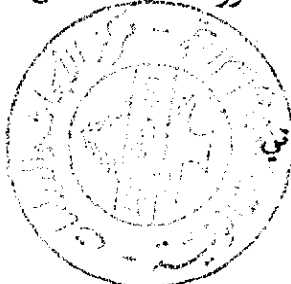


رقم الاساس : ٨٦ / ٥

قرار نقض : ٨٧ / ٣

المهزة : بلدية دوى سنايل
ضد : ادوار لود واند

بتاريخ ٣٠ / ١٢ / ٨٧ اجتمعت الهيئة المولفة من السادة الرئيس كامل
ريدان والمستشارين روجيه شدياق وسامي عون بحضور الكاتب عدنان قصاص وانفهم
القرار المدون على حد علنا .



باسم الشعب للبناني

ان محكمة التمييز ، الغرفة المدنية الثالثة

لدى التدقيق والمداخلة

تبين ان بلدية دوق مكنايل باستدعائها المقيد في قلم هذه المحكمة بتاريخ

٨٦ / ١ / ١ طلبت بوجه السيد ادوار لود واند نقض القرارات التالية :

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

٨٤ / ١ / ١ قضى بان التاريخ الذى تعدد بالنسبة له اسبقية اشغال المستاجر

تطبيقا للمادة السادسة من قانون الاستملاك هو التاريخ الذى 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 بفهم المادة السادسة من قانون

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

لاستحقاق تعويض الاغلاء .

٣ = القرار النهائي الصادر عن نفس الغرفة رقم ٨٥ / ٤٦ وهو يقضى باعلان

توجب تعويض الاستملاك المنازع بشانه للمستأنف وبرد منازعة البلدية بمقدار

التعويض المحدد من قبل لجنة الاستملاك لعدم الاختصاص .

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

رقم ٦٣٢٥ بتسديد التعميم التوجيهي العام لضائقتي دوق مصبح - دوق مكنايل

وقد نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٥ / ١١ / ٧٣ ووضعت اشارته على صحائف العقارات

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

المصابة بالتخطيط في دوق مكنايل ومنها العقار رقم ١١٤ حيث الما جور موضوع الدعوى

بتاريخ ١٤٦٣ / ٤ / ٧٦ اشترى المملوك النقيضه العقار رقم ١٤٦٣ المحاذي

المطابق ١١٤ حيث العاجور الذي يشغله ، وقدم في ٢١ / ٥ / ٧٦ بدال، ترخيص
لاقامة بناء عليه . في ١٩ / ٧ / ٧٦ استحصل على الترخيص لاقامة بناء سفلي (
مستودعات) وارضى (مخازن وعيادة ومكتب) واول (شقة للسكن) مع شرفات
وباشر البناء .

وبتاريخ ٢٧ / ٣ / ٨٠ اجالت الادارة المستملكة بيان الاستملاك الى
اللجنة البدائية لتحديد التعويض المتوجب اصولا . فابرز المطلوب النقض ضده الى
اللجنة عقد ايجار مع افادة صادرة عن مالية جبل لبنان يشبان انه يشغل الماجور
منذ ١ / ١١ / ٧٥ اي بعد صدور مرسوم المنفعة العامة ونشره في الجريدة الرسمية .
وبتاريخ ١٤ / ٥ / ٨٠ وبعد ان انجز المطلوب النقض ضده كامل البناء
تقدم من المكتب الفني في يونيو بطلب تعديل وتسوية المخالفة الحاصلة باضافة
ذابق جديد سفلي (مخازن على البناء المرخص اساسا .

ثم بتاريخ ٢٠ / ٥ / ٨٠ اصدرت لجنة الاستملاك البدائية قرارها القاضي
بتحديد التعويض عن اخلاء المساحة المستملكة من ماجور المطلوب النقض ضده بمبلغ
/ ٢٥٠٠٠ / ليرة على ان يبت المرجع الصالح بمبدأ توجب التعويض .
استأنفت الادارة المستملكة والمستاجر قرار اللجنة البدائية وفي ٢٥ / ١١ /
٨١ صدر القرار الاستثنائي وهو يقضي بتصديق القرار المستأنف لجهة توقيف دفع
التعويضات لحين البت بامر توجيه من المرجع الصالح اما التعويض فقد تحدد عن كامل
الماجور لا عن القسم المصاب بالتخطيط وذلك بمبلغ / ٢٥٠٠٠ / ل . ل .

بتاريخ ١ / 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 لم ينشر في السجل العقاري قبل تاريخ دخوله
الماجور فلا يسرى بالتالي مفعوله على المستاجر فاجابت الادارة بان التعويض غير متوجب
بسبب دخول المستأنف الماجور بعد صدور مرسوم المنفعة العامة ونشره في الجريدة
الرسمية وان قيده في السجل العقاري لا يحمي المالك المؤجر في حجة اولى لا يحمي
المستاجر وهو صاحب حق شخصي لا حق للمعنى على العتار ، بحسب الاجتهاد

المستمر ، واكثر من ذلك ، اكدت الادارة بان اشارة التخطيط قيدت في السجل
المقارن على صحيفة المقارن ١١٤ بالذات بتاريخ ١٨ / ٥ / ٧٤ اى قبل دخول المستاجر
الى الماحور في ١ / ١١ / ٨٥ وبموجب افادة عقارية مبرزة بداية واستطردت ادلت
الادارة بان التمويض غير متوجبا لالا خلاء المدعي المنزل طوعا ولا نه يملك بناء شاغرا
مجانيا للماجور المستملك ولان دعوة المستاجر للشول امام لجنة الاستملاك لا يوهك
نية الادارة بتنفيذ الا خلاء ان بإمكانها 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 التمهويض غير متوجب .

بتاريخ ٢٦ / ٤ / ٨٣ استأنف المألوب النقض ضد الحكم الابتدائي
مطالبها فسخه على اعتبار انه لم يتبلغ مرسوم المنفعة العامة وان كلمة عدم دور التي تنص
عليها المادة السادسة من قانون الاستملاك تعني ابلاغ اصحاب الملاقة والاشخاص
الثالثين ولم يدل باى سبب اخر وقد طلبت الادارة المستملكة رد الاستئناف وتصدىق
القرار الابتدائي واكدت في مذكرتها عدم توجب التمويض لدخول المدعي الماجور
بعد صدور مرسوم المنفعة العامة ونشره في الجريد الرسمية وان لا ضرورة لا بلاغه
المرسوم لانه تخطيطي وليس مرسوما افراديا وعدم توجب التمويض لان المستاجر ترك
الماجور بمشيئته لا بالمجب من الادارة المستملكة .

وبتاريخ ٩ / ١ / ٨٤ اصدرت محكمة الاستئناف عفوا وبدون تدرع 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 ووضعت مذكرة البلدية قيد
المناقشة .

بتاريخ ٢٨ / ١ / ٨٥ قد مت البلدية لائحة بمد القرار الاعداى احتفالات فيه بحو
الامن بالقرار المذكور للاسباب الواردة فيها .

وبتاريخ ١٨ / ٢ / ٨٥ اعدت محكمة الاستئناف قرارا اعداى ثانيا قضت
فيه بان حق المستاجر المستأنف يعتبر ناشئا قبل مرسوم التخطيط ومتوفر الاستحقاق
التمويضى واعادت فتح المحاكمة لتقدم البلدية بتوضيح ما اثارته من انتفاء حق المستأنف
بالتمويضى لتركه الماجور الى شقة مجاورة وبيان السبب القانوني الموصل لهذه النتيجة .
فقدت الادارة لائحة بهذا الخصوص .

وبتاريخ ٢٩ / ١٠ / ٨٥ اعدت محكمة الاستئناف القرار النهائي الذى قضت
فيه بفسخ الحكم البدائي وعلان توجب تمويضى الاستملاك ورد منازعة البلدية بمقدار
التمويضى المحدد من لجنة الاستملاك لعدم الاختصاص .

وان القرار المذكور وما سبقه من قرارات اعداى مستوجبة النقض للاسباب

التالية :

السبب الاول : مخالفة القانون والخطا في تطبيقه وتفسيره في المواد

١٦ و ١٦ من قانون الاستملاك والمرسوم الاشتراعى رقم ٩ / ٩٣٤ .

وذلك عند ما اعتبرت محكمة الاستئناف ان التاريخ الذى تحدد بالنسبة له اسبقية
اشغال المستاجر تطبيقا للمادة ٦ هو التاريخ الذى تتم فيه معاملات النشر المفروضة
بالمادة ٤٨ لى القيد في السجل العقارى ، ذلك ان المادة ٤٨ المذكورة واردة
في الباب الثانى من قانون الاستملاك المتعلق بنزع الملكية الناشى عن التخطيط ونصها
مختص بملكية المقارات المسابة 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 وعلى صحيفة العقار ١١٤
بالذات رغم ان هذا الاجراء ليس ضروريا بوجه المستاجر الذى توليه الا هارة حقا
شخصيا وليس حقا عينيا .

السبب الثاني في سداد الغرامة والقانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره لجهة الفقرة د من المادة التاسعة من القانون رقم ٢٠ / ٨٢ المختص بالاجارات .
فانتقال الملكية العقارية الى الادارة نتيجة وضع يد هـ على العقار المستملك لا يفتح عقد الايجار فيقع المالك الجديد مقام المتفرغ في جميع حقوقه اما المستاجر الذي لم يبلغ وجوب رفع يده عن الماجور ، فقد سقط حقه بتدبير اجارته لعله انه انشاء مسكنا ملائما لسكنه ، فضلا عن انه اخل الماجور في العقار المستملك لوعا د وان يمدد قرار وضع يد بوجهه ولم يطلب منه الا خلا فيكون حقه بالتعويض قد سقط لما جاء في القرار الاستئنافي المطلوب نقضه .

السبب الثالث في تشويه مضمون المستندات بذكر وقائع خلافا لما ورد فيها ولمناقضة المعنى الواضح والصريح لنصوصها ، وذلك عند ما استخلصت محكمة الاستئناف من شروع المستأنف بالبناء بحسب الرخصة ثم اضافة مسكن ولجوفه الى طلب تعديل الرخصة ان في هذه الوقائع ما يجهل مشروعا الاعتقاد بان اقدام المستأنف على انشاء وحدة سكنية له كان على علاقة مباشرة عمليات الاستملاك وتحضيرا للاخلا من اجل تنفيذ الاقطاع .

السبب الرابع : في اغفال الفصل في احد المطالب ومخالفة قواعد الاختصاص عند ما اعتبرت محكمة الاستئناف خطأ انها ليست مرجعا لاعادة النظر بقرار اللجنة الاستئنافية في ما قدرته من تعويض ، وذلك لان اللجنة الاستئنافية قد رسالت تعويض عن كامل الماجور في حين كان على المحكمة ان تبت لجهة حصر التعويض بالجزء المصاب بالتخلف ولو على اساس التعمير الذي قرره اللجنة الاستئنافية للاخلا الكامل ، الامر الذي اغفلته بحجة عدم الاختصاص .

وتبين ان المطلوب النقض ضد هـ قدم لائحة جوابية في ٨ / ١ / ٨٧ عرض فيها وقائع الدعوى وادلى بوجوب رد الطلب النقض شكلا للاسباب التالية :

اولا * لان طالبة التمييز تبلفت اصولا فور عمده وره في ٩ / ١ / ٨٤ الحكم
الاصلاني الذي اصدرته محكمة الاستئناف بشأن التاريخ الذي تحدد بالنسبة له
اسبقية اشغال المستاجر وقد تبلفت ايضا فور عمده وره في ١٨ / ٢ / ٨٥ الحكم الاستئنافي
الذي يقول بان حق المستاجر المستأنف لا يعتبر ناشئا بعد مرسوم التخطيط .
ولما كانت البلدية لم تطلب تمييز اي من هذين الحكمين ضمن المهلة الشهرين
وهما حكمان يقبلان الطعن على حدة . وكان الحكم النهائي الصادر في ١٠ / ٢٨ /
٨٥ مستندا اليها فيكون التمييز الموجه ضد الاحكام الثلاثة مستوجبا الرد شكلا
لفوات المهلة .

ثانيا - لان القرارات القضائية المتعلقة بقضايا الاجارات والسندة
الى القانون رقم ٢٠ / ٨٢ لا تقبل التمييز وان البلدية تطعن بالقرارات الصادرة عن
محكمة الاستئناف بالاستناد الى قانون الاجارات رقم ٣٣ / ٨٣ المعدل للقانون ٢٠ / ٨٢
ثالثا - لان السبب الثاني من اسباب الطعن والذي تناول بالتخصيص
الحكم الاستئنافي الصادر في ١٨ / ١٠ / ٨٥ فهو سند فقط الى احكام الفقرة ١
من المادة ٩ من قانون الاجارات رقم ٢٠ / ٨٢ وان الطعن بقرارات الاجارات
غير جائز تمييزا سندا للمادة ٣٠ من القانون ٣٣ / ٨٣ ذاته .

رابعا - لان السبب الاول لطلب النقض يتناول حصرا القرارات الصادرين
في ٩ / ١ / ٨٤ و ١٨ / ١ / ٨٥ وهذا السبب الاول لم يتناول مطلقا الحكم الاستئنافي
الثالث تاريخ ٢٨ / ١٠ / ٨٥ الذي انهي المحاكمة الاستئنافية ، فحصر السبب الاول
بالحكمين الاولين دون الاخير يومى الى ابقاء هذا الاخير بناء عن اى طعن
خامسا - لان السبب الثالث وكذلك الرابع لم يتضمنا ولم يشيرا الى اى نص
قانوني ترتكز اليه البلدية في طعنهما مما يشكل مخالفة للمادة ٧٠٨ اصول محاكمات
مدنية جديدة .

وقد جاء في الرد على اسباب التمييز :

أولاً : عدم صحة الزعم تشويه المستندات ومناقضة المعنى الواضح لنصوصها وذلك لأن محكمة الاستئناف فيما انتهت اليه الوقائع تستقل بمحكمة الأساس بصورة مالقة ويخرج عن نطاق التفسير القانوني ، فضلا عن ان التعديل في رخصة البناء المدلى به لا يؤثر على نتيجة الدعوى ثم ان الرخصة جرى تمديد يلها بناءً لالحاح رئيس البلدية للإسراع في ترك المأجور في المقار ١١٤ المصاب بالتخلفيات وان استنتاج محكمة الاستئناف للعلاقة بين قرار وضع اليد المبلغ من المالك وبين إخلاء المميز للمقار المستملك انما هو استنتاج تقديري وسمحيح ، يدخل ضمن حق محكمة الأساس بالتقدير اما لجهة زعم تشويه الوقائع بالنسبة للتمويض المقرر عن اللجنة الاستئنافية ، فهو غير صحيح ايضا لانه يعمد لمحكمة الاستئناف ان تقرر التمويض عن الإخلاء الكامل للمأجور وليس التمويض الجزئي فتحكم بالتمويض المقرر لهذه الغاية من اللجنة الاستئنافية .

ثانياً - في عدم اغفال محكمة الاستئناف البت في احد المطالب وعدم مخالفة قواعد الاختصاص لانها قد رت ان الاقتطاع الذي اصاب المأجور في اجزائه الاساسية من مدخله ومدابحه جعله غير صالح بحالته المتبقية ويبرر التمويض الكامل ثالثاً - في السبب الثاني المبني على مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتعميره في الفقرة دال من المادة التاسعة من القانون رقم ٨٢/٢٠ فان هذا السبب مردود لعدم جواز التمييز المسند الى قانون الاجارات .

رابعا - وفي السبب الاول المبني على مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره في المواد ٦ و ١٦ من قانون الاستملاك والمرسوم الاشتراعي رقم ٩٣٩/٩ فقد اكدت محكمة الاستئناف في قرارها ٨٤/١/٩ ان حق الشاغل بالاجار لم يعد حقا هاشا بالنسبة لحق الملكية وان من المفترض ان التشريعات تستلهم في وضعها معطيات واحدة وروحاً واحدة ، وقد نصت المادة الاولى من المرسوم الاشتراعي رقم ٩٣٩/٩ ان القوانين والمراسيم تصبح مرعية الاجراء في اليوم الثامن الذي يلي نشرها في الجريدة الرسمية مالم يكن هناك نص مخالف ، فلا يجوز اعتبار المراسيم نافذة من تاريخ صدورها في الجريدة الرسمية كما ان المبدأ في تحديد تاريخ نفاذ المراسيم هو التبليغ من اصحاب

العلاقة والاستثناء والتبليغ بالنشر اما بالنسبة لغير اصحاب العلاقة ونما يتعلق
بالاملاك القارية فالمبدأ في سريان مفاعيل المراسيم عليهم والتبليغ في الصحافة
الهيئية ومنهم المستاجر .

وقد طلب بالنتيجة رد الطعن شكلا ورده اساسا وابرام القرارات الطامعون فيها
لعدم توازن اسباب التمييز واستطراد اكلية رد الطعن باستبدال اي سبب خاطي بسبب
قانوني صرف وينصرف النظر عن سبب قانوني . اهلوي وتضمن طالبة التمييز كافة الرسوم
والمصاريف والعمال والضرر ،
بناء على :
في الشكل . =

حيث ان المميز يوجهه يدلي بادي ذي بد * بوجوب رد التمييز شكلا لانه تناول
القرارين تاريخ ٨٤/١/٩ و ٨٥/٢/١٨ و القرار النهائي تاريخ ٨٥/١٠/٢٨ المسند
اليهما وكانت الميزة قد تبليت القرارين الاولين فور صدورهما ولم تطعن فيهما ضمن مهلة
الشهرين التي تلت التبليغ وهما كما يقبلان الطعن على حدة وتبدأ مهلة الطعن
بطريق النقض بشأنهما من تاريخ تبليغهما سندا للمادة ٧١٠ اصول مدنية جديدة ،
وحيث ان القرارين الذي يفصل نقطة من نقاط النزاع لا يقبل بمجرد هذه الميزة
الطعن على حدة اي بمهزل عن القرار النهائي ^{للضرورة} وذلك لانه سندا للمادة ٧٠٤
مطروقة 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 يفصل في
احدى نقاط النزاع او احدى جهاته عندما يكون محل التنفيذ ~~تحت~~ 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 ٨٤/١/٩ و ٨٥/٢/١٨ اللذين فصل كل منهما
نقطة من نقاط النزاع لا يقبلان الطعن على حدة لانهما ليسا محل التنفيذ قبل الفصل
في النقاط او الجهات الاخرى فتبدأ مهلة الطعن بهما مع القرار النهائي ،

وحيث ان المأمون بالقرارين المذكورين وبالقرار النهائي تاريخ ٢٨/١٠/٨٥

المطبق في ١٢/١١/٨٥ ورد علي ١٨٦/١/٨٥ اذ ضمن مهلة الشهرين القانونية سندا للمادة ٧١٠ اصول محاكمات جديدة وهو موضح من محام وكيل وقد ارفقت به صور القرارات الماعون فيها وكانت البلدية المميزة معفاة من تسليط الرسوم ومن ايداع التأمين فتكون الشروط الشكلية لطلب النقص متوفرة وطالب النقص مقبولا شكلا ،

وحيث ان المميز ضده يدلي ايضا من جهة ثانية وتحت هذا الباب باسباب شكلية اخرى هي في الواقع طعون موجهة ضد الاسباب التمييزية المدلو بها من طالبة التمييز واللاحقة للسبب الا ان فمكان بحثها يأتي اذا في مه رضى الرد على الاسباب التمييزية اللاحقة للسبب الا اول ،

في الرد على الاسباب التمييزية :

على السبب الا اول : من الغلة القاسون والخطا في تطبيقه وتفسيره في المواد ١٦٥٦

من قانون الاستملاك والمرسوم الاشتراعي رقم ٩٣٩/٩

حيث ان القرار المطعون فيه الصادر في ٩/١/٨٤ اكد في معرض حيثيات

ان التاريخ الواجب الاعتماد به تجاه من يطالهم مرسوم الاستملاك هو التاريخ الذي يصبح فيه هذا المرسوم ساريا بفتحهم وانما فيما بعد بقوله ان التخاييط المصدق سبب النزاع لا يسرى على اصحاب الحقوق الذين يطالهم الا منذ ان تتم كل معاملات النشر الملحوظة في المادة ٤٨ من قانون الاستملاك ومنها ابلاغ امين السجل العقاري سمورة المرسوم لوضع اشارته على صحائف العقارات المخروبة به ،

وحيث ان القرار المذكور قال ايضا ان حق الشاغل بالايجار لم يعد حقا

هامشيا بالنسبة الى حق الملكية بعد ان تفاقمت ازمة السكن منذ بضع سنوات واستدعت تشريعا استثنائيا حيث ان المالك لم يعد يتمكن من انهاء الا شغال الا في حالات قليلة جدا ولقاء ته ويشر يتعاطم مع اشتداد هذه الازمة التي باتت خانقة وارتفاع بدلات الايجار ارتفاعا يفوق كل تصور واجتمان واعتبران المستأجر هو من فئة الفيرال الذين تالهم اجراءات نزع الملكية وان التاريخ الذي يحدد به لتحديد اسبقية اشغاله هو

التاريخ الذي تتم فيه آخر معاملة من المعاملات المحوالة بالمادة ٤٨ المذكورة ،
وحيث ان محكمة الاستئناف اذ اعتبرت على الوجه الذي بسطه ان المستأجر
هو صاحب حق مباشر في العقار وادخلته في هذا واسم بالحقوق المبنية الخاضع
لنفاذ النشر والا بلاغ المنسوس عليها في المادة ٤٨ المذكورة ^{لكون} قد التبس عليها مفهوم
الانتفاع بالعين العقارية ،
وحيث وان ^{التصحيح} انتفاع المؤجر بالعين العقارية المؤجرة الوارد بنص
المادة ٥٣٣ من قانون الموجبات والمقود من حيث المفهوم اللغوي بالانتفاع المنسوس
عنه في المادة ٣٣ من قانون الملكية العقارية لان كلا منهما يولي صاحبه الانتفاع
بشيء لا يملكه ولعدة معينة الا انه لا يجوز الخلط بينهما من ناحية المفهوم القانوني
ومن الملق كمنهما الاساسي بمنزلة عن المستحقات الزمنية والظروف الاجتماعية والاقتصادية
الرائدة ،

وحيث ان المنتفع المعني بالمادة ٣٣ المذكورة اعلاه هو صاحب حق عيني

مباشرة على العقار مصدره اى سبب من اسباب كسب الحقوق المبنية العقارية
باستثناء الميراث في حين ان المستأجر هو صاحب حق شخصي مصدره المقدر وهو ائما
محمور فيه ويترتب على ذلك ان المستأجر هو دائن للمؤجر بالانتفاع بالعين المؤجرة
بموجب عقد الايجار وليبر 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 الاستهلاك المرسوم الاشتراعي رقم ٤ قد اقر بالمادة

٦ للمستأجر والمستثمر نما خاصا واعتبر كل الترويض لا يتوجب على الأهارة لقاء
حرمانهم من الاشغال الا اذا كانت حقوقهم ناشئة قبل صدور المرسوم باعلان المنفعة
العامة كما اوجب على المالك ان يعلم لجنة الاستهلاك باسماء اصحاب الحقوق كالمستأجرين
والمستثمرين والا بقي وحده ملزما بالتمويض الذي يمن له ان يذابوا به وان
المقصد بصدور المرسوم باعلان المنفعة العامة او المرسوم القاضي بالتمديق على
التخطيط هو تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وفقا لاحكام المادة ١٦ من القانون
المذكور ،

وحيث ان القرار المطعون فيه يكون تأسيسا على ما تقدم قد اخطأ عند ما اعتبر

المتأجر هو صاحب حق مباشر على العقار وقاد ه خطأ هذا الى مساواته في مجال
الهرمانه من الاثقال واسبقية هذا الاشغال مع اصحاب الحقوق المبنية من تسرى
عليهم مفاعيل الاجراءات المنسوبة عليها في المادة ٤٨ الذين تطالبهم اجراءات نزع الملكية
دون اعطاء الاولوية لتاريخ نشر المرسوم باعلان المنفعة العامة او التمديد على التخطيط
التوجيهي في الحريدة الرسمية المنسوبة عليه في المادة السادسة من القانون المذكور
وحيث ان المشتري يكون والحالة ما تقدم قد انطلق من مبدأ حق المستأجر
الشخصي وتوسلا المالك بينه وبين المين العقاري المؤجرة والا لما كان اقرله نظاما
خاصا وكان قد ادخله في عداد الغير واصحاب الحقوق المبنية الخاضعين لمرمان مفاعيل
قيود السجل العقاري ومعاملات النشر الاخرى ،

وحيث ان القرار المطعون فيه الصادر في ٨٤/١/٩ بعدم اعطائه تاريخ

صدر مرسوم المصادقة على التخطيط مفعوله القانوني يكون قد اخطأ في تطبيق القانون
فاستوجب النقض كما اوجب نقض القرارين تاريخ ٨٥/٣/١٨ و ٨٥/١٠/٢٩ المسندين
اليه ،

وحيث انه بعد قبول السبب الاول وبعد نقض القرارات المطعون فيها لم يعد من

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

ضده ، وحيث يقتضي تعليق الرسوم والهجول الى حين البت باساس النزاع

"لهذه الاسباب"

وبعد تلاوة التقرير التمييزي

تقرر المحكمة بالاتفان

اولا - قبول طلب النقض شكلا

ثانيا - وفي الاساس نقض القرارين الاعداديين الصادرين في ٨٤/١/٩ و ٨٥/٣/١٨ والقرار

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

ودعوة الفريقين للمناقشة في اساس النزاع وتمييز الجلسة يوم

الواقع في

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

صدره في ١٩٨٢/١٢/٣٠

المستشار
الرئيس
ربدان