

هامش

قرار

باسم الشعب اللبناني

إن قاضي الأمور المستعجلة في بيروت

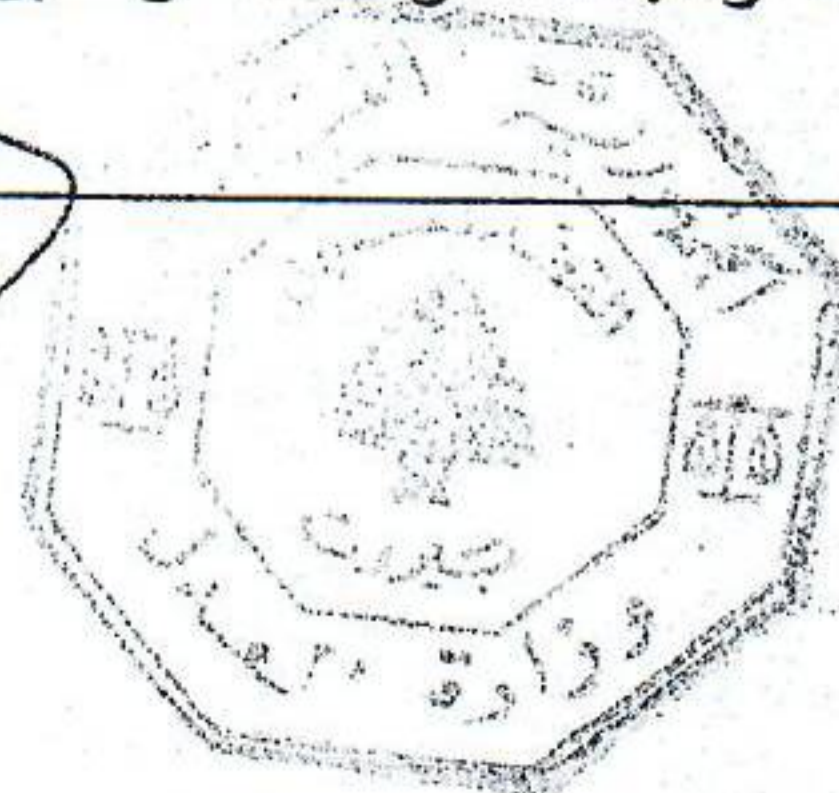
بعد الاطلاع على الأوراق كافة؛

ولدى التدقيق؛

تبين أنه بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٢٧ قدّمت الشركة العربية العقارية ش.م.ل. بواسطة وكيلتها المحامية أميرة معنا وبوجه المدعى عليها وزارة الداخلية والبلديات ممثلة بوزير الداخلية استحضاراً عرضت فيه أنها تملك القسم رقم ٧٦ من البناء القائم على العقار رقم ٦٧٥/ميناء الحصن وقد نظّمت بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٢ مع المدعى عليها عقد إيجار انتهت مدته بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١١ ولم يجدد ولم يجر التوقيع على عقد جديد، وأن الوزارة لا تزال تشغل المأجور بالرغم من انتهاء المدة وأنها طالبتها مراراً بوجود الإخلاء دون استجابة ما اضطرها إلى إنذارها أصولاً بواسطة الكاتب العدل بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٣ فضلاً عن أن المدعى عليها لم تستمر بإشغال المأجور رغم انتهاء مدة العقد فقط بل هي متمنعة عن تسديد بدلات الإيجار والخدمات والمصاريف المشتركة أيضاً، وأن المدعية وجهت بتاريخ ٢٠٢٢/١/١١ كتاباً إلى وزير الداخلية والبلديات تؤكد فيه أن الوزارة لم تبادر إلى توقيع عقد الإيجار عن الفترة الممتدة بين ٢٠٢١/١٢/١٢ و٢٠٢٢/١٢/١١ ولا حتى عن الفترة السابقة وأن الوزارة لا تزال تشغل القسم حتى تاريخه وأنها لم تسدّد البدلات المترتبة منذ ٢٠٢٠/١٢/١٢ حتى تاريخ تقديم الدعوى، وأن بدل الإيجار السنوي هو ٣٥٢٥٥/د.أ. ولم يسدّد منذ ٢٠٢٠ حتى تاريخه أي لثلاث سنوات فيكون مجموع البدلات المتوجبة منذ العام ٢٠٢٠ حتى العام ٢٠٢٣ هو مئة وخمسة آلاف وسبعمائة وخمسة وستين دولار أميركي عدا عن المصاريف المشتركة ولا تزال المدعى عليها متمنعة عن الإخلاء رغم ذلك؛

وأدلت بأنه يقتضي إلزام الجهة المدعى عليها إخلاء القسم ٧٦ من العقار ٦٧٥/ميناء الحصن عملاً بأحكام المادة ٥٧٩ أ.م.م. التي تجيز لقاضي الأمور المستعجلة التدخل بتدبير مستعجل لرفع ضرر محدّق لاحق بالحقوق في ضوء ثبوت إشغال المدعى عليها لعقار المدعية دون مسوّغ شرعي بعد انتهاء مدة العقد في ٢٠٢٠/١٢/١١ ودون توقيع عقد جديد، وأنه قد ترتّب مبلغ مئة وخمسة آلاف وسبعمائة وخمسة وستين دولار أميركي كبدلات إيجار حتى تاريخه؛

Rashid



وطلبت المدعيّة إلزام المدعى عليها بإخلاء القسم ٧٦ من العقار رقم ٦٧٥ من منطقة ميناء الحصن العقارية من أي شاغل تحت طائلة غرامة إكراهية قدرها مئة مليون ليرة لبنانية عن كل يوم تأخير عملاً بنص المادة ٥٧٩ من قانون أصول المحاكمات المدنية رفعاً للتعدي المستمر اللاحق بالجهة المدعية على أن يكون القرار معجل التنفيذ نافذاً على أصله، وإلزام الجهة المدعى عليها بدفع مبلغ مئة وخمسة آلاف وسبعمئة وخمسة وستين كسلفة على حساب بدلات الايجار المترتبة على القسم ٧٦ من العقار رقم ٦٧٥ من منطقة ميناء الحصن العقارية وإلزامها بغرامة إكراهية عن كل يوم تأخير في تسليم القسم نقدرها بمبلغ مئة مليون ليرة لبنانية عن كل يوم وتضمين الجهة المدعى عليها النفقات كافة؛

وتبيّن أنه بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٦ قدّمت المدعى عليها الدولة اللبنانية - وزارة الداخلية والبلديات ممثلة برئيس هيئة القضايا في وزارة العدل، بواسطة وكيلها المحامي نديم زياد حمادة لائحة جوابية أولى عرضت فيها أن هيئة الإشراف على الانتخابات تشغل المأجور العائد للمدعية بموجب عقد إيجار وقد تمّ تحديد بدل الإيجار السنوي بموجب "عقد تمديد الإيجار" المبرز من المدعية والمرتبط بالمأجور بمبلغ /٣٥،٢٧١/ د.أ. عن السنة التعاقدية الممتدة من ٢٠١٩/١٢/١٢ حتى ٢٠٢٠/١٢/١١، كما جرى، وفق أحكام عقد الإيجار، الاتفاق بين المدعية والمدعى عليها على أن يصار إلى تجديد الإيجار السنوي ضمناً حتى نهاية المدة المتفق عليها كما يمكن تجديد هذه المدة باتفاق الفريقين وبالشروط التي يرتئيانها على أن يقوم المستأجر في حال رغب بإخلاء المأجور بإبلاغ المؤجر بموجب كتاب مضمون قبل ثلاثة أشهر من انتهاء الفترة التعاقدية وذلك وبموجب الفقرة "4" من المادة "أولاً" من عقد الإيجار والمعنونة "شروط عامة"، وأن المدعى عليها قامت بتسديد جميع البدلات عن إشغالها المأجور بما فيها تلك المتوجبة عن السنة التعاقدية الممتدة من ٢٠١٩/١٢/١٢ حتى ٢٠٢٠/١٢/١١، لكن الظروف التي مرّت بها البلاد أدت إلى تأخير التسديد، وما يؤكد موافقة المدعية على استمرار إشغال المدعى عليها ما ورد في كتابها الموجه إلى وزير الداخلية والبلديات بتاريخ ٢٠٢٢/١/١١ والذي تضمّن ما حرفيته "بل تستمرون بإشغال هذا القسم حتى تاريخه أي لفترة تأجيرية جديدة بدأت منذ ٢٠٢١/١٢/١٢ الأمر الذي يحتم عليكم التوقيع على عقد إيجار جديد للفترة الممتدة من 12/12/2021 وحتى ٢٠٢٢/١٢/١١ المرفق ريبطاً"، وأضافت المدعى عليها أن المدعية وجهت إنذاراً لها بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٣ تطلب منها تسليم القسمين ٧١ و٧٦ من البناء القائم على العقار رقم ٦٧٥/ميناء الحصن وتسديد مبلغ /٢٣٧،٢٦٠/ د.أ. كبدلات الأمر الذي فاجأها؛ وأدلت المدعى عليها بوجود ردّ الدعوى شكلاً لانتفاء أهلية الجهة المدعى عليها للتقاضي سنداً للفقرة ١/ من المادة ٦٠ أ.م.م. كما عدم قبولها لانتفاء صفة المدعى عليها سنداً للمادة ٦٢ معطوفة على المادة ٩ أ.م.م.، في ضوء أن الدعوى الحاضرة موجهة ضد وزارة الداخلية والبلديات علماً أنها لا تتمتع بالشخصية المعنوية بل هي من عداد الإدارات التابعة لهيكلية الدولة

اللبنانية ما يستوجب بطلان الاستحضار في ضوء عدم تمتع وزارة الداخلية بأهلية التقاضي وعدم قبول الدعوى لانتفاء صفة المدعى عليها، وأضافت بوجود ردّ طلب الإخلاء لعدم الاختصاص تبعاً لعدم توافر شروط التعدي عملاً بالفقرة الثانية من المادة ٥٧٩ أ.م.م. لوجود نزاع جدي حول مدى انقضاء إجازة المدعى عليها ومدى تحقق شروط إخلائها من المأجور، الأمر الذي يعود الفصل فيه لمحاكم الأساس ويخرج عن صلاحية قضاء العجلة في ضوء أن المدعية تتذرع بأن المدعى عليها تشغل المأجور دون مسوغ شرعي في ضوء انتهاء مدة الإجازة في حين أن إجازة الأخيرة ثابتة وأن آخر تمديد حصل في كانون الأول ٢٠١٩، وأن الفقرة الأولى من عقد الإيجار أتاحت للفريقين التجديد الضمني للإجازة على أن يكون للمستأجر أن يعلم المؤجر في حال رغب بإخلاء المأجور بموجب كتاب مضمون قبل ثلاثة أشهر من انتهاء الفترة التعاقدية غير أن المدعى عليها وازبنت على إشغال المأجور بصورة طبيعية وسدّدت البدلات حتى كانون الأول من العام ٢٠٢٠ في حين تعدّر ذلك بعدها لعدم توافر الاعتمادات، وأن المدعية أقرت بالتمديد في كتابها تاريخ ٢٠٢٢/١/١١ عندما طلبت من المدعى عليها توقيع عقد جديد عن الفترة الممتدة من ٢٠٢١/١٢/١٢ حتى ٢٠٢٢/١٢/١١، وأنها لم تعلمها بوجود تسليم المأجور قبل ٢٠٢٣/٦/١٣ فيكون إشغالها قانوني ومسند إلى علاقة تأجيرية فضلاً عن أنه جرى تعليق المهل القانونيّة والقضائية كافة بموجب قوانين تعليق المهل المتعاقبة اعتباراً من ٢٠١٩/١٠/١٨ ولغاية ٢٠٢١/٣/٢٢ وآخرها القانون ٢٠٢١/٢٣٧ الصادر بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٦، فتكون الفترة التعاقدية قد جرى تعليقها، وبالأحوال كافة فإن المادة ٥٤٣ م.ع. تمدد فترة الإجازة المعقودة لأقل من ثلاث سنوات إلى سنوات ثلاث فتكون الفترة التعاقدية ممدّدة حتى ٢٠٢٥/١٢/١٢ في ضوء إقرار المدعية بموجب كتابها الموجه إلى وزير الداخلية قيام علاقة تأجيرية بينها وبين المدعى عليها عن الفترة الممتدة من ٢٠٢١/١٢/١٢ وحتى ٢٠٢٢/١٢/١١ الأمر الذي ينفي وجود أي تعدٍ واضح على حقوق المدعية، وأضافت المدعى عليها بوجود ردّ طلب إلزامها بدفع سلفة وقتية على حساب البدلات لوجود منازعة جدية حول الدين في ضوء أن عدم تسديد البدلات مردّه عدم توافر الاعتمادات اللازمة لوزارة الداخلية والبلديات في ضوء الأزمة المالية التي تمرّ فيها البلاد ما شكّل قوة قاهرة فضلاً عن أن قانون تعليق المهل شمل جزءاً من البدلات الأمر الذي يشكّل منازعة جدية حول مدى استحقاق الدين، فضلاً عن أن المطالبة المبلغه المترتب بذمة المدين تخرج عن مفهوم السلفة الوقتية،

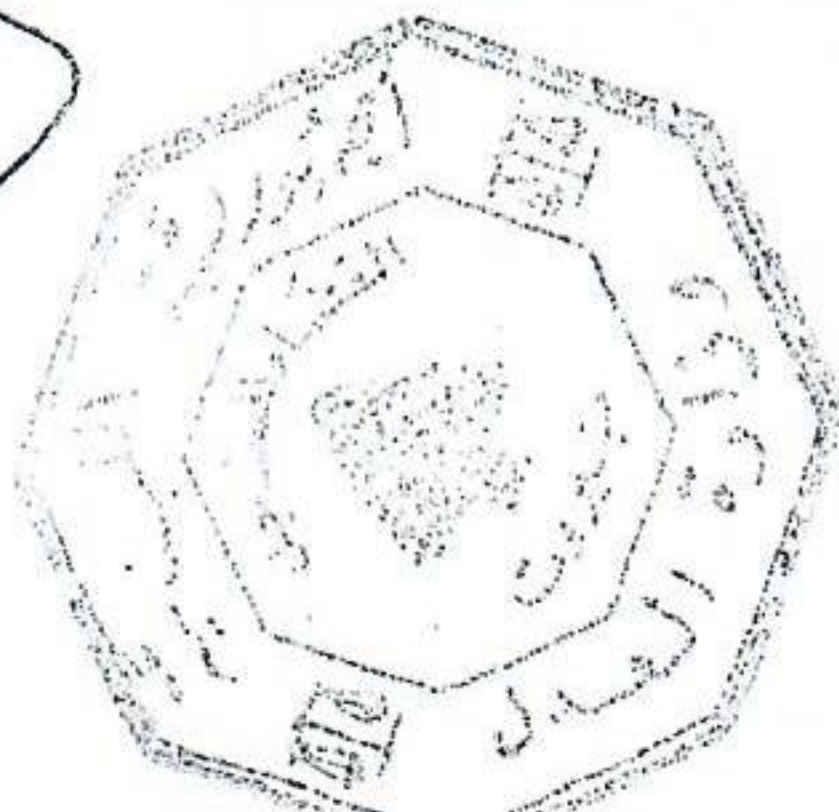
وطلبت المدعى عليها إبطال الاستحضار وردّ الدعوى شكلاً سنداً للفقرة "١" من المادة ٦١/ أ.م.م. لانتفاء أهلية المدعى عليها للتقاضي، وإلا تقرير عدم قبول الدعوى الراهنة لانتفاء الصفة سنداً لنص المادة ٦٢/ معطوفة على المادة ٩/ أ.م.م. وذلك للأسباب المبينة أعلاه، وفي الأساس، رد طلب المدعية بإخلاء المدعى عليها لعدم الاختصاص تبعاً لعدم توافر شروط التعدي على الحقوق والأوضاع المشروعة عملاً بالفقرة الثانية من المادة ٥٧٩ أ.م.م. ولوجود

R. H. H.

نزاع جدي حول مدى انقضاء إجازة المدعى عليها ومدى تحقق شروط إخلائها من المأجور، الأمر الذي يعود الفصل فيه لمحاكم الأساس ويخرج عن صلاحية قضاء العجلة سنداً لما تقدم، ورد طلب المدعية بالحكم بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ على حساب بدلات الإيجارات لعدم توافر شروط السلفة الوقتية المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة ٥٧٩/أ.م.م. في ظل وجود منازعة جدية حول الدين المطالب بسلفة وقتية على حسابه سنداً لما تقدم، وتدريب المدعية النفقات كافة؛

وتبيّن أنه بتاريخ ٢٠٢٤/١/٣ قدّمت المدعية لائحة جوابية عرضت فيها أن المدعى عليها أقرت بعدم وجود عقد إيجار بينهما وبعدم تسديدها أية بدلات حتى تاريخه، وأدلت أن زعمها بوجود ردّ الدعوى شكلاً لانتفاء أهلية وصفة المدعى عليها وزارة الداخلية والبلديات هو محاولة لإطالة المحاكمة والاستمرار باغتصاب ملك المدعية وغير صحيح وغير قانوني في ضوء أن الوزارة هي من وقّعت عقد الإيجار كمستأجرة ويقتضي ردّه، وأضافت المدعية أن إدلاءات المدعى عليها بعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة مستوجبة الرد في ضوء إقرارها بعدم وجود عقد موقع منذ ٢٠٢٠ وحتى تاريخه رغم أن المدعية لم تنكر وجود عقد إيجار لكنه عقد محدد المدة وأن تدزّع المدعى عليها بوجود تمديد وتجديد حكمي للعقد وتعليق مهل غير صحيح أضف إلى أنها لا تستفيد من الخدمات المشتركة لعدم تسديد المصاريف عنها وهي لم تطالب بذلك لعلمها بعدم مشروعية إشغالها، أضف إلى أنها أقرت بعدم تسديد أية بدلات حتى تاريخه وأن هناك منازعة جدية على البدلات لوجود أزمة مالية تمرّ بها البلاد الأمر غير المبرر لعدم تسديد البدلات ما يستوجب إلزامها بالسلفة الوقتية، وكرّرت المدعية أقوالها ومطالبها السابقة كافة؛

وتبيّن أنه بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٢، تقدّمت المدعى عليها بلائحة جوابية ثانية عرضت فيها أنها تشغل المأجور بموجب عقد إيجار موقع بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٢ وجرى الاتفاق مع المدعية على تجديد الإيجار ضمناً حتى نهاية المدة المتفق عليها وأن الكتاب المرسل بتاريخ ٢٠٢٢/١/١١ من المدعية والمعنون "تمديد عقد إيجار" طلبت بموجبه توقيع عقد إيجار جديد دون أن تطلب إخلاء المأجور حتى كتابها تاريخ ٢٠٢٣/٦/١٣، وأنها واطبت على تسديد كامل البدلات حتى ٢٠٢٠/١٢/٢١، وأكدت أن أهلية وصفة المدعى عليها منتفية باعتبار أن مخاصمة الوزارة يتمّ بوجه الدولة اللبنانية بواسطة هيئة القضايا فتكون الدعوى مقدّمة بوجه من لا يحوز لا الصفة ولا الأهلية ويقتضي إبطال الاستحضار الراهن وردّ الدعوى، وفي الأساس، أدلت المدعى عليها بوجود ردّ الدعوى لوجود تجديد ضمني لعقد الإيجار سنداً للفقرة الرابعة من البند الأول من عقد الإيجار الأمر الذي يشكّل نزاعاً جدياً ويخرج الموضوع عن اختصاص القضاء المستعجل في ضوء عدم وجود تعدي واضح، وكرّرت أقوالها ومطالبها كافة؛



وتبيّن أنه بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٧ قدّمت المدعى عليها مذكرة ختامية كرّرت فيها أقوالها ومطالبها؛

وتبيّن أنه بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٨ صدر قرار تمهيدي؛

وتبيّن أنه بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٣ قدّمت المدعية لائحة إنفاذ لقرار إعدادي عرضت فيها أن عقد إيجار كان قد وقّع بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٢ وانتهت مدته في ٢٠٢٠/١٢/١١ دون أي تجديد وانتهت إلى طلب تصحيح الخصومة شكلاً وأساساً واعتبار الدعوى مقدّمة بوجه الدولة اللبنانية - وزارة الداخلية والبلديات - ممثلة برئيس هيئة القضاة؛

وتبيّن أنه بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٩ صدر قرار تمهيدي؛

وتبيّن أنه في الجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٨ اختتمت المحاكمة أصولاً؛

بناءً عليه

أولاً - في الدفع بعدم أهلية وصفة المدعى عليها

حيث إن المدعية تقدّمت أساساً باستحضار دعواها بوجه وزير الداخلية والبلديات غير أنها عادت وطلبت بلائحتها تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٣ تصحيح الخصومة شكلاً وأساساً واعتبار الدعوى مقدّمة بوجه الدولة اللبنانية - وزارة الداخلية والبلديات - ممثلة برئيس هيئة القضاة؛

وحيث إن المدعى عليها تطلب ردّ الدعوى شكلاً لانتفاء أهليتها للتقاضي سنداً للفقرة ١/ من المادة ٦٠ أ.م.م. كما عدم قبولها لانتفاء صفتها سنداً للمادة ٦٢ معطوفة على المادة ٩ أ.م.م.، في ضوء أن الدعوى الحاضرة موجهة ضد وزارة الداخلية والبلديات علماً أنها لا تتمتع بالشخصية المعنوية بل هي من عداد الإدارات التابعة لهيكلية الدولة اللبنانية ما يستوجب بطلان الاستحضار في ضوء عدم تمتّع وزارة الداخلية بأهلية التقاضي وعدم قبول الدعوى لانتفاء صفة المدعى عليها؛

وحيث إن المادة ١٦ من المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/١٥١ المتعلّق بتنظيم وزارة العدل تنصّ على أنه "يتولى رئيس هيئة القضاة تمثيل الدولة في لبنان والخارج أمام جميع المحاكم العدلية أو الإدارية أو التحكيمية على اختلاف أنواعها ودرجاتها وسائر الهيئات ذات الصفة القضائية وذلك إما شخصياً وإما بواسطة أحد معاونيه من قضاة الهيئة أو أحد محامي الدولة"؛

وحيث إن الفقرة الأخيرة من المادة ٦١ أ.م.م. تنص على أنه "في الأحوال التي يكون فيها تصحيح العيب المؤدي إلى البطلان ممكناً، فلا يقترّر إعلان البطلان إذا كان سببه قد زال عند إصدار القاضي للحكم"، كما أن المادة ٦٥ أ.م.م. تنصّ على أنه "إذا كان السبب الناشئ عنه الدّفع بعدم القبول قابلاً للتصحيح، فيرد هذا الدفع إذا كان السبب قد زال عند إصدار المحكمة للحكم"؛

وحيث إن قيام المدعية بتصحيح الخصومة ومداعاة الدولة اللبنانية قبل اختتام المحاكمة يؤدي إلى اعتبار أن الدعوى الرّاهنة مقامة أصولاً بوجه الطرف المفترض مخاصمته عن وزارة الداخلية والبلديات ويكون العيب الذي أصاب الاستحضار قد تمّ تصحيحه قبل إصدار الحكم، ما يستوجب ردّ الدفعين المقدمين من المدعى عليها لهذا السبب؛

ثانياً - في طلب الإخلاء

حيث إن المدعية تطلب إلزام المدعى عليها بإخلاء القسم ٧٦ من العقار رقم ٦٧٥ من منطقة ميناء الحصن العقارية من أي شاغل تحت طائلة غرامة إكراهية قدرها مئة مليون ليرة لبنانية عن كل يوم تأخير عملاً بنص المادة ٥٧٩ من قانون أصول المحاكمات المدنية رفعاً للتعدي المستمر اللاحق بالجهة المدعية؛

وحيث إن المدعى عليها تطلب رد طلب الإخلاء لعدم الاختصاص تبعاً لعدم توافر شروط التعدي على الحقوق والأوضاع المشروعة عملاً بالفقرة الثانية من المادة ٥٧٩/ أ.م.م. ولوجود نزاع جدي حول مدى انقضاء إجازة المدعى عليها ومدى تحقق شروط إخلائها من المأجور باعتبار أن الإجازة ممدّدة ضمناً ولأنها واطبت على إشغال المأجور بصورة طبيعية وسدّدت البدلات حتى كانون الأول من العام ٢٠٢٠، الأمر الذي يُدخّل مسألة الفصل في الدعوى ضمن اختصاص محاكم الأساس ويخرجها عن صلاحية قضاء الأمور المستعجلة؛

وحيث إن الفقرة الثانية من المادة ٥٧٩ أ.م.م. تخوّل قاضي الأمور المستعجلة اتخاذ التدابير الأيالة إلى إزالة التعدي الواضح على الحقوق والأوضاع المشروعة؛

وحيث إن التعدي هو فعل صادر عن شخص خارج نطاق حقوقه المشروعة سواء من الناحية القانونية أو من الناحية التعاقدية، وقد أدّى لدى الشخص الآخر الذي أصابه إلى الإضرار به في حقوقه أو في راحته أو في سلامته أو في شخصه أو أمواله؛

إدوار عيد، ٢٠٠١، موسوعة أصول المحاكمات المدنية والإثبات والتنفيذ، ج ٩، ص ٤٤١.

وحيث إن سند اختصاص قاضي العجلة عند اتخاذ التدابير المنصوص عليها في الفقرة المشار إليها أعلاه هو ثبوت التعدي الواضح على الحقوق والأوضاع المشروعة ولو لم يتوافر شرطا العجلة وعدم التصدي للأساس؛

وحيث يكتفي بالتالي ثبوت حقوق أو أوضاع مشروعة وتعدي واضح لا يرقى إليه الشك ولا يقوم حوله أي التباس أو غموض ليتدخل قاضي الأمور المستعجلة لإزالتها مع الإشارة إلى أن البحث في مدى وجود تعدي واضح على الحقوق والأوضاع المشروعة عملاً بأحكام الفقرة الثانية من المادة ٥٧٩ أ.م.م. لا يحول دون التمحيص في الوقائع والمستندات، لا بل إن ذلك يدخل في صلب اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في هذا الإطار؛

وحيث إنه ثابت وفق المستندات المبرزة في الملف ومدلول أقوال الفريقين أن هناك علاقة تأجيرية بدأت بينهما في العام ٢٠١٩ وتحددت مدتها في العقد على أن تنتهي في العام ٢٠٢٠؛

وحيث إن المادة ٥٤٣ م.ع. تمدد فترة الإجارة المحددة في عقد الإيجار، متى ما كانت دون الثلاث سنوات، إلى ثلاث سنوات، فتصبح بالتالي مدة الإيجار فيما بين الفريقين، التي بدأت في العام ٢٠١٩ وبعد تطبيق أحكام المادة ٥٤٣ م.ع. وتمديدها إلى ثلاث سنوات، منقضية في العام ٢٠٢٢ (٢٠١٩ - ٢٠٢٢)؛

وحيث إنه من المؤكد أن الشركة المؤجرة أرسلت كتاباً في العام ٢٠٢٢ إلى المستأجرة، وفق معطيات الملف، تسألها فيه عن احتمالية تجديد الإجارة عبر توقيع عقد أرفقته هي بكتابها ثم إعادته إليها، ويستفاد من الكتاب المذكور أن إرادة المدعية لم تتجه للتمديد الضمني، بل مشروط بوضوح الكتاب تحقق شرط توقيع العقد وإعادته لاستثبات إرادة المستأجر باستمرار الإجارة؛

وحيث إنه في ضوء عدم ثبوت تحقق الشرط الذي وضعت المدعية وعدم قيام المدعي عليها بالتوقيع على العقد المرفق بكتاب المدعية، لم يعد من موجب للحديث عن تجديد ضمني خاصة وأن المدعي عليها لم تسدد بدلات إيجار عن الفترة الإضافية كما أن المدعية لم تقبضها؛

وحيث إن الجهة المدعية عبرت عن رغبتها بعدم تجديد الإجارة بوضوح عن طريق الكتاب الموجه بواسطة الكاتب العدل في برجا تاريخ ٢٠٢٣/٦/١٣ الذي طلبت فيه من المدعي عليها تسليم المأجور شاغلاً من أي شاغل والأمر الذي أكدته ووافقت عليه المدعي عليها في لوائحها أيضاً؛

وحيث إن الكتاب المذكور أعلاه يدلّ على إرادة المدعية بعدم التجديد فيكون أي إشغال بعد ٢٠٢٣/١٢/١١ من قبيل التعدي الواضح ويجعل من إشغال المدعى عليها إشغالاً دون مسوّغ شرعي ويمسي قضاء الأمور المستعجلة صالحاً لوضع حدّ له؛

وحيث إن المدعى عليها تدلي بأنه جرى تعليق المهل الإلكترونيّة والقضائية والعقدية كافة بموجب قوانين تعليق المهل المتعاقبة اعتباراً من ٢٠١٩/١٠/١٨ وحتى ٢٠٢١/٣/٢٢ وأن آخر قانون صدر بهذا الصدد هو القانون رقم ٢٠٢١/٢٣٧ خاصة المادة ٢ منه، وأن هذا التعليق يشمل المهلة المحددة في عقد الإيجار المنظم فيما بينها وبين المدعية؛

وحيث إن قانون تعليق المهل هو قانون استثنائي يصدر عادة لحماية الأشخاص الذين لم يتمكنوا من ممارسة حقوقهم خلال المهل المعتادة وذلك مخافة من ضياع حقوقهم بفعل حدث خارجي، وإن قانون تعليق المهل الذي تتدرّع ببوده المدعى عليها يتعلّق بالمهل الإجرائيّة لممارسة الحقوق كمهل الإسقاط أو مهل مرور الزمن مثلاً، وهو وإن تناول الموجبات العقدية، فهو لا يمتد إلى تعليق الموجبات التعاقدية المتوجّب تنفيذها ولا يعني إطلاقاً تعليقاً لدفع بدلات الإيجار التي هي الموجب الأساسي الواقع على المستأجر وركن جوهري من أركان عقد الإيجار الذي يؤمّن تحقق الموجب المقابل الملقى على المؤجر عبر تمكين المستأجر من التمتع باستعمال المأجور وتأمين ضمانه له، أضف إلى أن الكتاب الذي أرسلته المدعية وتطلب بموجبه من المدعى عليها تسليم المأجور جاء في مطلق الأحوال بعد انقضاء الفترات التي تمّ تعليق المهل فيها، أضف إلى أنها لم تبادر حتى تاريخه إلى الإقدام على أي تصرّف من شأنه التلميح إلى أنها تتجه نحو تنفيذ الالتزامات المتوجّبة عليها، ما يستوجب ردّ إدلاءات المدعى عليها لهذا النحو؛

وحيث إنه في ضوء ما جاء أعلاه، يمسي إشغال المدعى عليها للقسم موضوع الدعوى من قبيل التعدي الواضح على حقوق المدعى عليها، ما يوجب إلزامها بالإخلاء وتسليم المأجور للمدعية خالياً من أي شاغل؛

ثانياً - في السلفة الوقتية

حيث إن المدعية تطلب إلزام المدعى عليها بدفع مبلغ مئة وخمسة آلاف وسبعمئة وخمسة وستين كسلفة على حساب بدلات الإيجار المترتبة لها بذمة المدعى عليها؛

وحيث إن المدعى عليها تطلب ردّ طلب السلفة الوقتية لعدم توافر شروطها في ظل وجود منازعة جدية حول الدين المطالب به لأن المدعية تطالب بكامل البدلات المتوجبة كسلفة وقتية، وفي ضوء أن التأخير في دفع البدلات سببه عدم وجود اعتماد لدى وزارة الداخلية

والبلديات لتسديدها مردّه الأزمة الماليّة والنقدية التي تمرّ بها البلاد، ولصدور قوانين تعليق المهل؛

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة ٥٧٩ أصول محاكمات مدنيّة تخوّل قاضي الأمور المستعجلة، في الحالة التي يكون فيها وجود الدين غير قابل لنزاع جدّي، منح الدائن سلفة وقتية على حساب حقّه؛

وحيث إن تطبيق الفقرة المذكورة لا يشترط التحقق من توافر شرطي العجلة وعدم التعرّض لأصل الحق، بل يفترض توافر دين غير قابل لأي منازعة جدية إن من حيث مبدئه أو وجوده أو من حيث مداه؛

وحيث إن تحقق قاضي الأمور المستعجلة من غياب المنازعة الجدّية يفترض التيقن من صحّة الموجب واستحقاقه وتوجّبه بصورة لا يرقى إليها الشك، من جهة أولى، ومن أن منازعة المدين صحّة الدين أو توجّبه تفتقر إلى الحد الأدنى من الجدّية وتبدو ظاهرياً غير مسندة إلى أسس قانونية أو واقعية كافية لإثارة الشكّ حول الدين المطالب به؛

وحيث إنه يقتضي من نحو أول الإشارة إلى أن المدعى عليها لم تنازع مطلقاً بقيمة البدلات المتوجّبة أو استحقاقها، ولم تثبت أو حتى تفيد بإقدامها على تسديدها أو تسديد جزء منها ولم تبرز ما من شأنه تبيان ذلك، الأمر الذي يكوّن قناعة بأنها طيلة فترة إشغالها للمأجور، لم تسدّد أي مبلغ للمدعية؛

وحيث إن المدعى عليها تطلب اعتبار أن مطالبة المدعية لكامل قيمة البدلات كسلفة وقتية أمر غير قانوني ويشكّل منازعة جدية؛

وحيث وإن ما ورد في الفقرة الثالثة من المادة ٥٧٩ أ.م.م. لجهة أن قاضي الأمور المستعجلة يمنح سلفة وقتية على حساب الحق، دفع البعض إلى استنتاج عدم جواز منح سلفة وقتية موازية لكامل قيمة الدين، إلا أنّ الأغلبية الساحقة للاجتهاد أقرت بإمكانية منح سلفة توازي الجزء غير المنازع به من الدين وإن كان يشمل الدين كلّّه، ذلك أن المعيار هو فقط عدم قابلية الدين لمنازعة جدية وإن المطالبة بكامل قيمة الدين بحدّ ذاته لا يشكّل منازعة بالدين المتوجب والسند القانوني للمطالبة به، فيكون دفاعها لهذا النحو مستوجباً الرد؛

وحيث إن المدعى عليها تدلي بأنها لم تسدّد البدلات المتوجبة لعدم وجود اعتماد لتسديدها ما يشكّل منازعة جدية؛

وحيث إن عدم توقّر اعتماد أو سيولة لدى المستأجر، خاصة وأن المستأجر هو الدولة اللبنانية نفسها وأن الأسباب التي تنذر بها هي أزمة اقتصادية أصابت البلد بمجمله فلا يوجد

ما يبزر إعطاءها نفسها امتيازات خاصة على حساب الأفراد ولا ترقى إلى مستوى الظروف الاستثنائية التي يمكن اعتبارها قوة قاهرة، أضف إلى أنه لم يثبت أن هذا الأسباب لا زالت مستمرة، كما أنها لا تعطىها الحق بتعديل بنود العقد منفردة، فيكون السبب المتذرع به لعدم تسديد البدلات ليس من شأنه أن ينفي ترتيبها بذمتها وتوجب تسديدها في أوقاتها تنفيذاً لموجباتها العقدية ومستوجباً الرد لهذا النحو؛

وحيث إن المدعى عليها تطلب رد طلب منحها سلفة وقتية في ضوء قوانين تعليق

المهل؛

وحيث إن قوانين تعليق المهل لم تعلق موجب تسديد بدلات الإيجار التي تعتبر الموجب الأساسي الذي يقع على المستأجر للتمتع باستعمال المأجور، أضف إلى أن الظروف الاستثنائية لم يتم اثبات استمرارها في حين أن المدعى عليها أقرت أنها لم تسدد أي من البدلات حتى تاريخه، ما يستوجب رد إدلائها لهذا النحو أيضاً؛

وحيث انطلاقاً من مجمل ما تقدم، يقتضي اعتبار أن منازعة المدعى عليها بإدلاءات المدعي والدين المطالب بسلفة وقتية على حسابه لم ترق إلى المستوى الكافي من الجدية الذي يرفع يد قاضي الأمور المستعجلة عن النظر بالنزاع، ويجعل من مطلب المدعية متوجهاً القبول؛

وحيث إن بدلات الإيجار المتوجبة ثابتة بموجب العقد وعبء إثبات إقدام المدعى عليها على تسديدها يقع عليها وهي لم تبرز ما يثبت أنها سددتها، لا بل أقرت أنها لم تفعل فيكون المبلغ المحدد بعقد الإيجار غير قابل لنزاع جدي واستمرار الإشغال ثابت حتى تاريخه ولم ينزاع أحد بقيمة بدل الإيجار أو الإشغال الذي ترى المحكمة تحديده بما يعادل بدل الإيجار؛

وحيث إن المدعية طلبت إلزام المدعى عليها بدفع سلفة وقتية على حساب البدلات تعادل مبلغ /١٠٥،٧٦٥ د.أ.، في حين تم تحديد بدل الإيجار في العقد المبرز من المدعية بمبلغ /٣٥،٢٧١ د.أ. مفصّل على الشكل التالي: /٢٥،٥٧٥ د.أ. كبديل إيجار سنوي و /٦،٢٠٠ د.أ. كمجموع سنوي للمصاريف والخدمات المشتركة و /٣،٤٩٦ د.أ. ما يعادل ١١٪ كضريبة سنوية على القيمة المضافة، فيكون المبلغ المطالب به كسلفة وقتية يعادل ثلاثة أضعاف المبلغ المحدد في العقد أي ما يعادل بدل إيجار لثلاث سنوات؛

وحيث أن المدعية أفادت بلانحتها تاريخ ٢٠٢٤/١/٣ أن الجهة المدعى عليها "لا تستفيد من أي خدمات في البناء لعدم تسديدها أيضاً المصاريف المشتركة وثمان المازوت وخلافه أي لا يوجب لديها أي تيار كهربائي أو خدمات أخرى" الأمر الذي يرفع عن المدعى عليها موجب تسديد بدلات الخدمات المحددة في العقد لعدم ترتيبها بذمتها في ضوء أن المدعية أقرت بعدم استفادتها من الخدمات المشتركة فيقتضي حسم هذا المبلغ من السلفة الوقتية؛

R. Al. H.

وحيث إنه تمّ تحديد بدل الإيجار في عقد التمديد المبرز من المدعية بمبلغ /٢٥،٥٧٥/ د.أ. ويضاف إليه الضريبة على القيمة المضافة البالغة ١١٪ من قيمة الإيجار دون احتساب المبلغ المتوجّب كمصاريف مشتركة وفق ما تمّ بيانه أعلاه، فيكون المبلغ المتوجّب سنوياً للمدعية بذمة المدعى عليها هو /٢٨،٣٨٨/ د.أ. فقط؛

وحيث إن المدعية تطالب إلزام المدعى عليها بدفع سلفة وقتية عن ثلاث سنوات فقط وفق الشرح المبين أعلاه، فتري المحكمة تحديد السلفة بمبلغ خمسة وثمانين ألف دولار أميركي؛

وحيث يقتضي ردّ طلب إعطاء القرار الرّاهن صفة النفاذ على الأصل لانتفاء ما يبرّر اتخاذ تدبير استثنائي؛

وحيث بالوصول إلى هذه النتيجة، يقتضي ردّ سائر الأسباب والمطالب الزّائدة أو المخالفة إمّا لأنها لاقت جواباً ضمنياً في التعليل المساق أعلاه، وإمّا لعدم الجدوى؛

لذلك

يقرّر:

- ١/ ردّ الدفع بانتفاء الصفة والأهلية؛
- ٢/ إلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعية خالياً من أي شاغل تحت طائلة غرامة إكراهية قدرها خمسة وثمانين مليون ليرة لبنانية عن كل يوم تأخير؛
- ٣/ إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعية سلفة وقتية قدرها خمسة وثمانين ألف دولار أميركي؛
- ٤/ ردّ طلب إعطاء القرار الرّاهن صفة النفاذ على الأصل؛
- ٥/ رد سائر الإدلاءات والمطالب الزائدة أو المخالفة؛
- ٦/ تضمين المدعى عليها النفقات كافة.

قراراً معجلاً للتنفيذ صدر وأفهم علناً في بيروت بتاريخ ٢٧/١١/٢٠٢٥

القاضية

رشا حطيط

Reshwa Hatit

استوفي رسم الطابع المالي

بموجب إيصال رقم 74454

الكاتب

صورة طبق الأصل
نزيلاشعيمان