

محكمة التمييز - الدائرة المدنية والتجارية - رقم 19/ 2007

بطاقة الحكم: محكمة التمييز: الدائرة المدنية والتجارية: 19: 2007: 19/06/2007:

هيئة المحكمة: مبارك بن خليفة العسيري - رئيس - عبد الله بن أحمد السعدي - عبد الرؤوف أحمد البقيعي - إبراهيم محمد الطويلة - نبيل أحمد صادق -

تجزئة تمييز" الصفة والمصلحة في الطعن. "حكم" الطعن في الحكم. "تسجيل" التسجيل العقاري: التسجيل الشخصي والعيني. "ملكية" وسائل حماية الملكية: التسجيل العقاري. "محكمة الموضوع" سلطتها في استخلاص الوكالة الظاهرة. "نيابة" النيابة الاتفاقية. "وكالة" الوكالة الظاهرة. "آثار الوكالة". استئناف "آثاره: الأثر الناقل للاستئناف" الطلبات في الاستئناف. "حكم" "تسببيه: عيوب التلذيل: الخطأ في تطبيق القانون. "دعوى" الطلبات في الدعوى: القضاء بما لم يطلبه الخصوم. "رهن" الرهن الرسمي: رهن ملك الغير. "نظام عام.

جلسة 19 من يونيو سنة 2007

الطعن رقم 19 و 33 لسنة 2007 تمييز مدني

(1) تجزئة تمييز" الصفة والمصلحة في الطعن. "حكم" الطعن في الحكم.

الدعوى بتثبيت الملكية تقبل التجزئة ولو انصبت على مال شائع. الطعن على الحكم الصادر فيها ممن لا مصلحة لهم فيه ولا صفة لهم في تمثيل المحكوم عليه. أثره. عدم قبول الطعن.

(2, 3) "تسجيل" التسجيل العقاري: التسجيل الشخصي والعيني. "ملكية" وسائل حماية الملكية: التسجيل العقاري.

(2) وجوب تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك م. (4) ق 14 لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري. الأصل الأخذ بنظام التسجيل العيني القائم على ترتيب التسجيل وفقاً لمواقع الأعيان بالنسبة لكافة التصرفات العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها. استثناء الأعيان التي لم يتم مسح المناطق الواقعة بها والأخذ بنظام التسجيل الشخصي لها لحين مسح مناطقها وانتقالها إلى السجل العقاري الجديد. علة ذلك.

(3) العقارات الغير مسجلة. وجوب تسجيلها خلال المدة المحددة بالقانونين (14) لسنة 1964 و (10) لسنة 1987. إغفال ذلك. اعتبارها مملوكة للدولة ملكية خاصة وتسجيلها في سجلات أملاكها متى استقرت صحتها وتطهرت من عيوبها بفوات ميعاد الاعتراض عليها دون طعن أو بالفصل في الاعتراض برفضه، وإلا استمر الباب مفتوحاً للاعتراض.

(4-6) "محكمة الموضوع" سلطتها في استخلاص الوكالة الظاهرة. "نيابة" النيابة الاتفاقية. "وكالة" الوكالة الظاهرة. "آثار الوكالة.

(4) الأصل. قيام المتعاقد نفسه بالتعبير عن إرادته في إبرام التصرف. الاستثناء. إبرام شخص التصرف نيابة عن الأصيل باسم الأخير ولحسابه بحيث تنصرف آثاره إليه. النيابة الاتفاقية الممثلة في عقد الوكالة. مقتضاها تلاقى إرادة طرفيها على عناصر الوكالة وحدودها.

(5) الأصل. وجوب تحقق الغير المتعامل مع الوكيل من صفة من يتعامل معه بالنيابة عن الأصيل. الاستثناء. كشف الأصيل عن مظهر خارجي منسوب إليه يوم الغير بقيام وكالة بينهما. حق الغير حسن النية في التمسك بانصراف أثر التعامل إلى الأصيل على أساس الوكالة الظاهرة.

(6) استخلاص قيام الوكالة الظاهرة أو نفيها. واقع. استقلال محكمة الموضوع به. شرطه. أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة.

(7, 8) استئناف "آثره: الأثر الناقل للاستئناف" الطلبات في الاستئناف. "حكم" "تسببيه: عيوب التلذيل: الخطأ في تطبيق القانون. "دعوى" الطلبات في الدعوى: القضاء بما لم يطلبه الخصوم. "رهن" الرهن الرسمي: رهن ملك الغير. "نظام عام.

(7) الاستئناف. أثره. نقل الدعوى إلى محكمة ثاني درجة بأدلتها ودفعها في حدود طلبات المستأنف. مؤده. وجوب التقيد بنطاق الدعوى المطروحة من حيث الخصوم والسبب والموضوع وعدم تجاوز حدها الشخصي أو العيني بتغيير سببها أو القضاء بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبه. تعلق ذلك بالنظام العام. علة ذلك. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. خطأ في تطبيق القانون.

(8) رهن العقار من غير مالكة أو زوّم. بطل سند ملكيته. رهن ملك الغير. أثره. عدم سريانه في حق المالك. قضاء الحكم المطعون فيه من غير طلب منه - بصحة ونفاذ عقد الرهن الرسمي الصادر لصالح المطعون ضده الثاني من الطاعن الذي قضى بعدم نفاذ عقد شرائه للعقار المرهون في حق الطاعنين في الطعن المنضم ورغم خلو القوانين السابقة على صدور القانون المدني الحالي - الغير منطبق على واقعة النزاع من تنظيم أحكام الرهن الرسمي. خطأ في تطبيق القانون.

1- إذ كان الموضوع في دعوى تثبيت الملكية - التي أقامها المطعون ضده الأول أمام محكمة أول درجة - قابل للتجزئة ولو انصبت الدعوى على مال شائع، وكان لا مصلحة للطاعنين في الطعن على الحكم بقوله أنه مس حقا لغيرهم ممن لا صفة لهم في تمثيله ولا صحة لادعائهم بعدم قابلية موضوع الدعوى للتجزئة، وكان الطاعنون قد صدروا طعنهم على الحكم الصادر في الاستئناف رقم / بأنه قاصر على ما تضمنه من صحة ونفاذ عقد البيع بالنسبة لنصيب أخيهيم) - (شائعاً فيما يملكه معهم في أرض النزاع، مما لا مصلحة لهم فيه ولا صفة لهم في تمثيل المحكوم عليه، مما يتعين معه الحكم بعدم قبول الطعن بالنسبة لهذا الشق منه.

2- إذ أصدر الشارع - حفاظاً منه على الثروة العقارية وما ارتبط بها من حقوق عينية القانون رقم 14/1964 بنظام التسجيل العقاري مستوجباً فيما ضمنه نص المادة الرابعة منه تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ثم صدرت اللائحة التنفيذية لهذا القانون من نائب الحاكم برقم (12) لسنة 1966 متضمنة فيما أوردته نص المادة (6/1) أنه" في المناطق المسسوحة يدون على ظهر كل سجل رقم أول صحيفة وآخر صحيفة فيه ويدون اسم المنطقة العقارية العائد لها السجّل في الفقرة الثانية من تلك المادة المسسوحة بأنها" هي التي تكون قد تقرر افتتاح السجل العقاري فيها على الأساس العيني، ويكون لها خارطة مساحية تشمل كل عقارات المنطقة، ويخصص لكل عقار رقم متسلسل يدون على الخارطة وعلى صحيفته العقارية في السجل دون إهمال أي عقار في المنطقة،" كما وردت المادة (17) من اللائحة كاشفة عن أن الصحيفة العقارية إنما تفتح " للعقار الذي ليس له سند تملك وصحيفة عقارية "بينما تناول عجز المادة (22) منها حالة ما إذا كان العقار مفيداً في السجل العقاري الشخصي فنصت على أن" العقار الذي افتتحت له صحيفة بنتيجة عمليات المسح والتحديد تنقل صحيفته من السجل العقاري الشخصي على السجل العقاري الجديد ويعطى له الرقم الجديد حسب الترتيب على خارطة المسجّل في الشرح اللازم في الصحيفة"، وكان هذا الذي تقدم جميعه واضح الدلالة على أن الشارع القطري وهو في بداية فرض نظام التسجيل على كافة التصرفات العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها قد رأى الأخذ بنظام التسجيل العيني القائم على ترتيب التسجيل وفقاً لمواقع الأعيان بحيث يخصص لكل عقار صحيفة مستقلة في السجل تبين كافة التصرفات التي ترد عليه، إلا أنه ومرعاة من الشارع لما يستوجبه اتباع هذا النظام في التسجيل من جهد ومشقة ووقت رأى في الأخذ بنظام التسجيل الشخصي للأعيان التي لم يتم مسح المناطق الواقعة بها، حتى إذا ما تم ذلك انتقلت صحيفتها من السجل العقاري الشخصي إلى السجل العقاري الجديد وذلك تطبيقاً لنص المادة (22) من اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري.

3- إذ كانت المادة (19) من القانون رقم (14) لسنة 1964 قد أوجبت " على جميع أصحاب الحقوق العينية المشار إليها في الباب الثالث من هذا القانون وقت صدور هذا القانون المبادرة إلى قيدها خلال مدة أقصاها أول سبتمبر عام 1965، ويجوز مد الميعاد المبين في الفقرة السابقة بقرار من نائب الحاكم"، كما أوجبت المادة (20/1) من ذات القانون أن " تعلن أسماء أصحاب الحقوق العينية المقيدة طبقاً لنص المادة السابقة في الجريدة الرسمية وتلصق نشرة في الأماكن التي يحددها وزير العدل لمدة سنتين يوماً، فإذا انقضت هذه المدة دون اعتراض من ذوي الشأن أصبحت حقوقهم ثابتة ويمنحون مستنداً رسمياً بذلك من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق"، ثم صدر القانون رقم (10) لسنة 1987 بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة وقد نص في المادة (20) منه على أن " تمدد المهلة المنصوص عليها في المادة (19) من القانون رقم (14) لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري إلى سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون، وتعتبر العقارات التي لم يتقدم أحد بطلب تسجيلها خلال هذه المهلة شاغرة وغير مملوكة لأحد وتؤول ملكيتها إلى الدولة، وتسجل بسجل أملاك الدولة الخاصة، ويجوز لأصحاب هذه العقارات طلب نقل ملكيتها إليهم إذا أثبتوا حقهم فيها وأبدوا أعماراً مبررة لعدم تقديم طلب تسجيلها خلال المهلة المشار إليها، ويقدم الطلب إلى لجنة التسجيل العقاري المنشأة بقرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 1976 المشار إليه، ويكون قرارها بالفصل فيه قابل للاعتراض أمام المحكمة المدنية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلان صاحب الشأن به"، وهو ما يبين منه أن الشارع وقد أوجب على أصحاب العقارات غير المسجلة المبادرة بتسجيلها خلال أجل حدده وإلا اعتبر مملوكة للدولة ملكية خاصة وتسجل في سجلات أملاكها وذلك متى استقرت صحتها وتطهرت من عيوبها إما بفوات ميعاد الاعتراض عليها دون طعن فيها من صاحب المصلحة أو بالفصل في موضوع الاعتراض برفضه، وبخلاف ذلك لا يكتسب القيد الأول القوة المطلقة المنو عنها بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة على النحو المحدد لذلك قانوناً.

4-المقرر - أن الأصل هو قيام المتعاقد نفسه بالتعبير عن إرادته في إبرام التصرف، إلا أنه يجوز أن يتم بطريق النيابة بأن يقوم شخص نيابة عن الأصل بإبرام التصرف باسم هذا الأخير ولحسابه بحيث تصرف آثاره إليه، وفي غير الأحوال التي ينص فيها القانون على قيام هذه النيابة فإنها تقوم أساساً باتفاق إرادة طرفيها على أن يحل

أحدهما وهو النائب - محل الآخر - هو الأصل - في إجراء العمل القانوني الذي يتم لحسابه، وتتقضي تلك النيابة الاتفاقية الممثلة في عقد الوكالة تلاقياً إرادة طرفيها -الأصل والنائب -على عناصر الوكالة وحدودها.

5-إذ كان الغير المتعامل مع الوكيل يعتبر أجنبياً عن تلك العلاقة بين الوكيل والموكل مما يوجب عليه في الأصل أن يتحقق من صفة من يتعامل معه بالنيابة عن الأصل وانصراف أثر التعامل تبعاً لذلك إلى هذا الأخير، إلا أنه قد يغنيه عن ذلك أن يقع من الأصل ما ينبئ في ظاهر الأمر عن انصراف إرادته إلى إنابته لسواه في التعامل باسمه بأن يكشف عن مظهر خارجي منسوب إليه يكون من شأنه أن يوهم الغير ويجعله معذوراً في اعتقاده بأن ثمة وكالة قائمة بينهما ومن حق الغير حسن النية في هذه الحالة أن يتمسك بانصراف أثر التعامل الذي أبرمه مع من اعتقد بحق أنه وكيل - إلى الأصل لا على أساس وكالة حقيقية قائمة بينهما -وهي غير موجودة في الواقع -بل على أساس الوكالة الظاهرة.

6-المقرر - أن استخلاص قيام الوكالة الظاهرة أو نفيها، هو من مسائل الواقع التي تستقل به محكمة الموضوع ما دام محمولاً على أسباب سائغة.

7-المقرر - أن الاستئناف إنما ينقل القضية إلى محكمة ثاني درجة بأدلتها ودفعها في حدود طلبات المستأنف، وإذا فُتني كان الاستئناف الذي رفعه الطاعن مقصوراً على طلباته فيه -في خصوص التعويض -على ما قرره بديلاً للتفويض العيني بثبوت ملكيته لأرض النزاع بعد أن استحال ذلك بنزع ملكيتها للمنفعة العامة دون أن يطلب تعويضاً عن خطأ تابعي المطعون ضدهما الأولين فإنه ما كان على المحكمة أن تتعرض لهذا التعويض عملاً لمبدأ سيادة الخصوم على وقائع النزاع وما يستلزمه من وجوب أن يتقيد القاضي بنطاق الدعوى المطروحة عليه من حيث خصوصها وسببها وموضوعها، وألا يجاوز حدها الشخصي بالحكم لشخص أو على شخص غير ممثل فيها تمثيلاً صحيحاً، أو حدها العيني بتغيير سببها أو بالقضاء بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه لأن فصله فيما يجاوز ذلك النطاق يعد فصلاً فيما لم يرفع عنه الاستئناف ويعتبر قضاءً - في هذا الخصوص -

صادراً في غير خصوصية وبالتالي مخالفاً للنظام العام مخالفة تسمو على سائر ما عداها من صور الخطأ في الحكم فيما يدخل في نطاق الخصومة المطروحة على المحكمة. لما كان ذلك، وكانت محكمة الاستئناف إذ قضت برفض تعويض الطاعن عما يكون قد أصابه من ضرر من جراء مباشرة تابعي المطعون ضدهما الأولين لإجراءات التسجيلات دون التحقق من صحة المستندات المقدمة فيه، وذلك على ما تضمنته مدونات الحكم من أسباب لهذا القضاء متجاوزة بذلك نطاق الخصومة المطروحة عليها وهي مدركة لحقيقة ما أخذت به وانتهت إليه مما لم يطلبه الطاعن أمامها، فإنها بقضائها في هذا الشأن، تكون قد أخطأت في تطبيق القانون.

8-إذ كان واجباً على القاضي أن يتقيد بنطاق الدعوى المطروحة عليه من حيث خصوصها وسببها وموضوعها على نحو ما كشفت عنه المحكمة في ردها على السبب الثاني في الطعن الأول، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضده الثاني بصحة عقد الرهن متجاوزاً بذلك الطلبات التي تحدد بها نطاق الخصومة المطروحة في الدعوى، وكان الشارع لم يسبق له أن نظم أحكام الرهن الرسمي قبل صدور القانون المدني الحالي - الذي لا ينطبق على الواقعة المعروضة -عدا ما استوجبه فيما ضمنه **قانون التسجيل العقاري** من وجوب تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، وإذا كان رهن العقار من غير ملكه أو من تقرر بطلان سند ملكيته هو في حقيقته رهن انصب على ملك الغير لا يسري حقيقاً للقواعد العامة - في حق ملكه، وكان لا يجوز الخروج عن هذا الأصل العام بدعوى استقرار المعاملات إلا بنص خاص، وهو ما اتجه إليه الشارع فيما ضمنه نص المادة (1062) من القانون المدني الحالي، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بصحة ونفاذ عقد الرهن الرسمي الواقع على العقار لصالح البنك المطعون ضده الثاني من الطاعن الذي قضى بعدم نفاذ عقد شرائه له في حق الطاعنين، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

وحيث إن الواقع - على ما بين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن وعلى ما انتهت إليه الخصومة فيها - تتحصل في أن الطاعن في الطعن الأول أقام الدعوى رقم 1000/2003 مدني كلي يطلب الحكم باستحقاقه للعقار المبين بالأوراق واحتياطياً فسخ عقد البيع المحرر عنه مع إلزام المطعون ضدهم في ذات الطعن -عدا الخامس بأن يودوا له مبلغ 12.100.000 ريال وبإلزام أوليها بأن يدفعاً له مبلغ 14.478 ريال، وقال الطاعن بياناً لذلك أنه أشتري من بصفته وكلياً عن أرضاً فضاء يملكها الأخير والمطعون ضدهم رابعاً شيوياً فيما بينهم ميراثاً عن والدهم وقد أناب الأخيرون أولهم في بيعها، وقد تحدد ثمناً للمبيع مقدار 5.783.000 ريال سدده للوكيل الذي وقع على عقد البيع بصفته هذه بإدارة التسجيل العقاري، وإذ فوجئ بإنكار المطعون ضدهم رابعاً للتوكيلات المنسوبة إليهم وعدم موافقتهم على البيع بعد أن أرتفع ثمن الأرض المبيعة إلى 12.100.000 ريال عدا ما سدده على تسجيلها من رسوم مقدارها 14.478 ريال فقد أقام الدعوى كما أقام المطعون ضدهم رابعاً في الطعن الأول الدعوى رقم 1241/2003 مدني كلي يطلب الحكم ببطلان عقد البيع المؤرخ 13/11/2002 وعقد الرهن المحرر عنه من المشتري لصالح البنك المطعون ضده الخامس في هذا الطعن بذات التاريخ وبثبوت ملكيتهم للعقار المذكور على سند من أنهم لم ينيبوا أحداً في بيعه ولم تصدر عنهم الوكالة المنسوبة إليهم. ضمت المحكمة الدعويين ثم حكمت برفض دعوى الطاعن في الطعن الأول ويعدم نفاذ عقدي البيع والرهن المؤرخين 13/11/2002 في حق المالكين ومحو وشطب كافة القيود التي تمت بشأنه ترتيباً على هذين العقدين وإعادة القيد إلى ما كان عليه قبل ذلك، أستأنف الطاعن هذا الحكم برقم 1050/2004 كما استأنفه المطعون ضده الخامس برقم 1051/2004 فضمت المحكمة الاستئناف وحكمت في أولهما بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 13/11/2002 فيما تضمنه من بيع المطعون ضده الثالث في الطعن الأول حصة شائعة في عقار النزاع بما يقابلها من الثمن وتأييد الحكم المستأنف بالنسبة لحصة باقي الورثة في العقار المذكور وبرفض طلب التعويض وحكمت في استئناف المطعون ضده الخامس في ذات الطعن بإلغاء الحكم المستأنف فيما تضمنه من إلغاء عقد الرهن المؤرخ 13/11/2002 الوارد على العقار المذكور والحكم مجدداً بصحة عقد الرهن المحرر عنه لصالح البنك طعن الطاعن في الطعن الأول بالتميز برقم 19/2007 كما ضمن باقي الخصوم - عدا المطعون ضدهم الثلاثة الأول والأخير بالتميز بالطعن رقم 33/2007 فقدم المطعون ضده الأول مذكرة دفع فيها بعد قبول الطعن الأخير، عرض الطعان على هذه المحكمة في غرفة المشورة فحددت جلسة لنظرهما وفيها ضمت الطعن الثاني إلى الطعن الأول.

وحيث إن مبنى دفع المطعون ضده الأول في الطعن الثاني بعدم قبول الطعن أن الطاعنين فيه أقاموا طعنهم على أسباب تتعلق جميعها وبغير وكالة لهم منه تجيز لهم ذلك عنه.

وحيث إن هذا الدفع في شق منه صحيح، ذلك أنه لما كان الموضوع في دعوى تثبيت الملكية -التي أقامها المطعون ضده الأول أمام محكمة أول درجة قابل للتجزئة ولو أنصبت الدعوى على مال شائع وكان لا مصلحة للطاعنين في الطعن على الحكم بمقولة أنه مس حقاً لغيرهم ممن لا صفة لهم في تمثيله ولا صحة لإدعائهم بعدم قابلية موضوع الدعوى للتجزئة، وكان الطاعنون قد قصد طعنهم على الحكم الصادر في الاستئناف رقم 1050/2004 بأنه قاصر على ما تضمنه من صحة ونفاذ عقد البيع بالنسبة لنصيب أخيهم شائعاً فيما يملكه معهم في أرض النزاع مما لا مصلحة لهم فيه ولا صفة لهم في تمثيل المحكوم عليه مما يتعين معه الحكم بعدم قبول الطعن بالنسبة لهذا الشق منه دون ذلك الذي تعلق بالحكم الصادر في الاستئناف 1051/2004 لصالح البنك المطعون ضده المرتهن لكامل أرض النزاع.

وحيث إن الطاعنين فيما عدا ذلك استوفوا أوضاعها الشكلية:-

أولاً: بالنسبة للطعن رقم 19/2007

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعي الطاعن بالأول والرابع منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم لم يعتد بالأثر المترتب على تسجيل عقد البيع طبقاً لنظام التسجيل العيني الذي أخذ به الشارع فيما ضمنه أحكام **قانون التسجيل العقاري** رقم (14) لسنة 1964 وفرضه عنواناً للحقيقة مطهراً لعيوب التصرف، وذلك على ما قرره أن نظام التسجيل لم يركن للتسجيل العيني وحده وإنما زواج بينه وبين نظام التسجيل الشخصي الذي يحاج فيه المشتري بعيوب التصرف، ورتب على ذلك ما أنهى إليه منع نفاذ بيع عقار النزاع في مواجهة المطعون ضدهم رابعاً -الذين انتهت بتسجيل المبيع باسمه صفتهم في مقاضاته بشأنه -وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب تمييزه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن الشارع -حفاظاً منه على الثروة العقارية وما أرتبط بها من حقوق -قضى في المادة (6/1) أنه (:في المناطق الممسوحة بدون على ظهر كل سجل رقم أول صحيفة وآخر صحيفة فيه ويدون أسم المنطقة العقارية العائد لها السجلات) في الفقرة الثانية من تلك المادة" المناطق الممسوحة بأنها هي التي تكون قد تقرر افتتاح السجل العقاري فيها على الأساس العيني، ويكون لها خارطة مساحية تشمل كل عقارات المنطقة، ويخصص لكل عقار رقم متسلسل يدون على الخارطة وعلى صحيفته العقارية في السجل دون إهمال أي عقار في المنطقة "كما وردت المادة (17) من اللائحة كاشفة عن أن الصحيفة العقارية إنما تفتح "العقار الذي ليس له سند تملك وصحيفة عقارية" بينما تناول عجز المادة (22) منها حالة ما إذا كان العقار مقيداً في السجل العقاري الشخصي فنصت على أن "العقار الذي افتتحت له صحيفة بنتيجة عمليات المسح والتحديد تنقل صحيفته من السجل العقاري الشخصي إلى السجل العقاري الجديد ويعطى له الرقم الجديد حسب الترتيب على خارطة المسح" الشرح اللازم في الصحيفة "وكان هذا الذي تقدم جميعه واضح الدلالة على أن الشارع القطري وهو في بداية فرض نظام التسجيل على كافة التصرفات العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها قد رأى الأخذ بنظام التسجيل العيني القائم على ترتيب التسجيل وفقاً لمواقع الأعيان بحيث يخصص لكل عقار صحيفة مستقلة في السجل تبين كافة التصرفات التي ترد عليه، إلا أنه ومراعاة من الشارع لما يستتبعه إتباع هذا النظام في التسجيل من جهد ومشقة ووقت رأى الأخذ بنظام التسجيل الشخصي للأعيان التي لم يتم مسح المناطق الواقعة بها، حتى إذا ما تم ذلك انتقلت صحيفتها من السجل العقاري الشخصي إلى السجل العقاري الجديد وذلك تطبيقاً لنص المادة (22) من اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري، ولما كانت المادة (19) من القانون (14) لسنة 1964 قد أوجبت" على جميع أصحاب الحقوق العينية المشار إليها في **الياب الثالث** من هذا القانون، وقت صدور هذا القانون المبادرة إلى قيدها خلال مدة أقصاها أول سبتمبر عام 1965 ويجوز مد الميعاد المبين في الفقرة السابقة بقرار من نائب الحاكم "كما أوجبت المادة (20/1) من ذات القانون أن " تعلن أسماء أصحاب الحقوق العينية المقيدة طبقاً لنص المادة السابقة في الجريدة الرسمية وتلصق نشرة في الأماكن التي يحددها وزير العدل لمدة سنتين يوماً، فإذا انقضت هذه المدة دون اعتراض من ذوي الشأن أصبحت حقوقهم ثابتة ويمحون مستنداً رسمياً بذلك من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ".ثم صدر **القانون رقم (10) لسنة 1987** بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة وقد نص في المادة (20) منه على أن" تمدد المهلة المنصوص عليها في المادة (19) من القانون رقم (14) لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري إلى سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون، وتعتبر العقارات التي لم يتقدم أحد بطلب تسجيلها خلال هذه المهلة

شاعرة وغير مملوكة لأحد وتؤول ملكيتها إلى الدولة، وتسجل بسجل أملاك الدولة الخاصة ويجوز لأصحاب هذه العقارات طلب نقل ملكيتها إليهم إذا أثبتوا حقه فيها وأبدوا أعزراً لعدم تقديم طلب تسجيلها خلال المهلة المشار إليها. ويقدم الطلب إلى لجنة التسجيل العقاري المنشأة **بقرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 1976** المشار إليه. ويكون قرارها بالفصل فيه قابل للاعتراض أمام المحكمة المدنية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلان صاحب الشأن به " .وهو ما يبين منه أن الشارع وقد أوجب على أصحاب العقارات غير المسجلة المبادرة بتسجيلها خلال أجل حدده وإلا اعتبرت مملوكة للدولة ملكية خاصة وتسجل في سجلات أملاكها وذلك متى استقرت صحتها وتظهرت من عيوبها إما بفوات ميعاد الاعتراض عليها دون طعن فيها من صاحب المصلحة أو بالفصل في موضوع الاعتراض برفضه، وبخلاف ذلك لا يكتسب القيد الأول القوة المطلقة المنه عنها بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة على النحو المحدد لذلك قانوناً لما كان ما تقدم وكان الثابت من الحكم المطعون فيه - مما لا خلاف عليه بين الخصوم -أن أرض النزاع كانت مسجلة باسم ورثة المرحوم لومن ثم فإن نقل تسجيلها باسم الطاعن استناداً إلى عقد صادر من غير مالكيها لا يعصم هذا التسجيل الثاني من حق المالكين في رفع الدعوى قبل من آلت إليه ملكيتها بهذا البيع الأخير للحكم لهم بعدم نفاذه في مواجهتهم، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة فإن الطعن عليه بسببي النعي يكون غير قائم على أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون إذ نفى قيام الوكالة الظاهرة في جانب البائع له على قالة أنه لم يكن مقيماً في دولة قطر وأن الأوراق خلو من ثمة مظاهر تنسب إلى باقي الورثة تنبئ عن هذه الوكالة، حال أن إقامة الموكل ليست شرطاً في قيام هذه الوكالة، وأن ما قدمه الوكيل من أوراق منها ما يحمل توقيعات صحيحة للمطعون ضده الثالث إنما يكشف عن صحة الوكالة وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب تمييزه .

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن الأصل هو قيام المتعاقد نفسه بالتعبير عن إرادته في إبرام التصرف، إلا أنه يجوز أن يتم بطريق النيابة بأن يقوم شخص نيابة عن الأصل بإبرام التصرف باسم هذا الأخير ولحسابه بحيث تنصرف آثاره إليه، وفي غير الأحوال التي ينص فيها القانون على قيام هذه النيابة فإنها تقوم أساساً باتفاق إرادة طرفيها على أن يحل أحدهما -وهو النائب محل الآخر -وهو الأصل -في إجراء العمل القانوني الذي يتم لحسابه، وتقتضي تلك النيابة الاتفاقيه المثلة في عقد الوكالة تلاقي إرادة طرفيها -الأصيل والنائب -على عناصر الوكالة وحدودها، وإذا كان الغير المتعامل مع الوكيل يعتبر أجنبياً عن تلك العلاقة بين الوكيل والموكل مما يوجب عليه في الأصل أنه يتحقق من صفة من يتعامل معه بالنيابة عن الأصيل وانصراف أثر التعامل تبعاً لذلك إلى هذا الأخير ، إلا أنه قد يغنيه عن ذلك أن يقع من الأصيل ما ينبئ في ظاهر الأمر عن انصراف إرادته إلى إنابته لسواه في التعامل باسمه بأن يكشف عن مظهر خارجي منسوب إليه يكون من شأنه أن يوهم الغير ويجعله معذوراً في اعتقاده بأن ثمة وكالة قائمة بينهما ومن حق الغير حسن النية في هذه الحالة أن يتمسك

بانصراف أثر التعامل الذي أبرمه مع من اعتقد بحق أنه وكيل إلى الأصيل لا على أساس وكالة حقيقية قائمة بينهما - وهي غير موجودة في الواقع بل على أساس الوكالة الظاهرة، ولما كان استخلاص قيام الوكالة الظاهرة أو نفيها هو من مسائل الواقع التي تستقل به محكمة الموضوع مادام محمولاً على أسباب سائغة وكان الحكم المطعون فيه قد تصدى لدفاع الطاعن بقيام الوكالة الظاهرة للبائع له بما قرره من خلو الأوراق من ثمة مظهر قد ينبئ بما يجعل الطاعن معذوراً في افتراضه إنابة المالكين للبائع له في التصرف في المبيع وأن البائع له قد تعامل باسمه مع وليس باسم أحد ممن ادعى وكلاته عنهم فضلاً عن أن البائع غير مقيم في دولة قطر ، وهي أسباب سائغة تقوم على أصل ثابت في الأوراق وكافيته لحمل قضاء الحكم المطعون فيه مما يضحى معه النعي عليه بهذا السبب غير قائم على أساس. وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم قطع في مدوناته بانتفاء خطأ المطعون ضدهما الأولين عن واقعة شهر التصرف بالمبيع الصادر له عن أرض النزاع دون أن يتحقق الموظف المختص من صحة التوكيلين المنسوبين لمالكيها وسند ملكيتهم للعقار المبيع والذي تم تسجيل التصرف استناداً إليها، ودون إطلاعه على أصول هذه المستندات، وهو ما قد يحاج به عند مقاضاته للمطعون ضدهما الأولين بطلب التعويض المستحق له عن ذلك مما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب تمييزه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أن الاستئناف إنما ينقل القضية إلى محكمة ثاني درجة بأدلتها ودفعها في حدود طلبات المستأنف، وإذا فتمت كان الاستئناف الذي رفعه الطاعن مقصورة طلباته فيه - في خصوص التعويض -على ما قرره بدلاً للتنفيذ العيني بثبوت ملكيته لأرض النزاع بعد أن استحال ذلك بنزع ملكيتها للمنفعة العامة دون أن يطلب تعويضاً عن خطأ تابعي المطعون ضدهما الأولين فإنه ما كان على المحكمة أن تتعرض لهذا التعويض إعمالاً لمبدأ سيادة الخصوم على وقائع النزاع وما يستلزمه من وجوب أن يتقيد القاضي بنطاق الدعوى المطروحة عليه من حيث خصومها وسببها وموضوعها، وألا يجاوز حدها الشخصي بالحكم لشخص أو على شخص غير ممثل فيها تمثيلاً صحيحاً، أو حدها العيني بتغيير سببها أو بالقضاء بما لم يطلبه الخصوم أو باكثراً مما طلبوه لأن فصله فيما يجاوز ذلك النطاق يعد فضلاً فيما لم يرفع عنه الاستئناف ويعتبر قضاؤه - في هذا الخصوص - صادراً في غير خصوصه وبالتالي مخالفاً للنظام العام مخالفة تسمو على سائر ما عداها من صور الخطأ في الحكم فيما يدخل في نطاق الخصومة المطروحة على المحكمة لما كان ذلك وكانت محكمة الاستئناف إذ قضت برفض تعويض الطاعن عما يكون قد أصابه من ضرر من جراء مباشرة تابعي المطعون ضدهما الأولين لإجراءات التسجيلات دون التحقق من صحة المستندات المقدمة فيه وذلك على ما تضمنته مدونات الحكم من أسباب لهذا القضاء متجاوزة بذلك نطاق الخصومة المطروحة عليها وهي مدركة لحقيقة ما أخذت به وانتهد إليه مما لم يطلبه الطاعن أمامها فإنها بقضائها في هذا الشأن تكون قد أخطأت في تطبيق القانون بما يوجب تمييز الحكم جزئياً في خصوصه.

وحيث إنه بتمييز الحكم المطعون فيه في خصوص قضائه بما لم يطلبه الخصوم يضحى الطعن ولم يبق منه ما يوجب الفصل فيه مما لا محل معه لإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف.

ثانياً :-الطعن رقم 33/2007

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه في خصوص قضائه في الاستئناف رقم 1051/2004 الخطأ في تطبيق القانون إذ قضى بصحة عقد الدائن المرتهن -المطعون ضده الثاني من غير طلب منه واعتبره نافذاً في حقهم أخذاً في ذلك بما استحدثه الشارع بنص المادة (1062) من القانون المدني الحالي الذي لا ينطبق على المنازعة المعروضة حال أن الرهن صادر من غير مالك وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب تمييزه.

وحيث أن هذا النعي شديد، ذلك أنه لما كان واجباً على القاضي أن يتقيد بنطاق الدعوى المطروحة عليه من حيث خصومها وسببها وموضوعها على نحو ما كشفت عنه المحكمة في ردها على السبب الثاني في الطعن الأول، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضده الثاني بصحة عقد الرهن متجاوزاً بذلك الطلبات التي تحدد بها نطاق الخصومة المطروحة في الدعوى، وكان الشارع لم يسبق له أن نظم أحكام الرهن الرسمي قبل صدور القانون المدني الحالي الذي لا ينطبق على الواقعة المعروضة عدا ما أستوجبه - فيما ضمنه قانون التسجيل العقاري من وجوب تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، وإذا كان رهن العقار من غير مالكة أو من تقرر بطلان سند ملكيته هو في حقيقته رهن أنصب على ملك الغير لا يسري طبقاً للقواعد العامة -في حق مالكة، وكان لا يجوز الخروج عن هذا الأصل العام بدعوى استقرار المعاملات إلا بنص خاص، وهو ما أتجه إليه الشارع فيما ضمنه نص المادة (1062) من القانون المدني الحالي، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بصحة ونفاذ عقد الرهن الرسمي الواقع على العقار لصالح البنك المطعون ضده الثاني من الطاعن الذي قضى بعدم نفاذ عقد شرائه له في حق الطاعنين فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب تمييزه فيما قضى به في هذا الخصوص دون حاجة ليحث باقي أوجه الطعن.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم، وكان الحكم المستأنف قد انتهى صحيحاً إلى عدم نفاذ عقد الرهن المؤرخ في 13/11/2002 الواقع على أرض النزاع في حق الطاعنين مما يتعين الحكم بتأييده في هذا الخصوص.

لذلك

أولاً :-بالنسبة للطعن رقم 19/2007

ميزت المحكمة الحكم المطعون فيه جزئياً في خصوص قضائه قبل المطعون ضدهما الأولين برفض التعويض.

ثانياً :-بالنسبة للطعن رقم 33/2007

ميزت المحكمة الحكم المطعون فيه في خصوص قضائه بصحة ونفاذ عقد الرهن المؤرخ 3/11/2002 في حق الطاعنين بالنسبة لحصتهم شائعة في أرض النزاع وألزمت المطعون ضدهما المصاريف وحكمت في موضوع الاستئناف رقم 1051/2004 برفضه في خصوص ما قضى به بالنسبة للمستأنف ضدهم عدا الأخيرين وألزمت المستأنف المصاريف المناسبة.

© 2017 حكومة دولة قطر .جميع الحقوق محفوظة.