

ر.ك

كامل عباني

%

الوزير انور الخليل

اساس ١٥٥٧

قرار ٨٨٧

قرار

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة استئناف بيروت الغرفة الحادية عشرة،

لدى التدقيق والمذاكرة،

تبين أن السيد كامل عباني وكيله المحامي جواد سبيتي استأنف بتاريخ ٢-٩-٩٧ بوجه المستأنف عليه السيد الوزير أنور الخليل وكيله المحامي عادل طي أبو ضرغام الحكم الصادر عن السيد القاضي المنفرد المدني في بيروت بتاريخ ٣١-٧-٩٧ تحت رقم ٩٧/١١٤٥٤ والقاضي:

اولاً: باسقاط حقه بالتمديد القانوني سندا لاحكام المادة ١٠ فقرة أ معطوفة على المادة ١٤ في القانون رقم ٩٢/١٦٠ المعدل والزامه باخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه شاغراً من أي شاغل للجهة المستأنف عليها فور مبلغ الحكم.

ثانياً: وبالزامه بدفع كافة البدلات المستحقة عليه منذ تاريخ توجيهها ولحين الدفع والاخلاء الفعلي.

ثالثاً: برد باقي الطلبات الزائدة او المخالفة.

رابعا: بتضمينه الرسوم والنفقات بما في ذلك رسمي المحاماة والقضاه.

وطلب :

اولاً: قبول الاستئناف شكلاً لوروده ضمن المهلة القانونية مستوفياً .

- فسخ الحكم المستأنف لوجود سبق الادعاء واعادة الملف الى السيد القاضي المنفرد المدني في بيروت.

ثانيا: في الاساس

١- فسخ الحكم المستأنف لعدم توفر عناصر المادة العاشرة فقرة "أ" معطوفة على المادة ١٤ من قانون الاجارات رقم ٩٢/١٦٠ المعدل بالقانون رقم ٩٤/٣٣٦.

٢- وجوب فسخ الحكم المستأنف لوجود نزاع جدي حول رصيد البدلات.

٣- تقرير الاستماع الى الشهود الواردة أسماؤهم في باب الوقائع لتثبيت الوقائع المادية المدلى بها.

٤- دعوة الفريقين للاستجواب حول جميع المطالب والوقائع المدلى بها .

٥- تدريك المستأنف عليه الرسوم والمصاريف والنفقات والاعتاب.

وعرض أنه يتعاطى مهنة خياطة الرجالية والنسائية منذ تاريخ بدء اول اجارته مع شريكه ولا يزال وأن المستأنف عليه يعرف هذا الواقع وكان هو بالذات يقوم بتفصيل البدلات الرجالية لديه بالاضافة ال العديد من الاشخاص في المأجور موضوع النزاع.

وأنه أي المستأنف لم يتعاط تجارة الالبسة الرجالية خاصة وأن المأجور يقع في الطابق الرابع امن البناء الذي يملكه المستأنف عليه وهو مؤلف من غرفتين ومنفعات ولا يعقل ان يوجد محل تجاري في طابق رابع.

وأن بدل الاجار أصبح سندا للقانون ٩٢/١٦٠ ٥٣١٠٠٠ ل.ل. سنويا على اساس ان البدل كان بتاريخ ٣١-١٢-١٩٨٦ يوازي ٤٠ ل.ل. وان المضاعفة تبلغ ١٣٢,٧٥ ضعفا ثم ٧١٦٨٥٠ ل.ل. وابتداء من ١-١-٩٤ ثم ٧٨٨٥٣٥ ابتداء من ١-١-٩٥ وأخيرا ٨٦٧٣٨٨ ل.ل. وابتداء من ١-١-٩٦ الغاية ٩٦/١٢/٣١ بحيث يكون مجموع البدلات مستحقة وابتداء من تاريخ ٩٤/٧/٢٣ ولغاية ٩٦/١٢/٣١ :  
٣١٣٦٠٨٠=٨٦٧٣٨٨+٧٨٨٥٣٥+٧١٦٨٥٠+٧٦٣٣١٢ ل.ل.

وأن المستأنف عليه ارسل له عدة بطاقات مكشوفة مع اشعار بالاستلام تبين من البطاقة المكشوفة المرسله بتاريخ ٢٩-١-٩٦ ان المستأنف عليه احتسب بدل الايجار بتاريخ ٨٦/١٢/٣١ المبلغ ٦٦٠٠ ل.ل. مما خلق التباساً بذهنه فاجاب من هذه البطاقات وقام بدفع البدلات التي يتوقعها متوجبة.

وأن المستأنف عليه تقدم بوجهه بتاريخ ٧-٦-٩٦ بدعوى لاسقاط حقه بالتمديد لعدم دفعه البدلات تسجلت تحت رقم ٩٦/٩١٧٧ وهي لا تزال قيد النظر .

وأنه تقدم بتاريخ ٩٧/٣/٤ بدعوى ثانية لاسقاط حقه بالتمديد لعدم نفعه البدلات تسجلت تحت رقم ٩٧/٦٣٧٧ لاسقاط حقه بالتمديد لعدم دفعه البدلات انتهت بصدور الحكم المستأنف.

وأدلى بوجوب فسخ الحكم المستأنف.

اولاً: لجهة سبق الادعاء بسبب وجود دعوى أخرى عالقة أمام القاضي المنفرد تحت رقم ٩٧/٩١٧٧.

ثانياً: لوجود نزاع جدي حول بدلات الايجار.

اذ ان هناك تبايناً بينه وبين المستأنف عليه لجهة البدل الواجب اعتماده بتاريخ ٨٦/١٢/٣١ اذ ان المستأنف عليه يعتبر ان هذا البدل يبلغ ٦٦٠٠ ل.ل. وليس ٤٠٠ ل.ل. ولجهة المضاعفة التي يقتضي الاخذ بها فهو يعتبر ان المضاعفة تبلغ ١٣٢,٧٥ في حين ان المستأنف عليه يعتبر ان هذه المضاعفة تبلغ ١٧٧ ضعفاً.

وأوضح انه بعد تبليغه بتاريخ ٤-١١-٩٦ البطاقة المشكوفة ذات رقم المضمون ٤٢١ التي طالبه فيها المستأنف عليه بوجوب دفع البدلات المستحقة وابتداء من ١-٤-٩٦ وحتى ٩٦/١٢/٣١ مع فرق الزيادة القانونية عن الفترة الممتدة من ١-١-٩٦ وحتى ٣-٦-٩٦ والبالغة ١٠٤٩٥٤١ ل.ل. تبين له انه كان سبق له ان دفع البدلات المستحقة عن هذه

الفترة أ و على الأقل تلك التي كانت مستحقة على اعتقاده ولم يكن يتوجب عليه دفعها مرة ثانية.

وتبين ان المستأنف عليه قدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٣/١٠/٩٧ طلب في خاتمتها رد الاستئناف شكلا وفي حال عدم توفر شروطه وفي الاساس للاسبب والعلل الواردة في متن جوابه وتصديق الحكم المستأنف وتضمين المستأنف العلل والضرر والرسوم والمصاريف والالتعاب.

وعرض أن المستأنف يشغل مأجوراً في عقاره الكائن في البناء القائم على العقار رقم ٣٨٦ راس بيروت منذ العام ١٩٧٤ ببديل ايجار بلغ في حينه ٤٠٠٠ ل.ل. ثم اصبح يوازي ٥٠٠٠ ل.ل. عام ١٩٨٣ و ٥٥٠٠٠ ل.ل. عام ١٩٨٤ و ٦٦٠٠ ل.ل. بتاريخ ٣١-١٢-٩٦

وأنة بعد صدور القانون ٩٢/١٦٠ ومع المستأنف عيله بخطأ فادح اذ احتسب المضاعفة تحتسب على اساس عقد الايجار نظم سنة ١٩٨٤ وليس سنة ١٩٧٤ بحيث اصبحت البدلات توازي ٤٦٥٨٥٤ لزل. للعام ١٩٩٣.

وأنة لما لاحظ هذا الخطا الذي سكت عنه المستأنف رغم معرفته بأن اجارته تعود للعام ١٩٧٤ قام بتوجيه بطاقة مكشوفة للمستأنف بتاريخ ٣٠/١/٩٦ المضمون ٣٨٤ طالبة فيها بالبدلات والزيادات على اساس الحساب الصحيح وقد بلغ مجموع المطالب به ٣١٦٥٢٢٤ ل.ل. فتبلغ المستأنف البطاقة بتاريخ ١-٢-٩٦ واجاب على الانذار بموجب عرض فعلي وايداع عرض فيه البدلات التي يعتبرها مستحقة بذمته من ١/٤/٩٦ وحتى ٣٠/٦/٩٦ وبالباغلة ٢٣٥٢٠٠ ل.ل. وفرق خدمات مشتركة قدره ٩٣٠٠٠ ل.ل. فأجاب المستأنف عليه على هذا العرض بالضمون رقم ٥٥ الذي لم يتبلغه المستأنف.

وأنة بتاريخ ١٢/١٠/٩٦ استحققت بدلات جديدة بذمة المستأنف من ١-٧-٩٦ وحتى ٣١-١٢-٩٦ بلغت ١٠٤٩٥٤١ ل.ل. فأنذر المستأنف بوجوب دفعها بموجب المضمون رقم ٤٢١ الذي تبغله المستأنف بتاريخ ٤-١١-٩٦ ولم يعمد الى دفع المطالب به ضمن المهلة القانونية.

## ١- لجهة سبق الادعاء.

ان الدفع بسبق الادعاء لا يقبل اذا كانت المحكمتان من درجتين مختلفتين سنداً لاحكام المادة ٥٦ م.م. فضلاً عن أن اسباب كل من الدعوى الحاضرة والدعوى ذات الرقم ٩٦/٩١٧٧ العالقة أمام القاضي المنفرد هي مختلفة.

## ٢- لجهة وجود نزاع جدي حول البدلات:

انه من الثابت بأوراق الدعوى ان بدل الايجار كان في العام ١٩٨٦ وبالتحديد في ١٢/٣١ يوازي ٦٦٠٠ ل.ل.

وأنة بعد احتساب المضاعفة القانونية أصبح هذا البديل في ٢٣-٧-٩٢ على اساس ان المضاعفة تبلغ ١٧٧ ضعفاً ١٦٨٢٠٠ ل.ل. وفي ١-١-٩٤ ١٥٧٧٠٧٠ ل.ل. وفي ١-٩٥-١٧٣٤٧٧٧ ل.ل.

وفي ١-١-٩٦ ١٩٠٨٥٧٤١٩٩٦ ل.ل. مع العلم ان المستأنف عليه احتسب هذه البدلات على اساس المضاعفة الملحوظة وفقاً لوجهة الاستعمال المحددة في عقد الايجار ان تجارة الالبسة الرجالية الجاهزة وبعد أخذ كافة الزيادات القانونية بعين الاعتبار.

وان بدل الايجار كان بتاريخ ٣١-١٢-٨٦ يبلغ ٦٦٠٠٠ ل.ل. وليس ٤٠٠٠ ل.ل. وذلك بدليل ما تضمنه عقد الايجار العائد لهذه السنة بحيث ان تذرع المستأنف بوجود نزاع جدي لهذه لجهة كون في غير محله.

ان المستأنف هو الذي اوقع نسفه في الالتباس وانه في كل حال وعلى فرض اعتماد المضاعفة التي يتمسك بها المستأجر وهي ١٣٢,٧٥ ضعفاً للبديل المحدد في ١٩٨٦/١٢/٣١ فان المستأنف لم يدفع البدلات التي تستحق حسب الحساب الذي اعتمده هو.

ان المستأنف لم يدفع ضمن المهلة القانونية التي تلت تبليغه الانذار المبالغ المتوجبة وذلك وفقاً للحسابات المعتمدة من قبله.

وان المستأنف لم يبرز في كل حال صورة الايداع رقم ٩٧/٣٢ الذي يدلي أنه عرضه دفع ما يتوجب عليه من مبالغ.

وأنة بالنسبة للايداع والعرض الفعلي رقم ٩٧/٧٤٩ أن المستأنف عليه قد قبض هذا المبلغ مع التحفظ لجهة حقوقه كافة.

وتبين ان المستأنف عليه ابرز في جلسة ٩٨-٢-٢ اصل الاستدعاء بالاستلام رقم

. ٤٢١

وتبين ان المستأنف ابرز بتاريخ ٩٨/٢/١٦ اصل الكتاب الايداع والعرض الفعلي رقم ٩٧/٣٢ المنظم لدى الكاتب العدل الاستاذ الياس الجبيلي بتاريخ ٩٧-١-٩.

وتبين أن المحكمة اعلنت ختام المناقشة في جلسة ٩٨/٣/١٨ بعدما كرر الفريقان.

وتبين ان المستأنف عليه قدم بعد ختام المحاكمة وبتاريخ ٩٨/٣/١٩ مذكرة توضيحية كرر فيها اقواله ومطالبه السابقة.

وتبين أن أصل اشعار تبليغ المستأنف المضمون رقم ٤٢١ المودع في الصندوق الحديدي قد اعيد ضمه الى الملف تاريخ ٩٨/٦/٢٠.

بناء عليه

اولا: في الشكل:

حيث ان المستأنف ابلغ الحكم المستأنف بتاريخ ٩٧-٨-١٩ وقدم استئنافه بتاريخ ٩٨/٩/٢ فيكون الاستئناف وارداً ضمن المهلة القانونية .

وحيث ان المستأنف تمثل بمحام وكيل وأبرز صورة طبق الاصل عن الحكم المستأنف وضمن استئنافه اسبابه ومطالبه وسدد الرسم وأودع التأمين.

وحيث أن الاستئناف يكو تاسيساً على ما تقدم مقبولاً شكلاً لوروده ضمن المهلة القانونية ولاستيفائه شروطه الشكلية كافة.

ثانياً: في الاساس:

حيث ان الحكم للاستئناف قضى باسقاط حق المستأنف بالتمديد القانوني سناً لاحكام المادة ١٠ فقرة أ معطوفة على المادة ١٤ من القانون ٩٢/١٦٠ المعدل والزامه باخلاء المأجور موضوع هذه الدعوى وتسليمه شاغراً من أي شاغل للجهة المستأنف عليها فور تبليغ الحكم الحالي كما قضى بالزام المستأنف بدفع كافة البدلات المستحقة عليه منذ تاريخ توجبها ولحين ~~د~~

وحيث ان المستأنف يطلب فسخ الحكم المذكور لوجود سبق ادعاء ولكون المبالغ المطالب بها هي موضوع نزاع جدي.

اولاً: في الدفع بسبق الادعاء.

حيث ان المستأنف يدلي بوجود دعوى أخرى بذات الموضوع عالقة أمام القاضي المنفرد البدائي تحت رقم ٩٦/٩١٧٧ تاريخ ٩٦/٦/٧.

وحيث ان المستأنف عليه يدلي بوجود رد هذا الدفع سناً لاحكام المادة ٥٦ أ.م.م. ولان موضوع الدعوى العالقة امام القاضي المنفرد تتناول طلب اسقاط حق المستأنف بالتمديد القانوني بسبب ~~تغيير~~ وجهة استعمال المأجور ولعدم دفعه قيمة بعض الخدمات المطالب بها. ~~لغير~~

وحيث ان المادة ٥٦ المذكورة تنص على انه اذا كانت المحكمتان من درجتين مختلفتين لا يقبل الدفع بسبق الادعاء امام محكمة الدرجة الاعلى.

وحيث ومن ناحية ثانية انه يتبين ان الدعوى العالقة امام القاضي المنفرد البدائي تتناول طلب اسقاط حق المستأنف بالتمديد بسبب عدم دفعه فرق خدمات مشتركة يبلغ ٢٥٤,٣٠ دولار اميركي وعدم دفع البدلات المطالب بها والمستحقة بدمه المستأنف حتى تاريخ ٩٦/٣/٣١ وبسبب تغيير وجهة استعمال المأجور في حين ان الدعوى الحاضرة ترمي الى

المطالبة باسقاط حق المستأنف بالتمديد لعدم دفعه المبالغ المطالب بها كبدايات عن الفترة المبتدئة في ١-١-٩٦ ولاحقا بالاضافة الى المطالبة ببعض المبالغ العائدة لخدمات مشتركة.

وحيث انه يقتضي تأسيساً على ما تقدم رد الدفع بسبق الادعاء .

ثانياً: في المنازعة الجديدة حول البدلات المطالب بها.

حيث ان المستأنف عليه كان قد أرسل بطاقة مكشوفة مؤرخة في ١٢ تشرين الاول ١٩٩٦ رقم المضمون ٤٢١ تبليغها المستأنف بتاريخ ٤-١١-٩٦ يطالب فيها المستأنف بدفع البدلات المستحقة عن اشهر تموز وآب وايلول وتشرين الاول والثاني وكانون الاول من العام ١٩٩٦ والبالغة ١٠٤٩٥٤١ ل.ل. وبدفع فرق خدمات مشتركة بقيمة ٢٠٦١٧٠ عن الفترة الممتدة في نيسان حتى ايلول ١٩٩٦ تحت طائلة اسقاط حقه بالتمديد القانوني.

وحيث ان المستأنف ادلى أنه سبق له ان دفع البدلات المطالب بها فضلا عن ان هناك نزاعا جديا حول هذه البدلات.

وحيث أنه من الثابت ان المستأنف لم يدفع البدلات المطالب بها بموجب المضمون رقم ٤٢١ ضمن مهلة الشهرين القانونية كما هو ثابت من كتاب الايداع والعرض الفعلي المنظم بتاريخ ٩-١-٩٧ لدى الكاتب العدل الاستاذ الياس الجبيلي رقم ٩٧/٣٢ الذي تضمن عرضا فعليا للبدلات عن الفترة الممتدة من ١-٧-٩٦ ولغاية ٣١/١٢/٩٦ والبالغة بحسب المستأنف أربعماية وسبعين الف ليرة لبنانية.

وحيث أن المستأنف يدلي أن هناك نزاعا جديا حول قيمة البدلات المطالب بها ذلك ان البديل الواجب اعتماده لاحتماب المضاعفة بتاريخ ٣١-١٢-٨٦ هو اربعة الاف ليرة لبنانية وان المضاعفة هي ١٣٢,٧٥.

وحيث وعلى فرض صحة هذا الموقف فانه يتبين ان المستأنف لم يدفع كامل البدلات المحتسبة على هذا الاساس والبالغة حتى تاريخ ٣١-١٢-٩٦ ١٣٦٠٨٠ ل.ل. انما دفع من اصل هذا المبالغ كما هو ثابت من الكتب المتبادلة وغير المنازع في مضمونها مبلغ ٢٢٦٧٤٩٦ ل.ل. + ٢٣٥٢٢٤ ل.ل. = ٢٥٠٢٧٢٠ ل.ل. وهذا المبلغ يمثل قيمة البدلات



المدفوعة حتى تاريخ آخر حزيران ١٩٩٦ وحيث أنه يتبين مما تقدم ان المستأنف لم يكن قد دفع قبل تاريخ ٩-١-٩٧ ورغم تبليغه الانذار بالدفع وخلال المهلة القانونية البدلات المحتسبة حتى تاريخ ٣١/١٢/٩٦ وفقا لموقفه هو بالذات.

لكيفية

وحيث وفضلا عما تقدم فان ما اثير حول المنازعة الجدية الكافية احتساب بدلات الايجار وعلى الاقل في ما يتعلق بالبدل الواجب اعتماده كاساس المضاعفة بتاريخ ٣١/١٢/٨٦ فان ما ادلي به لهذه الجهة من قبل المستأنف غير صريحا بالقبول طالما انه من الثابت بالمستندات ان بدل الايجار كلن في حينه ٦٦٠٠ ل.ل. وليس ٤٠٠٠ ل.ل. يراجع عقد الاسجار العائد للعام ١٩٨٨ والعقود اللاحقة له وكذلك عقد الايجار العائد لعام ١٩٨٣ و ١٩٨٤ وكيفية دفع البدلات عن الفترة الممتدة من ٢٥/٢/٨٦ حتى ٢٥/٦/٨٦ والبالغة ٢٠٠٠ ل.ل.

الاسجار

وحيث ان المستأنف لم يدفع بالاضافة الى ما تقدم قيمة الخدمات المطالب بها بالضمون رقم ٤٢١.

وحيث أنه يقتضي بالتالي اسقاط حق المستأنف بالتمديد القانوني في المأجور الذي يشغله في البناء القائم على العقار ٣٨٩ راس بيروت سندا لاحكام المادتين ١٤ و ١٠ فقرة أ من القانون ٩٢/١٦٠.

وحيث انه يقتضي رد الاستئناف ساسا لهذه الجهة وتصديق الحكم المستأنف الذي انتهى الى هذه النتيجة.

وحيث انه يقتضي الزام المستأنف بدفع البدلات المدلى بها من قبل المستأنف عليه لغاية آخر ١٩٩٦ مع فرق الخدمات المطالب بها حتى آخر شهر ايلول من هذا العام.

وحيث انه يقتضي رد طلبات المستأنف عليه الرامية الى الزام المستأنف بدفع البدلات وفروقات الخدمات اللاحقة لتلك المذكورة في المضمون رقم ٤٢١ لعدم دفع الرسم النسبي وذلك شكلا.

وحيث انه يقتضي رد كل الاسباب الاخرى الزائدة او المخالفة اما لعدم الجدوى  
واما لانها لتقيت في ما تقدم بيانه رداً ضمنياً عليها.

لهذه الاسباب

تقرر بالاتفاق :

اولاً: قبول الاستئناف شكلاً.

ثانياً: رد الدفع بسبق الادعاء.

ثالثاً: رد الاستئناف واسباساً وتصديق الحكم المستأنف لجهة الاسقاط من حق  
التمديد ودفع البدلات والخدمات حتى تاريخ آخر العام ١٩٩٦ بالنسبة للاولى وحتى آخر شهر  
ايلول من العام ١٩٩٦ بالنسبة الثانية.

رابعاً: رد طلب المستأنف عليه بالزام المستأنف بدفع البدلات اللاحقة لآخر العام  
١٩٩٦ وفروقات الخدمات اللاحقة لشهر ايلول وذلك شكلاً وفقاً لما هو مبين اعلاه.

خامساً: تضمين المستأنف النفقات.

سادساً: رد الاسباب والمطالب الاخرى الزائدة او المخالفة.

قراراً اعطي في بيروت وافهم علنا بتاريخ صدوره الواقع في ٩٨/٦/٢٩.

الرئيس

المستشار

المستشار

الكاتب