

المميزة: شركة مطاحن عساف الحديثة
المميز عليهم: محمد سعيد الحافظ ورفاقه

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة التمييز اللبنانية الخرفة الاولى المؤلفة من الرئيس سليم العازار والسيدان فوزى عويدات وسميون معوشي مجتمعة في قصر العدل بحضور الكاتب سمير مخايل .

بعد الاطلاع على التقرير الذي اعده المستشار فوزى عويدات
وبعد الاطلاع على اوراق هذه الدعوى كافة
ولدى التدقيق والمداكرة ،



تبين ان شركة مطاحن عساف الحديثة للصناعة والتجارة تقدمت بتاريخ ١٢/٥/٧٢ من هذه المحكمة العليا بطلب يقض بواحدة وكيلها الاستاذ محمود سعد وبمواجهة السادة: محمد سعيد الحافظ ومحمد بسام الحافظ وعسان الحافظ وعبد المعين الحافظ وكيلهم الاستاذ شفيق السردوك طعنا بالقرار رقم ٧٠ تاريخ ١١/٤/٩٢ الصادر عن محكمة استئناف جبل لبنان الخرفة الاولى والفاضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الاساس فسخ القرار التمهيدى والقول بعدم جواز احالة الدعوى اداريا من قاضي الامور المستعجلة الى قاضي الاساس وتصديق القرار النهائي من حيث النتيجة وتضمن الجهة المستأنفة المميزة - الرسوم والمصاريف بما فيها رسمي التعاقد والمحاماة واعادة مبلغ التامين ، وكان القرار كالاتي: الابتدائي النهائي الصادر بتاريخ ٢٥/٧/٩١ برقم ٤٦ عن قاضي الامور المستعجلة في عاليه قد قضى برد الدعوى لعدم توفر عنصر العجلة وتضمن الجهة المدعية الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة وعدم الحكم بالعطل والضرر لعدم ثبوت سوء النية او ما يعادله .

وقد ابرزت الجهة المميزة مع استدعائها صورها طبق الاصل عن القرار المطعون فيه ودفعت الرسوم واودعت التامين وادلت بما يلي :

تملك الجهة المميزة العقار رقم ١٤٤٢ من منطقة بشامون العقارية وقد اشادت عليه بناء من ثلاثة طوابق سفلية وطابق ارضي وثلاثة طوابق علوية ، اعد وجهز بالمعدات والتعديلات والالات المستوردة من الخارج ليكون مطحنة .

ويملك المميز عليهم العقار رقم ٤٠٠٧ الملاصق لعقار الجهة المميزة من الجهة الجنوبية وهو عبارة عن ارض بور وقد اقدم المميز عليهم على اجراء حفريات على امتداد حدود عقارهم الملاصق لحدود عقار الجهة المميزة بما يزيد عن المئة متر دون اي ترخيص قانوني وتراجع دون اجراء اي تدعيم ولما تفرض ذلك القوانين المرعية الاجراء والقواعد والاصول الهندسية عند ما تنون اعمال الحفر على الحدود مباشرة وقد ادت هذه

الحفريات الى تصدع في انشاءات الجهة المميزة تشمل الاقسام التالية :

١ = تشقق وتشبع ريمول في اساس واقسام البناء الرئيسي (المطحنة)

٢ = انهيار الطريق الخار والمعد لمرور الشاحنات الى المستودعات

٣ = تصدع البناء المعد للعمال

وتشيف المميزة انه بالرغم من كافة المجادلات التي قامت بها مع الجهة المميزة عليها من اجل اقناعها ببناء حائط دعم على حدود عقارها لمنع حدوث انهيار اكثر واخطر فقد تمتعت الجهة المميزة عليها عن بناء حائط الدعم مما حمل الجهة المميزة على التقدم بتاريخ ١١ / ١٠ / ٨٩ بدعوى امام قاضي الامور المستعجلة في عاليه طلبت فيها الزام المدعى عليهم - المميز عليهم باتخاذ الاجراءات الفنية الهندسية على حدود عقارهم الملاصق لعقار المدعية - اى بناء حائط دعم ، نظرا للخطر الذى تشكله الحفريات الحاصلة والذى يتفاقم مع الايام وفي حال رفضهم لا الترخيس للمدعية ببناء هذا الحائط في حسابها على ان تعود الى المطالبة بما دفعت له لدى محكمة الاساس ، وقد اقترنت هذه الدعوى بداية واستئنافا بالقرارات المشار اليها اعلاه ، وان المميزه تطعن تمييزا بالقرار الاستثنائي لجهة تصديقه القرار الابتدائي النهائي من حيث النتيجة للاسباب التالية :

السبب الاول للتمييز : فقدان القرار المطعون فيه الاساس القانوني لان اسبابه الواقعية غير كافية

لاسناد الحل القانوني الذى اعتمده .

ان محكمة الاستئناف بعد اطلاعها على اقوال الفريقين وبعد اطلاعها على تقرير الخبير السيد خالي محمد علي المعين بداية وعلى تقرير المهندسين فايز القصار الملطف من الجهة المميزة عليها وليس من المحكمة لانتقدت قررت اجراء الكشف الحسي على موقع النزاع ثم عادت بموجب قرارها بتاريخ ١١ / ١١ / ٩١ فرجعت عن اجراء الكشف معتبره كما ورده قرارها هذا ما يلي : * وبما ان المحكمة بهيئتها الحاضرة * ترى ان الخبير الفني يمكنه ابضاح الامور موضوع الخلاف بين الفريقين اكثر مما يمكن ان يوضحه كشف تقوم به المحكمة على موضوع العقارين . وحيث بموجب هذا القرار وتبعاً لذلك المهندس لميل بعقليتي لاجراء هذا التوضيح فقدم تقريره بعد اطلاع على كافة اوراق الدعوى ولا سيما تقريرى الخبيرين السيد يق خالد محمد على والمهندس فايز القصار ، وبعد اجرائه الكشف الحسي وقد اورد في تقريره انه يعتضي ببناء الحائط على امتداد حدود عقار الجهة المميزة تلاقيا لحدوث انهيار في الطريق الخار وفي بناء المطحنة و لحدوث كارتة ، وان سبب ذلك هو الحفريات الكثيرة في عقار الجهة المميزة عليها ، وان محكمة الاستئناف بدلا من الاخذ بتقرير المهندس بعقليتي لما ان يتوقع على ضوء قرارها بتاريخ ١١ / ١١ / ٩١ اهلته هذا التعرير دون اى تبرير وقررت * ان الفصل بالدعوى يوجب الفصل نهائيا سبب الاضرار المشكو منها وان الخلاف بشأنها هو جدي وان لا يمكن بحث تفاصيل الخلاف دون التعدى للاساس * فيكون قرارها فاقد الاساس القانوني لان اسبابه الواقعية غير كافية وهى واضحة لاسناد الحل القانوني الذى اعتمده مما يوجب نقض هذا القرار المطعون فيه عملا بالفقرة ٦

من المادة * ٢٠٨ مدنيه .

الخبير المختار في التاريخ * * * * *

السبب الثاني للتمييز : مخالفة القانون والخطا في تطبيقه وتفسيره

اعتبرت محكمة الاستئناف ان وجود نزاع جدي بين الطرفين يوجب التمدد في الاجراءات للاساسه يخرج الدعوى عن صلاحيتها مخالفه بذلك احكام المادة ٥٧٦ منيه ماد انها مسرتها وطبقته بصورة خاطئة .
لان من الثابت ان الحفريات في عقار الجهة المميز عليها هي التي سببت الاضرار التي لحقت بانشاءاتها وقد حملت هذه الحفريات بدون ان تراجع عن حدود عقار الجهة المميزه القائم عليه هذه الانشاءات ولذلك فان الامور المستعجلة .

السبب الثالث للتمييز : تشويه مضمون المستندات بدو وقائع خلافا لما ورد عليه في مناقضة للمعنى

الواضح والصریح في نصوصها .

اورد القرار المطعون فيه انه يتبين من التقارير الهندسية المرززة بداية واستئنافا وجود تباين واضح في هذه التقارير ان بينما تفيد بعض التقارير ان الشقوق في بعض الابنية ناتج عن تسرب المياه من عقار الجهة المميز عليها الى عقار الجهة المميزه يعتبر بعضها الاخر ان ما يسمى بشقوق في بعض ابنية الجهة المميزه موجود منذ اقامة هذه الابنية .

وان ما اوردته القرار اعلاه بتشويه التقارير المعدة من الخبراء لان اياها لم يورد ان المياه تتسرب في عقار الجهة المميز عليها الى عقار الجهة المميزه كما وانه يخفي حقيقة النزاع ويحصره فقط بما اذا كان سبب الشقوق هو تسرب المياه او عدم تسرب المياه .

وبما ان هذا التشويه في التقارير اسندت اليه محكمة الاستئناف للقول بان بحث تفاصيل الخلاف يوجب

التصدد للاساس

لذلك يقتضي نقل قرارها المطعون فيه .

وقد خلصت الجهة المميزه الى طلب تفسير مهل الجواب الى يوم واحد وقبول التمييز شكلا واساسا ونقض القرار المطعون فيه لجهة تمدد يقره القرار الابتدائي النهائي الصادر عن قاضي الامور المستعجلة في عاليه تحت رقم ٩١ / ٤١ من حيث النتيجة للاسباب المبينة اعلاه والحكم مجددا بفسخ القرار المستأنف واعتبار عنصر العجلة متوفر في الدعوى وبالزام المميز عليهم المستأنف عليهم باتخاذ التدابير الفنية والهندسية على امتداد حدود عقارهم رقم ٤٠٠٧ بشامون الملاصق لعقار الجهة المميزه المستأنفة رقم ١٤٤٦ بشامون باشادة حائط دعم لوقف الانزلاقات الجارية في الطريق الخامس والتفسخ والتشقق والهبوط في اساسات انشاءات الجهة المميزه على ان يكون الحكم معجل التنفيذ نافذ على اصله محرمة اذاعة مقدرها مئة مليون ليرة لبنانية عن كل يوم تاخير وفي حال تمنع الجهة المميز عليها الترخيس للجهة المميزه باشادة هذا الحائط على

نقمتها مع حفظ حقها بمراجعة محكمة الاسرار للمطالبة بما دفعته وببديل العطل والضرر الذي لحق بها
من جراء تصرف الجهة المميز عليها واستنادا الى انتقال المحلقة او من تختاره من اعضائها الى موقع العقارين
للتثبت من صحة اقوال الجهة المميزه وتضمن المميز عليهم كافة الرسوم والمصاريف والالتعاب عن مراحل المحاكمة
كافة

وتبين ان الجهة المميز عليها بواسطة وكيلها الاستاذ شفيق السردوك قدمت بتاريخ ١٩٢٥/٥/١٩
لائحة جوابية عرضت فيها ان الحفریات في عمارها قد يعمه وكانت موجودة عند ما باشرت الجهة المميزه بتشيد
انشائها وكان عليها اتخاذ التدابير اللازمة لحماية هده الانشاءات وطلبت رد التمييز شكلا والارده اساسا
لعدم توافر اى سبب من اسباب التمييز المصدرة في المادة ٢٠٨ مدنية وتدريب المميزه المصارفات كافة والعطل
والضرر .

وتبين ان الجهة المميزه قدمت بواسطة وكيلها بتاريخ ١٩٢٥/٥/٢٦ لائحة جوابية ادلت فيها بان
الحفریات تمت بعد بناء المطنحة بفترة طويلة وكررت اقوالها وطلباتها وقد قدمت الجهة المميز عليها بواسطة
وكيلها لائحة جوابية بتاريخ ١٩٢٥/٦/٤ كررت فيها اقوالها وطلباتها .
بناء عليه:
اولا = في الشكل :

بما ان الشركة المميزه قد مت استءاع النقض قبل تبليغها الفرار الاستثنائي المطعون فيه واستءاع النقض
هذا موقع من محام ثابتة وكالته ومرفق به صورة طبق الاصل عن الفرار المطعون فيه وقد دفعت الجهة المميزه
الرسوم وعجلت التامين .

وبما ان التمييز يكون لا والحال ما تقدم مقبولا في الشكل لاستيفائه الشروط الشكلية
ثانيا = في الاساس :

بما ان هذه المحلقة لا تتقيد بمنافسة الاسباب التمييزية وفقا للترتيب المعد من الجهة المميزه وتبعها
لذلك فهي ترى بحث هذه الاسباب وفقا لما يلي :
على السبب الثاني للتمييز :

بما ان الفرار المطعون ميمغيز لا اعتبر ان الخلاف بين الفريقين يدور حول معرفة ما اذا كانت الاضرار
الحاصلة في الابنية القائمة على عمار الجهة المميزه ناتجة عن كون الجهة المميز عليها لم تقم عند اجرائها الحفریات
في عمارها ببناء حائط دعم يحمي عمارها .

وبما ان الفرار المطعون فيه بعد ان حدد الخلاف المعروف على هده الوجه اعتبر ان التقارير الهندسية
المبرزه بداية واستثانا تبين وجود تباين واضح في ما ورد فيها اد بينما تعتبر بعض التقارير ان الشقوق في بعض
الابنية ناتجة عن تسرب المياه من عمار الجهة المميز عليها الى عمار الجهة المميزه يعتبر بعضها الاخر ان ما

سكنى يتفقون في بعض اربابيه الجهة المميزه موجود منذ اقامة هذه الابنيه هذا بلاضافة الى ان بعض الابنيه
مشاد بدون ترخيص وبدون تراجع .

وبما ان التقارير التي اشار اليها الفرار المطعون فيه هي التالية:

١ = تقرير حصل من الخبير المهندس خالد محمد علي المعين من قبل قاضي الامور المستعجلة

بمعرض نظره النزاع وهو مؤرخ في ٢٨ / ١١ / ٨٩ وورد فيه ما خلاصته

١ = ان في عقار الجهة المميز عليها وفي اخر حده الملاصق لعقار الجهة المميزه حفريات تمت بدون

تدعيم ارض عقار الجهة المميزه .

٢ = ان التربة في عقار الجهة المميزه نتيجة عدم الدعم المولعة ارضه مسطبة رملية تحتها طبقة صخرية

تنهار وتتفل منه الى عقار الجهة المميز عليها مما أدى الى انهيار سدح الطريق الخار بالمؤدى الى مستودعات
الجهة المميزه .

- تصدع البناء المخصص للعمال الكائن على عقار الجهة المميزه والمبنى ضمن منطقة التراجع القانوني

والمؤلف من طابقين وبنائه قائم على الطبقة الرملية .

- تصدع الجورة الصحية المبنية من الباطون المسلح والمسيده ضمن منطقة التراجع ولكن تحت مستوى

الارض .

ج = ان بقاء الوضع على حاله وعدم اتخاذ تدبير فني يحول دون انهيار وانتقال تربة عقار الجهة

المميزه الى الاخرى * الحفريات الكائنة في عقار الجهة المميز عليها يشكل خطرا ليس فقط على الانشآت

المبينة اعلاه بل على بناء المطحنة الرئيسي وخاصة خلال فصل الشتاء .

٢ = تقرير موضوع من المهندس فايز القصار بناء لتكليف من الجهة المميز عليها ويحمل تاريخ ١ / ١ / ٩١

٩ وورد فيه ما خلاصته :

١ = ان هنالك حفريات موجودة في عقار الجهة المميز عليها على حدود عقار الجهة المميزه عمقها خمسة

امتر .

ب = ان طبقة الارض بطبيعتها لا توجب انشاء حائط دعم لهذه الحفريات

ج = ان اساسات البناء المخصص للعمال وضعت على الردم وليس على الصخر وان موقع هذا البناء

هو ضمن منطقة التراجع .

د = يتوجب ان تبني الجهة المميزه في ارضها تمويته

تكون اساساتها على الصخر ولا تلامس على حدود عقارها مع عقار الجهة المميز عليها

٣ = تقرير موضوع من المهندس خالد محمد علي بعد تكليفه من قبل قاضي الامور المستعجلة بتوضيح

تقريره وهو مؤرخ في ١١ / ٦ / ٩١ وورد فيه ما خلاصته :

أ = ان الاضرار التي اشار اليها في تقريره والاول تفاقت

ب = ان الاضرار الجديدة ظهرت وهي تفسخ عام في بناء المطحنة الاساسي وهذا ما تخوف

منه في تقريره الاول .

ج = ان سبب كل ذلك هو انخساع التربة وانتقالها من عقار الجهة المميزه الى الحفریات في عقار الجهة المميز عليها .

بسبب انخساع التربة وانتقالها الى الحفریات في عقار الجهة المميز عليها .

د = وجوب اتخاذ تدبير فني يمنع انتقال التربة وهبوط الاساسات

٤ = تقرير الخبير المهندس كميل بعقليني المعين من قبل محكمة الاستئناف خلال نظرها في النزاع وهو مؤرخ في ٢ / ١٢ / ١٢ وورد فيه ما خلاصته :

ا = انه يؤيد تقرير الخبير المعين بداية المهندس خالد محمد علي .

ب = انه يؤيد ان بقايا الحفریات بدون انشاء حائط دعم سيؤدي الى تقادم البناء والضرر وبسبب تارخه مع الوقت ومع تساقط الامطار .

ج = انه يجزم بان الوسيلة الغنية التي يجب اعتمادها لتفادي الخطر هي كما يلي :

تدعيم الحفریات بحائط من الباطن المسلح على طول الحدود بين العقارين البالغ تقريبا مائة متر طول ويعلو يتراوح ما بين خمسة امتار ونصف وستة امتار على ان يكون فاصل في الحائط كل عشرين مترا لاجل التمدد وهذا الفاصل يعبا بالزمت وان الحائط يعضي ان يكون في عقار الجهة المميز عليها .
وقد حدد الخبير المهندس بعقليني تاليا انشاء هذا الحائط ب ٢٥ الف دولار اميركي .
٥ = تقرير لا يحمل تاريخا موضوع من المهندس فايز القصار مقدم امام محكمة الاستئناف من الجهة المميز عليها ورد فيه ما خلاصته :

ا = ان ما سمي بشقوق في بناء المطحنة الرئيسي المرخص هو فاصل تمدد ملحوظ في رخصه البناء

وقان مورقا وتشقق بفعل التمدد والانكسار والتقلص

ب = ان البناء المخصص للعمال والجورة الصحية ومستودع اخر تم بناؤها بدون تراجع وبدون ترخيص وتتمسب المياه من الجورة الصحية الى عقار الجهة المميز عليها .

ج = ان الردميات تتساقط من عقار الجهة المميزه على عقار الجهة المميز عليها .

كما هو مبين انه على ضوء ما تقدم يتبين ان التباين في التقارير الدالة على اشارة الى القرار المطعون فيه يتناول الشقوق في بناء المطحنة الرئيسي اما بالنسبة لبناي الانشاءات فان القرار المطعون فيه اعتبر ان مجرد كونها مبنية بدون ترخيص وبدون تراجع فان تعرضه للبحث بامر رفع تقادم الضرر ورفع الخطر الداهم عنها يعتبر تصديا منه للاساس .

وبما انه اذا كان من صلاحية عااضي الامور المستعجلة بمقتضى الفقرة الاولى من المادة ٥٧٩ مدنية اتخاذ التدابير الالية الى وقف تقادم الضرر الهام فانه من باب اولي ان يتخذ هذه التدابير عندما يكون هنالك خطر داهم وذلك بدون ان يتصدى اليه بما اذا كانت هذه الانشاءات قد حصلت قبل الحفر او بعده ، وما اذا

كاستمخمة ام غير مرخصة وقابله للتسوية ام غير قابلة .

وبما اننا اذا ما فاضل قاضي الامور المستعجلة بين الادلة المعروضة عليه خلال نظره النزاع الدائر حول الخطر المداهم واخذ بظاهر بعضها دون الاخر فان ذلك من واجبه منعاً لوقوع الخطر وليس في ذلك اي تمدد للاساس

وبما ان الفرار المطعون فيه به اياه بخلاف ذلك يكون قد فسر وطبق المادة ٥٧٩ مدنية تفسيراً وتطبيقاً خاطئين فاستوجب النقض عملاً بنص الفقرة الاولى من المادة ٢٠٨ مدنية ولم يعد من حاجة لبحث باقي اسباب التمييز .

وبما ان هذه المحكمة ترى بعد النقض فصل الدعوى مباشرة في مرحلتها الاستثنائية عملاً بنص المادة ٧٢٤ مدنية .

وبما ان من الثابت باقوال العريفيين ان في عقار الجهة المميز عليها وعلى حدود عقار الجهة المميزة حفريات يعمق يتراوح بين خمسة امتار وستة امتار ، وان اختلفت الفرقان في تحديد مقام بها وزمان القيام بها .
وبما ان هذه المحكمة ترى الاخذ في الظاهر بتقارير الخبيرين المعينين بداية واستئنافا المهندسين خالد محمد علي وكميل بعقليني لجهة توفر عنصر العجلة لوقوع الخطر الداهم الناتج عن انتقال التربة من عقار الجهة المميزة الى الحفريات الكائنة في عقار الجهة المميز عليها وذلك خلافا لما قرره قاضي الامور المستعجلة في قراره المستأنف والذي يقتضي تبعا لذلك تقرير فسخه

وبما انه يقتضي لرفع هذا الخطر الداهم الزام الجهة المميز عليها ببناء حائط الدعم في المكان ووفقا للمواصفات المبينة في تقرير الخبير المهندس كميل بعقليني المشار اليها في متن هذا القرار على ان يتم البناء تحت اشراف الخبير المذكور وضمن مهلة عشرين يوما من تاريخ تبليغها هذا القرار .
وبما ان هذه المحكمة لا ترى ان يكون الالتزام بالبناء تحت نظارته غرامة كراهية الا انها ترى الترخيص للجهة المميزة ببناء حد الحائط وفقا لما هو مبين اعلاه تحت اشراف المهندسين بعقليني وضمن حدود النفقات المقدرة منه في حال تمنح الجهة المميز عليها عن بنائه ضمن المهلة المحددة لها وعلى ان يعود فيما بعد لمحكمة الاساس امر تعيين العريق الذي يتوجب عليه حمل نفقات بناء الحائط بصورة نهائية .

وبما انه لم يعد من فائدة من بحث باقي اسباب المتدع بها
= لد =

تقرر المحكمة بالا جماع :

اولا = قبول التمييز شكلا

ثانيا = قبول التمييز اساسا ونقض القرار الاستثنائي المطعون فيه لجهة تصد يعه القرار الا بتدائي النهائي

المستأنف من حيث النتيجة واعادة التامين التمييزي

ثالثا = فصل الدعوى مباشرة في مرحلتها الاستثنائية عملاً بنص المادة ٧٢٤ مدنية

رابعا = قبول الاستثناء اساسا بالنسبة للفرار الابتدائي النهائي وفسخ هذا الفرار والحكم مجددا

ا = باعتبار قاضي الامور المستعجلة صالحا للنظر في كافة هذه الدعوى لتوفر عنصر العجلة

ب = بالنزاع الجهة المميز عليها ببناء حائظ دعم في المثلان ووفقا للمواصفات المبينة في تقرير الخبير المهندس
عميل بعقليتي المشار اليهما في متن هذا القرار على ان يتم البناء بمهلة عشرين يوما من تاريخ تبليغها هذا
وتحت اشراف الخبير المذكور .

ج = في حال عدم قيام الجهة المميز عليها ببناء الحائظ ضمن المهلة الترخيس للجهة المميزه ببناءه في
المثلان ووفقا للمواصفات المبينة في تقرير المهندس بعقليتي وتحت اشراف هذا الاخير على ان لا تتعدى
نفقات البناء المبلغ المقدر منه

د = باعتبار انه يعود لمحكمة الاساس امر البت بتعيين الفريق الذي يتوجب عليه تحمل نفقات بناء

الحائظ بصورة نهائية

ه = برد الطلبات الزائدة والمخالفة واعادة التامين الاستثنائي

خامسا = تضمين الجهة المميز عليها الرسوم والمساريف عن كافة مراحل المحاكمة

قرار صادر علنا بتاريخ ١٩٩٢/١٢/٣٠

الرئيس
العازار

المستشار
عويدات

المستشار
معوشي

الكتاب