

الغرفة المدنية الثانية

الاستجابة لطلبات الجهة الطاعنة سواء لجهة تثبيت عقد البيع أو فسخه.
٥- اغفل القرار ما ورد في شهادة زكريا ... التي تؤكد العقد.

في القضاء:

حيث أن الدعوى تقوم على مطالبة المدعي تثبيت عقد البيع المبرم مع المدعى عليه والمنصب على شرائه المقاسم ذوات الأرقام ١-٢-٥-٦-١٢ من العقار رقم ٩٩ من المنطقة العقارية بيت سركيس.

وحيث أن القرار المطعون فيه قضى بتصديق الفقرة الأولى من القرار المستأنف وفسخ الفقرة الثانية المتعلقة بإبطال عقد البيع ولعدم قناعة المدعي بالقرار بادر للطعن فيه طالباً نقضه.

وحيث أنه من الثابت بأوراق الدعوى أن المدعي يجعل الجنسية السعودية وبالتالي فإن طلبه تثبيت عقد شرائه للمقاسم موضوع الدعوى يقتضي منه الحصول على الترخيص اللازم من وزارة الداخلية وفقاً لأحكام المادة الأولى من القانون رقم ١١ لعام ٢٠١١ وإن إقامته للدعوى قبل حصوله على الترخيص يقتضي رد دعواه تطبيقاً لأحكام الفقرة ب من المادة التاسعة من القانون المذكور مما يجعل ما توصلت إليه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لجهة رد الدعوى شكلاً في محله القانوني إلا أن المحكمة سهت عن البت بطلبات الجهة الطاعنة الواردة في طلبها العارض

- ٢٣٩ -

القضية: أساس ١٤٧٣ لعام ٢٠١٥
قرار: ١٣٨٠ لعام ٢٠١٥
تاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٨

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية.

السادة: ديبو شحادة - عدنان الحمصي

- محمد جمال الدين الخطيب.

المبدأ: بيع عقاري - المدعي سعودي الجنسية - وجوب الحصول على الترخيص من وزارة الداخلية.

إذا كان المدعي يحمل الجنسية السعودية فإن طلبه تثبيت عقد شرائه للمقاسم موضوع الدعوى يقتضي منه الحصول على الترخيص اللازم من وزارة الداخلية وفقاً لأحكام المادة الأولى من القانون رقم ١١/ لعام ٢٠١١.

أسباب الطعن:

- ١- خالف القرار المطعون فيه البند السادس من عقد البيع الموقع بين الجهة الطاعنة والمطعون ضدها مما يجعله متناقضاً مع أحكام المادة ٣٩٦ من القانون المدني.
- ٢- موافقة وزارة الداخلية يجب توفرها حين تثبيت نقل الملكية في السجل العقاري لا حين الاتفاق أو التسليم.
- ٣- خالف القرار المطعون فيه المادة ٤٠٣ من القانون المدني.
- ٤- لم تعلق المحكمة قرارها لجهة عدم

٢- دفع الثلث الثاني من الثمن مرهون بفراغ المبيع والثلث الثالث مرهون بتسليم المبيع والجهة الطاعنة دعت المطعون ضده للحضور أمام مكتب التوثيق العقاري لإجراء الفراغ إلا أنه امتنع دون سبب.

٣- المبيع منسوب بالإشغالات كما هو ثابت بمحضر الكشف ولم يتم التسليم.

٤- ما توصلت إليه المحكمة مصدرة القرار من أن دفع الثمن شرط أساسي من شروط عقد البيع مخالف للقانون والاتفاق على الثمن يجعل البيع منعقد.

٥- خالف القرار المطعون فيه العقد المبرم بين الطرفين.

٦- المطعون ضده يتحمل مسؤولية تأخره في تنفيذ التزاماته مما ضاعف من النفقات التي تكبدتها الجهة الطاعنة في تنفيذ المشروع مما يوجب الحكم بالتعويض.

في القضاء:

حيث أن الدعوى تهدف إلى مطالبة الجهة المدعية تثبيت عقد البيع المبرم مع المدعى عليه والمنصب على شرائها لكامل العقار رقم /٢٢٢/ من منطقة بزاق العقارية والمسجل باسم المدعى عليه وفقاً لقيود السجل العقاري وتسديد الثمن حسب الشروط الواردة بالعقد وإلزامه بتسليم المبيع ونقل الملكية لاسمها.

وحيث أن القرار المطعون فيه قضى بتصديق القرار البدائي المتضمن بتثبيت عقد البيع وإلزام المدعى عليه بنقل وتسليم المبيع متزامناً مع تسديد الجهة المدعية لرصيد الثمن.

ولعدم قناعة الجهة المدعية بالقرار بادرت

المبرز بجلسة ٢٠١٥/٦/٧ لجهة الفسخ وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد وهي لم ترد عليه سلباً أو إيجاباً وما ورد في لائحة استئناف الجهة الطاعنة المؤرخ في ٢٠١٤/٤/١٥.

مما يجعل أسباب الطعن تنال من القرار المطعون فيه ويتعين معه نقضه.

لذلك تقرر بالاتفاق:

١- قبول الطعن موضوعاً ونقض القرار المطعون فيه.

٢- إعادة الإضبارة لمرجعها.

- ٢٤٠ -

القضية: أساس ١٤٧٢ لعام ٢٠١٥

قرار: ١٣٧٩ لعام ٢٠١٥

تاريخ: ٢٠١٥/١٢/٢٨

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية.

السادة: ديبو شحادة - عدنان الحمصي

- محمد جمال الدين الخطيب.

المبدأ: عقد بيع- دعوى تثبيت البيع

- تراضي الجهة المدعية بطلب

الفراغ والتسليم - أثره على التعويض.

- إن تراضي الجهة المدعية بدعوى تثبيت

البيع في مطالبتها بالتسليم والفراغ ضمن

المدة المتفق عليها بالعقد ودون قيامها بإثبات

تسديد الثمن يحجب عنها طلب التعويض.

أسباب الطعن:

١- لم ينفذ المطعون ضده التزاماته العقدية

بتسليم ونقل ملكية المبيع لاسم الجهة

الطاعنة خلال المدة المنصوص عنها

بالعقد.

ادعاء الجهة الطاعنة بوجود إشغالات بالعقار خلافاً لما جاء بقرار وصف الحالة الراهنة لم يؤيد بدليل مما يجعل مجمل الأسباب المثارة بالطعن قاصرة عن النيل من القرار المطعون فيه الذي جاء موافقاً للأصول والقانون ويتعين معه رفض الطعن موضوعاً.

لذلك تقرر بالاتفاق:

- ١- رفض الطعن موضوعاً.
- ٢- تضمين الجهة الطاعنة الرسوم والمصاريف ومصادرة التأمين.
- ٣- إعادة الإضبارة لمرجعها.

- ٢٤١ -

القضية: أساس ١٤٧١ لعام ٢٠١٥

قرار: ١٣٧٨ لعام ٢٠١٥

تاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٨

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية.

السادة: ديبو شحادة - عدنان الحمصي

- محمد جمال الدين الخطيب.

**المبدأ: أصول - عقد - مخاصمة
الوكيل الذي أبرم العقد - أثرها -
شخصية الوكيل - أثرها بعد العقد.**

- إن العقد الذي يبرمه النائب في حدود وكالته يضاف إلى الأصيل وفقاً لأحكام المادة ١٠٦ من القانون المدني.

- إن شخصية الوكيل تنتهي بعد إبرام العقد.

- إن مخاصمة المتعاقد للنائب الذي أبرم العقد لتثبيت ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات إنما تكون بمواجهة

للطعن فيه طالبة نقضه للأسباب المثارة في طعنها.

وحيث أنه لا جدال بين طرفي الدعوى حول ثبوت عقد البيع المبرم بين الطرفين والاتفاق على تسديد الثمن حسب الشروط بالمادة الرابعة من العقد مقابل نقل ملكية المبيع والتسليم.

وحيث أن الجهة الطاعنة تنعي على القرار المطعون فيه النتيجة التي خلص إليها وهي تعليق نقل ملكية العقار موضوع الدعوى وتسليمه على تسديدها للثالث الثاني والثالث الثالث من الثمن وعدم الحكم لها بالتعويض عن الضرر الذي لحق بها.

وحيث أن العقد شريعة المتعاقدين وأن ما خلصت إليه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه من حيث النتيجة يتوافق مع ما تضمنه العقد المبرم ولا يخرج عنه وأن تدرع الجهة الطاعنة واحتجاجها بتأخر المطعون ضده عن الحضور إلى مكتب التوثيق العقاري لنقل ملكية المبيع لا يسعفها بالتملص من التزاماتها بتسديد الثالث الثاني وأن أعمال المحكمة لأحكام المادة ١٦٢/ من القانون المدني في محله القانوني كما أن تراخي الجهة الطاعنة في مطالبتها بالتسليم والفراغ ضمن المدة المتفق عليها بالعقد ودون قيامها بإثبات تسديد الثمن يحجب عنها طلب التعويض خاصة وإن المطعون ضده أبدى استعداده بتنفيذ التزاماته العقدية أمام محكمة الدرجة الأولى وأمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه مشروطاً بتسديد الثمن المتفق عليه وإن

الطرف المتعاقد مع النائب لتثبيت ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات بالمصلحة إنما تكون بمواجهة الأصيل لوحدته ولا تصح توجيهها للوكيل باعتبار أن شخصية الوكيل تختص بعد إبرام العقد ليضاف وترتب عليه للأصيل إلا في حال تعلق حق الوكيل بالوكالة وفقاً لأحكام المادة /٦٨١/ مدني.

وحيث أنه من الثابت بأوراق الدعوى أن الطاعن أبرم العقد مع المطعون ضده مهندس بصفة نائباً عن أشقائه بموجب الوكالة العامة المنظمة له مما كان يتعين معه توجيه الخصومة بدعوى تثبيت ما نشأ عن هذا العقد للإصلاء بشخصهم ولا يصح توجيهها للنائب باعتبار أن شخصية الوكيل تختفي بعد إبرام العقد وإن تنازل المطعون ضده عن الوكالة يجعلها بحكم المنقضية من الناحية القانونية ولا يصح التمثيل بموجبها مما يجعل ما توصلت إليه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه في محله القانوني ولا تنال منه أسباب الطعن.

لذلك تقرر بالاتفاق:

- ١- رفض الطعن موضوعاً.
- ٢- تضمين الطاعن الرسوم والمصاريف ومصادرة التأمين.
- ٣- إعادة الإضبارة لمرجعها.

- ٢٤٢ -

القضية: أساس ١٤٦٧ لعام ٢٠١٥

قرار: ١٣٧٦ لعام ٢٠١٥

تاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٨

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية.

السادة: ديبو شحادة - عدنان الحمصي

- محمد جمال الدين الخطيب.

الأصيل وحده ولا يصح توجيهها للوكيل باعتبار أن شخصية الوكيل تختفي بعد إبرام العقد إلا في حال تعلق حق الوكيل بالوكالة وفقاً لأحكام المادة /٦٨١/ مدني.

أسباب الطعن:

- ١- الدعوى أقيمت على المطعون ضدهم ممثلين بوكيلهم وتم التنازل عن الوكالة بعد الشطب.
- ٢- الطاعن لم يعلم بوجود التنازل ولم يخطر به.
- ٣- خالفت المحكمة القرار المطعون فيه المادة /٦٨١/ من القانون المدني.
- ٤- الطاعن جدد الدعوى ضد مهندس أصالة عن نفسه وبالوكالة عن أشقائه.

في القضاء:

حيث أن الدعوى تقوم على مطالبة المدعي تثبيت عقد البيع المبرم مع المدعى عليه مهندس ... أصالة عن نفسه وبالوكالة عن أشقائه مهيب ومنار ومعتز ومازن ومنال ومجدي أبناء علي... والمنصب على شرائه كامل العقار رقم /٥٩٦/ من منطقة قرفقي العقارية والمسجل بأسمائهم في السجل العقاري. وحيث أن القرار المطعون فيه صدق القرار البدائي المتضمن رد الدعوى شكلاً لعدم صحة الخصومة.

ولعدم قناعة المدعي بالقرار بادر للطعن فيه طالباً نقضه.

وحيث أن العقد الذي يبرمه النائب في حدود وكالته يضاف إلى الأصيل وفقاً لأحكام المادة /١٠٦/ من القانون المدني وإن مخاصمة

- مما يعني عدم إيداع الخرائط.
- ٦- الجهة المطعون ضدها ضمنت أجزاء من طريق عام وهو لا يكتسب بالتقادم.
- ٧- كتاب القاضي العقاري يوضح بأن الخرائط المساحية لم توضع في الأمانة حتى تاريخ الكتاب الواقع في ١١/٥/١٩٩٦.
- ٨- ذهلت المحكمة عن مناقشة الأسباب التي أدلت بها طالبة الإعارة.
- ٩- أخطأت المحكمة برد طلب الجهة الطاعنة بطلب التعويض ومن حق الجهة الطاعنة العدول عن الغبن إلى التعويض.

في القضاء:

حيث أنه يتبين من أوراق الدعوى أن المحكمة المطلوب إعادة المحاكمة بقرارها ومن بعدها المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد نظرت بالدعوى وأصدرت قرارها برد الاستئناف دون أن تقوم بضم الملف البدائي والاطلاع عليه والمفقود وفقاً للشروط المدونة على استدعاء وكيل المدعى عليه المؤرخ في ٧/٨/٢٠٠٧ معتمدة على صورة ضوئية عن الملف مما كان يتوجب معه قبل البت بالدعوى تكليف الجهة الأكثر عجلة بمراجعة مجلس القضاء الأعلى لاستحصال على الموافقة على ترميم الملف البدائي المفقود وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم ٢٨/ لعام ٢٠١٣ باعتبار أن الملف البدائي يشكل درجة من درجات المحاكمة والتقاضي ولا بد من الاطلاع عليه والوقوف على الأقوال والدفوع والوثائق المتبادلة فيه مما يجعل القرار المطعون فيه سابقاً لأوانه ويتعين معه نقضه لغير الأسباب المثارة بالطعن.

المبدأ: أصول - استئناف - فقدان الملف البدائي - أثره - وجوب الترميم.

- الملف البدائي يشكل درجة من درجات المحاكمة والتقاضي ولا بد من الاطلاع عليه والوقوف على الأقوال والدفوع والوثائق المتبادلة فيه قبل أن تصدر محكمة الاستئناف قرارها.

- إن فقدان الملف البدائي يوجب على محكمة الاستئناف قبل البت بالدعوى تكليف الجهة الأكثر عجلة بمراجعة مجلس القضاء الأعلى للاستحصال على الموافقة على ترميم الملف البدائي المفقود.

أسباب الطعن:

- ١- لم يرد القرار المطعون فيه على دفوع الجهة الطاعنة ولم يناقشها.
- ٢- طرقت الطعن بالأحكام القضائية يحددها القانون ولا عبرة لما تقرره المحكمة.
- ٣- طلب إعادة المحاكمة ضمن الميعاد القانوني وأسباب إعادة المحاكمة متوفرة بالدعوى استناداً لمؤيدات قانونية تؤكد حق الجهة طالبة المحاكمة.
- ٤- مدة السنتين تبدأ بالنسبة للأحكام العامة بعد إيداع المخططات المساحية لدى أمانة السجل العقاري وفقاً لأحكام المادة ١٨/ من القرار ١٨٨/ لعام ١٩٢٦.
- ٥- الجهة الطاعنة طلبت من القاضي العقاري القرارات المتعلقة بالعقار موضوع الدعوى وكان الجواب أن القرارات غير مستكملة

لذلك تقرر بالاتفاق:

١- نقض القرار المطعون فيه.

٢- إعادة الإضبارة لمرجعها.

- ٢٤٣ -

القضية: أساس ١١٥٦ لعام ٢٠١٦

قرار: ٧٢٨ لعام ٢٠١٦

تاريخ: ٢٣/٨/٢٠١٦

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية.

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي

- أحمد حاج زيد.

**المبدأ: بينات - أصول - حكم
قضائي - حجيته - قرينة
- عدم طرح النزاع مجدداً.****- يمتنع على الخصوم في الدعوى التي
صدر بشأنها حكم قضائي مبرم العودة
إلى إثارة النزاع مجدداً، والمناقشة في
المسألة التي فصل بها القضاء ولو
بأدلة جديدة أو بواقعة لم يسبق إثارتها.****- الأحكام القضائية التي حازت الدرجة
القطعية تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق
فلا يجوز قبول دليل ينقض هذه القرينة
سنداً لأحكام المادة /٩٠/ من قانون البيئات.****أسباب الطعن:**١- إغفال المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه
الشرائط المتعلقة بالمحل مع حفظ الحق
للجهة الطاعنة بإقامة دعوى مما يجعل
القرار مخالفاً للأصول والقانون.

٢- أغفلت المحكمة مصدرة القرار المطعون

فيه الأساس القانوني للحكم بالانعدام
والأساس القانوني للدعوى المقامة بتثبيت
عقد البيع.٢- إغفال المحكمة الأسس في طلب انعدام
الحكم الصادر والزمع بأن المحكمة قد
حسنت النزاع بالبحث فيه.٤- إغفال المحكمة وخلطها بين استعمال الوكالة
في الخصومة والادعاء أمام القضاء وبين
التصرف الذي يجريه الوكيل للغير استناداً
إلى الوكالة.٥- إغفال المحكمة للوكالة الممنوحة من المتوفاة
ميساء لوالدها والسارية على الموكلة حتى
الوفاة وبعد العلم بهذه الواقعة وبالتالي
تكون جميع التصرفات الجارية قبل الوفاة
صحيحة وسارية على الخلف العام ويكون
العقد بتاريخه سواءً كان التاريخ رسمياً أو
عادياً ملزماً للأصيل وورثته وذلك بخلاف
التصرفات التي تجري بعد الوفاة والمحكمة
مصدرة القرار المطعون فيه لم تلاحظ هذا
الفرق بالرغم من إثارته.**في القضاء:**حيث أن دعوى المدعي الطاعن حسان
... والمقدمة إلى محكمة البداية المدنية في
طرطوس هدفت من حيث النتيجة إلى تثبيت
البيع الجاري بين المدعي حسان ومؤرثة
الجهة المدعى عليها المرحومة ميساء ...
وابقاء العقار موضوع الدعوى ومسجلاً على
اسم المدعي في السجل العقاري حال تنفيذ
قرار الانعدام.وبنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة
الأولى قرارها القاضي من حيث النتيجة

على اسم ورثة المرحومة ميساء ... لدى قيود السجل العقاري وتم تصديق هذا القرار استئنافاً ونقضاً وأضحى حجة بما فصل فيه والحالة هذه.

وحيث أن الوكالة العامة تسقط بالوفاة وبالتالي فإن جميع الأعمال التي قام بها الوكيل تسقط تبعاً لذلك حال العلم بالوفاة قبل التصرف*.

وحيث أن الوكيل وهو الأب قد استحصل الوكالة التي سبق وإن قامت بتنظيمها له ابنته مؤثرته الجهة المدعى عليها المرحومة ميساء قد سقطت تبعاً لوفاتها لذلك فإن إقرار وكيلها والدها عقب وفاتها بالبيع لابنه المدعي مخالف للأصول والقانون وصدر ممن لا صفة له لثبوت علمه بوفاة ابنته أصولاً.

وحيث أنه من الثابت من أن القرار القضائي الذي قضى بانعدام القرار القاضي بتثبيت البيع بين المدعي حسان ومؤثرته الجهة المدعى عليها المرحومة ميساء قد بحث باصل النزاع بين الطرفين وتبين له بطلان عقد البيع المزعوم مما يتعين معه عدم البحث بهذا الموضوع لمرّة ثانية باعتبار أن الأحكام القضائية التي حازت الدرجة القطعية تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه القرينة سنداً لأحكام المادة /٩٠/ من قانون البينات وبالتالي يمتنع على الخصوم في الدعوى التي صدر بشأنها حكم

* - ومن باب أو بمفهوم المخالفة؛ فإن الأعمال التي يجريها الوكيل باسم الموكل قبل أن يعلم بوفاته، أو بأحد الأسباب التي أدت إلى انتهاء الوكالة تُعد صحيحة بشرط أن يكون الشخص الثالث الذي تعاقد معه جاهلاً أيضاً بهذا السبب، فعدم علم الوكيل بوفاة الموكل مثلاً يجعل حضور الوكيل جلسة المحاكمة بعد وفاة الموكل صحيحاً. (م.ن).

تثبيت البيع الجاري بين المدعي حسان والمدعى عليها ثروت ... وذلك لتمام حصتها الإرثية الآيلة إليها إرثاً من مؤثرتها المرحومة ميساء... وكذلك كامل حصتها الإرثية الآيلة إليها إرثاً من مؤثرتها المرحوم محمود... وذلك من العقارين /٧١ و ٢٢٣/ منطقة مجدلون البحر العقارية ورد الدعوى فيما عدا ذلك... إلى آخر ما ورد بالقرار ولدى استئناف هذا القرار من قبل طرفي الدعوى أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المطعون فيه.

ولعدم فتاعة المدعي بهذا القرار فقد بادر لإيقاع الطعن عليه طالباً نقضه من حيث النتيجة للأسباب الآتية الذكر.

وحيث أنه من الثابت من وثائق الدعوى من أنه سبق للمدعي الطاعن حسان.. وأن استحصل على القرار رقم /٥٤٣/ لعام ٢٠٠١ والذي قضى بتثبيت البيع بينه وبين مؤثرته الجهة المدعى عليها المرحومة ميساء وتسجيل العقارين /٧١ و ٢٢٣/ مجدلون البحر العقارية على اسمه في السجل العقاري أصولاً - عقب ذلك تقدم ورثة المرحومة ميساء بدعوى فسخ تسجيل هذين العقارين عن اسم المدعي حسان وإعادة تسجيلهما على اسم ورثتها أصولاً وتأسيساً على أن القرار القضائي القاضي بتثبيت البيع والتسجيل على اسم المدعي حسان هو قرار معدوم بسبب إقامة الدعوى على ميت فكان أن صدر القرار رقم /٨/ أساس /١٦٩١/ لعام ٢٠٠٧/ عن محكمة البداية المدنية والذي قضى بفسخ التسجيل أصولاً وإعادة قيد العقارين موضوع الدعوى

- من شروط حوالة الحق أن يكون الحق المحال ثابتاً، ومن مالك لهذا الحق، وألا يكون متنازِعاً فيه، وألا يكون هناك ما يحول قانونياً دون إتمام هذه الحوالة.
- إن بقاء العقد في حيزه العرفي، وعدم اكتسابه الرسمية يحولان قانونياً دون إحالة الحق الثابت فيه.

أسباب الطعن:

- ١- عدم رد الأكثرية الحاكمة على مخالفة الأقلية.
- ٢- عقد شراء المعارض عليه إبراهيم... مؤرخ في ١٧/١٢/١٩٨٧ هو عقد عادي لا يولد إلا الالتزام شخصي وهذا الالتزام انسخ بموجب القانون رقم ١١ لعام ٢٠٠٨.
- ٣- لم يبين الحكم على أساس قانوني ولم يرد أو يناقش الأساس الذي قام عليه القرار البدائي.
- ٤- كان على المحكمة أن تتصدى لما جاء في قرار محكمة أول درجة وتفصل فيه.
- ٥- لم تتصد المحكمة لدفاع الطاعن لجهة الصوريه في حوالة الحق بين مراد ودانيه مما يجعله قاصراً في أسبابه.
- ٦- لم تلحظ المحكمة أن المطعون ضده نبيل... تواطأ مع المطعون ضده إبراهيم... أثناء نظر الدعوى.

في القضاء:

حيث أن المعارض اعترض الغير الطاعن عبد الرحمن... تقدم بدعواه هذه إلى محكمة الاستئناف المدنيه بدمشق يعترض من خلالها على القرار الصادر عنها تحت رقم ٥٠٤ أساس

قضائي مبرم العودة إلى آثاره والنزاع مجدداً والمناقشة في المسألة التي فصل بها القضاء ولو بأدلة جديدة أو بواقعة لم يسبق إثارتها (نقض قرار /١٤٨٩/ أساس /١٩٥٠/ لعام ١٩٩٩).

وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد أحاطت بواقعة الدعوى وتوصلت إلى نتيجة سليمة تتفق مع أحكام القانون فجاء قرارها في منأى عن الأسباب المثارة بلائحة الطعن وأضحى بالتالي جديراً بالتصديق.

وحيث أن ماورد في مخالفة المستشار الزميل لا ينال من سلامة هذا القرار طالما أنه أضحى من الثابت انعدام تصرف الوكيل ابتداءً وانعدام القرار الصادر بناءً عليه وإن إقرار المطعون ثروت لا تأثير له على مسار هذه الدعوى وهو مسار دعوى أخرى.

لذلك تقرر بالإجماع:

- ١- رفض الطعن موضوعاً.
- ٢- مصادرة بدل التأمين وتضمين الطاعن الرسم وبدل أتعاب المحاماة.
- ٣- إعادة الملف لمرجعه أصولاً.

- ٢٤٤ -

القضية: أساس ٧٩٦ لعام ٢٠١٦

قرار: ٧٢٩ لعام ٢٠١٦

تاريخ ٢٣/٨/٢٠١٦

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية .

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي-

كمال جنيات.

المبدأ: حوالة حق - شروط نفاذها - عقد عرفي - حائل قانوني.

التشريعي رقم ١٨٣ لعام ١٩٦٩ المعدل
للمرسوم التشريعي ذي الرقم ١٨٩ لعام ١٩٥٢
والذي أجاز هذا النوع من البيوع.

والثانية: إن مصلحة المعارض وصفته
بالاعتراض متوافره في الدعوى باعتبار أنه
اشترى من محمد ... ورفقاه الاسهم التي آلت
إليهم شراءاً من ربيعه دقماق بالعقد رقم ٧٩٩
تاريخ ١٩٨٩/٥/٢ وذلك بعقده العقاري رقم
٦٦٦ تاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٢ استناداً على الحكم
القضائي رقم ٣٢٨٣٥ تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٧
والقرار ٤٠٠٣٦ الريه ٢٠٠٦/١٢/٢٧ وإن
الضرر الذي يبرر اللجوء إلى الاعتراض
(اعتراض الغير) هو الذي يلحقه الحكم
عن صدوره بحقوق قائمة بتاريخ صدوره ولم
يكن صاحبها خصماً ولا ممثلاً ولا متدخلاً
بالدعوى.

والثالثة: إن الاجتهاد القضائي مستقر على
أن الأفضلية بين شاريين متتابعين لعقار تبقى
لمن سبق وسجل حقه في الصحيفة العقارية
إلا أنه يمكن إزالة أثر هذا التسجيل إذا قام
الدليل أمام قضاء الموضوع بأن هذا التسجيل
جرى تواطؤاً أو بقصد الأضرار بصاحب الحق
الذي لم يسجل أو الذي سجل بعد تسجيل العقد
الأول...

وإن كان المعارض اعتراض الغير قد نقل
الملكية بوجود إشارات سابقة لعقده فإن
ذلك لا يعتبر قبولاً منه طالما ينعى على هذه
الإشارات بالتواطؤ للأضرار بحقوقه.

وحيث أن المحكمة مصدرة القرار الطعين
وتنفيذاً للقرار الناقض في فقرته الثالثة

٥٢٩١ تاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٩ واعتباره كأن لم
يكن ومن ثم منع معارضه المعارض عليهم في
ملكته للأسهم البالغة ٥٣٨ ر ١٦٦١ من العقار
٢٩٧٧ بمقاسمه ٨-٩-١٠ من منطقة المزة
العقارية بداعي أنه المشتري لهذه الأسهم إلا
أن المعارض عليهم تواطؤ فيما بينهم الحاقاً
للضرر به وجرى التنازل عن الطعن نقضاً
بالقرار المعارض عليه الذي يثبت شراء
المعارض عليه مراد لهذا العقار ومن ثم
ثبت حوالة الحق من هذا الأخير لزوجة ابنه
المعارض عليها دانيه...

وبالمحاكمة أصدرت محكمة الاستئناف
قرارها القاضي برد الاعتراض شكلاً لانتفاء
الصفة والمصلحة إلا أن محكمة النقض ومن
غير هيئتها الحالية نقضت هذا القرار وبعد أن
تم تجديد الدعوى أصدرت محكمة الاستئناف
قرارها المطعون فيه فكان هذا الطعن من
المعارض استئنافاً على الأسباب المذكورة
أعلاه.

وحيث أن القرار الناقض رقم ١٣٥٦ أساس
١٢٨٧ لعام ٢٠١٢ أصبح هو المحور الأساسي
في بحث الدعوى على اعتبار أن المادة
٢٦٤ أصول مدنية واجتهادات الهيئة العامة
لمحكمة النقض قد اعتبرت أن هذا القرار
ملزم للمحكمة المنقوض قرارها وللغرفة ذات
العلاقة في محكمة النقض.

وحيث أن هذا القرار قد علل أسباب صدوره
بثلاث نقاط:

الأولى: عدم بطلان شراء المعارض عليه
إبراهيم.... لأنه تم في ظل سريان المرسوم

وأيضاً الشاهد محمود... الذي أكد على
صورية العلاقة ما بين المعارض عليهما العم
وكنته على أن الشاهد البينه العكسه محمد...
قد شهد على بيع العقار المعارض الصباغ
واستلامه له.

وحيث أنه يتضح من هذه الأقوال أن
الصوريه والتواطؤ بفعل المعارض عليهما
مراد ودانيه متحقق خاصة وإن علاقة القربى
بينهما هي بحد ذاتها قرينه للمحكمة التواطؤ
الأمر الذي يرجح أقوال شهود الإثبات عدل
شهود البينه العكسية وقد كان على المحكمة
مصدرة القرار المطعون فيه أن تأخذ ذلك
بعين الاعتبار وتعتمد عليه في حكمها إلا أنها
لم تفعل فجاء ترجيحها لأقوال شهود البينه
العكسيه مخالفاً لما هو ثابت في الدعوى
وبعيداً عن الاستخلاص الصحيح المستساغ
الأمر الذي يعرض قرارها للنقض.

ومن ناحية أخرى فإن من شرائط حوالة
الحق وفق المواد ٣٠٣ وما بعدها من القانون
الذي أن يكون الحق المحال ثابتاً أي أن يكون
المحيل مالكا لهذا الحق ملكية خالصة من
أية منازعة أو شائبة وأن لا يكون هنالك حائل
قانوني يحول دون إتمام هذه الحوالة.

وحيث أنه وإن كان العقد هو أحد مصادر
الالتزام وهو أيضاً أحد أسباب التسجيل في
السجل العقاري فيما لو كان محله عقاراً وذلك
عملاً بالمادتين ٩٢ و٨٢٦ من القانون المدني
إلا أن بقاء هذا العقد في حيز العرفيه وعدم
اكتسابه الصفة الرسمية بصورة تجعل منه
سنداً تنفيذياً إنما هو حائل قانوني يحول دون

قد استتمعت لشهود المعارض وشهود البينه
العكسية ذلك أن قبول الاعتراض شكلاً قد
انحسم أمره هو الآخر ومن حيث المبدأ الخاص
بعدم الحاجة إلى الترخيص المسبق.

وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون
فيه قد رجحت أقوال شهود البينه المعاكسة
على أقوال شهود البينه الإثبات وانتهت إلى رد
الاعتراض موضوعاً.

وحيث أنه ولئن كان من حق محكمة الموضوع
تقدير أقوال الشهود وترجيح بينه على أخرى
إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها لما
افاد به الشهود سائغاً وأن يؤدي إلى حمل ما
شهدوا به فإذا كان هذا التقدير خاطئاً ومبنيّاً
على سبب مخالف لما هو ثابت بأوراق الدعوى
ومناقضاً لما هو ثابت بما شهد به الشهود وكان
لمحكمة النقض أن تبسط رقابتها على سلامة
هذا الاستخلاص من عدمه (نقض قرار ٢٣٧٠
أساس ٢٦٥٨ تاريخ ١٠/٩/١٩٩٠ وكذلك نقض
قرار ١١٠٠ أساس ٨٧٤ تاريخ ١٠/٦/١٩٩٥).

وحيث أنه ومن مراجعة أقوال كافة الشهود
والإثبات والنفي تبين أن المعارض عليه
إبراهيم... حاول نقل الملكية على اسمه فلم
يستطع وهذا يفيد أن ثمة حائل دون هذا النقل
وهو ولا شك حائل إداري يعود تقديره للسلطة
صاحبة الولاية في ذلك ولا علاقة لنصوص
القانون العقاري فيه كذلك تبين من هذه
الأقوال وخاصة أقوال الشاهد خالد... من
أن المعارض عليه إبراهيم حول حقه بعقد
البيع إلى زوجة ابنه المعارض عليها دانيه
تواطؤاً وبقصد الأضرار بالمعارض الصباغ

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية .
السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي
- كمال جنيات.

**المبدأ: حوالة حق - حقوق عينية
عقارية- لا يجوز أن تكون محلاً لحوالة
الحق قبل التسجيل - عقود عرفية.**

- إن الاجتهاد القضائي وإن كان قد ذهب
إلى أن الحقوق العينية العقارية لا تكون
محلاً لحوالة الحق، إلا أن ذلك مشروط
بتنفيذ العقد موضوع الحوالة أصولاً في
قيود السجل العقاري، وإلا عد العقد كسائر
العقود العرفية التي تجوز فيها حوالة الحق.

أسباب الطعن:

أولاً: أسباب الطعن المقدم من الطاعن
نصر.....:

- ١- أن مذكرة الطاعن المؤرخة في ١٧/٨/٢٠١٠ هي بمثابة استئناف تبعي.
- ٢- القرار المطعون فيه صدر مخالفاً للأصول والقانون باعتبار أنه لم يرد على دفوع الطاعن ولم يناقشها.

ثانياً: أسباب الطعن المقدم من الطاعنة
ليلى.....:

- ١- عدم مراعاة المحكمة مصدره القرار المطعون فيه للقواعد المتعلقة بصحة التمثيل والخصوصية.
- ٢- خالف القرار الطعين أحكام المادة /١٤٦/ مدني.
- ٣- خالفت المحكمة مصدره القرار الطعين قرار الهيئة العامة المتعلق بعدم جواز حوالة

حصول الحوالة في الحق موضوعه.
وحيث أن المعارض عليه إبراهيم....
قد أحال الحق الذي يدعيه إلى زوجة ابنه
المعارض عليها دانية.... بالوقت الذي لم
يكتسي عقده صفة الرسمية بل بالوقت الذي لم
يثبت فيه له هذا الحق الأمر الذي يجعل حوالاته
سابقة لأوانها لانتهاء شروطها وهذا بحد ذاته
يجعل دعوى إبراهيم وتدخل دانية غير قائمين
على أساس قانوني سليم.

وحيث أن القرار الطعين قد جاء عرضه
للنقض وكان الطعن واقع للمرة الثانية وإن
الدعوى جاهزة للفصل في موضوعها وإن
مخالفة المستشار الزميل لا تنال من سلامة
هذا القرار لثبوت التواطؤ بين أطراف القرار
المعارض عليه.

لذلك تقرر بالأكثرية:

- ١- نقض القرار المطعون فيه والحكم بقبول الاعتراض شكلاً وموضوعاً وإلغاء القرار المعارض عليه وإلغاء كافة آثاره ومنع الجهة المعارض عليها من معارضة المعارض في ملكيته للسهام موضوع الدعوى وترقين الاشارات الموضوعية لمصلحة المعارض عليه إبراهيم... ودانية....
- ٢- إعادة التامين لمسلفه وتضمين الجهة المطعون ضدها الرسم وبدل اتعاب المحاماة.
- ٣- إعادة الملف لمرجعه أصولاً.

- ٢٤٥ -

القضية: أساس ٨٨٢ لعام ٢٠١٦

قرار: ٧٣٠ لعام ٢٠١٦

تاريخ ٢٣/٨/٢٠١٦

الحق في الحقوق العينية.

٤- مخالفة المحكمة مصدرة القرار الطعين لأحكام المادة /٣٠٥/ من القانون المدني باعتماد حوالة الحق رغم عدم تبليغها أو قبولها من الطاعنة.

٥- أخطأت المحكمة مصدرة القرار الطعين استنادها إلى سند البيع المفسوخ سبب نكول المطعون ضده الثاني عن تنفيذ التزاماته العقدية.

٦- مخالفة المحكمة لأحكام المادة /١٦٠/ من القانون المدني.

٧- صدر القرار قبل إدخال أصحاب الإشارات في الدعوى.

في القضاء:

حيث أن دعوى المدعي المطعون ضده جرجس.... والتي تقدم بها إلى محكمة البداية المدنية في اللاذقية هدفت إلى تثبيت التنازل له عن العقار رقم /٣/١٩٩/ البهلولية العقارية والذي جرى له من المدعى عليه الطاعن نصر.... والذي بدوره اشترى هذا العقار من مالكة المدعى عليها الطاعنة ليلي... بالعقد العرفي المؤرخ في ٢٠٠٠/٥/٣ وتنازل عنه للمدعي بتاريخ ٢٠٠١/١١/٣ وبنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة البداية المدنية قرارها القاضي بتثبيت البيع بين الطرفين وأيدتها بذلك محكمة الاستئناف إلا أن محكمة النقض بخلاف هيئتها الحالية أصدرت قرارها رقم /٦٥٩/ أساس /٦٢٦/ تاريخ ٢٠١٣/٧/٢٩ والذي قضى بنقض القرار الاستئنافي بتسبيب مفاده أن المدعى عليه نصر.... قد تقدم باستئناف بمواجهة القرار البدائي والمحكمة

مصدرة القرار الطعين لم تعر هذا الاستئناف أية أهمية وكان عليها البت فيه سلباً أو إيجاباً وهذه مسألة من النظام العام تثار عفواً من المحكمة ولو لم يثرها الخصوم.

وبعد أن تم تجديد الدعوى أصدرت محكمة الاستئناف المدنية قرارها المطعون فيه. وحيث أن اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض قد أوجب على محكمة الموضوع التي تحال إليها الدعوى وعلى الغرفة ذات العلاقة في محكمة النقض مراعاة حجية الحكم الناقض عندما يطعن في القضية للمرة الثانية قد فصل الحكم الناقض بتطبيق القانون على واقع مطروح على المحكمة ولو كان يتعارض مع اجتهاد آخر (هيئة عامة قرار /٨٥/ أساس /١٠١٤/ لعام ٢٠٠٦).

وحيث أن القرار الناقض قد وجه محكمة الموضوع إلى ضرورة البحث في الاستئناف المقدم من المدعى عليه الطاعن نصر.... والواقع على القرار البدائي أصولاً سيما وأن المدعى عليه نصر قد أنكر توقيعه على التنازل وقام بالتزوير والمحكمة لم تعر هذا القول أهمية.

وحيث أنه تبين من وثائق الدعوى بأن المدعى عليه نصر لم يتقدم باستئناف أصلي أو تباعي على القرار البدائي الأمر الذي يفيد بأنه قد قنع بالقرار البدائي الصادر بحقه وإن هذا القرار قد أضحى مبرماً بمواجهته أصولاً.

واستطراداً فإن المذكرة المقدمة من الطاعن والمؤرخة في ٢٠١٠/٨/١٧ لا يمكن

عارض، فإن ذهب المحكمة بأن المدعي لم يدفع رسم الطلب العارض لا يأتمن وصحيح القانون، ولا سيما أنه طلب في الطلب العارض تكليفه بدفع الرسم الواجب قانونياً، فيترتب على المحكمة تكليفه بذلك.

أسباب الطعن:

١- الاجتهاد مستقر على أن توقيع أحد الشركاء على عقد البيع ملزم لباقي الشركاء كما أن اتفاق اثنين أو أكثر على إشادة أبنية وبيعها مقاسم بقصد الربح يجعل انفراد أحد الشركاء بتوقيع عقد البيع لأحد المقاسم ملزم لباقي الشركاء والمقسم موضوع الدعوى ناجم عن قيام المطعون ضدهما عصام وغادة بإشادة بناء على العقار /٧٧/ بهدف بيع تلك المقاسم مما يجعل توقيع المطعون ضده عصام على عقد البيع ملزم للمطعون ضدها عادة كونها شريكة بإشادة البناء والقرار ألزم عصام فقط بتثبيت البيع مما يكون في غير محله القانوني.

٢- وفق المادة /٢٠٦/ أصول يجب أن تكون الأحكام مشتملة على الأسباب التي بنيت عليها والرد على جميع الدفع المثارة والمحكمة لم ترد على دفعنا بثبوت الدعوى بالوثائق الرسمية.

٣- جاء بالقرار العديد من المخالفات القانونية حيث ألزم بالفقرة الثانية بإلزام المدعى عليه دفع تنمة الثمن للمدعي البالغ /٢٨٧٥٠٠/ل.س والأحكام يجب أن تكون واضحة والقرار جاء فيه تناقضات.

بأي حال من الأحوال اعتبارها استثناءً تبعياً واقعاً من المدعى عليه على القرار المستأنف طالما أنها خلصت إلى نتيجة مفادها أنه يتبنى دفع المستأنفة ليلي ... وحيث أنه ولئن كان الاجتهاد القضائي مستقراً على أن الحقوق العينية العقارية لا تكون محلاً لحوالة الحق إلا أن هذا الأمر مشروط بتنفيذ العقد موضوع الحوالة أصولاً لدى قيود السجل العقاري أما في حال عدم تنفيذ هذا العقد فإنه يبقى والحالة هذه كغيره من العقود العرفية التي يجوز فيها حوالة الحق أصولاً. وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد أحاطت بواقعة الدعوى وتوصلت إلى نتيجة سليمة تتفق مع الأصول والقانون فجاء قرارها والحالة هذه في منأى عن الأسباب المثارة بلائحة الطعن وأضحى جديراً بالتصديق.

لذلك تقرر بالإجماع:

- ١- رفض الطعنين موضوعاً.
- ٢- مصادرة بدل التأمين.
- ٣- إعادة الملف لمرجعه أصولاً.

- ٢٤٦ -

القضية: أساس ١٠٤٤ لعام ٢٠١٦

قرار: ٧٩٢ لعام ٢٠١٦

تاريخ: ٢٠١٦/٨/٣٠

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية .

السادة: نشأت الحميدي- رياض قواص-

كمال جنيات.

المبدأ: أصول- طلب عارض - وجوب تكليف المحكمة بدفع رسمه.

- ما دام في الدعوى ادعاء اصلي، وطلب

٤- حكم القرار بفقرته الثالثة والخامسة برد طلبات المدعي وحفظ حقه بإقامة دعوى مبتدئة فالمحكمة المختصة بالنظر بالدعوى بتثبيت البيع وما يتفرع عنها وفق المادة /٧٨/ أصول.

النظر في الطعن:

حيث أن دعوى المدعي الطاعن تهدف إلى تثبيت البيع على الشقة رقم ١٦/٢٦٠٦ الحقة العقارية التي أفرزت من العقار الأم /٧٧/ الحقة العقارية وفق عقد البيع الموقع مع المدعى عليه المطعون ضده عصام ... حيث أوضح رقم الشقة بطلب عارض ادعى فيه أيضاً على المالكة المطعون ضدها عادة... يطلب التعويض.

وبنتيجة المحاكمة صدر القرار البدائي القاضي بتثبيت شراء المدعي للشقة وتسجيلها باسم المدعي وتسليمه الشقة وإلزام المدعي بدفع باقي ثمن الشقة للمدعى عليهما كما هو وارد بعقد البيع وبعد استبعاد مبلغ /١٨٧٥٠٠/ ل.س قيمة النقص بالمساحة بالشقة وإلزام المدعى عليه عصام... بعد تسليمه للشقة للمدعي بتجهيزها على نفقته كما هو وارد بالعقد وفق استيضاح الخبراء وفي حال تلوّقه إجازة المدعي بتنفيذها بعد استبعاد مبلغ /٤١٥٠٠/ ل.س قيمتها الواردة بالاستيضاح وبعد استئناف القرار أصلياً من المطعون ضدهما وتبعياً من الطاعن صدر القرار المطعون فيه الذي فسخ القرار البدائي جزئياً وتعديله كما يلي:

١- تثبيت البيع الجاري بين المدعي محمد... والمدعى عليه عصام على حصة

المدعى عليه من العقار ١٢/٢٦٠٦ المفرز من العقار /٧٧/ البالغة /٢٠٠٠/ سهم ونقل ملكيتها لاسم المدعي بالسجل العقاري وإلزام المدعى عليه بدفع تنمة الثمن للمدعى عليه بالغ /٢٨٧٥٠٠/ ل.س ورد الدعوى لجهة بقية الطلبات وحفظ حق المدعي بها بدعوى مبتدئة ورد الدعوى عن المدعى عليها عادة لعدم الثبوت وحفظ حق المدعي بمطالبة المدعى عليه عصام بفرق السعر وفق حصة المدعى عليها عادة من العقار.

وحيث أن الجهة الطاعنة تعيب على القرار المطعون فيه وصوله إلى النتيجة التي انتهى إليها للأسباب الواردة في لائحة الطعن أعلاه.

وحيث من الواضح في وقائع الدعوى وما وصل إليه القرار البدائي والاستئنافي أن عقد البيع ثابت والشقة غير مختلف عليها بعد الخبرة والاستيضاح حول المساحة والقيمة وفق سعر المتر المحدد بعقد البيع والقيمة المدفوعة وباقي الثمن وقيمة النقص والالتزامات المتبادلة.

وحيث أن محكمة الاستئناف محكمة موضوع ومن مطلق صلاحياتها دعوة شهود العقد والاستيضاح عما ورد في هذا العقد وصولاً للنتيجة السليمة.

وحيث أن وكيل المدعى عليها عادة والتي موقعة على العقد أنها شاهدة لم يبد أي دفع أمام البداية فذلك قرينة أدلى على موافقتها على بيع كامل الشقة وفق العقد والقضية الثانية أن العقار الأم /٧٧/ بملكية عصام وغادة

للأطراف إبداء دفوعهما مجدداً.

لذلك تقرر بالإجماع:

- ١- نقض القرار المطعون فيه لما سلف بيانه.
- ٢- إعادة بدل التأمين لمسلفه.
- ٣- تضمين الطرف الخاسر من حيث النتيجة الرسوم والمصاريف والأتعاب.
- ٤- إعادة الملف لمرجعه لإجراء المقتضى القانوني أصولاً.

- ٢٤٧ -

القضية: أساس ١٧٧ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٨ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٤/١/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية
(ب).

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي

- مخلص قيسية.

المبدأ: أصول - شطب الدعوى - مدلوله

- بلوغ القاصر سن الرشد - أثره.

- الفلسفة القانونية لشطب الدعوى ليس
إلا إنهاء فعالية استدعاء الدعوى مؤقتاً.

- إن استمرار الوكيل في تمثيل القاصر
بعد بلوغه سن الرشد لا يقدر في صحة
الخصومة بل هو استمرار لهذه الوكالة.

أسباب الطعن:

- ١- شرح لوقائع الدعوى ومجرياتها.
- ٢- لم تستجب المحكمة لطلب الطاعن الاستيضاح من الخبير.
- ٣- لم ترد المحكمة على دفوع الطاعن والتي

بواقع /٢٠٠٠/ سهم لعصام و/٤٠٠/ سهم لغادة وتم ترخيصه وإشادة البناء عليه وإفراز الشقق كما هو واضح بمخطط الإفراز والخبرة فذلك كله قرينة على البناء من الطرفين ومع ذلك كان على المحكمة أن تستجلي الأمر في بيان الترخيص باسم وملحقاته بالإفراز وتستدعي شهود العقد وسؤالها عن سكوتها وتوقيعها كشاهدة على بيع الشقة بالكامل وهي مالكة لأسهم من العقار وذلك كله من مطلق صلاحيات المحكمة خاصة وأنها سكتت أمام البداية ولم تبد أي وضع ومن ثم تخلص المحكمة إلى النتيجة القانونية السليمة ومدى انطباق اجتهاد النقض المستند إليه المدعي من عدمه ومن جهة أخرى طالما هناك ادعاء أصلي وطلب عارض فالقول من المحكمة بأن المدعي لم يدفع رسم الطلب العارض قولاً لا يأتلف وصحيح القانون طالما طلب بطلبه العارض تكليفه بدفع الرسم المتوجب وكان على المحكمة تكليفه بذلك.

ومن حيث أخرى فإن قاضي الأصل هو قاضي الفرع وهناك عقد بيع والتزامات متقابلة - الطرفين وطلبات على المحكمة الناظرة بتثبيت هذا العقد من عدمه النظر بجميع الطلبات المتفرعة عنه وفي حال ثبوتها الحكم بها وفي حال عدم الثبوت ردها لا أن تعط الحق للمدعي بإقامة دعوى مبتدئة بطلباته الفرعية - وحيث أن القرار المطعون فيه ووفقاً لما سلف بيانه قاصر البيان وسابقاً لأوانه مما يجعل أسباب الطعن المثارة تنال منه مما يجعله عرضة للنقض وذلك يتيح

عليها باعتبار الفلسفة القانونية للشطب ليس إلا إنهاء فعالية استدعاء الدعوى مؤقتاً ليس إلا.

وبعد أن تم تجديد الدعوى بعد صدور القرار الناقض اصدرت محكمة الاستئناف المدنية قرارها المطعون فيه ولعدم قناعة المدعى عليه بالقرار المطعون فيه فقد بادر لإيقاع الطعن عليه طالباً نقضه من حيث النتيجة للأسباب سألها الذكر.

وحيث أنه من الثابت من مجريات الدعوى صحة عقد البيع الناظم للعلاقة بين الطرفين والمؤرخ في ١٣/٢/١٩٧٩ بعد أن كررت الخبرة الجارية بإشراف المحكمة مصدرة القرار صحة توقيع المدعى عليه على هذا العقد وبأنه مكتوب بيده وصادر عنه بالذات.

وحيث إن استمرار الوكيل في تمثيل القاصر بعد بلوغه سن الرشد لا يقدم في صحة الخصومة بل هو استمرار لهذه الوكالة.

وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد احاطت بواقعة الدعوى وتوصلت إلى نتيجة سليمة بعد أن اتبعت القرار الناقض أصولاً فجاء قرارها محمولاً على أسبابه ولا تنال منه الأسباب المثارة بلائحة الطعن واضحة بالتالي جديراً بالتصديق.

لذلك تقرر بالإجماع:

- ١- رفض الطعن موضوعاً.
- ٢- مصادرة بدل التأمين.
- ٣- إعادة الملف لمرجعه أصولاً.

- ٢٤٨ -

القضية: أساس ١٩٧ لعام ٢٠١٧

قرار: ٢٧ لعام ٢٠١٧

تصلح لفسخ القرار المستأنف.

٤- لم تلتفت المحكمة مصدرة القرار إلى أن الانابة بالنسبة للمحامي تنتهي بالوفاة وبالتالي فإن الخصومة غير صحيحة في الدعوى.

٥- إن الوصية على القاصرين عندما قامت بتوكيل محام عنهم كان البعض منهم قد تجاوز سن القصر وبلغ الرشد وبالتالي تكون الوصاية منقضية أصولاً مما يجعل الخصومة غير صحيحة أيضاً.

في المناقشة والتطبيق القانوني:

حيث أن دعوى الجهة المدعية والمقدمة إلى محكمة البداية المدنية في اللاذقية هدفت إلى تثبيت شرائها للشقة موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليه بتسهيل معاملة الإفراز والفراغ والحكم بالتعويض.

وبنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى ولدى استئناف القرار أصدرت محكمة الاستئناف المدنية قرارها القاضي بقبول الاستئناف شكلاً قرارها القاضي بإلزام المدعى عليه بنقل ملكية العقار رقم ٥٥٩/٤/ العوينية العقارية إلى اسم الجهة المدعية إلزامه بأن يدفع لها مبلغ خمسة آلاف ليرة سورية وتضمينه الرسوم والمصاريف ومضوعاً ورد طلب تجديد الدعوى شكلاً.

إلا أن محكمة النقض أصدرت قرارها رقم ٢٧٦ تاريخ ٢٣/٢/٢٠٠٢ والذي قضى بنقض القرار المطعون فيه وذلك للأسباب المبينة في متنته باعتبار أن شطب المدعى لا يحمل معنى استبعاد هذه الدعوى من جدول القضايا وعدم الفصل بها مع بقاء الآثار القانونية المترتبة

قيدها على اسم الجهة المدعية بالتساوي بينهما في قيود السجل العقاري.

وبنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها القاضي من حيث النتيجة برد الدعوى لعدم الثبوت وأيدتها بذلك محكمة الاستئناف فكان هذا الطعن المقدم من الجهة المدعية للأسباب سالفه الذكر.

وحيث أنه من الثابت من وقائع الدعوى وخاصة محضر استجواب الجهة المدعية من قبل محكمة الدرجة الأولى تناقض أقوالها مع ما ورد بلائحة الدعوى حيث بينت في محضر استجوابها بأن هذه الحصة موضوع الدعوى هي إرث من والدها في حين أنها بينت في لائحة الدعوى بأنها قامت بشرائها وتم التسجيل باسم المدعى عليه كونها ابن التسجيل خارج القطر.

وحيث أنه من الثابت من وقائع الدعوى ووثائقها من أن المدعى عليه قام بشراء هذه الحصة من مالكيها على التوالي في عام ١٩٧٧ وعام ١٩٨١ وبأن والد الجهة المدعية لم يكن مالكا لها بأي من الأوقات.

وحيث أن الجهة المدعية لم تثبت دعواها بالطرق المقبولة قانوناً.

وحيث أن لمحكمة الموضوع سلطة مطلقة في رفض سماع البينة الشخصية لعدم استساغتها الإثبات بالبينة في ظروف الدعوى المنظورة أمامها وأما لعدم الحاجة إلى ذلك اكتفاءً بالظاهر في الدعوى (نقض قرار /٢٢١٦/ أساس /٧٧١/ لعام ١٩٨٩ - القاعدة /٦٠٧/ من مجموعة أحكام النقض في قانون البينات

تاريخ ٢٤/١/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية

(ب).

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي

- مخلص قيسية.

المبدأ: بينات - البينة الشخصية

- صلاحية محكمة الموضوع.

- لمحكمة الموضوع سلطة مطلقة في

رفض سماع البينة الشخصية لعدم

استساغتها الإثبات بالبينة في ظروف

الدعوى المنظورة أمامها وأما لعدم الحاجة

إلى ذلك اكتفاءً بالظاهر في الدعوى.

أسباب الطعن:

١- أثارت الجهة الطاعنة عدم صحة

الاستجواب الذي تعرضت له وتجاهلت

المحكمة ذلك.

٢- أن المحكمة مصدرة القرار لم تستجب

لطلب الجهة الطاعنة الاستماع لشهودها

ليبين الحقيقة والواقع.

٣- يتوجب على المحكمة تحري الحقيقة والواقع

واستخدامها كل السبل في سبيل ذلك لا أن

تتعامى عن ذلك.

في المناقشة والتطبيق القانوني:

حيث أن دعوى الجهة المدعية الطاعنة

والمقدمة إلى محكمة البداية المدنية في

طرطوس هدفت من حيث النتيجة إلى فسخ قيد

الحصة السهمية موضوع الدعوى والمسجلة

باسم المدعى عليه على سبيل الأمانة وإعادة

٢- خالف القرار المطعون فيه أحكام المادة ٣٨٦/ من القانون المدني لاعتماده على عقد بيع غير أصولي ولم تناقش المحكمة بطلان هذا العقد لعدم توافر أركانه وخاصة الثمن.

٣- أن الخصومة في هذه الدعوى معتلة.

٤- لم تجري المحكمة مصدرة القرار الخبرة الطبية للتثبت من الحالة المرضية للمؤرثة بتاريخ التعاقد.

٥- كان يتوجب إهدار الإقرار الصادر عن الطاعنة أميرة ... والمدعى عليها رغداء

...

في المناقشة والتطبيق القانوني:

حيث أن دعوى المدعى المطعون ضده والمقدمة إلى محكمة البداية المدنية في حلب هدفت إلى تثبيت شرائه للعقار موضوع الدعوى من مؤرثه الجهة المدعى عليها المرحومة وفاء...

وبنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها القاضي من حيث النتيجة تثبيت البيع وأيدتها بذلك محكمة الاستئناف.

ولعدم قناعة الجهة المدعى عليها بالقرار المطعون فيه فقد بادرت لإيقاع الطعن عليه طالبة نقضه من حيث النتيجة للأسباب سالفة الذكر.

وحيث أن الخصومة في هذه الدعوى صحيحة وسليمة باعتبار أن سند التوكيل الموثق لتوكيل الطاعن كان بخصوص مخاصمة ورثة المرحومة وفاء...

وحيث أن الإقرار الحاصل من الطاعنة أميرة بصحة دعوى المدعى عليها بواقعة البيع

للأستاذ الالوسي) وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد أحاطت بواقعة الدعوى وتوصلت إلى نتيجة سليمة تتفق مع الأصول والقانون فجاء قرارها محمولاً على أسبابه ولا تنال من الأسباب المثارة بلائحة الطعن وأضحى جديراً بالتصديق.

لذلك تقرر بالإجماع:

١- رفض الطعن موضوعاً.

٢- مصادرة بدل التأمين.

٣- إعادة الملف لمرجعه أصولاً.

- ٢٤٩ -

القضية: أساس ١٩٠ لعام ٢٠١٧

قرار: ٢٥ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٤/١/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية

(ب).

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي

- مخلص قيسية.

المبدأ: بيانات - إقرار قضائي - أثره.

- الإقرار القضائي حجة ملزمة للمقر.

- الإقرار القضائي الصادر عن الوكيل

بموجب سند توكيل أولي يكون منتجاً لآثاره ومفاعيله وحجة ملزمة للمقر.

أسباب الطعن:

١- لم تناقش المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أي سبب من الأسباب التي أوردتها الجهة الطاعنة في لائحة الاستئناف ولم ترد عليها.

تاريخ ٢٠١٧/١/١٨

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية
(ب).

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي
- مخلص قيسية.

**المبدأ: عقد بيع - مال مرهون
لصالح المصرف - دعوى صحة
عقد البيع - إدخال المصرف.**

- لا يجوز بيع أو نقل الأموال المرهونة
لصالح المصرف إلا بموافقة أصولاً (المادة
١٣/ من القانون رقم /٣١/ لعام ٢٠٠٥، وعلى
فرض جواز الحكم بتثبيت صحة عقد البيع
إلا أنه يتوجب على المحكمة إدخال المصرف
في الدعوى لسماع أقواله والبحث في
شروط العقد المبرم بين الطرفين لجهة
الالتزامات المتبادلة بين طرفيه أصولاً.

أسباب الطعن:

أولاً: المحكمة جانبت الصواب عندما
اعتبرت أن وكيل المطعون ضده قد تراجع عن
طلب نقل الملكية والإقرار.

ثانياً: خالفت المحكمة مصدرة القرار
أحكام المادة /١٠٦٨/ من القانون المدني
والمادة /١٣/ من قانون المصرف العقاري
رقم /٣١/ لعام ٢٠٠٥.

ثالثاً: إن الجهة المطعون ضدها لم تخاصم
المصرف العقاري وهي بذلك خالفت تعاميم
وزارة العدل بهذا الخصوص.

رابعاً: إن الجهة المطعون ضدها أقرت
باستلامها العقار وكان يتوجب عليها أن تدفع

كان إقراراً قضائياً وفي معرض هذه الدعوى
وصدر عن وكيل بموجب سند توكيل أصولي
مما يجعله منتجاً لآثاره ومفاعيله وبالتالي فهو
حجة ملزمة للمقر - وحسناً فعلت محكمة
الدرجة الأولى برد طلب التنصل المقدم من
الطاعنة أميرة.

وحيث أنه من الثابت من عقد البيع مستند
المدعي بدعواه من أنه هذا العقد قد تضمن
بأن البائع قد استلمت ثمن المبيع وهو متفق
عليه مما يجعل هذا العقد متفقاً وأحكام المادة
/٣٨٦/ من القانون المدني والحالة هذه.

وحيث أن الجهة الطاعنة لم تبرز أية وثيقة
تشعر بمرض مؤرثتها حتى يصار إلى الخبرة
الفنية حسب أقوالها ومزاعمها فضلاً من
أنها لم تثبت فقدان مؤرثتها لمداركها العقلية
أصولاً.

وحيث أن المحكمة غير ملزمة بتوجيه
الخصوم أصولاً.

وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون
فيه قد أحاطت بواقعة الدعوى وتوصلت إلى
نتيجة سليمة تتفق مع الأصول والقانون طالما
أن وزن الأدلة وتقديرها يعود إليها أصولاً
فجاء قرارها محمولاً على أسبابه ولا تنال منه
الأسباب المثارة بلائحة الطعن.

لذلك تقرر بالإجماع:

١- رفض الطعن موضوعاً.

٢- مصادرة بدل التأمين.

٣- إعادة الملف لمرجعه أصولاً.

- ٢٥٠ -

القضية: أساس ١٧٤ لعام ٢٠١٧

قرار: ١١ لعام ٢٠١٧

باقي الثمن كما هو مبين في عقد البيع.
خامساً: إن الطاعن انكر عقد البيع ودفع
بأن هذا العقد يخفي عقد إيجار ولم تثبت
المحكمة من هذه الناحية.

في المناقشة والتطبيق القانوني:

حيث أن دعوى المدعي المطعون ضده
رئيف... والمقدمة من محكمة البداية المدنية
في اللاذقية هدفت ابتداءً إلى إلزام المدعي
عليه الطاعن بتثبيت البيع ونقل الملكية وإفراز
الشقة موضوع الدعوى.

وبنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة
الأولى قرارها القاضي من حيث النتيجة رد
الدعوى شكلاً ولدى استئناف القرار أصدرت
محكمة الاستئناف قرارها المطعون فيه.

ولعدم قناعة المدعي عليه بهذا القرار
فقد أوقع عليه الطعن طالباً نقضه للأسباب
سالفة الذكر وحيث أنه تبين من وثائق الدعوى
من أن العقار موضوعها مثقل بإشارة تأمين
من الدرجة الأولى (رهن) لصالح المصرف
العقاري.

وحيث أنه لا يجوز بيع أو نقل الأموال المرهونة
لصالح المصرف إلا بموافقة أصولاً (المادة
١٣) من القانون رقم ٣١/ لعام ٢٠٠٥.

وحيث أنه من الثابت من وثائق الدعوى من
أن المدعي لم يحصل على موافقة المصرف
أثناء إقامة الدعوى الأمر الذي يجعل من دعواه
غير مسموعة ابتداءً.

وحيث أنه وعلى فرض جواز الحكم بتثبيت
صحة عقد البيع إلا أنه كان يتوجب على
المحكمة إدخال المصرف في الدعوى لسماع

أقواله حول هذه الواقعة وكان من واجبها أيضاً
البحث في شروط العقد المبرم بين الطرفين
لجهة الالتزامات المتبادلة بين طرفيه أصولاً
الأمر الذي يجعل من القرار المطعون فيه
سابقاً لأوانه وأضحى جديراً للنقض والحالة
هذه.

لذلك تقرر بالإجماع:

١- قبول الطعن موضوعاً ونقض القرار المطعون
فيه.

٢- إعادة بدل التأمين لمسلفه.

٣- إعادة الملف لمرجه أصولاً.

- ٢٥١ -

القضية: أساس ١٧٠ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٦ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٤/١/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية
(ب).

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي
- مخلص قيسية.

المبدأ: عقار - تحديد وتحرير - أصول
- طلب إعادة المحاكمة - تكييفه.

- طلب إعادة المحاكمة هو طريق استثنائي
من طرق الطعن بالأحكام وبالتالي فإنه
يتوجب على المحكمة الناظرة في طلب إعادة
المحاكمة حصرًا ومدى مطابقته للحالات
التي أتى عليها القرار /٣٢٣/ لعام /١٩٣٩/.

أسباب الطعن:

١- إن القرار الطعين صدر في غير محله
الأصولي والقانوني.

٣- إعادة الملف لرجعه أصولاً.

- ٢٥٢ -

القضية: أساس ١٦٩ لعام ٢٠١٧

قرار: ٧ لعام ٢٠١٧

تاريخ ١٨/١/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية

(ب).

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي

- مخلص قيسية.

المبدأ: عقار - تحديد وتحريم

- إعادة المحاكمة - مدته.

- طلب إعادة المحاكمة في القرارات

المتعلقة بالتحديد والتحريم يجب

أن تتم ضمن مهلة السنتين من

التاريخ الذي يصبح فيه القرار نافذاً.

أسباب الطعن:

١- الدعوى مقامة ضمن مهلة السنتين.

٢- العقار صخري وبائر وغير صالح للزراعة.

٣- القرار غير معلل ولا يستند على أساس

قانوني.

٤- اعمال التصرف القانوني تمت بعد بدء

عمليات التحديد والتحريم.

في القانون:

حيث أن هذه الدعوى اقيمت من الجهة

الطاعنة بطلب إعادة محاكمة للقرار الصادر

عن محكمة الاستئناف المدنية الثانية بريف

دمشق.

وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون

فيه قد قضت برد الدعوى شكلاً.

٢- لم يبحث القرار الطعين في الدفع الشكلية

والموضوعية المثارة والرد عليها أصولاً.

٣- اخطأت المحكمة عندما قررت إلغاء قرار

محكمة مماثل عندما اعتبرت إن كل من

العقارات موضوع الدعوى يستوجب إقامة

دعوى مستقلة.

في المناقشة والتطبيق القانوني:

حيث أن القرار المطعون فيه قضى في

منطوقه بقبول دعوى إعادة المحاكمة شكلاً

وموضوعاً ولغير الأسباب المثارة والحكم

بإبطال القرار الاستئنافي رقم (٣٢٥/٥٠٨)

س.م ريف لعام /٢٠٠٩/... إلى آخر ما ورد

بالقرار.

وحيث أن أسباب إعادة المحاكمة أو ردها

المشروع في المادة الأولى من القرار /٣٢٢/

لعام ١٩٣٩ وهي حالات خاصة محددة

ومحصورة لا يجوز القياس عليها أو تجاوزها

وإحداث حالة جديدة لم ينص عليها القرار

أنف الذكر باعتبار أن طلب إعادة المحاكمة

هو طريق استثنائي من طرق الطعن بالأحكام

وبالتالي فإنه يتوجب على المحكمة الناظرة

في طلب إعادة المحاكمة البحث في الحالات

التي بينها طلب إعادة المحاكمة حصر ومدى

مطابقة للحالات التي أتى عليها القرار /٣٢٢/

لعام ١٩٣٩.

وحيث أن تجاوز المحكمة مصدرة القرار

الطعين هذه الحالات إلى حالة لم يأت على ذكرها

القانون يعرض قرارها للنقض والحالة هذه .

لذلك تقرر بالإجماع:

١- قبول الطعن موضوعاً ونقض القرار المطعون فيه.

٢- إعادة بدل التأمين لمسلفه.

أسباب الطعن:

- ١- المحكمة تمسكت بالنص الجزئي للقانون في قرارها.
- ٢- تجاهلت المحكمة مصدرة القرار إقرار بقية مالكي العقار بصحة الدعوى جملة وتفصيلاً.
- ٣- طبيعة العقار هي التي تحدد المخططات.
- ٤- عدم تغيير النوع الشرعي للغراس يمنع توحيد العقار مع بقية العقارات والتي تحمل نفس الوصف.

في القانون:

حيث أن هذه الدعوى أقيمت من الجهة المدعية بطلب تغيير النوع الشرعي للعقار من أميري إلى أميري والغراس إلى ملك. وحيث أن المحكمة بالدرجة الأولى قضت برد الدعوى وأيدتها بذلك المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه.

وحيث أن الجهة الطاعنة تطلب نقض القرار للأسباب الواردة بلائحة طعنها.

وحيث أن موضوع الدعوى هو تغيير النوع الشرعي للغراس القائمة على عقار أميري.

وحيث أن النوع الشرعي للغراس تلحق نوع العقار إذا لم يكن فرعها ملك وبالتالي فإن عدم ذكر بأن الغراس ملك يجعل النوع الشرعي لتلك الغراس أميري حسبما ما هو وارد على النوع الشرعي للعقار.

وحيث أن المحكمة قد أحاطت بالدعوى الإحاطة الكاملة وناقشت جميع الدفوع المثارة وجاء قرارها على نهج قانوني سليم وبالتالي لا تنال منه أسباب الطعن المثارة حوله.

لذلك تقرر بالإجماع:

وحيث أن الجهة الطاعنة تقدمت بطعنها هذا طالبة بنقض القرار للأسباب الواردة بلائحة طعنها.

وحيث أن طلب إعادة المحاكمة يجب أن تتم ضمن مهلة السنتين من التاريخ الذي يصبح فيه القرار نافذاً.

وحيث أنه من الثابت بأن تقديم الطلب بإعادة المحاكمة قد تم بعد انتهاء المدة القانونية.

وحيث أن المحكمة قد سارت على نهج قانوني سليم وأسباب الطعن لا تنال من القرار المطعون فيه.

لذلك تقرر بالإجماع:

- ١- رفض الطعن موضوعاً.
- ٢- إعادة الملف لرجعه أصولاً.

- ٢٥٣ -

القضية: أساس ١٦٧ لعام ٢٠١٧

قرار: ٦ لعام ٢٠١٧

تاريخ: ١٨/١/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية (ب).

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي

- مخلص قيسية.

المبدأ: عقار - غراس - النوع الشرعي لكل منها - أثره.

- النوع الشرعي للغراس تلحق نوع العقار إذا لم يكن نوعها ملك، وبالتالي فإن عدم ذكر بأن الغراس ملك يجعل النوع الشرعي لتلك الغراس أميري.

- إن القيام بدفع الرصيد لاحقاً لصدور القرار المطعون فيه عن طريق الحوالات البريدية لا يسعف في توقي فسخ البيع.

في أسباب الطعن:

١- القرار المطعون فيه خالف أحكام المادة ١٤٨ من القانون المدني من أن العقد شريعة المتعاقدين ولا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين.

٢- لم تستجب المحكمة مصدرة القرار البدائي لطلب المشتري إجراء الكشف الميداني.

٣- خالفت المحكمة (محكمة البداية) قرارها الإعدادي بجلسة ٢٠١٤/٥/١٩ لجهة مدة مهلة الشهر التي منحها كموكلة لدفع باقي رصيد ثمن المبيع بحيث أصبحت المدة الممنوحة هي ٢٦ يوماً بدلاً من ثلاثين يوماً.

٤- إن المدعية عرضت المبلغ الباقي وسددته بموجب حوالات بريدية رفض استلامها المدعى عليه.

في القضاء:

حيث أن الجهة الطاعنة (المدعية) تهدف من دعواها إلى تثبيت شرائها للشقة السكنية الشمالية في الطابق الثالث فني المشادة على العقارين ٤٤٧٧ و ٤٤٨٠ من المنطقة العقارية مزيرعة تأسيساً على شرائها لهذه الشقة من المدعو ملهم الحموي بصفته وكيلاً عن المالك المدعى عليه خضر الحموي بموجب عقد بيع قطعي مؤرخ في ١٤/١٠/٢٠٠٤ وقد سددت مبلغ مائة ألف ليرة سورية من ثمن الشقة وأن المدعى عليهما ممتنعان عن تثبيت هذا البيع فتقدم المدعى عليه مظهر ... بالأصالة عن نفسه

١- رفض الطعن موضوعاً.

٢- تضمين الجهة الطاعنة الرسم ومصادرة بدل التأمين.

٣- إعادة الملف لمرجعه أصولاً.

- ٢٥٤ -

القضية: أساس ١٦٤ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٤ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٤/١/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية

(ب).

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي

- مخلص قيسية.

المبدأ: عقار - تثبيت البيع وارتباطه

بتسديد رصيد الثمن - التزامات متقابلة

- تنفيذها - دفع الرصيد لاحقاً - أثره.

- لا يجوز للمحكمة تثبيت البيع وإلزام

الجهة المالكة بذلك قبل تسديد رصيده

ثمن البيع إلى الجهة البائعة أو تسديده

في صندوق المحكمة بحسبان أن العقد

عبارة عن التزامات متبادلة يجب

تنفيذها بأن واحد على وجه التبادل.

- لا يجوز بتثبيت البيع قبل تسديد الرصيد

خشية الإخلال بالتوازن بين الأطراف

وتطبيقاً لمبدأ المساواة بين الأطراف وسواء

وقع الادعاء المتقابل بالرصيد أو لم يقع.

- إن الالتزامات المتقابلة في عقد

البيع إذا لم يحدد تاريخ معين لتنفيذها

فإنه يتوجب أن تنفذ الالتزامات معاً.

وحيث أنه لا يجوز للمحكمة تثبيت البيع وإلزام الجهة المالكة بذلك قبل تسديد الرصيد سواء إلى الجهة البائعة أو بتسديده في صندوق المحكمة بحسبان أن العقود عبارة عن التزامات متبادلة يجب تنفيذها بأن واحد على وجه التبادل أو القصاص كما أنه لا يجوز تثبيت البيع قبل تسديد الرصيد خشية الاخلال بالتوازن بين الأطراف وتطبيقاً لمبدأ المساواة بين الأطراف وسواء وقع الادعاء المتقابل بالرصيد أو لم يقع.

((نقض بدائي /١٧٤٧/ أساس /٢٢٨٣/ تاريخ ٢٥/١٠/١٩٩٨)) .

- وحيث أن الالتزامات المتقابلة في عقد البيع إذا لم يحدد لها تاريخ معين لتنفيذها فإنه يتوجب أن تنفذ الالتزامات معاً ((نقض مدني /٩٦٧/ أساس /٩٤٩/ لعام ١٩٩٨)) .

- وحيث أن قيام الجهة الطاعنة بدفع الرصيد لاحقاً لصدور القرار المطعون فيه عن طريق الحوالات البريدية لا يسعها في توكي فسخ البيع كون الطعن بالنقض يهدف في حقيقة إلى اختصام الأحكام موضوع الطعن فلا يقبل أمام محكمة النقض كقاعدة عامة أسباب جديدة ولا عناصر جديدة ولا وسائل دفاع جديدة لم يسبق عرضها على محكمة الموضوع باستثناء ما تعلق بالنظام العام. وعليه فإن أسباب الطعن تغدو خالية من عوامل النقض.

لذلك تقرر بالإجماع:

- ١- رفض الطعن موضوعاً.
- ٢- مصادرة التأمين.
- ٣- تضمين الجهة الطاعنة المصاريف.

وبالوكالة عن شقيقه خضر... بطلب عارض طلب فيه فسخ عقد البيع تأسيساً على المدعية قد دفعت جزء بسيط من ثمن الشقة ورفضت دفع باقي ثمن الشقة رغم إنذارها عن طريق كاتب العدل في السلمية بدفع باقي الثمن ونتيجة المحاكمة الجارية أصدرت محكمة البداية المدنية في السلمية قرارها برد دعوى المدعية وفسخ عقد البيع المتكون بين المدعو ملهم... بصفته وكيلًا عن المدعى عليه خضر.... وبين المدعية رائدة... المؤرخ في ١٤/١٠/٢٠٠٤ وإلزام المدعى عليه (المدعى تقابلاً) مظهر... بإعادة مبلغ مائة ألف ليرة سورية إلى المدعية رائدة... وقد أيدتها بذلك محكمة الاستئناف البدائي بقرارها المطعون فيه.

ولعدم قناعة الجهة المدعية القرار المذكور بادرت للطعن به نقضاً للأسباب المذكورة آنفاً ولما كان طرفي عقد البيع قد اتفقا على دفع باقي ثمن المبيع وقدره ثلاثمائة وخمسة آلاف ليرة سورية بتاريخ ١٥/٥/٢٠٠٥ هي آخر مهلة لتسديد ثمن المبيع كما ورد بعقد البيع.

وحيث أن الجهة البائعة المطعون ضدها قد أُنذرت الجهة الطاعنة لتسديد باقي رصيد ثمن المبيع بموجب الإنذار العدلي المبرز بالدعوى.

وحيث أن محكمة الدرجة الأولى كانت أيضاً قد كلفت الجهة الطاعنة لإيداعها باقي رصيد ثمن البيع صندوق المحكمة.

وحيث أن الجهة الطاعنة لم تمتثل للإنذار العدلي القرار المحكمة لإيداع الرصيد وبدون أي فقرة قانونية.

- حصتها من العقارات وتسليمها للمدعي للحصول على الترخيص.
- ٧- أن المطعون ضدهم تخلفوا عن حضور الاستجواب أمام المحكمة وبالتالي يجوز لها اعتبار هذا النكول مسوغاً لاعتبار الوقائع التي تقرر استجوابهم فيها ثابتة.
- ٨- أن الخلاف الحاصل بين الشركاء على الشيوع من أفراد الفريق الأول ومالكي العقارات المجاورة هو السبب الرئيسي في عدم قيام الفريق الأول بإفراز العقارات التي سيشاد عليها البناء ومن ثم تسليمها للموكل لتنفيذ التزاماته العقدية.

في القضاء:

حيث أن الجهة الطاعنة / المدعية / تهدف من دعواها إلى تثبيت عقد المشاركة الجاري بينها وبين الجهة المطعون ضدها وفق بنوده بخصوص إشادة بناء حديث على العقارين (١٩٥٥ و ١٦٢٣) عرطوز وتسجيل ذلك في السجل العقاري فتقدمت الجهة المطعون ضدها بادعاء بالتقابل طلبت فيه فسخ عقد المشاركة لعدم تنفيذ الجهة المدعية للالتزامات المترتبة عليها.

وبنتيجة المحاكمة الجارية أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها برد دعوى الجهة المدعية وقبول الادعاء المتقابل شكلاً وموضوعاً وفسخ عقد المشاركة واعتبار المبالغ المقبوضة من الجهة المدعى عليها تعويضاً لها عما لحقها من ضرر وأيدتها بذلك محكمة الاستئناف المدني بقرارها المطعون فيه.

ولعدم قناعة الجهة المدعية بالقرار المطعون فيه بادرت للطعن به طالبة فسخه

٤- إعادة الملف لمرجهه أصولاً.

- ٢٥٥ -

القضية: أساس ١٦٢ لعام ٢٠١٧

قرار: ٢ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/١/١٨

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية (ب).

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي - مخلص قيسية.

المبدأ: أصول - استجواب - عدم حضور - المدعى عليه - أثره.

إن عدم حضور المدعى عليه الاستجواب أمام المحكمة لا يستدعي بالضرورة الحكم عليه.

في أسباب الطعن:

- ١- أن عقد المشاركة ثابت بتوافق الطرفين وبتوقيعها ومن حق الطاعن تثبيت هذا العقد لضمان حقوقه.
- ٢- خالف القرار المستأنف بصدد تعليقه للمادة السابقة من عقد المشاركة للمنطق والأصول والقانون.
- ٣- أن التفويضات الواردة في الوكالة الخاصة المتعلقة بالإفراز محصورة بالإفراز الطابقي وفتح صحيفة بالسجل المؤقت بعد إشادة البناء.
- ٤- إن الموكل غير مخول بموجب الوكالة الخاصة بالتنازل عن الأملاك العامة.
- ٥- بنى القرار المطعون فيه حكمه على وقائع وهمية مما يعرضه للإبطال.
- ٦- أن الجهة المطعون ضدها لم تقم بإفراز

للأسباب المذكورة أعلاه.

ولما كان تفسير العقود وتقدير الوقائع ووزن الأدلة والموازن فيما بينها هو عمل قانوني من صميم عمل القاضي ويملك قضاة الموضوع في ذلك السلطة التقديرية فلا معقب عليهم طالما أن استخلاصهم جاء سليماً وسائفاً ومتوافقاً مع أدلة الدعوى ووقائعها وظروفها.

ولما كان القرار المطعون فيه قد بحث ببند عقد المشاركة موضوع الدعوى وناقشها مناقشة قانونية سليمة وبين الالتزامات التعاقدية للطرفين بحيث حدد الجهة التي نكلت عن تنفيذ التزاماتها وبما له أصل في أوراق الدعوى.

وحيث أن عدم حضور الجهة المطعون ضدها للاستجواب لا يستدعي بالضرورة الحكم عليها وفق ما يتبين من أحكام المادة ١١١/ من قانون البينات.

وبما أن الحكم المطعون فيه قد جاء جامعاً أسبابه القانونية ومبنياً على أساس سليم لا تتال منه أسباب الطعن المثارة وفيه من التسبب ما يحيط بواقع النزاع المطروح والرد على طلبات الجهة المدعية مما يجعله موافقاً للأصول والقانون

لذلك تقرر الإجماع:

- ١- رفض الطعن موضوعاً.
- ٢- مصادرة التأمين وإيداعه إيراداً للخزينة العامة.
- ٣- تضمين الجهة الطاعنة المصاريف.
- ٤- إعادة الملف لرجعه أصولاً.

- ٢٥٦ -

القضية: أساس ١٧٨ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٩ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٤/١/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية (ب).

السادة: محمد البيات - عدنان الحمصي - مخلص قيسية.

المبدأ: أصول - ورثة - القاصرين - تمثيلهم في الدعوى.

- في حال وجود قاصرين بين الورثة فمن واجب المحكمة دعوة من يمثلهم أصولاً وهو السيد القاضي الشرعي أو الوصي عليهم أصولاً وهذا الأمر من النظام العام وتقوم به المحكمة من تلقاء نفسها طالما أنه من واجبها التثبت من صحة الخصومة أصولاً.

أسباب الطعن:

١- أن الجهة الطاعنة لم تعلم بوفاة مؤثر الجهة المطعون ضدها إلا بعد إقامة الدعوى وتم إدخال الورثة أصولاً قبل انعقاد الخصومة وتبادل الدفوع.

٢- تجاهلت المحكمة مصدرة القرار الطعين اليمين الحاسمة التي تم توجيهها إلى الجهة المدعى عليها.

٣- تجاهلت المحكمة يمين الاستظهار التي وجهتها إلى المدعية المستأنفة.

في المناقشة والتطبيق القانوني:

حيث أن القرار المطعون فيه قد قضى في منطوقه بتصديق القرار المستأنف والذي قضى برد الدعوى لإقامتها على ميت.

وحيث أنه من الثابت من مجريات الدعوى

هذه تكون عندما تسيّر المحكمة بإجراءات الخصومة على وجود هذا العيب وتصدر قرارها في الموضوع أما وأن تم ادخال الورثة قبل التصديق للدفع واتخاذ أي إجراء من قبل المحكمة فإن هذه الحالة غير مشمولة بما عنته الهيئة العامة لمحكمة النقض بقرارها رقم /٢٧٠/ أساس /٧٩٧/ لعام ٢٠٠١ مستند المحكمة مصدرة القرار في قرارها الطعين. وحيث أن المحكمة خالفت في قرارها هذا المبدأ فإنها تكون والحالة هذه قد عرضت قرارها الطعين للنقض.

لذلك تقرر بالإجماع:

- ١- قبول الطعن موضوعاً ونقض القرار المطعون فيه.
- ٢- إعادة بدل التأمين لمسلفه.
- ٣- إعادة الملف لمرجعه أصولاً.

من أنه قد تم إدخال ورثة المدعى عليه المرحوم مأمون... قبل اتخاذ أي إجراء في هذه الدعوى وحتى قبل تبادل الدفع بين الطرفين الأمر الذي لا يعيب الخصومة في هذه الدعوى طالما أن ورثة المدعى عليه قد تمثلوا فيها بشكل أصولي فضلاً عن أن وجود قاصرين بين الورثة فإن هذا الأمر ليس من شأنه أن يبطل رد دعوى المدعي طالما أنه من واجب المحكمة دعوى من يمثلهم أصولاً وهو السيد القاضي الشرعي أو الوصي عليهم أصولاً وهذا الأمر من النظام العام وتقوم به المحكمة من تلقاء نفسها طالما أنه من واجبها التثبت من صحة الخصومة أصولاً وأن ذهاب المحكمة مصدرة القرار الطعين إلى القول بوجود عيب في الخصومة عند إقامة الدعوى فإن الحكم الصادر فيها يكون معدوماً فإن