

الجمهورية اللبنانية

محكمة التمييز

الهيئة العامة

رقم القرار : ١٧ / ٤٠٠٤
رقم الاساس : ١٩٧ / ٤٠٠٤ مدور
تاريخ القرار : ١٥ / ٤٧ / ٤٠٠٤

4785

المدعيتان : نهاد ايليا بيطار

اليزا بول بايو جيان

وكيلهما المحامي سمير بو سعدي

المدعى عليهما : الدولة اللبنانية ممثلة برئيس هيئة القضايا في وزارة العدل

المطلوب ادخاله : باركيف بدروس بصمة جيان وكيله الاستاذ جورج روفانيل

المطلوب ابلاغه : امانة السجل العقاري في جديدة المثن .

باسم الشعب اللبناني

ان الهيئة العامة لدى محكمة التمييز المؤلفة من الرئيس الاول طانيوس الخوري والرؤساء التمييزيين عفيف شمس الدين ، غسان ابو علوان ، لبيب زوين ، مهيب معمري ، محمد سعيد عدرة ، شبيب مقلد ، محمد علي عويضة ، رالف الرياشي ونعمه لحدود .

بعد الاطلاع على التقرير المنظم من الرئيس محمد سعيد عدرة؛

لدى التدقيق والمذاكرة

تبين ان نهاد ايليا بيطار واليزا بول بايو جيان تقدمتا بواسطة وكيلهما المحامي سمير بو سعدي بتاريخ ٤ تشرين اول ٢٠٠٣ باستحضار دعوى امام الهيئة العامة لدى محكمة التمييز بمسؤولية الدولة عن اعمال قضاتها بوجه المدعى عليها الدولة اللبنانية ممثلة برئيس

توقيع
توقيع
توقيع

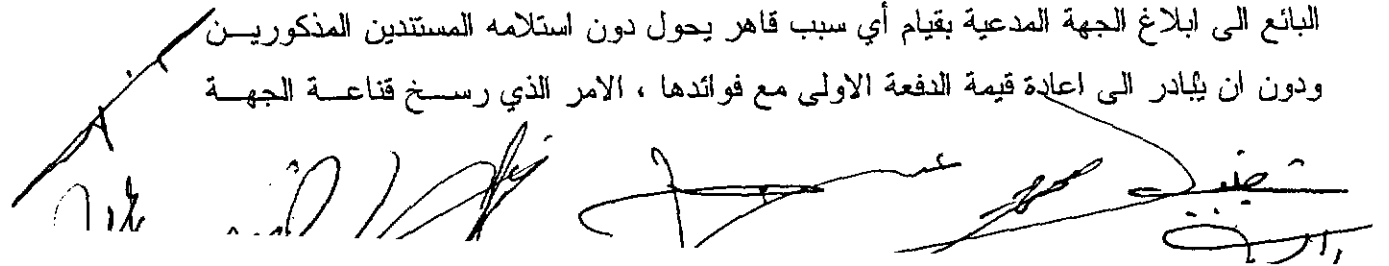
هيئة القضايا في وزارة العدل والمطلوب ادخاله باركيف بدروس بصمه جيان وكيله المحلمي جورج روفائل وطلبا ابطال القرار الصادر بالاكثرية عن محكمة التمييز المدنية (الغرفة الاولى) بتاريخ ٢٤/٦/٢٠٠٣ تحت رقم ٤٩/٢٠٠٣ اساس ١٣٢/٢٠٠٣ والقاضي بقبول طلب النقض شكلا وورده اساسا وابرام القرار المميز ورفع اشارة الدعوى بكامل مراحلها البدائية والاستئنافية والتمييزية عن صحيفة العقار ٩٨٦ (٤) سن الفيل وتضمنين المميزتين (المدعيتين الحاليتين) الرسوم والنفقات ومصادرة التأمين التمييزي لصالح الخزينة .

وتبين ان الجهة المدعية ادلت بان دعواها مقبولة شكلا وعرضت في الاساس انها وقعت مع الشخص الثالث المطلوب ادخاله بتاريخ ٩/١٠/١٩٨٦ عقد بيع تفرغ بموجبه المطلوب ادخاله عن ملكية المحل الذي يملكه في الطابق الارضي من العقار رقم ٩٨٦ سن الفيل رقم - ٤ - والذي كان مؤجرا من الجهة المدعية وذلك بثمن اجمالي قدره /١٢٠٠٠٠/ ل.ل. وقد دفعت الجهة المدعية نصف المبلغ عند توقيع العقد على ان يتم دفع الرصيد الباقي عند التسجيل النهائي في الدوائر العقارية ضمن مهلة ستة اشهر من توقيع العقد وبعد ان يكون الشخص الثالث جهز كافة المستندات اللازمة للتسجيل وقد اعتبر هذا البيع باتا ونهائيا وفقا للبند الثاني من العقد وتوقفت العلاقة التأجيرية بين الفريقين فور توقيع العقد وتحولت الى علاقة بائع بمشتر وفرض بند جزائي على كل من ينكل من الفريقين عن تنفيذ العقد (البند الحادي عشر) الا انه بالرغم من ان عقد البيع قد تم صحيحا ونهائيا وباتا ، ووكالة وكيل البائع الاستاذ اغوب جوخرريان الذي اجرى البيع ، صحيحة ونافذة الا ان هذا الاخير لفت نظر الجهة المدعية الى احكام المادة /٥٠/ من القرار ١٨٨ التي لا تجيز التسجيل اذا انقضى عليها خمس سنوات وان وكالته يعود تاريخها الى ١٥/١/١٩٨٠ واصر على ادراج البند الرابع في العقد تاريخ ٩/١٠/١٩٨٦ التالي نصه :

" صرح وكيل الفريق الاول انه سوف يطلب من موكله في كندا تجديد وكالته وارسال سند الملكية الموجود بحوزته ويتعهد باتمام معاملة التسجيل فور استلامه المستنديين المذكورين .

وفي حال تعذر استلامه هذين المستنديين لاسباب قاهرة فانه يتعهد باعادة قيمة الدفعة الاولى مع فوائدها خلال مدة اقصاها ستة اشهر من تاريخه " .

وان مهلة الستة اشهر على توقيع عقد ٩/١٠/١٩٨٦ انقضت دون ان يبادر وكيل البائع الى ابلاغ الجهة المدعية بقيام أي سبب قاهر يحول دون استلامه المستنديين المذكورين ودون ان يبادر الى اعادة قيمة الدفعة الاولى مع فوائدها ، الامر الذي رسخ قناعة الجهة

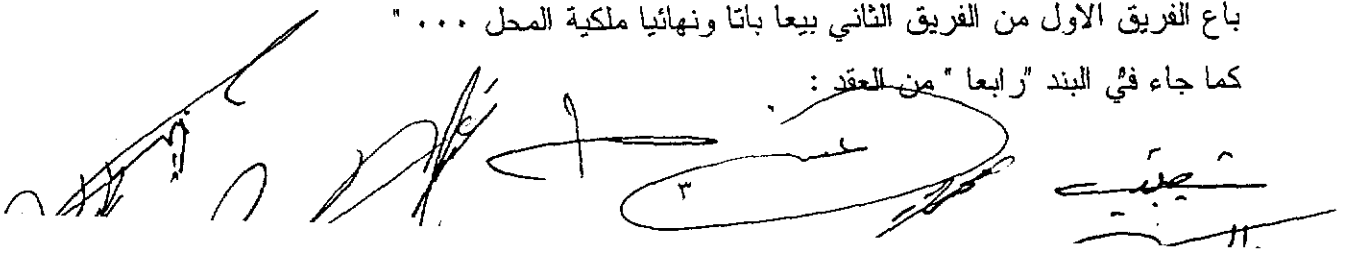


المدعية الشارية بان الامور تسير بمجراها الطبيعي وانه لم يعد هناك أي مبرر لاستتخار
معاملة التسجيل لاسيما وان وكيل البائع ابغ الجهة المدعية شفويا ان موكله سوف يحضر الى
لبنان لاتمام معاملة التسجيل نهائيا .

وانه خلال عام ١٩٨٨ طلب وكيل البائع الاستاذ جو خديان من الجهة المدعية
تحرير عقد ايجار يتناول المحل المبيع كونه كان مؤجرا منها سابقا ، لتسجيله اصولا في
الدوائر الرسمية كي لا تلحق بالفريقين مسؤوليه تجاه الدوائر المالية والبلدية وذلك ريثما تتم
معاملة تسجيل المبيع نهائيا في السجل العقاري . فوافقت الجهة المدعية على ذلك بعد ان وقع
لهما الاستاذ جو خديان كتابا توضيحيا بتاريخ ١٨/٤/١٩٨٨ يثبت حقها في البيع وبموافقة
البائع المالك عليه والذي سوف يحضر خصيصا لاتمام معاملات البيع .

الا انه الجهة المدعية انتظرت فترة طويلة تزيد عن السنة والنصف دون تسجيل البيع
وتقدمت بتاريخ ٣/١١/١٩٨٩ ، باستحضار دعوى بوجه البائع المطلوب ادخاله ، امام
القاضي المنفرد في المتن الذي اصدر حكما بتاريخ ١٤/٦/١٩٩٤ برقم ٩٤/٩٠ قضى بموجبه
بتسجيل القسم-٤ من العقار رقم ٩٨٦ سن الفيل على اسم الجهة المدعية الا انه بنتيجة
استئناف هذا الحكم من قبل المطلوب ادخاله اصدرت محكمة الاستئناف قرارا بتاريخ
٣/٧/١٩٩٧ برقم ١٢١/٩٧ قضت فيه بفسخ الحكم المستأنف ورد الدعوى برمتها لان عقد
البيع لم يكن نهائيا بل معلقا على شرط حصول الوكيل المذكور على وكالة جديدة بالبيع وعلى
سند الملكية من الموكل خلال ستة اشهر ، وان ارادة الفريقين قد تلاقتا على هذا الشرط وان
الوكيل لم يتمكن من الاستحصال لا على وكالة جديدة ولا على سند الملكية ٠٠٠ واعتبر
القرار ان عقد البيع موضوع النزاع كأنه لم يكن منذ تاريخ نشأته وبالتالي اعاد الفريقين الى
الحالة التي كانا عليها قبل هذا التاريخ عملا باحكام المادة ٨١ موجبات وعقود .

وبنتيجة الطعن تمييزا في القرار الاستئنافي من قبل الجهة المدعية لمخالفته احكام
القانون ولمضمون العقد وللعيوب المبطله ، صدر القرار التمييزي المطلوب ابطاله بالاكثرية
وبمخالفة رئيس الهيئة بتصديقه وابطاله وان هذا القرار جاء مشوبا بالاختفاء الجسيمة التالية :
اولا : الخطأ الجسيم الاول : قول الاكثرية بانه لم يتبين لها وجود تشويه لعبارات
العقد الصريحه - علما بانه جاء في مطلع البند "ثانيا : من عقد بيع ١٩٨٦/١٠/٩ ما حرفيته "
باع الفريق الاول من الفريق الثاني بيعا باتا ونهائيا ملكية المحل ٠٠٠ "
كما جاء في البند "رابعا" من العقد :



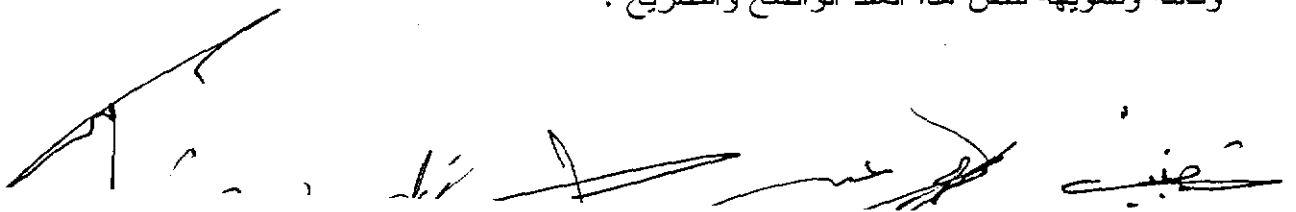
"صرح وكيل الفريق الاول انه سوف يطلب من موكله في كندا تجديد وكالته وارسال سند الملكية الموجود بحوزته ويتعهد باتمام معاملة التسجيل فور استلامه المستنديين المذكورين ٠٠٠"

وانه من البديهي ان عبارة " البيع النهائي والبات " تعني كما جاء صراحة في مخالفة رئيس الهيئة : لغة وقانونا ان البيع المتفق بشأنه امسى مبرما ونهائيا وغير معلق على أي شرط سواء اكان شرط تعليق ام شرط الغاء - وان ما يؤكد بديهية هذا الاستخلاص - وفقا لما اخذ به الرئيس المخالف - تصريح وكيل البائع الاستاذ جوخديان نفسه الذي صرح بانه سيطلب وكالة جديدة من موكله باركيف بصمحيان مع ارسال سند ملكية له لاتمام معاملة التسجيل أي لتسجيل المبيع على اسم الشاريين كما ورد صراحة في متن البند " رابعا " ، من العقد ولم يشر اطلاقا الى ان الطلب فيما يتعلق بالمستنديين المذكورين هو في سبيل اتمام معاملة البيع.

وان الاكثريّة التمييزية شوهدت البند الرابع من العقد عندما قالت : " وحيث ان عقد ١٩٨٦/١٠/٩ يكون بالتالي معلقا على شرط الوكالة الذي لم يتحقق ٠٠٠"

ثانيا : الخطأ الجسيم الثاني - قول الاكثريّة بان شرط الوكالة الجديدة التأكيدية هو على عكس قضية ارسال سند الملكية ، اشتراط الوكيل الذي عبر للمتعاقد معها عن عدم يقينه من رغبة موكله الحقيقية لعدم قدرته على الاتصال به ، وهو شرط مشروع لحظة عقد ١٩٨٦/١٠/٩ لانه لا يحق للوكيل ان يتصرف خلافا لرغبة موكله الحقيقية ، في حين ان معطيات الملف الراهنة امام الاكثريّة التمييزية كانت تثبت بصورة جازمة موافقة الموكل على البيع الجاري من قبل الوكيل وقد اغفلت الاكثريّة الالتفات او الاشارة الى هذه المعطيات والى الاقرارات القضائية التي تؤكد موافقة المدعى عليه البائع على البيع الحاصل .

ثالثا : الخطأ الجسيم الثالث المتمثل برد طلب النقض اساسا وابرار القرار المميز فني حين ان هذا القرار جاء بصورة ساطعة مخالفا للمادتين ٨٠٤ و ٨٠٥ موجبات عقود ، كما جاء بداهة فاقتا الاساس القانوني بعدم الزامه الموكل بالعقد الذي اجراه الوكيل ضمن حدود وكالته وتشويهه لنص هذا العقد الواضح والصريح .



رابعاً : الخطأ الجسيم الرابع المتمثل ايضاً برد طلب النقض اساساً و ابرام القرار المميز في حين ان هذا الأخير جاء بصورة فاضحة مخالفاً لاحكام القانتون المتعلقة بالشرط لاسيما المادة /٨١/ موجبات و عقود وما يليها والقواعد العامة لتكوين و ابرام عقد البيع ، كما اخطأ بصورة صارخة في تطبيقها وتفسيرها اذ جعل البند -٤- الوارد في عقد البيع (المتضمن الحصول على وكالة جديدة وسند الملكية) " شرطاً " و طبق عليه احكام الشرط بينما هو ليس بشرط ، بل من مستلزمات ابرام عقد البيع ، وكانت هذه المستلزمات متوافرة او سهلة التوافر .

خامساً : الخطأ الجسيم الخامس والاخير المتمثل برد طلب النقض اساساً و ابرام القرار المميز في حين ان هذا الأخير خالف بصورة صارخة احكام القانون و لاسيما المادة ٢٢١ فقرة (١) موجبات و عقود التي تفرض التقيد بمضمون العقد ، كما شوه مضمون البند الرابع من عقد البيع و جاء فاقد الاساس القانوني عندما اعتبر في تعليقه ان الوكيل الاستاذ جو خديان لم يتمكن من الحصول على وكالة جديدة و على سند الملكية ورتب على ذلك اعتبار العقد كأنه لم يكن في حين ان نص البند الرابع من العقد قد اشترط حصول تعذر للوكيل في استلام المستنديين المذكورين لاسباب قاهرة .

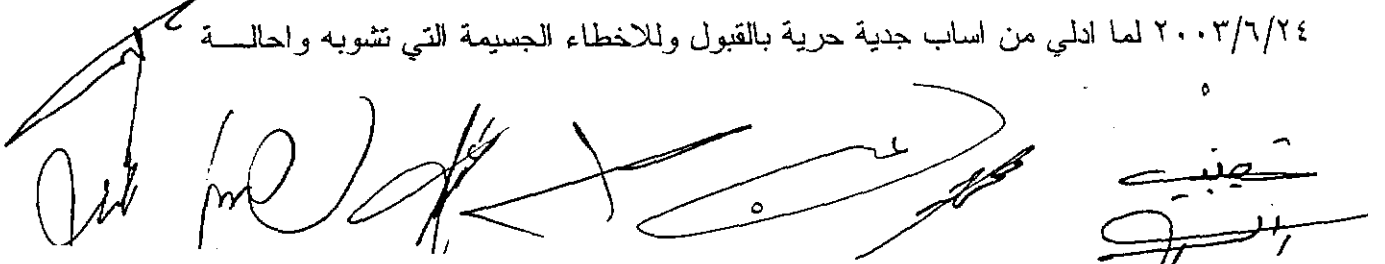
و طلبت الجهة المدعية

اولاً : وقف تنفيذ قرار الاكثرية المطلوب ابطاله تبعاً بجديّة اسبابه الابطال و قيام الاخطاء الجسيمة المتعددة و تبعاً للضرر الفادح اللاحق بالمدعين من جراء حرمانهما من ملكية المحل المشتري من قبلهما .

ثانياً : ابلاغ نسخة هذا الاستحضار الى امانة السجل العقاري في جديدة المتن ليصلر الى قيد اشارة الدعوى على الصحيفة العينية للقسم رقم (٤) من العقار ٩٨٦ سن الفيل كونها مرتبطة بحق عقاري عيني .

ثالثاً : قبول هذه الدعوى في الشكل لتوافر جميع الشروط المفروضة قانوناً .

رابعاً : قبولها في الاساس ومن ثم ابطال القرار التمييزي رقم ٢٠٠٣/٤٩ تاريخ ٢٠٠٣/٦/٢٤ لما ادلي من اسباب جديّة حرية بالقبول وللخطاء الجسيمة التي تشوبه واحالة



الملف التمييزي الى غرفة تمييزية اخرى للفصل مجددا في موضوعه وفقا لاحكام المادتين ٧٥٥ و٧٥٦ أ.م.م.

خامسا : تضمين المدعى عليها جميع الرسوم والنفقات القانونية .

وتبين ان الدولة اللبنانية المتمثلة برئيس هيئة القضايا في وزارة العدل تقدمت بتاريخ ١٨ تشرين الثاني ٢٠٠٣ بلائحة جوابية بواسطة وكيلها المحامي رفيق غانم ردا على طلب وقف التنفيذ طلبت بموجبها :

- ١ - ادخال هيئة المحكمة مصدرة القرار المشكو منه وفقا للمادة ٧٥١ أ.م.م.
- ٢ - رد طلب وقف التنفيذ لعدم الجدية وعدم القانونية وعدم الثبوت مع الاحتفاظ بحق الادلاء في اساس المراجعة .

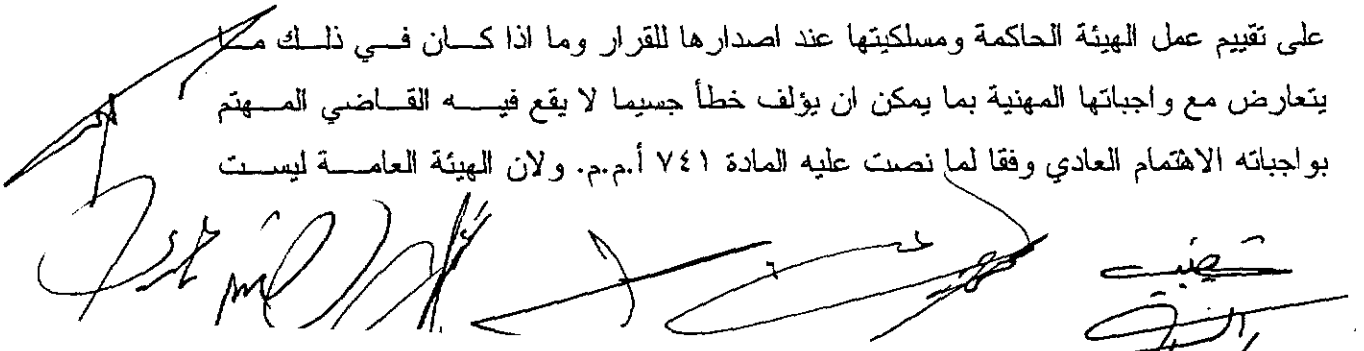
بناء عليه

حيث يتبين ان هذه الدعوى مستجمة شروطها الشكلية سيما وان وكالة المحامي سمير بوسعدى المستمدة من المحامي هادي عيد تجيز له التقدم بهذه الدعوى .

وحيث يقتضي قبل البحث في موضوعها التطرق الى مدى جدية اسبابها وفقا لما تنص عليه المادة ٧٥٠ من قانون اصول المحاكمات المدنية توصلا لقبولها او ردها .

وحيث يتبين ان جميع الاسباب المدلى بها تتعلق بالطعن بالنقاط القانونية المنصبة على تفسير المحكمة للعقد تاريخ ١٠/٩/٨٦ والكتاب اللاحق به تاريخ ١٨/٤/١٩٨٨ واستنتاج النية الحقيقية للفرقاء من بعض بنوده .

وحيث ان مهام الهيئة العامة لمحكمة التمييز النازرة في مداعة الدولة بشأن المسؤولية الناجمة عن اعمال القضاة العدليين لا تتناول الطعون القانونية الآيلة الى تفسير العقود توصلا لوجود المآخذ على الحل الذي توصل اليه القرار المطعون فيه بنتيجة هذا التفسير ، بل تقتصر على تقييم عمل الهيئة الحاكمة ومسلكيتها عند اصدارها للقرار وما اذا كان في ذلك ما يتعارض مع واجباتها المهنية بما يمكن ان يؤلف خطأ جسيما لا يقع فيه القاضي المهتم بواجباته الاهتمام العادي وفقا لما نصت عليه المادة ٧٤١ أ.م.م. ولان الهيئة العامة ليست



مرجعا تسلسليا للطعن في القرارات في سبيل ترشيدها سعيا الى الحل القانوني الافضل بل هي تراقب فقط ما اذا هناك خطأ جسيم من شأنه ان يرتب مسؤولية الدولة عن عمل قضائتها العدليين المتمثل بالاهمال المفرط او الجهل للقانون من شأنه ان يجعل الحكم اعتباريا ينم عن اخلال واضح وفاضح بواجبات القاضي .

وحيث يتبين ان القرار المشكو منه علل تعليلا قانونيا وكافيا عندما رد على اسباب النقض الاربعة المدلى بها عندما اورد :

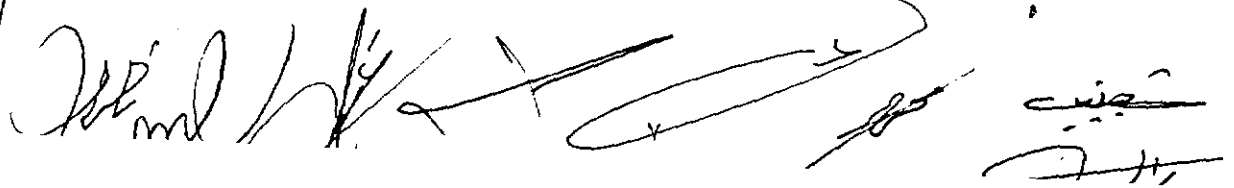
" وحيث انه يعود لقاضي الاساس سلطة تفسير العقد على ان لا يشوه المعنى الواضح فيه ولا " يؤوله الى ما لم يقله فريقه او الى عكس ما اتفقا بشأنه فيه ، وفي هذه الحالة فقط يخضع " قراره لرقابة محكمة النقض . "

" وحيث ان القرار الاستئنافي اعتبر ان عقد ١٩٨٦/١٠/٩ عقد معلق على شرطي حصول " وكيل المتفرغ على وكالة جديدة وارسال الموكل اليه سند ملكية القسم (٤) من العقار رقم " ٩٨٦ سن الفيل ، وان كتاب الوكيل تاريخ ١٩٨٨/٤/١٨ لا يستجمع عناصر كتاب التأييد لعقد " ١٩٨٦/١٠/٩ لانه لم يستعد ذكر الثمن والجزء المدفوع من اجله الرصيد المتبقى . "

" وحيث ان اعتبار القرار المميز عقد ١٩٨٦/١٠/٩ عقد معلقا على شرطين لم يتحققا " فعلا وبالتالي اعتبار العقد كأنه لم ينعقد اصلا ، هو امر يدخل في سلطان محكمة الاساس ، " ولا رقابة لمحكمة النقض في هذا الشأن . "

" وحيث لا يتبين لهذه المحكمة العليا أي تشويه لعبارات العقد الصريحة خاصة انه ورد " في البند الخامس من العقد : وفي حال عدم اتمام البيع لاي سبب كان يحتفظ الفريق الثاني " (المشتري) بحق مطالبة الفريق الاول بكافة مصاريف التصليحات لان الفريقين لحظا في " عقدهما حالة عدم اتمام البيع متجاوزا بالتالي مسألة عدم اتمام للتسجيل . "

" وحيث ان كتاب ١٩٨٨/٤/١٨ الموقع من الوكيل ذاته الذي وقع عقد ١٩٨٦/١٠/٩ " والذي لم يحصل على وكالة جديدة تأكيدية نص على وجوبها عقد ٨٦/١٠/٩ والذي لم " يحصل على وكالة جديدة تأكيدية نص على وجوبها عقد ٩٨٦/١٠/٩ لا يؤكد رغبة المميز " عليه في قبول تصرف وكيله الاستاذ جو خديان ولا يرد بان الوكالة الاولى هي كافية " لانزام " الموكل بعقد ٨٦/١٠/٩ طالما ان العقد نص على وجوب ارسال وكالة جديدة . "



"وحيث ان شروط الوكالة الجديدة التأكيدية هي على عكس ارسال سند الملكية ،
"اشتراط من الوكيل الذي عبر للمتعاقد معه عن عدم يقينه من رغبة موكله الحقيقية لعدم
قدرته" على الاتصال به ، خاصة ان وكالته ليست مستمدة من الموكل بالذات بل من وكالة
وكيل" "الموكل ، هو شرط مشروع لحظة عقد ١٩٨٦/١٠/٩ لانه لا يحق للوكيل ان يتصرف
خلافاً" "لرغبة موكله الحقيقية ، فاشتراط الاستاذ جو خديان تجديد وكالته ، وعلى ضوء ذلك
لحظ" "الفريقان في العقد حالة عدم اتمام البيع وما سوف ما يترتب من نتائج قانونية على ذلك."

"وحيث لم يتبين وجود أي تشويه لا لعقد ١٩٨٦/١٠/٩ ولا لكتاب ١٩٨٨/٤/١٨ .

"وحيث ان عقد ٨٦/١٠/٩ يكون بالتالي معلقا على شرط الوكالة الذي لم يتحقق"
فينبغي رد طلب النقص وتصديق القرار المميز "

وحيث في ضوء ما تقدم فان الدعوى الحاضرة لا تكون مسندة الى اسباب جدية تبرر
السير بها مما يجعلها غير مقبولة وفقا لما تنص عليه المادة ٧٥٠ أ.م.م.

لذلك

تقرر الهيئة العامة بالاجماع :

أولاً : قبول الدعوى في الشكل .

ثانياً : عدم قبولها لانقضاء جدية اسبابها .

ثالثاً : مصادرة التأمين وتضمين الجهة المدعية النفقات.

قرار صادر واقهم علنا بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٤

الرئيس محمد علي عويضة

الرئيس رائف الرياشي

الرئيس نعمه لحدود

الرئيس مهيب معماري

الرئيس محمد سعيد عدره

الرئيس شبيب مقلد

الرئيس عفيف شمس الدين

الرئيس غسان ابو علوان

الرئيس فهد زوين

الرئيس الاول طانيوس الخوري

الوكالة
ما صفة لحدود