

هامش

قرار ١٠٤  
٢٥

تاريخ ١٤/٤/٢٠٠١

٢٧  
٢٥

تضمن: وعد  
البيع

للشيخ امين فريد الخوري  
جرجس نعمه الله الشوفاتي  
قرار ١٩٦٢

باسم الشعب اللبناني



إن الغرفة التمييزية التاسعة المؤلفة من الرئيس نعمه لحدود والمستشارين يحيى ورده و جان- مارك عويس

شكاية

لدى التدقيق والمذاكرة

تبين أنه بتاريخ ٢٠٠١/٧/٧ تقدم الاستاذ فايز الحاج شاهين بوكالته عن الشيخ أمين فريد الخوري باستدعاء بوجه السيد جرجس نعمه الله الشوفاتي وكيلته الاستاذة سميرة حرب والشخص الثالث أمين السجل العقاري في الشمال طالباً نقض القرار الصادر بتاريخ ٢٠٠١/٤/١٩ تحت الرقم ٢٥/٤٦٥/٢٠٠١ عن محكمة الاستئناف في الشمال والقاضي:

بقبول الاستئناف شكلاً ورده أساساً وتصديق الحكم المستأنف ومصادرة التأمين والزام المستأنف بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة وتعاضد القضاة.

وعرض أن المميز نظم بتاريخ ١٩٨٦/٥/٧ تعهداً لدى كاتب العدل في الكورة روبر أنجول بتسجيل العقار رقم ١٠٢٠ شكا على اسم المميز ضده خالياً من أي وقوعات أو قيد أو رهن فور شطب جميع الاشارات عن صحيفة العقار المذكور. وأضاف أنه يتبين من منطوق هذا الصك أنه:

- لا يحمل توقيع الفريقين بل أنه يحمل توقيع المميز دون توقيع المميز عليه.
- لا يتضمن كلمة بيع أو اية عبارة يفهم منها البيع.
- لا يتضمن أي ثمن ولا اية اشارة الى أي ثمن موجود في صك آخر.
- لا يتضمن اية اشارة الى اي عقد تمهيدي سابق.

واورد في الشكل ، بعد أن عرض لمسيرة النزاع ، أن التمييز وارد ضمن المهلة القانونية وهو مستوف لجميع الشروط المفروضة، مشيراً الى تبليغ القرار موضوع الطعن بتاريخ ٢٠٠١/٥/٧ ، وأورد في الأساس ان القرار المطعون فيه مستوجب النقض للأسباب التالية:

أولاً- مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره ( المادة ٧٠٨ أ.م.م فقرتها الأولى).

١- في مخالفة المادتين ٣٦٢ و٣٦٣ م.ع والخطأ في تطبيقهما وتفسيرهما إن القرار المطعون فيه قد حرر المميز عليه من عبء الاثبات المنصوص عنه في المادة ٣٦٢ م.ع وذلك عندما أعفاه من موجب اثبات وجود عقد البيع الذي

1  
شكاية

هو النقاء المشيئتين ، كما أعطى قوة الإثبات لعقد لا يحمل الا توقيع متعاقد واحد مخالفاً بذلك أحكام المادة ٣٦٣ م.ع ، الأمر الذي يوجب نقضه.

٢- في مخالفة المواد ١٦٥ و ١٧٦ و ١٧٨ و ١٧٧ فقرة اولى و ١٨٢ فقرة اولى من قانون الموجبات والعقود والخطأ في تفسيرهما وتطبيقهما.

إن القرار المطعون فيه قد استنتج وجود عقد بيع مزعوم من مجرد صك صادر عن ارادة منفردة دون التحقق :

- من توفر شرط النقاء المشيئتين ، والبرهان على ذلك ان القرار المذكور لم يبين الثمن الذي تم النقاء المشيئتين عليه.

- من توفر شرط رضى المميز الفعلي على البيع، ذلك أن الصك قد يتضمن نية التسجيل وليس نية البيع ، والتسجيل قد يكون على سبيل الضمانة.

- من توفر شرط مطابقة الرضى للقبول ، ذلك أن الصك المشار اليه أعلاه لا يتضمن أي عرض بالمعنى القانوني للكلمة بدليل أنه خال من ركن الثمن.

وانه من الثابت أن القرار المستأنف قد خالف نصوص المواد المشار اليها، فيقتضي نقضه.

٣- في مخالفة المواد ٣٧٢ و ٣٧٣ و ٣٨٨ م.ع و الخطأ في تفسيرها وتطبيقها.

إن القرار المطعون فيه اعتبر أن هنالك بيعاً قائماً بين الفريقين بالاستناد الى صك صادر عن ارادة منفردة لا يتضمن أي ذكر لأي ثمن وليس بالاستناد الى عقد أو اتفاق، فيكون والحالة كما ذكر قد خالف نصوص المواد المشار اليها أعلاه مما يوجب نقضه.

٤- في مخالفة المواد ٣٨٦ فقرتها الاولى و ١٨٩ و ١٩٠ م.ع.

إن القرار المطعون فيه قضى بوجود عقد على الرغم من أن الفريقين لم يحددا أي ثمن وبالرغم من ان الصك لا يتضمن أي ذكر لأي ثمن أو أي ذكر لأي عنصر من شأنه أن يساعد على تحديد الثمن، والحالة كما ذكر قد خالف نصوص المواد المشار اليها أعلاه مما يوجب نقضه.

٥- في مخالفة المادة ١٨٨ فقرتها الاخرى ١٩٦ م.ع و الخطأ في تطبيقهما وتفسيرهما.

إن الثمن يشكل موضوع موجب المشتري ويشكل في الوقت نفسه سبب موجب البائع، و إن انعدام وجود الثمن يعني انعدام الموضوع و السبب المنوه عنهما ،

الامر الذي يؤدي الى انعدام وجود عقد البيع.  
وان القرار موضوع الطعن قد قضى بوجود عقد البيع المزعوم على الرغم من  
انعدام ركن الموضوع (المادة ١٨٨ م.ع) وانعدام السبب (المادة ١٩٦ م.ع)  
مخالفاً بذلك المادتين المذكورتين مما يوجب نقضه.

٦- في مخالفة المادة ١٤٨ م.ع والخطأ في تطبيقها وتفسيرها.  
إن القرار المطعون فيه قد اعطى للصك المنفرد قوة انشاء الموجبات دون  
وجود أي نص خاص يسمح بذلك، وهو لم يذكر أي نص بهذا الخصوص،  
مخالفاً بذلك أحكام المادة ١٤٨ م.ع.

ثانياً- في وجوب نقض القرار المطعون فيه لعدة فقدان الاساس القانوني.  
تضمن القرار موضوع الطعن ارتباكاً وتناقضاً، فتارة يفهم منه أن البيع  
المزعوم مستمد من الصك المنفرد وحده وطوراً يفهم منه أن البيع المزعوم  
ناشئ عن عقد تمهيدي سابق بين الفريقين ، جاء الصك المنفرد اثباتاً وتكريساً  
له. وإن محكمة الاستئناف لم تبين في قرارها العناصر والظروف والوقائع التي  
من شأنها القول بوجود مثل هذا العقد التمهيدي أو السابق للصك المنفرد، مما  
يجعل القرار المطعون فيه فاقداً للاساس القانوني ، الامر الذي يوجب نقضه  
وفقاً للفقرة السادسة من المادة ٧٠٨ أ.م.م.

ثالثاً- في وجوب نقض القرار المطعون فيه لعدة تشويه مضمون الصك الصادر  
عن الارادة المنفردة .

إن القرار المطعون فيه استخرج عقد البيع من الصك المنفرد على الرغم من  
ان مضمون هذا الصك لا يتضمن أية عبارة أو اية كلمة تفيد البيع أو الثمن أو  
العقد التمهيدي السابق، وقد حمل الصك المذكور ما لا يحمله وضمه وقانع  
ومفاعيل خلافاً لما ورد فيه، فيكون والحالة هذه قد شوه مضمونه، مما  
يستوجب معه نقض القرار المشار اليه سنداً للفقرة السابعة من المادة ٧٠٨  
أ.م.م.

وخلص بالنتيجة الى طلب:

أولاً- ابلاغ أمانة السجل العقاري في الشمال الاستدعاء التمييزي الحاضر  
لأجل وضع اشارته على الصحيفة العينية للعقار رقم ١٠٢٠ من منطقة شكا  
العقارية.

ثانياً- وقف تنفيذ القرار المطلوب نقضه نظراً لجديده اسباب الطعن والضرر  
اللاحق بالمميز من القرار المطلوب نقضه.

ثالثاً- قبول الاستدعاء التمييزي في الشكل .

رابعاً- قبول الاستدعاء التمييزي في الأساس وبالتالي نقض القرار المطعون فيه والحكم بعد النقض:

بفسخ الحكم المستأنف ورؤية الدعوى مجدداً والحكم بما يلي:

- ١- اعتبار استحضار الدعوى اعتراضاً على التنفيذ.
  - ٢- ابطال التعهد المطلوب تنفيذه امام دائرة تنفيذ البترون بالمعاملة رقم ٨٧/٣٣٢.
  - ٣- تدوين احتفاظ الجهة المستأنفة بمطالبة المستأنف عليها بالعتل والضرر عملاً بأحكام المادتين ١٠ و ٥٥١ أ.م.م.
  - خامساً - تدوين احتفاظه بحقه بتقديم لائحة تفصيلية عملاً بأحكام المادة ٧٢٤ أ.م.م.
  - سادساً- تدريك الجهة المميز عليها الرسوم والمصاريف والاعتاب والعتل والضرر.
- وتبين أن المميز بوجهه قد تبلغ بواسطة وكيلته الاستاذة سميرة حرب بتاريخ ٢٠٠١/٩/١٨ استدعاء النقض ولم يتقدم بأي جواب عليه .
- وتبين أن المحكمة قررت بتاريخ ٢٠٠٤/٥/١٣ رد طلب وقف تنفيذ القرار موضوع الطعن.

### بناءً عليه

#### أولاً- في الشكل

حيث ان المميز أرفق ربط استدعائه صورة طبق الاصل عن القرار موضوع الطعن وسدد الرسم والتأمين المتوجبين وهو تبلغ القرار المشار اليه بتاريخ ٢٠٠١/٥/٧ ، فيكون طلب النقض الحاضر الوارد بتاريخ ٢٠٠١/٧/٧ ، والموقع عليه من قبل محام في الاستئناف وكيل ، و اردأ ضمن المهلة القانونية ومستوفياً للشروط المشار اليها فيقتضي قبوله في الشكل.

#### ثانياً- في الأساس

#### ١- في السبب التمييزي الاول

حيث أن المميز يعيب على القرار موضوع الطعن مخالفته أحكام المواد ٣٦٢

لما

و ٣٦٣ و ١٦٥ و ١٧٨ و ١٧٧ و ١٨٢ و ٣٧٢ و ٣٧٣ و ٣٨٨ و ٣٨٦ و ١٨٩ و ١٩٠ و ١٨٨ و ١٩٦ و ١٤٨ من قانون الموجبات والعقود والخطأ في تطبيقها وتفسيرها، وفقاً للاسس المدلى بها تفصيلاً في باب الوقائع .

وحيث أنه بموجب المستند المسجل لدى كاتب العدل في الكورة الاستاذ روبير

انجول بتاريخ ١٩٨٦/٥/٧ تحت الرقم ٨٦/٧٢٠ (والمعطى صورة طبق الاصل عنه خلال العام ١٩٩٥)، تعهد المميز بتسجيل العقار رقم ١٠٢٠ شكاً على اسم المميز عليه أو على اسم من يريده بأقرب وقت ممكن خال من أي وقوعات أو قيد أو رهن وذلك فور شطب جميع هذه الاشارات عن صحيفة العقار في حال وجودها.

وحيث أن المميز بوجهه نفذ التعهد المذكور بواسطة دائرة التنفيذ وانتقلت ملكية العقار المنوه عنه على اسمه في السجل العقاري .

وحيث أنه ، وخلافاً لما يدلي به المميز ، فإنه لا يعاب على محكمة الاستئناف تحرير المستأنف بوجهه من عبء اثبات وجود عقد بيع للعقار ١٠٢٠ اشكا منظم لمصلحته ، ذلك لأنه لا يقع على عاتق هذا الاخير أساساً اثبات هذا الامر ، طالما أن العمل القانوني المنشىء للموجبات يجوز أن يكون صادراً عن فريق واحد وفقاً لنص المادة ١٤٧ م.ع وطالما أن المادة ٨٤٧ أ.م.م أجازت له وكل دائن بحق شخصي أو عيني ناشىء عن عقد أو تعهد مثبت بسند رسمي أو عادي تنفيذ هذا السند بحق مدينه مباشرة بواسطة دائرة التنفيذ المختصة ، وطالما أن عبء اثبات عدم صحة وعدم انتاجية التعهد المذكور انما يقع على عاتق من يدعي هذا الامر وفقاً لما تنص عليه المادة ١٣٢ أ.م.م.

وحيث أنه من ناحية أخرى فإنه بمقتضى المادة ١٩٩ م.ع فإن كل موجب يعد مسنداً الى سبب حقيقي مباح وإن لم يصرح به في العقد ( Dans l'acte ) والسبب المصرح به يعد صحيحاً الى ان يثبت العكس.

وحيث أن مستأنف الاستئناف المذكور قد ثبتت عدم الاثبات المستأنفة المشار إليها من شأنه أن يعيب ارادته عند تنظيم التعهد المنوه عنه ، وهي اشارت في الصفحة الخامسة من قرارها الى أن وجود السبب هو مقدر عند توقيع العقد وإن عبء اثبات انعدامه يقع على من يطالب بابطال العقد.

نما

5

٩٥

٥

حيث أن بحث محكمة الاستئناف في مسألة وجود عقد بيع قد جاء في سياق تحليلها للسبب الكامن وراء تنظيم التعهد المشار اليه .

وحيث أن قولها أن التعهد المشار اليه " يكون عقد بيع ابتدائي تخلف المستأنف عن تحويله الى نهائي" يكون بمثابة التعليل الزائد خصوصاً أنه سبق لها أن اعتبرت أن التعهد المشار اليه جاء كوسيلة لإثبات حق المستأنف بوجهه .

وحيث أنه طالما لم يطعن بالتعهد المذكور و طالما أنه قابل للتنفيذ بحكم القانون بمعزل عن عقد البيع ، فلا يعاب على محكمة الاستئناف مخالفتها لأحكام المواد المتدرع بها من قبل المميز ، فيقتضي بالتالي زد الطعن المدلى به لهذه الناحية .

## ٢- في السبب التمييز الثاني .

حيث أن المميز يعيب على القرار موضوع الطعن في السبب المذكور فقدانه للأساس القانوني، مشيراً الى أن محكمة الاستئناف لم تبين ضمنه العناصر والظروف والوقائع التي من شأنها القول بوجود العقد التمهيدي أو السابق للصك المنفرد .

وحيث أنه وكما سبق ذكره آنفاً فإن مسألة وجود العقد التمهيدي جاءت في سياق تحليل منطقي أوردته محكمة الاستئناف لكيفية تنظيم الاقرار تاريخ ١٩٨٦/٥/٧ .

وحيث أنه يتبين من مقارنة الوقائع التي استثبتتها المحكمة المذكورة ، والدالة على القواعد القانونية المطبقة من قبلها ، على النتيجة التي توصلت اليها والتي قضت برد الاستئناف وتصديق الحكم الابتدائي ، أن الوقائع المذكورة في القرار موضوع الطعن قد جاءت كافية لتبرير النتيجة التي توصلت اليها محكمة الاستئناف وإن الفقرة الحكمية للقرار المذكور جاءت مبنية على أساس قانوني ، الأمر الذي يقتضي معه بالتالي رد السبب التمييزي المنوه عنه .

## ٣- في السبب التمييزي الثالث

حيث ان المميز يعيب على القرار موضوع الطعن تشويبه لمضمون المستند تاريخ ١٩٨٦/٥/٧ ، وذلك باستخراجه عقد البيع من الصك المشار اليه ، على الرغم من أن مضمون المستند المذكور لا يتضمن أية عبارة تفيد البيع أو الثمن أو العقد التمهيدي السابق ، كما أورد .

وحيث أن التشويه يفترض ذكر وقائع خلافاً لما وردت عليه في المستندات  
أو يفترض مناقضة المعنى الواضح للمستندات المذكورة.

وحيث أن محكمة الاستئناف في معرض تحليلها للعلاقة بين المستأنف  
والمستأنف بوجهه استنتجت وجود عقد بيع تمهيدي إلا أن استنتاجها  
المذكور وإن استند على التعهد المشار إليه فإنه لم يأت في سياق  
معارضة المعنى الواضح له ، ذلك أن المستند المذكور تضمن عبارة  
التعهد بنقل ملكية العقار ١٠٢٠ اشكا على اسم المميز بوجهه ، كما أن  
المحكمة لم تنسب للمستند المذكور عبارات لم ترد فيه، فالقرار موضوع  
الطعن أهمل صراحة الالتفات الى توفر عبارة البيع أو تحديد الثمن أو بيان  
سبب انشاء العقد ضمن المستند المشار إليه ، وفقاً لما ورد في الصفحة  
الرابعة منه .

وحيث أنه ، وبالإضافة الى ذلك ، وكما سبق بيانه ، فإن اثاره مسألة وجود  
عقد البيع، من خلال التذرع بتشويه التعهد المنوه عنه ، تبقى وفي ظل تمتع  
التعهد المذكور بقوة تنفيذية ، مسألة غير منتجة، فيقتضي عدم الاعتداد  
بالسبب المذكور وبالتالي رده.

وحيث انه يقتضي وتبعاً لرد الاسباب التمييزية المدلى بها رد المراجعة في  
الاساس.

لذلك

وتأسيساً على ما تقدم وبعد الاطلاع على تقرير المستشار عويس فإنها تقرر  
بالاجماع:

اولاً- قبول طلب النقض في الشكل ورده في الاساس وترقين اشارته عن  
الصحيفة العينية للعقار رقم ١٠٢٠ شكا ، وابطال القرار الاستئنافي موضوعه .  
ثانياً- مصادرة التأمين وتضمين المميز الرسوم والمصاريف .

قرار أصدر وافهم علناً في ٢٩/١٢/٢٠٠٥

الرئيس لحدود

المستشار ورده

المستشار عويس

الكاتب