



رقم الالاس : ١١٨ /

رقم القرار : ١ / ١٩٨٥

طالب النقض : الهام فارس مطر - جورج الحوراني

نشد : هاسميك قرهت مرجانيان

بتاريخه اجتمعت محكمة النقض في الجمهورية اللبنانية ، غرفتها المدنية الثانية ،
مؤلفة من الرئيس سليم المازار والمستشارين صباح حجار وعبد الله مطني ، للنظر
في طلب النقض المقدم من السيدة الهام فارس مطر وزوجها السيد جورج عيد الحوراني
بتاريخ ١ / ١١ / ٨٤ بواسطة وكيلهما الاستاذ مارسيل سليم يزيك ضد القرار الصادر
عن محكمة استئناف جبل لبنان ، الغرفة الثانية ، الناطرة بقضايا المعجلة ، برقم ١٤ / ٨٤
تاريخ ٤ / ١٠ / ٨٤ ، وبعد ان تلا الرئيس سليم المازار التقرير الذي كان قد اعده ،
تداولت المحكمة بمقتضى القانون ، ثم اصدرت القرار الاتي نصه بحضور الكاتب السيد
عدنان قصابي .

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة النقض ، في الجمهورية اللبنانية ، غرفتها المدنية الثانية ،

بعد الاطلاع على اوراق هذه الدعوى كافة ،

ولدى التدقيق والمذاكرة ،

تبين ان السيدة الهام فارس مطر وزوجها السيد جورج عيد الحوراني تقدمتا
من هذه المحكمة العليا بتاريخ ١ / ١١ / ٨٤ بواسطة وكيلهما الاستاذ مارسيل سليم
يزيك بطلب نقض بوجه السيدة هاسميك قرهت مرجانيان ، وكلاهما الاستاذان
ريمون عازار وفيليب السبيلي ، ضد القرار رقم ١٤ / ٨٤ تاريخ ٤ / ١٠ / ٨٤
الصادر عن محكمة استئناف جبل لبنان ، الغرفة الثانية ، الناطرة بقضايا المعجلة ،
والقاضي بتصديق قرار قاضي المجلة في المتن رقم ١١٨ / ٨٤ تاريخ ٢ / ٨ / ٨٤
الذي قرر وقف الاشغال في العقار ٢٢٩٧ عين سعاد .

وقد ابرز طالب النقص صورة طبق الاصل عن هذا القرار الذي لم يبلغ
منهما ودفع الرسوم القانونية وعجلا التامين المطلوب بموجب ايصالين ماليين مؤرخين
في ١/١١/٨٤ وادليا بما يلي :

كان السيد قره بت مرجانيان وزوجته افتتيا يملكان العقار ٢٢٩٧ عين
سماده ، وتملك ابنتهما المطلوب النقص بوجهها ، هاسميك مرجانيان ، زوجة
ازاد حليليان المقار رقم ١٦١٥ الذي هو بجوار عقار والسيد بها رقم ٢٢٩٧ ،
وقد اقدم المسهر ازاد ، زوج هاسميك ، الذي يحمل توكيلا من حويه ، قره بت وافتتيا
على بيع العقار ٢٢٩٧ خاصتهما نت طالب النقص ، والهام صابر وزوجها جورج حوراني
بموجب عقد مؤرخ في ٢٣/٨/٧٩ ، جاء في احد بنوده انه لا يحق للفريق الثاني
المشترى - اي طالب النقص - اقامة وتشديد اكثر من طابق واحد فوق الطابق
الحالي القائم على العقار موضوع البيع حسب رخصة البناء العائدة له ، وذلك منعا
لحجب النظر عن البناء القائم بجواره في المقار رقم ١٦١٥ الذي هو بملك الوكيل
ازاد (- كذا -) طالما ان ملكية هذا العقار جارية على اسمه شخصيا ، ويسقط
هذا الحق حكما عند انتقال الملكية ، وتاريخ ١١/١٠/٧٩ مارتصحيح
هذا التمهيد لدى الكاتب العدل في حديثه المتن السيد جوزف ابو حود ، بحيث
اصبح ساريا لمصلحة زوجة الوكيل ، هاسميك المطلوب النقص بوجهها ، التي هي
بالواقع لمالكة الحقيقية والقانونية للمقار ١٦١٥ - وزيد عليه شرط ان لا توضع اشارة
بمضمونه على الصحيفة العقارية ، كما مارتوضيحه بأنه لا يعطى من قريب او بعيد
اي حق لمالك المقار ١٦١٥ على هوا المقار ٢٢٩٧ عين سماده باى شكل
من الاشكال .

وخلال عام ١٩٨١ استحصل المشتريان طالبا النقض، السهام وجورج

على رخصة بناء قانونية ، ثم بادرا على تحسين البناء واقاما طباقا جديدا من نوع
"الدوبلكس" وباشرا ببناء شاحط من القرميد فوقه .

وبتاريخ ١٨ / ٧ / ٨٤ اقامة هاسميك المطلوب النقض بوجهها ، دعوى لدى

قاضي المحلة في المتن بالبت بوجهها وقف البناء بحجة مخالفة المشتريين اليه
النقض التعمد الصادر عنهما والمشار اليه اعلاه .

وبالرغم من ان طالبي النقض لم يبنيا سوى طباق واحد ، وبالرغم من الشاحط

القرميدي الذي يحلوه هو ضرورة مفروضة في النظام الفني للمناقة ولا يعتبر طباقا ،

وبالرغم من ان التعمد الذي استندت اليه المطلوب النقض ضد ها ليس قانونيا ولا قابلا

للتنفيذ ، فلقد اصدر قاضي المحلة بتاريخ ٢ / ٨ / ٨٤ قرارا يقضي بوقف الاشغال ،

تمدق استثنائا بتاريخ ٤ / ١٠ / ٨٤ ، ولذلك ، فان طالبي النقض يلعنان بالقرار

الاستثنائي للاسباب الاتية :

١ = ان القرار الاستثنائي قد خالف القانون واخطا في تاييقه وتفسيره

عندما اعتبر ان وثيقة ١١ / ١٠ / ٧٩ تشكل تعاقدنا لمصلحة الغير وان الشرط الوارد

فيها ليس اثرا غير مشروع .

٢ = ان القرار الاستثنائي اخطا في تاييق القانون وتفسيره

وخالف الا نظام العام العقاري الذي لا يعترف بحق عقاري غير مسجل على الصحيفة

العقارية .

٣ = ان القرار الاستثنائي قد اهمل عقد البيع الاستثنائي وتمسك بفقرة

واحدة من التعمد الموقع من طالبة النقض ، فجاء بالتالي فاقد الاساس القانوني ،

ومخلفا في التحليل ، ان لم يرد على ما ادلت به الجهة طالبة النقض من ان الوكيل

تحاوز حدود وگالته .

٤ = ان القرار الاستثنائي شوه الوقائع ولم يستسن تحليل تقريره ، وقف الاشغال
وغير التعميد على غير الماعره وخالف قانون التامين المدني وغلب المخالفة على القانون ،
ان البناء القائم على الحمار ١٦١٥ مخالف للقانون .

٥ = ان القرار الاستثنائي لم يعتمد على ظاهر الحال وتعرض لا اساس الحق
والنزاع ، وخالف الملاحية المحدودة النطاق المخولة لقضاء المحطة وافتقر الى
التعليل .

وبالنتيجة لميت الجهة طالبة النقض قبول النقض شكلا واساسا ونقض القرار
الصالحون فيه واعادة التامين ، ومن ثم فتح المناقشة وتعيين جلسة علنية والحكم
برد الدعوى اساسا لعدم الملاحية وعدم قانونية الدعوى وعدم صحتها مع تدريك
المالوب النقض ضد الرسوم والنققات .

وتبين ان المالوب النقض ضد هاسميك قدمت بتاريخ ٤ / ١٢ / ٨٤ لائحة
بواسطة وكيلها الاستاذ ريمون عازار المبتغيها رد طلب النقض وابرام القرار المطعون
فيه وتضمن الملبى النقض الرسوم والنققات .

وتبين ان كلا من الفريقين عاد يقدم لائحة يوضح فيها اقواله ويصر عليها .
بناء عليه :

١ = في الشكل :

بما انهم يتبين ان القرار الاستثنائي المطعون فيه قد ابلغ من الملبى النقض ،
فمازالا اذا ضمن المصلحة القانونية لتقدير الملبى ، الذي حاسستوفيا باقي الشروط
القانونية من حيث اثبات وكالة المحامي وتوقيع الاستحضار من قبله ، وابرار صورة
طبق الاصل عن القرار المطعون فيه ودفع الرسوم القانونية وتعجيل التامين المالوب

وبما ان طلب النقص يكون والحالة هذه ، مقبولا في الشكل .

٢ = في الاساس :

وعلى السبب الاول :

بما انه من الراهن ان المشتريين ، طالبى النقص الهام وجورج ، قد التزما لدى الكاتب العدل بتاريخ ١١ / ١٠ / ٧٩ تجاه المصهر ازاد ، بوصفه وكيلًا عن حمويه البائعين قرمت وافتيماء ، بعدم تشييد اكثر من طابق واحد فوق السابق الموجود على العقار المباع رقم ٢٢٩٧ عين سمادة ، وذلك منعا لحجب النظر عن البناء المماور القائم على العقار ١٦١٥ خاصة الابنة هاسميك المدعية المطلوب النقص بوجهها التي هي زوجة الوكيل ازاد ، وان هذا التعهد يسقط في حال انتقال الملكية الى شخص اخر .

وبما انه لا مجال للقول بانه نتج عن هذا التعهد اثرًا غير مشروع للمدعية هاسميك ، بل نشأ لما عنه حق مشروع احازة القانون - المادة ٢٢٧ موجبات - طالما ان البيع حصل على اساسه ، يوليمها المفعة القانونية للمطالبة بتنفيذه ، مما يوجب القول بان القرار الاستئنائي احسن تطبيق القانون ولم يخالفه ، وما يستتبع رد سبب النقص الاول المشار اليه اعلاه .

وعلى السبب الثاني :

1] بما انه يبدو من ظاهر التعهد المشار اليه اعلاه الموقط لدى الكاتب العدل انه ليس باقرار بحق عيني لعقار على عقار ، بلحق بالعقار الى اية يد انتقل من الواجب تسجيله في الصحيفة العينية ليصبح نافذا حتى بين المتعاقدين ، بل هو تعهد شخصي من شخص الى شخص ، لا يتمدى مفعوله الشخصين المتعاقدين او من تعاقدوا لصالحه ، وهو ينشأ على امتناع احدهما عن القيام بعمل معين تجاه الاخر ، واتجاه شخص ثالث مستفيد ضمن شروط محددة .

1] وبما انه لا مجال لتسجيل مثل هذا التعمد الشخصي في الصحيفة العقارية ،

فهو ينتج بحد ذاته مفصوله بين الفرقاء المتعاقدين والمتعاقدين لصالحهم ، وهو واجب التنفيذ ضمن الشروط المحددة له ، ويمكن للمستفيد منه المداعاة به .

وبما ان تدرج الجهة طالبة النقض باحكام المادة ١١ من القرار ١٨٨ اضحى والحالة

هذه في غير محله .

وبما ان النتيجة القانونية التي توصل اليها القرار الاستئنافي صحيحة ، وان كانت مبنية على تعليل خاطئ ، مما يوجب رد ما ادلى به طالبا النقض في السبب الثاني المشار من قبلهما .

وعلى السبب الثالث :

بما انه من مراجعة القرار الاستئنافي يتبين انه اشار وان عرضا ، الى انه لا يسمع

من طالبي النقض القول بان الوكيل اذاد تجاوز حدود وكالته اوانه رتبحقا للمدعية هاسميك خلافا لارادة موكلية .

2] وبما ان طالبي النقض قد اقتصروا فعلا بالتعمد لصالح المدعية هاسميك بالامتناع

عن تشييد اكثر من طابق يعلو الطابق الموجود على العقار المشتري منهما ، وهذا الامتناع قائم بصرف النظر عما اذا كان الوكيل مفوضا بقبوله ام لا ، وعلى افتراض ان الوكيل تجاوز حدود وكالته من هذا القبيل ، فان الادلاء بشئ هذا القول يعود لموكلية وحدهما فيما لو كان التعمد ضمرا بهما ، ولا يعود للمشتري الذي عاقد

الوكيل وقبل بتقديم التعمد .

وبما ان القرار الاستئنافي احسن تطبيق القانون ولم يخالفه من هذا القبيل ولم

يكن فاقد التعليل ، مما يوجب معه رد سبب النقض الثالث المشار اليه اعلاه

وعلى السبب الرابع :

بمانته ، اذا كان البناء القائم على العقار ١٦١٥ خاصة المدعية هاسميك مخالفا في بعض اقسامه لقانون البناء ، فان المخالفة يمكن ازالتها او تسويتها ، فضلا عن انه ليس من مجال البحث في مدى هذه الدعوى ، وفي كل حال فانه ليس من شأنها ان تباطئ مفعول التمسد الشخصي الذي التزم به طالبا النقض تجاه المدعية هاسميك بعدم حجب المناظر عنها والا متناع عن تشييد اكثر من طابق واحد فوق الطابق القائم على العقار المشتري منهما المجاوز لعقارها مع علمهما بوجود المخالفة .

وبمانته يقتضي تبعا لذلك رد السبب الرابع المدلى به من قبل طالبي النقض وعلى السبب الخامس :

بما انه : اذا كان الشاحط القرميدي مفروضا بمقتضى قوانين التنظيم المدني ، الا ان ماليس هو مفروضا بمقتضى هذه القوانين ان يقدم طالبا النقض على تشييد طابق من نوع الد وبلگس " بملو خمسة امتار ، يملوه الشاحط القرميدي الذي هو بملو مترين ونصف المتر ، في حين ان علو الطابق القائم قبلا على العقار المباع هو بملو ثلاثة امتار فقط ، ويفترض حسب ظاهر وثيقة التمسد ان يكون علو الطابق الوحيد المسموح بتشبيده موازيا له او يزيد به بقليل وان لا يكون قابعا قده بمرتين ونصف المرة .

3] وبما ان اقدام طالبي النقض على تشييد طابق بملو خمسة امتار يملوه شاحط قرميدي بملو مترين ونصف ينطوي حسب ظاهر الحال على مخالفة خطيرة لمناووق التمسد الموقع منهما بعدم تشييد اكثر من طابق واحد فوق الطابق القائم على العقار المباع منهما منعا لحجب المناظر عن المدعية هاسميك ، مما يبرر تدخل القضاء المستعجل لا يقا فهما عن العمل .

4] وبما ان القرار الاستئنافي بتقريره توقيفهما عن متابعة العمل لم يتصد اذا للاساس ، ولم يخالف ملاحية القضاء المستعجل ولم يفترض الي التعليل ، مما يوجب بالنتيجة رد طلب النقض برمته وابرام القرار الملغون فيه .

= لهذا سباب =

وبعد الاطلاع على التقرير،

نقرر قبول النقص شكلا ورد اساسا و ابرام القرار المأتمون فيه ومصادرة مبلغ التامين

وتضمنين طالبي النقص النفقات والرسوم كافة

قرارا اعالي وافهم علنا بتاريخ صدوره الواقع في الواحد والثلاثين من كانون الثاني

سنة ١٩٨٥

الرئيس

المستشار

المستشار

الكاتب

المازار

حجار

مفنيه