

أصدر القاضي المنفرد المدني في بيروت الناظر بدعاوى الإيجارات، الرئيسة لارا كوزاك المحترمة، حكماً بتاريخ 24 شباط 2025، تضمن تعليلاً قانونياً صحيحاً استناداً إلى المبادئ العامة للقانون. قضت المحكمة بإخلاء مستأجر لمأجور غير سكني، وذلك بسبب انتهاء التمديد بانقضاء مفعول القانون 243/2021 في 30 حزيران 2022. وأشار الحكم إلى أنه بعد هذا التاريخ، وفي ظل غياب أي قانون ينظم العلاقة بين المالك والمستأجر في الأماكن غير السكنية، يجب تطبيق مبادئ حرية التعاقد المنصوص عليها في قانون الموجبات والعقود. كما اعتبرت القاضي كوزاك أن تمديد عقد الإيجار يخضع لمبدأ حرية التعاقد ورغبة الطرفين المشتركة، وبالتالي تنتهي مدة الإيجار في حال عدم رغبة المالك في تجديد العقد أو إبرام عقد جديد بشكل صريح. وفي ظل انتهاء مدة الإيجار في 30 حزيران 2022، وبالنظر إلى عدم رغبة المدعي في تجديد العقد مع المدعى عليها، قضت المحكمة بإلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور وتسليمه للمدعي خالياً من أي شاغل، حيث داء في الحكم ما يلي:

(...)

وحيث في ما يتعلق بأساس النزاع، فإنّ المدّعي يطلب من جهة أولى إسقاط حقّ الجهة المدّعى عليها بالتمديد القانوني في المأجور موضوع الدعوى الكائن في القسم رقم (...) من العقار رقم (...) /المزرعة سنداً للفقرتين (ب) و(ج) من المادة 34 من قانون الإيجارات الجديد كما ولانتهاء مدّة الايجارة سنداً للقانون الجديد،

وحيث غني عن البيان أنّ تحقّق شروط إعمال أو تطبيق أي من إدلاءات المدّعي من شأنه أن يغني عن البحث في باقي الإدلاءات المثارة،

وحيث إنّ المدّعي يطلب إسقاط حقّ الجهة المدّعى عليها بالتمديد القانوني في المأجور موضوع الدعوى باعتبار أنّ مدّة التمديد انتهت بتاريخ 30/6/2022 ولم يعمل على تجديد قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية، وحيث بالعودة إلى المستندات المبرزة في الملف يتبيّن أنّ الجهة المدّعى عليها تشغل المأجور بموجب عقد إيجار يخضع لتمديد القانوني بموجب قوانين عقود الإيجار الاستثنائية المتعاقبة المتعلقة بتمديد عقود إيجار الأماكن المبنية غير السكنية المعقودة قبل 23/7/1992،

وحيث إنّ القانون الأخير الذي مَدّد عقود إيجار الأماكن المبنية غير السكنية المعقودة قبل 23/7/1992 هو القانون رقم 243/2021 الصادر بتاريخ 16/7/2021 وينص في مادته الوحيدة على أنّه "لحين نفاذ قانون خاص ينظّم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود تمَدّد عقود إيجار الأماكن غير السكنية المعقودة قبل 23/7/1992 لغاية 30/6/2022 ضمناً وحيث إنّ لم يصدر لغاية تاريخه أي قانون جديد يمَدّد هذه المدة أو قانوناً خاصاً ينظّم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود ما يوجب العمل بقاعدة حرية التعاقد،

وحيث إنّ التمديد الإضافي لعقد الإيجار خاضع لمبدأ حرية التعاقد ولإرادة الفريقين المشتركة، وبالتالي تكون مدة الإيجار منتهية في حال لم يرغب المالك بتجديد عقد الإيجار أو بتنظيم عقد إيجار جديد بصورة صريحة، وحيث انطلقاً ممّا تقدّم، وفي ظل انتهاء مدة الإيجار بتاريخ 30/6/2022 كما وفي ضوء عدم رغبة المدّعي بتجديد عقد الإيجار مع الجهة المدّعى عليها، فإنّه يقتضي إلزام هذه الأخيرة بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعي خالياً وشاغراً من أي شاغل،

(...)

لذلك

نحكم:

أولاً - بقبول طلب الإدخال شكلاً،

ثانياً- بالزام ورثة المرحوم (... ) وهم زوجته (... ) وولده (... ) بإخلاء القسم رقم (... ) من العقار رقم (... )/المزرعة وتسليمه للمدعي خالياً وشاغراً من شاغل للأسباب المذكورة أعلاه،

ثالثاً- برد طلب المدّعي المتعلق بالزام الجهة المدّعى عليها بالبدلات المحددة في الاستحضار للسبب المذكور في متن الحكم،

رابعاً- بردّ ما زاد او خالف،

خامساً- بتضمين الجهة المدّعى عليها الرسوم والنفقات القانونية.

حكماً صدر وأفهم علناً في بيروت بتاريخ 24/2/2025.