

الرئيس - طيساره

المستشاران - شويرى و تيجلابي

باسم السيد اللبناني

ان محكمة استئناف بيروت - الغرفة التاسعة

لدى التدقيق والمذاكرة

تبين ان السيد بين جوزف وجان طنوس وكليهما الاستاذ جوزف مشغلي استانفا امام هذه المحكمة بتاريخ ٩٩٣/٧/٢٢ وبوجه المستانف عليه السيد يوسف مكنون خياط وكيه الاستاذ عصام كرم الحكام الصادر عن السيد رئيس دائرة تنفيذ بيروت بتاريخ ٩٩٣/٧/١٢ تحت رقم ٩٣/١٢٨ والقاضي :

١- باعتبار الحكم موقوف التنفيذ في المعاملة رقم ٧٥/١١٥ الصادر في ٩٧٤/٧/١٢ غير

ناخذ بحق المدعية روجينا وعدم تسليم الحقائق الجوهرية المنقذة (المستانف عليها تجاه روجينا .

٢- باعتبار التعليلات الواردة في المعاملة رقم ٧٥/١١٥ حتى هذا التاريخ غير قانونية وابطالها

واعادة اجرائها حسب الاصول بحيث يحاد تطبيق الاجازات الاجرائية .

٣- رد باقي الطلبات ان لعدم القانونية والبيحة اولعد الفاعلة بعدما تقررا علاه

٤- تكليف الجهة المدعي عليها المنقذة (المستانف عليه) في المعاملة ٧٥/١١٥ تصحيح الخصومة على

بالنسبة للمتوقفة روز المنفذ عليها .

٥- حفظ حق المدعي للمطالبة بتقييم الاجازات اذا كان لها تحقيق ذلك

قرارا معجل التنفيذ نافذا على اسسه ما عدا بالنسبة للبند الثاني المتعلق بابطال التعليلات "

ور

وطلبا :

اولا - قبول استئنافهما شكرا

ثانيا - قبوله اساسا وفسخ الحكم الابتدائي لجهة البند الثالث من الفقرة الحكمية ونشر الد عوى وروايتها

انتقالا والحكم مجددا .

ثالثا - باعلان سقوط المعاملة الاجرائية للتنفيذ الطوعي الثابت لحكاما خلا من قبل من صدر بحقهم منذ

تاريخ انبرامه .

ب - في حال عدم اعلان سقوطها وقف تنفيذها وامهالهما لمراجعة قضاة الاساس لاثبات وجود عقد

ايجاز وجد ذي موجبات مشابهة للمقدمات .

ج - تمدد يقر الحكم الا بتداعي الباقي منها .

د - تضمين المستانف عليه الرسوم والعسار في الاعتاب .

وعرضا انه في خلال سنة ١٧٤ استحصل المستانف عليه من السيد القاضي المنفرد الناظر في قنايا

الاجازات على حكايا بي بحقهما يقضي باطلاق المايجور الكائن في شبلوده بفتحهما مشاورة دعوى طنوس والكائن على

ساح البناية التي يملكها .

وانه فور معرفتهما بابرام الحكم الغيابي الصادر بحقهما تركت المستانفات مع والدتهما روز المايجور اما

شقيقتهم باثرون فساقرالى المسودية وبقيت حقيقتهم روجينا وعدم ما فيه لانهما غير معيّنين بالحكم الصادر بوجه والدتها

واشقائهما وان الشقيق جوزف استاجر في قرية الحدوث المايجور الكائن في مع والدته والشقيق كنان كما يتبين من سند

الاجازات رقم ٩٧٥ المرفق بالاستمضار .

وانه في بداي سنة ١٧٥ تقدمت المستانف عليه من لدن دائرة التنفيذ بطلب تنفيذ الحكم الغيابي فاصطدم

بغيباب المستانفين ووالدتهما عن المايجور فعلم التنفيذ الا في الحكم كما وبوجود روجينا فيه وهي غير مشمولة به

فتوقف بالتالي عن متابعة التنفيذ .

وانه في خلال تشرين الاول ١٧٧٧ واثنا زيارتهما الشقيقتين ما روجيناها جميعهما المستأنف واهما نسما
لانهما لا يدفعان له البدلات ولما افهما انهما تركا المأجورانه لم يعد يستحقون بهذمتهما أية بدلات اصرا
على ان يقبض البدلات فارسلناهما بموجب حوالة بريدية مؤرخة في ١١/٥/١٧٧٧
وانه بعد خمس سدوات اخذا يرسلان له حوالات تبريدية متتالية ابتداء من ٣٠/١٠/٨٢ ولغاية
٩/١٠/٩٨٤ وذلك بناءً لمطالبته الخطية لهما بمقتضى خلاصة حساب المرحوم نوح طوس من العام ١٧٤٤
ولغاية ١٢/٤/٩٨٣ هذه المطالبة التي استلمها جوزف طوس شخصياً .
وانه في ٤/١١/٨٨ وبعد ان عاد الى المأجور وراسل المستأنف لهما - بصفتها من ورثة المرحوم
طوس كتاباً مشوفاً مع اشعار بالاستلام الى عنوانهما في هذا المأجور ثبت فية انه تسلم منهما مبلغ
٣٥٠ ل. ٨٧٤٧ ل. وانه قيد هذا المبلغ على حساب البدلات المتوجبة له مع احتفاظه بحق متابعة تنفيذ الحكم
بالاخلاء .

وانه بتاريخ ٢١/١/١٩٩٢ اي بعد مرور سبعة عشر عاماً على وقف المعاملة الاجرائية طلب
المستأنف عليه متابعة تنفيذ الحكم الخياي بحق المنفذ عليهم وابلاغهم بالطرق الاستثنائية لانه لم يتمكن في بداية
١٩٧٥ من ابلاغهم الا نذار الاجرائي في قرية بريح التي لا يعرفونها معلّمه بان احد هم جان يقيم في المأجور
وانه فور معرفتهما بذلك تقدمتا مع شقيقتيهم ما روجينا باعتراف على التنفيذ .
وان الحكم المستأنف صدر في ١٣/٧/٩٦ وهما يومئذ ان مضمونه لجهة البنود ١ و ٤ و ٥
ويستأنفان لجهة البندين ٢ و ٣ للأسباب التالية ويطلبان فسخه لانهما تفذا الحكم الجاري تنفيذه طوعاً
وأخيراً المأجور وقد اعترف المستأنف عليه بذلك مما يتعين اسقاط المعاملة الاجرائية بحقهما .
فواقعة الاخلاء الطوعي ثابتة من كون احدهما جوزف قد استأجر بيتاً في منطقة الحدث ، وان الآخر جان
ووالدتهما قد اقاما معه فيه . كما ان المستأنف عليه يقر في اوراقه بان بطرس وجوزف وروزتركو المأجور
وان جان عاد اليه وحده سنة ١٩٨٧ وبعد احداث شرق سيدا حيث لجأ اليها عند اشتداد المعارك
في الحدث . وان عودة هذا الاخير تمت بناءً لمطالبة المستأنف اياه بالبدلات عن الفترة اللاحقة للاخلاء
لانهم لم يوقف الحكم الجاري تنفيذه ويطلبهما لمراجعة قضاء الاساس فمطالبة المستأنف عليه الشفهيّة
والخطية وقبضه بدون تحفظ مع عدم معرفتهما بوجود معاملة تنفيذية بحقهما يشير لعرض بانشاء عقد
ايجار جديد بين الطرفين ذي موجبات مشابهة للعقد القديم الذي سقط ، وهذا العقد يخضع لقوانين
الايجارات اللاحقة السارية المفعول وان احدهما جان لا يزال يشغل هذا المأجور مع زوجته وطفله تبعاً
للعقد المذكور .

وتبين ان المستأنف السيد يوسف مكون خياط تقدم في ٩/٩/٩٣ باستئناف ضد الحكم
الابتدائي عيّن تاريخ ١٣/٧/٩٣ بوجه السادة جوزف وجان ورجينا طوس طالبا :
اولاً : قبول استئنافه شكلاً

ثانياً : في الاساس

- ١ - تصديق البند الثالث منه القاضي برد طلبات المستأنف عليهما السيدين جان وجوزف
طوس لجهة اشغالهما المأجور بموجب عقد جديد واسقاط المعاملة الاجرائية واهما لهما لمراجعة قاضي
الاساس ،
- ٢ - فسخ البند الاول والثاني والرابع والخامس من الحكم المستأنف وروية الدعوى انتقلاً لهذه الجهة
والحكم مجدداً

- أ - بعدم حق السيدة روجينا طنوس بالتمديد القانوني وبالتالي رد الاعتراض لعدم الصفة
- ب - باعتبار المستأنف عليهم غير ذي صفة للاعتراض على التنفيذ وبصحة التبليغات وتبعاً لذلك رد اعتراضهم واعتبار التبليغات قانونية وتقرير متابعة التنفيذ من المرحلة التي وصلت إليها
- ج - رد طلب المستأنف عليهم السيدين جان وجوزف طنوس لجهة حفظ حقهما بالمطالبة بالأصلاحات في حال حصولها •
- د - باعتبار روز تركت المأجور تلقائياً قبل وفاتها وبالنتيجة رد طلب تصحيح الخصومة في المعاملة الاجرائية على ان يكون القرار معجل التنفيذ لهذا على امله •
- وفي مطلق الاطل تضمين المستأنف عليهم الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة •
- وأدلى بان مورث المستأنف عليهم المرحوم نعيم طنوس كان يشغل بيتاً للسكن في ملكه
- وانه بعد وفاته الحاصلة في ١٢/١/١٩٧١ استمر في اشغال المأجور زوجته روز واولاد •
- جان وجوزف وبطرس نظراً الى ان باقي ورثته كانوا قد تركوه •
- وانه ارسل في ٢٦/٦/١٩٧٢ بطاقة مكشوفة الى كل من شاغل المأجور المشار اليهم
- وان بطرس رفض تسليم البطاقة الموجهة اليه والى كل من شقيقه جان وجوزف
- وانه لم يرسل اية بطاقة الى روجينا لانها كانت تاركة المأجور •
- وانه تقدم في ٢٣/١٠/١٩٧٢ بدعوى ضد روز وبطرس وجان وجوزف امام السيد القاضي المنفرد المدني الناظر في قضايا الاجارات طلب فيها اسقاط حقهم في التمديد القانوني والزامهم بدفع البدلات المستحقة حتى ١٤/٦/١٩٧٢ والتي يستحق حتى الاخلاء الفعلي •
- وانه بعد ان تم تبليغهم بالطرق الاستثنائية عد بالحكم في ١٧/٧/١٩٧٤ قاضياً باسقاط المستأنف عليهم روز وجان وجوزف وبطرس من حق التمديد والزامهم باخلاء المأجور وبدفع البدلات المستحقة والتي ستستحق حتى الاخلاء الفعلي مع ظفائدة القانونية •
- وان المحكوم عليهم تبليغوا الحكم الدنوه به بواسطة النشر على ايوان المحكمة
- وان بعد ابرام هذا الحكم طلب في ٢٨/١٢/١٩٧٤ تنفيذه لدى دائرة التنفيذ
- وان المعاملة الاجرائية توقفت بسبب الاحداث
- وانه طلب بتاريخ ٢١/٢/١٩٩٢ متابعة التنفيذ وابلاغ المنفذ عليهم روز وجان وجوزف وبطرس بالطرق الاستثنائية باعتبار انه لم يتمكن من ابلاغهم الاذاراً جرائي ولا الكتاب المضمون لعدم العثور عليهم •
- وان السيد رئيس دائرة التنفيذ استجاب لطلبه واتم ابلاغهم بالطرق الاستثنائية •
- وانه بعد انقضاء المهلة القانونية انتقل مأمور التنفيذ برفقة مختار الحي ووكيل المنفذ المستأنف لاخلاء المأجور وفقاً للمضمون بالحكم الجاري تنفيذ •
- وان احد المستأنف عليهم السيد جان - شاغل المأجور الوحيد - تمنع عن الاخلاء وعن تسليم المفتاح •
- وانه ازاء تمنعه هذا الطلب مساندة القوي العامة وان السيد رئيس دائرة التنفيذ حدد يوم ١٩/٢/١٩٩٣ موعداً لتنفيذ الحكم بمساعدة هذه القوي •
- وانه في الموعد المذكور حضر ما منور التنفيذ برفقة افراد من الضابطة العدلية ووكيله الى المأجور لاخلاءه بالقوة فتوسل المستأنف عليه السيد جان وزوجته اعطاه مهلة خمسة عشر يوماً بعد ما مفتاح المأجور له وما هو التنفيذ •

وانه وافق على ذلك بعد ما تعهد السيد جان بالاخلاء خلال المهلة المحددة الا انه بدلاً من ان يخلي المأجور فقد اجترأ على تنفيذ الحكم وشقيقه جوزف وشقيقته روجينا زوجة السيد جورج مينا المقيمة في باريس

واضاف ان السيدة روجينا كانت قد تزوجت وتركت المأجور قبل ارسال البطاقة المكشوفة واقامة

الدعوى *

وان السيد جوزف ترك المأجور اثنا العظر في الدعوى

وان الحكم الجارى تنفيذ * غير قابل للتعن من قبل السيد جان بعد انصرا مهمل الطعن بحقه فضلا

عن تصيده * بالا خلا *

وانه كان يقبض البدلات مع التعطف وعمالا بمنه لوق الحكم موزون طلب التنفيذ وان لا ايجار جدي

بين طرفي النزاع *

وابدى ان الحكم لا يتداني يستوجب الفسخ لاسباب الآتية *

لجهة ما جاء فيه ان الحكم لا خلا غير نافذ بحق السيدة روجينا ذلك انه اقام الدعوى ضد ورثة

المرحوم طنوس اسحاب الحق في الاستفادة من تمديد عقد الايجار لا ضد كل الورثة فدعواه له وجهها الى السيد روجينا لانها كانت قد غادرت المأجور قبل تاريخ رفعه الدعوى وهو الاثر الثابت من الوكالة المنظمة منها في باريس وان المستفيدين من حق التمديد هم الورثة المقيمون مع المورث المستاجر ساعاته وان قانون الايجار هو قانون استثنائي لا يجوز التوسع في شرحه *

ولجهة بطالة التبليغات العائدة الى المعاملة الا جرائية فان السيد جان قد رضخ للحكم بموجب

تصديده بالا خلا * وان قام باجراءات التبليغ اعمالا للتدابير التي اتخذها السيد رئيس دائرة التنفيذ واشرف عليها طبقا للحكم المادتين ٤٠٨ و ٤٠٩ اصول مدنية *

ولجهة حفظ حق المستأنف عليهم في الاعلاجات فان احد المقيم بأى اصلا في المأجور

ولجهة المرحومة روزفان حقه في التمديد قد سقطت تبعا لوفاتها علما بانها تركة المأجور قبل الوفاة

لسكنها مع ابنتها السيد جوزف في الحدث *

وتبين ان المحكمة قررت في ١١/١١/١٩٩٣ ضم ملف الاستئناف رقم ٩٣/٨٣٠ ضم ملف الاستئناف

رقم ٩٣/٨٣٠ الى ملف الاستئناف رقم ٩٣/٧٢٠ بالنظر لذاتية الخصوم ووحدة الموضوع وذلك للسيريهما معا وفصلهما بقرار واحد *

وتبين ان السادة جوزف وجان وروجينا طنوس ابرزوا الاثمة جوابية في ١١/١١/١٩٩٣ طلبوا

فيها رد الاستئناف المقدم من المستأنف عليه السيد يوسف ملكون خياط لعدم صحته وعدم قانونيته وتصديق

الحكم المستأنف لجهة الاسباب التي تناولها للاستئناف وللعلل والاسباب الواردة فيه كما وللاسباب المبينة

في هذه الاثمة مكررين اقوالهم ومطالبهم السابقة ووضحوا ان احد هم السيدة روجينا تزوجت واقامت في

المنزل الوالدي ولم تستأجر او تمتلك هي وزوجها اى منزل في اى مكان من لبنان وبرزوا عدة مستندات تأييدا

لادعائهم المذكور وشدوا على واقعة اقامتها هي واقعة مادية ويمكن بالتالي اثباتها بكافة طرق الاثبات

وانهم على استعداد لتقديم البيعة الشخصية تأييدا لذلك وعند الاقتضاء وان السيدة روجينا كانت بتاريخ

ارسال الوكالة الى وكيلها الحاضر في باريس وانها لم تترك المأجور حتى اصابته بقذيفة خلال سنة ١٩٨٩

اذ اضطرت هي وعائلتها لمغادرتة بالدنظر لوقوعه قرب منطقة خطوط التماس وذلك بصورة موثقة *

وانه لجهة التبليغات فانه يتعين ابلاغ جان في المأجور وان روجينا تعترض على صحة التبليغات

كي تحتفظ بحقها القانوني باشغال المأجور وبالتالي بابقاء المفاتيح معها وان جوزف وجان يعترضان كذلك

بعد ان عادا اليه وعملت بحقد اجارة جديده، وان تصيد جان بالا خلا لا يسقط حقه في الاعتراض لان الموضوع

وفقا لاحكام المادة ٦١٤ اصل مدنية هو تنفيذ الحكم وجان لم ينفذه حاليا بل اعترض عليه *

— وان المأجور تضرر من جراء قذيفة هدمت سقفه الممنوع من القرميد وحدثت فجوة في أرضه هدمت
حيطانه وكسرت زجاجه وابوابه وبرزوا ثلاث عورة فوتوغرافية اثباتا لذلك اخذت بعد الاعابة كما ابرزوا
وصلا بالتسريح صادر عن بلدية بيروت في ١٠/٣/١٩٨٩

وتبين ان السيد يوسف خياط تقدم بلائحة في ١٩/١١/١٩٩٣ كرر فيها أقواله ومطالبه
السابقة وشدد على ان الحوالات البريدية مرسله من السادة جوزف وجان طنوس وارملة المرحوم نعوم
طنوس دون سواهم الامر الذي يفيد ان السيدة روجينا لم تكن تقيم في المأجور * وزاد انه توقف عن
متابعة التنفيذ بسبب الاحداث وتابع التنفيذ بعدما سمحت له بذلك الاوضاع الامنية * وان الاخلاء المتذرع
به يفترض تسليم المفاتيح والمفاتيح لا تزال بيد السيدين جوزف وجان فلم تسقط المعاملة نتيجة لذلك *
وان الحكم قضى بالاخلاء ويدفع البدلات المستحقة والبدلات التي ستستحق حتى الاخلاء الفعلي وقبضه
لتلك البدلات لا يفيد نشأة عقد ايجار جديد فضلا عن كونه قبضها مع احتفاظه بحق متابعة التنفيذ *
وتبين ان المستأفنين السيدين جوزف وجان طنوس ابرزوا لائحة في ٢٩/١١/١٩٩٣
استعادا فيها اقوالهما ومطالبيهما السابقة ووضحا انه بعد صدور حكم الاخلاء لم يبق في المأجور
سوى روجينا وزوجها وطفلهما برونوا وهي لا تزال تشغله حتى تاريخه * وان الموءجر تجاهل وجودها
فلم يوجه أية بطاقة مكشوفة اليها وهي غير معينة بالحكم الغيابي الصادر بحق أمها واشقاها وانه من
حقها ان تحتفظ بمفاتيح المأجور حتى يدر الحكم باخلاصها منه * وان باقي افراد العائلة تركسوا
المأجور حتى تستقل به روجينا وزوجها مع طفلهما *

وتبين ان المحكمة قضت في ٢١/٢/١٩٩٤ بتكليف القلم بضم الملف الا بتدائي المنتهي
بصدور الحكم المستأنف في ١٣/٧/١٩٩٣ تحت رقم ٩٣/١٣٨ وتكليف السيدة روجينا ببيان تاريخ
اجراء عقد زواجها وابرار صورة طبق الاصل عن هذا العقد عند الاقتضاء وسوءالها عن مقامها الزوجي في
لبنان خلال الفقرة التالية مباشرة لتاريخ انعقاد الزواج ثم سنة بعد اخرى لغاية العام ١٩٧٤ وابرار
المویدات الثبوتية الاضافية في حال وجودها وكذلك تكليف الخصم بتوضيح اسم او اسماء الشاغل
او الشاغلين الحاليين للمأجور والمناقشة مجددا في سند اشغاله القانوني له وهن يستمنه وكيف
آل اليه مثل هذا الحق ومتى تم له ذلك ، فضلا عن الاثر الذي يترتب على ترك بعض الورثة للمأجور
في تواريخ سابقة وعودة بعضهم اليه والسند القانوني الحالي لاشغالهم وكونهم اطرافا في النزاع الراهن
كل ذلك من اجل الاتاحة للمحكمة من تقدير مدى جدية وقانونية ومواقف واقوال كل من الطرفين وفقا
للصول المتبعة في القضايا المستعجلة

وتبين ان السيد يوسف خياط تقدم بلائحة بتاريخ ٨/٣/١٩٩٤ انفاذا لقرارات اعدادى
ادلى بها ان شاغل المأجور الحالي هو السيد جان طنوس بعد وفاة والده وصدور الحكم بالاخلاء وان
حقه باشغاله مستمد من حق المرحوم والده الذي كان يشغله هذا المأجور * وان السيدة روجينا
تركت المنزل الوالدى قبل وفاة والدهما واقامة الدعوى وذلك بسبب زواجها من السيد جورج مينا وهي
تقيم حاليا في باريس مع زوجها ، فتكون قد فقدت حقها في الاستفادة من تعديدهم عقد الايجار قبل اقامة
الدعوى وبالتالي غير ذات صفة لادعاء *

وتبين ان السيدين جوزف وجان طنوس استعادا في لائحتهما المقدمة بتاريخ ١٨/٤/٩٤
انفاذا لقرارات اعدادى اقوالهما ومطالبيهما السابقة * واكدوا بان مقام شقيقتيها السيدة روجينا كان
في لبنان وفي المأجور بالذات قبل زواجها ، وانها كانت تعمل كمدرسة في ثانوية المتحف وان
الشاغل للمأجور هو حاليا السيد جان طنوس مع زوجته وولده وذلك ابتداء من سنة ١٩٨٧ اي منذ
ان هجر من قريته وادى بعنقودين في شرقي عيدا *

وان جان المذكور اخلى المأجور طوعيا منذ سنة ١٩٧٥ واقام مع شقيقه الآخر جوزف في الحدث كما يستفاد من سند الايجار والكتب الموجهة على المقام الجديد وافادة دائرة ضريبة الاملاك البنينية في وزارة المالية المتضمنة ان المالك قدم تصريحاً بالشغور ابتداءً من ١٩٧٦/١/١ وانه عقب اخلاء المأجور طوعياً واعتراف المؤجر نفسه بالشغور وعدم تمكنه من استلام المفاتيح بسبب اشغاله من السيدة روجينا غير المعنية بحكم الاخلاء عمده السيد يوسف خياط الى مطالبتهم ببدلات الايجار غير المترتبة عليهم بسبب الاخلاء وقبضه اياها على سنوات عدة من العام ١٩٧٧ حتى عودة احدهما جان اليه سنة ١٩٨٧ وان القيد كان يتم بدون تحفظ وباسم ورثة نعوم طنوس خلال زيارتهما لشقيقتهم روجينا ، كما طالبهما بموجب كشف حساب عن الفترة الممتدة من سنة ١٩٧٤ ولغاية ١٩٨٤ بما في ذلك عن الزيادات القانونية الحاصلة بموجب قانون ١٩٨٢ . وان عدم متابعة المؤجر للمعاملة الاجرائية منذ سنة ١٩٧٥ ولغاية ١٩٩٢/١/٢١ يدل على قبوله بالوضع القائم على الاقل من العام ١٩٨٧ واشغال المأجور من جان مع عائلته .

وتبين ان الفريقين كررا في الجلسة الختامية اقوالهما السابقة وان السيد يوسف خياط ابرز مذكرة في ٩٤/٦/٢١ والسيد بن جوزف وجان هوس ابرزوا مذكرة جوابية استعاد كل من طرفي النزاع اقواله السابقة وناقش اقوال خصمه .

بنسبة عليه

اولاً: في الشكل

لجهة الاستئناف المضمومين الى بعضهما
حيث انه يتبين من التدقيق في الملف الابتدائي المنتهي بصدور الحكم المستأنف في ٩٣/٧/١٣ ان اياً من طرفي الخصومة التنفيذية الحاضرة لم يتبلغ الحكم المذكور ولا ترى المحكمة ان استلام ملفيها لصورته عنه يعني عن معاملة التبليغ .
وحيث انه يترتب على ذلك ان مهلة الطعن المنصوص عليها في المادة ٦٤٣ من قانون اصول المحاكمات المدنية والبالغة ثمانية ايام لم تسربح اي منهما .
وحيث انه لا مجال لحكم المادة ٨٥٦ من هذا القانون لان ما يجرى تنفيذه ليس بسند خطي بل حكم تسرى عليه الشروط الواردة في المادة ٦٤٣ المنوه بها والتي تفرض لانطلاق مهلة الطعن القيام مباشرة بمعاملة التبليغ بحق الخصم الطاعن .
وحيث انه لا مجال للاستناد الى حكم المادة ٥٨٦ اصول مدنية ايضاً لانها تتعلق باستئناف قرارات قاضي الامور المستعجلة وهو الامر الذي يستوجب الرد لان مصدر الحكم الابتدائي هو رئيس دائرة التنفيذ وليس قاضي الامور المستعجلة .
وحيث ان ما ادلى به السادة طنوس لهذه الجهة يستأهل الرد لعدم استناده الى اساس قانوني صحيح . وحيث ان كلا من طرفي الخصومة تمثل بمحام وكيل وأبرز صورة طبق الاصل عن الحكم المستأنف وسدده الرسم وادع التأمين الاستئنافي وضمن استئنائه هذا اسبابه وطلباته
وحيث ان كل الاستئنافين يكون بالتالي قد استوفى شروطه الشكلية كافة مما يتعين والحال ما ذكر قبولهما شكلاً .

ثانياً : في الأساس

عن جميع الأسباب المدلى بها في الاستئنافين معا

١ - في الاكلام العامة والقواعد التي تسود الخصومة العالقة امام هذه المحكمة ضمن اطار الاسباب المدلى بها مجتمعة .

حيث انه بمقتضى المادة ٨٢٩ أصول مدنية " باستثناء ما يرد فيه نص خاص يختص رئيس دائرة التنفيذ باصدار القرارات والاوامر المتعلقة بالتنفيذ كما يختص دون غيره بالفصل في اساس المشاكل المتعلقة باجراءات التنفيذ ويتخذ قراراته بشأنها على وجه السرعة .

" ولرئيس دائرة التنفيذ ان يقرر وفق الاصول المتبعة في القضايا المستعجلة وقف التنفيذ وتكليف مقدم المشكلة غير المتعلقة بالاجراءات مراجعة محكمة الموضوع ضمن مهلة يحددها له تحت طائلة متابعة التنفيذ في حال عدم تقديم المراجعة في خلال المهلة . . . " وحيث ان مؤدى هذا النص :

- ان رئيس دائرة التنفيذ يملك بموجب سلطاته الولاية جز اصدار القرارات والاوامر المتعلقة بالتنفيذ ان تلك التي تتناول اجراءات التنفيذ .

- انه يملك حتى الرجوع عن قراراته هذه في معرض نظره في مشكلة تنفيذية اى في منازعة منصبية على اجراء من اجراءات التنفيذ او مؤثرة في سير التنفيذ واجراءاته . وقد خصه المشتري دون سواء بالفعل في اساس المشاكل المتعلقة باجراءات هذا التنفيذ .

- ان لرئيس دائرة التنفيذ حتى اتخاذ القرار بوقف تنفيذ القرار المشكومنه طبقا للاصول المتبعة في القضايا المستعجلة ذلك انه عندما يحكم بهذا الوقت فان حكمه المسند الى تلك الاصول لا يبرح حجيصة الحكم الذي يتم التنفيذ بسبقته ان يبينه على ما يتحصنه من عدم توافر الشروط القانونية لاجراء التنفيذ الجبري سواء اكانت هذه الشروط متعلقة بالمسند الذي يتم التنفيذ بمقتضاه او بالحق الذي يتم التنفيذ اقتضاه او بالمال موضوع التنفيذ او باطراف التنفيذ ودون ان يتعرض الى اصل الحق . فالملطوب منه اتخاذ اجراء وليس الفعلي في اصل الحق وهذا الاجراء القاضي بوقف التنفيذ المبني على تحسسه باشكاله المنوه بها اعلاه يرتبط عمليا بمدى درجة الجدوية في الاسباب المدلى بها من المدين في الخصومة التنفيذية فاذا قدر رئيس دائرة التنفيذ ان لها شأن كبير قضى بوقف التنفيذ والا تجاوزها وتابع التنفيذ . والقانون يمنحه هذا الحق اشترط عليه احالة هذا المدين الى محكمة الاساس ضمن مهلة يحددها له فاذا استجاب المدين وراجع محكمة الموضوع توقف التنفيذ مؤقتا وحتى الفصل النهائي في النزاع . ومن البديهي انه يخرج عن قضاء التنفيذ على قرار قنماء الامور المستعجلة سلطة تفسير الحكم الجارى تنفيذه او تصحيحه لان ذلك يعود للمحكمة التي أصدرته .

٢ - في تطبيق الاحكام القانونية والقواعد المتداوم ذكرها على القضية الراهنة

أ - في مدى نفاذ الحكم الجارى تنفيذه بحسب السيدة روجينا طنوس زوجة السيد جورج مينا والمقيمة حاليا في باريس

حيث انه يتضح من ظاهر الحكم الجارى تنفيذه ان المؤجر السيد يوسف خياط قد استحضرتاريخ ١٠/٢٢/١٩٧٢ المستأجرين السادة ورثة نعموم يدون طنوس وهم جوزيت وجان ويطرس نعموم طنوس وزوجته روز وأن القاضي الناظر في النزاع قضى باسقاطهم من حق التمديد القانوني وذلك بتاريخ ١٧/٧/١٩٧٤ .

وحيث ان الحكم المطعون فيه اعتبر ان هذا الحكم غير نافذ بوجه السيدة روجينا طنوس لانها غير مشمولة به لان الدعوى لم تقدم عندها أصلا .

وحيث انه يتبين من شأهر المستندات المبرزة في الملف ان المأجور موضوع النزاع مؤلف من غرفتين ودار ومديح ومناخ في الطابق الرابع جنوبا شرقا من العقار رقم ١٢٢٦ الاشرفية (افادة دائرة الاملاك المبنية) وان الابنة روجينا تزوجت من السيد جورج مينا بتاريخ ١٩٨٢/٦/٧ (تراجع وثيقة الزواج المنفذة في ١٩٧٠/٦/٢٥) والتي كانت تعمد كمدرسة في ثانوية المتحف منذ العام ١٩٦٨ لغاية العام ١٩٨٣ (تراجع الافادة الموضوعة بهذا الخصوص) وان والدها المستأجر الاساسي المرحوم نعموم طنوس قد توفاه الله بتاريخ ١٩٧١/١/٢٨ تاركا بعده زوجته روز عييد المسيح واولاده بطرس وجوزف وجورج وتريز وروجينا وجان نعموم طنوس (تراجع الاعلام بالوفاة وما انحصار الارث المورخ في ١٩٧٤/٤/٢٦) وحيث انه يتبين من اقوال السيد بن جوزف وجان طنوس بالذات انه بعد وفاة المرحوم والدهما بقي في المأجور ارملة روز واولاده بطرس وجوزف وجان وروجينا .

وحيث انه يتحصل من ظاهراة اقوالهما الواردة في الاوراق ان المنزل الوالدي حيث المأجور كان يقم فيه ايضا عند وفاة المرحوم الوالد : زوج السيدة روجينا السيد جورج مينا وذلك قبل ولادة ابنهما برونو بتاريخ ١٩٧١/٣/١٤ الى جانب الوالدة والاشقاء بطرس وجوزف وجان وحيث ان المأجور المذكور المحتوى على غرفتين ودار كان بأوى اليه قبيل وفاة الوالد وهذا الاخير وزوجته السيدة روجينا من زوجها وثلاثة اشخاص راشد بن ان ما مجموعه ستة أشخاص وحيث ان الشقيقة بن روزف وجان طنوس بندران ان يكون لشقيقتيها روجينا ولزوجها اي مأجور آخر لهما في لبنان وبشدة ان نلى انها لم تغادر المأجور اطلاقا عند اقامة الدعوى بحسب باقي الورثة والدهم من جانب المؤجر في حين انكر المؤجر اقامة السيدة روجينا وزوجها في المأجور الى جانب بائرا افراد عائلتها وحيث ان جواب السيدة روجينا مع شقيقتها على استئناف خصمها وغم استئناف الخصوم الى بعضهما للسبر بهما معا وتمثيلها في المحاكمة بذات الوكيل يجعل منها خصما في الاستئناف بحيث ان عدم ايراد اسمها في استئناف شقيقتها لا اثر له على الطعن اذ تعتبر بمثابة حتى يتبين اقوال جهته وما ادلى به الشقيقتان وكأنه صادر عنها فتعتمده المحكمة

وحيث انه من المقرر قانونا في قوانين الاجارات الاستثنائية المتعاقبة ان افراد العائلة المستفيد من حق التمديد القانوني هم المقيمون مع رب العائلة المستأجو الاساسي - من زوج واولاد (المادة الثالثة من قانون ٦٧/٢٩ تاريخ ١٩٦٧/٥/٩ الممدد تنابعا بمقتضى القوانين ٧١/٣٠ تاريخ ١٩٧١/٣/٣١ و ٧١/٥ تاريخ ١٩٧١/١٢/١٠ و ٧٢/١٢ تاريخ ١٩٧٢/١٢/١٢ الخ ٠٠٠) وحيث ان الاصل الثابت ان الابنة او الابن الذي يتزوج بغادر المأجور الوالدي الضيق لهو ليس منزلا من قرينه مستقلا عنه خاصة اذا كان يعمل ولد به بالتالي مدخولا ثابتا كما يتضح من افادة المدرسة المورخسة في ١٩٩٤/٣/١٦ وكانت العروس للتأجير في الحقبة المتزامنة مع تاريخ زواجها تفوق بكثير الطلبات (المادة ١٤١/ اصول مدنية) اذ لم تكن البلاد تشهد ازمة سكنية خانقة كالتي يعرفها الجميع اليوم بصورة واضحة وسريعة . وحيث ان الاثبات يعود لمن يدعي خالف هذا الاصل .

وحيث ان المحكمة ودون ان تلج باى التفسير ترى ان ما أبرزته السيدة روجينا لاثبات اقامتها في المأجور من مستندات غير مسند كله الى معلومات صادرة عنها كافادة ثانوية المتحف التي تشير الى ان عنوانها كان قبل زواجها يقع في ملك خياط شان عبد الوهاب الانكليزي وكذلك بعده بل الى معلومات صادرة عن جهات رسمية مختصة كشهادة التسريف الصادرة عن مختار محلة الباشورة بتاريخ ١٩٨٠/٨/٢٢ اوحى الى مستندات صادرة عن بصارت ورد فيها اسم زوجها السيد جورج مينا وانه يقم في عنوانه في المأجور

خلال السنوات الواقعة بين ١٩٨٣ و ١٩٨٥ و دون ان يتبدى انها مصطنعة لغايات الدعوى
وحيث انه ودون حاجة الى ايراد مضمون المستندات المبرزة كلها ترى المحكمة ان ترجح
لها ما يفيد اقامة السيدة روجينا في المأجور خلال الحقبة التي سبقت وفاة الوالد وتلك اللاحقة للوفاة
حتى ولغين اتضح بحسب ظاهر بعض المستندات الاخرى انها غادرت المأجور بتاريخ لاحق، للاقامة خارج
لبنان لان القانون المتطرد للاستفادة من حق التمديد الاقامة في المأجور عند وفاة المستأجر الاساسي
ولو حصل ان تركه المستفيد من هذا الحق لاحقا للاقامة كلاجئ خارجا بعد ان اكتسب مثل هذا الحق
فيه . وحيث ان الحكم الابتدائي الذي توصل اليه هذه النتيجة معتبرا ان الحكم الجاري تنفيذه غير
نافذ بحق السيدة روجينا يكون بالتالي واقعا في محله القانوني الصحيح ويقضي تصديقه لهذه الناحية
وذلك اعمالا للقواعد العامة السالف ذكرها ، والمحكمة ان تصدق الحكم المستأنف ودون ان تحيل السيد
روجينا الى محكمة الاساس فلائها غير مشمولة به وما انتهت اليه يوازي وقف التنفيذ بحقها تأسيسا على
الاسباب المدلى بها والمستندات المبرزة بحسب ظاهر حالها .

وحيث انه يتعين رد اقوال المؤجر المخالفة لعدم استنادها الى اساس قانوني سليم .
ب- في مدى صحة تبليغ الانذار الاجرائي بالطرق الاستثنائية من المنفذ عليهم
حيث ان الطعن في صحة تبليغ الانذار التنفيذي يعود بآثاره الى رئيس دائرة التنفيذ
وحده باعتباره من المشاكل المتعلقة باجراءات هذا التنفيذ عملا بالمادتين ٨٧ و ٨٢٩ اصول مدنية .
وحيث انه من التدقيق في المعاملة التنفيذية فانه يتبين انه تغذر ابلاغ المنفذ عليهم
فيها في بادئ الامر وان المنفذ استصدر لاحقا من السيد رئيس دائرة التنفيذ على قرار يقضي باطلاعهم
الانذار الاجرائي بالطرق الاستثنائية . اي لصقا على لوحة اعلانات الدائرة ونشرا في جريدة محلية وان
قراره قد تنفذ لهذه الجهة

وحيث انه يتعين معرفة ما اذا كان ينبغي اعتماد الاجراءات السابقة اي تلك الحاصلة تقبل
سبع عشرة سنة والتي انقطعت بفعل الاحداث من العام ١٩٧٥ حتى العام ١٩٩٢ ومتابعتها عملا
بقانون تعليق المهل الاخير رقم ٩١/٥٠ او انه يتعين مباشرة اعمال التبليغ كلها من جديد والتي
تجرى او تتم في مطلق الاجل باشراف رئيس دائرة التنفيذ .

وحيث ان الحكم الابتدائي ابطل التبليغات المعتمدة في المعاملة التنفيذية رقم ١١٥
٧٥/ لعدم اجراء تحقيق جديد واف ودقيق سندا للمادتين ٤٠٨ و ٤٠٩ اصول مدنية
وحيث ان تبليغ الانذار التنفيذي هو اجراء يرمي المنفذ من خلاله سندا الى احكام القانون
الى اتاحة الفرصة للمدين في التنفيذ كي يتجنب اجراءات التنفيذ هذه او تمكينه من الاطلاع على السند
التنفيذي ومراقبة حق الدائن في التنفيذ والاعتراض والمنازعة في هذا التنفيذ بالوسائل التي قررها القانون
ان كان لديه وجه للاعتراض .

وحيث انه بالنظر لخطورة ما يترتب على تبليغ الانذار ولظمان وموله للمنفذ عليه او جب
المشترع في المادة ٨٢٨ اصول مدنية ان يتم التبليغ له في مقامه او لشخصه وذلك تمهيدا للمباشرة
في اجراءات التنفيذ الجبري .

وحيث انه لا نسا خاصا يرضي شروط التبليغ في مرحلة التنفيذ ويقضي العودة الى القواعد
والاحكام العامة المنصوص عليها في الفصل المتعلق بالتبليغ من قانون اصول المحاكمات المدنية لاسيما
المواد ٣٩٧ وما يليها بعد نفاذ هذا القانون الجديد ابتداء من اول تموز ١٩٨٥ .

وحيث ان انقطاع الخصومة في المرحلة التنفيذية او عدم انعقادها اصلا توجب ، في جميع الحالات اعادة اجراءات التبليغ كلها منظورا فيها الى الغاية منها وحماية حقوق المدين من اجل الدفاع عنها ان كان له وجه بذلك

وحيث انه اذا جرت بعض المعاملات والاجراءات الممهدة للتبليغ الاستثنائي في ظل قانون اول المحاكمات القديم لم تقطعت ولم تتم بحق المنفذ عليهم في حينه بحيث ان المنفذ لم يكتسب نتيجة لذلك ، ان حق فيها فانه بخياب من سريح فان الطدى القانونية العامة والعرف والانصاف توجب في هذا المجال اعمالها في ضوء الغاية من التبليغ (المادة ٤ فقرة اخيرة معطوفة على الفقرة الثانية من المادة ٤٠٨ اصول مدنية) طالما ان المنفذ عليه فوجس بيان مقام مدينه بالتنفيذ وايضاحه مما يفترض حتى نيته ومشاركته الايجابية بايصال التبليغ الى من يسعى الى تبليغه .
وحيث انه يترتب على متابعة اجراءات التبليغ الاستثنائي بعد انقطاعها مدة سبعة اشهر ما اهدار اكد حقوق المنفذ عليهم الامر الذي يستوجب ابطال هذه الاجراءات وبالتالي اعادة تبليغ الانذار الاجرائي مجددا .

وحيث انه ينبغي تمديد الحكم المطعون فيه لهذه الجهة ايضا لوقوعه في محله القانون وحيث ان ما آثاره المنفذ = المؤجر - يكون بالتالي مستأهلا الرد
ج - في مدى امكانية القول بالتنفيذ الطوعي من جانب المنفذ عليهما السيدين جوزف وجان طنوس ونشوء اجارة جديدة نتيجة لقبول المنفذ بحضر البدلات من ورثة المرحوم نعيم طنوس

حيث ان التنفيذ الطوعي من المنفذ عليه يستلزم قطع العلة او الخصومة التنفيذية بينه وبين المنفذ عن طريق تسليمه المأجور تسليميا ماديا اى تمكين هذا الاخير من وضعه عليه بعد استدالاه بالمفاتيح وحيازتها ومن ثم ابرام عقد ايجار جديد بين الطرفين .

وحيث ان مفادرة المنفذ عليهم ، او بعضهم مؤقتا المأجور واستئجار احد هم منزلا اخر واقامة الجميع خارجا عنه لا تعتبر تنفيذا طوعيا للحكم طالما ان حيازة المفاتيح لا تزال بيد المنفذ عليهم .
وحيث انه لا يعتد بطول المدة التي بقي المأجور خلالها شاغرا اذا تبين ان المنفذ لم يضح يده على المأجور اطلاقا اثناؤها .

وحيث ان من حق المنفذ ان يستوفي البدلات من المأجور طالما ان المنفذ عليهم لم يبادر روا الى تسليمه له لاسيما وان الحكم الجارى تنفيذه قد الزمهم بدفع البدلات التي تستحق حتى الاخلاء الفعلي وهو كان يقبض هذه البدلات بتحفظ .

وحيث انه يخرج بكل حال عن نطاق مشاكل التنفيذ امر الفصل بمدى نشوء عقد ايجار جديد لعدم الاختصاص ولم يتر هذه المحكمة في اقوال الجهة المنفذ عليهم وفي المستندات المبرزة من قبلها ما يحملها على وقف تنفيذ المعاملة وتكليفها بدرا جسة محكمة الموضوع لعدم جدية الاسباب المدلى بها .
وحيث انه بالرغم من ادلاء السيد جوزف وجان طنوس بالانقضاء الطوعي ابتداء فانه يبقى من حقهما الاعتراض على قانونية الانذار الاجرائي لبقاء مفتحيهما كمنفذ عليهما في المعاملة التنفيذية وحيث ان الحكم الابتدائي الذي انتهت الى اعتباره يخرج عن اختصاص رئيس دائرة التنفيذ امر النشر بنشوء عقد جديد بين المنفذ عليهما السيدين جوزف وجان طنوس والمنفذ السيد يوسف خياط ورد طلبهما الرامي الى امهالهما كمر اجرة قريبا الاساس يكون واقعا في موقعه القانوني الصحيح ايضا .

وحيث انه يتحصل مما تقدم ان المعاملة التنفيذية لهتسقط لعدم ثبوت التنفيذ الطوعي او تنوف شروط مثل هذا التنفيذ في الاوراق

د - في مد ووجوب تصحيح الخصومة للتنفيذية بعد وفاة المنفذ عليها المرحومة روز

حيث انه من المقرر ان حق الايجار وان كان حقا ماليا بمفهوم القانون الا انه ليس حقا ارثيا محضا يقتصر

على اشخاص ورثة المستاجر المتوفي بل ان القانون اشترط الاستفاد الاولاد من حق التمديد اقامة هو لا في المأجور

عند وفاته (يراجع بهذا المعنى قرار استئناف بيروت المدينة والخزفة العاشرة - رقم ٩٢/٣٩٤ تاريخ ٢٨ /

٩٢/٦ دعوى سعد الدين / عبيداني العدل ٩٩٣ العدد الاول قسم الاجتهاد صفحة ٢٧٢ وما يليها)

وحيث ان الحكم المطعون اعتبر انه يقتضي تصحيح الخصومة بعد وفاة المنفذ عليها مما يستفاد منه

انه يتعين دعوة جميع ورثتها وكما حق الايجار هو حق مالي محض

وحيث انه يتعين خصمها التصحيح بمن يدعي من ورثتها انه يستفيد من التمديد اداء الاعمال ويشغل

المأجور حتى تاريخه دون سواه

وحيث انه يقتضي تعديل ما انتهى اليه هذا الحكم تعد يلا جزئيا

هـ - في حفظ حق بعض المنفذ عليهم بمطالبة المنفذ بقيمة بعض الاعمال

حيث انه يتبين من السور الفوتوغرافية والايمان بالتصريح الصادر عن بلدية بيروت ان المأجور

قد تضرر خلال الحوادث وبفعلها

وحيث انه يخرج عن نطاق رئاسة دائرة التنفيذ ومرجعها الاستئنافي النظري اصل هذا الحق

في ضوء القواعد التي ترعى التنفيذ بصورة عامة الا ان لا مانع يحول دون حفظ حق من يدعي بقيمة الاعمال

لمراجعة محكمة الموضوع

وحيث ان حفظ الحق لا يعتبرتا بأمر ما يلي اشارة وتذكير صاحب المصلحة بان له مطالبا

يرغب باثباته امام مرجع قضائي آخر يكون عالما بالنظري اصل طلبه بمواجهة خصمه الحاضر

وحيث انه يقتضي تصديق الحكم المستأنف بما انتهى اليه لهذه الجهة ايضا

وحيث انه تأسيسا على كل ما ورد اعلاه فان الحكم المطعون فيه يكون بالنتيجة مستوجبا التصديق

برمته مع تعديله جزئيا بالنسبة لا باغ ورثة المنفذ عليها المتوفاة روزمن الشاغلين حاليا للمأجور

وحيث انه بعد الوجبة التي انتهت اليه المحكمة فان لا يعود من فائدة لبحث سائر الاسباب

واللبات الزائدة او المخالفة التي ترى لكل حال رد اضمينيا حلها في ما تقدم ببيانه كطلبات التوسع بالتحقيق

وسوى ذلك

وحيث انه ينبغي تضمين كل فريق رسوم ومساريف استئنافه كافة بما في ذلك رسما المحاماة

وتعاضد القضاة

لهذه الاسباب

تقرر بالاكثرية :

اولا - قبول الاستئناف شكلا

ثانيا - في الاسرار الاستئناف المقدم من السادة طئوس برمته وكذلك الاستئناف المقدم من

السيد خياط اما متعلق منه بتصحيح الخصومة الواردة في الفقرة ٤ من الحكم المطعون فيه وتصديق هذا

الاخير مع تعديله لجهة ما هو وارد في الفقرة المنوه بها بحيث يقتصر بالتصحيح على ابلاغ ورثة المتوفاة روزمن الذين

لا يزالون يقيمون في المأجور فقط

ثالثا - تضمين كلام من الجهتين رسوم ومساريف استئنافها كافة

رابعا - اعادة التأمين المقدم من الماد طئوس ايراد الخزينة

خامسا - ما عدا مطالب الزائدة او المخالفة

قرارا اعطي في بيروت واقهره بتاريخ عدوره الواقع في ١٤ / ١١ / ٩٩٤

الرئيس

المستشار

الخبير

مخالفة

حيث اننا نخالف ما ذهب اليه الاكثريه لجهة عدم سريان الحكم الجارى تنفيذہ على الابنة روجينا باعتبار ان ال اهل هوان تخاد رالا بنة للمنزل الوالد وعند اقترانها لان تؤسس منزلا زوجيا في بيت والد ها الذي لا يتسع لجميع افراد العائلة •

وحيث اننا لم نتر في المستندات المتوافرة في الملف ما يرجح وجود السيد قروجينا في المنزل الوالدى عند وفاة والد ها كما اننا نرى ان بعضا من هذه المستندات هو مصطنع ولغايات هذه الدعوى فضلا عن ان معظم المستندات لم تبرز بداية وهي كلها تحمل تواريخ سابقة لتاريخ صدور الحكم الابتدائي موضوع الاستئناف الراهن وكان بامكانها ابرازها في حينه مما يستفاد منه عدم جدية هذه المستندات وبالتالي اننا جيتها في القضية •

وحيث انه يقتضى بنظرنا اعتبار ان الحكم الجارى تنفيذہ يسرى بحق السيد قروجينا كما يسرى على باقي المحكوم عليهم فيه لعدم ابرازها المستندات التي ترجح اقامتها في المنزل الوالدى هي وزوجها عند وفاة والدها •

لذلك

اقتضى تدوين المخالفة ،

المستشار المخالف العجلاني