

المتر: الياس البوارى 1960 ولادة الملائك طرس
 وديع حبيب وجوزيف شاهين
 المتر ضد: الياس زين الرواحي ولادة الاستاذ

فيليب طرس

قرار

باسم الشعب اللبناني

إن الغرفة التمييزية التاسعة المؤلفة من الرئيس نعمه لحود والمستشارين يحي
 ورده و جان- مارك عويس

لدى التدقيق والمذاكرة

تبين أنه بتاريخ ٢٠٠٠/١١/١٧ تقدم السيد الياس البوارى بواسطة وكيله
 الاستاذين بطرس وديع حبيب وجوزيف شاهين باستدعاء بوجه السيد الياس
 زين الهوا وكيله الاستاذ فيليب طرس و المطلوب ابلاغه أمين السجل العقاري
 في كسروان لتدوين اشارة الاستدعاء على صحيفة العقار رقم ٢٢١ غادير ،
 طالباً نقض القرار الصادر بتاريخ ٢٠٠٠/١١/٢ تحت الرقم ٢٠٠٠/٤٨٤ عن
 محكمة استئناف جبل لبنان غرفتها الرابعة والقاضي:

أولاً- بقبول الاستئناف شكلاً .

ثانياً- في الاساس:

- ١- برد الاستئناف المقدم طعنًا بالقرار الاعدادي تاريخ ٩٤/٩/٩ .
 - ٢ - بفسخ الحكم النهائي المستأنف والحكم برد الدعوى الابتدائية لعدم الثبوت.
 - ٣ - برد كل ما هو زائد أو مخالف .
 - ٤ - بتضمين المستأنف عليه النفقات القانونية .
 - ٥ - اعادة التأمين الاستئنافي الى المستأنف .
- واورد في الشكل أن التمييز مستوف شروطه الشكلية ، مشيراً الى تبليغه القرار
 موضوع الطعن بتاريخ ٢٠٠٠/١١/٩ ، وأورد في الاساس :

- ١- في السبب التمييزي الاول : الخطأ في تطبيق القانون (المادة ٧٠٨ أ.م.م
 فقرتها الاولى)

إن محكمة الاستئناف بعد أن اعتبرت في القرار المطعون فيه ان دعوة كاتب
 العدل الذي استمع الى عقد البيع تاريخ ١٩٧٢/٥/١٣ تدخل ضمن نطاق
 التدابير التحقيقية ولا تشكل مخالفة للقانون وبعد أن ردت على هذا الاساس
 الاستئناف المقدم طعنًا بالقرار الاعدادي الذي قضى بالاستماع الى كاتب العدل

قرأ ١٠٥
 تاريخ ١٤/٤/٢٠٠٠
 تصديق: محمد
 بوري

1

المذكور ، اكدت في احدي حيثيات قرارها ان اثبات صورية العقد الخطي بين طرفيه لايمكن أن يحصل إلا بموجب مستند خطي باستثناء حالة واحدة هي ثبوت وجود تحايل على القانون لاجراء عمل مخالف للنظام العام او لنص الزامي.

واينه بالفعل فقد أكد كاتب العدل المذكور انه تم تنظيم عقد البيع تحايلاً على القانون ، وانه بالاضافة الى ذلك فإن هذا التحايل ثابت من عدم دفع ثمن المبيع وأن محكمة الاستئناف بعد ان اعتبرت أن افادة كاتب العدل هي اساسية وذات قيمة قانونية عادت فتجاوزت الافادة المنوه عنها وخالفت نص كل من المواد ١٩٥ و ١٩٧ و ٣٨٨ من قانون الموجبات والعقود وعرضت قرارها للفسخ.

٢- في السبب التمييزي الثاني: تشويه مضمون المستندات بذكر وقائع خلافاً لما وردت عليه فيها فضلاً عن مناقضة المعنى الواضح والصريح لنصوصها.

إن محكمة الاستئناف ناقشت المستندات والوقائع بصورة منحازة وسطحية وهذا ما تؤكدته حيثيات القرار المطلوب نقضه لاسيما فيما خص :

أ- الايفاء الذي لم يثبت اطلاقاً ، لابل ثبت عكسه بموجب :

- أقوال كاتب العدل والشهود .

- من الفرق الشاسع بين ثمن المبيع المحدد بتاريخ ١٣/٥/٧٢ حسب زعم المميز بوجهه بمبلغ /٢١٠٠٠ ل.ل. وبين كلفة البناء المحددة ايضاً من قبل المميز بوجهه في لائحة تعليقه على الاستجواب بمبلغ /٤٠٠٠٠٠ ل.ل. .

ب- عدم دفع الثمن أمام كاتب العدل.

ج- اشغال المميز لمستودع في البناء لمدة تزيد عن عشرين عاماً والذي لايمكن تفسيره بأنه على سبيل التسامح.

د- تسديد المميز لثمن المصعد العائد للبناء .

هـ- من رخصة البناء ورخصة الاسكان اللتان تحملان اسم المميز.

وان محكمة الاستئناف تكون بالتالي قد خالفت نص الفقرة السابعة من المادة ٧٠٨ أ.م.م. معطوفة على المادتين ١٣٢ و ٢٥٤ أ.م.م مما يستتبع معه نقض قرارها واعتبار الحكم البدائي نافذاً وفقاً لمضمونه .

وخلص بالنتيجة الى طلب:

أولاً- قبول طلب النقض في الشكل لاستيفائه الشروط القانونية المترتبة.

٢

ثانياً- في الأساس وبعد ابلاغ المطلوب ابلاغه سنداً للمادة ٤٧ من القرار ١٩٢٦/١٨٨ اتخاذ القرار بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه و نقض القرار المذكور للخطأ في تطبيق القانون وبذات الوقت لتضمن المستندات هذا فضلاً عن مناقضة المعنى الواضح والصريح لنصوصها، وبالتالي تصديق الحكم الابتدائي الصادر في ٩٧/٥/٢٦ للأسباب والعلل الواردة فيه.

ثالثاً - تضمين المميز ضده الرسوم والمصاريف والعطل والضرر والاعتاب.

وتبين أن المميز بوجهه قد تبلغ بواسطة وكيله بتاريخ ٢٠٠١/١/١٠ استدعاء النقض ولم يتقدم بأي جواب .

وتبين أن المحكمة بهيئتها السابقة قررت بتاريخ ٢٦/٤/٢٠٠١ رد طلب وقف تنفيذ القرار موضوع الطعن .

بناءً عليه

أولاً- في الشكل

حيث ان المميز أرفق ربط استدعائه صورة طبق الاصل عن القرار موضوع الطعن وسدد الرسم والتأمين المتوجبين و قد صرح انه تبلغ القرار المذكور بتاريخ ٢٠٠٠/١١/٩ ، علماً بأنه ثبت من محضر التبليغ المعاد أنه تبلغ القرار المذكور بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٣ ، فيكون طلب النقض الحاضر الوارد بتاريخ ٢٠٠٠/١١/١٧ ، والموقع عليه من قبل محام في الاستئناف وكيل ، وارداً ضمن المهلة القانونية ومستوفياً للشروط المشار إليها فيقتضي قبوله في الشكل.

ثانياً- في الأساس

١- في السبب التمييزي الاول

حيث أن المميز يعيب على القرار موضوع الطعن مخالفته أحكام المواد ١٩٥ و ١٩٧ و ٣٨٨ م.ع ، ليخلص الى طلب نقض القرار المذكور سنداً للفقرة الاولى من المادة ٧٠٨ أ.م.م.

وحيث أن محكمة الاستئناف قامت بتحليل كافة المعطيات ، التي استند إليها المستأنف بوجهه والتي أخذ بها الحكم الابتدائي للقول بتوفر بدء بيئة خطية تم

استكمالها بالبيئة الشخصية ، لاجل الصورية المطلقة لعقد بيع ١٢٠٠ سهم في العقار رقم ٢٢١ غادير الحاصل بتاريخ ١٩٧١/٥/٣١ .

وحيث أن محكمة الاستئناف قد اعتبرت وفقاً لسلطتها في تقدير وسائل الاثبات المشار إليها ان الوسائل المعروضة المنوه عنها " لا ترقى الى مرتبة بدء البيئة الخطية المناهض لمضمون عقد البيع المدعى صوريته ولم توفر الدليل على هذه الصورية..."

وحيث أن عدم أخذ محكمة الاستئناف بأقوال كاتب العدل كدليل على توفر الصورية يعود وكما سبق ذكره لتقديرها الذي يخرج عن رقابة محكمة التمييز ، علماً بأنه وخلافاً لما أورده المميز فإن المحكمة المذكورة قد ردت استئناف القرار الاعدادي على اعتبار ان سماع اقوال كاتب العدل قد جاء في اطار حق محكمة الدرجة الاولى باتخاذ التدابير التحقيقية حول الافعال المادية الحاصلة في مجلس العقد بحضور كاتب العدل دون ان يعني ذلك ان التدبير المذكور يقصد به اثبات ما يعاكس المستند الخطي ، اما تقديرها لما ورد في الشهادة المشار إليها وبالنتيجة عدم الاخذ بما ورد فيها فلا يعد مناقضاً لما قررته لناحية جواز سماعها ، فلا يعاب على محكمة الاستئناف أي خطأ بهذا الخصوص .

وحيث انه بعد أن نفت محكمة الاستئناف صورية عقد البيع المنوه عنه الذي حدد ضمنه المبيع وثمانه ، فإن سبب الموجب المصرح به في العقد المذكور يعد صحيحاً وفقاً لما تنص عليه المادة ١٩٩ م.ع ، ولا تكون المحكمة المذكورة قد خالفت احكام المواد ١٩٥ و ١٩٧ و ٣٨٨ م.ع ، فيقتضي بالتالي رد الطعن المدلى به لهذه الناحية.

٢ - في السبب التمييزي الثاني

حيث أن المميز يعيب على القرار موضوع الطعن في السبب المنوه عنه تشويبه مضمون المستندات ، إلا انه لم يبين ماهية المستندات التي يزعم بأن محكمة الاستئناف قد شوهدت مضمونها أو ناقضت معناه الصريح والواضح ، بل أشار الى مجموعة قرائن وأقوال شهود وأفعال مادية لم تأخذ بها المحكمة المشار إليها.

وحيث ان تقدير البيئات والمفاضلة بينها يعود لسلطان محكمة الاساس ، كما سبق ذكره.

شأن أن عدم أخذ محكمة الاستئناف بالوسائل المعروضة أمامها للقول بتوفر
بدء بينة خطية أو بشكل عام لإثبات ما يعاكس مضمون المستند الخطي لا يشكل
تسوية لوسائل الإثبات المنوه عنها، فيقتضي عدم الاعتداد بالسبب المذكور
وبالتالي رده.

لذلك

وتأسيساً على ما تقدم و بعد الاطلاع على تقرير المستشار عويس فإنها تقرر
بالاجماع :

اولاً- قبول طلب التمييز في الشكل ورده في الأساس و ابرام القرار الاستئنافي
موضوعه ، و ترفيق اشارته عن الصحيفة العينية للعقار رقم ٢٢١ غادير.
ثانياً- مصادرة التأمين و تضمين المميز الرسوم و المصاريف .

قراراً صدر و أفهم علناً في ٢٩/١٢/٢٠٠٥

الرئيس لحدود

المستشار و رده

المستشار عويس

الكاتب