الحكـــــــــــــــم

الصــــــــــــادر عن محكمــــــــــــة استئنــــــــــــاف رام الله المــــــــــــأذونة بإجــــــــــــراء المحاكمــــــــــــة باسم الشعب العربي الفلسطيني.

الهـيئــــة الحـاكـمــة بـرئاســة السيد القاضي فواز عطية

وعضوية السيدين القاضيين راشد عرفة وسامر النمري

المستأنف : محمود سليم "محمد علي" غنام / نابلس

وكيله المحامي بهاء الخراز/ نابلس

المستأنف عليهما: 1. مدير دائرة تسجيل اراضي حورون بالاضافة لوظيفته/ نابلس

2. عزالدين فيصل طاهر خراز / نابلس

الوقائع والإجراءات

تقدم المستانف بواسطة وكيله بهذا الإستئناف لقلم محكمتنا بتاريخ 12/04/2016 للطعن بالقرار الصادر عن محكمة بداية نابلس في الدعوى المدنية رقم 136 / 2016 بتاريخ 15/03/ 2016 والقاضي برد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف .

اذ تتخلص وقائع واسباب الإستئناف بأن :

1- القرار المستأنف مخالف للاصول والقانون .

2- اخطأت محكمة الدرجة الاولى في تطبيق القانون على وقائع هذه الدعوى .

3- القرار المستانف مخالف لقرار محكمة النقض 211/ 2008 والقاضي بان الوكالة الدورية المنظمة من كاتب العدل واجبة النفاذ لدى الدوائر الرسمية خلال خمسة عشر سنة من تاريخ تنظيمها او تصديقها .

4- القرار المستانف مخالف لاحكام المادة 11 من قانون الاموال غير المنقولة رقم 98 لسنة 1996 ( كما ورد في لائحة الاستنئاف) والتي عدلت بالامر 847.

5- الوكالة الدورية رقم 10785 / 2007 / 758 عدل نابلس المؤرخة في 16 / 10 / 2007 واجبة التنفيذ حيث اضفى المشرع عليها الحماية القانونية المتعلقة بحق الغير فيها.

6- المدعي يطلب تنفيذ الوكالة الدورية رقم 10785 / 2007 / 758 عدل نابلس ولم يدعي الملكية.

7- اخطأت محكمة الدرجة الاولى باعتبار الوكالة الاولى رقم 1524 / 93 / 316 معطوفة عليها باقي الوكالات لتتقادم الوقت عليها وخالفت حكم المادة 37 من المجلة وقرار محكمة النقض الفلسطينية رقم 147 / 2005 .

8- اخطأت محكمة الدرجة الاولى في النتيجة التي توصلت اليها ذلك ان الوكالة المطلوب تنفيذها تاخذ مدة جديدة لان العبرة في الوكالة الاخيرة لسريان المدة .

وبالنتيجة التمس وكيل المستأنف قبول الإستئناف شكلا ً ومن ثم موضوعا ً والحكم وفق ما جاء في لائحة الدعوى امام دائرة تسجيل المختصة والغاء اية قيود تتعارض مع ذلك وتضمين المستأنف عليهما الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة .

لم يتقدم المستأنف عليهما بلائحة جوابية .

بالمحاكمة الجارية بتاريخ 18 /9/ 2016 تقرر قبول الاستئناف شكلا ً لوروده ضمن المدة القانونية وتقرر اجراء محاكمة المستأنف عليهما حضوريا ً لتبلغهما وعدم حضورهما . وبذات الجلسة كرر وكيل المستأنف لائحة الإستئناف وتبعا ً لذلك ترافع وحجزت القضية لاصدار الحكم .

المحكمة

بالتدقيق وبعد المداولة، وبرجوعها لجميع اسباب الإستئناف، نجد انها تتمحور حول واقعة واحدة تتمثل بخطأ محكمة الدرجة الاولى في النتية التي توصلت اليها بعدم تنفيذ الوكالة الدورية رقم 10785 / 2007 عدل نابلس التي لم يمر عليها مدة مرور الزمن مخالفة بذلك قانون الاموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 خصوصا ً حكم المادة 11 المعدلة بالامر رقم 847 لعام 1982 .

اذ بالرجوع الى واقع لائحة الدعوى المستانفة ، والى البينات المقدمة والى الاسباب التي ادت لصدور القرار المستانف ، نجد ان المدعي اسس ادعاؤه للمطالبة بتنفيذ الوكالة محل الوصف اعلاه في الموقع لدى الجهة المستأنف عليها الاولى ( المدعى عليها الأولى ) نتيجة ايلولة الحق المدعى به للمستأنف ( المدعي) بموجب الوكالة المذكورة المبنية على وكالات سابقة ، على تنظيم الوكالة محل المطالبة بالتنفيذ والمبرزة بالدعوى المستأنفة تحت المبرز م / 1 ، وادعى المدعي ان المدعى عليه رفض تنفيذ الوكالة لدى الموقع الرسمي دون مبررقانوني .

ان السؤال الجوهري في هذه الدعوى أيستطيع المدعي ان يطالب بتنفيذ الوكالة الدورية محل الدعوى المستأنفة رقم 10785 / 2007 / 758 عدل نابلس بالاستناد الى وكالة سابقة منظمة قبل تاريخ الوكالة الدورية محل المطالبة بالتنفيذ بالاستناد للقوانين المرعية وما الاساس القانوني في ذلك؟

نصت المادة 2 من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 بأن ينحصر اجراء جميع معاملات التصرف بالاراضي الاميرية والموقوفة والاملاك والمسقفات والمستغلات الوقفية واعطاء سندات التسجيل بها في دوائر تسجيل الاراضي .

كما نصت المادة 16 / 3 من قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وما طرأ عليه من تعديلات بأن " في الاماكن التي تمت بها التسوية لا يعتبر البيع والمبادلة والافراز والمقاسمة في الارض او الماء صحيحا ً الا اذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل وكل من كان فريقا في معاملة اجريت خلافا ً لما ذكر يكون عرضه بعد الادانة من قبل المحكمة التي تنظر في القضية لدفع غرامة لا تتجاوز الخمسة دنانير؟

وبما ان العقار محل الوصف في الوكالة الدروية رقم 10785 / 2007 / 758 عدل نابلس من ضمن العقارات التي وقعت عليها التسوية بالاستناد لسند التسجيل لقطعة الارض رقم 140 حوض 10 من اراضي دير شرف حوض الصلعات قضاء نابلس المبرزة في الدعوى المستأنفة ، فإنه لا مجال للمستانف المطالبة بتنفيذ مضمون الوكالة المشار اليها اعلاه والادعاء بأن له صفة، وقانون التصرف المشار اليه اعلاه وكذلك قانون التسوية المذكور الزما كل تصرف بالبيع او الافراغ او المعاملة او المقاسمة بأن يتم في دائرة الاراضي، بحيث لا يملك من اشترى بموجب الوكالة الدورية رقم 1524 / 93 / 316 ( المبرز م / 1 ) اجراء اي بيع اخر بموجب وكالة دورية اخرى الا بعد ان يقترن اسمه في خانة التصرف سندا ًلحكم المادتين 2 من قانون التصرف الاموال غير المنقولة والمادة 16 / 3 من قانون تسوية الاراضي والمياه ، وبالتالي نقل الحقوق من وكالة لاخرى وبتسلسل وفق ما لما ورد في المبرز م/1 دون مراعاة للنصين المشار اليهما، يجعل من صفة المدعي اساساً مفقودة، لان العقارات الواقعة ضمن اعمال التسوية ، تنقل التصرفات القانونية فيها بموجب المادتين المشار اليهما، إما بالبيع او بالفراغ مباشرة امام دائرة التسجيل او بموجب الوكالة الدورية كاستثناء عن التصرف المباشر امام الدائرة سندا لحكم المادة 11 من قانون المعدل للاموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958، وبالتالي لا قيمة قانونية ازاء وضوح النصين الواردين اعلاه لتلقهما بالقواعد الامرة، ان يطلب المدعي تنفيذ وكالته بتلقيه المال المباع بموجب وكالات سابقة ، لان الذي تلقى منه اصلاً فاقداً للصفة لعدم تنفيذ الوكالة الاسبق في الموقع الرسمي، وبما ان فاقد الشيء لا يعطيه ، فانه وسندا لحكم المادة 3 من الاصول المدنية والتجارية المدعي لا يملك الصفة باقامة الدعوى المستانفة نظرا لما سيق أعلاه.

لكل ما ورد أعلاه

وحيث ان جميع اسباب الاستئناف لم تقوى على جرح القرار المستأنف، فان محكمتنا تقرر وعملا باحكام المادة 223/1 من الاصول المدنية والتجارية رد الاستنئاف موضوعا وتاييد القرار المستانف من حيث النتيجة ضمن التسبيب والتحليل الوارد اعلاه على ان يتم تضمين المستانف الرسوم والمصاريف التي تكبدها .

حكما حضوريا صدر وتلي علنا بحضور وكيل المستانف وبغياب المستانف عليهما قابلا للطعن بالنقض وافهم في 29/09/2016

الكاتب القاضي فواز عطية

رئيس الهيئة