

رقم الاساس : ٩٩/٢٤١٦

رقم القرار : ٩٤٤

تاريخ الدعوى : ١٩٩٩/٦/١٧

تاريخ القرار : ٢٠٠٠/٨/١٧

محكمة : استئناف بيروت المدنية في بيروت الغرفة الحادية عشرة

رئيس : بشير دادنجي

اعضاء : ليليان سعد و حبيب رزق الله

الجهة المدعية : ساتينك لولجيان

الجهة المدعى عليها : بديع بيرقدار

تصنيف :

ر.ع.

قرار

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة الاستئناف في بيروت - الغرفة الحادية عشرة -

المؤلفة من الرئيس بشير دادنجي و المستشارين ليليان سعد و حبيب رزق الله

لدى التدقيق و المذاكرة

تبين ان السيدة ساتينك لولجيان تقدمت باستحضار بتاريخ ١٩٩٩/٦/١٧ بواسطة وكيلها المحامي نبيل الفغالي استأنفت بموجبه القرار الصادر عن حضرة القاضي المنفرد المدني في بيروت الناظر في قضايا الاجارات و القاضي بضم البت بطلب الاستدعاء الى اساس النزاع .

و قد ادلى الاستاذ فغالي بان المرحوم ارتين قيومجيان زوج المستأنفة كان يشغل على سبيل الاجارة الطابق الرابع الكائن في العقار رقم ٢١٨ زقاق البلاط الجاري على ملكية السادة توفيق و انيس بيرقدار اضطر الى تركه مع عائلته بسبب الاحداث الامنية لحين وفاته في ١٩٩١/٩/٢٥ و ان عند محاولة المستدعية مع اولادها العودة الى المأجور تبين لها ان المالكين قد وضعوا باب حديدي على مدخله و منعوه من الدخول اليه و ذلك رغم وجود دعوى في الاساس مسجلة لدى المحكمة تحت رقم ٩١/٥٨٦٩ بتاريخ ١٩٩١/٦/٦ ترمي الى اسقاط حق المستأجر ارتين قيومجيان في التمديد القانوني و كذلك رغم اقدام المستدعية على التقدم بطلب تعيين خبير امام قضاء العجلة لاثبات اقدام المالكين على اقفال باب المأجور و انه مؤخراً تقدمت المستدعية بطلب امر على عريضة امام القاضي المنفرد الناظر بدعاوى

الإيجارات يقضي بفتح باب المأجور و تمكينها من الدخول اليه فجاء الجواب بضم طلب البت بالاستدعاء الى اساس النزاع .

و قد انتهى وكيل الجهة المستدعية على التقدم بطلب تعيين خبير امام قضاء العجلة لاثبات اقدام المالكين على اقفال باب المأجور و انه مؤخراً ، تقدمت المستدعية بطلب امر على عريضة امام القاضي المنفرد الناظر بدعوى الإيجارات يقضي بفتح باب المأجور و تمكينها من الدخول اليه فجاء الجواب بضم طلب البت باستدعاء الى اساس النزاع .

و قد انتهى وكيل الجهة المستدعية المستأنفة الى طلب فسخ القرار المستأنف لان حق موكلته بالسكن في المأجور هو حق شرعي طالما لم يصدر أي قرار او حكم بالاخلاء و لان ضم البت بالقرار المستأنف الى اساس النزاع من شأنه الاضرار بحقوق المستأنفة و اصدار القرار مجدداً بامر على عريضة في غرفة المذاكرة بفتح باب المأجور العائد للمستأنفة و تمكينها من العودة اليه و السكن فيه طالما لم يصدر أي حكم باخلائها منه .

و ان المستأنف عليه بديع بيرقدار تقدم بلائحة جوابية بتاريخ ١٧/١١/١٩٩٩ بواسطة وكيله المحامين جورج سابا و سهام الاشقر و ادلى بان المستأنفة استدعت في المرحلة الابتدائية بالاستناد الى نص المادة ٦٠٣ أ.م.م. طالبة الى قاضي الموضوع ذات الطلبات الواردة في الدعوى المقدم ضمنها الاستدعاء مما يؤثر على الحل الواجب اضافؤه على هذه الطلبات بحيث ان القاضي الابتدائي قرر ضم البت بالطلب موضوع الاستدعاء الى اساس النزاع و انه كان مفروضاً على المستدعية ان توجه استئنافها الحالي بواسطة القاضي الذي اصدره و الذي يعود له ان يعدل و الا فيحال الملف الى محكمة الاستئناف مما يجعل الاستئناف وفقاً لما قدم فيه مفترقاً الى مرتكزه القانوني و يقتضي رده شكلاً و على سبيل الاستطراد ادلى المستأنف عليه ان المرحوم ارتين قيومجيان انتقل مع زوجته و عائلته الى منطقة الدورة سنة ١٩٧٨ بعد ان تملك منزلاً في هذه المنطقة انهلال سنة ١٩٨٨ سافر ولداه وارتكس و جاك الى الولايات المتحدة الاميركية و عادا بعد وفاة والدهما في ١٩٩٢/٩/٢٥ للسكن في منطقة الدورة في منزل العائلة و السيدة ريتا تزوجت و اقامت مع زوجها علماً ان المستأنفة لاتزال تقيم في ملكها في الدورة و على ذلك فان حق المستأجر في التمديد القانوني يكون قد سقط وفقاً لاحكام الفقرة -هـ- من المادة ١٠ من قانون الإيجارات رقم ٩٢/١٦٠ منذ تملك شقة في الدورة مما يجعل عقد الإيجار مفسوخاً حكماً .

و انتهى المستأنف عليه الى طلب .

١- رد الاستئناف في الشكل سنداً للمادة ٦٠٣ أ.م.م. ورده اساساً سنداً للمادة ١٠

فقرة هـ من القانون ٩٢/١٦٠ .

٢- في مطلق الاحوال ارجاء البت بالطلب الى اساس النزاع .

٣- تضمين المستأنفة الرسوم و المصاريف كافة .

و ان المستأنفة تقدمت بلائحة جوابية بتاريخ ١٩٩٩/١٢/٧ اكدت بموجبها قانونية استئنافها المسند الى المادة ٦٠٣ أ.م.م. التي كرست حق المستدعي الذي رفض طلبه الرجائي بالطعن في قرار الرفض عن طريق الاستئناف و ادلت جواباً على لائحة المستأنف عليه بان المرحوم ارتين ترك المأجور قسرياً بسبب الاحداث الامنية و سكن لدى ابنته ريتا مرسوبيان بفعل القوة القاهرة و ان مسألة تملك المنزل في الدورة بقيت دون اثبات في حين يقع امر اثباتها على عاتق المستأنف عليه وفقاً لاحكام المادة ١٣٢ أ.م.م. و كررت اقوالها الواردة في الاستئناف طالبة رد ما جاء في لائحة المستأنف عليه لمخالفته القانون و الواقع و قد اعد الاثبات و تضمينه الرسوم و المصاريف كافة .

ختمت المحاكمة في ٢٠٠٠/٢/١٤ و ارجئت الدعوى للحكم الى ٢٠٠٠/٥/٣١

بناءً عليه

بما ان موضوع الاستئناف المقدم من السيدة ساتينك لولجيان يتناول قراراً صادراً عن القاضي المنفرد الابتدائي الناظر في دعاوى الايجارات في اطار طلب اصدار قراراً على عريضة يقضي بفتح المأجور موضوع النزاع و تمكين المستدعية من الدخول اليه مع عائلتها.

و بما ان القرار المستأنف وفقاً لما حدد اعلاه قضى بضم الطلب موضوع

الاستدعاء الى اساس النزاع .

و بما ان الاجراء المتخذ من القاضي المنفرد بضم الطلب الى اساس النزاع لا يشكل بحد ذاته قبولاً او رفضاً له و هو لهذه الناحية يعتبر قراراً ادارياً بحتاً و يكون نتيجة لذلك خارجاً عن القواعد و المفاهيم المنصوص عنها في المواد ٥٩٤ الى ٦٠٣ أ.م.م. سيما

منها نص المادة ٦٠٣ التي حددت اصول الطعن بالقرارات الرجائية فاجازت للمستدعي الذي تقدم بطلب و رفض طلبه ان يطعن في قرار الرفض .

و بما انه وفقاً لما تقدم و لكون القرار المستأنف يعتبر لناحية عدم بته طلب الامر على العريضة قبولاً او رفضاً قراراً ادارياً غير قابل للطعن عن طريق الاستئناف فيقتضي رد الاستئناف شكلاً لعدم قانونيته .

و بما ان هذا الاستئناف مقدم من السيدة لولجيان طعنأ بقرار رجائي و يرمي الى فسخ القرار المطعون به في غرفة المذاكرة و هو بالتالي دون اية خصومة فيقتضي اخراج السيد بديع بيرقدار من المحاكمة لعدم قانونية مثوله في الدعوى وفقاً لاحكام المادتين ٥٩٤ و

٦٠١ م.م.

لذلك

نقرر بالاجماع اخراج السيد بديع بيرقدار من المحاكمة و رد الاستئناف شكلاً
للاسباب القانونية المسافة في هذا القرار .

قراراً صدر و افهم علناً بتاريخ ٢٠٠٠/٨/١٧

الرئيس

المستشار

المستشار

الكاتب