

هامش

٤٤

## حكم باسم الشعب اللبناني

لنّ قاضي الأمور المستعجلة في صور،  
لدى التدقيق،

٢٠٢٤/١٢/١٤

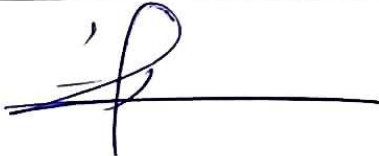
تبين أنّه في تاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٦ قدّم المدعي ناصر سامي عرب بواسطة وكيله المحامي وائل الزين استحضاراً في وجه المدعى عليها شركة مارينا - MARINA ش.م.م.، عرض فيه أنّه في تاريخ ٢٠١٨/٩/١٧، استأجرت المدعى عليها من المدعي كامل الصالة الكبرى البالغة مساحتها ٣٨٥ متراً مربعاً الواقعة في الجهة الجنوبية الغربية من البناء القائم على العقار رقم ٢٠٢٩/ من منطقة صور العقارية بموجب عقد إيجار ذو توقيع خاص، حيث تبدأ مدة عقد الإيجار بمقتضى المادة الثانية منه في تاريخ ٢٠١٨/٩/١٧ وتنتهي حكماً في تاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٤، وهي مدة غير قابلة للتجديد أو التمديد إلا برضى الطرفين الخطي، وقد حدد بدل الإيجار السنوي وفقاً لأحكام المادة الثالثة من عقد الإيجار بمبلغ وقدره ٦٣,٦٠٠ دولار أميركي (ثلاثة وستون ألف وستماية دولار أميركي)، وحددت أيضاً وجهة استعمال المأجور وفقاً لأحكام المادة الرابعة من العقد بمطعم وسناك وصالة للحفلات والأعراس وإقامة حفلات غنائية على أنواعها، وأنه في تاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٣ أي وقبل انتهاء عقد الإيجار بسبعة أشهر، وجه المدعي للمدعى عليها إنذاراً خطياً منظم أصولاً لدى دائرة الكاتب العدل في صور الأستاذ طارق نعمة سجل تحت الرقم ٢٠٢٤/٦٠٤٩ أُنذرها بمقتضاه بوجوب إخلاء المأجور عند انتهاء مدة عقد الإيجار أي بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٤ وإعادته إلى حالته تحت طائلة إخلاء المأجور قضائياً ودفع جميع البدلات مع العطل والضرر، وأنه في تاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٤، تبلغ المفوض بالتوقيع عن الشركة المدعى عليها محمد قاسم سويدان بالذات واستلم أوراق الإنذار المذكور أعلاه ووقع، وراجع المدعي المدعى عليها مراراً وتكراراً وطالبها بوجوب الإخلاء الفوري للمأجور إعمالاً لأحكام عقد الإيجار والإنذار إلا أنه لم يلق منها ولغاية تاريخه إلا المماطلة والتسويف وعدم التجاوب والتادي في سلوك الغصب لحقوق الغير المشروعة والتعدي عليها بصورة صارخة وواضحة لا تحتمل الالتباس أو الشك، ضاربة بعرض الحائط ما ألزمت نفسها به بموجب أحكام المادة العاشرة من عقد الإيجار والتي تنص على ما حرفيته: "عند انتهاء أجل العقد، يتوجب على الفريق الثاني تسليم المأجور للفريق الأول بحالة جيدة، بحيث يعتبر بقاءه فيه بعد الأجل المذكور من قبيل الاحتلال والغصب الذي يخول حكماً القضاء المستعجل في صور للتدخل اختصاصاً عن طريق الحكم بالتسليم الفوري، وتغريمه مبلغاً وقدره ٢٥٠ دولار أميركي عن كل يوم تأخير في الإخلاء حتى التخلية الفعلية"، وأدلى أنه من الثابت أن المدعى عليها لم تبادر إلى

١

٢

إخلاء المأجور في الأجل المحدد في العقد رغم إبلاغها أصولاً بواسطة الكاتب العدل بوجوب الإخلاء وبما أن استمرار المدعى عليها وإمعانها في إلحاق أضرار بالمدعى يشكل تعدياً واضحاً وصريحاً على الحقوق المشروعة بما لا يحتمل الالتباس وينبغي التصدي له ووقفه فوراً، وبما أنه يعود المدعى عليها منذ تاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٤ لغاية تاريخ تقديم الاستحضار الراهن شاغلة للمأجور لمدة ١٠٣ أيام ويكون بالتالي قد ترتب في ذمتها غرامة إكراهية متراكمة قدرها حتى تاريخه ٢٥,٧٥٠ دولار أميركي عن أيام التأخير، وبما أن إشغال المدعى عليها للمأجور قد أضاعى من قبيل الغضب والاحتلال ويخول لقاضي الأمور المستعجلة في صور سنداً للمادة ١٠ من الاتفاقية والمادة ٥٧٩ أ.م.م. التدخل اختصاصاً لاتخاذ كافة التدابير الاحتياطية والوقائية وإزالة التعدي على الحقوق المشروعة وفرض الغرامة الإكراهية وتصفيته ومنح الدائن سلفة وقتية على حساب دينه، لذلك طلب المدعي إلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور وتسليمه له فوراً شاغراً من أي شاغل والذي هو كناية عن الصالة الكبرى المستأجرة البالغة مساحتها ٣٨٥ متراً مربعاً، والواقعة في الجهة الجنوبية الغربية من البناء القائم على العقار ٢٠٢٩ من منطقة صور العقارية تحت طائلة غرامة إكراهية قدرها ٢٥٠ دولار أميركي عن كل يوم تأخر في الإخلاء اعتباراً من تاريخ صدور الحكم سنداً للمادة ٥٧٩ أ.م.م.، وإلزام المدعى عليها بدفع سلفة وقتية قدرها خمسة وعشرون ألف وسبعمائة وخمسون دولار أميركي على حساب الدين الثابت المترتب في ذمتها عن الفترة الممتدة من تاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٤ حتى تاريخ تقديم الاستحضار الراهن سنداً للمادة ١٠ من عقد الإيجار والمواد ١٦٥ و ٢٢١ و ٢٦٦ من قانون الموجبات والعقود والمادة ٥٧٩ أ.م.م.، وتدريب المدعى عليها المصاريف والرسوم والنفقات والأتعاب كافة،

تبين أنه في تاريخ ٢٠٢٥/٧/١٦ قدم المدعي لائحة عرض فيها أنه في ضوء ثبوت سوء النية، تأيدت التعدييات الواقعة على حقوق المدعي المشروعة باليقين لا الاحتمال وبما لا يحتمل ريب الالتباس من خلال العقد و انتهاء مدة العقد والانتذار و ماطلة والاستمهال بعد مرور شهرين والتوقف عن الدفع وعدم ورود جواب حتى تاريخه واقفال المأجور منذ ٧ أشهر دون أي صيانة أو معاينة أي منذ تاريخ انتهاء مدة العقد و تحويل المأجور الى مستودع مقفل الموجودات المطعم الى حين وجود بديل، ولما كان الاستمرار في اقفال المأجور دون صيانة او معاينة لا سيما بعد الأضرار التي لحقت به جراء الحرب والقصف، وقبل حلول موسم الصيف الذي يتطلب جاهزية المطعم لاستقبال الزبائن، يفضي إلى وقوع ضرر محقق وشيك يكاد يكون حالاً لا محتملاً، ما يقتضي معه اتخاذ تدبير مستعجل وفوري لإزالة التعدي الواقع على حقوق المدعي المشروعة، والسماح له بالبداية بأعمال الترميم والتأهيل الضرورية لاستعادة جاهزية المأجور للعمل واستثمار موقعه الذهبي قبل فوات الأوان، ولما كانت الجهة المدعى عليها وبالسلوك الذي لا يتصف إلا بالتسويق والمباطلة وغضب سلوك الغير قد عمدت منذ فترة طويلة إلى إقفال المأجور لمدة تجاوزت السبعة أشهر، مما يشكل تعدياً واضحاً وصارخاً على حقوق المدعي المشروعة، ويهدف بشكل مباشر إلى تفويت فرص تعاقدية هائلة كانت ستدر عليه منافع اقتصادية كبيرة، خصوصاً في ضوء الموقع الاستراتيجي للمأجور وقرب حلول فصل الصيف، بالإضافة إلى إلحاق ضرر جسيم بالمأجور الذي يحتاج إلى صيانة دورية ومستمرة، لا



سيما بعد الحرب والقصف الذي ضرب مدينة صور، وفي ضوء الإنذار الموجه إلى الجهة المدعى عليها برغبة المدعي بعدم التجديد لإنهاء العقد وإبلاغه بضرورة تسليم المأجور وفي ضوء توافر عنصر العجلة ودون التعرض لأساس الحق، فإن قاضي الأمور المستعجلة يملك الصلاحية الكاملة لإزالة هذا التعدي الواضح، وتمكين المدعي من استثمار حقه في المأجور وتجنب المزيد من الخسائر الفادحة التي تزداد يوماً بعد يوم، وطلب الترخيص للمدعي فوراً بالدخول إلى المأجور واستلامه والقيام بكافة الاعمال اللازمة لصيانتها ورفع الغبار عنه وتعيينه حارساً قضائياً على موجوداته الى حين البت بالقضية على أن يكون القرار معجل التنفيذ نافذاً على أصله، إلزام المدعى عليها بغرامة إكراهية يومية قدرها /١٠٠/ دولار أمريكي عن كل يوم تأخير في تنفيذ القرار القضائي بالإخلاء والتسليم، وذلك اعتباراً من تاريخ صدور هذا القرار وحتى تاريخ التسليم الفعلي للمأجور، إلزام المدعى عليها بدفع سلفة وقتية وقدرها خمسة وعشرون الف وسبعائة وخمسون دولاراً نقداً على حساب الدين الثابت في ذمتها عن الفترة الممتدة من تاريخ إنتهاء العقد حتى تاريخ تقديم الإستحضار الراهن،

تبين أنه في تاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٥ قدم المدعي لائحة كمر فيها مطالبه السابقة،

تبين أنه في تاريخ ٢٠٢٥/٨/١٨، قدمت المدعى عليها شركة مارينا ت.ب.، وكيلها المحامي حيدر عز الدين، لائحة جوائية عرض فيها انه أن المدعي أجره كامل الصالة الجنوبية الغربية والكائنة على العقار رقم ٢٠٢٩ من منطقة صور العقارية لمدة تبدأ من ٢٠١٨/٩/١٧ وتنتهي في ٢٠٢٤/١٢/١٤، على ان يستعمل المدعى عليه المأجور بإنشاء مطعم على الشارع البحري في صور تحت مسمى تجاري "مطعم المرسى" وبالتالي مدة الايجار الذي يحق للمدعى عليه الاستفادة منها هي ست سنوات كاملة، وأنه افتتح "مطعم المرسى" في المكان المشار اليه وبدأ نشاطه السياحي التجاري فيه ومن المعلوم طبعاً أن المشاريع السياحية تحتاج في انطلاقتها واستمراريتها الى توافر عناصر الاستقرار مجتمعة، ولا يخفى على احدهم انه منذ العام ٢٠١٩ لم يتوفر في لبنان اي عامل من عوامل الاستقرار لا السياسية ولا الاقتصادية ولا الصحية، وبالرغم من ذلك التزم المدعى عليه طيلة مدة العقد بكامل موجباته القانونية والعقدية وسددت بدلات الإيجار في مواعيدها، وقبل انقضاء مدة العقد، أقدم المدعي وبشكل تعسفي على قطع المياه والكهرباء وتسكير أنابيب الغاز عن المأجور، ما ألحق أضراراً جسيمة وفادحة وشكل إخلالاً جسيماً بالتزاماته كؤجر، وأدلى بالدفع بعدم الاختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة إذ أن نزاع الإخلاء بعد إنتهاء المدة العقدية مع وجود قوانين استثنائية علقته المهل وأثرت على تاريخ الإنهاء، هو نزاع جدي يستوجب تفسير العقد وتطبيق قوانين خاصة مما يجعله خارج صلاحية قاضي العجلة، وأن الخلاف حول مدى انقضاء مدة العقد بعد تطبيق قوانين تعليق المهل يشكل نزاعاً جدياً يمنع تدخل قضاء العجلة ويخرج عن اختصاصه النوعي للنظر فيها، واستطراداً إنّ قوانين تعليق المهل القانونية والعقدية، والتي بموجبها توقفت سريان محلة العقود، وعليه ان المدعى عليه مازال يستفيد من المهل ويقائه في المأجور في هذه الحالة لا يعد من قبيل الاحتلال

١

٣

٣

٣٥

والغصب، وأنّ العقد الموقع سنة ٢٠١٨ لمدة ٦ سنوات ينتهي نظرياً سنة ٢٠٢٤، لكن مع احتساب التعليق المشار إليه (حوالي سنتين) يصبح الإتهاء الفعلي حتى سنة ٢٠٢٦ ما يجعل دعوى الإخلاء سابقة لأوانها، وأنّ المدعي تعسف بقطع الخدمات الأساسية عن المأجور إذ سنداً للمادة ٥٨٠ م.ع.م. تلزم المؤجر بتأمين المستأجر من الإنتفاع بالمأجور، وإن قطع الكهرباء و المياه يبرر رد دعوى الإخلاء وبشكل تعسفاً في استعمال الحق، وإن حرمان المستأجر من الخدمات الأساسية التي يزود بها المطعم، وتجاهل القوانين الإستثنائية لإخلال هذا المبدأ، وطلب إصدار بقبول اللائحة الجوابية شكلاً، ورد الدعوى شكلاً وسائر الطلبات اللاحقة لعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة نوعياً، واستطراداً في الأساس رد الدعوى لعدم انقضاء مدة العقد بعد احتساب تعليق المهل القانونية، ورد جميع الطلبات اللاحقة سيما التدابير المستعجلة، إلزام المدعي بإعادة وصل المياه والكهرباء فوراً تحت طائلة غرامة إكراهية يومية مقدارها ٥٠٠ دولار أمريكي وحفظ حق المستدعي ضده بالمطالبة بالتعويض أمام المرجع المختص وتدريب الجهة المدعية كافة الرسوم والنفقات والمصاريف والأنعاب كافة،

تبين أنه في تاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٠ قدّم المدعي لائحة جوابية عرض فيها المدعي عليها أقفلت ابواب المأجور (مطعم المرسي) بدافع ضرب مركزه التسويقي والتجاري في وسط مدينة صور واثارة البلبله والشكوك حول قانونيته وتفويت فرص تعاقدية وتحويل المأجور الى مستودع لموجودات المطعم الى حين وجود بديل وذلك منذ أكثر من ١٠ أشهر، حيث عمدت المدعي عليها الى تركه دون صيانة او تأهيل حتى امسى (كالخربة بالسلوك السلبي الذي لا يتصف الا بالامتناع لممارسة شتى انواع الضغط على المدعي ضاربة بعرض الحائط ان مدينة صور قد تعرضت خلال فترة العدوان الاسرائيلي الى قصف عنيف طال كافة احيائها ومنها الحي الذي يقع فيه المأجور على مسافة امتار وان التصدع والتشققات الداخلية قد نخرت عمق التشطي في الخرسانة الاسمنتية ونالت منه دون اجراء اي معاينة او صيانة فيه ما يشعل وضوح التعدي الواقع على الحقوق المشروعة وتأسيساً على ما تقدم ان المأجور مقفل ومتروك واقعياً منذ ٢٠٢٤/١٢/١٣ وقد تعمدت المدعي عليها ابقاء جزء كبير من موجودات المطعم داخله توسلاً لابتزاز المال، كونه قد تنامى الى علمها ان الجهة المدعية بصدد بيع العقار والصفقة معلقة على ترك المدعي عليها للمأجور حيث يتخذ من اغتصابه للمأجور حالياً وسيلة ابتزاز مالي وقد طالب مراراً الجهة المدعية بدفع مبلغ مالي تتجاوز قيمته ١٠٠,٠٠٠ د.أ. مقابل اخراج المعدات التي ابقاها داخله، في ضوء تعسف المدعي عليها بالأساليب الملتوية بدافع اطالة أمد المحاكمة وبالنظر الى آثار العطلة القضائية على سير الجلسات، بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٥ تقدم المدعي بطلب اتخاذ تدبير مستعجل يقضي بتعيينه حارساً قضائياً على المأجور بالنظر للخراب والتكسير الذي حل به وفقاً لما هو ثابت من كافة الصور المبرزة في الملف وقد اب لغت المدعي عليها بالطلب بعد ايام قليلة دون ان تبادر الى اي جواب، وأنه في تاريخ ٢٠٢٥/٨/٧ بعد مرور أشهر متتالية على الاقفل سارعت الاخيرة بسلوك يتصف بالاختلاق والمناورة والتزوير ومحاوله تكوين دليل باطل الى تنظيم افادة كاذبة صادرة عن لجنة الصحة في بلدية صور تفيد ان المطعم مقفل بسبب قطع المدعي للمياه والكهرباء عن المأجور حيث حاولت

المدعى عليها استدراكاً نشئ الواسائل المتتوية ان تنسب سبب الاقفال الى المدعى، وآته في تاريخ ٢٠٢٥/١٠/٧ وفي ضوء اعمال التخريب والتكسير والغصب اصدر المحامي العام الاستثنائي في الجنوب قراراً ادارياً قضى بحتم المأجور بالشع الاحمر، وذلك بعد ان تثبتت النية العامة الاستثنائية من كافة تجاوزات المدعى عليها التي افتتحت مطلعاً آخر منذ تاريخ انتهاء عقد الايجار موضوع الدعوى الراهنة في ذات الشارع البحري، وأدلى بوجود رد الدفع الشكلي المدلى به لعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة، إذ أنه يتبين من كافة أوراق الملف وبشكل واضح وجلي وما لا يحتمل الشك او الالتباس أنه بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٣ أي وقبل انتهاء عقد الإيجار بسبعة اشهر قد وجه المدعى للمدعى عليها إنذاراً خطياً منظم أصولاً لدى دائرة الكاتب بالعدل في صور الأستاذ طارق نعمة سيجل تحت الرقم ٢٠٢٤/٦٠٤٩ أنذرها بوجود إخلاء المأجور عند انتهاء مدة عقد الإيجار أي بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٣ وما أنه من الثابت أن المدعى عليها قد تبلفت الإندار ولم تبادر إلى إخلاء المأجور في الأجل المحدد رغم إبلاغها أصولاً، وما أن استمرار المدعى عليها وإمعانها في إلحاق أضرار بالمدعى بشكل تعدياً واضحاً وصریحاً على الحقوق المشروعة بما لا يحتمل الالتباس وينبغي التصدي له ووقفه فوراً، ومع ثبوت انتهاء عقد الإيجار الموقع بين الطرفين وإنذار المدعى عليها بالإخلاء وتبلفتها بذلك، فإن استمرارها بإشغال العقار أمسى دون أي مسوغ قانوني وأضحى تعدياً واضحاً على حقوق المدعى يستوجب معه اتخاذ التدابير المؤقتة والمستعجلة لحماية هذا الحق كونه حق مشروع يضمن القانون حمايته وهو ساطعاً ولا نزاع جدي حوله، ومعه يكون قاضي الأمور المستعجلة مختصاً لرفع هذا التعدي وبالتالي للنظر في النزاع ما يستوجب معه رد الدفع المدلى به لهذا الناحية، وبوجود رد الإدلاء بقوانين تعليق المهل العقدية والقانونية لعدم قانونيته، إذ إن قوانين تعليق المهل هو قوانين أصدرها المشرع في حالات وظروف استثنائية والمقصود بتعليق المهل هو المهل الإجرائية لممارسة الحقوق كهل الإسقاط أو محل مرور الزمن مثلاً ولا يشمل ذلك تعليق الموجبات العقدية التي هي اساس وجوه كل عقد وانتفاؤها يؤدي إلى بطلان العقد فالقانون وضع لحماية الحقوق لا لهدرها، ويرد مزاعم المدعى عليها بقطع الخدمات الأساسية، إذ ترم الجهة المدعى عليها أن المدعى قد قام بقطع الخدمات الأساسية من كهرباء ومياه وغاز وحرمانها منها إلا أن المأجور مقل ومترك منذ أكثر من سنة من قبل المدعى عليها وهي لم تستعمل اي من هذه الخدمات طيلة هذه المدة ما يؤكد كيدية التعاطي وسوء النية المثبت من قبلها تجاه الحقوق المشروعة للمدعى ولا أساس قانوني لهذه المزاعم وهي كيدية وتهدف إلى تضليل القضاء ومحاولة ذر الرماد في العيون وإخفاء حقيقة استمرارها بغصب حقوق المدعى وعدم إخلاء المأجور وتسليمه إياه ضارية بعرض الحائط كافة الحقوق ومتجاهلة كافة القوانين المرعية الإجراء، وأن هذا الادلاء ليس الا ادلاء عبثياً فاقداً للوجود ومنقطع الأثر ولا لزوم له، لذلك طلب رد ما جاء في لائحة المدعى عليها الأخيرة بجميع أسبابها ومطالبها، اعلان عدم مشروعية اشغال المدعى عليها شركة مارينا للمأجور في العقار ٢٠٢٩ صور، إلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور وتسليمه للمدعى فوار شاعراً من أي شاعغل تحت طائلة غرامية إكراهية قدرها ٢٥٠ دولار أميركي عن كل يوم تأخير، إلزام المدعى عليها بدفع سلفة وقتية قدرها خمسة وعشرون ألف وسبعمائة وخمسون دولار أميركي على حساب الدين الثابت المترتب في ذمتها عن الفترة الممتدة من تاريخ

طارق  
نعمة

٢٠٢٤/١٢/١٤ حتى تاريخ تقديم الاستحضار الراهن سنداً للمادة ١٠ من عقد الإيجار والمواد ١٦٥  
والمادة ٢٢١ و ٢٦٦ م.ع. والمادة ٥٧٩ م.م. وتدريبك المدعى عليها المصاريف والرسوم والنفقات والأتعاب  
كافة.

وتبين أنه في الجلسة الختامية المنعقدة في تاريخ ٢٠٢٥/١١/١٢، حضر وكلا الطرفين، قدمت وكالة الجهة  
المدعى عليها لائحة جوابية كررت فيها أقوالها السابقة وطلبت فيها قبول اللائحة شكلاً، ورد الدعوى شكلاً  
لعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة نوعياً، ولوجود منازعة جدية حول أساس الحق، وبدون أي تنازل  
عن الدفوع الشكلية، وبالاحتياط الكلي ولإثبات الوقائع مادياً تعيين خبير مختص بمهندس كهربائي ميكانيكي  
أو خبير خدمات عامة، للكشف على المأجور، وتنظيم تقرير يبين حالة توصيل المياه والكهرباء والغاز،  
الجهة التي أهدمت على القطع، تاريخ ومدة الانقطاع ومدى إمكانية انتفاع المدعى عليها بالمأجور خلالها،  
تحت طائلة غرامة إكراهية على من يعيق تنفيذ الخبرة واستطراداً، ودون أي تنازل رد الدعوى أساساً لعدم  
انقضاء مدة عقد الإيجار بعد احتساب مدة تعلق المهل القانونية المسفندة إلى القوالين ٢٠٢٠/١٦٠،  
٢٠٢٠/١٨٥ و ٢٠٢٠/٢٤١ وما رتبته من تمديد قانوني لمفعول العقد حكماً ولشبهت حرمانها من الانتفاع  
بالمأجور بفعل المدعى عبر قطع المياه والكهرباء والتسبب بالتشميع، مما يشكل إخلالاً جوهرياً بموجب  
الموجر وفق المادة ٥٨٠، موجبات وعقود، ويسقط حقه بالمطالبة بالإخلاء وبدلات الإيجار، ولشبهت  
التعسف في استعمال الحق خلافاً للمادة ٢٢١ و ١٢٥ موجبات وعقود، وحفظ حقها بالمطالبة بالتعويض  
عن الأضرار اللاحقة نتيجة تعطيل اسثمار المرفق التجاري أمام المرجع المختص، وتضمن المدعى الرسوم  
والمصاريف والأتعاب كافة.

وأنه في الجلسة أبلغت اللائحة من وكيل المدعى الذي طلب رد ما جاء فيها، ككرر الاستاذان أقوالهما ومطالبها  
السابقة، وختمت المحاكمة وأرجنت للحكم في ٢٠٢٦/٢/٢٤.

تبين أنه في تاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٧ ضم إلى الملف محضر فصيلة صور رقم ٣٠٢/٩٨٩ تاريخ  
٢٠٢٥/٩/١٥.

بناء عليه،

### في طلب الاخلاء

وحيث إنّ الثابت من عقد الإيجار المبرز في الملف أنّ المدعى عليها استأجرت من المدعى الصالة الكبرى  
الواقعة في الجهة الجنوبية الغربية من البناء القائم على العقار رقم ٢٠٢٩ من منطقة صور العقارية، بموجب  
عقد إيجار حرّ خاضع لأحكام القانون رقم ٩٢/١٥٩ ولقانون الموجبات والعقود، لمدة تبدأ في ٢٠١٨/٩/١٧  
وتنتهي حكماً في ٢٠٢٤/١٢/١٤ غير قابلة للتحديد إلا برضى الطرفين الخطي.

ع  
ب  
١٠

وحيث إن المدعى وجه للمدعى عليها إنذاراً خطياً منظماً لدى الكتائب العدل في صور تحت الرقم ٢٠٢٤/٦٠٤٩ في تاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٣، أي قبل سبعة أشهر من انتهاء العقد، أنذارها بموجبه بوجوب إخلاء المأجور عند حلول الأجل، وأن المفوض بالتوقيع عن الشركة المدعى عليها تبلغ هذا الإنذار بالذات في تاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٤.

حيث تدفع المدعى عليها بعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة للنظر في الدعوى الراهنة، بحجة أن النزاع حول مدى انقضاء مدة العقد في ضوء قوانين تعليق المهل يشكل نزاعاً جدياً يتصل بأساس الحق ويخرج عن صلاحيات قضاء العجالة.

وحيث تتمسك المدعى عليها بأن قوانين تعليق المهل ولا سيما القانون رقم ٢٠٢٠/١٦٠ والقانون رقم ٢٠٢٠/١٨٥ والقانون رقم ٢٠٢٠/٢٤١ قد أوقفت سريان المهل العقدية خلال فترات زمنية بلغ مجموعها نحو سنتين، مما يمدد عقد الإيجار المنتهي نظرياً في ٢٠٢٤/١٢/١٤ إلى ما يقارب نهاية العام ٢٠٢٦، وأن إشغالها للمأجور لا يزال مستنداً إلى العقد الساري المفعول.

وحيث إن البت في هذا الدفع يقتضي التمييز بين مفهومين مختلفين اختلافاً جدياً: المهل العقدية من جهة، ومدة العقد من جهة أخرى،

وحيث إن المهل العقدية المقصودة بقوانين التعليق هي المهل المحددة لممارسة حق ناشئ عن العقد أو لتنفيذ موجب معين في إطاره، وهي مهل يترتب على فواتها سقوط الحق أو تحقق جزء تعاقدي، فأراد المشرع حماية من حالت الظروف الاستثنائية دون ممارسة حقه ضمنها،

وحيث إن مدة عقد الإيجار في المقابل ليست محملة لممارسة حق أو لتنفيذ موجب، بل هي الإطار الزمني الذي ارتضاه المتعاقدان لقيام العلاقة التعاقدية بينها واستمرارها، وهي عنصر جوهري في عقود المدة يرتبط بالمنفعة والأجرة معاً ويحدد نطاق التزامات الفريقين الزمني، فلا تندرج في مفهوم المهل العقدية القابلة للتعليق،

وحيث إن الغاية التي توخاها المشرع من قوانين تعليق المهل هي حماية من عجز عن ممارسة حقه أو تنفيذ موجب خلال فترة زمنية يعينها بسبب ظروف استثنائية فاهرة، كمن فاته موعد طعن أو تقادم أو وفاء، لا تمديد الأطر الزمنية للعقود المستمرة التي يستمر تنفيذها تلقائياً خلال تلك الظروف،

وحيث يُعزّز هذا الاستنتاج أن المدعى عليها فاتها أفزت بأنها استمرت في إشغال المأجور وتسديد البدلات طوال فترات التعليق المزعومة، مما يُثبت أن العقد لم يتعطل تنفيذه خلال تلك الفترات ولم تتوقف الموجبات المتبادلة الناشئة عنه، فلا يستقيم القول بأن مدته قد غلقت في حين أن مفاعيله بقيت سارية دون انقطاع،

المدعى  
عليها

وحيث إنه لو صح أن مدة العقد محلة عقودية معلقة، لثرت على ذلك حتماً أن موجبات المستأجر خلال فترة التعليق معلقة هي الأخرى لما فيها موجب تسديد بدلات الإيجار، وهو ما يتناقض مع ما أقرت به المدعى عليها من أنها وقت هذا الموجب طوال تلك الفترات.

وحيث إن تمديد مدة عقود الإيجار لا يتحقق إلا بنقض قانوني صريح يمدد العمل بها لفترة يُحددها، في حين أن قوانين تعليق المهل لا تتضمن أي نص يمدد مدة العقود أو يعلق الأثر الزمنية للعلاقات التعاقدية المستمرة.

وحيث تبعاً لكل ما تقدم، لا تشكل التمسك بقوانين تعليق المهل نزاعاً حاداً من شأنه أن يبرع الاختصاص عن قاضي الأمور المستعجلة، ويفتضي رد ما أدلى به لهذه الساجبة.

وحيث إنه لم يبرز المدعى عليها أي اتفاق حقيقي يثبت تحديد العقد وفقاً للآلية التي اشترطتها المادة الثانية منه، كما لم تقدم بأي سند من شأنه أن يثبت لها حقاً قاهراً في البقاء بالمأجور بعد ٢٠٢٤/١٢/١٤، وحيث إن المادة العاشرة من العقد نصت صراحة على أنه عند انتهاء أجل العقد يتوجب على المستأجر تسليم المأجور بحالة جيدة، وأن بقاءه فيه بعد الأجل يعتبر من قبيل الاحتلال والغصب الذي يخول حكماً قاضي الأمور المستعجلة في صور التدخل اختصاصاً للحكم بالمسليم الفوري.

وحيث يثبت على كل ما تقدم أن المدعى عليها تشغل المأجور منذ تاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٤ دون مسوغ شرعي ظاهر، مما يفترض إرغامها بإخلائه وتسليمه للمدعي شاغراً من أي شغل.

وحيث تدفع المدعى عليها بأن المدعى أقدم على قطع المياه والكهرباء والغاز عن المأجور، وأن ذلك يشكل إخلالاً بموجبات المؤجر بمقتضى المادة ٥٨٠ من قانون الموجبات والعقود ويحول دون الإحلال، وحيث إن موجب المؤجر شكيب المستأجر من الانتفاع بالمأجور يقوم خلال سريان العقد لا بعد انتهائه، وأن العقد قد انتهت مدته في ٢٠٢٤/١٢/١٤ وفقاً لما تقدم بيانه، فلا يثبت على المؤجر أي موجب بتقديم خدمات لمن لم يعد يسند في إشغاله إلى سند تعاقدي قائم.

وحيث فضلاً عن ذلك، فإنه يتبين من مندرجات الملف أن المأجور مفضل فعلياً منذ انتهاء مدة العقد وأن المدعى عليها لم تمارس فيه أي نشاط تجاري، بل افتتحت مطعماً آخر في ذات الشارع، مما ينفي حاجتها الفعلية لهذه الخدمات وتؤكد أن التمسك بها يهدف إلى تبرير البقاء في المأجور لا إلى الانتفاع به، وحيث إنه حتى لو صح ادعاء قطع الخدمات، فإن ذلك لا ينسب للمستأجر حقاً بالبقاء في المأجور بعد انتهاء العقد ولا يمدد مدته، فيفتضي رد ما أدلى به لهذه الساجبة.

ق  
ب  
س

وحيث إن المحكمة ترى إعطاء القرار نافذاً على أصله، نظراً لوضوح الحق وإنفاذ النزاع الخدي حوله،  
وإنفاذي استمرار التعدي على حقوق المدعى،

### في طلب السلفة الوقتية

وحيث تطلب المدعى إلزام المدعى عليها بدفع سلفة وقتية قدرها ٢٥.٧٥٠ دولاراً أميركياً على حساب  
الدين الثابت في دفعتها عن فترة السلفاء في المأجور بعد انتهاء العقد مسداً للمادة العاشرة من العقد والمادة ٥٧٩  
أ.م.م..

وحيث إن المادة العاشرة من العقد رقت على المستأجر المتخلف عن الإحلال عرامة قدرها ٢٥٠ دولاراً  
أميركياً عن كل يوم تأخير، وأن هذا المبدأ يشكل مسداً طاهراً لوجود دين غير متنازع فيه بصورة حتمية  
تؤثر بمنح سلفة وقتية على حسنة نقتضى المادة ٥٧٩ أ.م.م..

وحيث إن المدعى عليها ثبتت في المأجور من ٢٠٢٤/١٢/١٥ حتى تاريخ تقديم الاستحظار في  
٢٠٢٥/٣/٢٦ أي ما يعادل ١٠٣ أيام، فيكون المبلغ المستحق طاهراً ٢٥.٧٥٠ دولاراً أميركياً.

وحيث إن تحديد مقدار السلفة الوقتية يعود لتقدير قاضي الأمور المستعجلة الذي تراعى في ذلك طبيعتها  
كوبها لا تخضع للحق بصورة بالية بل تبقى رهناً بما تقرره محكمة الأساس، فما يقتضي تحديدها بالمرء الذي  
يحفظ حق المدين دون أن يزهق المدعى بما يتجاوز حدود السلفة، فتحدد مبلغ خمسة آلاف دولار أميركي،  
وحيث إن المحكمة لا ترى إعطاء القرار نافذاً على أصله لجهة السلفة الوقتية.

وحيث إنه لم يعد من حاجة لبحث سائر ما أثير من أسباب أو مطالب إما لعدم الجدوى أو لكونها ليست  
جواباً ضمنياً في معرض التعليق،

لذلك،

نحكم بما يلي:

أولاً: رد الدفع بعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة،

ثانياً: رد الدفع بتعليق المهل العقدية وتحديد مدة عقد الإيجار،

ثالثاً: إلزام المدعى عليها شركة مارينا - MARINA ش.م.م. بإحلال المأجور لكامل في لجهة جنوبية  
الغربية من البناء القائم على العقار رقم ٢٠٢٦ من منطقة صور العقارية وتسليم المدعى شاعراً من نبي  
شاعل وبحالة جيدة، وذلك خلال مهلة عشرة أيام من تاريخ تبليغها هذا الحكم، تحت طائلة عرامة إكراهية  
قدرها مئة وخمسون دولاراً أميركياً عن كل يوم تأخير تُحسب من اليوم التالي لانتهاء المهلة المذكورة ولغاية  
التسليم الفعلي.

رابعاً: إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعى سلفة وقتية قدرها خمسة آلاف دولار أميركي على حساب الدين  
الثابت في دفعتها مسداً للمادة ٥٧٩ أ.م.م..

١٥  
٢٠٢٥

خامساً: بإعطاء القرار نافذاً على أصله لجهة الإحلام فقط.

سادساً: رد كل ما زاد أو خالف.

سابعاً: تضمين المدعى عليها التفقات كافة.


حكماً معجل التنفيذ صدر وأفهم علناً في صور في تاريخ ٢٠٢٦/٢/٢٤

القاضي ريان العاكوم

القاضي المنفرد في صور

ريان العاكوم

الكتاب



قوة  
بموجب