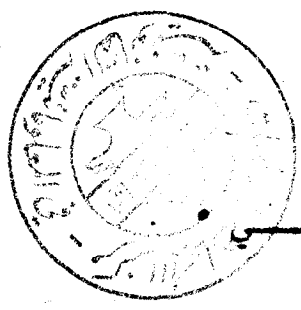


الهيئة العامة للمادة الرئيس : سوز
والمستشاران : بستاني ومظفر ميمون

+ x +

اساس ١١٤
قرار ١٥٢

المميز : رزق الله رموز
ضده : طنوس فيسافى



باسم الشعب اللبناني

بعد الاطلاع على اوراق هذا الدعوى .

تبين انه في الدعوى المتكونة بين المدعي رزق الله ميخائيل رموز والمدعى عليه طنوس فيسافى والتي طلب المدعي نيل الحكم على المدعى عليه بمبلغ التحسينات التي كان اجراها اثنا عدلها جارة لارض المدعى عليه قررت محكمة بداية لبنان الشطلي في ٨ آذار سنة ١٩٥٠ رد الدعوى لسبق الادعاء وتضمن الجها المدعية المساريف والرسم ومبلغ خمسين ليرة بدل اتعاب طباطبة ولدى استئناف الحكم من قبل رزق الله ميخائيل رموز بوجه طنوس فيسافى قررت محكمة استئناف لبنان الشطلي في ١٨ نيسان سنة ١٩٥١ قبول الاستئناف في الشكل وفي الاسان تصدق بالحكم المستأنف .

وتبين ان السيد رزق الله ميخائيل رموز ميز بتاريخ ٦ شباط سنة ١٩٥٤ بوجه طنوس فيسافى الحكم الاستئنافي المشار اليه وقد ادلى بتأييد لتعويضه بما يأتي :

اولا مخالفة المادة الرابعة من قانون اصول المحاكمات المدنية وذلك انه يتبين من مراجعة الاستظهار الاستئنافي المقدم من مستدعي التمييز بانه ادلى بسبب اختلاف النور القانوني فيما يختص بسبق الادعاء والقضية المحكمة وبين موضوع ان لاسبق ادعاء ولا قضية محكمة وساقاله ان الموضوع بالاسباب في الدعوى الاولى كما يتبين من الحكم الصادر فيها كانته وطى المبالغ التي افضها المساجير على نفق ثلثا لارض فرسه واصلاحه ان يملك ما اشتره عند استلام الارض في بدلي الاجارة حتى اصبح هذا القسم منها ارضا مألحة للزراعة الموضوع الدعوى الحاضرة لمختلف تطلبا عن ثلثا الدعوى التي يطالب في هذا التحسينات التي احدها في كامل العقار من استعمال الارض وحرانتها وضمتها والامتناء بها مدة ثلاث سنوات ونيف فهو يطالب الآن بالتحسينات التي زادت في قيمتها لارض بكاطها وفي قيمتها لاجارة خلال مدة معلومة لها كما انه يطالب بالتعويض من عدم تقديم المياه ولهذا لا قضية محكمة تصلح لرد هذا الدعوى فمران محكمة الاستئناف بدلا من ان تبحت بهذا الاسباب وان ترد عليها قضت برده الاستئناف مستندة على مقدارل حزيران سنة ١٩٤٤ لى ان تطرق الي بحث القانون فخذ كان على المحكمتان تبحت فيما اذا كان هنالك سبق ادعاء

ام لا . ان سبب الادعاء بمقتضى المادة / ١٤ / من الاصول المدنية يعني انه اذا رفعنا الى محكمة
دعوى سبقت اقامتها امام محكمة اخرى فانه عندئذ يجوز للمدعى عليمان يطلب من المحكمة الثانية
التي رفعنا اليها الدعوى ان تحتزل عن رويتها وفي حالة الدعوى الحاضرة لم يكن من دعوى عالقة
امام محكمة اخرى بل كان هناك حكم صدر عن محكمة اخرى فلم يكن من الجائز التقدم بطلب الاعتزال
وان محكمة الاستئناف لم تأت على ذكر القضيعة المحكمة بل استندت الى احكام اتفاقية حزيران سنة ١٩٤٤
للقول بعدم جواز سماع الدعوى والاسباب التي وردت في قرار محكمة الاستئناف لاتصلح للرد على
الاسباب المدلى بها من المستأنف . ولهذا تكون محكمة الاستئناف قد خالفت المادة الرابعة من
الاصول المدنية .

ثانياً (مخالفة المادة الرابعة أيضا :

انه كان على محكمة الاستئناف ان ترد على السبب الذي ادلى به المستأنف والمتعلق
بالكسب غير المشروع .

ثالثاً (عدم وجود اساس قانوني وذلك ان محكمة الاستئناف في قرارها الموعود في ١٨
نيسان سنة ١٩٥١ تجاوزت الابهات القانونية المتعلقة بموجود عناصر سبب الادعاء وعدم الكسب
غير المشروع وفسرت العقد والمحاكمات السابقة بغير معناها . ان هذا الامر يجعل الحكم نافذا اساسه
القانوني .

رابعاً

مخالفة القانون وتفسيره تفسيراً مغلوطاً وذلك ان محكمة الاستئناف استندت على
الفقرة الثانية من المادة / ٢٤٣ / وعلى المادتين / ١٠٨ / و / ١٨٤ / من قانون الموجبات والعقود .
ان الفقرة الثانية المشار اليها لا تتعلق في هذه القضية . كما ان المادة / ١٠٨ / نص على ان الاشغال
اللازمة للاشغال بالاجور هي على ما اتفق المتأجر ما لم يكن هناك نص مخالف في اثناء الترتيبين . اما
المادة / ١٨٤ / فهي خارجة عن الموضوع .

وتبين ان المستدعي طلب قبول التفرغ شكلاً وبغير قرار المحكمة سنة ١٩٥١
وبالتالي قبول الاستئناف شكلاً وفي الأساس نسخ الحكم المستأنف من الدعوى بغيره والحكم للمستأنف
بما طلبها استحضار دعواه يتضمن الميزانية المحاريف والرسم كافة والمطل والضرب وانساب الضمان .

وتبين ان المستدعي اجاب بما يأتي :

اولاً (ان دعوى رزق الله رموز في طلب التفرغ غير معلومة لانه لم يبين فيها المبالغ
التي يطلبها لذلك لا يمكن التميز بقبولها لانه تجهول .

ثانياً (لهدى كرزى الله رموز الرفاع كما في نسولم بشرائه لهيئ نفع بدل الاجار
 الذى استحق عليه دفعه في اول حزيران سنة ١٩٤٥ وبذل الاجار الذى استحق في اول حزيران سنة
 ١٩٤٦ وبعد صدور الحكم في الدعوى التي كثر اقامتها الثالث على رزق الله رموز باخلاء المأجور اقام
 رزق الله دعوى على طه نوربزم فيها انه اشق على المأجور / ٥٣٦١ / لم يوافق بالحكم له بهذا المبلغ
 وقد حكمت محكمة اية لبنان الشمالي برده هذه الدعوى في ٢٢ نيسان سنة ١٩٤٨ ووضح رزق الله
 لهذا الحكم . ثم رجحاً قام الدعوى الطالبة وهي ذات الدعوى السابقة التي ظهر بها محكمة الاستئناف
 احسنت تطبيق القانون عند ما قضت بتصفيد الحكم البتاني وان طلبها النقذ هو في غير محله وخالف من
 كل سبب من شأنه التأثير على الحكم المميز .

وتبين ان المميز عليه طلبه من التمييز وتصدير الحكم المميز وتضمن المميز العطل
 والضرر واتعاب المعاملة .
 ولدى التدقيق والذاكرة .

نسي الفكسل :

حيث ان التمييز قدم شعرا العدة وقد روجت فيما الشروط القانونية فهو مقبول شكلاً .

نسي اسباب التمييز :

حيث ان خطأ المحكمة لطمعن بحكمها هو انما اعادت بمعتقد الاجارة وبما عمل
 فسخرها الغائه على مسؤولية المستأجر وان الغاءه هذا يعني بعدم سماع دعواها التحسينات المدعى
 انما اجراها وكان عليها ان تكفي بالقول ان هناك قسمة محكمة تحول دون سماع ذات الدعوى ورويتها
 والفصل بهذا تالية .

وحيث ان الغاء الاجارة على مسؤولية المستأجر لا يحول دون حقه في المطالبة بما
 يكون اثره بالتأجير على حسابه . والمحنة بمكثها من جهة اذا زما ضرر للمؤجر من نسي العقد
 بسبب تكرار المستأجر من بعض وجهاته ان تحكم له بتصويب يوازي قيمة الضرر الذي ارتفعه المستأجر
 له بسبب عدم تنفيذ بعض بنود العقد ومن جهة تالية انه يسجد الغاء العقد يصبح التعاقدان في
 حل من فطريق بنوده والمحنة تطبق علاقتها التي حصلت قبل الغاء العقد القواعد الملحة التي
 منها الزام المؤجر بالتصوير على المستأجر من ياله بما يقابل قيمته التحسينات اذا وجدت من قبل

وحيث اننا اذا كان على المستأجر في حالة الغاء العقد على مسؤوليته ان يدفع تمويلاً
 الى المؤجر من الضرر الاكيد اذا وجد ان قد يل هذا الضرر بالحكم به لا يحول دون حق المستأجر
 في المطالبة بقيمة التحسينات التي اجراها على المظار المؤجر وقد يتأتى ان يكون به لالعطل والضرر
 مساوياً لهدى التحسينات او يزيد عليه ولكن ذلك لا يمنع ان يكون موضوع التعويض بسبب الغاء العقد
 على مسؤولية المستأجر هو مستقل عن موضوع التعويض الذي يتوجب للمستأجر بسبب التحسينات التي لا
 يشترط فيها هو بالتأجير بسبب الغاء الاجارة .

وحيث ان المحكام الاستثنائية قد اخطأت في اسنادها سبب رد الدعوى الى المراء
الباردة في عند الاجراء التي تمنع مزارع سبب الاعلاجات على عاتق المستأجر على انه في حالة نسيخ
مقد لا يعرود من الجائز الاستناد الي بنوده الساقطة معه الا اذا ورد شرطي ذات العقد يشير الى
كيفية تعديل العلائق بين الفريقين المتعاقدين في الثالث عشر والاعلاء .

وحيث انه يجب بالنالي تقدير الحكم الاستثنائي لمصالح المبرين اعلاء .

ومن الدعوى الاستثنائية :

حوت تبين من مراجعة الاوراق انه ورد في استدعاء الدعوى الاولى التي قدمها رزق
الله مخايل رموز الميز بوجه طنون مباشر لمحكمة قضاة لبنان الشمالي في ٤ آب سنة ١٩٢٧ ما يأتي
" قمت باء ابيد بنقب الارض وحراستها ونقل التراب المرصع الى الارض المنخفضة وخرت الخنادق
حول الارض منعاً من تسرب المياه اليها ووضعت السياجات حول الارض من عواميد من اشجار التوت محوطة
بالشرايط الشائكة ونهت مصطبه امام فرننا لسكن وجمعت البحر من الارض وما الى ذلك من الاعمال
والاصلاجات والتحسينات من فرس نصب اللبنيون واشجار الموز والقصب الفارسي وما انقضت السنة الثالثة
حتى تم نصب اللبنيون واشجار الموز وانثرت ما كلفني الاموال الباهظة وقدرها خمسة آلاف وثلاثمئة
وواحد وستين ليرة لبنانية .

ثم بعد ان فصل شداء التكاليف التي تكبدتها وجميع واقفاتها فبلغت / ٢١٠٢
ليرة لبنانية رجع فطال بجمع خمسة آلاف وثلاثمئة وواحد وستين ليرة لبنانية بالقطر للتحسينات التي
انشأها في المأجور من زراعة اللبنيون والموز الذي اصبح مثمرًا ويزاد اشجار الموز التي نمت حول
اصولها وخرت الخنادق منعاً لتسرب المياه . كما ان ذات الدعوى في الدعوى الجديد التي اقامها
والتي صدر فيها الحكم الاستثنائي موضح هذا التمييز ذكر في استحضار دعواه الابتدائية انه قام
بفرض نصب اللبنيون في المستان على امل ان يستثمره وار التحسينات التي اء عليها على الارض طبع مع
سائر التكاليف مبنية على التمييز في تخير الخبير ومن ثم طلب الحكم لمقيمة الافراس في القطعتين
وقدرها / ١٤٠٢٨ ليرة لبنانية ومقيمة التحسين في الارض البالغة / ٢٢٤٩١ ليرة لبنانية ومقيمة
المطل والخبر من عدم تقديم المياه وقدرها اربعة آلاف ليرة لبنانية .

وحيث ان مبيعتين من العقاب بين الطلبات التي كان قدمها الميز في الدعوى الاولى
بوجه ذات الميز عليه والتي اقررت بالحكم الابتدائي الصادر في ٢٧ نيسان سنة ١٩٢٨ رقم / ٢٤٤ ومن
الطلبات التي قدمها في هذا الدعوى اثنا واحدة وموضوعها وسببها واحد وهي تحصر في قيمة
التحسينات التي اجراها المستأجر على العقارين موهو الاجارة سواء كان التحسين لجهة القرض
لجهة اعمال التنقيب بالحفر ووضع الامعدة فيها وغيرها من اعمال الاصلاح والترميم ما عدا طلب واحد

قدم في الدعوى الثانية ولم يشر إليها في الدعوى الأولى وهو طلب التعويض بسبب عدم تسليم
العُجْر المياه التي تعهدت في بدء السنة الثانية .

وحيث إن وحدنا للمطالب وسببها في دعويين اثنتا عشر ذكرا المتداعين بذات الصفة
توجب رد الدعوى الثانية إذا كانت الأولى اقترنت بحكم نهائي وطلب المدعى عليه رد الدعوى الثانية .

وحيث إن عملاً بالمبدأ المتقدم يجب رد ما ورد في الدعوى الثانية هذه من مطالب
مماثلة لما كان ورد في الدعوى الأولى طالما أن القريرين في الدعويين ذات الصفة والمطالب الواحدة
لذات السبب وإن المدعى عليه آثار نقطة الدعاغ المتعلقة بالقضية المحكمة .

وحيث إن يبقى خارج نطاق الدعاغ المتعلقة بقضية المحكمة طلب العطل والضرر
بسبب عدم تسليم كمية المياه التي تعهدت المستأن عليه بتسليمها إلى المستأن وبالتالي أنه يمكن لهذه
المحكمتان تعظر بهذا الطلب .

وحيث إنه يتبين من مراجعة أوراق الدعوى أن محكمتا لاساس قضت بفسخ عقد الاجارة
بين القريرين بسبب عدم دفع المأجر إلى العُجْر اقساطها الواجبة المستحق عليه منذ بدء الاجارة
حتى تاريخ اقامة دعوى الفسخ بوجهه .

وحيث إن في العقود المتبادلة لا يلام أحد المتعاقدين على عدم التنفيذ إذا كان
المتعاقدين الآخر لم يفي بعهده بتفويض العوجبات التي اخذها على عاتقه .

وحيث إن كان على المستأجر ان يدفع بدل اجارة السند الاول او لاقبل ان يطلب
من العُجْر ان يسلم كمية المياه التي تعهدت بها لها اليها اعتباراً من بدء السنة الثانية .
وحيث إن لا يكون هناك من مسؤوليتي العُجْر لعدم تسليم كمية المياه التي تعهدت
بها .

وحيث إن علاوه على تقدم نال المستأجر لم يخطر العُجْر بوجوب تسليم المياه والعطل
والضرر بسبب عدم تنفيذ موجب ما لا يستحق مبدئياً الا من تاريخ الانذار .

وحيث بالنسبة لثمة يثبتت في الحكم الابتدائي لجهتها اعتباراً الدعوى مردودة لسبق
الادعاء والقضية المحكمة ضمن نطاق المطالب المتعلقة بقيمة التحسينات ولا يجوز ثمة لأنه سبق عن
بالمحكمتان تبينت قضية العطل والضرر الناتج عن عدم تسليم المياه وهي الاساس الحكم بوجوب الطلب
الذكي .

لهذا بالاسباب

نال الفرقة الثانية لدى محكمة التمييز بعد اطلاعهما على تقرير المستشار المقرر تقرير

ما يأتي :

في الشكل : قبول التعيز .

في أسباب التمييز : قبولها ونقد الحكم المميز ورويناك عوى مجدها بتاريخ الانتقال
وتشعر المميز عليه رسو الد عوى التمييزية .

فسي الد عوى الاستثنائية نرد الاستثناء في الاساس لجهة المطال المتعلقة
بقيمة التحسينات وقبوله لجهة الطالب بالعطل والضرر لسبب عدم تسليم المستأنه له كمية المياه
التي تعهد بتسليمها الى المستأنه وفي الاساس الحكم بوجه الطالب المذكور وتشعر المستأنه مائة
ليرة لبنانية بدل اتحاب حياطة وعد بالحكم بعطل وضرر لانشاء سوء النية .

قرار اعطي واتمهم علنا بتاريخ عدده في ٧ حزيران سنة ١٩٥٥ .

الرئيس
سوقي

المستشار
بستاني

المستشار
مخرومي

الكاتب

