حكم

باسم الشعب اللبناني

رقم الأساس: ٢٠٢٤/٢

رقم القرار: ٢٠٢٦/٢٠

ان القاضي المنفرد المدني في عاليه، الناظر في قضايا الايجارات،

لدى التدقيق،

تبين أنه بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٥، تقدم وكيلهما المحامي نور عواضة، باستحضار بوجه المدعى عليها عرضا فيه أنهما يملكان العقارات رقم من منطقة وأنه بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٣، وقع الطرفان على عقد إيجار أرض غير مبنية لدى الكاتب العدل برقم استأجرت بموجبه المدعى عليها العقارات المذكورة لسنة واحدة تبدأ من ٢٠١٩/١/١ وحتى ٢٠١٩/١٢/٣١، وأن المادة /٥/ من عقد الايجار حددت بدل الايجار بـ/٢٠،٠٠٠/ د.أ تسدد سلفًا على دفعة واحدة خلال شهر كانون الثاني ٢٠١٩، وان المادة العاشرة من العقد نصت على ان المستأجر يدفع بدل الايجار في محل إقامة المؤجر خلال شهر كانون الثاني وأن كل تأخير في الدفع متجاوزًا اشهر كانون الثاني يفسخ العقد حكمًا على مسؤولية المستأجر دون حاجة لإنذار أو مراجعة قضائية، وأن الشركة المدعى عليها استمرت بإشغال المأجور بالرغم من انتهاء مدة الايجار وعدم تسديد أية بدلات، وقد ترتب بذمة الشركة مبلغ /١٠٠،٠٠٠/ د.أ من تاريخ ٢٠١٩/١/١ وحتى ٢٠٢٤/١/١، وأن المادة الثانية من العقد نصت على أن المستأجر يتعهد بإبراز إفادة تثبت أنه سدد كافة الرسوم والضرائب المتوجبة بذمته كما يتحمل فواتير الكهرباء حتى تاريخ الدفع الفعلي وأن الشركة لم تسدد فواتير الكهرباء، وأن المادة الأولى من عقد الايجار نصت على ان المستأجر يتعهد بإخلاء المأجور عند انقضاء مدة عقد الايجار، وأدليا في وجوب فسخ عقد الايجار بسبب تخلف الشركة عن تسديد بدلات الايجار المترتبة بذمتها وتخلفها عن دفع الضرائب والرسوم وإلزامها بإخلاء المأجور وتسديد قيمة بدلات الايجار البالغة /١٠٠،٠٠٠/ د.أ مع الفائدة القانونية من تاريخ الاستحقاق وتعويض عن بدل العضل والضرر بمبلغ لا يقل عن /٢٥،٠٠٠/ د.أ وإلزام الشركة بدفع رسوم البلدية البالغة /١٨٩،٧٦٩،٠٠٠/ ل.ل. وإلزامها بتسديد الغرامة الاكراهية البالغة /٣٠٠/ د.أ عن كل يوم تأخير في إخلاء المأجور، وأدليا بنص المادة /٥٩٥/ م.ع، والمادة /٢٤١/ م.ع وفي وجوب حبس موجودات الشركة المدعى عليها سندًا لأحكام المادة /٥٧١/ م.ع وخلصا إلى طلب فسخ عقد الايجار لتخلف المدعى عليها عن تسديد بدلات الايجار والبالغ مجموعها /١٠٠،٠٠٠/ د.أ ولتخلف الشركة عن تسديد رسوم البلدية والبالغة /١٨٩،٧٦٩،٠٠٠/ ل.ل. وإلزام الشركة المدعى عليها بإخلاء المأجور وتسليمه إلى المدعيان تحت طائلة غرامة إكراهية قدرها /٣٠٠/ د.أ عن كل يوم تأخير وإلزام الشركة بسداد بدلات الايجار المترتبة بذمتها والبالغة /١٠٠،٠٠٠/ د.أ مع الفائدة القانونية من تاريخ الاستحقاق لتاريخ الدفع الفعلي وإلزامها ببدل العطل

والضرر البالغ /٢٥،٠٠٠/ د.أ نقدًا وإلا استطرادًا على سعر صرف منصة صيرفة، وإلزام الشركة بتسديد الرسوم البلدية البالغة /١٨٩،٧٦٩،٠٠٠/ ل.ل. وحبس موجودات الشركة سندًا للمادة /٥٧١/ م.ع وتضمين المدعى عليها النفقات كافة:

وتبين أنه بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٦، تقدمت الجهة المدعية بلائحة جوابية إنفاذًا لقرار إعدادي؛

وتبين أنه بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٢، تقدمت المدعى عليها، ممثلة بمديرها العام وكيلتها المحامية بلائحة جوابية عرضت فيها أنها تسدد بدلات الايجار وأنها سددت البدلات بموجب شيكات مصرفية وفقًا التالي:

- شيك مصرفي لصالح المدعية بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٩ بقيمة ٥٠٠٠ د.أ
- شيك مؤرخ بـ ٢٠٢١/٨/٢٣ بقيمة ٦٠٠٠ د.أ برقم تم تجييره للمدعية
- شيك مؤرخ بـ ٢٠٢١/١١/٢ بقيمة ١٠٠٠٠ د.أ مسحوب على تم تجييره للمدعية
- مستند إقرار قبض مبلغ ٥٠٠٠ د.أ كدفعة على حساب البدلات المستحقة عن سنة ٢٠١٩ و٢٠٢٠ موقع ومؤرخ في ٢٠٢٢/١٢/١٦
- دفعة نقدية بقيمة ٣٠٠٠ د.أ بيد المدعية بتاريخ كانون الأول ٢٠٢٢.

وأن الطرفان اتفق على ان تقوم المدعى عليها بتسديد دفعات لحين الاتفاق على بدل نهائي وان المدعى عليها قامت بالرد مباشرة على انذار المدعية بكتاب موجه بواسطة الكاتب العدل برقم ٢٠٢٣/٣٣٠٢ تاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٩ وخلصت إلى طلب رد الدعوى لفقدانها الأساس القانوني في ظل ثبوت تسديد المدعى عليها لدفعات على البدلات المستحقة مقابل إشغالها ورد كافة الطلبات المتعلقة بفسخ عقد الايجار والاخلاء والتعويض والعطل والضرر والغرامة الاكراهية لعدم توفر شروطها في ظل توفر حسن النية لدى المدعى عليها وتدريك المدعين النفقات كافة؛

وتبين أنه بتاريخ ٢٠٢٤/٤/١٦، تقدمت الجهة المدعية بلائحة جوابية عرضت فيها ان الرصيد المتبقي بذمة المدعى عليها هو ٧٤،٠٠٠ د.أ كون مجمل المبالغ التي ذكرتها في لائحتها الجوابية هو ٢٦،٠٠٠ د.أ، وكررت اقوالها ومطالبها السابقة؛

وتبين أنه بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٧، تقرر القاء الحجز على الموجودات في الشركة المدعى عليها سندًا للمادة /٥٧١/ أ.م.م؛

وتبين أنه بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٩، صدر قرار إعدادي عن هذه المحكمة قضى بفتح المحاكمة وبتكليف الأطراف بمسائل محددة؛

وتبين أنه بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٧، تقدمت الجهة المدعية بلائحة جوابية إنفاذًا لقرار إعدادي وعرضت أنها ترفض إدلاء المدعى عليها لجهة سدادها مبلغ /٣،٠٠٠/ د.أ نقدًا، وأنها تراجعت عن الدعوى برقم ٢٠٢٠/٧٦، وأنها وقعت على استلام أصل الشك المصرفي المسحوب على لأمر المدعية

ولا علاقة لها بما تم تدوينه أسفل الشك، وكررت أقوالها السابقة؛

وتبين أنه بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٤، تقدمت الجهة المدعى عليها بلائحة جوابية كررت فيها أقوالها ومطالبها السابقة؛

وتبين أنه بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٥، قرار إعدادي عن هذه المحكمة قضى بفتح المحاكمة وبتعيين خبير للقيام بمهمة فنية محددة وأن الخبير ابرز تقريره بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٠؛

وتبين أنه بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣٠، تقدمت الجهة المدعية بلائحة جوابية عدلت بموجبه طلبها لناحية البدلات بحيث يصبح بقيمة /١٦٢،١٦٣/ د.أ وذلك بعد خصم مبلغ /٢٦،٠٠٠/ د.أ المدفوعة من قبل المدعى عليها وذلك وفق تقرير الخبير؛

وتبين أنه بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٩، تقدمت المدعى عليها بلائحة جوابية عرضت فيها ان بدل المثل المحدد من الخبير عال جدًا وانها تتقاضى اتعابها من الدولة اللبنانية بالعملة الوطنية وان طلب الجهة المدعية الإضافي مرتفع جدًا وفي غير موقعه وكررت أقوالها السابقة؛

وتبين أنه في الجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٨، اختتمت المحاكمة أصولًا؛

بناء عليه

١- في الطلب الطارئ

حيث إن الجهة المدعية تطلب تعديل المبالغ المطالب بها؛

حيث إن المادة ٣٠ أ.م.م تشترط أن يكون الطلب الطارئ متلازماً مع الطلب الأصلي أي أن يكون الحل الذي يقرر لأحدهما من شأنه أن يؤثر في الحل الذي يجب أن يقرر للآخر،

وحيث إن طلب الجهة المدعية لا ينفصل بمضمونه وبنتيجته عن الطلب الأصلي، ولا سيما بأن قبول أو رد هذا الطلب الأخير من شأنه أن يؤثر على الحل الذي يمكن أن يقرر للطلب الإضافي، فيكون التلازم موجوداً بين الطلبات المذكورة،

وحيث يقتضي تبعًا لذلك قبول الطلب الطارئ؛

٢- في الأساس

حيث إن الجهة المدعية تطلب فسخ عقد الايجار لتخلف المدعى عليها عن تسديد بدلات الايجار والبالغ مجموعها، بعد تعديلها بموجب الطلب الطارئ، بـ /١٦٢،١٦٣/ د.أ ولتخلف الشركة عن تسديد رسوم البلدية والبالغة /١٨٩،٧٦٩،٠٠٠/ ل.ل. والزام الشركة المدعى عليها بإخلاء المأجور وتسليمه إلى المدعيان تحت طائلة غرامة إكراهية قدرها /٣٠٠/ د.أ عن كل يوم تأخير وإلزام الشركة بسداد بدلات الايجار المترتبة بذمتها والبالغة /١٠٠،٠٠٠/ د.أ مع الفائدة القانونية من تاريخ الاستحقاق لتاريخ الدفع الفعلي وإلزامها ببدل العطل والضرر البالغ /٢٥،٠٠٠/ د.أ نقدًا وإلا استطرادًا على سعر صرف منصة صيرفة، وإلزام الشركة بتسديد الرسوم البلدية البالغة /١٨٩،٧٦٩،٠٠٠/ ل.ل.؛

وحيث تدلي الجهة المدعى عليها بأنها كانت تسدد بدلات الايجار وأنها سددت للجهة المدعية المبالغ التالية:

- شيك مصرفي لصالح المدعية لدى صعب بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٩ بقيمة ٥٠٠٠ د.أ
- شيك مؤرخ بـ ٢٠٢١/٨/٢٣ بقيمة ٦٠٠٠ د.أ برقم ٠٣٧٧٢٠ تم تجييره للمدعية
- شيك مؤرخ بـ ٢٠٢١/١١/٢ بقيمة ١٠٠٠٠د.أ مسحوب على فرنسبنك برقم ٠٣٧٧٢٢ تم تجييره للمدعية
- مستند إقرار قبض مبلغ ٥٠٠٠ د.أ كدفعة على حساب البدلات المستحقة عن سنة ٢٠١٩ و٢٠٢٠ موقع ومؤرخ في ٢٠٢٢/١٢/١٦
- دفعة نقدية بيد المدعية بتاريخ كانون الأول ٢٠٢٢.

وحيث وبالعودة إلى الأوراق المبرزة طي الملف، يتبين أن الطرفان وقعا على عقد ايجار اعطي تاريخًا صحيحًا بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٣؛

وحيث إن العقد المومئ إليه حدد بدلات الايجار بمبلغ وقدره /٢٠،٠٠٠/ د.أ؛

وحيث إن البند السادس من عقد الايجار نصت على وجوب سداد بدل الايجار سلفًا ودفعة واحدة خلال شهر كانون الثاني، وأن المادة العاشرة من عقد الايجار نصت على أن كل تأخير عن الدفع في موعد الاستحقاق متجاوزًا شهر كانون الثاني يفسخ العقد حكمًا على مسؤولية المستأجر دونما حاجة لأي إنذار أو مراجعة القضاء؛

وحيث إن المادة /٢٢١/ م.ع تنص على "إن العقود المنشأة على الوجه القانوني تلزم المتعاقدين ويجب أن تفهم وتفسر وتنفذ وفقًا لحسن النية والانصاف والعرف"؛

وحيث تنص المادة /٥٩٥/ م.ع على فسخ الاجارة لمصلحة المؤجر مع الاحتفاظ له ببدل العطل والضرر إذا لم يدفع ما استحق من بدل ايجار؛

وحيث وتبعًا لذلك، وفي حال تبين أن المدعى عليها تخلفت عن دفع بدلات الايجار، اعتبر العقد مفسوخًا على مسؤوليتها؛

وحيث إنّ عبء إثبات دفع بدلات الإيجار يقع على عاتق المستأجر؛

(يراجع بهذا الخصوص: استئناف بيروت، الغرفة الخامسة المدنيّة، رقم ٨، تاريخ ١٩٦٨/١/٥، العدل ١٩٦٨، ص. ٣١٢)،

وحيث إن الجهة المدعية لم تنكر سداد المدعى عليها للمبالغ المذكورة أعلاه، باستثناء المبلغ النقدي البالغ /٣،٠٠٠/ د.أ، وأقرت أنها تقبل خصم مبلغ /٢٦،٠٠٠/ د.أ من المبالغ المتوجبة بذمة المدعى عليها؛

وحيث إنه وبثبوت عدم سداد الجهة المدعى عليها للبدلات المتوجبة بموعدها، بحسب ما تم بيانه أعلاه، يكون بند الإلغاء المذكور في البند العاشر من عقد الايجار، الامر الذي يقتضي معه إعلان فسخ عقد الإيجار وإلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور وبتسليمه الى المدّعي فوراً خالياً وشاغراً من أيّ شاغل تحت طائلة غرامة إكراهية قدرها /٢٠،٠٠٠،٠٠٠/ ل.ل. عن كل يوم تأخير؛

وحيث وبالنسبة للبدلات، فإن الخبير المكلف من قبل هذه المحكمة، حدد بدلات المثل بمبلغ وقدره /١٦٣،١٦٨/ د.أ، وراعى في تنفيذه للمهمة الموكلة إليه الاصول القانونية المفروضة وحافظ على مبدأ الوجاهية، وتقيّد ببنود المهمة، فترى المحكمة الأخذ بتقريره المبرز في الملف، ورد كافة الانتقادات الموجّهة إليه،

وحيث إن الجهة المدعية تطلب سداد مبلغ /١٦٢،١٦٣.٥/ د.أ، أي أقل من المبلغ المحدد من قبل الخبير، فترى المحكمة إجابة الطلب تبعًا لما جرى بسطه أعلاه، ويقتضي إلزام المدعى عليها بسداد هذا المبلغ للجهة المدعية؛

وحيث إنّه، وعلى ضوء النّتيجة التي خَلُصَت إليها المحكمة، لم يعد من حاجة لبحث سائر الأسباب والمطالب الزّائدة أو المخالفة، إمّا لعدم الجدوى وإمّا لكونها لقيت جواباً ضمنيّاً في سياق البحث المساق أعلاه؛

لذلك

يحكم:

١- إلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور الكائن في العقارات رقم وتسليمه إلى الجهة المدعية فورًا خاليًا من أي شاغل، تحت طائلة غرامة إكراهية قدرها /٢٠،٠٠٠،٠٠٠/ ل.ل. عن كل يوم تأخير في التنفيذ؛

٢- إلزام المدعى عليها الشركة بأن تدفع إلى الجهة المدعية مبلغًا وقدره /١٦٢،١٦٣.٥/ د.أ (مئة واثنان وستون، مئة وثلاثة وستون ونصف دولار أميركي) أو ما يعادله بالعملة الوطنية بتاريخ الدفع الفعلي؛

٣- رد كل ما زاد أو خالف؛

٤- تدريك المدعى عليها النفقات كافة؛

حكماً صدر وافهم علناً في عاليه بتاريخ ١٩/٣/٢٠٢٦ القاضي (ابو علي)

الكاتب

صورة طبق الأصل أصليت بتاريخ ٢/٣/٢٠٢٦

رئيس قلم