

جلسة يوم الاثنين الموافق ٢٠١٧/١/٣٠ م

برئاسة فضيلة الشيخ / سعيد بن سالم الحديدي، وعضوية كل من أصحاب الفضيلة القضاة: صالح بن سالم الراشدي، ومحمد بن حمد النبهاني، وسالم بن منصور الهاشمي، وصالح الدين غندور.

(١٣١)

الطعن رقم ٢٠١٥/١٥٠٠ م

بيع (صحة - بطلان) - سجل عقاري (تسجيل)

- عدم تسجيل عقد بيع العقاري في السجل العقاري لا يبطل البيع. علة ذلك أن قانون المعاملات المدنية اعتبر ثبوت البيع بمجرد الصفة.

الوقائع

يتضح من الأوراق أن المطعون ضده الأول..... أقام دعوى لدى المحكمة الابتدائية بمسقط تضمنت طلب الحكم ببطلان عقد البيع المؤرخ في ٢٠٠٩/٥/٥ م الموقع بين المطعون ضده الثالث... والطاعن.... والتأشير بالاسم بالسجل العقاري لدى المطعون ضدها الثانية وزارة الإسكان لعقد البيع المسجل برقم (٢٦٣١/٢٠٠٩ م) وإثبات ملكية المدعي (الطاعن) وتسجيل عقد البيع موضوع الحكم (١٢٦٨/٢٠٠٨ م) والزام المطعون ضدهما (٢، ٣) والمطعون ضده الرابع..... بنقل الملكية إلى المدعي زايد وتسليمه سند ملكية باسمه وطلب قبل الفصل في الموضوع وقف التصرفات على الأرض وأوضح له بتاريخ ٢٠٠٩/١/١٤ م صدر حكم في الدعوى رقم (١٢٦٨/٢٠٠٨ م) بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر من ... بوصفه وكيلاً عن ... للمدعي والمؤرخ في ٢٠٠٨/٥/٢٠ م لقاء ثمن مقبوض قدره (٣,٥٠٠ ر.ع) وألزم المدعي عليهم بالمصاريف وقد حضر ممثل الإسكان في الدعوى عند التنفيذ وصرح بأن المدعي عليه..... قام ببيع الأرض (بموجب سند ملكية بدل فاقد كون الأصل موجوداً مع المدعي.....) إلى المدعي عليه..... بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٥ م مؤكداً وجود تواطؤ بين المدعي عليهم الثلاثة وغش وتدليس وقد طلبت وزارة الإسكان رفض الدعوى في مواجهتها لأنها التزمت بتطبيق القانون وأن المدعي منذ شرائه لقطعة الأرض في ٢٠٠٨/٥/٢٠ م لم يتقدم لتسجيل البيع وفق المادة (٣٠) من قانون السجل العقاري وبالتالي لا يكون للتصرف حجية على الغير سوى الالتزامات الشخصية

بين الطرفين كما أخطأ المدعي عندما حصل على حكم بصحة ونفاذ البيع ولم يقيم بإثباته لدى الإسكان.

وبتأريخ ٢٠١١/٦/٥م أصدرت المحكمة حكمها رقم (٢٠١١/١٦٢)م برفض الدعوى وألزمت رافعها بالمصاريف.

تأسيساً على أن المدعي بعد تحصله على حكم بصحة ونفاذ البيع الصادر له لم يقيم بممارسة حقه في منع أي تصرف في الأرض سواء لدى القضاء أو لدى السجل العقاري وفق المادتين (٢٨، ٣٦) حتى فوجئ باستحالة التنفيذ للتصرف بالبيع من المالك للمدعى عليه ... دون أن يثبت سوء نية المشتري.... حتى يقع إبطال التصرف في مواجهة إذ إن عقده نشأ صحيحاً وتم تسجيله قبل عقد المدعي أو الحكم الصادر لفائدته إذ العبرة بأسبقية التسجيل في الصحيفة العقارية ولا تبقى سوى الالتزامات الشخصية بين الطرفين باسترداد قيمة العقد والتعويض إن كان له مقتضى فاستأنف المدعي ... الحكم لدى محكمة استئناف مسقط التي أصدرت حكمها رقم (٢٠١١/٥٥٣)م بتاريخ ٢٠١٢/١/٢٩م بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً ببطلان عقد البيع الثاني المؤرخ في ٢٠٠٩/٥/٥م فيما بين المدعى عليه الثاني ... وما يترتب عليه من تأشيرات في السجل العقاري وبإثبات ملكية المستأنف للقطعة رقم (٦٦٤) بالمربع ١/١٤ مدينة النهضة (العمرات) موضوع الحكم رقم (٢٠٠٨/١٢٦٨)م مع إلزام المستأنف ضده الثاني ... بالمصاريف.

تأسيساً على أن البيع الأول للمستأنف صحيح، وصدر الحكم في الدعوى رقم (٢٠٠٨/١٢٦٨)م بصحة ونفاذ البيع المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٠م أما البيع الثاني ل... فصدر في ٢٠٠٩/٥/٥م بعد صدور الحكم بصحة ونفاذ البيع للمستأنف في ٢٠٠٩/١/١٤م بعد صدور الحكم بصحة ونفاذ البيع للمستأنف في ٢٠٠٩/١/١٤م من المالك بموجب سند ملكية ... لبيع أرض النزاع لنفسه أو للغير متحايلاً ببيع الأرض مرتين بما يجعل البيع الثاني باطلاً وأن تقصير المستأنف بعدم تسجيل شرائه بالسجل العقاري لا يعني إبطال حقه فيما صدر به حكم حاز حجية خاصة وأن البائع يعلم علم اليقين بالبيع الأول ولا يمكن تصحيح البيع بتسجيله بالسجل العقاري؛ لأنه نشأ باطلاً.

وحيث لم يلق هذا الحكم قبولاً لدى..... فطعن فيه بالنقض لدى هذه المحكمة

بموجب صحيفة بأسباب الطعن مع طلب وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه مؤقتاً لحين الفصل في الطعن وقد أقيم الطعن على الأسباب التالية :
- مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله :

قولاً بأن الطاعن كان ارتهن العقار محل التداعي بموجب عقد صحيح جرى إثباته بالصحيفة العقارية للعقار في ٢٠٠٦/٩/٩م وأنه بعد ثلاث سنوات آلت ملكية العقار إليه في (٢٠٠٩/٥/٥م) بعد توثيق العقد وتسجيله لديها وهو بذلك حسن النية لا علم له بالحكم الصادر بصحة ونفاذ البيع للمطعون ضده ... حيث لم يكن خصماً فيه إذ إن الرهن لصالح الطاعن في ٢٠٠٦/٩/٩م سابق عن شراء المطعون ضده وقبل صدور الحكم لفائدته مذكراً بجواب وزارة الإسكان بعدم تسجيل المطعون ضده شراء بالسجل العقاري بخلاف شراء الطاعن حسن النية بما لا يجبر إبطال ما ترتب من تأشيريات بالسجل العقاري لذا فقد طلب الحكم بالنقض وتأييد الحكم الابتدائي واحتياطياً للنقض مع الإحالة وحيث لم يرد المطعون ضدهم على صحيفة الطعن وتم تبليغها إليهم طبق القانون وجاز بذلك النظر في الطعن.

المحكمة

بعد تلاوة تقرير القاضي المقرر وبعد المداولة وحيث حاز الطعن أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلاً.

وحيث عن الموضوع، فما نعاه الطاعن على الحكم المطعين بما ذكر من أسباب أعلاه في مجمله غير سديد .

ذلك أن الحكم المطعين في محله للأسباب التي بنى عليها والتي تأخذ بها هذه المحكمة وتزيد عليها أن سوء نية البائع تتضح في شقين :

أولاً : استخراج سند ملكية بدل فاقد وهو على علم بأنه باع الأرض .

ثانياً : صدر حكم في صحة ونفاذ عقد البيع وتم البيع الثاني بعد هذا الحكم فيعد هذا مخالفة صريحة لحجية الأحكام ولا يكافأ المخالف بإتمام بيعه . أما عدم تسجيل في السجل العقاري فلا يبطل البيع الأول لا سيما أن القانون المدني اعتبر ثبوت البيع بمجرد الصفقة .

لذا والحال كذلك تقضي هذه المحكمة بقبول الطعن شكلاً ورفضه موضوعاً وإلزام رافعه المصاريف ومصادرة الكفالة .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه وإلزام رافعه المصاريف ومصادرة الكفالة .