هامش

الجمهورية اللبنانية

السُلْطَةُ القضائيّة

محكمةُ الدَّرجةِ الأولى في جبلِ لبنان

قرار
٤٤٨

مُقدِّمة الطَّعن: ساره عودي عطايا

رقم أساس الطَّعن: ٢٠٢٥/٢٢٥

تاريخ ورود الطَّعن: ٢٠٢٥/٤/١٧

تاريخ صدور هذا القرار النِّهائي: ٢٠٢٥/٨/١٤

هامش

قرارٌ

باسم الشعب اللبناني

إنَّ محكمة الدّرجة الأولى في جبل لبنان، غرفتها الثّالثة، النّاظرة في القضايا العقاريّة والمؤلّفة من القُضاة يامن الحجّار رئيساً وإيليسّا أبو جودة وفاطمة بزّي عضوَيْن،

لدى التدقيق والمداولة،

تبيّن ما يأتي:

١- إنّه في تاريخ ٢٠٢٥/٤/١٧ قدَّمت السيّدَة ساره عودي عطايا، وكيلها المحامي رياض حلّاج، طعناً في القرار الصّادر عن أمانة السِّجل العقاري في بعبدا في ٢٠٢٥/٤/١٠، **وعرَضت** أنَّه قد سبق لها أنْ اشترت القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا من مالِكَيْه السيّدَيْن عادل وعدنان القصّار، وأنَّها كانت قد اشترت ذلك القسم يومها من هذَيْن الأخيرَيْن بموجَب عقد بيْع ممسوح أبرمته في ٢٠٢٤/٢/٢٦ معهما، وأنَّ صحيفة القسم المشترى من قبلها كانت عند توقيعها على العقد الشِّراء خاليةً من أي قيود احتياطيَّة أو إشارات قضائيَّة، وأنَّها تقدَّمت بعدها بطلب لتنفيذ عقد البيْع الممسوح العائد لها في صحيفة القسم موضوعه أمام أمانة السِّجل العقاري في بعبدا، وأنَّها تفاجأت يومها بتدوين إشارة منع تصرُّف في صحيفة القسم المذكور بناءً لإشارة النِّيابة العامَّة الاستئنافيَّة في جبل لبنان وذلك برقم يومي ٩ في ٢٠٢٤/٣/٢٦، وأنَّ طلبها بتسجيل القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا على اسمها سُجِّلَ بعدها في صحيفة العقار عينه برقم يومي ٢١٦٢ في ٢٠٢٤/١١/٢١، وأنَّها تقدَّمت عندها بطلبٍ من أمانة السِّجل العقاري المعنيَّة لشطب إشارة منع التَّصرُّف المنوَّه عنه لتدوينها دون أي أساس سليم ومن دون أي مرتكز أو تعليل قانوني، وأنَّ القرار المطعون فيه خلُصَ إلى ردّ طلبها المنوَّه عنه؛ ثُمَّ وفي باب القانون **أدلت** بأنَّه يتعيَّن شطب الإشارة المشكو منها سنداً لأحكام المواد ١ و٢ و٣ من القانون رقم ٩٩/٧٦؛ وانتهت في باب المطالب إلى **طلب** قبول الطَّعن المقدَّم منها شكلاً وأساساً وشطب الإشارة المدرَجة في صحيفة القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا برقم يومي ٩ في ٢٠٢٤/٣/٢٦ ومُتابعة تسجيل القسم المذكور على اسمها بموجَب المعاملة المسجَّلة برقم يومي ٢١٦٢ في ٢٠٢٤/١١/٢١.

٢- إنَّه في تاريخ ٢٠٢/٤/٢٤ ورد جوابٌ من أمانة السِّجل العقاري في بعبدا على مُذكِّرةٍ كانت قد سُطِّرَت إليْها.

٣- إنَّه في تاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٩ تقرَّر تكليف مُقدِّمَة الطَّعن بإبراز صورة مُطابقة لأصل القرار الصّادر عن النِّيابة العامَّة الاستئنافيَّة في جبل لبنان برقم ٢٠٢٣/١٠٧٢ في ٢٠٢٣/٥/٨ كما وأصل إفادة صادرة عن المرجع المختصّ تُبيّن مصير التَّحقيق الصّادر بنتيجته القرار الأخير.

هامش

٤- إنَّه في تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٠ قدَّمت السيِّدَة ساره عودي عطايا استدعاءً **وأدلت** بأنَّ قاضي التَّحقيق في جبل لبنان رفض تسليمها الصُّورة والقرار موضوع القرار تاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٩ ما لم تُسطِّر هذه المحكمة مُذكَّرة له في هذا الخصوص؛ وانتهت في باب المطالب إلى **طلب** تسطير مُذكَّرة إلى حضرة قاضي التَّحقيق في جبل لبنان في الدَّعوى العالقة أمامه برقم ٢٠٢٣/٢٠٨ تتضمَّن مضمون القرار ٢٠٢٥/٥/٢٩.

٥- إنَّه في تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ تقرَّر تسطير مُذكَّرة إلى حضرة قاضي التَّحقيق في جبل لبنان لإيداع المحكمة أصل إفادة تُبيِّن مصير القضيَّة العالقة لديْه برقم ٢٠٢٣/٢٠٨ مع التَّوضيح ما إذا كانت الدَّعوى الأخيرة هي موضوع القرار الصَّادر عن النِّيابة العامَّة الاستئنافيَّة في جبل لبنان برقم ٢٠٢٣/١٠٧٢ في ٢٠٢٣/٥/٨.

٦- إنَّه في تاريخ ٢٠٢٥/٦/٣٠ ورد جوابٌ من قلم قاضي التَّحقيق الأوَّل في جبل لبنان على مُذكَّرةٍ كانت قد سُطِّرَت إليْه.

٧- إنَّه في تاريخ ٢٠٢٥/٨/١١ قدَّمت السيِّدَة ساره عودي عطايا أصل إفادة تجاريَّة لسجلّ مصرف فرنسبنك ش.م.ل. لدى السِّجل التِّجاري.

بناءً عليه

أوّلاً- في الشَّكل:

حيثُ إنَّ الطَّعن الحاضر مقدّمٌ أمام المحكمة ذات الولاية للنَّظر فيه، وهو فضلاً عن ذلك يستجمِعُ سائر الشَّرائط الشَّكليَّة المنصوص عليْها قانوناً، ما يقتضي معه قبول الطَّعن من زاوية الشَّكل تبعاً لذلك.

ثانياً- في الأساس:

حيثُ إنَّ مُقدِّمة هذا الطَّعن تطلبُ شطب إشارة منع التَّصرُّف الَّتي أُدرِجَت في صحيفة القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا برقم يومي ٩ في ٢٠٢٤/٣/٢٦ إنفاذاً لقرار النَّائب العام الاستئنافي في جبل لبنان في حينه برقم ١٢٠٨في ٢٠٢٣/٥/٨، وكذلك استكمال مُعاملة تسجيل القسم المذكور على اسمها موضوع القيْد الاحتياطي المدرَج في صحيفة القسم المذكور برقم يومي ٢١٦٢ في ٢٠٢٤/١١/٢١؛

وحيثُ إنَّ القرار المطعون فيه كان قد عزا رفضه التَّسجيل المطلوب منه إلى تخلُّف مُقدِّمَة الطَّعن عن مُراجعة الجهة القضائيَّة المختصَّة للنَّظر في الطَّلب المنوَّه عنه؛

وحيثُ إنَّه يتبيَّن من أوراق هذا الطَّعن أنَّ القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا مملوكٌ على وجه الشُّيوع من السيِّدَيْن عادل وعدنان وفيق القصَّار اللَّذيْن باعاه من مُقدِّمَة الطَّعن في ٢٠٢٤/٢/٢٦ بموجَب عقد بيْع ممسوح أبرماه معها في ذاك التَّاريخ؛

وحيثُ إنَّه يتبيَّن أيضاً من الأوراق المذكورة أنَّ الإشارة المشكو منها قد أُدرِجَت في صحيفة القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا المنوَّه عنه في ٢٠٢٤/٣/٢٦ أي بعد شهرٍ واحد على بيْع مالكَيْه له من مُقدِّمَة الطَّعن بموجَب عقد البيْع الممسوح تاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٦ أعلاه؛

هامش

وحيثُ إنَّه يتبيَّن أخيراً من تلك الأوراق أنَّ الإشارة المطلوب شطبها عيْنها كانت قد أُدرِجَت تحديداً بالاستناد إلى قرارٍ كان قد أصدره النَّائب العام الاستئنافي في جبل لبنان برقم ١٢٠٨ في ٢٠٢٣/٥/٨ وخلُصَ فيه إلى وضع "إشارة منع تصرُّف" على جميع عقارات مصرف فرنسبنك ش.م.ل وعلى العقارات العائدة لرئيس وأعضاء مجلس إدارته والواردة (أي العقارات) في إفادة نفي ملكيَّة كانت قد وردَت من أمانة السِّجل العقاري في بيْروت في ٢٠٢٣/٥/٦ **(يُراجع جواب أمانة السِّجل العقاري في بعبدا ورود ٢٠٢٥/٤/٢٤)**؛

فمن نحوٍ أوَّلٍ،

حيثُ إنَّ الإشارة المشكو منها قد استهدَفت القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا باعتباره مملوكاً من السيِّدَيْن عادل وعدنان وفيق القصَّار على اعتبار أنَّ الأوَّل من بيْنهما يشغل منصب رئيس مجلس إدارة مصرف فرنسبنك ش.م.ل. فيما يشغل الثَّاني منهما منصب عضو في مجلس إدارة المصرف الأخير ذاته **(تُراجع بطاقة نفي الملكيَّة المرفقة صورة عنها طيّ جواب أمانة السِّجل العقاري في بعبدا ورود ٢٠٢٥/٤/٢٤)**؛

وحيثُ إنَّه يتبيَّن من الإفادة التِّجاريَّة العائدة لمصرف فرنسبنك ش.م.ل. أنَّ السيِّدَيْن عادل وعدنان وفيق القصَّار ليْسا في عداد مُديري أو أعضاء مجلس إدارة المصرف المذكور، وأنَّ لا دور للسيِّد عدنان عادل القصَّار في إدارة المصرف خلافاً للسيِّد عادل وفيق القصَّار الَّذي يشغل منصب مدير عادّ مُساعد وتنفيذي ومُفوَّض بالتَّوقيع؛

وحيثُ إنَّ مؤدَّى هذا الأمر أنَّ الإشارة المشكو منها والمطلوب شطبها بموجَب الطَّعن الحاضرة خارجةٌ **أصلاً** عن نطاق قرار النَّائب العام الاستئنافي لجبل لبنان رقم ١٢٠٨ تاريخ ٢٠٢٣/٥/٨ بالنَّظر لعدم توافر الشُّروط الَّتي أوجَبها القرار الأخير لتدوين "إشارة منع التَّصرُّف" موضوعه؛

وحيثُ إنَّه ما كان يقتضي إذنْ تدوين الإشارة المطلوب شطبها في صحيفة القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا في ضوء عدم توافر الشُّروط المحدَّدة لها بموجَب قرار النَّائب العام الاستئنافي في جبل لبنان رقم ١٢٠٨ تاريخ ٢٠٢٣/٥/٨ المحكي عنه؛

وأكثر من ذلك،

وحيثُ فإنَّه يتبيَّن من الإفادة الصَّادرة عن قاضي التَّحقيق الأوَّل في جبل لبنان أنَّ السيِّدَيْن عادل وعدنان وفيق القصَّار ليْسا في عداد المدَّعى عليْهم في الدَّعوى العالقة أمام هذا الأخير برقم تحقيق ٢٠٨ ورود ٢٠٢٣/٩/١٩ والمحرَّكة بموجَب ورقة طلب نُظِّمَت بمعرض التَّحقيق الأوَّلي الصَّادر بمعرضه القرار تاريخ ٢٠٢٣/٥/٨ أعلاه؛

وحيثُ إنَّه لا يكون من مبرِّرٍ قانوني إذنْ لتدوين الإشارة الجاري تظلُّمها في هذا الطَّعن في صحيفة القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا ولا حتَّى لإبقائها في صحيفة القسم الأخير بعد تدوينها على النَّحو السَّالف بيانه، ما يقتضي معه شطبها لهذه العلَّة؛

ومن نحوٍ ثانٍ،

هامش

وحيثُ إنَّ المشرّع اللُّبناني قد نظَّم الملكيَّة الفرديَّة في لبنان في كلٍّ من الدُّستور الوطني والقرارات والقوانين والمراسيم والأنظمة الإداريَّة الَّتي سنَّها لمواطنيه وفقاً للأصول؛

وحيثُ وبالفعل، فلقد نصَّت الفقرة "واو" من مُقدِّمَة الدُّستور اللُّبناني على الطَّابع الحرُّ للنِّظام الاقتصادي اللُّبناني القائم على مراعاة المبادرة الفرديَّة والملكيَّة الخاصَّة، هذا فيما وضعت المادَّة ١٥ منه الملكيَّةَ الفرديَّة بحمى القانون ومنعت نزعها من دون تعويضٍ عادلٍ لأسباب لا تتعلَّق بالمنفعة العامَّة في غيْر الحالات المعدَّدة في القانون؛

وحيثُ إنَّ مؤدَّى الأحكام الأخيرة أنَّ الدُّستور قد **أوجبَ** حماية الملكيَّة الفرديَّة في لبنان وذلك ضمن الضَّوابط الَّتي توجدها أحكام القوانين والمراسيم والقرارات والأنظمة النَّافذة والصَّادرة عن كلٍّ من السُّلطَتيْن التَّشريعيَّة والتَّنفيذيَّة وفقاً للأصول لما فيه لصالح الوطن والصَّالح العام للمواطنين أجمعين؛

وحيثُ إنَّه لا يحدُّ إذنْ من الحماية الَّتي وفَّرها الدُّستور للملكيَّة الفرديَّة في لبنان سوى التَّكاليف والقيود المنصوص عليْها **صراحةً** في القوانين والمراسيم والأنظمة السَّارية المفعول في هذا الخصوص، فلا يُفرَض أي قيْد أو تكليف عليْها في خارج تلك الحالات المحدَّدة على سبيل **الحصر**؛

وحيثُ إنَّ أي مالك في لبنان لا يُلزَم علي هُدِي الأحكام السَّابقة بالرُّضوخ لأي تكليف قد تفرضه الإدارة أو غيْره من الأشخاص العاديِّين، هذا ما لم يُنصّ **صراحةً وأصولاً** على ذاك التَّكيف في القانون، وحتَّى ولو صدَر التَّكليف المذكور عن إحدى السُّلطات العامَّة بما في ذلك السُّلطات الدُّستوريَّة الثَّلاث؛

وحيثُ إنَّه لا يسع السُّلطات العامَّة مهما علَا شأنها إرغام أحد المالكين وخلفه العامِّين أو الخاصِّين من بعده على قبول تكليف فرضته عليْه خارج إطار الحماية الَّتي أوجدها المشرّع اللُّبناني له وذلك أيَّاً كانت مُبرِّرات ذاك التَّكليف والحاجة الَّتي دفعت السُّلطة المذكورة لفرضه؛

وحيثُ إنَّ ما يسري على السُّلطات العامَّة يسري أيضاً على السُّلطات الدُّستوريَّة الثَّلاث ومن ضمنها السُّلطة القضائيَّة المستقلَّة، بمعنى أنَّه لا يسع هذه الأخيرة أنْ تفرض من تلقاء ذاتها عبء ما على ملكيَّة ما خارج أحكام القانون والسُّلطات والصَّلاحيَّات الممنوحةِ لها وفقاً للأصول؛

وحيثُ إنَّه يترتَّب على ما سبق أنَّه ليْس بمقدور السُّلطة القضائيَّة فرض أي عبء على إحدى الملكيَّات الفرديَّة خارج الحدود والصَّلاحيَّات الممنوحة لها في القانون، وسيَّان بعد ذلك أنْ يكون القيْد مُتعلِّقاً بعناصر الملكيَّة الفرديَّة المذكورة أو مُرتبطاً بشخص صاحبها أيَّاً كانت هويَّته؛

وحيثُ إنَّ مشروعيَّة أي قيْد تفرضه السُّلطة القضائيَّة على ملكيَّة أحد الأفراد تكون والحالة ما ذُكِر موقوفةً على مدى احترام القيْد المذكور لنظام الحماية المحيط بتلك الملكيَّة، إنْ لجهة **نصّ** القوانين والأنظمة على ذاك القيْد أو لجهة مُراعاة السُّلطة القضائيَّة مُصدرَته **لصلاحياتها** عند إصداره؛

هامش

وحيثُ إنَّه لا يصحُّ تبرير الشُّذوذ عن القاعدة الأخيرة باستقلاليَّة السُّلطة القضائيَّة أو بعدالة التَّدبير المتَّخذ أو بالحاجة إليْه حالياً أو مُستقبلاً لتأمين عدالة اجتماعيَّة واستقرار مُجتَمَعِي، إذْ لا تنزع تلك الغايات على سُمُوِّها عن القيْد الَّذي يُتَّخذ في مثل هذه الحالات طابع **تجاوز حدّ السُّلطة والتَّعدي الفاضح** على الأفراد وحقوقهم؛

وحيثُ إنَّه يشترط تأسيساً على مُجمَل ما سبق لإخضاع أحد المالكين لعبء فرضته السُّلطة القضائيَّة على ملكِه أنْ يكون ذاك العبء منصوصٌ عليْه صراحةً في أحكام القانون اللُّبناني، هذا من جهة، ومن جهةٍ أخرى أنْ تكون الجهة القضائيَّة مُصدرَته صالحةً صراحةً ووظيفيّاً ونوعيّاً لإصداره؛

وحيثُ إنَّ المحكمة متى استعرضت المبادئ السَّابقة تنصرف لمعرفة ما إذا كانت الإشارة المطلوب شطبها في هذا الطَّعن تُخالف الحماية الَّتي تُفيد منها الطَّاعنة في ما يتعلَّق بالقسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا الَّذي اشترته من مالكَيْه عادل وعدنان وفيق القصَّار؛

وحيثُ إنَّ قانون أصول المحاكمات الجزائيَّة كما وباقي القوانين المرعيَّة الإجراء المنظِّمَة لعمل النِّيابات العامَّة قد خلَت من أي حُكم يجيز صراحةً لهذه الأخيرات تدوين إشارات احترازيَّة **بمنع التَّصرُّف** على عقارات الأفراد المشتبَه فيهم والجاري التَّحقيق معهم أو حتَّى الملاحقين أمام المراجع القضائيَّة على تنوُّعها؛

وحيثُ إنَّ عدم سماح المشرِّع اللُّبناني للنِّيابة العامَّة بإصدار هكذا تدابير مردُّه تعارُض طبيعة إشارات منع التَّصرُّف والإشارات الاحترازيَّة مع طبيعة الإشارات الَّتي تُعطيها النِّيابة العامَّة والَّتي لا تعدو أنْ تكون سوى قرارات **تحقيقيَّة** ذات طابع **إداري** محض لا يأتلف مع الطَّابع **النِّهائي التَّحفُّظي** للإشارات الاحترازيَّة المذكورة؛

وأكثر،

وحيثُ إنَّ القوانين اللُّبنانيَّة قد حدَّدت صراحةً الحالات الَّتي يكون فيها للسُّلطة القضائيَّة الصَّلاحيَّة اللَّازمة لتدوين إشارات وقيود في الصَّحائف العينيَّة للعقارات وأهمَّها الحلات المنصوص عليْها في القانون رقم ٩٩/٧٦ إنْ لجهة قيود احتياطيَّة أو لجهة تدوين إشارات الدَّعوى من قبل رئيس الغرفة الابتدائيَّة؛

وحيثُ إنَّ النُّصوص القانونيَّة الَّتي أجازت للسُّلطة القضائيَّة تدوين الإشارات والقيود قد خلت جميعها من أي حُكم يُجيز صراحةً للنُّواب العامّين الاستئنافيّين ومعاونيهم المحامين العامّين تدوين هكذا قيود وإشارات أيَّاً كان أهدافها ومُبرِّراتها وأيَّاً كانت هويَّة أصحاب تلك العقارات أو الجرائم الَّتي يُحقَّق معهم فيها؛

وحيثُ إنَّه لا يكون في ضوء ما تقدَّم للنَّائب العامّ الاستئنافي في جبل لبنان، مثله مثل باقي أفراد النِّيابات العامَّة، سُلطة تدوين إشارات منع التَّصرُّف في صحائف العقارات على غرار ما قام به النَّائب العامّ الاستئنافي في جبل لبنان بقراره رقم ١٢٠٨ تاريخ ٢٠٢٣/٥/٨؛

وحيثُ إنَّ عدم صلاحيَّة النَّائب العام الاستئنافي في جبل لبنان لتقرير إشارة منع التَّصرُّف المشكو منها بموجَب قراره تاريخ ٢٠٢٣/٥/٨ يُفقِد الإشارة والَّتي أُدرِجَت في صحيفة القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا أي مشروعيَّة على نحوٍ يغدو معه شطبها **لازماً وواجباً حتماً وحُكماً؛**

هامش

وحيثُ إنَّ القرار المطعون فيه بتوصُّله إلى نتيجةٍ مُغايِرَة يكون من ثَمَّ واقعاً في غيْر موقعه القانوني الصَّحيح، والطَّعن مقبولاً أساساً؛

وحيثُ إنَّه يقتضي بعد قبول الطَّعن أساساً شطب الإشارة المدرَجة في صحيفة القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا برقم يومي ٩ في ٢٠٢٤/٣/٢٦ ومُتابعة تسجيل القسم المذكور على اسمها بموجَب المعاملة المسجَّلة برقم يومي ٢١٦٢ في ٢٠٢٤/١١/٢١، هذا ما لم يكُنْ ثمَّة مانعٌ آخر يحول دون الشَّطب والمتابعة المقضي بهما؛

وحيث في ضوء التعليل السابق والنتيجة المنتهى اليها، لم يعد ثمة داعٍ للبحث في سائر ما زاد أو خالف من طلبات وأسباب، أو لمزيدٍ من البحث.

لـــــــــــــذلـــــــــــــك،

فإنّها تُقرِّر بالإجماع:

أوّلاً- قبول الطَّعن شكلاً وأساساً وشطب الإشارة المُدرَجة في صحيفة القسم ٧ من العقار رقم /١٨٧٠/ بعبدا برقم يومي ٩ في ٢٠٢٤/٣/٢٦ ومُتابعة تسجيل القسم المذكور على اسمها بموجَب المُعاملة المُسجَّلة برقم يومي ٢١٦٢ في ٢٠٢٤/١١/٢١، هذا ما لم يكُنْ ثمَّة مانعٌ آخر يحول دون أي من الشَّطب أو المتابعة المقضي بهما لهذه الجهة.

ثانياً- ردّ ما زاد أو خالف وتضمين مُقدِّمَ الطَّعن النَّفقات كافَّة.

ثالثاً- إبلاغ نسخة عن هذا القرار مِمَّن يلزَم.

صدر هذا القرار في بعبدا في ٢٠٢٥/٨/١٤ مُعجَّل التَّنفيذ على أصله.

القاضي بزّي / عضواً	القاضي أبو جودة/ عضواً	القاضي الحجّار/ رئيساً