دولـــــة فــــلســــــطين

السلطــــة القضائيـــة

محكمــة النقض

"الحكـــــم"

الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله المأذونة بإجراء المحاكمة وإصداره

بإسم الشعب العربي الفلسطيني

الهـيئـــــــــة الحـاكـمـــة بـرئاســـــــــة القاضـــــي الســــــيد عبدالله غزلان

وعضويـــة القضــاة الســــادة: حلمي الكخن ، بسام حجاوي، محمد الحاج ياسين، عصام الانصاري.

الطـــــاعــــــن : وجدي سعيد يونس الريماوي / رام الله.

وكلاؤه المحامون: محمد ظرف و/أو رائد ظرف و/او منال قليبو / رام الله.

المطعون عليهما : 1- احمد ذيب عبد الحليم محمد / رام الله – الطيرة.

2- إياد عبد الله داود محمد / رام الله – الطيرة.

وكيلهما المحامي: فهد الشويكي / رام الله.

الإجــــــــــــراءات

تقدم الطاعن بهذا الطعن بتاريخ 10/11/2016 لنقض الحكم الصادر عن محكمة استئناف رام الله بتاريخ 24/10/2016 في الاستئناف المدني رقم 514/2016 القاضي برد الاستئناف موضوعاً، وتأييد الحكم المستأنف مع الرسوم والمصاريف ومائتي دينار اتعاب محاماة.

تتلخص أسباب الطعن بما يلي:

1- أن الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه تعتبر قضية مقضية، حيث سبق وأن أقام المدعيان ضد المدعى عليه دعوى بذات الموضوع والسبب تحمل رقم 226/2009 بداية رام الله، التي اصدرت حكمها القاضي برد الدعوى وتضمينها الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة الذي تأييد بالنقض المدني رقم 398/2011.

2- أن الحكم المطعون فيه يناقض حكم النقض سالف الاشارة رقم 398/2011.

3- ان الحكم المطعون فيه لم يعالج كافة الجوانب المتعلقة بالدعوى معالجة قانونية سليمة علماً أن البينة المقدمة أثبتت أن الطاعن مشتري للشقة ( العقار موضوع الدعوى) وان الشقة عظم وليست مشطبه، وانه هو من قام بتشطيبها، وإن عدم تسجيل الشقة باسم الطاعن لا يعني ان يكون للمطعون عليهما أي حق من حقوق التصرف بعد ان باعاها للطاعن وقبضا الثمن، وسكن المدعى عليه (الطاعن) فيها مع زوجته واولاده. وبذلك تكون المحكمة قد اغفلت اتفاقية البيع الموقعة منذ مدة تزيد عن احدى عشر عاماً، وبالتالي لم تراع المحكمة قانون ملكية الطوابق والشقق رقم 1 لسنة 1996 الذي لم يشترط التسجيل بل اكتفى بالتبليغ عن انتقال الملكية طبقاً لما جاء في المادة العاشرة منه، ولم تراع قرار وزير الاسكان رقم 2 لسنة 1997، حيث أجيز البيع بموجب اتفاقيات ( عقود بدائية) وأجاز تسجيلها مباشرة من المشتري لدى دائرة الاراضي وبالتالي فإن الادعاء بأن البيع خارجي ولم يسجل لدى دائرة الاراضي لم يعد له اساس قانوني.

والتمس الطاعن بالنتيجة قبول الطعن شكلاً وموضوعاً ونقض الحكم الطعين والحكم برد الدعوى مع الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

تقدم المطعون عليهما بلائحة جوابية التمسا بنتيجتها رد الطعن موضوعاً وتأييد الحكم المطعون فيه مع الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

المحكـــــــــــــمة

بالتدقيق والمداولة، ولورود الطعن في الميعاد القانوني مستوفياً أوضاعه القانونية تقرر قبوله شكلاً.

وفي الموضوع فإن ما تجاهر به الاوراق من وقائع واجراءات تشير الى ان المدعيان – المطعون عليهما – كانا قد أقاما في مواجهة المدعى عليه – الطاعن – الدعوى المدنية رقم 670/2012 لدى محكمة بداية رام الله موضوعها ابطال عقد بيع شقة واسترداد شقة، حيث كان المدعى عليه وفقاً لما جاء في البند الثاني من لائحة الدعوى قد اشترى من المدعيين الشقة الموصوفة في البند الاول من لائحة الدعوى البالغ مساحتها 178م2 بموجب اتفاقية بيع شقة سكنية مؤرخة في 23/6/2003 متضمنة أن يقوم المدعى عليه بتسديد كامل الالتزامات الواقعة عليه وهي تسديد كامل الثمن البالغ مقداره (63) الف دولار امريكي، قام المدعى عليه بتسديد مبلغ اربعون الف دولار وبقي بذمته مبلغ ثلاثة وعشرون ألف دولار، وعلى الرغم من إخطاره بتسديد هذا المبلغ لم يقم بتسديده، وجاء في البند الثالث: أنه بالرغم مما ورد في البند الثاني من هذه اللائحة، فإن المدعى عليه دخل الشقة وسكن فيها حتى اليوم، وان اتفاقية البيع التي وقعت بين المدعيين والمدعى عليه هي اتفاقية باطلة بطلاناً مطلقاً ومخالفة للقانون، حيث لم يجري تسجيل هذه الاتفاقية أو الفراغ او التنازل عن الشقة موضوع الدعوى….الخ.

بالمحاكمة الجارية قدم المدعيان بيناتهما الخطية المؤلفة من مفردات المبرز م/1 وختما بينتهما، في حين لم يتقدم المدعى عليه بأية بينة وترك الامر للمحكمة، وبعد ان ترافع الوكيلان أصدرت المحكمة حكمها الفاصل في الدعوى بتاريخ 30/5/2013 القاضي برد الدعوى مع الرسوم والمصاريف ومبلغ 100 دينار اتعاب محاماة كون تسجيل الشقة مسألة شكلية.

لم يرتض المدعيان بالحكم فطعنا فيه بالاستئناف المدني رقم 481/2013 لدى محكمة استئناف رام الله التي بنتيجته أصدرت بتاريخ 17/3/2014 حكمها النهائي القاضي بقبول الاستئناف موضوعاً، والغاء الحكم المستأنف، وإعلان بطلان العقد محل الدعوى والزام المدعى عليه بتسليم الشقة محل العقد للمدعيين خالية من الشواغل والشاغلين مع الرسوم والمصاريف ومائتي دينار اتعاب محاماة.

لم يرتض المدعى عليه بالحكم فطعن فيه بالنقض المدني رقم 378/2014 الذي بنتيجته أصدرت محكمة النقض حكمها بتاريخ 9/2/2015 القاضي بقبول الطعن موضوعاً ونقض الحكم المطعون فيه للقصور في التسبيب، واعادة الاوراق الى محكمة استئناف رام الله لاجراء المقتضى .

بتاريخ 18/6/2015 أصدرت محكمة الاستئناف حكمها النهائي في الدعوى القاضي بقبول السبب الاول من اسباب الاستئناف المتضمن النعي على الحكم المستأنف ان مسودته لم توقع من الهيئة مصدرته، وقررت اعادة الاوراق الى محكمة الدرجة الاولى لإصدار حكم يتفق مع الاصول والقانون.

بتاريخ 30/9/2015 قررت محكمة البداية السير على هدى حكم محكمة الاستئناف رقم 481/2013 الصادر بتاريخ 18/6/2015، وبعد ان ترافع الوكيلان اصدرت المحكمة بهيئة مغايرة حكمها الفاصل في الدعوى بتاريخ 31/3/2016، القاضي بابطال إتفاقية بيع الشقة، والزام المدعى عليه بتسليمهما الشقة موضوع الدعوى خالية من الشواغل والشاغلين، مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (500) دينار أتعاب محاماة.

لم يرتض المدعى عليه بالحكم، فطعن فيه بالاستئناف المدني رقم 514/2016 لدى محكمة استئناف رام الله، التي بنتيجة المحاكمة اصدرت بتاريخ 24/10/2016 حكمها النهائي محل هذا الطعن القاضي برد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف مع الرسوم والمصاريف و (200) دينار اتعاب محاماة.

وعن أسباب الطعن :

وفيما يتعلق بالسبب الاول منها، الذي ينعى فيه الطاعن على الحكم المطعون فيه بأنه صدر في دعوى مقضية، لسبق صدور حكم بذات الموضوع والسبب والخصوم قضى برد الدعوى وتأيد بالنقض المدني رقم 398/2011.

وفي ذلك نجد أن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه قد عالجت هذا السبب الذي كان من ضمن اسباب الاستئناف معالجة قانونية سليمة، وذلك حينما تناولت بالبحث والتمحيص والتحليل هذا الدفع، حيث ثبت لها من خلال البينات المقدمة في الدعوى أن المدعيين كانا قد أقاما في مواجة المدعى عليه في هذه الدعوى المدنية رقم 226/2009 بداية رام الله موضوعها منع معارضة في ذات الشقة السكنية موضوع الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه، واشارت أيضاً الى شروط اعتبار الدعوى مقضية من حيث اتحاد السبب القانوني والموضوع والخصوم، وخلصت الى ان الفعل الذي تولد عنه الحق المدعى به المعتبر قانوناً كأساس لاكتساب الحق في المطالبة بالشيء المراد الحصول عليه في الدعوى مختلف في الدعوى السابقة رقم 226/2009 عنه في الدعوى الحالية رقم 670/2012 حيث أن السبب القانوني الذي تستند اليه الدعوى السابقة رقم 226/2009 موضوعها منع المعارضة تستند الى عدم قانونية وضاعة اليد على العقار أما السبب القانوني في الدعوى الماثلة، موضوعها ابطال عقد، إنما تستند الى عدم قانونية العقد ذاته.

ولما كان هذا الذي خلصت اليه المحكمة يقوم على سند قانوني سليم من التعليل والتسبيب، ويؤيده الفقه والقضاء، ذلك ان دعوى منع المعارضة لا تستند الى شرعية وضاعة اليد أو صحة العقد، بل لا بد لتحقق المعارضة أن تكون يد المدعى عليه غاصبة أو ان يُحكم ببطلان العقد إذ كانت وضاعة اليد تستند الى العقد، وحيث ان الثابت من اوراق الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه أن يد المدعى عليه على الشقة موضوع الدعوى يستند الى العقد (اتفاقية البيع) المنظم بين المدعيين والمدعى عليه، فإنه لا مناص أمام المدعيين من إقامة هذه الدعوى والتي لا تتعارض في سببها مع الدعوى السابقة سالفة الاشارة الامر الذي يجعل من هذا السبب مستوجباً الرد.

وعن السبب الثاني وحاصله تخطئة المحكمة في حكمها كونه يتناقض مع حكم محكمة النقض رقم 398/2011.

وفي ذلك نجد أن حكم محكمة النقض رقم 398/2011 قد صدر في الدعوى المدنية السابقة رقم 226/2009 التي موضوعها منع المعارضة، وقد خلص حكم النقض سالف الاشارة الى القول ( حيث من الثابت ان وضع اليد على الشقة المشار اليها، قد تم برضاء المدعيين ابتداءً، وذلك بموجب الاتفاقية م ع/1 المنظمة والموقعة بين الطرفين، فإن تكييف الدعوى بأنها دعوى منع معارضة في عقار والادعاء بأن المدعى عليه – الطاعن – يعارض في ملكية المدعيين – المطعون ضدهما – بهذا العقار – الشقة – موضوع تلك الاتفاقية، لا يستند الى اساس من الواقع او القانون وتكون دعواهما والحالة هذه غير قائمة على سبب قانوني سليم يبرر قبولها).

ولما كان هذا الذي خلص اليه الحكم حكم النقض سالف الاشارة لا يتناقض والحكم الذي يصدر في دعوى بطلان العقد – الدعوى الماثلة – لاختلاف السبب في كل من الدعويين على النحو الذي اشرنا اليه في معرض معالجتنا للسبب الاول من اسباب الطعن فإن هذا السبب يفتقر للسدادة والوجاهة ومستوجب الرد.

وعن السبب الثالث وحاصله تخطئة المحكمة فيما خلصت اليه في حكمها المطعون فيه، ذلك أن عدم تسجيل الشقة باسم الطاعن لا يعني أن يكون للمطعون عليهما أي حق من حقوق التصرف بعد ان باعاها للطاعن وقبضا الثمن وسكن المدعى عليه – الطاعن – فيها مع زوجته واولاده، مغفلة بذلك اتفاقية البيع المبرز ع/1.

والذي نراه في ذلك ، وبعد الاطلاع على قانون تميلك الطوابق والشقق والمحلات رقم 1 لسنة 1996، وتحديداً المادة العاشرة منه، وكذلك على قرار وزير الاسكان رقم (2) لسنة 1997 بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تميلك الطبقات والشقق والمحلات، ان احكام القانون المشار اليه ولائحته التنفيذية لا ترتب بطلان البيوع التي تتم بشأن الطوابق أو الشقق أو المحلات، كما هو الحال بالنسبة لقانون تسوية الاراضي والمياه، ونرى أن أحكام هذا القانون جاءت ذات طبيعة تنظيمية هدفها حماية ملكية اصحاب الطوابق والشقق والمحلات، بل نرى ان هذه الغاية إنما تتفق واحكام قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، ذلك ان تطبيق احكام قانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات يتصل اتصالاً وثيقاً بقانون التسوية الذي ينصب على الاراضي التي تقام عليها الطوابق والشقق والمحلات، بمعنى ان قانون التمليك رقم 1 لسنة 1996 جاء مكملاً لقانون التسوية رقم 40 لسنة 1952.

وعلى الصعيد المتصل بقانون التسوية، فإنه من المقرر فقهاً وقضاءً أن احكامه أوجبت ان تتم الوقوعات بشأن الاراضي التي تمت تسويتها في الموقع الرسمي، وقد رتبت البطلان كجزاء على عدم التسجيل لتلك الوقوعات، وهو ما يمكن معه القول ان احكام قانون تسوية الاراضي والمياه جاءت آمرة.

اما على الصعيد المتصل بقانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات فقد جاءت احكامه تنظيمية جوازية هدفها حماية ملكية تلك الطوابق والشقق والمحلات، وينجلي ذلك من خلال ما ورد بحكم المادتين الاولى والثانية من اللائحة التنفيذية لقانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات، حيث ابتدأت المادة الاولى بكلمة (يحق) وجاء نصها (يحق لكل شخص أن يمتلك طابقاً أو شقة أو محلاً تجارياً او اكثر في البناء المنشأ على عقاره او عقار غيره كجزء مفرز ومستقل، ويجوز التصرف به على هذا الوجه).

في حين إبتدأت المادة الثانية بصورة الجواز (لكل) وجاء نصها (لكل صاحب شقة أو طابق او محل أو أي بناء منشأ على عقاره او عقار غيره ان يُسجل لدى دائرة تسجيل الاراضي ما يملكه كجزء مفرز ومستقل…الخ).

ولما ان احكام قانون تمليك الطوابق والشقق والمحلات جاءت خالية من النص على ترتيب البطلان على انتقال ملكية الطوابق والشقق والمحلات دون تسجيلها في الموقع الرسمي فإن ما خلصت اليه محكمة الاستئناف لجهة اعتبار إتفاقية البيع المبرز ع/1 للشقة موضوع الدعوى باطلة لا يتفق واحكام اللائحة التنفيذية المشار اليها، كما لا يتفق واحكام قانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات رقم 1 لسنة 1996، وإن كل ما اوجبه هذا القانون هو ما أوردته المادة (10) من أن على المالك الذي سجل باسمه الطوابق او الشقق او المحلات لدى دائرة الاراضي في السجل الذي يُعد لذلك ان يقوم بإبلاغ تلك الدائرة عن نقل الملكية الى مالك جديد او اجراء أي تغيير او تعديل عليها ، وقد جعلت من هذا النعي على عاتق البائع وليس المشتري حيث جاء نصها ( 1- تعد دائرة تسجيل الاراضي سجلاً خاصاً يسجل به اسماء ملاك الوحدات العقارية لكل بناية، 2- على كل مالك وحدة عقارية تسجيل وحدته العقارية في السجل المشار اليه آنفاً، والابلاغ عن نقل الملكية الى مالك جديد أو إجراء أي تغيير أو تعديل، 3- يجب ان تشتمل الصحيفة العقارية …الخ).

وعلى صعيد آخر، فإننا وإن كنا نجد ان المدعيين المطعون عليهما – قد اسسا دعواهما بالمطالبة ببطلان عقد بيع الشقة موضوع الدعوى واسترداد ثمنها على عدم قيام المدعى عليه الطاعن – بدفع باقي ثمن الشقة إلى جانب عدم تسجيل عقد البيع في الموقع الرسمي، إلا اننا نجد ان ما يترتب على ثبوت السبب الثاني – عدم تسديد باقي ثمن الشقة – هو المطالبة بفسخ العقد، وليس المطالبة بابطاله، ذلك ان البطلان هو جزاء على عدم توافر أحد اركان العقد، فيما ان الفسخ هو جزاء على عدم التزام احد اطراف العقد بأي من الالتزامات التي يفرضها العقد، ولما أن المدعيين لم يقيما دعواهما للمطلبة بفسخ العقد، وانما طالبا بابطاله فإن البحث في مدى ثبوت السبب الثاني من اسباب الدعوى المتمثل بعدم وفاء المدعى عليه بالتزامه بسداد باقي الثمن يغدو غير منتج. ويجعل من سببي الدعوى معتلين وفي غير محليهما.

لــــهذه الاسباب

تقرر المحكمة قبول الطعن موضوعاً ونقض الحكم المطعون فيه والحكم برد الدعوى الاساس وتضمين المدعيين الرسوم والمصاريف ومائتي دينار اتعاب محاماة.

حكماً صدر بالاغلبية تدقيقاً باسم الشعب العربي الفلسطيني بتاريخ 26/02/2019

الرأي المخالف للقاضيين

عبد الله غزلان وبسام حجاوي

نخالف الاغلبية المحترمة فيما ذهبت اليه وقضت به ذلك انه

وعن السبب الثالث من أسباب الطعن، وحاصله تخطئة الحكم المطعون فيه فيما خلص اليه وحمل عليه من ان عقد البيع المبرز ع/1 وقع باطلاً، ذلك ان عدم تسجيل الشقة باسم الطاعن " المشتري" لا يعني ان يكون للمطعون عليهما " البائعان" اي حق من حقوق التصرف بعد ان باعاها للطاعن وقبضا الثمن وسكن الطاعن فيها مع زوجته وأولاده.

والذي نراه وبانزال حكم القانون عل هذا الذي سجله الطاعن وبعطف النظر على قانون تمليك الطوابق والشقق والمحلات رقم 1 لسنة 1996 م وعلى قانون التصرف في الاموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 م وقانون تسوية لاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وعلى القانون المدني " مجلة الاحكام العدلية".

فقد نصت المادة 10/1 من القانون رقم 1 لسنة 1996 على ان دائرة التسجيل تقوم بتنظيم سجل خاص يسجل به أسماء ملاك الوحدات العقارية لكل بناية.

والملاحظ أن القانون رقم 1 لسنة 1996 وفيما يتعلق بالاحكام الخاصة بملكية الشقق والطوابق والمحلات لم يضع أحكاماً لكيفية إمتلاك الشقة أو الطابق أو المحل سوى ما جاء بالحقوق المترتبة للشريك في هذه الملكية عند بيعها بمراعاة حق الافضلية . لذلك فإن إمتلاك الشقق والطوابق والمحلات في التشريع الفلسطيني يخضع للقوانين الخاصة بالاملاك العقارية في القوانين التي تنظم أحكامها.

والقاعدة العامة أن نقل الملكية والحقوق العينية في المنقول والعقار تتم متى استوفى العقد أركانه وشروطه طبقاً لأحكام القانون. وقد نصت المادة (58) من المجلة على جواز تقيد بعض التصرفات في العقود بالتسجيل أو غيره إذا إقتضت المصلحة ذلك.

وبموجب المادة الثانية من قانون التصرف في الاموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 أنيط بدوائر التسجيل حصراً إجراء معاملات التصرف في الاراضي الأميرية والموقوفة والاملاك والمسقفات والمستغلات الوقفية ولهذه الدوائر فقط الحق بإعطاء سندات التسجيل في هذه الاملاك.

أضف الى ذلك أنه بموجب قانون تسوية لاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 في المادة 16/3 منه فإن البيع والمبادلة والافراز والمقاسمة في الاراضي والمياه. كل هذه التصرفات لا تكون صحيحة الا إذا تمت في دوائر تسجيل الاراضي وأدخلت هذه التصرفات في قيود هذه الدوائر.

وبناء على ذلك. فإن قيود الملكية العقارية وأصدار سندات الستجيل بهذه القيود محصور بدوائر التسجيل دون سواها وبالتالي فإن التصرف الناقل للملكية العقارية بعقد البيع يخضع لشكل معين هو قيده لدى هذه الدوائر بحيث يستمع مأمور التسجيل المناط به ذلك لايجاب وقبول طرفي العقد وإدراج قيمة العقار المبيع وقيد ذلك في الصحيفة العقارية. ويبقى أي ايجاب وقبول سابق لذلك غير معتبر وباطل وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة 16 من قانون التسوية سالف الاشارة. وهو ما اكدت عليه محكمة النقض بهيئتها العامة بقرارها رقم 290/2010 الصادر بتاريخ 1/6/2011 حيث اعتبرت إتفاقية البيع الخارجي لشقة في عقار تمت بشأنه أعمال التسوية باطلة سنداً لقانون التسوية.

ينبني على ذلك أن ما سبق ذوي الشأن من مراحل تمهيدية لا ينتج أثراً قانونياً ولا يعتبر التصرف تاماً بمجرد القيام بهذه المراحل بل يشترط لإعتباره كذلك أن تكون المعاملة قد تمت في دائرة التسجيل والتوقيع عيلها من ذوي الشأن أمام الموظف المختص وتسجيلها في السجل الرسمي بعد دفع الرسوم القانونية.

وعليه تعتبر يد المشتري في مثل هذه الحالة يد غصب إتباعاً للقاعدة القائلة إذا بطل الشيء بطل ما في ضمنه – أي بطلان الإذن بالتصرف في الشقة المباعة.

وعليه ولما كان الأمر كذلك فإن ما خلص اليه الحكم المطعون فيه وحمل عليه جاء متفقاً وصحيح القانون وان اسباب الطعن لا تنال منه أو تجرحه بما يستوجب رد الطعن موضوعاً.

تحريراً في 26/02/2019

القاضي المخالف القاضي المخالف

بسام حجاوي عبد الله غزلان