

5146

محكمة التمييز المدنية في بيروت
الغرفة الثالثة

رقم الدعوى :

رقم القرار : ٢٠٠١/١٣

تاريخ ٢٠٠١/٦/٢٠

نوع الدعوى : ايجارات

المميزة : السيدة ريموند حناوي فرحات

وشركة حسن رحال واولاده التجارية

التمييز ضده : السيد همام عساف سماحة

تحت
ايجارات

حكم

باسم الشعب اللبناني

ان الغرفة الثالثة لدى محكمة التمييز المؤلفة من الرئيس عفيف شمس الدين
والمستشارين الياس عبد الله وجورج حيدر لدى التدقيق والمذاكرة وعطفا على قرار النقض
الصادر عن هذه المحكمة في ١٠/١١/١٩٩٨ .

تبين ان السيد همام عساف سماحة ادعى امام القاضي المنفرد في بيروت بوجه
المدعى عليها ريموند حناوي فرحات والمطلوب ادخالها شركة حسن رحال واولاده التجارية
مدليا بأن الاولى عقدت اجارة لمصلحة الثانية على المحل الذي تشغله بملكه في العقار ٢١٦٩
رأس بيروت وهذا ما يؤدي الى اسقاطها من حق التمديد اذ انها استأجرت منه المحل المذكور
واطلقت عليه اسم النول وموضوع تجارتها هو المصنوعات الحرفية - ارتيزانا- على انواعها
دون أي شيء آخر ، وبتاريخ ٩/٥/١٩٩١ اجرت عقد ادارة حرة على مؤسسيتها لصالح
شركة حسن رحال واولاده التي استعملته لبيع الالبسة الرجالية الجاهزة فقط بعد ان استحدثت
الديكور اللازم، وفي الواقع اخفت هذه الادارة اجارة المحل مما يؤدي الى اسقاطها من حق
التمديد .

وتبين ان المدعى عليها ريموند فرحات اجابت بأنها تشغل المأجور تحت وجهة استعمال حددت بالتجارة العامة، وانه بعد تسجيل مؤسستها في السجل التجاري قام رئيس القلم بالكشف عليها وتثبت من ان المؤسسة تتعاطى تجارة بيع الالبسة الجاهزة والمصنوعات الحرفية وبالتالي فان اعطاء الشركة حق الادارة الحرة للمؤسسة لا يشكل تأجيروا لها اذ ان المؤسسة كانت تتعاطى التجارة موضوع الادارة الحرة .

وتبين ان القاضي المنفرد اصدر قرارا بتاريخ ١٩٩٤/٤/٥ اعتبر فيه ان العقد المنظم بين المدعى عليها والمطلوب ادخالها واقع على مؤسسة تجارية وبالتالي يكيف قانونا بأنه عقد ادارة حرة .

بناء عليه:

حيث انه من الثابت ان المستأجرة السيدة ريموند جناوي فرحات وقعت لصالح شركة حسن رحال واولاده ش.م.م. عقد ادارة حرة بتاريخ ١٩٩١/٥/٩ على اساس ان المستأجرة تتعاطى في مؤسستها تجارة الالبسة على انواعها والمصنوعات الحرفية ارتيزانا في المأجور الذي تشغله بملك المدعي في العقار ٢١٦٩ رأس بيروت .

وحيث من الثابت ايضا ان الشركة التي اعطيت حق الادارة الحرة اخذت تبيع في المؤسسة الملبوسات الرجالية الجاهزة - يراجع تقرير الخبير انطوان زغيب وكذلك لوائح الفرقاء في الدعوى -

وحيث ان المستأجرة السيدة فرحات تدلي بأن المؤسسة التي كانت تديرها باسم - النول - كانت تبيع المصنوعات الحرفية - ارتيزانا - وانها كانت تبيع ايضا الالبسة الجاهزة مما يجعل عقد الادارة الحرة يتصف بهذه الصفة لانه انصب على مؤسسة تجارية تبيع الالبسة الجاهزة ولها زبائنها في هذا المضمار .

وحيث انه يقتضي معرفة ما اذا كان توفر في الملف الاثبات الكافي على ان المستأجرة كانت تبيع الالبسة الجاهزة الرجالية قبل العقد المسمى بالادارة الحرة ام لا ليبنى على الشيء مقتضاه ، وذلك بالاضافة الى المصنوعات الحرفية .

وحيث يتبين من تصريح المستأجرة امام الخبير محمد سليمان - المضموم تقريره للملف - بأنه لا يوجد في محل الحمراء - أي في المأجور موضوع الدعوى - سوى مصنوعات حرفية ارتيزانا ، كما انه يتبين من التحقيق الذي قام به الخبير المذكور ان ثيابا رجالية استعارتها المستأجرة من محل مجاور لعرضها ليوم واحد فقط من اجل ان يشاهدها الموظف من محكمة التجارة .

وحيث اذا كان قد ورد في التقرير الذي وصفه رئيس قلم المحكمة التجارية من انه شاهد البسة جاهزة يوم اجراء الكشف لا يفيد بأن المؤسسة كانت تبيع اساسا البسة جاهزة لان وجود الالبسة ثابت فقط يوم اجراء الكشف المذكور ولا يمكن بالتالي اعتماد تقرير رئيس القلم المذكور كاثبات قاطع على استمرار بيع الالبسة الجاهزة في المؤسسة .

وحيث لا يكفي ان تعطى صاحبة المؤسسة رخصة من قبل الادارات المختصة لبيع الالبسة الجاهزة حتى يعتبر انها فعلا قامت ببيع هذا النوع من الالبسة لان الترخيص شيء وتنفيذ مضمونه شيء آخر .

وحيث ان المستأجرة ابرزت فاتورتين صادرتين على مؤسسة Inconnu لتثبت انها تشتري البسة جاهزة لمؤسستها ومن مراجعة هاتين الفاتورتين تبين انهما تشكلان فاتورة واحدة ظاهريا لان البضاعة المعدة فيهما هي عينها مع تفصيل في واحدة وعدم التفصيل في الاخرى .

وحيث لا يعقل ان تكون مؤسسة في شارع الحمراء مما يبيع الالبسة الجاهزة لسنوات عدة ثم لا تبرز الا فاتورة واحدة فيها تعداد لبعض البنطلونات والجاكيتات والقمصان اذ ان الامر لو كان طبيعيا لكان لديها عشرات الفواتير على امتداد السنوات الماضية .

وحيث لم تقدم المستأجرة أي اثبات قاطع على قيود تتعلق ببيع الالبسة الجاهزة من زبائن يرتادون محلها .

وحيث ان الكتب الموجهة الى المستأجرة من باريس لا تفيد مطلقا انها كانت تستورد من مؤسسات فرنسية مليوسات جاهزة ، كما ان الفاتورة الوحيدة المبرزة لا يتضح منها ماهية الاشياء موضوعها وهي بدون تاريخ اذ ورد في مقدمتها ... Le 25/1/19

. وحيث طالما لم تثبت المستأجرة بشكل قاطع انها كانت تشتري بضائع من نوع الالبسة الجاهزة بشكل مستمر وعلى مدى سنوات اجارتها او حتى بشكل مستمر قبل عقد الادارة الحرة ، وطالما لم تبرز ما يثبت بيعها للالبسة الجاهزة من أي من الزبائن لا بموجب قيود لديها ولا بموجب ايصالات ولا بموجب فواتير فان المحكمة تتكون لديها القناعة بأن تجارة الالبسة الجاهزة لم تمارس في المؤسسة موضوع الدعوى بشكل ينشئ لها زبائن مما يسمح لها باعطائها للغير بموجب عقد استثمار ويكون العقد المسمى عقد استثمار يخفي عقد ايجار .

وحيث عملا بالمادة ١٤ من القانون رقم ٩٢/١٦٠ معطوفة على الفقرة ج من المادة ١٠ منه فان تأجير المأجور يؤدي الى الاسقاط من حق التمديد ، مما يقضي بالتالي بفسخ الحكم الابتدائي .

لذلك

تقرر المحكمة بالاتفاق :

- ١- فسخ الحكم الصادر عن القاضي المنفرد في بيروت في ١٩٩٤/٤/٥ واسقاط المدعى عليها ريموند جناوي فرحات من حقها في التمديد القانوني في المأجور الذي تشغله في العقار رقم ٢١٦٩ رأس بيروت بملك المدعى همام سماحة والزامها باخلائه في مهلة ثلاثة اشهر من تاريخ ابلاغها هذا القرار .
- ٢- تضمين طالبة النقص المدعى عليها الرسوم .

قرار صدر وفهم علنا في ٢٠٠١/٦/٢٠

الرئيس	المستشار	المستشار	الكاتب
عفيف شمس الدين	جورج حيدر	الياس عبد الله	طارق عبد الله