

حالي

17620

قرار

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة الاستئناف المدنية في جبل لبنان الغرفة الرابعة المؤلفة من الرئيسة الهام عبدالله والمستشارتين زينب مزرحم واليان صابر،

لدى التدقيق والمذاكرة،

تبين انه بتاريخ 2009-4-4 استأنف طلال بردى وليلى الدامرجي بوجه ناصر البعلبكي القرار الصادر بتاريخ 2009-3-4 عن القاضي المنفرد المدني الناظر في الدعاوى المالية في عاليه والذي قضى برد الدعوى،

وعرضاً انه بتاريخ 2008-1-21 وقعا مع المستأنف عليه وعد بالبيع التزم هذا الاخير بموجبه ببيعهما القسم رقم 10 بلوك ب من العقار رقم 3846 من منطقة بشامون العقارية خلال فترة اربعة أشهر من تاريخ توقيع الوعد بالبيع على ان يقوموا بتسديد كامل الثمن خلال فترة الوعد بالبيع وأنهما باسرا بجميع الاجراءات اللازمة لاستحصال على قرض سكني من بنك لبنان والمهجر وان المستأنف عليه وكل المستأنف الأول للقيام بالاستحصال على السندات اللازمة لإتمام البيع وأنهما تكبدا مصاريف ونفقات بلغت قيمتها 1850000 ل.ل للاستحصال على المستندات اللازمة وانه بعد الاستحصال على موافقة بنك الاسكان رفض المستأنف عليه التوقيع على عقد البيع الممسوح وانه بتاريخ 2008-3-26 وجه المستأنفان انذاراً الى المستأنف عليه طالبين من المستأنف عليه الحضور لدى الكاتب العدل لتوقيع عقد بيع ممسوح ولتسليمهما سند الملكية إلا انه ألغى الوعد بالبيع على مسؤوليته وأودع قيمة الدفعة الاولى التي سبق ان قبضها منهما متذرعاً بان ثمة ظروف عائلية وأمنية تمنعه من اتمام عملية البيع وأنهما استلما المبلغ المودع لدى الكاب العدل إلا أنهما تحفظا لجهة المطالبة بالعطل والضرر نتيجة لإخلال المستأنف عليه بالوعد بالبيع.

وأدليا بان القرار المستأنف مستوجب الفسخ للأسباب التالية:

1- للخطأ في تفسير وتطبيق أحكام المادة 226 من قانون الملكية:

الإفهام

لان حق الموعود له بإقامة الدعوى الرامية الى الالتزام بالتسجيل يعزى الى رفض الواعد تلبية الدعوى رضائياً وليس بسبب الغاء عقد الوعد بالبيع من تلقاء نفسه لان المادة المنوه عنها لم تحصر حق الموعود له بتقديم الدعوى الرامية الى الالتزام بالتسجيل اذ يمكنه المطالبة بالعتل والضرر ولأنه لا يمكنه المطالبة بالتنفيذ العيني لاسيما ان الجزء الأكبر من ثمن القسم موضوع النزاع استحصل عليه المستأنفين من البنك وبالتالي لا يمكن ابقاء مفاعيل الموافقة على القرض طيلة فترة الدعوى.

2- للخطأ في تفسير وتطبيق المبادئ القانونية لجهة العطل والضرر:

لان قانون الموجبات والعقود أقر مبدأ التعويض في حال الغاء العقد وان لم يتناول العقد هذا الامر ولأن المستأنف عليه اقدم على الغاء الوعد بالبيع من تلقاء نفسه ودون وجه حق مما اضطرهما الى شراء مسكن آخر بذات الثمن ولكن مساحته تقل عن مساحة القسم موضوع النزاع .

وطلباً قبول الاستئناف شكلاً وأساساً وفسخ القرار المستأنف والحكم مجدداً بإلزام المستأنف عليه بأن يدفع لهما مبلغاً وقدره 16850000 ل.ل. عطل وضرر وتضمينه النفقات القانونية كافة.

وأنه بتاريخ 28-4-2011 قدم المستأنف عليه وكيله الاستاذ سامر بعلبكي لائحة جوابية عرض فيها ان الوعد بالبيع الموقع منه ومن الجهة المستأنفة لم يتضمن الإشارة الى أي قرض سكني وان الوكالة المنظمة منه لمصلحة الجهة المستأنفة للاستحصال على المستندات اللازمة لإتمام عملية البيع ليس إلا والتي لا تمت بأي صلة الى مسألة الاستحصال على قرض سكني مدلياً بان حق الموعود له ينحصر بتقديم دعوى الالتزام بالتسجيل دون المطالبة بالعتل والضرر ولان الوعد بالبيع لم يتضمن اي بند يتعلق بالتعويض عن العطل والضرر.

وطلب رد الاستئناف شكلاً وإلا أساساً وتصديق القرار المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة النفقات القانونية كافة والعطل والضرر.

وانه في الجلسة المنعقدة بتاريخ 4-3-2014 كرر الفريقان ثم ختمت المحاكمة.

2

بناء عليه

أولاً : في الشكل:

حيث يتبين ان الاستئناف الحاضر ورد ضمن المهلة القانونية وحاء مراعيًا الشروط الشكلية المفروضة فيقتضي قبوله شكلاً.

ثانياً في الاساس:

حيث ترى المحكمة التطرق الى مجمل الاسباب الاستئنافية على الشكل التالي :

حيث يتبين من الأوراق والمستندات المبرزة في الملف ما يلي:

- أ- انه بتاريخ 2008-1-21 وقع المستأنف عليه والجهة المستأنفة "وعد بالبيع" اتفق فيه الطرفان على الشراء والبيع وفقاً للشروط المحددة في العقد .
- ب- أن البند الثاني من العقد تاريخ 2008-1-21 حدد فترة الوعد بالبيع بأربعة أشهر تبدأ من تاريخ التوقيع عليه وأن البند السابع منه نص على انه في حال انقضت هذه الفترة دون أن تعمد الجهة المستأنفة الى تسديد المبلغ المتبقي والبالغ قدره 133500000 ل.ل يعتبر هذا العقد لاغياً.
- ت- أنه بتاريخ 2008-1-23 نظم المستأنف عليه لمصلحة الجهة المستأنفة وكالة تجيز لها الاستحصال على براءات الذمة المالية والبلدية وبيان القيمة التأجيرية
- ث- انه بتاريخ 2008-3-17 تعهد المصرف بالاستناد الى اتفاقية القرض الموقعة بينه وبين المؤسسة العامة لإسكان بدفع مبلغاً وقدره 108000000 ل.ل فور تسليم المصرف المسندات التالية: سند تملك خاص بالقسم وشهادة قيد الامتياز تثبت تسجيل القرض.....
- ج- انه بتاريخ 2008-3-26 انذرت الجهة المستأنفة المستأنف عليه للحضور الى أمين السجل العقاري لتسجيل عقد البيع متعهدين بتسديد رصيد الثمن المتبقي والبالغ قدره 133500000 ل.ل.

ح- انه بتاريخ 2008-3-31 أجاب المستأنف عليه على الانذار موضحاً بان الجهة المستأنفة تتهرب من دفع فرق المبلغ المتوجب كما ان ثمة ظروف عائلية وأمنية تمنعه من تنفيذ الوعد بالبيع.

وحيث انه انطلاقاً من المستندات المبرزة في الملف يتبين أن المستأنف عليه وقع وعد بالبيع لمصلحة الجهة المستأنفة مدته أربعة اشهر وان هذه الأخيرة استحصلت على قرض سكني ضمن المهلة المحددة في العقد كما أُنذرت المستأنف عليه للحضور الى أمانة السجل العقاري لإتمام عملية البيع بالثمن المتفق عليه ضمن مهلة الأربعة اشهر إلا ان المستأنف عليه تخلف عن تنفيذ موجباته العقدية بإرادة منفردة ودون ان يثبت في الملف اي اخلال من الجهة المستأنفة بتنفيذ موجباتها العقدية الأمر الذي يستتبع القول أن المستأنف عليه قد فسخ العقد بإرادته المنفردة وبالتالي مسؤولية الغاء الوعد بالبيع تقع على عاتق المستأنف عليه في الحالة الراهنة،

وحيث وان كان الأصل في الموجبات والعقود هو التنفيذ العيني الا انه يقف عند حدود امكانية هذا التنفيذ،

وحيث انه انطلاقاً من ان الجهة المستأنفة توصلت الاستحصال على قرض سكني بغية تسديد باقي ثمن القسم موضوع النزاع ومن مستلزمات هذا القرض التي تتطلب من المستأنف عليه تسليم الجهة المستأنفة سند التملك بغية قبض قيمة كامل المبلغ من المصرف كما التعاون بايجابية لتسهيل الاستحصال على قيمة القرض ومن عدم امكانية الاستحصال على قيمة القرض لتسديد باقي ثمن القسم في غياب هذا التعاون الايجابي يضحى من غير الممكن المطالبة بالتنفيذ العيني بعدما ان أعلن المستأنف عليه عن رغبته بعدم تنفيذ موجباته العقدية ولا يسع الجهة المستأنفة المطالبة بالتنفيذ العيني في الحالة الراهنة،

وحيث ان القرار المستأنف الذي انطلق من أحكام المادة 226 من قانون الملكية العقارية التي توجب على الموعد له في حال رفض البائع تلبية دعوة المشتري لتسجيل عقد البيع رفع دعوى لإلزامه بالتسجيل وذهب الى القول ان قانون الملكية حصر حق الموعد بالتقدم بدعوى الإلزام بالتسجيل قد أخطأ في تفسير احكام هذه المادة لخروجه عن اطار

التحليل المنطقي الصحيح لها سيما أن القول بحق الموعد له بإقامة دعوى التسجيل لا تنفي حقه بالمطالبة بالعطل والضرر عن الإلغاء

الامر الذي يستتبع فسخ القرار المستأنف لقضائه خلاف ذلك سيما أن إعادة النظر غير ممكنة. معطى مفعول العقد الاحتياطي، لا ما بعد حيازة القرار، وحيث بعد الفسخ يقتضي نشر الدعوى ورؤيتها انتقالاً،

وحيث من الثابت ان المستأنف عليه امتنع عن تنفيذ موجباته العقدية دون اي مسوغ شرعي فيكون قد ألغى العقد على مسؤوليته وانه لا يسع الجهة المستأنفة المطالبة بالتنفيذ العيني لما يتطلبه الاستحصال على قيمة القرض السكني من وجوب تعاون ايجابي من المستأنف عليه وقيامه بتسليم الأوراق والمستندات اللازمة لا سيما بعدما ان عبر المستأنف عليه صراحة عن عدم رغبته بإتمام عملية البيع.

وحيث وفقاً لأحكام قانون موجبات وعقود لا سيما تلك التي ترعى الغاء العقود اذا لم ينفذ الموجب بأداء العين تماماً حق للدائن ان يأخذ عوضاً مقابلاً للتخلف النهائي عن التنفيذ على ان يتحمل العطل والضرر الفريق الذي تخلف عن تنفيذ موجباته العقدية، وحيث ان المحكمة ترى في ضوء معطيات الملف تقدير قيمة العطل والضرر الذي لحق بالجهة المستأنفة بمبلغ قدره سبعة ملايين ل.ل. وحيث يقتضي رد ما زاد أو خالف.

لذلك،

تقرر بالاتفاق قبول الاستئناف شكلاً وأساساً وفسخ القرار المستأنف والحكم مجدداً بإلزام المستأنف عليه بان يدفع للمستأنف عليهما مبلغاً وقدره سبعة ملايين ليرة لبنانية توزع مناصفة بينهما وتضمنين المستأنف عليه النفقات القانونية كافة وإعادة التأمين الاستئنافي ورد ما زاد أو خالف.

قراراً صدر وأفهم علناً في 29-4-2014

الرئيسة

المستشارة

المستشارة

الكاتب

