

الممثلة : شركة بوتيك ليا

ضد : هند فياض ورقيها

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة التمييز اللبنانية، الغرفة الثانية مجتمعاً في قصر العدل برئاسة الرئيس سليم العازار وعضوية المستشارين فوزي عويدات وسيمون معوشي بحضور الكاتب السيد سمير مخايل للنصر في طلب بالنظر المقدم اليها بتاريخ ١٠ / ٢ / ٩٠ من الاستاد نور حبلي بوكالته عن شركة " بوتيك ليا " طعنا بالقرار رقم ٢٦ تاريخ ٧ / ٨ / ٩٠ الصادر عن محكمة استئناف بيروت الغرفة الخامسة الناعرة بالقضايا المستعجلة .

بعد الاطلاع على التقرير المقدم من الرئيس سليم العازار بتاريخ ٧ تشرين الثاني سنة ١٩٩١ وبعد الاطلاع على اوراق الدعوى كافة ولدى التدقيق والذاكرة

تبين ان شركة " بوتيك ليا " تقدمت بتاريخ ١٠ / ١٠ / ٩٠ من عده المحكمة العليا بطلب نقض بواسطة وكيلها الاستاد نور حبلي وبوجه الممیز عليهما السيدة هند فياض والسيد حسن عبود رسلان وكيلاهما الاستادان نعمه حميه ومحمد فقيه طعنا بالقرار رقم ٢٦ تاريخ ٧ / ٨ / ٩٠ الصادر عن محكمة استئناف بيروت الغرفة الخامسة الناعرة بالقضايا المستعجلة برئاسة الرئيس منح متري وعضوية المستشارين روبير فرحاً وحسانه الحسامي ، القاضي بتصديق القرار الابتدائي المستأنف رقم ٨١ تاريخ ١٢ / ١٢ / ٨٠ الصادر عن قاضي الامور المستعجلة في بيروت المنتخب السيلة منصور الذي كان قد قضى بالزام المدعى عليها المميرة شركة " بوتيك ليا " باخلا " المؤسسة التجارية موضوع الدعوى وتسليمها الى المدعيين المميز علياً ما بمهلة شهرين من تاريخ التبليغ وتضمينها الرسوم وقد ابرزت طالبة النقض صورة عقب الاصل عن القرار المطعون فيه المبلغ منها بتاريخ ١٠ / ١ / ٩٠ ودفعت الرسوم وعجلت التامين وادلت بما يلي :

يملك المميز عليهما هند فياض وحسن عبود رسلان القسم ٥ من العقار رقم ٢٨٨٨ راس بيروت وهو محل معروض منذ مدة طويلة للايجار ، الا ان علم يكن احد يرغب فيه فبقي شاغراً لمدة طويلة لكونه موجوداً في شارع داخلي متفرع ونفسه من شارع ثانوي اخر في محلة راس بيروت ، حيث لم يكن في حينه في ذلك المحيط اية خلوات تدفع عنها \* عن اى محل فيه ، كما ان بدلات الايجار كانت زهيدة جداً ، وفي ذلك الوقت بالذات تقدمت المميرة شركة " بوتيك ليا " وعرضت استئجار المحل المذكور ، فتم الاتفاق بينها وبين المالكين المميز عليهما هند وحسن اللدين ابيا الا ان يكون ذلك بصورة عقد ادارة حررة ، على ان يسرى مفعول الايجار بعد ان يقوم المالكان المؤجران بانشاء " مؤسسة تصليح فانونا لان تكون موضوع عقد ادارة حررة وفقاً لما تقتضيه احكام المرسوم الاشراعي رقم ٦٧ / ١١ ، وقد نظم العقد على هذ الاساس بتاريخ ١٤ / ٧ / ٨٢ على ان يجرى نشره واعلانه وتثبيتته فور اتمام العمل ، على همة ونفقة المميز عليهما اللدين قبضاً من المميرة / ٤٠٥٠٠٠ ل ل . سلفاً علماً بان المحل محاط من كل جوانبه يجو من

الاتومحاج والاعيايا كك لعااية من \* موق الاخيرة \* صر \* منها ال  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

من الاوساخ والنفايات المتأتية من سوق الخضرة ، تفوح منها الروائح الكريهة وتنتشر فيها الحشرات والهوام  
والأوبئة/ ١٠/ الفصل ١٠٠٠ من القانون رقم ١٠٠٠ لسنة ١٩٩٠م تسلم السيد بتاريخ  
١١/ الا ان المميز عليهما لم يقوما بتنفيذ اي شي مما تعهدا به فاكفيا بتسجيل المحل كموسسة تجارية ، رغم انه  
بقي في الواقع كما كان قبل ، فائما ضمن اربعة جدران خالية خاوية من اي طلالا كما انه لم يتم نشر عقد الادارة  
الحرقوا للعلان عن حسب الاصول عندئذ الحت المميرة على المميز عليهما مطالبة اياها بالتنفيذ ، فعرضنا عليها فحويل  
الاتفاق الي ايجار عهدي ، بحيث تقوم المميرة نفسها بانشاء المؤسسة ، وتأسيس العمل التجاري فيها ، كما تريد  
على نفقتها الخاصة .

وبالفعل وبموافقة خطية من المميز عليهما ، جاء فيها انهما لا يمانعان باجرا اي تصليح في المحل قامت المميرة  
بتحويل الجدران الاربعة الى محل تجاري ، مع تجهيزاته الكاملة الجديدة على نفقتها الخاصة وسجلت المحل  
في السجل التجاري العام على اسمها الشخصي باسم تجاري جديد هو " بوتيك ليا " وامنت الاشتراك بالكهرباء  
واوصلتها بالتجهيزات ، وامنت خط هاتف خاصا بها ، وركبت مكيف للهواء ، واحضرت المكاتب والخزائن والرفوف  
وملاكمة وحاسبة ، وانشأت غرفة داخلية جانبية لقياس وتجربة الثياب واشترت ماكينة خياطة حديثة متطورة ، ماركة  
سنجر وعلقت بافطه باسم " بوتيك ليا " دون اية اشارة للادارة الحرة ، كما انها كانت تدفع البديلات عند استحقاقها  
للقا ايصالات صريحة ، مذكور فيها ان هذه البدلات تعود لاجار دون اي اعتراض من المميز عليهما ، والجدد بالذکر  
ان المميرة انفتت بحينه على هذه المؤسسة ما لا يقل عن اربعمئة الف ليرة ، وهو مبلغ توازي قوته الشرائية اليوم حوالي ثمان  
الف دولار اميركي

وبتاريخ ٨٧/٩/٢١ تقدم المميز عليهما بدعوى امام قاضي الامور المستعجلة في بيروت ، طلبا فيها اخراج  
المميرة من المؤسسة وتسليمها اياها ، فاصدر قراره المدونة خلاصته اعلاه غير آبه باقوال ومستندات المميرة وقد  
تصدق قراره استثنافا على النحو المشار اليه سابقا ، لذلك فان المستانفة الخاسرة شركة " بوتيك ليا " ستظعن نفسه  
بالقرار الاستثنائي تمييزا للاسباب الاتية :

١- ان القرار الاستثنائي مستوجب النفس لان الهيئة الحاكمة التي اصدرته تشكلت بصورة مخالفة للقانون ولاسي  
لاحكام المادة ٢٠ من المرسوم الاشتراعي رقم ١٥٠ تاريخ ٨٣/٩/١٦ وللמادة الاولى من المرسوم رقم ٤٥٤٨  
تاريخ ٨١/١١/٨١ ان المستشار الاستاذ حسنة الحسامي قد شاركت في الحكم دي الدعوى ، دون تكليف  
قانوني بحيز لها ذلك ومن جهة ثانية فان الحكم يجر النطق به علنا ، خلافا للمادتين ٥٢٣ و ٥٢٦ مدنية ،  
ولم ينظم الكاتب محضرا اثباتا للنطق به .

٢- ان القرار الاستثنائي مستوجب النفس لانه خالف احكام المادة ٥٢٦ مدنية بقبوله الدعوى وياتخاذ تدبيرا  
بإخراج الشركة المميرة من المؤسسة رغم ان هنالك خلافا جديا حول طبيعة العقد ، يظهر من المستندات  
المدنية المبرزة المشار اليها اعلاه ،  
حبلي تاريخ ١٠/١٠/١٠

المحاكمة دون اعتراض من المميز عليهما بتاريخ ١٠/١٠/١٠ التي اختتمت



وبما ان ادعاءه فيما بعد بان اشتراك السيدة الحسامي في المحاكمة وفي اصدار القرار الاستثنائي كان مخالفا للقانون بقي مجردا من كل اثبات ، وان يقع على عاتقه فيما اذا كان جادا في ادعاءه ان يقدم الدليل الرسمي على وقوع المخالفة القانونية وان يبين المانع القانوني الذي يحول دون حق المشاركة الحسامي با لاشترك في اصدار القرار موضوع الطعن ، وهذا ما لم يفعله ولا يترتب على المحكمة ان تثبت في كل قرار تصدره قانونية تعيين قضااتها او اصحة تكليفهم لاصدار هذا القرار .

وبما انه من جهة اخرى ، وخلافا لما يزعمه الاستاد حبلي ، فانه يتبين من مراجعة القرار الاستثنائي المطعون فيه انه انهم واصلوا اصداره وان تاريخ اتمامه ، وان كان في الاصل محدد في اول شباط سنة ١٩٠٠ الا انه صحح وارجى الى ١٧ ايسنة ١٩٠٠ ، وقد دون ذلك ايضا في محضر المحاكمة بعد التوقيع عليه من الرئيس ومن الكاتب اثباتا للنطق به .

وبما ان كل ما ادلى به المميز الاستاد حبلج في سببه الاول يكون اذ امر ودا .

### وعلى السبب الثاني :

بما ان القضاء المستعجل ، لا يصدر احكاما على غرار ما تفعله محاكم الاساس بل يتخذ تدابير ، وفق التعبير المستعمل في المادة ٥٧٩ مدنية ، في الحالات التي تستدعي العجلة ، حفاظا على حق مهدد بالزوال ، او منعاً لخطر محقق بالاشخاص او الممتلكات دون ان يكون في ذلك اي تعرض لاصل الحق .  
وبما انه ، اذا ما جاز ايضا للقضاء المستعجل عملا باحكام القانون الجديد للاصول المدنية ( المادة ٥٧٩ مدنية فقرة ٢ و ٣ ) ان يتخذ التدبير الايل الى ازالة التعدي تليا ، كأن يامر بطرد الغاصب من مكان يقيم به ، او ان يمنع الدائن سلفه رغم ان ذلك يؤدي بصبيعة الحال الى المس بالاساس بل انه ينهي عمليا النزاع بكامله ، فان القانون اشترط عندئذ ان يكون الحق شاغرا والتعدي عليه واضحا اكيدا ، لا لبس فيه ولا احتمالية منازعة جدية ولا يحتمل ان يصدر عن قضاة الاساس كما يتعارض مع التدبير المتخذ ، واما اذا كان ما يبدو ظاهرا يشكل بصحته ويتطلب تحقيفا معمقا للتأكد منه ان المحتمل ان يكون حاجيا لواقع اخر مغايره ، بقدر ما يحتمل ان يكون الحقيقة نفسها كما تتراءى لناظرها من النعرة الاولى ، فانه يمتنع في هذه الحالة على القضاء المستعجل ان يتخذ التدبير المطلوب المشار اليه اعلاه لكونه يتصدى بطبيعته للاساس كما سبق قوله وان نزاعا جديا يكتنف موضوعه لا سيما وانهم يمكن ان يؤدي تدبير بطرد الغاصب ، او يمنع السلفه الى ضياع حق من يثبت لاحقا امام قضاة الاساس انه هو صاحبه خلافا لما كان القضاء المستعجل قد قضى به .

وبما انه يقتضي اذا تفحص الوقائع التي تترتب عليها هدم الدعوى على ضوء القواعد القانونية التي ترعى اختصاص القضاء المستعجل المبينة اعلاه ، بعية معرفة ما اذا كان النزاع الجدي يكتنف هذه الوقائع وما اذا كانت محكمة الاستئناف قد اعطتها من هذا القبيل الوصف القانوني الصحيح الذي يعود للمحكمة العليا ان تراقبه .  
وبما ان الوقائع المادية الثابتة المستخلصة من الملف واقوال الفريقين هي ما يلي :

من جهة يدعي المدعيان المميز عليهما هند وحسن انهما بموجب عقد مسعى عقد ادارة حرة، عهدا بتاريخ ١٤/٧/٨٣ الى الممزية بادارة مؤسستها المعروفة باسم " مؤسسة هند عبد اللطيف فياض وحسن علي عبود رسلان " لمدة اربع سنوات ضمن شروط محددة ولقاء بدل قدره / ٤٠٠٠٠٠ ل ل في السنة ومؤسستها هذه مسجلة في السجل التجاري منذ ١٤/٦/٨٣ تحت رقم ١٠٤٢١ اي قبل شهر واحد من تاريخ عقد الادارة الحرة المشار اليه ، وموضوعها هو تجارة الالبسة والنموفوتيه والاستيراد والتصدير والوكالات ، وهي قائمة في القسم ٣ من العقار ٢٨٨٨ الجارى على ملكيتهما في منطقة الروشة ، وقد اقرت الممزية في البند الثالث من العقد بانها اطلعت على المؤسسة ، وبانها توافق على استثمارها وفقا للشروط المتفق عليها ، وعند حلول الاجل المحدد تمنعت الممزية من تسليم المؤسسة الى صاحبها رغم الانذار ، مما اضطرهما الى اللجوء الى القضاء المستعجل لطرد ها من المؤسسة لانها اذت تشعلها بدون مسوع شرعي .

ومن جهة اخرى ، تدفع المدعى عليها الممزية شركة " بوتيك ليا " الدعوى عنها قائلة انها لم تستلم اية مؤسسة تجارية ، بل استلمت غرفة من اربعة حيطان لم يسبق لاحد ان تعاطى فيها ، اية تحارة فارغة خاوية من كل شي ، كائنة في شارع متفرع من شارع اخر متفرع بدوره من اخر ، في منطقة تسمىها الاوساخ وتفتح مشها الروائح وتنتشر فيها الحشرات لم يكن في حينه يدفعاى بدل خلولاى محل فيها ، فقامت هي بتنظيف الغرفة وتجميلها بالدبكوز وتجهزها بالكهرباء وتكيب الهوات ومد الهاتف اليها ، وعرض البضائع في واجهاتها فانفتحت عليها ، واما خلال سنة ٨٣ ما يقارب اربع مئة الف ليرة اى ما يوازي وقتئذ ثمانين الف دولار اميركي ، بعد ان انشأت فيها لنفسها مؤسسة تجارية سميت " بوتيك ليا " لاصحابها ماجد علي طعان ، وودينا ولينا محمد سليمان وتسجلت في السجل التجاري بتاريخ العقد نفسه ١٤/٧/٨٣ تحت رقم ٤٧٧٩٧ ، و ذكر في السجل انها قائمة في القسم ٥ من العقار رقم ٢٨٨٨ الروشة الجارى على ملكية المميز عليهما ، وقد استحصلت المدعى عليها الممزية على ان خطي من المدعيين المميز عليهما لاجراء اى تصليح في داخل المحل تراه مناسبا ، وان العقد انما صيغ بشكل عقد ادارة حرة تحايلا على احكام قوانين الاجارات الالزامية تهريا من مفاعيلها بنا على طلب المميز عليهما . وبما انه لا يكفي من الناحية القانونية ان تكون المؤسسة التجارية مسجلة في السجل التجاري كي تعتبر موجودة حقا وذات كيان ، بل يقتضي التثبت من وجودها المادى في حال المنازعة فيه وتقدم ما يثبت عدم صحته عن طريق التحقيق الدقيق مع حيرانها والمتعاملين معها ، وبالاطلاع على دفاترها والفواتير المتعلقة بالبضاعة التي كانت تتجارها ، والا اضحى تسجيلها في السجل التجاري وحده صوريا بدون اثر قانوني وبالتالي اضحى عقد الادارة الحرة المعتبر بخصوصها ، بدون موضوع فضلا عن انه من غير المعروف ما اذا كانت مؤسسة المميز عليهما ، على اعتراض انها وجدت فعلا ، قد تمت من تكوين زبائن لنفسها في مهلة الشهر الممتدة من تاريخ تسجيلها في السجل التجاري في ١٤/٦/٨٣ الى تاريخ تنعيم عقد الادارة الحرة في ١٤/٧/٨٣ ، علما بان مؤسستها قائمة في القسم رقم ٣ من العقار ٢٨٨٨ ، على ما هو وارد في طلب التسجيل المقدم منها الى محكمة بداية بيروت ( قسم السجل التجاري ) المبرزة نسخة عنه من قبلها ربطا بلائحتها الجوابية المقدمة الى قاضي الامور المستعجلة في ٨/٧/٨٨

في حين ان مؤسسة بوتيك ليا قائمة على ما هو وارد في طلب التسجيل في القسم رقم ٥ من العقار ٢٨٨٨

المذكور وبما انه ازاء هذا الوضع غير الواضح المبين تفصيلا اعلاه ، فان الطاهر المستمد من عقد الادارة الحرة اضحى مشكوكا به ويعتوره النزاع الجدى ، اذ ان التوصل الى الحقيقة الراهنة يتطلب تحقيقا معمقا وطويلا يخرج عن اختصاص القضاء المستعجل المقتضى القيام به ، وبالتالي يمنع من اتخاذ التدبير العاجل المطلوب بازالة التعدي المدعى به .

وبما ان القرار الاستثنائي اذا باتخاذ التدبير الايل الى طرد المميزة من المؤسسة ، مستندا فقط الى ظاهر سطح غير آبه بما ادلت به المميزة من احوال ، وما قدمته من مستندات من شأنها ان تلقى ظللا من الشك في ذلك الطاهر وان تطبع النزاع القائم حوله بين الغريفين بطابع الجدية كل ذلك بحجة ان ليس له ان يتحقق من صحة اقوالها ومضمون مستنداتها لان هذا الامر يعود لقضاء الاساس كما يقول ، مقرا بذلك صراحة بعدم اختصاصه ومقرا ضمنا بان النزاع يستحق مراجعة قضاء الاساس ، ومناقضا نفسه فيما بعد ، قائلا انه ياخذ بالظاهر دون التصدي للاساس ، في حين ان التدبير الذي اتخذه ، انما يصيب الاساس في الصميم ان لم يكن بتا كاملا فيه ولا يبرره اي خطر مداهم ، بل يمكن ان ينتج عنه مضاعفات قانونية غير محقة سبق ان اشير اليها بتعدد احيانا حتى على قضاء الاساس ان يزيلها ، وفي حين انه كان عليه ان لا ياخذ التدبير المشار اليه ، ما لم يكن التعدي ظاهرا بشكل اكيد ، لا يحتمل النزاع الجدى ، كما صار بيانه قبلا ولا يحتمل ان يصدر فيما بعد عن قضاء الاساس ما يتعارض معه ، ما ان القرار الاستثنائي بقوله كل هذا وبالتدبير الذي اتخذه يكون قد فسر وطبق احكام المادة ٥٧٩ مدنية تفسيريا وتطبيقا خاطئين ، مما يوجب نقض سند للفقرة الاولى من المادة ٧٠٨ مدنية .

وبما ان المحكمة ترى بعد النقض وجوب فصل الدعوى مباشرة في مرحلتها الاستثنائية سندا للمادة ٧٣٤ مدنية وبالتالي بعد ذلك ترى وجوب فسخ القرار الابتدائي المستأنف للاسباب نفسها التي من اجلها صار نقض القرار الاستثنائي دونما حاجة لمزيد من البحث وبالتالي وجوب الحكم مجددا برد الدعوى لعدم اختصاص القضاء المستعجل للبت فيها .

= لد لـ ك =

- الجزائي وتقرر المحكمة بالاجماع :
- ١= قبول طلب النقض شكلا
  - ٢= رد السبب التمييزي الاول وقبول السبب التمييزي الثاني وبالتالي نقض القرار الاستثنائي المطعون فيه له السبب واعادة التامين التمييزي
  - ٣= فصل الدعوى مباشرة في مرحلتها الاستثنائية سندا للمادة ٧٣٤ مدنية ، وبالتالي فسخ القرار الابتدائي المستأنف والحكم مجددا برد الدعوى لعدم اختصاص القضاء المستعجل للبت فيها بسبب النزاع الجدى القائم بشأنها ، الفريقيين واعادة التامين الاستثنائي .
  - ٤= تضمين المميز عليهما الرسوم كافة عن كل مراحل المحاكمة وعدم ايجاب العطل والضرر لعدم توفر شروطه .

قرار اعطي وافهم علنا بتاريخ ٨ تشرين الثاني سنة ٩١

الرئيس العازم

المستشار عويضة

المستشار معدي

الكاتب