| هامش |
| --- |
| أَسَاسٌ رَقم 2021/10099<br>حُكْمٌ رَقم 88<br><br>**المدعي**:<br>غسان سعيد العياص<br><br>**المدعى عليه**:<br>طوني نهرا الغصين |

# حُكْمٌ

## بِاسْمِ الشَّعْبِ اللُّبْنَانِيِّ

إِنَّ الْغُرْفَةَ الِابْتِدَائِيَّةَ الثَّالِثَةَ فِي جَبَلِ لُبْنَانَ وَمَرْكَزُهَا بِعَبْدَا، النَّاظِرَةَ فِي الْقَضَايَا الْعَقَارِيَّةِ،

وَالْمُؤَلَّفَةَ مِنَ الْقَاضِي فَيْصَلْ مَكّه رَئِيسًا،

وَالْقَاضِيَةِ سْتِيفَانِي الْفغَالِي عُضْوًا، وَالْقَاضِي عَبْدِ الرَّحْمَنِ السَّمَّانَ عُضْوًا؛

لَدَى التَّدْقِيقِ وَبَعْدَ الْمُذَاكَرَةِ؛

تَبَيَّنَ؛

**وعطفًا على القرار الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2025/3/18؛**

أنه بتاريخ 2025/4/17 قدّم المدعى عليه لائحة إنفاذ قرار تمهيدي أدلى بموجبها أن سبب التباين في موقع الشقة بين ما ورد في استحضار الدعوى وعقد البيع، أنه بتاريخ 2017/5/5 اشترى من المدعي الشقة الكائنة في الطابق الأول الجهة الجنوبية من البناء المشيد على العقار رقم /٦١٥/ من منطقة بليبل العقارية، وأنه بنفس التاريخ، اشترى شقيقه السيد شربل نهرا الغصين الشقة الكائنة في الطابق الثاني الجهة الجنوبية من نفس البناء، وأن المدعي أبرز صورة الصفحة الأولى العائدة لاتفاقيته عند تقديمه دعواه ضده وأبرز باقي صفحات الاتفاقية العائدة لشقيقه، وهذه الصفحات لا علاقة لها بالدعوى الحالية وتعود لاتفاقية البيع باسم شقيقه شربل نهرا الغصين، وأنه بالنسبة لتحديد تاريخ الدفعة الأخيرة المسددة بقيمة /١,٠٠٠,٠٠٠/ ل.ل. فهو في 2020/6/1 بموجب إيصال رقم /٣٧/ تسبق تاريخ العرض الفعلي والإيداع بالرصيد المتبقي المرسل بتاريخ 2021/9/8، وأنه لدى مراجعة الإيصالات المبرزة صوراً عنها يتبين أن مجموعها يعادل /٣٤,٦٨٥/ د.أ. بحيث يكون الرصيد المتبقي في حينه يبلغ /١١٧,٣١٥/ د.أ. وفق ما هو متفق عليه في اتفاقية البيع، يضاف إليه رصيد ثمن التراس بمبلغ /٤,٠٠٠/ د.أ. ليصبح المجموع /١٢١,٣١٥/ د.أ. أي مبلغ /١٨٤,٣٩٨,٠٠٠/ ل.ل. بالليرة اللبنانية تمت إضافته ليصبح رقماً إجماليًّا بقيمة /١٨٤,٤٥٠,٠٠٠/ ل.ل.؛

وأنه بتاريخ 2025/5/27 قدّم المدعي لائحة إنفاذ قرار تمهيدي مدليًا أن موقع الشقة الحقيقي والفعلي هو ما جاء في مقدمة اتفاقية البيع أي في الطابق الأول من الجهة الجنوبية، وأن تاريخ الدفعة الأخيرة المسددة من المدعى عليه هي بتاريخ 2020/6/1، وأن مجموع المبلغ المُسدّد منه بلغ /30.685/ د.أ. وستة ملايين ليرة لبنانية، وأنه مستعد لإعادة هذين المبلغين إلى المدعى عليه مقابل إخلائه الشقة وإلغاء اتفاقية البيع محسومًا منها بدل السكن بمعدل /500/ د.أ. شهريًا؛

وأنه في الجلسة المنعقدة بتاريخ 2026/1/7 كرر الفريقان أقوالهما ومطالبهما السابقة، واختتمت المحاكمة أصولاً؛

# بِنَاءً عَلَيْهِ

**أولًا: لجهة قبول دعوى إثبات صحة العرض الفعلي والإيداع في الشكل:**

حيث إن المدعى عليه يطلب الحكم بصحة العرض الفعلي والإيداع الذي أجراه لدى الكاتب العدل؛

وحيث إن المادة /823/ من قانون أصول المحاكمات المدنية تنص على أنه «على الدائن أن يتّخذ موقفًا بقبول العرض أو رفضه سواء بتصريح يدوّنه على وثيقة تبليغه أو بتصريح يُقدّمه إلى الكاتب العدل خلال ثمان وأربعين ساعة على الأكثر من تاريخ تبلغه»؛

وحيث إن المادة /824/ من نفس القانون تنص على أنه «على المدين، تحت طائلة سقوط الآثار المترتبة على العرض والإيداع، أن يتقدّم خلال عشرة أيام من تاريخ تبلّغه رفض الدائن بدعوى لإثبات صحة العرض والإيداع»؛

وحيث إن العرض الفعلي والإيداع حصل لدى الكاتب العدل في بيروت الأستاذ طري حبيب طوق بموجب المعاملة رقم /3756/ تاريخ 2021/9/8؛

وحيث إن المدعي تبلّغ العرض الفعلي والإيداع بتاريخ 2021/9/13 من دون أن يتّخذ أي موقف منه خلال مهلة الثماني وأربعين ساعة، لكنه تقدّم بهذه الدعوى بتاريخ 2021/9/16 والذي يتضمّن استحضارها ما يفيد رفض العرض الفعلي والإيداع؛

وحيث إن الدعوى المضمومة رقم 2021/10116 والرامية إلى إثبات صحة العرض الفعلي والإيداع مُقدّمة في 2021/9/27، أي ضمن مهلة العشرة أيام، كون 26 أيلول كان نهار أحد، الأمر الذي يجعل من الدعوى المذكورة، في شقها المتعلّق بإثبات صحة العرض الفعلي والإيداع، واردة ضمن المهلة المفروضة قانوناً الأمر الذي يستتبع معه قبولها في الشكل؛

**ثانيًا: لجهة موضوع النزاع:**

حيث إن حلّ موضوع النزاع يستوجب أن ينصبّ البحث على محورين أساسيين أولهما يتعلّق بمدى صحة العرض الفعلي والإيداع من حيث الأساس، وثانيهما يتناول طلبات الإلغاء والإلزام بالتسجيل والتعويض؛

**ألف: في أساس الطلب الأصلي الرامي إلى إثبات صحة العرض الفعلي والإيداع:**

حيث إنه من البيّن من أوراق الملف أن المدعى عليه اشترى شقة سكنية واقعة في الطابق الأول جنوبي من البلوك B القائم على العقار رقم /٦١٥/ من منطقة بليبل العقارية لقاء ثمن قدره مئة واثنان وخمسون ألف دولار أميركي مع تراس بقيمة خمسة آلاف دولار أميركي، بحيث بقي بذمته من رصيد ثمن الشقة /122.315/ د.أ.؛

وحيث إنّ هذا الدين نشأ في خضم الأزمة النقدية والمالية التي عصفت بلبنان، وفي فترة كان الضياع يسود بشأن سعر صرف الدولار الأميركي؛

وحيث إنّه، ومع تفاقم الأزمة النقدية وارتفاع سعر صرف الدولار الأميركي وتعدّد أسعاره، عمد

المدعى عليه إلى إجراء عرض فعلي وإيداع لمبلغ مئة وأربعة وثمانين مليون وأربعمئة وخمسين ألف ليرة لبنانية (184.450.000 ل.ل.) لدى الكاتب العدل بتاريخ 2021/9/8 معتبرًا أنه يمثّل رصيد ثمن الشقة الذي لا زال مترتّبًا بذمته؛

وحيث إن النزاع نشأ حول مدى مشروعية هذا العرض والإيداع الحاصل بالليرة اللبنانية في ظل الأزمة النقدية، وحول سعر الصرف الواجب اعتماده من أجل بيان قيمة العرض والإيداع وآثاره القانونية؛

وحيث إنّه، في ظل غياب نص تشريعي خاص عالج بصورة صريحة آثار الأزمة النقدية على الالتزامات التعاقدية السابقة لها والمُحرّرة بالعملة الأجنبية، لا بدّ من الرجوع إلى القواعد العامة المرعية الإجراء وإلى المبادئ الفقهية والاجتهادية المستقرة؛

وحيث إنه بالتالي فإن فضّ هذه الإشكاليات القانونية يستوجب تفكيك محاور إدلاءات الطرفين وفق الترتيب التالي:

1- **في خيارات الدائن**:

حيث إن المدعى عليه طلب، من نحوٍ أول، الحكم بصحة العرض الفعلي والإيداع لعدم رفض المدعي العرض خلال المهلة؛

وحيث إن المدعي لم يتخذ أي موقف عند تبلّغه العرض الفعلي والإيداع، فهو لم يقبله ولم يرفضه خلال مهلة الثماني والأربعين ساعة التي تلي إبلاغه إياه كما تفرض المادة /823/ من قانون أصول المحاكمات المدنية، وإنما أبدى رفضه بعد انقضاء تلك المهلة؛

وحيث إن الأحكام القانونية الناظمة للعرض الفعلي والإيداع لم تلحظ صراحةً الحالة التي يلتزم فيها الدائن الصمت خلال المهلة المحدّدة قانونًا، الأمر الذي يستوجب الرجوع إلى المبادئ العامة التي تحكم توازن المراكز القانونية بين الخصوم، وإلى الغاية التشريعية المتوخّاة من تحديد المهلة المذكورة؛

وحيث إنّ تحديد مهلة الثماني والأربعين ساعة يرمي إلى حسم موقف الدائن خلال أجل قصير منعًا لإبقاء المدين في حالة ترقّب غير محدّد، ولتفادي تحويل نظام العرض الفعلي والإيداع إلى وسيلة لتعليق الالتزام إلى أجل غير معلوم؛

وحيث إنّ الصمت المتمادي بعد انقضاء المهلة القانونية يقتضي اعتباره قرينة على عدم وجود رفض ضمن المهلة، مع بقاء حق الدائن بالطعن بصحة الإيداع أمام القضاء؛

وحيث إنه، وبإتمام المدين لإجراءات العرض الفعلي المتبوع بالإيداع، يضحى النزاع في حالة قانونية يُصطلح عليها بـ «الإيداع المُعلّق Pendente Depositione»، وهي حالة وسيطة تمنح المدين إبراءً مؤقتًا لذمته يُغنيه عن الوفاء الفعلي المباشر، إذ يحلّ الإيداع محل الوفاء بالنسبة للمدين؛ وطالما ظل الإيداع قائمًا ولم يُسحَب أو يُرفَض صراحةً، فإن القانون يُقرّ بقرينة نجاعة الإيداع لصالحه، إلا أن ذمة المدين تعدّ مبرأة مؤقتًا وتنتقل تبعة الهلاك والمخاطر إلى عاتق الدائن الممتنع عن القبول، من دون أن يؤدّي

ذلك بالضرورة إلى انقضاء الالتزام نهائيًا، إذ تظل الرابطة القانونية قائمة حتى يُتوّج الإيداع بالقبول أو بصدور حكم بصحته أو بإبطاله (سيتمّ تفصيل ذلك لاحقًا)؛

Jean Courrouy, La consignation d'une somme d'argent après offre réelle est-elle un payement ?, RTD civ. 1990

وحيث إنّ رفض الدائن الحاصل بعد انقضاء مهلة الثماني والأربعين ساعة لا يُعيد الحالة إلى ما كانت عليه قبل الإيداع، ولا يُجرّد الإجراء من آثاره المؤقتة التي نشأت بقوة القانون، بل يبقى خاضعًا لتقدير المحكمة في إطار دعوى تثبيت صحّة العرض والإيداع؛

وحيث إنّ القول بأنّ عدم الرفض يُوجب حتمًا الحكم بصحّة الإيداع بمعزل عن التثبّت من مشروعيته ومطابقته لشروطه القانونية يُخالِف طبيعة الرقابة القضائية المنصوص عليها في المادة /825/ من قانون أصول المحاكمات المدنية، التي أناطت بالمحكمة سلطة التحقّق من توافر شروط العرض والإيداع قبل إقرار أثره المبرئ بصورة نهائية وباتة؛

وحيث إنّ المحكمة، وإن كانت تأخذ بعين الاعتبار امتناع الدائن عن اتخاذ موقف ضمن المهلة القانونية بوصفه عنصرًا مرجّحًا لحسن نيّة المدين وجدية الإيداع، إلا أنّها تبقى ملزمة بالتحقّق من استيفاء الشروط الموضوعية والشكلية للإجراء؛

وحيث إنّه، في ضوء ما تقدّم بيانه، فإنّ صمت المدعى عليه ضمن المهلة القانونية لا يُرتّب قبولًا ضمنيًا يُغني عن الحكم القضائي، بل يُبقيه قائمًا ومنتجًا لأثره المؤقّت، ريثما تفصل المحكمة في صحّته، الأمر الذي يقتضي ردّ ما أدلى به المدعى عليه لهذه الجهة؛

وحيث إنّ المدعى عليه طلب، من نحوٍ ثانٍ، الحكم بصحّة العرض الفعلي والإيداع استنادًا إلى انقضاء مهلة العشرة أيام المحدّدة لتقديم الدائن دعوى إثبات بطلان العرض الفعلي والإيداع؛

وحيث إنّه، وبمعزل عن البحث في مسألة سريان هذه المهلة في الحالة الراهنة، فإنّ مجرّد انقضائها لا يُرتّب بذاته أثرًا تلقائيًا يقضي بثبوت صحّة العرض والإيداع، إذ إنّ النص القانوني الذي أجاز للدائن إقامة دعوى البطلان إنما جاء بصيغة الجواز لا الإلزام، بحيث قرّر حقًا للدائن ولم يفرض عليه واجبًا تحت طائلة سقوط حقّه في منازعة الإيداع؛

وحيث إنّ التمييز بين «الحق» و«الواجب» في هذا السياق ليس مسألة لفظية، بل هو تمييز جوهري في تفسير النصوص الإجرائية، إذ لا يجوز ترتيب جزاء أو قرينة قانونية قاطعة على امتناع عن ممارسة حق، ما لم يكن المشترع قد نصّ صراحةً على ذلك؛

وحيث إنّ المادة التي أتاحت للدائن حق إقامة دعوى البطلان هدفت إلى تمكينه من المبادرة إلى حسم النزاع بشأن الإيداع وعدم إبقائه في حالة تعليق، ولا سيّما في الحالات التي لا يتبلّغ فيها المدين رفض الدائن، بحيث تبقى مهلة تقديم دعوى إثبات صحة العرض والايداع من قبل المدين غير منطلقة، فيظلّ العرض الفعلي والإيداع عالقًا في حالة قانونية غير مستقرة؛

وحيث إنّ الغاية التشريعية من منح الدائن هذا الخيار تتمثّل إذًا في إزالة حالة التعليق pendente depositione عبر تمكينه من نقل النزاع إلى ساحة القضاء، لا في إنشاء قرينة قانونية على صحّة الإيداع عند عدم استعمال هذا الخيار؛

وحيث إنّ القول بأنّ عدم تقديم دعوى البطلان ضمن المهلة يؤدّي حتمًا إلى تثبيت صحّة العرض والإيداع من شأنه أن يُفرغ الرقابة القضائية المنصوص عليها في المادة /825/ من قانون أصول المحاكمات المدنية من مضمونها، إذ إنّ صحّة العرض والإيداع لا تُستمدّ من سكوت الخصم، بل من توافر شروطه الشكلية والموضوعية وتحقّق المحكمة منها؛

وحيث إنّ انقضاء مهلة العشرة أيام، على فرض تحقّقه، لا يعدو كونه سقوطًا لحقّ الدائن في المبادرة بدعوى مستقلّة لإبطال الإيداع ضمن تلك المهلة، من دون أن يحول ذلك دون إثارة دفوعه في إطار دعوى إثبات الصحّة المقامة من المدين، أو دون احتفاظ المحكمة بسلطتها الكاملة في التحقّق من استيفاء شروط العرض والإيداع؛

وحيث إنّه، ترتيبًا على ما سبق تبيانه، فإنّ الدفع القائم على اعتبار انقضاء مهلة العشرة أيام موجبًا للحكم التلقائي بصحّة العرض الفعلي والإيداع، يُردّ لعدم استناده إلى نص صريح يرتّب هذا الأثر، ولتعارضه مع طبيعة دعوى إثبات الصحّة بوصفها دعوى تقريرية تستلزم تحقّق المحكمة من توافر شروط الإجراء بصورة مستقلة عن موقف الخصوم؛

2- **في الإيداع بالليرة اللبنانية:**

حيث إن الفريقين المتنازعين يتنازعان حول إمكانية الإيفاء بالليرة اللبنانية لثمن الشقة المُحدّد بالعملة الأجنبية؛

وحيث إن الإيداع الرامي إلى الإيفاء كسبب من أسباب سقوط الموجب يخضع لأحكام المادة /301/ من قانون الموجبات والعقود إذا كان الدين مبلغًا من النقود؛

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة المذكورة أوجبت الإيفاء من عملة البلاد عندما يكون الدين مبلغاً من النقود؛

وحيث إن هذا المبدأ الذي يفرض الإيفاء بالعملة الوطنية مكرّس أيضاً في نصوص قانونية أخرى، إذ يمكن استخلاصه من نص المادة /192/ من قانون النقد والتسليف وإنشاء المصرف المركزي التي عاقبت كل مَن يمتنع عن قبول العملة اللبنانية، والمادة السابعة من نفس القانون التي أعطت للأوراق النقدية التي تساوي قيمتها الخمسمائة ليرة وما فوق قوة إبرائية غير محدودة في أراضي الجمهورية اللبنانية؛

وحيث إن قانون العقوبات جرّم أيضاً كل مَن يأبى قبول النقود الوطنية وذلك بموجب المادة /767/ منه؛

وحيث إنه في إطار نفس السياق التشريعي، وضمن القوانين الحديثة نسبياً، أوجب قانون حماية المستهلك رقم /659/ تاريخ 2005/2/4 على المحترف الإعلان عن الثمن بالليرة اللبنانية، وعاقب في المادة

/120/ منه كل مَن يُخالف ذلك، الأمر الذي ينبئ عن توجّه تشريعي ثابت ومتناسق ومتّسق بعدم إمكانية فرض الدفع بالعملة الأجنبية، لا بل بعدم إمكانية رفض الدفع بالعملة الوطنية؛

وحيث إنه إضافة إلى ما تقدّم بيانه، يتبيّن من نص المادة /192/ من قانون النقد والتسليف وإنشاء المصرف المركزي المشار إليها أعلاه أنها أحالت إلى المادة /319/ من قانون العقوبات التي تتكلم عن إحداث التدني في أوراق النقد الوطنية وزعزعة الثقة في متانة نقد الدولة، الأمر الذي يُستشف منه أن مبدأ الإيفاء بالعملة الوطنية يتعلّق بالنظام العام المالي الحامي للنقد الوطني الذي لا يجوز مخالفته؛

وحيث إن الإدلاء بأن العقد هو شريعة المتعاقدين يصح إذا لم يكن هناك قواعد قانونية إلزامية خالفها الأطراف، إذ أن المادة /166/ من قانون الموجبات والعقود تنص على «أن قانون العقود خاضع لمبدأ حرية التعاقد، فللأفراد أن يرتبوا علاقاتهم القانونية كما يشاؤون **بشرط أن يراعوا مقتضى النظام العام** والآداب العامة والأحكام القانونية التي لها صفة إلزامية»، وفي حالة الديون النقدية المستحقة في العقود الداخلية يوجد قواعد قانونية ملزمة لا بل متصلة بالنظام لا يجوز مخالفتها؛

وحيث إن الإدلاء بأن نص الفقرة الثانية من المادة /301/ من قانون الموجبات والعقود يبيح اشتراط الإيفاء بالعملة الأجنبية يستند إلى تفسير خاطئ لتلك الفقرة، إذ لا يمكن فهم كنه تلك الفقرة ومراميها إلا بعد الرجوع إلى الأصل الفرنسي وبعد إدراك حقيقة الواقع النقدي في الفترة التي صدر فيها قانون الموجبات العقود أي خلال ثلاثينيات القرن الماضي؛

وحيث إن الفقرة الثانية من المادة /٣٠١/ من قانون الموجبات والعقود، ولئن أجازت اشتراط الإيفاء نقوداً معدنية معيّنة أو عملة أجنبية، بيد أنها علّقت صحة هذا الاشتراط على ألا يكون التعامل بعملة الورق إجبارياً lorsque le cours forcé n'a pas été établi pour la monnaie fiduciaire، والمقصود بذلك أن اشتراط الإيفاء بعملة أجنبية مباح فقط عندما يكون التعامل مباحًا بعملة الذهب أو النقود المعدنية، في حين أنه في لبنان إن التعامل بعملة الورق هو إجباري ولا يجوز تحرير التعهدات التجارية والمدنية مهما كان نوعها بعملة من الذهب أو بوزن من الذهب؛

زهدي يكن: شرح قانون الموجبات والعقود، الجزء السادس، صفحة /١٦٤/ وما يليها

وحيث إن هذا التفسير يستند إلى حقيقة مفادها أنه قبل ظهور التعامل بالعملة الورقية كانت الديون تُعقد دائماً بالعملة الذهبية وأحياناً بالعملة الفضية، أما بعد الحرب العالمية الأولى، أي في المرحلة التاريخية التي صدر فيها قانون الموجبات والعقود، ظهرت العملة الورقية واستعيض عن الذهب بها وبدأت تشريعات الدول تباعاً في الاستغناء عن العملة الذهبية وفي إعطاء العملة الورقية القوة الإبرائية ثم قوة التداول الإجباري Cours forcée؛

وحيث إن التداول الإجباري يعني أن الدائنين ملزمون بقبض ديونهم نقدًا ورقيًا من دون أن يكون لهم حق مطالبة بنك الإصدار، أي المصرف المركزي، في أن يعطيهم بدلاً من الأوراق النقدية التي بيدهم ما يُعادل قيمتها الاسمية من النقد الذهبي، ومردّ ذلك يعود إلى هاجس المحافظة على النقد الوطني

والحيلولة دون تدهور ثقة الناس به؛

جورج سيوفي: النظرية العامة للموجبات والعقود، صفحة /225/ و/٢٣٤/ وما يليها

وحيث إن إعفاء المصرف المركزي من تحويل النقود الورقية إلى ما يقابلها ذهبًا تبعًا للتداول الجبري cours forcé يجد تفسيره في أنه لم يكن للأوراق المصرفية أصلًا صفة النقد، بل كانت تمثّل ديونًا لحاملها على مؤسسة الإصدار التي كانت تلتزم عند تقديم هذه الأوراق إليها أن تدفع ما يُقابلها نقودًا معدنية، ذهبية في الأغلب، والتي كانت لوحدها تتمتّع بصفة النقد؛ وكان التداول الجبري إجراءً استثنائيًا يأتي ليعفي هذه المؤسسة من هذا الالتزام في الأوقات الصعبة، كالحروب والأزمات، إلا أنه بعد الحرب العالمية الأولى انطوى عهد النظام المعدني وحلّ الورق نهائيًا محل المعادن ليلعب وحده دور النقد بكل وظائفه، وإمكانية التحويل إلى ذهب طواها الزمن فلم تعد قائمة إلا من الناحية النظرية، وقد كرس قانون النقد والتسليف وإنشاء المصرف المركزي ضمناً التداول الإجباري؛

نديم رعد: انخفاض النقد، ومصير الالتزام النقدي في القانون اللبناني، العدل /1992/، ص. /102/ وما يليها

وحيث إنه طالما لا يجوز في لبنان مطالبة المصرف المركزي بتغيير الأوراق النقدية إلى ذهب، فهذا يعني بأن التعامل بعملة الورق إجباري le cours forcé est établi pour la monnaie fiduciaire، وبالتالي لا يعود للمتعاقدين اشتراط إيفاء تعهداتهم النقدية بالعملات الأجنبية، ويقتضي آنئذٍ استبعاد تطبيق الفقرة الثانية من المادة /301/ من قانون الموجبات والعقود في ظل المنظومة التشريعية والنقدية الراهنة؛

وحيث إن كل إيفاء في عقد داخلي يجب أن يكون بالعملة الوطنية سواء أكان بين تجار أم سواهم، ويبطل بشكل مطلق كل اتفاق يرمي إلى إلزام المدين بالدفع بالعملة الأجنبية؛

« Est nulle de nullité absolue et d'ordre public, comme portant atteinte au cours légal de la monnaie nationale, la clause de paiement en monnaie étrangère à l'occasion d'un contrat interne qui ne prévoit aucun mouvement de valeurs par-delà les frontières. »

CA Bordeaux, 8 mars 1990 : D. 1990, p. 550, note Ph. Malaurie

« En revanche, il n'a jamais été question d'interdire à un débiteur d'offrir de payer en monnaie étrangère plutôt qu'en monnaie nationale. Si le créancier l'accepte, ce paiement – ou cette dation en paiement – est assurément valable et libératoire. »

CA Paris, 26 oct. 1951 et 16 mai 1952 : Rev. crit. DIP 1953, p. 377, obs. Y. Loussouarn

وحيث إن تحديد الدين بالدولار الأميركي يعتبر في هذه الحالة كأنه مؤشر على كيفية احتساب الدين؛

« La fixation de la créance en monnaie étrangère constitue une

indexation déguisée. »

Cass. 1re civ., 12 janv. 1988 : D. 1989, p. 80, note Ph. Malaurie ; RTD civ. 1988, p. 740, obs. J. Mestre – Cass. 1re civ., 11 oct. 1989, n° 87-16.341 : JurisData n° 1989-703074 ; Bull. civ. I, n° 311 ; JCP G 1990, II, 21393, note J.-Ph. Lévy ; D. 1990, p. 167, note E. Sallé de la Marnierre. – Cass. com., 22 mai 2001, n° 98-14.406 : JurisData n° 2001-009672 ; Bull. civ. IV, n° 98 ; D. 2001, p. 2127 ; Dr. et patrimoine déc. 2001, p. 115, obs. Mousseron. – Cass. 2e civ., 21 oct. 2004, n° 02-21.664. – Cass. 3e civ., 18 oct. 2005, n° 04-13.930 : JurisData n° 2005-030336 ; Bull. civ. III, n° 196 ; JCP G 2005, IV, 3430. – Cass. com., 2 oct. 2007, n° 06-14.725 : JurisData n° 2007-040664 ; RJ com. 2008, p. 89, note Auque

وحيث إنه تأسيساً على مجمل ما تقدّم بيانه، **لا يمكن فرض الدفع بالعملة الأجنبية، لا بل على العكس لا يمكن رفض الإيفاء بالعملة الوطنية**، وعليه يقتضي ردّ أقوال المدعي بأنه يجب الإيداع بالدولار الأميركي، وذلك لأن للعملة الوطنية قوة إبرائية شاملة؛

يُراجع: قرار رئيس دائرة تنفيذ بيروت الصادر في المعاملة التنفيذية رقم 2018/2219 بتاريخ 2020/1/15: منشور في برنامج إيدريل الإلكتروني، تحت المادة /301/ من قانون الموجبات والعقود، والعدل /2020/، عدد /1/، ص. /359/؛ والقرارين الفاصلين بالاعتراض على الإيداع: رقم /160/، تاريخ 2020/10/14، العدل /2020/، عدد /4/، ص. /1813/ ورقم /167/ تاريخ 2020/10/28، العدل /2020/، عدد /4/، ص. /1818/

استئناف بيروت، قرار رقم /333/ تاريخ 1997/3/20، القرارات الكبرى، عدد /58/، ص. /80/

هيئة التشريع والاستشارات، استشارة رقم /1461/ تاريخ 1988/10/14، مجموعة اجتهادات هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل، المنشورات الحقوقية صادر، المجلد التاسع، ص. /9669/

3- **في الإطار القانوني العام للعرض الفعلي والإيداع:**

حيث إنّ المشرّع اللبناني، بموجب أحكام المادة /822/ من قانون أصول المحاكمات المدنية، خوّل المدين الراغب في إبراء ذمّته أن يعرض على دائنه، بواسطة الكاتب العدل، الشيء أو المبلغ **الذي يعتبر نفسه مدينًا به**، وأن يودعه وفق الأصول القانونية؛

وحيث إنّ الغاية التي توخّاها المشرّع من إقرار مؤسسة العرض الفعلي والإيداع لا تقتصر على تنظيم إجراء شكلي للإيفاء، بل تتجلّى، في جوهرها، في تمكين المدين من التحرّر من التزامه في الحالات التي يمتنع فيها الدائن عن قبول الإيفاء المعروض عليه، سواء كان هذا الامتناع ناتجًا عن سوء نية، أو عن **خلاف جدّي بين الطرفين حول طبيعة الإيفاء أو كيفيته أو مقداره**؛

« Les offres réelles et la consignation ont été instituées pour permettre au débiteur de se libérer malgré la résistance injustifiée ou les prétentions

excessives du créancier. »

M. Planiol et G. Ripert, Traité pratique de droit civil français, 2e éd, t. 7 Obligations, 2e partie, LGDJ, n° 1207, p. 613

وحيث إنّ العرض الفعلي والإيداع يرمي إلى تحقيق توازن دقيق بين مصلحتين متعارضتين:

- فمن جهة، تحرير المدين من دينه ومن المخاطر المترتّبة على بقاء الدين في ذمّته ومن سريان الفوائد، وعند الاقتضاء إسقاط أي تأمين أو إبراء أي كفيل في حال وجودهما،
- ومن جهة ثانية، الحفاظ على حق الدائن في استيفاء ما هو محقّ له فعليًا؛

4- **في اشتراط إيداع كامل الدين والاستثناء الوارد عليه:**

وحيث إنّه ولئن كان عرض المدين للدين عرضًا فعليًا لا يكفي بذاته لإبراء ذمّته، إذ يُشترط توافر شروط الإيفاء العامة، ولا سيما أن يكون الدين مستحق الأداء، وأن يشمل الإيداع، كقاعدة عامة، كامل المبلغ المتوجب من رأسمال وفوائد ونفقات، إلّا أنّ هذه القاعدة، وإن بدت بديهية في الأحوال العادية، قد تصبح غير قابلة للتطبيق الحرفي في الحالات التي لا يكون فيها مقدار الدين محددًا أو محررًا بصورة واضحة ودقيقة؛

وحيث إنّ الفقه مستقرّ على أنّه في حال كان الدين غير محرّر بعد، أو كانت عناصره غير محددة نهائيًا بسبب قيام خلاف جدّي ومبرّر حولها، يتعذّر على المدين، بطبيعة الحال، إيداع كامل المبلغ الحقيقي، فيُكتفى عندئذٍ بأن يودع مبلغًا تقريبيًا يُقدِّرُه بصورة معقولة، شرط أن يقوم بإيفاء الرصيد المتبقي فور تحديده؛

« Le débiteur, pour faire des offres valables, doit offrir tout ce qui est exactement déterminé dans l'objet de son obligation. Mais il se peut que la détermination précise ne soit pas encore faite : la créance n'est pas liquide (...) Il faut alors se contenter de l'offre d'une somme approximative, évaluée par le débiteur, pourvu qu'il s'engage à parfaire. »

M. Planiol et G. Ripert, op. cit., n° 1208, p. 614

وحيث إنّ هذا الحلّ تبنّته أيضًا محكمة التمييز الفرنسية إذ أقرّت أنّ العرض الفعلي والإيداع يكون صحيحًا متى استند إلى تقدير معقول للدين في حال تعذّر تحديد مقداره بدقة، وبالتالي يكون للمدين الذي يتعذّر عليه معرفة المقدار الدقيق لدينه أن يكتفي بإيداع مبلغٍ يحدده بنفسه، مع التزامه بإكماله عند الاقتضاء؛

Cass. civ. 3e, 26 mai 1983, JCP G 1983, IV, 242, Gaz. Pal. 1983. 2. Pan. 291, obs. J.D.

وحيث إنه يُستفاد من هذا التحليل أنّ عدم إيداع كامل مبلغ الدين، في الحالات التي لم يكن فيها هذا الدين محررًا أو محدّد المقدار بصورة نهائية، **لا يؤدي حُكمًا إلى بطلان معاملة العرض والإيداع**،

ولا يحول دون إبراء ذمة المدين لاحقًا عند تحديد المقدار الحقيقي للدين؛

وحيث إنّ هذا الحلّ لا ينسجم فقط مع الفقه الاجتهاد، بل تفرضه كذلك صراحة أحكام المادة /822/ من قانون أصول المحاكمات المدنية، التي أجازت للمدين أن يُوفي «**المبلغ الذي يعتبر نفسه مدينًا به**»، حتى من دون أن تشترط أن يكون الدين غير منازع فيه أو محدّد المعالم بصورة قاطعة؛

وحيث إنّ هذا الحلّ يسري كذلك، لاتحاد العلّة، على الحالات التي يثور فيها خلاف جدّي ومبرّر بين الدائن ومدينه حول تحديد مقدار الدين، متى كان هذا الخلاف مستندًا إلى أسباب قانونية أو واقعية مشروعة، لا إلى تعسّف أو اعتباط؛

وحيث إنّه بالتالي لا موجب للتمييز، في هذا السياق، بين:

- مدين لم يُحرَّر دينه بعد،
- ومدين يختلف مع دائنه حول مقدار دينه،

طالما أنّ الدين في كلتا الحالتين لا يكون محددًا بصورة يقينية لا يشوبها أي شك؛

وحيث إنه يُضاف إلى ما تقدّم بيانه، أنّ هذا التحليل يجد تطبيقه الكامل في النزاعات المتعلّقة بتحديد سعر الصرف الواجب اعتماده للديون المحررة بالعملة الأجنبية، متى كان هذا الخلاف ناتجًا عن واقع موضوعي ثابت يتمثّل بتعدّد أسعار الصرف، كما كانت عليه الحال في لبنان خلال فترة طويلة من الأزمة النقدية؛

وحيث إنّ اختلاف سعر الصرف المعتمد يؤثّر بصورة مباشرة على تحديد قيمة المبلغ الواجب أداؤه بالعملة الوطنية، طالما أنّ قيمة الدين تختلف اختلافًا جوهريًا من سعر صرف إلى آخر، مع التذكير بأنّه لا يحق للدائن رفض قبض الدين بالعملة الوطنية كما سبق تفصيله آنفًا؛

وحيث إنّ تعدّد أسعار الصرف في لبنان (بين سعر رسمي وسعر صيرفة وسعر منصة وسعر السوق) خلال فترة غير وجيزة من الأزمة النقدية شكّل واقعًا موضوعيًا ثابتًا، ترافق مع تضارب في الاجتهاد القضائي ومع استمرار مصرف لبنان في إصدار إفادات تعتمد أسعارًا مختلفة؛

وحيث إنّ الأخذ بهذا التحليل لا يعني تكريس سعر صرف معيّن على حساب آخر، بل يعكس مقاربة واقعية للأزمة النقدية، تراعي تعدّد أسعار الصرف والتضارب الذي شاب الاجتهاد القضائي بين اعتماد أي من أسعار الصرف التي كانت سائدة؛

وحيث إنّ هذا الواقع يُدرِج الخلاف حول سعر الصرف ضمن الحالات المشروعة التي يختلف فيها الدائن مع مدينه حول مقدار الدين؛

وحيث إنّ المدين الذي يعمد، في ظل هذا الواقع، إلى عرض وإيداع مبلغ يعادل دينًا محررًا بالعملة الأجنبية وفق أحد أسعار الصرف القائمة، ولو خالف السعر الذي يتمسّك به الدائن أو الذي تعتمده المحكمة لاحقًا، لا يُعدّ متخلّفًا عن الإيفاء، ولا يمكن تحميله وزر الخلاف القائم حول تحديد مقدار الدين؛

وحيث إنّ المدين، في هذه الحالة، يكون قد استعمل الوسيلة القانونية التي أتاحها له المشرّع

لتحرير نفسه من الدين، مع بقاء حق الدائن بالمطالبة بالفارق قائمًا عند الاقتضاء؛

وحيث إن هذه الخلاصة لا ترمي إلى الخروج عن أحد الشروط المفروضة لصحة العرض الفعلي والإيداع والمتمثّل بوجوب أن يشتمل العرض الفعلي والإيداع كامل المبلغ المستحق في ذمة المدين، إذ إن المدين لم يكن يهدف، من خلال معاملة العرض الفعلي والإيداع، الإيفاء الجزئي ولا إيداع جزء من الدين، بل عمد إلى إيداع المبلغ الذي اعتبره ممثّلًا لكامل الدين المتوجّب بذمته بالنظر إلى احتساب جدي ومشروع ضمن الظروف التي حصل الإيداع في إطارها وفي ضوء المعطيات الواقعية والقانونية التي أحاطت به؛

5- **في مشروعية الإيداع وأثره:**

وحيث إنّ نظام العرض الفعلي والإيداع يقوم على فكرة تشجيع المدين على التنفيذ وعدم إبقائه رهينة رفض الدائن أو غموض الظروف، فالمدين المودِع يستفيد من قرينة قوية على حسن النية؛

« Au moment où le débiteur va user de cette faculté de remettre à un tiers la chose due, trois éléments militent en sa faveur : tout d'abord il va **bénéficier de la présomption de bonne foi** (...) »

Jean Courrouy, op. cit., p. 23, n° 7

وحيث إنّ المدعى عليه، بإقدامه على إجراء العرض الفعلي والإيداع، يكون قد عبّر عن إرادة جدّية في التنفيذ، متوسّلًا الإجراءات القانونية التي أباحها المشرّع من أجل إبراء ذمته المالية من الدين الذي يشغلها، الأمر الذي يمنع وصف سلوكه بالتعسف أو سوء النية، في ظل خلاف جدّي ومبرّر حول سعر الصرف؛

وحيث إنّ عدم إيداع كامل قيمة الدين وفق السعر الذي يتمسّك به الدائن أو الذي ستعتمده المحكمة لاحقًا لا يجعل المدين متخلّفًا عن الإيفاء، ولا يؤدّي حكمًا إلى بطلان معاملة العرض والإيداع الأمر الذي يستوجب ردّ أقوال المدعى عليه المخالفة؛

6- **في انتقال المخاطر وتحميل تقلبات سعر الصرف:**

وحيث إنه بحسب تعريفه، فإن العرض الفعلي والإيداع يبرئ ذمة المدين وينقل عبء المخاطر على عاتق الدائن، وهو يقترب جدًا من أثر الوفاء، فالمدين الذي يقوم بعرض فعلي لمبلغ الدين ويتبعه، بعد رفض الدائن له، بإيداع، تبرأ ذمته من الدين؛ لكن أثر هذا الإبراء ليس نهائيًا بل هو أثر وقتي طالما أن الدائن لم يقبله أو لم يصدر الحكم بصحة العرض والإيداع؛

إدوار عيد، موسوعة أصول المحاكمات، الجزء التاسع عشر، /1995/، بنود /23 – 24 - 25/، ص. /56/ وما يليها

وحيث إنه متى صدر الحكم بصحة العرض الفعلي والإيداع ينقلب أثر الإبراء الوقتي إلى أثر نهائي بحيث تصبح ذمة المدين بريئة من الدين بمفعول رجعي يعود إلى تاريخ الإيداع؛

إدوار عيد، المرجع المذكور أعلاه، بند /37/، ص. /84/

وحيث إنه ترتيبًا على ما تقدّم بيانه، فإن العرض الفعلي والإيداع الحاصل من قبل المدين غير منعدم الأثر، وإنما له أثر الإبراء الذي يقترب من الوفاء كونه إبراءً وقتيًا؛

وحيث إنّه يترتّب على ما تقدّم بيانه، أن إيداع مبلغ الدين من قبل المدين ووضعه بتصرّف الدائن يجعل هذا الأخير متحمّلًا عبء النفقة والمخاطر ما دام أن الإيداع قد حصل بصورة مشروعة بحسب ما يُستفاد من أحكام المادتين /294/ و/298/ من قانون الموجبات والعقود؛

إدوار عيد، المرجع المذكور، بند /26/، ص. /58/

وحيث إنه رغم عدم نقل ملكية المبلغ المودع بالإيداع الى الدائن بحيث تظل محفوظة للمدين، الذي يُحتّم إبقاء المخاطر على عاتق المدين بوصفه مالكاً للمبلغ موضوع الإيداع (res perit domino)، إلا أن المشترع خرج عن المبدأ العام المتقدّم بيانه وأقرّ لصالح المدين قاعدة خاصة ينتقل بموجبها عبء نفقة الإيداع ومخاطر المبلغ المودع إلى عاتق الدائن؛

إدوار عيد، المرجع المذكور، بند /26/، ص. /59

وحيث إن انتقال تبعة الهلاك والمخاطر إلى عاتق الدائن، في الحالة الراهنة، لا يُفهم على أنه جزاء لسوء نيته أو افتراض تقصير من جانبه، إذ إن نظام الإيداع المُعلّق Pendente Depositione يرتّب هذا الأثر بصورة موضوعية وبمعزل عن معيار حسن أو سوء النية؛

وحيث إن العبرة في هذا المجال لا تقوم على عنصر أخلاقي، بل على قيام المدين بإجراءات العرض الفعلي والإيداع بصورة أصولية تبعًا لما تولَّد لديه من اعتقاد مشروع بصحة الإيداع وكفايته؛

وحيث إنه، متى تحققت هذه الحالة القانونية، تنتقل تبعة الهلاك والمخاطر إلى الدائن بحكم القانون، ولو كان حسن النية، لأنه يُرجَّح في هذا الموضع مصلحة استقرار المركز القانوني للمدين الذي سلك طريق الإيداع المشروع؛

وحيث إن الأمر يقوم، في جوهره، على مفاضلة تشريعية بين مركزين قانونيين متكافئين من حيث حسن النية، فآثر القانون حماية المدين الذي بادر إلى العرض والإيداع بناءً على اعتقاد مشروع ومُبرَّر؛

وحيث إنّ مفهوم «المخاطر» لا يقتصر على الهلاك المادي، بل يشمل أيضًا التغيّر في القيمة الاقتصادية، ولا سيما عندما يكون محل الإيداع مبلغًا نقديًا في ظل نظام نقدي كان غير مستقر وفي ظروف نقدية استثنائية؛

وحيث إنّ تحميل المدين نتائج الانهيار اللاحق في سعر الصرف، رغم قيامه بإيداع مشروع، من شأنه أن يُفرّغ نظام العرض الفعلي والإيداع من مضمونه ويجعل المدين عرضة لمخاطر غير متناهية؛

وحيث إنّ آثار الإيداع تُقيَّم بتاريخ حصوله، طالما أنّه بقي قائمًا ولم يُسترد من قبل المدين؛

M. Planiol et G. Ripert, op. cit., n° 1211, p. 616

وحيث إنّ تحديد القيمة الفعلية للمبلغ المودَع بتاريخ الإيداع يقتضي اعتماد سعر الصرف الحقيقي السائد في السوق بتاريخ حصوله، باعتباره السعر الذي يعكس القيمة الاقتصادية الفعلية للنقد في ضوء

آلية العرض والطلب، لا السعر الاسمي أو الرسمي الذي يكون قد انفصل عن الواقع الاقتصادي؛

وحيث إنّ السعر السوقي، بوصفه تعبيرًا عن التوازن الفعلي بين العرض والطلب، يشكّل المعيار الموضوعي الوحيد القادر على ترجمة القيمة الحقيقية للعملة في التداول، الأمر الذي ينسجم مع مبدأ تقييم الالتزامات النقدية على أساس قيمتها الفعلية لا الصورية؛

وحيث إنّ هذا الاعتبار يكتسب أهمية خاصة في الملفات العقارية، إذ إنّ مشتري العقار، منذ تسجيل البيع، يكون قد اكتسب حقًا عينيًا عقاريًا دخل في ذمته المالية بقيمة سوقية فعلية، بما يرتّب توازنًا واجب الاحترام بين ما انتقل إليه من قيمة عقارية وما التزم به من ثمن؛

وحيث إنّ اعتماد سعر صرف أدنى من السعر السوقي الفعلي في هذا السياق من شأنه أن يؤدي إلى اختلال هذا التوازن، بحيث يحتفظ المشتري بعقار ذي قيمة سوقية حقيقية فيما يُسدّد ثمنًا محسوبًا على أساس قيمة نقدية أدنى، الأمر الذي يفضي إلى إثراء غير مشروع على حساب البائع، خلافًا لمبدأ منع الإثراء بلا سبب ومقتضيات العدالة العقدية، خاصة وأن قيمة العقارات عادت إلى ما كانت عليه قبل الأزمة؛

وحيث إنّ خصوصية المعاملات العقارية، من حيث تعلّقها بحقوق عينية ذات قيمة اقتصادية ثابتة في الذمة المالية، تبرّر اعتماد معيار القيمة السوقية الفعلية عند احتساب الأثر التحريري للإيداع، صونًا للتوازن العقدي ومنعًا لأي اختلال ناتج عن تقلبات نقدية استثنائية؛

وحيث إنّ هذا التحليل المرتكز على تقييم آثار الإيداع بتاريخ حصوله، يفرض اعتماد سعر الصرف الفعلي السائد بتاريخ الإيداع لاحتساب قيمة المبلغ المودع، باعتبار أنّ المخاطر اللاحقة تكون قد انتقلت على عاتق الدائن؛

وحيث إنّه، في ضوء جميع ما تقدّم، يتبيّن أنّ العرض الفعلي والإيداع الحاصل من قبل المدعى عليه قد تمّ في ظل جهل مشروع بمقدار الدين، واستند إلى معيار رسمي قائم، وأُنجز وفق الأصول القانونية، فيُعدّ بالتالي مشروعًا ومنتجًا لآثاره القانونية، خاصة وأن المدين يستفيد في ظل الظروف المحكي عنها من قرينة قوية على حسن النية؛

وحيث إنّه لا يوجد أي مانع قانوني يحول دون الحكم بصحّة العرض الفعلي والإيداع وإنتاجه أثره التحريري بصورة جزئية، متى ثبتت مشروعية الإيداع وتوافرت حسن نيّة المدين؛

وحيث إنّ إقرار الأثر الجزئي للإيداع لا يُفهم على أنّه مخالفة لشرط اشتمال العرض والإيداع على كامل الدين، إذ إنّ المدين لم يتعمّد إيفاءً جزئيًا، ولم يُجزّئ الدين بإرادته، بل أودع المبلغ الذي توصّل إليه بنتيجة تقدير موضوعي وجدي، مستندًا إلى معايير قائمة آنذاك، باعتباره ممثّلًا لكامل الدين؛

وحيث إنّ المادة /825/ من قانون أصول المحاكمات المدنية، إذ أناطت بالمحكمة صلاحية الحكم بصحّة العرض والإيداع وإعلان براءة ذمّة المدين من تاريخ حصوله، لم تُقيّد هذا الأثر بحالة الإيداع الكلّي، ولم تحصر براءة الذمّة بالبراءة التامّة، الأمر الذي يُستفاد منه، بمفهوم المخالفة وبمقتضى القواعد العامة، جواز

إقرار صحّة العرض والإيداع وإبراء الذمّة ضمن حدود المبلغ المودَع متى اقتضت ظروف النزاع ذلك؛

وحيث إنه تأسيسًا على المقدّمات والخلاصات التي تسلسلت في ما سبق، يقتضي ردّ طلب إبطال العرض الفعلي والإيداع الحاصل من قبل المدعى عليه واعتباره منتجًا لمفعوله القانوني المبرئ للذمة، وذلك ضمن حدود المبلغ المودَع، ووفق سعر الصرف الحقيقي المعتمد بتاريخ الإيداع؛

وحيث إن سعر الصرف بتاريخ الإيداع يُعدّ من المعلومات العامة المعلومة من قبل الكافة والمتداولة بصورة علنية عبر المواقع الإلكترونية ووسائل الإعلام، بحيث تخرج عن المعلومات الشخصية المحظور على القاضي أن يبني حكمه عليها بحسب ما واضح من نص المادة /141/ من قانون أصول المحاكمات المدنية؛

وحيث إن سعر الصرف الحقيقي بتاريخ الإيداع كان قد بلغ ثمانية عشر ألف ومئتي ليرة لبنانية للدولار الأميركي الواحد؛

وحيث إنّ المدعى عليه أودع مبلغ /184.450.000/ ل.ل.، أي ما يُعادل /10.135/ د.أ. وفق سعر صرف المذكور المعتمد بتاريخ الإيداع، فتبرأ ذمة المدعى عليه بحدود هذه القيمة؛

وحيث إنه يقتضي حسم هذا المبلغ من رصيد الثمن المتبقي وقدره /122.315/ دولار أميركي، فيتبقّى بذمة المدعى عليه مبلغ /112.180/ دولار أميركي؛

**باء: <u>في طلبات الإلغاء والإلزام بالتسجيل والتعويض</u>:**

حيث إن المدعي يطلب إلغاء عقد البيع على مسؤولية المدعى عليه لعلة نكوله عن تأمين رصيد ثمن الشقة ضمن المهلة التعاقدية؛

وحيث إن إلغاء العقد في العقود المتبادلة يقوم في إحدى الحالات التي نصّ عليها قانون الموجبات والعقود، وهي:

1- بسبب تحقّق شرط الإلغاء الضمني (الفقرة الأولى من المادة /241/ من قانون الموجبات والعقود)؛
2- بسبب تحقّق شرط الإلغاء الصريح (المادة /240/ من قانون الموجبات والعقود)؛
3- بسبب تحقّق بند الإلغاء الحكمي (الفقرة الأخيرة من المادة /241/ من قانون الموجبات والعقود)؛
4- بسبب استحالة التنفيذ (المادة /243/ من قانون الموجبات والعقود)؛

وحيث إنّ حالة النزاع الراهنة لا تندرج ضمن حالتي الشرط الصريح أو البند الحكمي، كما لا تقوم حالة استحالة التنفيذ، الأمر الذي يحصر البحث في نطاق شرط الإلغاء الضمني المقرّر في الفقرة الأولى من المادة /241/؛

وحيث إنّ شرط الإلغاء الضمني مفترض في جميع العقود المتبادلة، ويُعدّ جزاءً لعدم تنفيذ أحد المتعاقدين التزامه، غير أنّ هذا الجزاء لا يُعْمَل به بقوة القانون، بل يظلّ خاضعًا لرقابة القضاء الذي يملك سلطة تقديرية في تقرير الإلغاء أو رفضه تبعًا لظروف كل نزاع؛

وحيث إن وفق صراحة المادة /241/ فإن هذا الإلغاء لا يكون إلا بحكم من القضاء، إذ إن المحكمة

ليست مُحتّمًا عليها أن تحكم بالإلغاء، بل لها في ذلك سلطة تقديرية، فللقاضي أن يمتنع عن الإلغاء لو قَدَّرَ أن الجزء الرئيسي المعوّل عليه من العقد قد نُفّذ؛

*عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، المجلّد الثاني، مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية /1998/، بند /475/، ص. /799/*

*عاطف النقيب، نظرية العقد، المنشورات الحقوقية صادر، الطبعة الثانية /1998/، ص. /437/*

وحيث إن هذا الحلّ يرتكز على مبدأ أساسي ألا وهو أن العقود تُبرَم لكي تُنفّذ، فالأصل هو التنفيذ العيني بالنظر إلى القوة الملزمة التي يتمتّع بها العقد كوسيلة تعامل بين الأفراد وفي ضوء متطلبات الاستقرار في التعامل، إذ يجب المحافظة على العقد كل ما كان ذلك ممكنًا؛

وحيث إنه بالتالي لا تقتصر رقابة المحكمة على طلب الإلغاء على التحقّق من توافر شروطه فقط وإنما تنسحب أيضًا على ممارسة دعوى الإلغاء، فإذا وجدت المحكمة أن الموجب ما زال قابلًا للتنفيذ العيني وغير مرهق للدائن ولا زالت الفائدة منه قائمة بحيث ما برحت اقتصاديات العقد متحقّقة فما عليها سوى ردّ طلب الإلغاء والقضاء بالتنفيذ العيني؛

*مصطفى العوجي، القانون المدني، الجزء الأول، العقد، الطبعة الأولى /1995/، ص. /577/ وما يليها*

وحيث إن المحكمة، لكي تقضي بإلغاء العقد، تنطلق من ضرورة توافر الشروط التالية:

1- أن يتخلّف أحد طرفي العقد عن إنفاذ موجباته،
2- أن يكون من شأن التخلّف عن التنفيذ التأثير على مصير العقد،
3- أن يكون طالب الإلغاء قد قام بإنفاذ موجباته،
4- أن لا يكون سبب عدم التنفيذ تصرفاً صادراً عن الدائن،
5- أن يكون طلب الإلغاء صادراً عن حسن نية،
6- أن يتقدّم به الدائن، إذ لا يجوز للمدين أن يتقدّم بمثل هذا الطلب ليتحرّر من التزاماته؛

وحيث إنّ الثابت من بنود العقد، ولا سيما البنود /3/ و/4/ و/7/، أنّ المدعى عليه التزم بدفع رصيد الثمن خلال مهلة أقصاها 5 أيار /2020/، في حين التزم المدعي بإجراء الإفراز والتسليم بعد ثلاث سنوات من تاريخ التوقيع الحاصل في 5 أيار /2017/، أي ضمن مهلة تنتهي في الفترة ذاتها؛

وحيث إن المدعي، وهو الدائن برصيد الثمن الذي يطلب الإلغاء، لم يقم، ضمن المهلة التعاقدية التي ألزم نفسه بها، بإنفاذ الموجب الأساسي المُلقى على عاتقه، ألا وهو الإفراز والتسجيل على اسم المدعى عليه؛

وحيث إنّ التمسّك بظروف طارئة حالت دون الإفراز لا يستقيم مع واقع الحال، إذ إنّ المدعي لم يبرز ما يثبت أن بدأ بإجراءات الإفراز والتسجيل قبل أن ترخي الأزمة المالية والنقدية بظلالها، إذ إن المهلة التعاقدية كان مقدر لها أن تنقضي على مشارف الأزمة، ما يجعل التذرّع بهذه الظروف غير منتج ويستوجب ردّ ما أدلى به المدعي لهذه الناحية؛

وحيث إنّ من المبادئ المستقرة أنّ من يطلب الإلغاء يجب أن يكون قد نفّذ التزاماته أو أبدى استعداده الجدي لتنفيذها، وإلا سقط حقّه في التمسّك بشرط الإلغاء الضمني؛

وحيث إن المدعي، في سبيل تمسّكه بإلغاء العقد، ارتكز على نص المادة /468/ من قانون الموجبات والعقود ومآله أنه «إذا اشتُرِطَ إلغاء العقد لعدم دفع الثمن فالعقد يُلغى حكمًا لمجرد عدم الدفع في الأجل المضروب»؛

وحيث إنّ المدعي تقاضى دفعة بعد حلول الأجل، وفق ما هو ثابت من إدلاءات الطرفين، ما يُعدّ تنازلًا ضمنيًا عن التمسّك بالإلغاء الحكمي المنصوص عليه في المادة /468/، ويُعيد أمر الإلغاء إلى السلطة التقديرية للقاضي؛

*محكمة التمييز، الغرفة التاسعة، قرار رقم /15/ تاريخ 2018/2/6، مجموعة باز /2018/ ص. /1620/*

*محكمة استئناف جبل لبنان، الغرفة الثالثة عشرة، قرار رقم /223/، تاريخ 2017/9/26، منشور في المستشار المُصنّف المدني الإلكتروني /2017/*

وحيث إنّ قبول الدفعة اللاحقة يشكّل سلوكًا إيجابيًا يتعارض مع إرادة الإلغاء، ويُفهم منه رغبة في إبقاء العقد حيًّا ومنتجًا لآثاره، فلا يجوز بعد ذلك العدول عن هذا الخيار بصورة انتقائية؛

وحيث إنّه، بالنظر إلى ظروف الدعوى، وفي ضوء حصول تنفيذ جزئي للموجب من قبل المدعى عليه، وثبوت لجوئه إلى العرض الفعلي والإيداع بصورة مشروعة، وبقاء العقد قابلًا للتنفيذ العيني واستمرار الفائدة المرجوّة منه، فإنّ مقتضى القواعد العامة واستقرار المعاملات توجب تغليب التنفيذ العيني على الإلغاء، الأمر الذي يستوجب ردّ طلب الإلغاء؛

وحيث إنه بحسب المادة /372/ من قانون الموجبات والعقود، ومقابل التزام البائع بالتفرّغ عن ملكية المبيع، فإن المشتري يلتزم بدفع الثمن إذ أوجبت المادة /466/ من نفس القانون على المشتري أن يدفع الثمن في التاريخ وعلى الوجه المعيّنَين في العقد؛

وحيث إنه ينهض من مندرجات العقد أن الفريقين رغبا في أن يتمّ التسجيل فور الانتهاء من تسديد كامل ثمن الشقة؛

وحيث إنه ترتيبًا على مجمل ما سبق سوقه، يقع على عاتق المدعى عليه، وفق الأحكام القانونية المذكورة أعلاه، وإعمالاً للعقد الذي يحكم العلاقة بينه وبين المدعي، دفع رصيد ثمن الشقة البالغ /112.180/ دولار أميركي على أن يقوم المدعي فور ذلك بالإفراز والتسجيل؛

وحيث إنه **بخصوص المطالبة بالبند الجزائي**، فإن هذا البند يُعدّ تعويضًا اتفاقيًا بحسب مفهوم المادة /266/ من قانون الموجبات والعقود الذي يستلزم لتحقّقه توافر أحد أركان المسؤولية التعاقدية ألا وهو الخطأ العقدي؛

وحيث إنه يقتضي التأكيد في هذا السياق على أنه لا يجوز الجمع بين البند الجزائي وأي تعويض آخر عن الفعل ذاته وذلك بسبب عدم جواز الحصول على تعويضين عن ضرر واحد، إذ إنه متى وُجِدَ

بند جزائي فإنه يستبعد حكمًا أي تعويض قضائي أو قانوني آخر عن ذات الإخلال لأن البند الجزائي، بوصفه تعويضًا اتفاقيًا، يعبّر عن إرادة الفريقين الحرّة ويخضع لمبدأ سلطان الإرادة، بحيث يصبح هو المرجع في تحديد مقدار الضرر، الأمر الذي يستوجب ردّ مطلب المدعي الرامي إلى الحصول على العطل والضرر إضافة إلى البند الجزائي؛

وحيث إنّ البند الجزائي، وإن كان يُغني الدائن عن إثبات مقدار الضرر، إلا أنّه لا يُعفيه من إثبات الإخلال الموجب للمسؤولية، إذ لا يستحقّ التعويض الاتفاقي إلا عند ثبوت تقصير أحد المتعاقدين، بحيث يُنسب إليه وحده سبب عدم التنفيذ؛

وحيث إنّ الثابت من وقائع النزاع أنّ الطرفين قد تخلّفا عن تنفيذ موجباتهما ضمن المهلة التعاقدية، إذ إنّ المدعى عليه لم يُسدّد رصيد الثمن ضمن الأجل المضروب، كما أنّ المدعي لم يُتِمّ الإفراز والتسجيل ضمن المهلة التي التزم بها، وهي موجبات متقابلة ومترابطة في إطار العقد؛

وحيث إنّ الإخلال المتبادل والمتزامن يُسقط عنصر الخطأ المنفرد الذي يُعدّ شرطًا جوهريًا لتحقّق المسؤولية العقدية، فلا يعود بالإمكان إسناد سبب عدم التنفيذ إلى أحد الطرفين دون الآخر، ما دام كلّ منهما قد أسهم بسلوكه في تعطيل التنفيذ الكامل للعقد؛

وحيث إنّه إذا تقابل الإخلالان وتزامنا، في العقود الملزمة للجانبين، انتفى موجب الحكم بالتعويض لمصلحة أيّ من الطرفين، إذ لا يجوز لمن كان في حالة تقصير أن يتمسّك بتقصير خصمه ليطالب بالتعويض؛

وحيث إنّه، فضلًا عن ذلك، فإنّ موجبات الطرفين في العقد الراهن تتّسم بطابع التلازم والتقابل، بحيث يشكّل دفع رصيد الثمن وإجراء الإفراز والتسجيل التزامات متبادلة يتوقّف تنفيذ كلّ منها على تنفيذ الآخر، ما يجعل تقصير أحدهما مرتبطًا موضوعيًا بتقصير الآخر؛

وحيث إنّه، والحالة ما تقدّم بيانه، لا يتوافر الخطأ العقدي المنفرد الذي يُجيز تفعيل البند الجزائي لمصلحة أيّ من الفريقين، الأمر الذي يقتضي ردّ طلب الحكم به لأي من الجانبين؛

وحيث إنه، ومن نحوٍ أخير، يقتضي إلزام المدعي بتسديد المبالغ المدفوعة من قبل المدعى عليه لإتمام النواقص في الشقة والبالغة /2.876/ د.أ.، وبالتالي حسمها من رصيد الثمن فيبقى متوجّبًا بذمته /109.304/ د.أ.؛

وحيث إن النتيجة التي تترتّب على المقدّمات والخلاصات التي سيقت في ما سلف تقضي بإلزام المدعى عليه السيد طوني نهرا الغصين بأن يدفع إلى المدعي السيد غسان سعيد العياص رصيد ثمن القسم موضوع الدعوى والبالغ، بعد حسم قيمة النواقص، مئة وتسعة آلاف وثلاثمئة وأربعة دولارات أميركية (/109.304/ د.أ.) أو ما يعادله بالليرة اللبنانية بحسب سعر الصرف في السوق الحرّة بتاريخ الدفع الفعلي، مع الترخيص للمدعي باستلام المبلغ المودع لدى الكاتب العدل؛

وحيث إنه فور تسديد المبلغ المذكور، يقتضي إلزام المدعي بإكمال النواقص في الأقسام المشتركة وبإفراز العقار رقم /٦١٥/ من منطقة بليبل العقارية إلى حقوق مختلفة، وبتسجيل الشقة الكائنة في

الطابق الأول جنوبي من البلوك B القائم على العقار المذكور على اسم المدعى عليه على أن تكون خالية من أي عبء أو إشارة تحت طائلة غرامة إكراهية قدرها خمسة ملايين ليرة لبنانية عن كل يوم تأخير؛

وحيث إنه يقتضي ردّ طلبي العطل والضرر غير المتوافرة شروطهما المفروضة قانوناً، إن بسبب عدم ثبوت سوء النية، وإن بسبب ما أعطاه القانون من حق تقدير للمحكمة في هذا المجال؛

وحيث إنه بعد الحلّ المعتمد أعلاه بما أسّس عليه من أسباب تعليل، لا يكون من محل لاستفاضة في بحث أي أسباب زائدة غير مؤتلفة مع هذا الحل أو غير مجدية بالنسبة للمسائل التي تحدّد بها إطار المنازعة؛

## لِـذَلِــكَ

**فَإِنَّهَا تَحْكُمُ بِالإِجْمَاعِ:**

**أَوْلاً:** بقبول الدعوى الرامية إلى إثبات صحة العرض الفعلي والإيداع في الشكل؛

**ثَانِيًا:** بردّ طلب إبطال العرض الفعلي والإيداع الحاصل من قبل المدعى عليه واعتباره منتجًا لمفعوله القانوني المبرئ للذمة، وذلك ضمن حدود المبلغ المودَع أي ما يُعادل /10.135/ د.أ.؛

**ثَالِثًا:** بردّ طلب إلغاء العقد لعدم تحقّق شروطه القانونية؛

**رَابِعًا:** بإلزام المدعى عليه السيد طوني نهرا الغصين بأن يدفع إلى المدعي السيد غسان سعيد العياص رصيد ثمن القسم موضوع الدعوى والبالغ، بعد حسم قيمة النواقص، مئة وتسعة آلاف وثلاثمئة وأربعة دولارات أميركية (/109.304/ د.أ.) أو ما يعادله بالليرة اللبنانية بحسب سعر الصرف في السوق الحرّة بتاريخ الدفع الفعلي؛

**خَامِسًا:** فور تسديد المبلغ المذكور، بإلزام المدعى عليه بإكمال النواقص في الأقسام المشتركة وبإفراز العقار رقم /٦١٥/ من منطقة بليبل العقارية إلى حقوق مختلفة، وبتسجيل الشقة الكائنة في الطابق الأول جنوبي من البلوك B القائم على العقار المذكور على اسم المدعى عليه على أن تكون خالية من أي عبء أو إشارة تحت طائلة غرامة إكراهية قدرها خمسة ملايين ليرة لبنانية عن كل يوم تأخير؛

**سادسًا:** بالترخيص للمدعي باستلام المبلغ المودع لدى الكاتب العدل في بيروت الأستاذ طري حبيب طوق بموجب المعاملة رقم /3756/ تاريخ 2021/9/8؛

**سابعًا:** بردّ المطالبة بالبند الجزائي للأسباب المبيّنة في متن هذا القرار؛

**ثامنًا:** بشطب إشارة الدعوى رقم 2021/10116 عن الصحيفة العينية للقسم رقم واحد من العقار رقم /٦١٥/ من منطقة بليبل العقارية، أو أي قسم آخر ممكن أن تكون قد وردت عليه بنتيجة الإفراز، وإبلاغ ذلك ممن يلزم بعد إنفاذ البند الخامس أعلاه؛

**تاسعًا:** بردّ طلبي العطل والضرر، وبردّ كل ما زاد أو خالف؛

**عاشرًا:** بتضمين الفريقين نفقات المحاكمة مناصفة؛

حُكْمًا يُفْهَمُ وَيَجْرِي النُّطْقُ بِهِ عَلَنًا فِي بْعَبْدَا بِتَارِيخِ صُدُورِهِ الْوَاقِعِ فِيه

| | |
|---|---|
| | الخَامِس والعِشرِيْن مِنْ شباط 2026.<br>الْكَاتِبُ الْقَاضِي السَّمَّانُ/عُضْوًا الْقَاضِيَةُ الْفغَالِي/عُضْوًا الْقَاضِي مَكَّه/رَئِيسًا |