

المميز : يحي امين شلهوب

المميز عليهما : بسام شلهوب ومحمد علي ابراهيم شلهوب

بتاريخ ٢٣ / ٧ / ٩٣ اجتمعت الهيئة مؤلفين الرئيس مصطفى العوجى والمستشارين السيدين

مصطفى نور الدين وجوج غنطوس وبحضور الكاتب عبد الحميد الدويرى

وافهم للفقرة القرار التالي علنا

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة التمييز - الغرفة السادسة

بعد الاطلاع على ملف الدعوى

تبين ان السيد يحي امين شلهوب وكيله المحاميان عبد السلام شعيب و**ابراهيم عواضه** تقدم بتاريخ

٩٠ / ٧ / ٢٦ وبواسطة محكمة استئناف لبنان الجنوبي باستدعاء نقض بوجه المميز عليهما السيدين محمد علي

ابراهيم شلهوب وبسام شلهوب طعنا بالقرار الصادر بتاريخ ١٠ / ٦ / ٢٦ عن محكمة استئناف لبنان الجنوبي -

المبلغ منه بتاريخ ١٠ / ٧ / ٣١ والقاضي بقبول الاستئناف وطلب التدخل شكلا ويرد هما اساسا وتصديق

الحكم الابتدائي ومصادرة التامين الاستئنافي وتدريب المستئناف وطالب التدخل الرسوم والمصاريف مناصفة ورد

باقي الاسباب والمطالب الزائدة او المعجلة وكان الحكم المستأنف قد صدر بتاريخ ١٤ / ١٢ / ٨٨ عن غرفة

المحكمة الابتدائية في الجنوب قاضيا برد طلب التدخل وبتمليك المدعى العقار رقم ٤٢٤ طرفلسيه بالشنعه

لقاء الثمن البالغ مليون وستماية الف ل.ل. والمصاريف المدفوعة البالغة / ٢٥٠٨٩١٠٠ ل.ل.

وطلب المميز وقف تنفيذ القرار المطعون فيه وقبوله استدعاء النقض شكلا واساسا ونقض القرار الاستئنافي

واعادة مبلغ التامين مدليا بالاسباب التمييزية التالية:

السبب الاول : مخالفة المادة ٦٨ من القيرار ١٨٨ والخطا في تفسيرها وتطبيقها

ادلى المميز ان القرار المطعون فيه عندما اكتفى بالارتكاز على صور تفقد البيع الجارى بين المميز

والمميز عليه بسام شلهوب للقول ان قيد هذا العقد في السجل اليومي بتاريخ ١٢ / ١٢ / ٨٧ فقد رتبة الاولوية

وقفا للمادة ٦٨ من القرار ١٨٨ لان المميز لم يدفع رسوم العقد ويستحصل على الايصالات ضمن مهلة الثلاثة

ايام من تاريخ القيد المذكور قد خالف المادة ٦٨ المذكور قواخطا في تفسيرها وتطبيقها ، ذلك ان مهلة

الثلاثة ايام التي يؤدى عدم دفع الرسم والاستحصل على الايصالات خلالها الى فقدان مستدي القيد

حق الاولوية بالنسبة للقيد الثاني لا تسرى الا من تاريخ استلام المستدي الارشاليات المنظمة من قبل امين

صندوق الخزينه ولا يمكن المحكمة ان تتأكد من ذلك ما لم تطلع على صور هذه الارشاليات التي يعتبر تاريخها

وحده منطلقا لبدء مهلة الثلاثة ايام ، الامر الذى لم تراعه محكمة الاستئناف عندما اصدرت قرارها المطعون فيه

بالاستناد الى صورة العقد دون الاطلاع على صور الارشاليات مما يوجب نقض قرارها وفقا للمادة ٧٠٨ م.م.
فقرتها الاولى .

السبب الثاني : تشويه مضمون احد المستندات يذكر زقائع خلافا لماورد تعليه فيه (الفقرة ٨
من المادة ٧٠٨ م.م) .

ادلى المميز ان صورة عقد البيع الحاصل بينه وبين المميز عليه بسام شلهوب تشير صراحة الى ان القيد
في السجل اليوبي حصل في ١٢ / ١٢ / ٨٧ وان القيد النهائي تم في * / ١ / ٨٨ الا ان القرار المطعون
فيه عندما استند الى الصورة المذكورة للقول ان قيد المميز لهذا العقد بتاريخ ١٢ / ١٢ / ٨٧ فقد رتبة
الاولوية المعطاة له لانه لم يدفع رسوم العقد ولم يستحصل على الايصالات ضمن مهلة ثلاثة ايام تلي تاريخ
١٢ / ١٢ / ٨٧ قد شوه مضمون هذا المستند الذي لم ينص على ان الايصالات التي اتت على ذكرها المادة
٦٨ حررت بتاريخ ١٢ / ١٢ / ٨٧

السبب الثالث : مخالفة المادة ٣٧٣ من اصول المحاكمات المدنية ومبدأ وجاهية المحاكمة
ادلى المميز بان ايا من فرقاء الدعوى لم يثر بدا ايقولا استثناء اى دفع او سبب قانوني يتعلق بسقوط
حق المميز الممنوح بموجب المادة ٦٨ من القرار ١٨٨ و بان المحكمة لا بتد ائيلم تثر هذا السبب وان محكمة
الاستئناف اثارته من تلقاء نفسها من دون ان تعرضه على الخصوم او تدعوهم الى تقديم ملاحظاتهم بشأنه مخالفة
بذلك المادة ٣٧٣ م.م . الفقرتين الاولى والثالثة كما خالفت الفقرة الثانية منها عندما اعتمدت عقد بيع
العقار كستند لاثبات تاريخ سريان مهلة الثلاثة ايام التي حددتها المادة ٦٨ دون ان تتيح للخصم مناقشته
لهذه الجهة مما يوجب نقض قرارها

السبب الرابع : مخالفة المادتين ٤٩٨ و ٥٣٢ من اصول المحاكمات المدنية

ادلى المميز ان محكمة الاستئناف قررت بتاريخ ١٨ / ١ / ٩٠ اختتام المحاكمة وارجاء الجلسة
الى ١٧ / ٢ / ٩٠ لانها لم يصدر في الموعد المذكور و صدر في ٢٦ / ٦ / ٩٠ دون ان تبلغ
محكمة الاستئناف فرقاء النزاع اى موعد جديد لاصداره الامر الذي يشكل مخالفة لاحكام المادتين ٤٩٨
و ٥٣٢ م.م . ويوجب نقض القرار المطعون فيه .

وتبين ان المميز علي محمد على ابراهيم شلهوب بواسطة وكيله المحامي جواد صغي الدين قدم لائحة
مؤرخة في ٢ / ٩ / ٩١ طلب فيها رد استدعاء النقض فيما اذا كان واردا خارج المهلة القانونية والارد طلب
وقف التنفيذ ورد طلب النقض في الاساس وتصديق الحكم المطعون فيمو تدرى المميز الرسوم والمصاريف والاعتاب
وتبين ان المميز يحيى شلهوب رد بلائحة مقدمة في ١٥ / ١٠ / ٩١ لا يخرج مضمونها عماورد
في استدعاء النقض .

وتبين ان السيد بسام يوسف شلهوب بواسطة وكيله المحامي اسامه ابو ظهر تقدم بتاريخ ٢٠ / ٨ /

٩٠ وبواسطة محكمة استئناف الجنوب باستدعاء نقض بوجها للمميز عليهما السيدين محمد على ابراهيم شلهوب
ويحيى

ويحي أمين شلهوب طعنا بنفس القرار الاستثنائي - المبلغ منه في ١٠/٧/٢٥ - طالبا ابلاغ أمين السجل العقارى في الجنوب لوضع اشارة لدعوى على صحيفة العقار رقم ٤٢٤ ذرفلسيه وقبول استدعائه شكلا واساسا ونقض الحكم المطعون فيمؤشر الدعوى مجددا والحكم برد الدعوى بوجهه ووقف تنفيذ الحكم المطعون فيه لحين البت بالدعوى واعادة مبلغ التأمين وتضمين المميز علي محمد على ابراهيم شلهوب الرسوم والمصاريف والعطل والضرر والاعتاب وقد ادلى بالاسباب التمييزية التالية:

السبب الاول : مخالفا لاصول الواجبة عند الادعاء بالتزوير .

ادلى المميزان قيود السجل العقارى تعتبر حجة تجاه الغير على صحة الوقائع والحقوق الواردة فيها (المادة ٨ من القرار ١٨٨) وانه لا يمكن ابطال اوتحويل اى قيد من قيود السجل العقارى دون قرار قضائي مالم يوافق ذوو العقارات المتعلقة على ذلك خطيا (المادة ١٥ من القرار ١٨٨) .
وبما ان الادعاء بتزوير تاريخ تدوين اشارة دعوى الشفعة والقول انها وضعت على صحيفة العقار بتاريخ ٨٨ / ١ / ١٤ وليس ٨٨ / ١ / ١٤ غير مقبول دون مراعاة الاصول الواجبة لاثبات هذا التزوير المنصوص عليها في المواد ١٨٠ وما يليها من قانون اصول المحاكمات المدنية فيكون القرار المطعون فيه باعتماده تاريخ ٨٨ / ١ / ٤ لحصول قيد اشارة الدعوى دون مرعاة احكام المادة ١٨٢ م.م. التي توجب احالة ادعاء بالتزوير الى المحكمة الابتدائية المختصة والتوقف عن النظر بالدعوى لحين الفصل في هذا الادعاء قد خالف الماد قالمذكورة مما يوجب نقضه .

السبب الثاني : مخالفة عينية دعوى الشفعة

ادلى المميزان الدعوى العينية لا تسرى على الغير الا من تاريخ قيدها في السجل العقارى ، وان المشتري الثاني طالب التدخل يحيي شلهوب قد سجل مشتراه للعقار بتاريخ سابق لدعوى الشفعة وان تكن هذه الاسباقية تتعلق بالقيد في السجل اليومي ضمن الواجب ان تتناول دعوى الشفعة المشتري الثاني

السبب الثالث : مخالفة تفسير وتطبيق المادة ٦٨ من القرار ١٨٨ -

ادلى المميز بان القرار المطعون فيه عندما اعتبر تسديد طالب التدخل لرسم القيد حاصلا في ٨٨ / ١ / ٧ مرتبا على ذلك خسارته حق الاولوية المعطى له بموجب قيد طلبه في السجل اليومي بتاريخ ٨٧ / ١٢ / ١٢ وفقا للمادة ٦٨ من القرار ١٨٨ تجاه دعوى الشفعة المسجلة اشارتها في الصحيفة العينية بتاريخ ٨٨ / ١ / ٤ ، قد خالف احكام الفقرتين ٥ و ٦ من المادة ٧٠٨ م.م. لانه لا يتبين من الملفان شروط تطبيق المادة ٦٨ متوافرة وهي تصفية الرسوم المتوجبة وتنظيم ارسالية بها من قده قبل للمعد رئيس المكتب المعاون وتصديقها بتوقيعه وارسالها الى المستدي وتبلغ هذا الاخير لها وعدم تسديد قيمتها خلال المهلة المحددة وان يكون الطلب قد اخذ رتبته وان يكون رئيس المكتب المعاون قد دون الشرح اللازمة في السجل اليومي كما لا يتبين من اين استقى القرار المطعون فيه الادلة على توافر هذه الشروط وعلى فرض ان شروط تطبيق المادة ٦٨ متوافرة فليس للمحكمة ان تشير عفوا ودون مراعاة الاصول الواجب اتباعها الغاء قيد موضوع اصولا في السجل

القلمية وان تفضل بين القيود وترتب النتائج على ذلك دون ان يكون اثراى دفع لهذه الجهة من قبل
اي من فقاء الدعوى .

وتبين ان المميز عليه محمد علي ابراهيم شلهوب قدم لائحة جوابية في ١١/٦/٤ طلب فيها رد طلب
وقف التنفيذ ورد طلب النقص وتصديق القرار المطعون فيمو تدرىك المميز الرسوم والمصاريف والاعتاب .
وتبين ان هذه المحكمة بهيئتها السابقة قررت بتاريخ ١١/٩/٢٤ توحيد الدعويين وضم الدعوى الثانية
الى الاولى والسير بهما معا لتفصلا بقرار واحد .

وبعد الاطلاع على تقرير المستشار المقرر

ولدى التديق والمذاكرة

في الشكل :

حيث ان التمييزين وردا ضمن المهلة القانونية مستوفيين سائر شروطهما الشكلية فيقتضى قبولهما شكلا .
في الاسباب التمييزية :

عن السبب الرابع من تمييز يحيى شلهوب

حيث ان المميز يعيب على القرار المطعون فيه مخالفته المادتين ٤٩٨ و ٥٣٢ امم . لانهم يصدر في الموعد
المعين لاصداره عند ختام المحاكمة وانما صدر في موعد لاحق دون ان يصار الى ابلاغ الموعد الجديد من الخصوم
وحيث ان المادة ٤٩٨ وان اوجبت في حال عدم اصدار الحكم في الموعد المعين تعيين موعد اخر
لذلك يبلغ من الخصوم والمادة ٥٣٢ نصت على انما اذا اقتضت الحال تاجيل اصدار الحكم مرة ثانية صرحت
المحكمة بذلك في الجلسة مع تعيين اليوم الذى يكون النطق به . . . الا ان مخالفة احكامهما لا تؤدى الى بطلان
الحكم وبالتالي الى نقضه لعدم النص على هذا البطلان ولعدم توافر شروط المادة ٥٩ امم . خصوصا وان مهلة
الطعن بالحكم لا تسري بحق المحكوم عليه الا من تاريخ تبليغه الحكم سواء ابلغ موعد اصداره ام لم يبلغه
الامر الذى يوجب رد السبب المدلى به لهذه الجهة .

عن السبب الاول من تمييز بسام شلهوب

حيث ان ما اثبتته القرار المطعون فيه لجهة وقوعات الصحيفة العينية لم يكن موضع طعن بتشويه هذه

الوقوعات فيواخذ بالتالي بهذا .

وحيث لم يتبين من القرار المذكور ان ادعاء بالتزوير قد امام محكمة الاستئناف فلا يمكن بالتالي ان

ينسب اليها مخالفة المادة ١٨٢ وما يليها امم . مما يوجب رد السبب المدلى به لهذه الجهة

عن الاسباب الاولى والثاني والثالث من تمييز يحيى شلهوب والثاني والثالث من تمييز بسام شلهوب

حيث ان محكمة الاستئناف اعتبرت ان مهلة الثلاثة ايام لتسديد الرسوم تبدأ من تاريخ القيد في

السجل اليومي خلافا لما نصت عليه المادة ٦٨ من القرار ١٨٨ من ان هذه المهلة تبدأ من تاريخ استلام

المستدعي ارساله هذه الرسوم .

٣٣
— وحيث وفقا للمادة ٧٣١ هـ • لمحكمة التمييز ان ترد الطعن باستبدال سبب خاطى في القرار بسبب قانوني صرف •

وحيث انه بمقتضى المادة ٩ من القرار ١٨٨ يجب ان تدون في الصحيفة العينية المخصصة لكل عقار الحقوق العينية العقارية والقصورات العقارية والحجوز وكذلك الدعاوى العقارية ولا تعتبر موجودة تجاه الغير الا بقيدها في السجل العقارى وابتداءً من تاريخ هذا القيد •

٢

وحيث ان المعول عليه تجاه الغير هو القيد في الصحيفة العينية •

وحيث يتبين من القرار المطعون فيهما دعوى الشفعة سجلت اشارتها على الصحيفة العينية بتاريخ ١/٤/٨٨

٨٨ في حين ان عقد البيع الثاني ليحي شلهوب سجل احتياطيا على الصحيفة العينية في ١٣/١/٨٨ اى انه عندما تم تسجيل دعوى الشفعة لم تكن الصحيفة العينية للعقار المشفوع تتضمن اى اشارة الى البيع الثاني الحاصل لمصلحة طالب التدخل بحيث تسرى على هذا الاخير وعلى المشتري الاول المشفوع فيه اشارة دعوى الشفعة مع ما يستتبع ذلك من نتائج لجهة عدم سران البيع الثاني على الشفع الذى يمكن ان يشفع العقار المبيع من الشارى الاول مما يؤدى الى نفس النتيجة التي خلص اليها القرار المطعون فيهما المتمثلة برد طلب التدخل في الاساس وتصديق الحكم الابتدائي وبوجوب رد السبب الاول من تمييز يحي شلهوب بالسبب الثالث من تمييز بسام شلهوب وحيث انه بالنظر للنتيجة لمبينة اعلاه ينتفى اى اثر للسببين الثاني والثالث من تمييز يحي شلهوب والسبب الثاني من تمييز بسام شلهوب لان اولها يتعلق بتشويها المستندات لجهة تاريخ بدء مهلة الثلاثة ايام المنصوص عليها في المادة ٦٨ من القرار ١٨٨ وثانيها يتعلق باشارة محكمة الاستئناف للمادة ٦٨ التي لم تكن مثارة من الخصوص دون دعوتهم لابتداء ملاحظاتهم بشأنها وثالثها يتعلق باسبقية القيد في السجل اليوي مما يوجب ردّها باعتبارها اسبابا غير منتجة •

= لهذا الاسباب =

تقرر المحكمة بالاجماع : قبول التمييزين شكلا ووردهما اساسا وابطرام القرار الاستثنائي المطعون فيه ومصادرة مبلغى التأمين وتضمين المميزين الرسوم والمساريف كافة ورفع اشارة الدعوى عن صحيفة العقار ٤٢٤ ظرفليه •

قرار صدر وافهم علنا بتاريخ ١٩٩٢/٧/٢٣

الكاتب

المستشار

المستشار

الرئيس

غندوس

نورالدين

عوجي