد به صورية الثمن اما الاستفاد من حصة المدعي عليهم والرداء  
 بان فارق الثمن يعود لارتفاع الاسعار فقول مردود بالاستناد الى ما قد مضى  
 اعلاه خاصة وقد علمنا ان حقيقة البيع انصرف منه البداية الى المدعي عليها ابراهيم  
 وعلم وان التسجيل على د فمقتضى قصد منه املاً هرمان المدعي من حق الشفعة والا  
 الزاوة بفارقت ثمن صوري يؤدي الى اثر المدعي عليها من دون سبب»  
 واضاف ثانياً «والا فالحكم بالشفعة للمدعي بتسجيل المبيع على اسمه في امانة  
 السجل العقاري بالسعر المبين في البيع الاول بعد ابطال البيع الثاني بالاستناد الى  
 الفش» فكانت المرة الاولى التي يطلب فيها الشفعة بالاستناد الى عقد  
 البيع الاول

وحيث ان القرار المطعون فيه بقوله «ان المدعي كان شريكاً في العقارين  
 موضوع الدعوى عند شراء المجموعة جميلة كنفان عتني سهم في كل من العقار  
 وقد قدم المدعي دعوى الشفعة قبل انقضاء سنة على تاريخ تسجيل عقد شراء  
 المجموعة جميلة كنفان اذ ان هذا التسجيل حصل بتاريخ ١١/١٢/١٩٧٣ والدعوى  
 قدمت بتاريخ ١٣/٢/١٩٧٤» قاصداً بذلك القول بان الدعوى اقيمت  
 بالاستناد الى عقد البيع الاول مع ان المدعي في الحقيقة قد اقام كرك في ذلك  
 التاريخ بالاستناد الى عقد البيع الثاني وبمراجعة كلية - يشكل تشهير  
 لمضمون استحضار الدعوى

وحيث انه بقوله ان المدعي اودع مبلغ ٩١/١١٣٠ ل.ل. يوم تقديمه دعوى  
 الشفعة وهذا المبلغ يزيد عن ثمن الاسهم المشتراة من العقارين موضوع  
 الدعوى مع ثمن الاسهم في العقار ٥٥٣ والمذكور في العقد الاول انه سبعة  
 الاف ليرة» يقصد القول انه الشفعة مطلوبة في الاستحضار على اساس العقد  
 الاول الجاري بين جميلة كنفان والياس طرف في حين انه جاء صراحة في  
 الاستحضار «وعليه فاننا نرفض ربطاً ايصال مالي من قلم محكمة حلبا يفيد  
 باننا اودعنا باسم المشتريين الاخيرين مجموع الثمن والمصاريف البالغة ٣٠٠٠»  
 مما يفيد صراحة ان طلب الشفعة كان سببه عقد البيع الثاني، يكون قد شوه  
 ايضاً لرئذ البرجة استحضار الدعوى (يراجع تمبير رقم ١٥ تاريخ ١٣/١١/١٩٦٤  
 النشرة ١٩٦٢ ص ٧٦٦)  
 وحيث ان القرار المطعون فيه يكون مستوجباً النقض لرئذ السبب ايضاً ونما  
**حاجة للبحث في سائر اسباب النقض**  
 لرئذ الاسباب

تقرر بالاتفاق قبول طلب النقض <sup>وإسأاً</sup> ونقض القرار المطعون فيه برعته  
بالاستئذان إلى سبب النقض الثالث والرابع وإعادة التأصيل التمييزي إلى الجوه  
المهينة ودعوة طرفي الخصومة إلى جلسة علنية تعقد يوم الأربعاء في ١٠/٨/١٩٩٢

قرراً صدر وافهم علناً بتاريخ ١٨/٨/١٩٩٢

السيد المتشاور عبد المتشاور شحادة

الرئيس الزين

