رقم الاساس : 53/ 2000 رقم القرار : 3/ 2000

تاريخ الدعوى : 3/19/ 1996 تاريخ القرار : 2/8/ 2000

محكمة التمييز المدنية - المنطقة بيروت - الغرفة الرابعة.

رئيس : غسان ابو علوان

اعضاء : عبد الغني الحجار وحبيب حدثي

الجهة المميزة : مؤسسات احمد الصاوي زنتوت ورفاقها

الجهة المميز عليها : الاعتماد اللبناني ش م ل0

تصنيف :تجارية

بتاريخ 2/8/ 2000 اجتمعت الهيئة المؤلفة من السادة الرئيس غسان ابو علوان والمستشارين عبد الغني الحجار وحبيب حدثي بحضور الكاتب ريمون عيد وافهم القرار التالي علنا.

باسم الشعب اللبناني

ان محكمة التمييز اللبنانية،غرفتها الرابعة،المؤلفة من الرئيس غسان ابو علوان والمستشارين عبد الغني الحجار وحبيب حدثي

لدى التدقيق والمذاكرة

وبعد الاطلاع على تقرير رئيس المحكمة المقرر غسان ابو علوان المؤرخ في 1/18/ 2000

بما ان مؤسسات احمد الصاوي زنتوت،وكل من خليل ووفيق ورفيق ومالك ونادر وماريه اولاد احمد الصاوي زنتوت،وكيلهم جميعا الاستاذ منير فتح الله، تقدموا باستدعاء نقض مسجل في قلم هذه المحكمة بتاريخ 3/19/ 1996 بوجه المميز ضده،بنك الاعتماد اللبناني ش م ل وكيله الاستاذ سنان براج ؛ طعنا بالقرار الصادر بتاريخ 10/31/ 1995 عن محكمة الاستئناف المدنية في لبنان الجنوبي،الغرفة الثانية، والذي بعد ان عطف على القرار الصادر عن نفس الغرفة بتاريخ 4/11/ 1995،قضى برد الدفع بعدم الاختصاص،وبرد طلب ادخال بنك كونتيننتال الانماء ش م ل وبرد دعوى التملك بالافضلية شكلا

بما ان الجهة المميزة عرضت في استدعائها الاسباب التمييزية التالية :

السبب التمييزي الاول :

فقدان التعليل،أي مخالفة المادة 537 اصول مدنية (مما يشكل سبب النقض المبني على مخالفة القانون والمنصوص عنه في المادة 708 بند 6 اصول مدنية)

تحت هذا العنوان عرضت الجهة المميزة انها اوضحت لمحكمة الاستئناف ان " مؤسسات احمد الصاوي زنتوت " هي شركة تضامن ولها الشخصية المعنوية المستقلة عن شخصية الشركاء،وان مدير الشركة هو عنصر جوهري فيها،الا انه ليس وكيلا عن الشركة ولا عن الشركاء،وان محكمة الاستئناف لم تجب على هذه الوسيلة المدلى بها،وهي ركيزة من ركائز الدفاع،الامر الذي يشكل مخالفة للمادة 537 فقرة 3 اصول مدنية ويوجب نقض القرار سندا للفقرة الاولى من المادة 708 اصول مدنية

السبب التمييزي الثاني :

فقدان الاساس القانون (المادة 708 فقرة 6 اصول مدنية) :

ضمن هذا السبب استعادت الجهة المميزة الوقائع المدلى بها في السبب الاول،وعرضت ان محكمة الاستئناف اعتبرت ان المميزين مالكي المأجور قد اختاروا في البدء حق طلب تحديد البدل العادل،واغفلت واقعة ان مؤسسات احمد الصاوي زنتوت شركة تتمتع بالشخصية المعنوية، فجاء قرارها معيوبا باستثبات غير مكتمل للوقائع،واظهر ان المالكين المدعين ومؤسسات احمد الصاوي زنتوت كما لو انهم شخص واحد،مما يشكل فقدانا للاساس القانوني يوجب نقض القرار موضوع الطعن

السبب التمييزي الثالث :

مخالفة المادة 45 من قانون التجارة البرية والخطأ في تفسيرها وتطبيقها، ومخالفة المبادئ القانونية العامة التي ترعى الشخصية المعنوية للشركات والنتائج المترتبة عليها:

في بحثها لهذا السبب عرضت الجهة المميزة ان المشترع اللبناني يعترف بالشخصية المعنوية لجميع الشركات ما عدا شركة المحاصة،وان الشركة لها ذمة مالية خاصة بها متميزة عن ذمة الشركاء،وهي تتمتع باهلية التصرف والالتزام واكتساب الحقوق

واضافت الجهة المميزة ان محكمة الاستئناف اخطأت في تفسير وتطبيق القانون وخالفت المادة 45 من قانون التجارة بقولها انه لا يسعها الاخذ باقوال الجهة المدعية بانها ظلت خارج اطار الدعويين موضوع البدل العادل

السبب التمييزي الرابع :

تشويه الوقائع واقوال المميزين في الاستحضارات واللوائح، ومخالفة المواد 9و10و 12 من المرسوم الاشتراعي رقم 97 /77 ومخالفة المواد 777 و778 فقرة 1و2 والمادة 804 من قانون الموجبات والعقود، وهي المخالفات التي تدخل ضمن سبب النقض المنصوص عنه في المادة 708 فقرة 1 اصول مدنية

ضمن هذا السبب عرضت الجهة المميزة ان المرسوم الاشتراعي رقم 67/11 تكلم في المادة التاسعة عن حق المؤجر في مراجعة القضاء لتحديد الاجر العادل، فيما تكلم في المادة العاشرة عن مالك العقار وحقه بالتملك بالافضلية،وانه لا يوجد نص قانوني يحرم المالك من ممارسة حقه بالافضلية ان هو بدأ بالمطالبة بالبدل العادل، وان القانون كرس مصلحتين متمايزتين ومستقلتين، سيما وان حق المالك بالتملك بالافضلية ينطوي على حق بالتصرف بينما ان حق تأجير العقار هو من اعمال الادارة

واضافت الجهة المميزة انه اذا كان صحيحا ان اعمال الوكيل يجري مفعولها فيما ينفع الموكل او يضره كما لو كان الموكل نفسه قد اجراها عملا باحكام المادة 804 موجبات وعقود،الا ان ذلك يجب ان يكون داخلا ضمن حدود السلطة التي تخولها الوكالة،وان تنازل المؤجر عن تملك المؤسسة التجارية بالافضلية لا تستلزمه ادارة المأجور التي هي بعهدة المؤسسة عملا بالمادة 777 موجبات وعقود

واضافت الجهة المميزة، بمعرض بحثها في التشويه المنسوب الى اقوالها،ان القرار المميز اعطى لقول المميزين في لائحتهم الاستئنافية الشاملة، بان مؤسسات احمد الصاوي زنتوت كانت تتصرف ضمن صلاحيتها القانونية بوصفها وكيلة عن اولاد المرحوم احمد الصاوي زنتوت،معنى مناقضا للمعنى الحقيقي الذي قصده المميزون، وذلك نتيجة تجاهل القرار للمبادئ القانونية التي عرضتها الجهة المميزة،وان تشويه اقوال المميزين في الاستحضارات واللوائح يوجب نقض القرار موضوع الطعن عملا بالمادة 708 فقرة 7 اصول مدنية

واضافت الجهة المميزة ان التشويه المبينة عناصره اعلاه كان له تأثير مباشر على قرار محكمة الاستئناف في ضؤ مخالفتها لاحكام المرسوم الاشتراعي رقم 67/11 المعدل واحكام المواد 777 و 778 و 804 من قانون الموجبات والعقودج مما يستوجب نقض القرار المذكور

السبب التمييزي الخامس :

مخالفة المادة 10 من المرسوم الاشتراعي رقم 67/11 المعدل والمادة 12 منه فقرتها الاخيرة ومخالفة المواد 398 و 399 و 400 من قانون اصول المحاكمات المدنية

في بحثها لهذا السبب عرضت الجهة المميزة ان القرار موضوع الطعن اعتمد تعليلا اضافيا مفاده ان نص المادة 12 من المرسوم الاشتراعي رقم 67/11 لم يبين كيفية حصول التبليغ للمالك كيما تسري عليه مهلة العشرة ايام لممارسة حق التملك بالافضلية، وانه لا يهم

كيفية اطلاع المالك، فمتى ثبت انه اطلع على العقد، واقر هو بذلك، او ابرز صورة عنه متذرعا به امام مرجع قضاء، فلا يسمع كلامه بعدم حصول التبليغ

واضافت الجهة المميزة ان التبليغ يجب ان يحصل لكافة المالكين،ولكل منهم ان يمارس حقه بالافضلية، واذا فرض ان احدهم تنازل عن هذا الحق،فان ذلك لا يمنع باقي المالكين او احدهم من ممارسته،وان عدم النص عن كيفية التبليغ يوجب الرجوع الىالقانون العام أي الى قواعد التبليغ المنصوص عنها في المادة 397 وما يليها من قانون اصول المحاكمات المدنية

واردفت المميزة انه نتيجة لعدم حصول التبليغ ينبغي اعتبار ان مهلة العشرة ايام لممارسة حق التملك بالافضلية لم تبدأ بالسريان، مما يوجب نقض القرار الاستئنافي لمخالفته احكام المادتين 10 و 12 من المرسوم الاشتراعي 67/11 والمواد 398 وما يليها من قانون اصول المحاكمات المدينة

بما ان الجهة المميزة طلبت قبول استدعاء التمييز شكلا وقبوله اساسا ونقض القرار الاستئنافي المطعون فيه وتعيين موعد للنظر في الدعوى عملا بالمادة 734 اصول مدنية، واعادة مبلغ التأمين التمييزي وتضمين المميز عليه الرسوم والمصاريف وبدل اتعاب المحاماة

بما ان المميز ضده بنك الاعتماد اللبناني اجاب بما يلي :

- ان الجهة المميزة عرضت في لوائحها البدائية والاستئنافية ان مؤسسات احمد الصاوي زنتوت هي شركة،ولم تبين نوع الشركة،وانها تدلي لاول مرة تمييزا بان المؤسسات المذكورة هي شركة تضامن وان لها الشخصية المعنوية المستقلة عن شخصية الشركاء،وان هذا الادلاء فيه مخالفة لاحكام المادة 728 اصول مدنية التي تمنع قبول الاسباب الجديدة امام محكمة التمييز

- ان البيع الجاري ليس بيعا لمؤسسة تجارية، اذ لا يمكن ان يشمل البيع عنصر الزبائن لان هذا العنصر يتبع البنك نفسه وليس الموقع المباع،وبالتالي فانه لا تسري على البيع الاحكام المنصوص عنها في المرسوم الاشتراعي رقم 67/11

- ان الجهة المميزة هي التي ادلت بان مؤسسات احمد الصاوي زنتوت اقامت دعوى البدل العادل،وان المؤسسات المذكورة كانت تقوم بواجبها تجاه موكليها المالكين ضمن صلاحياتها القانونية، فلا يعود لها بعد ذلك ان تتذرع بان الجهة المميزة بقيت خارج دعوى البدل العادل،وان مجرد تقديم تلك الدعوى معناه التمسك بالعلاقة التأجيرية والتخلي عن حق طلب التملك بالافضلية

- ان القرار المميز لم يشوه الحقائق المادية او النصوص القانونية في أي من مندرجاته

- ان المشترع لم يورد اصولا معينة للتبليغ،وان الجهة المميزة علمت بالعقد،وابرزت صورة عنه امام مراجع قضائية

- ان المشترع اعطى المالك حق ممارسة احد حقين: اما المطالبة بالبدل العادل واما طلب التملك الافضلية،ولا تجوز ممارسة هذين الحقين معا،وان لجؤ المالك الى المطالبة باحدهما يعتبر تنازلا عن الحق الاخر

- ان مهلة العشرة ايام لممارسة حق الافضلية قد انقضت قبل سنوات من اقامة الدعوى الحاضرة

بما ان المميز عليه طلب رد استدعاء التمييز شكلا في حال عدم استيفائه لاحد شروطه الجوهرية، ورده شكلا لايراده اسبابا جديدة امام محكمة التمييز، ورد جميع الاسباب التمييزية وابرام القرار الاستئنافي المطعون فيه، وتضمين الجهة المميزة الرسوم والنفقات وبدل اتعاب المحاماة

بناء عليه

في الشكل :

بما ان استدعاء النقض ورد ضمن المهلة القانونية وهو مستوف لكافة شروطه الالزامية، ويقتضي قبوله شكلا

في الاساس :

عن الاسباب التمييزية: الاول والثاني والثالث والرابع مجتمعة :

بما ان الجهة المميزة ادلت بان مؤسسات احمد الصاوي زنتوت لها الشخصية المعنوية المستقلة، وهي باقامتها دعوى البدل العادل انما كانت تقوم بواجبها بوكالتها عن المالكين التي تشمل اعمال الادارة دون اعمال التصرف

بما ان اقامة دعوى البدل العادل هي من اعمال الادارة

بما ان القرار المطعون فيه استند الى المادة 804 من قانون الموجبات والعقود ليعتبر ان الاعمال التي قامت بها مؤسسات احمد الصاوي زنتوت، وضمن حدود سلطتها،يجري

مفعولها في ما ينفع موكليها وما يضرهم كما لو ان المالكين نفسهم قد اجروها،وهي بذلك لم تخالف القانون بل احسنت تطبيقه

بما ان دعوى البدل العادل تنصرف نتائجها على الجهة نفسها،طالما انها جرت ضمن سلطة الوكيلة

بما ان ادلاء الجهة المميزة (بان محكمة الاستئناف لم تجب على الوسيلة المدلى بها وهي ان مؤسسات احمد الصاوي زنتوت هي شركة تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة عن شخصية مالكي العقار، وان قرارها فاقد للاساس القانوني لانه لم يعرض الوقائع التي تبين ان مالكي العقار لم يقيموا دعوى البدل العادل بل ان المؤسسات المشار اليها اقامت تلك الدعوى بصفتها شخصا معنويا مستقلا عن شخصية المالكين،وان محكمة الا ستئناف خالفت نص المادة 45 من قانون التجارة التي يعطي الشركات التجارية باستثناء شركة المحاصة الشخصية المعنوية، وان القرار المطعون فيه شوه اقوال الجهة المميزة وخالف احكام القانون)؛ يبقى البحث فيه من قبيل البحث المستفيض وغير المؤثر علىالحل الذي اعتمدته المحكمة الاستئنافية،وفقا لنص المادة 804 موجبات وعقود ؛ والمسند الى سريان العمل الذي قامت به مؤسسات احمد الصاوي زنتوت باقامة الدعوى بالبدل العادل، على المالكين انفسهم طالما ان هذا العمل قد جرى ضمن صلاحية الوكيلة.

بما ان محكمة الاستئناف،على ضؤ عدم اثبات الجهة المستأنفة ان دعوى تحديد البدل العادل قد سقطت،استثبتت من ان الدعوى المذكورة لازالت موجودة واقعا وقانونا.

بما ان محكمة الاستئناف استثبتت ايضا من ان المالكين قد اختاروا حق طلب البدل العادل،كما استثبتت من رغبتهم في استمرار العلاقة التأجيرية عبر مداعاة وكيلتهم مؤسسات احمد الصاوي زنتوت بالبدل العادل.

بما ان القرار المطعون فيه احسن تطبيق احكام المرسوم الاشتراعي رقم 67/11 بقوله انه لا يسع المالكين التقدم بدعوى تملك المؤسسة بالافضلية،بعد ان ابدوا رغبتهم في استمرار العلاقة التأجيرية،واقاموا الدعوى لتحديد البدل العادل،تلك الدعوى " التي لا تزال موجودة قانونا وواقعا."

بما ان الاسباب التمييزية الاول والثاني والثالث والرابع،تكون مستوجب الرد0

بما ان السبب التمييزي الخامس ينصب على مسألة حصول التبليغ ام لا،وبالتالي على بدء مهلة ممارسة حق الافضلية، وهو يقع على تعليل مستفيض اعتمدته محكمة الاستئناف،ولا يؤثر علىالحل الذي توصلت اليه المحكمة المذكورة بالاستناد الى الاسباب المبينة اعلاه.

بما ان استدعاء النقض يكون مستوجبا الرد في الاساس.

= لذلك =

تقرر قبول استدعاء النقض شكلا ورده اساسا ومصادرة مبلغ التأمين،وتضمين الجهة المميزة الرسوم والنفقات وبدل اتعاب المحاماة.

قرارا صدر وافهم علنا بتاريخ 2/8 / 2000

الكاتب	المستشار	المستشار	الرئيس
ريمون عيد	حبيب حدشي	عبد الغني الحجار	غسان ابو علوان