

قرار

باسم الشعب اللبناني،

١٤٤
٦٧
٢٠١٤١٢٤
٢٠١٤

لدى التدقيق والمذاكرة،

تبين ان المحامي ايلي الصايغ استأنف بتاريخ 12-6-2013 بوجه شربل الغريب والمطلوب ادخاله ايلي حرب الحكم الصادر بتاريخ 28-3-2013 عن القاضي المنفرد المدني في الدامور الناظر في القضايا المالية والذي قضى برد الدعوى وإحالة نسخة عن اوراق الدعوى الى جانب النيابة العامة المالية في بيروت للتفضل بإجراء المقتضى....

وعرض انه بتاريخ 3-11-2009 اجتمع في مكتبه كل من عباس شاهين ووكيله الاستاذ علي برو والمستأنف عليه ومن ثم تم تنظيم عقد بيع للعقار 4587 من منطقة بعبدالعقارية بثمن اجمالي قدره 1500000 د.ا يسدد على دفعتين الاولى بتاريخ التوقيع على عقد البيع والدفعة الثانية بتاريخ اقصاه 23-12-2009 وكان قد تم تنظيم اتفاقية البيع وتحضيرها للتوقيع عليها بتاريخ 4-11-2009 وانه بتاريخ 3-11-2009 اتصل به جوزف زخور طالبا منه التوسط مع المستأنف عليه لبيع العقار المنوه عنه من المطلوب ادخاله وعدم اتمام عملية البيع من عباس شاهين على ان يسدد له المطلوب ادخاله ايلي حرب اتعاب الوساطة وانه عرض الموضوع على المستأنف عليه الذي وعده بتسديده مبلغاً قدره 50000 د.ا بدل وساطة تستحق فور اتمام عملية البيع وان المهندس ايلي حرب وافق على عملية البيع بثمن قدره مليون وخمسمائة الف دولاراً أمريكياً كما على تسديده المستأنف مبلغاً وقدره 25000 د.ا من اصل اتعاب الوساطة المتفق عليها بنسبة 2.5 % كما وسدد الرصيد المتبقي والبالغ قدره 12500 د.ا الى باقي الوسطاء الموجودين ومن ضمنهم الاستاذ جوزف زخور وان بدل الوساطة المستحق للمستأنف هو 75000 د.ا سدد منها المطلوب ادخاله 25000 د.ا

لذلك يسدد المستأنف عليه 50000 د.ا وانه بتاريخ 7-1-2010



أنذر المستأنف عليه بوجوب تسديده المبلغ المذكور دون نتيجة .
وأدلى بوجوب قبول الإدخال المقدم منه وإلزام المطلوب ادخاله مع
المستأنف عليه بالتكافل والتضامن فيما بينهما بتسديده مبلغاً وقدره
50000 د.ا لثبوت تكليفه بالوساطة بعملية بيع العقار 4587 من منطقة
بعيدا العقارية:

لان الشاهد جوزف زخور والمطلوب ادخاله اقرا في الاستجواب
الحاصل بداية بعملية الوساطة ولان المبلغ المتبقي المترتب في
ذمة المطلوب ادخاله يبلغ 50000 د.ا ولأنه يجوز ادخال الغير
لسماع الحكم وإلزامه بطلبات متلازمة مع طلبات احد الخصوم.
كما ادلى بان الحكم المستأنف مستوجب الفسخ للأسباب التالية:
1- لمخالفته احكام المادتين 291 و 293 من قانون التجارة:
لان جميع القرائن والدلائل وإفادات الشهود وأقوال المستأنف
عليه كما وأقوال المطلوب ادخاله تثبت بصورة لا يرقى اليها
الشك ثبوت عملية الوساطة وترتب بدل اتعاب الوساطة له في
ذمة المستأنف عليه.

2- لتشويهه الوقائع الثابتة في الملف:

لأنه من الثابت من اقوال المستأنف عليه والمطلوب ادخاله
والشاهد ايلي حرب ان المستأنف عليه اعلن لجميع الحاضرين
قبل التوقيع على العقد انه لن يدفع بدل اتعاب سمسة لأي منهم
لان عليه دفع مبلغ قدره 50000 د.ا ولان ما ورد في القرار
المستأنف جاء عاريا عن الصحة ومشوها الوقائع.

3- لمخالفته احكام المادة 49 من القرار المعدل بالمرسوم

الاشتراعي رقم 148 بقضاء الحكم المستأنف باقل مما هو
مطلوب بإحالة الملف الى النيابة العامة المالية بعد انقضاء
ثلاث سنوات على الجرم لإعفاء المستأنف عليه والمطلوب
ادخاله بطريقة غير مباشرة من واجب تسديد الغرامة بمرور
الزمن الثلاثي مما الحق خسارة اكثر من مليار ليرة لبنانية
بخزينة الدولة اللبنانية:

لان قيمة المبيع المصرح به في عقد البيع هي 780480 د.ا
خلافاً للقيمة الفعلية المتفق عليها الا ان القاضي مصدر القرار
لم يحيل الملف الى النيابة العامة المالية فوراً لأجراء المقتضى

اللائحة

بل انتظر مرور اكثر من ثلاث سنوات وبعدها تقرر احالة الملف الى النيابة العامة المالية مما ادى الى الحاق خسارة اكثر من مليار ليرة لبنانية بخزينة الدولة اللبنانية.

4- لتشويهه الوقائع وللحكم بأكثر مما طلب خلافا للقانون وللاجتهاد المستمر:

لتطرق الحكم المستأنف الى مدى جواز قيام المستأنف بأعمال السمسرة بصفته محام دون ان يثار هذا الامر ولا شارته الى تعرض المستأنف للملاحقة التأديبية بسبب مخالفته قانون تنظيم مهنة المحاماة ولان عمل السمسرة العرضي لا يكسب المستأنف صفة التاجر ولان السمسرة لا تكسب القائم بها صفة التاجر ما لم يمارسها بامتهان.

5- لوجوب الزام المستأنف عليه والمطلوب ادخاله بالتكافل والتضامن بالعطل والضرر لسوء النية في توأطئهما للاضرار به وإلا للخطأ الفادح المعادل لسوء النية سنداً للمادتين 10 و 11 من قانون اصول المحاكمات المدنية.

وطلب قبول الاستئناف شكلاً كما وقبول ادخال ايلي حرب وفسخ الحكم المستأنف والحكم مجددا بالزام هذا الاخير والمستأنف عليه بالتكافل والتضامن فيما بينهما بتسديده مبلغاً وقدره 50000 د.أ اضافة الى الفوائد القانونية من تاريخ 6-11-2010 ولغاية تاريخ الدفع الفعلي وتضمينهما النفقات القانونية كافة والعطل والضرر.

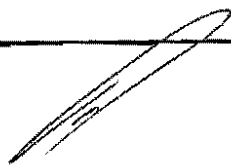
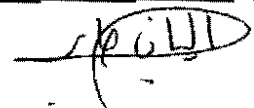
وانه بتاريخ 30-1-2014 تقدم المستأنف بطلب يرمي الى تصحيح الخطأ المادي الوارد في مستهل استئنافه باستبدال المطلوب ابلاغه بالمطلوب ادخاله.

وانه بتاريخ 15-2-2014 قدم المطلوب ادخاله وكيله الاستاذ جوزف كابي يزبك لائحة جوابية عرض فيها انه مهندس يقوم بتشييد الابنية وبيعها من الغير وانه في العام 2009 اتصل به السمسار جوزف زخور وعرض عليه شراء العقار 4587 من منطقة بعبد العقارية وانه اعجب بموقع العقار ووافق بناء على اقتراح السمسار زخور على الاجتماع بالمستأنف عليه وانه

١١/٥/١٤

بالفعل ذهب برفقة هذا الأخير وسمسارين آخرين هما ميشال اسطفان ووليد ياغي الى مكتب المستأنف حيث كان المستأنف عليه حاضرا ومن ثم جرى التداول بشروط عقد البيع وانه تبين له وجود اشارة دعوى على الصحيفة العينية للعقار المذكور فرفض شراؤه وانه لاحقا اتصل به السمسار زخور ليعلمه انه تم شطب الاشارة ويقتضي الاجتماع مجدداً بالمستأنف عليه كما اعلمه بوجود تامين شيك مصرفي بقيمة مليون وخمسمائة الف دولاراً امريكياً بالإضافة الى مبلغ قدره 25000 د.ا للمستأنف وانه قبل على مضمض بهذه الشروط الموضوعه من المستأنف وانه تم توقيع عقد بيع العقار المنوه عنه بعد ان كان المستأنف مشرفاً على كافة تفاصيل هذا العقد بما فيها الثمن وانه ورد على صورة الشيك المحددة قيمته بخمس وعشرين الف دولاراً امريكياً والذي تم تسليمه الى المستأنف وان هذه القيمة انما تمثل اتعاب مكتب المستأنف وانه بعد نقل الملكية على اسمه طلب المستأنف تسديده بدل اتعابه البالغ قدرها 50000 د.ا تحت طائلة ابلاغ النيابة العامة المالية لعدم التصريح عن الثمن الحقيقي للعقار المنوه عنه وانه على اثر صدور الحكم المستأنف عمد الى تسديد فرق الرسوم على عقد البيع الممسوح التي فاقت قيمتها المائة مليون ليرة لبنانية بناء على طلب النائب العام المالي في بيروت في حين تم حفظ أوراق الملف بعد استدراك كامل الرسوم وانه لم يتعاط مع المستأنف بصفته سمساراً بل بصفته وكيلاً قانونياً للمستأنف عليه .

وأدلى بأنه كان ماثلاً في المرحلة الابتدائية بصفة شاهد الامر الذي يوجب رد طلب ادخاله شكلاً وبيان من لعب دور السمسار في عملية البيع هو كل من جوزف زخور وميشال اسطفان وبيان علاقة المستأنف بالمستأنف عليه هي علاقة وكيل بموكله وبيان الاعمال التي قام بها المستأنف لا تعتبر اعمال سمسرة خاصة ان السمسار جوزف زخور هو من ارشده الى العقار المنوه عنه.

وطلب رد الاستئناف شكلاً كما ورد طلب ادخاله شكلاً وإلا رد
الاستئناف اساساً وتصديق الحكم المستأنف وتضمنين المستأنف
النفقات القانونية كافة والعطل والضرر.

وانه بتاريخ 15-4-2014 قدم المستأنف عليه وكيله الاستاذ
هاني الاحمدية لائحة جوابية عرض فيها ان الاقرارات
الصادرة عن المستأنف تؤكد ما ذهب اليه الحكم المستأنف.
وأدلى بان المستأنف لم يثبت ما يدلي به كما لم يقيم الدليل على
عمله كوسيط عقاري في عملية البيع المذكورة وبأنه يقتضي
عدم سماع الدعوى الراهنة سنداً لأحكام المادة الرابعة من
قانون الدلالون والسماسرة التي توجب على السمسار حيازة
شهادة سمسرة لسماع دعواه امام المحاكم وبان السمسرة هو
عمل تجاري لا يجوز للمحامي القيام به.

وطلب رد الاستئناف شكلاً والا اساساً وتصديق الحكم
المستأنف وتضمنين المستأنف النفقات القانونية والزامه
بالتعويض والعطل والضرر المحدد بمبلغ قدره مائة مليون
ليرة لبنانية.

وانه بتاريخ 23-9-2014 قدم المستأنف لائحة جوابية كرر
فيها اقواله ومطالبه السابقة مضيفاً بان المطلوب ادخاله اقران
السمسار زخور اضافة الى السمسارين اسطفان وياغي قد
اعلموه بان الاجتماع بشأن صفقة البيع سوف تتم في مكتب
المستأنف مما يوجب الاخذ بالاقرارات التي تضمنتها اللائحة
الجوابية المقدمة من المطلوب ادخاله لاثبات حقوق المستأنف
المطالب بها وبأنه يقتضي رد ما ادلى به المطلوب ادخاله لعدم
الصحة ولعدم الثبوت ولعدم الجدية.

وانه في الجلسة المنعقدة بتاريخ 28-10-2014 قدم المطلوب
ادخاله لائحة جوابية كرر فيها اقواله ومطالبه السابقة مضيفاً
بان المستأنف لم يقيم بأي عمل وساطة لبيع العقار المنوه عنه
سيما انه لم يكن يعرف المستأنف سابقاً وبان المستأنف لم يكن
مفوضاً من قبله لإتمام صفقة البيع المذكورة كما كرر كل من
المستأنف والمستأنف عليه اقواله ومطالبه السابقة ثم ختمت

الدان

بناء عليه،

أولاً: في الشكل:

حيث ان الاستئناف الحاضر قدم ضمن المهلة القانونية وجاء مستوفياً لسائر شروطه الشكائية فيقتضي قبوله شكلاً.
ثانياً: في طلب الإدخال:

حيث يتبين ان المستأنف يطلب الزام المستأنف عليه والمطلوب ادخاله بدفع بدل السمسرة الذي استحق له بدمتهما لقاء عملية التي جرت بينهما، وحيث استناداً الى المطالبة الحاضرة وما رمت اليه بالزام المستأنف عليه وما استندت اليه يقتضي رد طلب الإدخال شكلاً. لعدم التدرج؟
ثانياً: في الأساس.

حيث ان المحكمة الحاضرة ترى التطرق الى مجمل الاسباب الاستئنافية على الشكل التالي :
حيث يتبدى من مجمل ما ادلي به ان النزاع بين الفريقين يتمحور حول مدى ثبوت وجود عقد سمسرة بين المستأنف والمستأنف عليه، وحيث ان عقد السمسرة كما عرفته المادة 291 من قانون التجارة البرية عقد يلتزم به فريق يدعى سمسار بان يرشد الفريق الاخر الى واسطة لعقد ما او ان يكون وسيطاً في مفاوضات التعاقد ولكن مقابل اجر، وحيث انه يقع على عاتق المستأنف عبء اثبات قيام عقد السمسرة بينه وبين المستأنف عليه لبيع العقار موضوع النزاع من المطلوب ادخاله، وذلك عملاً باحكام المادة 132 من قانون اصول المحاكمات المدنية،

وحيث يقتضي تحديد طبيعة العمل القانوني وهو عقد السمسرة المراد اثباته بالنسبة لفريقي النزاع توسلاً لتحديد وسائل الاثبات المقبولة قانوناً،

وحيث من غير المنازع به ان المستأنف عليه ليس له صفة التاجر ،
 وحيث ان عقد السمسرة لا يجوز اثباته تجاه الفريق الآخر غير التاجر
 الا بطرق الاثبات المقبولة قانوناً انطلاقاً من اعتباره في هذه الحالة عقداً
 مدنياً بالنسبة لهذا الفريق وهي في هذه الحالة المستند الخطي او ما
 يوازيه في القوة الثبوتية ،

وحيث من البين ان المستأنف لم يوقع مع المستأنف عليه على اي عقد
 خطي يتناول القيام تكليفه بأعمال السمسرة ،

وحيث انطلاقاً من كافة معطيات الملف والمستندات المبرزة واد لاءات
 الفرقاء ، لم يثبت قيام اي اتفاق بين المستأنف والمستأنف عليه كلف
 بنتيجته هذا الاخير المستأنف ببيع عقاره رقم 4587 من منطقة بعبد
 العقارية لقاء اتعاب سمسرة سيما ان المستأنف هو محام قام بتنظيم عقد
 بيع العقار المنوه عنه منه لمصلحة المستأنف عليه وليس ما يثبت انه
 كان يتعاطى مع المستأنف عليه بغير صفته كمحام فضلاً عن ان ما
 يعزز ان المستأنف كان يظهر في خلال عملية البيع الحاصلة للعقار
 المذكور كمحام وليس باية صفة اخرى ان الاجتماع بين البائع والشاري
 وتنظيم وتوقيع عقد البيع تم كل ذلك في مكتب المحاماة العائد له ،
 وحيث ان الحكم المستأنف الذي انتهى الى القول برد الدعوى لعدم ثبوت
 عقد السمسرة مستوجب التصديق للنتيجة التي توصل اليها ،

وحيث يقتضي رد ما زاد او خالف بما في ذلك طلب الالزام بالعدل
 والجزر لعدم وجود مبرره ؟
 لذلك ،

تقرر بالاتفاق:

قبول الاستئناف شكلاً ورد طلب ادخال ايلى حرب شكلاً ورد
 الاستئناف اساساً وتصديق الحكم المستأنف وتضمين المستأنف النفقات
 القانونية كافة ومصادرة التامين الاستئنافي ورد ما زاد ارجاءً بحاي ذلك
 قراراً صدر وأفهم علناً في بعبد بتاريخ 9 / 12 / 2014.

الكاتب المستشار (صابر) المستشار (مزيحم) الرئيسة (عبدالله)

