

اساس ١٩٠٠ ر.ك

قرار ١١٥٤

فرشوخ/شاتايلا

قرار

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة الاستئناف في بيروت الغرفة الخامسة الناظرة في دعاوى الاجارات  
والمؤلفة من هيئتها من الرئيس شبيب مقلد والمستشارين أحمد عويدات وجمانة خيرالله.

لدى التدقيق والمذاكرة،

تبين ان المحكمة كانت قد اصدرت بتاريخ ١١/٧/٩٦ قراراً قضى بقبول استئناف  
الحكم النهائي شكلاً ورد كلاً من استئناف قرار الضم وطلب الادخال اضافة الى دعوة  
المستأنف الثاني خالد فرشوخ لاستيضاحه حول بعض النقاط مصطحباً معه جواز سفره بعد  
ايرازه الصور عنه انطلاقاً من تاريخ ٢٣/٧/٩٢.

وتبين انه بتاريخ ١٣/٣/٩٧ تم استجواب المستأنف خالد فرشوخ انفاذاً للقرار المنوه  
عنه اعلاه.

وتبين ان المستأنفين عاذاً وتقدماً بتاريخ ٢١/٣/٩٧ بلائحة تعليق على الاستجواب  
كرراً فيها سابق اقوالهما وطلباتهما وشدداً على عدم امكانية تطبيق الفقرة /ز/ من المادة /١٠/  
من القانون رقم ١٦٠/٩٢ لعدم مديونتيهما باية بدلات بعد أن دفعاها كاملة بتاريخ ٢١/٩/٩٢  
في الوقت الذي كان يعرف فيه المستأنف عليه مقام المستأنف الذي ابلغه العرض والايدياع  
الفعلي الثابت عنوانه فيه كما انه لا محل لتطبيق نص الفقرة /و/ من المادة عينها كون  
المستأنف خالد فرشوخ لم يترك المأجور مدة سنة دون انقطاع حسب ما يبينه مضمون جواز  
سفره الذي أثبت بقاءه /٩٣/ يوماً في بيروت بعد العمل بالقانون رقم ١٦٠/٩٢.

وتبين ان المستأنف عليه تقدم بتاريخ ٢٤/٣/٩٧ بلائحة تعليق على قرار المحكمة  
الصادر بتاريخ ١١/٧/٩٦ وعلى استجواب المستأنف خالد فرشوخ استبعاد فيها سائر اقواله  
وطلباته السابقة واضاف بان قرار المحكمة جاء خالياً في فقرته الحكمية من البند القاضي برد  
الدفع بسبق الادعاء رغم ما تضمنه من تعليل سليم وانه يقضي الرجوع عن الشق الوارد فيه  
والمتعلق برد طلب ادخال خضر فرشوخ كما وعن ما قضى به لجهة حصر بحث الدعوى  
على مسألة ثبوت ترك خالد فرشوخ للمأجور ومدى سقوط حقه بالتمديد.

وانه استطرادا فان حق خالد فرشوخ الاستفاداة من التمديد غير قائم في ضوء نص المادة /١١/ من القانون ٨٣/٢٢ المشابة لنص المادة /٥/ من القانون رقم ٩٢/١٦٠ على ما هو ثابت من اقرارات المستأنفين ومن تقرير الخبير العربي لجهة تركه الشقة واشغاله لمسكن آخر بعد انتقال والده علي فرشوخ للمسكن مع زوجته في الشقة التي تملكها.

وان اكثر استطرادا فان حق المستأنف خلد فرشوخ في التمديد ساقط بسبب تركه بالمأجور لاسباب غير امنية مدة سنة دون انقطاع اعتباراً من تاريخ ٩٢/٧/٢٣ وفي ظل احكام القانون رقم ٩٢/١٦٠ وفي الوقت الذي كان عمه خضر فرشوخ وعائلته يشغلون فيه المأجور.

وان صور جواز السفر المبرزة في الملف تثبت تواجد خالد فرشوخ لمدة /٩١/ يوماً في لبنان ولكن بصورة منقطعة على عكس ما عناه المشتري في اقامة فعلية ومستمرة ودائمة في كامل المأجور.

وتبين انه في الجلسة الختامية المنعقدة بتاريخ ٩٧/٦/١٧ كمر كل من الفريقين الحاضرين كافة اقواله وطلباته السابقة.

#### بناء عليه

① حيث ان المستأنف يأخذ على القرار الذي سبق للمحكمة ان اصدرته بتاريخ ٩٦/٧/١١ خلو فقرته الحكيمة في البند القاضي ببرد الدفع بسبق الادعاء رغم اشغاله على تعليق سليم في هذا الخصوص.

وحيث ان القرار المذكور تطرق في حيثياته الى ثبوت شروط سبق الادعاء وانتهى الى القول بانتفائها دون ان يذكر ذلك صراحة في فقرته الحكيمة.

وحيث ان القرار المشار اليه يكون والحال هذه قد قضى بصورة ضمنية بانتفاء شروط الادعاء وان لم يتطرق الى ذكر ذلك بصورة صريحة في فقرته الحكيمة.

② وحيث ان المحكمة في قرارها الصادر بتاريخ ٩٩٦/٧/١١ كانت قد حصرت بحث الدعوى في مسألة مدى ثبوت ترك المستأنف الثاني خالد فرشوخ المستفيد من حق التمديد للمأجور موضوع النزاع وبالتالي مدى سقوط حقه في الاجارة بسبب الترك المدلى به.

وحيث ان الجهة المستأنفة تؤكد على عدم ترك خالد فرشوخ للمأجور مدة سنة دون انقطاع بعد نفاذ القانون رقم ٩٢/١٦٠ مستندة الى صور جواز سفره المثبتة لبقائه /٩٣/ يوماً في بيروت.

وحيث ان المستأنف عليه يؤكد على ترك المستأنف خالد فرشوخ للمأجور واشغاله لمسكن آخر في حين ان صور جواز سفره تثبت مكوثه لمدة /٩١/ يوما في لبنان ولكن بصورة منقطعة على عكس ما يفرضه القانون من اقامة فعلية مستمرة ودائمة في كامل المأجور.

وحيث ان الفقرة /و/ من المادة /١٠/ من القانون رقم ٩٢/١٦٠ لا تبث اسقاط اجارة المستاجر الذي ترك مأجوره مدة سنة بدون انقطاع اعتبارا من تاريخ ٩٢/٧/٢٣.

وحيث ان تواجد المستأنف خالد فرشوخ خارج البلاد خلال السنة التي تلت صدور القانون رقم ٩٢/١٦٠ لم يحصل بصورة متواصلة مستمرة بل كان يعود خلالها الى لبنان من وقت الى آخر.

وحيث أن مكوث المستاجر في الوطن بمعدل ثلاثة اشهر في السنة من شأنه قطع مهلة السنة المحددة لاسقاط اجارته.

وحيث أنه لا عبرة لتواصل فترة الثلاثة اشهر المنوه عنها او لتقطعها وتلاحقها في فترات معينة فصلت بين البقاء في البلاد او خارجها.

وحيث ان ادلاء المستأنف عليه باشغال المستأنف خالد فرشوخ لمسكن آخر مغاير للمأجور في تلك الحقبة بقي مجرداً عن ما يثبت بصورة ملموسة يمكن الركون اليها استنباطا للترك.

وحيث ان اشغال المستاجر لقسم من المأجور لا يحول دون القول باستمراره في اشغاله وعدم تركه اياه وذلك دون الالتفات الى اشغال عنه خضر فرشوخ وعائلته للقسم الاخر من المأجور لاسيما بعد ثبوت عدم صفته في هكذا اشغال والزامه باخلاء بداية وهو الامر الذي تم بالفعل.

وحيث انه بذلك يكون ترك المأجور لمدة سنة بدون انقطاع غير متحقق كواقعة مفضية الى اسقاط اجارة المستأنف خالد فرشوخ مما يوجب رد طلب الاسقاط المسند الى نص الفقرة /و/ من المادة /١٠/ من القانون رقم ٩٢/١٦٠.

وحيث ان الحكم المستأنف بذهابه خلاف ذلك يكون غير واقع في الموقع القانوني الملائم مما يستتبع فسخه ونشر الدعوى ورؤيتها انتقالا والحكم بردها.

وحيث بعد النتيجة التي توصلت اليها المحكمة اعلاه لم تعد ترى من داع لبحث سائر الاسباب والمطالب الزائدة او المخالفة اما لعدم الجدوى اما لثريتها تكون قد لقيت في ما سبق تبيانها جوابا ضمنيا وامنيا كما انها لا ترى موجبا لاجابة أي من طلبتي العطل والضرر لانتفاء ما يبررها.

لهذه الاسباب

وعطفا على قرار المحكمة الصادر بتاريخ ٩٦/٧/١١،

تقرر بالاجماع:

- أ- فسخ الحكم المستأنف لجهة قضائه باسقاط الاجارة ونشر الدعوى ورؤيتها انتقالا والحكم بردها.
- ٢- اعادة مبلغ التأمين الاستئنافي للمستأنفين.
- ٣- تضمين المستأنف عليه نفقات المحاكمة بدرجتها.
- ٤- رد سائر الاسباب والمطالب الزائدة او المخالفة بما في ذلك طلبي العطل والضرر.

قراراً يصدر في بيروت بتاريخ ٩٧/١١/٢٧

الرئيس

المستشار

المستشار

الكاتب

وبتاريخ ٩٧/١١/٢٧ جرى افهام القرار المدرج اعلاه علنا بعد توقيعه من قبل هيئة المحكمة ومن ثم من قبل الكاتب.

الرئيس