

قرار

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة الاستئناف في بيروت - الغرفة الرابعة - المؤلفة من القضاة نعمه لحدود رئيساً
والمستشارين مالك عبلا وايلي بخعازي ،
لدى التدقيق والمذاكرة ،

تبين انه بتاريخ ١٤/٤/٩٧ استأنف كل من السادة وجيه عبود وهدي خيشو وزوجة
السيد منير خيشو وكيلهما المحامية كارول نجم بوجه السيد سمعان دخل الله وكيله المحامي
غسان سلامة الحكم رقم ٩٦/١٥٨٥ الصادر عن القاضي المنفرد في بيروت بتاريخ
٩٦/١٠/٢٣ والقاضي:

١- بقبول الدعوى شكلا ، ورد طلب المدعى عليه بادخال سائر المالكين لعدم الصحة
والفائدة .

٢- باسقاط المدعى عليه وجيه عبود من حقه بالتمديد القانوني في المأجور موضوع الدعوى
الكائنة في الطابق الاول من العقار / ٤٠٦٨ / الاشرافية سندا للمادة ١٠ فقرة (ج) من
قانون الايجار رقم ٩٢/١٦٠ المعدل والزامه باخلائه .

٣- بالزام المدعى عليها هدي خيشو باخلاء المأجور موضوع الدعوى باعتبار اشغالها له
دون مسوغ شرعي والزامها بتسليمه للمدعي خاليا من أي شاغل ودون اية مهلة .

٤- بالزام المدعى عليه وجيه عبود بان يدفع للمدعي رصيد بدلات الايجار المستحقة بذمته
ابتداء من ١/١٠/١٩٨٠ لغاية ٣١/١٢/٩٤ والبالغة / ٢٥٢٠٩٦ / ل.ل. مئتان واثنين
وخمسون الفا وستة وتسعون ل.ل. مع فائدة هذا المبلغ القانونية من تاريخ تقديم
الاستحضار لغاية الدفع الفعلي .

٥- بالزام المدعى عليهم بالتكافل والتضامن بدفع تعويض عن الضرر اللاحق بالمدعي من
جاء الاشغال غير المشروع والذي قدرته المحكمة بمبلغ خمسة ملايين ل.ل. فقط لا
غير .

٦- بررد كل ما زاد وخالف وتضمنين الجهة المدعى عليها كافة الرسوم والنفقات والاعتاب
القانونية .

مالكي الشقة موضوع النزاع وبمعرفةهم وطلب بنتيجتها فسخ الحكم الابتدائي لاسباب الشكالية والاساسية الواردة في لائحته .

وتبين انه بتاريخ ٢٧/١/٢٠٢١ قدم المستأنف عليه المستأنف استئنافا طارئا بلائحة جوابية كرر فيها اقواله السابقة ورد فيها على لائحة المطلوب ادخاله السيد منير خيشو . وانه تقرر اخراجه من المأجور اثر خلاف مع زوجته المدعى عليها هدى خيشو .

وتبين انه في جلسة المحاكمة الختامية حضر وكيل الفراق وكرروا جميع اقوالهم وطلباتهم السابقة وان المحاكمة ارجئت لافهام الحكم .

بناء عليه

اولا : في الشكل .

أ- في الاستئناف الاصلى :

حيث انه لم يتبين من اوراق الملف تاريخ تبلغ المستأنفين للحكم الابتدائي المستأنف فيكون بالتالي استئنافهم واردا ضمن المهلة القانونية .

وحيث ان الاستئناف جاء مستوفيا لباقي شروطه الشكالية فيكون بالتالي مقبولا لهذه الجهة .

ب- في الاستئناف الطارىء:

حيث ان المستأنف عليه ضمن اول لائحة جوابية له استئنافه الطارىء وهو مستوف لباقي شروطه الشكالية فيكون بالتالي مقبولا لهذه الجهة .

ثانيا: في الاساس .

حيث ان المستأنفين يعيبان على الحكم المستأنف توخيا لفسخه خطأه باعتباره تملك المستأنف عليه - المستأنف استئنافا طارئا - ل ١٢٠٠ سهما من العقار حيث المأجور موضوع النزاع كافيا لقبول الدعوى وكون انه اعتبر ان المستأنف الاول تنازل للسيد منير خيشو عن مأجوره - المقرر ادخاله استئنافا - ولا ارتكازه على واقعان ناقصة وخاطئة وغير ثابتة وبتقريره بالزام المستأنفين بالتكافل والتضامن دفع مبلغ خمسة ملايين ل.ل. كتعويض للمدعى .

وذلك للأسباب الاستثنائية التالية :

- ١- في وجوب فسخ الحكم المستأنف كونه اعتبر خطأ ان تملك المدعي ل /١٢٠٠/ سهما من العقار حيث المأجور كاف لقبول الدعوى .
- ٢- في وجوب فسخ الحكم المستأنف كون المستأنف الاول لم يتنازل للسيد منير خيشو عن مأجوره .
- ٣- في وجوب فسخ الحكم المستأنف لارتكازه على واقعات ناقصة وخاطئة وغير ثابتة .
- ٤- في وجوب فسخ الحكم المستأنف لجهة الزام المدعى عليهم بالتكافل والتضامن بدفع مبلغ خمسة ملايين ل.ل. كتعويض للمدعى عليه .

وطالبا بالنتيجة : قبول الاستئناف شكلا وفي الاساس فسخ الحكم المستأنف لجهاته كافة ورد الدعوى للأسباب التي ذكرها ، طالبا اتخاذ القرار باستجواب الطرفين بالذات والمدعى عليه منير خيشو الذي ما زال يقيم في الشقة موضوع النزاع وتضمنين المستأنف عليه الرسوم والمصاريف والعطل والضرر واتعاب المحاماة .

وتبين انه بتاريخ ٩٧/٥/٢٢ قدم المستأنف عليه لائحة جوابية اولى ضمنها استئناف طارئ رد على الاصل ضمنها تصحيحا للوقائع وطلب رده لعدم صحته وعدم قانونية الاسباب المدلى بها التي رد عليها بالتفصيل وطلب بنتيجته :

رد الاستئناف شكلا والاساسا وتعديل الحكم في بنده الثاني لجعل اسقاط المستأنف عليه من حق التمديد بسبب التملك عملا بأحكام الفقرة " هـ " المتوافرة شروطها كسبب ثان للاسقاط وتعديله لجعل المستحقات حتى تاريخ صدور القرار القطعي ، وتصديق الحكم لبلقي جهاته وتضمنين المستأنفين الرسوم والمصاريف كافة ومصادرة التأمين .

وتبين انه بتاريخ ٩٩/٣/٢٥ صدر عن الهيئة السابقة للمحكمة قرارا تمهيدا بأقصى بادخال السيد منير خيشو في المحاكمة وتكليفه بالجواب على جميع الاوراق الاستئنافية خلال مهلة خمسة عشرة يوما من تاريخ تبليغه اياها.

وتبين انه بتاريخ ٢٠٠١/١/١٦ قدم المطلوب ادخاله السيد منير خيشو وكيلته المحامية رينيه عساف لائحة طالبا فيها فسخ الحكم المستأنف لمخالفته الاصول القانونية وانه دخل بموافقة

في حين ان المالك المستأنف استثنافا طارئا يطلب تعديل الحكم في بنده الثاني لجعل اسقاط المستأنف عليه من حق التمديد بسبب التملك عملا بأحكام الفقرة " هـ " المتوافرة شروطها كسبب ثان للاسقاط وتعديله لجعل المستحقات حق تاريخ صدور القرار القطعي .

وحيث يتبين من مراجعة اوراق الدعوى كافة ان السبب الاستثنافي الاول تدرع به المستأنفان بداية ، وانه وان كان المستأنف عليه لا يملك سوى ١٢٠٠ سهم من العقار حيث المأجور موضوع النزاع فان التقدم بدعوى الاسقاط حفاظا على حقوقه وهي من الاعمال الادارية جا ئز له قانونا باعتباره صفة كمالك بالشيوخ ومصالحته من نتيجة الدعوى متوفران ، وبالتالي فان الحكم الابتدائي الذي قضى بذلك يكون في موقعه القانوني السليم ويقتضي رد السبب المتدرع به لهذه الجهة .

وحيث يتبين من صورة الافادة العقارية المبرزة ان المستأنف وزوجته يملكان مناصفة القسم رقم ١٨ من العقار رقم ٤٥٢٤ / الاشرافية ويسكنان فيها ،

وحيث يتبين من ناحية ثانية ان شقيقة المستأنفة دخلت المأجور مع زوجها بعد ترك المستأنفين المأجور والانتقال إلى اشغال شقة يملكانها .

وحيث انه لم يثبت من اوراق الدعوى واقوال الفرقاء موافقة مالكي المأجور او احدهم على اشغال المستأنفة او زوجها المأجور .

وحيث انه يقتضي تبعا لتحقق الشركين رد الاسباب المدلى بها لهذه الجهة والتأكيد على عدم مشروعية اشغال المستأنف عليها وزوجها المقرر ادخاله للمأجور موضوع النزاع .

وحيث انه يقتضي تبعا لتحقق بدلات الاجارة اصلا وعدم ثبوت دفعها وعدم مناقشتها تصديق ما قضى به لجهة توجيهها وحتى تاريخ الاخلاء بالاضافة إلى فائدتها .

وحيث ان المحكمة ترى : على ضوء تمادي سكوت المدعي المستأنف لسنوات على المطالبة بالاسقاط مع ثبوت علمه بالاسباب المتدرع بها وعدم استيفاء البدلات ومجمل ظروف الدعوى ، تخفيض التعويض المحكوم به إلى مليوني ليرة لبنانية والابقاء على الالتزام بالتكافل والتضامن تجاته الجهة المالكة او بعضها .

وحيث انه يقتضي على ضوء التعليل المبين اعلاه والنتيجة المقترنة به فسخ الحكم
المستأنف لجهة قيمة التعويض المحكوم به وتعديله بجعله مليوني ليرة لبنانية وشمول البدلات
حتى الاخلاء الفعلي وتصديقه لباقي جهاته .

وحيث انه لم يعد من فائدة لبحث سائر النقاط والاسباب والمطالب لعدم تأثيرها على النتيجة
التي توصلت اليها المحكمة .

لذلك

تقرر بالاتفاق :

اولا : قبول الاستئنافين الاصلي والطارىء شكلا .

ثانيا : وفي الاساس قبول الاستئنافين جزئياً وفسخ الحكم المستأنف لجهة قيمة التعويض
المحكوم به وتعديله بجعله مليوني ل.ل. واسناد الحكم بالاسقاط لتحقق سببيه المتذرع
بهما بداية وجعل البدلات المستحقة مئامدية حتى الاخلاء الفعلي . والزام المقرر
ادخاله والمستأنفين بالاخلاء وفقا لمضمون الحكم المستأنف ، وبالتالي تصديقه لباقي
جهاته .

ثالثا : تكريك المستأنفين والمقرر ادخاله الرسوم والنفقات واعادة التأمين الاستئنافي .

رابعا : رد كل ما زاد او خالف من اسباب او مطالب .

قراراً صدر في بيروت وافهم علناً بتاريخ ٢٠٠٢/٢٢/١٤

الكاتب / عساف المستشار / بخعازي المستشار / عبلا الرئيس / لحدود