

رقم القرار = ٤٥

رقم الاساس = ٢٢١

الهيئة العامة الرئيسية = بيروت

السمت اران = ابو غنار وولي

المتدعي الثاني = يرملة اليانود ديوان

المتدعي لده = فؤاد عبدالشفي الشماع ومحمود محمد اليم

" باسم الشفيع بالبنان "

بعد الاطلاع على الملف تبين ان السيد يرسفا يانود ديوان براسادة وكيله
 الاستاذ مارون نمر استدعي بتاريخ ١٢ / ١٢ / ٦٤ ضد السيدين فؤاد عبدالشفي الشماع ومحمود محمد
 اليم نقر القرار الصادر بتاريخ ١٠ / ١٠ / ٦٤ عن محكمة استئناف الجنوب والميل اليه بتاريخ ١١ / ١١ / ٦٤
 ٦٤ القاضي بقبول الاستئناف الاعلي والتبهي شكلا ورد هما في الاساس وتمديد القرار المستأنف الثاني
 بقبول الدعوى شكلا ورد لها اساسا ورفع اضرارها عن صحيفة العتار ٢٧٨ دكرمان وحقت حق المدعي
 بالمطالبة بقيمة الاغراس والابنية بوجه الشخص الذي تتوجب عليه . وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف
 وخمسين ليرة اتعاب محاماة للمستأنف عليه فؤاد الشماع وعدم الحكم بعتل وضرر لا نتفاء سوء النية ورد
 باقي المطالب الزائدة او المفاكدة ومصادرة مبلغ التأمين وبرز حيرة عن الحكم المطعون فيه وايضالين بالرسم
 والرامة وطلب قبول التمييز شكلا واساسا ونقل القرار المطعون فيه والحكم بتعليك القسم ٤ من العقار
 ٢٧٨ دكرمان لقاء دفعه مبلغ الف وسبعماية وخمسين ليرة قيمة مساحة هذا القسم وفقا لتقرير الخبير وبيع
 عون واعادة مبلغ التأمين الاستئنافي والتمييزي وتضمن المميز عليه كافة الرسوم والمصاريف والعطل
 والضرر واتعاب المحاماة

وقد ار لي تأييدا لطلب النقل بالسبب الملخص بمايلي

ان محكمة الاستئناف فسرت القانون تفسيراً خاطفا عند ما نالت ان الحقوق
 العينية لا تنتقل بين المتعاقدين الا من تاريخ التسجيل في السجل العقاري وان القسم ٤ بقي حتى الزيادة
 والشراء ملكا لمحمود اليم ينظر القانون ما ينفي حسن النية فضلا عن انها خالفت صيغة جوهرية بحكمها
 خلافا لمنطوق حكم محكمة الاستئناف بتاريخ ٢٧ / ٢ / ٥٩ الذي كرس حق المميز بطلب شن التحسينات او
 تملك الارض بطريق اللاحق

وتبين ان السيد فؤاد الشماع احد المميز عليه ما طلب بالذخته المؤرخة في ٤
 ٦٥ / ١ رد التمييز شكلا واساسا وتمديد الحكم المطعون فيه وتضمن المميز العطل والضرر والرسوم والمصاريف
 واتعاب المحاماة

بناء عليه في الشكل . بما ان طلب النقل مقدم من المهلة مستوفيا الشروط القانونية فهو مقبول شكلا
 في الاساس . بما ان القانون يوجب ان يكون طالب التملك باللاحق قد بنى وغرس عن حسن نية تجاه المالك
 وماله في الدعوى الحاضرة يستند طالب التملك باللاحق الى عقد مقايضة
 اجراه المميز بتاريخ ٢٧ / ١٢ / ٩٥٠ مع السيد محمود اليم احد المميز عليهما والمالك أمثذ لقسم العقار
 موضوع المقايضة ويرتكز على قيامه بالفرس والبناء الى هذا العقد

وما ان المميز عليه الاخر السيد فؤاد الشماع دفع الدعوى بالاستناد الى
 شراء كامل العقار ٢٧٨ بما فيه القسم موضوع المقايضة بطريقة المزاد العلني وموجب قرار احالة اصبح مبرما
 بعد ان صدق استئنافا مع العلم ان المميز اشترك بالمزاد على هذا العقار ثم انسحب كما ان المميز عليه السيد
 شماع يستند ايضا في دفع الدعوى الى ان عقد المقايضة لم يكن مدونا في السجل العقاري وان عقد التأمين الذي
 انتهى الى البيع بالمزاد العلني يسجل على صحيفة العقار العينية .

وحيث ان عقد المتايضة وشروطه صريحان وان لا يعتبر نافذا حتى يبين المتعاقدون لجهة نقل الممتلكات الا انه يفيد استلام المميز للعقار المنان في يد سررة مكررة استنادا الى التي عن يميز له وللبالتمسرين وتسلح دليللا لاثبات حسن النية في اقامة البناء والاغراس ان حسن النية وهو عامل نسبي يقدر بتاريخ اقامة الاشغال والخرس التي عدلت قبل التحلل من قبل المميز عليه للعقار منذ ١٥٠ لسنة ١٥٦

وما ان المحكمة اعتبرت ان حسن النية لا يمكن ان تدرك به تباين المميز عليه المالك الجديد بمجرد ان عقد المتايضة غير مسجل وان المتايض معه لم يعد مالكا وما ان كان على المحكمة ان تبحث مسألة حسن النية في ضوء ظروف الحال عند اقامة الخرس والبناء وان تحدد فيما بعد النتائج التي يمكن ان تترتب على ذلك بالنسبة للمالك الجديد وبالذات لشراؤه بالمزاد العلني ولاشتراف المميز بالمزايدة وما ان محكمة الاستئناف قد خانت القانون لجهة نفي حسن نية المميز عند اقامة البناء والاغراس وعرضت بذلك حكمها للنقض

لذلك وبعبء المذاكرة والمزايدة التقرير

تقرر قبول سالب النقض شكلا وقبوله في الاساس ونقض القرار المطعون فيه واعادة مبلغ التأمين والنشر مجددا في الدعوى في جلسة تعينها المحكمة .

قرار اعني وافهم بتاريخ
المكان المذكور ٩٢٥

الرئيس

جرج


المستشار

ابوخاشر



المستشار

طليع

