الرقم: ٢٩٢٥٨
التاريخ / / ٢٠٠

تقرير اللجنة المشكلة بقرار السيد وزير العدل
رقم 2030/ل تاريخ 2012/9/3

بناء على القرار الصادر عن السيد وزير العدل برقم 2030/ل تاريخ 2012/9/3 والمتضمن:

مادة 1– تشكل لجنة مهمتها تحديد الاجتهادات المتناقضة الصادرة عن محكمة النقض في موضوع واحد حال وجودها ، ليصار إلى موافاة السيد رئيس الهيئة العامة لمحكمة النقض بها ، بغية العمل على توحيدها ، والاستقرار في العمل القضائي على ما هو مناسب منها ، والعدول عمّا هو غير مناسب .

مادة 2– تتكون اللجنة من السادة :

القاضي أسامة الأشرف	مدير إدارة التشريع	رئيساً
القاضي حكمت الصدي	عضو إدارة التشريع	عضواً
القاضي تيسير رجب عواد	عضو إدارة التشريع	عضواً
القاضي محمد البيات	المستشار في محكمة النقض	عضواً
المحامي الدكتور أديب الحسيني	ممثل نقابة المحامين	عضواً

مادة 3– تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها في الزمان والمكان اللذين يحددهما ، وتنجز مهمتها خلال ستة أشهر على الأكثر ، ونوافى بنتيجة أعمالها .

فقد أجمعت اللجنة المذكورة على مدار الفترة الماضية بشأن المهمة الموكلة إليها ، وتوصلت من حيث النتيجة إلى مايلي :

أولاً ــ مشكلة التناقض في الاجتهاد القضائي :

إن استقرار القضاء على اتجاه معين في مسألة قانونية ما يعدُّ من الناحية العملية في حكم القاعدة التشريعية . لأنه إذا استقرت محكمة النقض على قضاء معين فإن القضاء الأدنى يكون ملزماً من الناحية العملية باحترام هذا الاتجاه وتكون لقضاء محكمة النقض قوة يشعر القضاة بموجب الخضوع له . فالتفات المحكمة عما استقر عليه قضاء النقض يشكل خطأ مهنياً جسيماً . كما تكون محكمة النقض نفسها ملزمة بهذا الاتجاه ما لم يتم العدول عنه وفق القواعد التي حددها القانون .

وإن واقع الحال يكشف عن وجود أحكام تصدر عن محكمة النقض بغرفها المتعددة لا تتفق والاجتهاد المستقر أو تعارضه وقد تضمن عدولاً عن مبدأ سابق دون إتباع الأصول التي قررتها أحكام قانون السلطة القضائية . وهذا ما يفتح الباب بدوره أمام محاكم الموضوع

للخروج عن الاجتهاد المستقر والتنقل بين الاجتهادات المتعارضة . وهي مشكلة حقيقية تورث الضرر بالحقوق وتضعف الثقة بالأحكام القضائية وتعكس اضطراباً في السلطة القضائية نفسها .

ثانياً ــ مظاهر مشكلة الاجتهاد القضائي المتناقض :

لا تقتصر مشكلة تناقض الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض على حالات صدور أحكام تخالف الاجتهاد المستقر . فهناك مظاهر وصور متعددة لهذه المشكلة ، أهمها :

1- الخروج عن الاجتهاد المستقر : وهي حالة صدور قرارات تخالف الاجتهاد المستقر في المسألة المطروحة وذلك دون اللجوء إلى طريق العدول عن الاجتهاد المبين في قانون السلطة القضائية ، وتشكل هذه الحالة المظهر الصارخ لمشكلة الاجتهاد المتناقض .

2- تغيير المحكمة للاجتهاد من تلقاء نفسها دون إتباع الطريق التي رسمتها المادة /50/ من قانون السلطة القضائية : وهي الحالة التي تقوم فيها إحدى غرف محكمة النقض بتغيير الاجتهاد والعدول عنه من تلقاء نفسها لحدوث تغيير في هيئة المحكمة مثلاً أو لتغيير الهيئة الحاكمة رأيها في المسألة المطروحة ، وذلك على الرغم من أنه لا يحق لإحدى دوائر محكمة النقض العدول عن مبدأ قانوني قررته أحكام سابقة ، وأن ذلك محصور بالهيئة العامة لمحكمة النقض وفق القواعد التي رسمتها المادة /50/ من قانون السلطة القضائية . وفي حال وجود اجتهادين متناقضين فإن العبرة تبقى للاجتهاد السابق ما لم يتم العدول عنه بصورة قانونية.

3- التنقل بين الاجتهادات المتعارضة دون اللجوء إلى الهيئة العامة لمحكمة النقض حسبما نصت عليه المادة /50/ من قانون السلطة القضائية .

4- الاستناد إلى اجتهاد سابق جرى العدول عنه : كذلك فإن اعتماد إحدى دوائر محكمة النقض في قضائها على اجتهاد كان قد جرى العدول عنه والاستناد إليه كما لو أنه اجتهاد قائم يشكل مظهراً آخر لتناقض واضطراب الاجتهاد .

ثالثاً ــ أسباب مشكلة تناقض الاجتهاد والحلول المقترحة :

لعل أهم أسباب مشكلة الاجتهاد المتناقض تكمن بما يلي :

1- النقص التشريعي :

فقد نصت المادة /50/ من قانون السلطة القضائية رقم /98/ لعام 1961 على مايلي : ((تنظر الهيئة العامة لمحكمة النقض في الدعوى التي تحيلها إليها إحدى دوائر المحكمة إذا رأت هذه العدول عن مبدأ قانوني قررته أحكام سابقة ، وفي هذه الحال تصدر الهيئة العامة أحكامها بالعدول بأغلبية خمسة مستشارين على الأقل)) .

ولم تضع هذه المادة المؤيد القانوني للحكم الوارد فيها ، والجزاء القانوني في حال مخالفة أحكامها وأثر مثل هذه المخالفة على الحكم الصادر بما يخالف المبادئ القانونية المقررة في أحكام سابقة .

كما لم تحدد المادة المذكورة طريقاً لعدول الهيئة العامة عما قررته من مبادئ أو عن أي مبدأ قانوني قررته أحكام سابقة .

ولا يملك رئيس محكمة النقض بموجب النص المذكور أن يعرض على الهيئة العامة طلب العدول عن أي مبدأ قانوني مهما كان مناقضاً أو مخالفاً لأحكام سابقة .

ونرى أن الأمر يتطلب تدخلاً تشريعياً وتعديل قانون السلطة القضائية والنص على :

- وجوب أن تحيل كل دائرة من دوائر محكمة النقض أية دعوى تنظر أمامها وتتجاذبها اجتهادات ومبادئ قانونية متعارضة إلى الهيئة العامة المختصة لمحكمة النقض لإقرار المبدأ الذي ترتأيه والعدول عن كل مبدأ مخالف .
- عدم جواز قيام أية دائرة من دوائر محكمة النقض بتغيير أي مبدأ من المبادئ القانونية المقررة سابقاً إلا وفق الطريق القانونية التي رسمها قانون السلطة القضائية للعدول عن الاجتهاد .
- أن يُمنح الحق لكل من رئيس محكمة النقض ، من تلقاء نفسه أو بناء على اقتراح من المكتب الفني لدى محكمة النقض ، ونواب رئيس محكمة النقض بأن يعرض على الهيئة العامة لمحكمة النقض طلب العدول عن أي مبدأ قانوني قررته أحكام سابقة .
- أن يَمنح صاحب المصلحة ، الذي تنظر دعواه أمام محكمة النقض وتتجاذبها مبادئ قانونية متناقضة ، الحق بأن يطلب من رئيس محكمة النقض عرض الأمر على الهيئة العامة للنظر بإقرار المبدأ الذي ترتأيه والعدول عن كل مبدأ مخالف .

ونرى أن يلحظ التعديل المقترح لقانون السلطة القضائية بهذا الصدد النقص الحاصل في المادة /50/ منه . فقد حددت المادة المذكورة طريق العدول عن المبادئ القانونية المقررة سابقاً إذا رأت ذلك إحدى غرف محكمة النقض ، ولم يحدد القانون طريقاً لعدول الهيئة العامة عما قررته من مبادئ أو عن أي مبدأ قانوني قررته أحكام سابقة وهو ما يستدعي وضع الطريق اللازم لذلك .

2- ضعف تشكيل المكتب الفني لدى محكمة النقض :

فقد أوجد قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /98/ لعام 1961 مكتباً فنياً لدى محكمة النقض يؤلف من رئيس بدرجة مستشار أو قاضي بدائي ، يعين بقرار من وزير العدل ويلحق به عدد كاف من الموظفين .

وقد حددت المادة /55/ من القانون المذكور اختصاصات المكتب الفني باستخلاص القواعد القانونية التي تقررها المحكمة فيما تصدره من الأحكام وتبويبها ، وإصدار مجموعات الأحكام ، وإعداد البحوث الفنية التي يطلبها رئيس المحكمة .

ولا بد من القول أن تشكيل المكتب الفني لدى محكمة النقض على النحو المذكور لم يعد كافياً للقيام بالدور المطلوب منه ، كما يتعين إعادة النظر بالمهام المنوطة به وبالدور الذي يتعين عليه أن يقوم به أصلاً ، وإن كادراً كهذا الذي حددته المادة /55/ المذكورة لا يمكنه أن ينهض بهذه المهمة وأن يحقق الغاية التي أرادها المشرع والتي يتطلبها حسن سير العدالة واستقرار العملية القضائية .

الأمر الذي يستوجب تعديل نص المادة /55/ من قانون السلطة القضائية وإعادة النظر بالكادر الذي يؤلف المكتب الفني لمحكمة النقض وبالمهام الموكولة إليه بحيث يأخذ بعين الاعتبار الغرف المتعددة لدى محكمة النقض والقرارات التي تصدرها الهيئة العامة والقرارات التي تصدر في دعاوى مخاصمة القضاة ووجوب تعميمها على جميع المحاكم في القطر ، وكذلك القرارات التي تصدرها محاكم الاستئناف بالدرجة القطعية .

كذلك فإنه من الضرورة بمكان أتمتة عمل المكتب الفني بكامله ووضع جميع المبادئ الاجتهادية بعد تبويبها وأرشفتها على أقراص إلكترونية وعلى شبكة الانترنت بما يمكّن من الرجوع إليها ومعرفة الاجتهاد الذي يحكم أية مسألة في كل حين وفي أسرع وقت .

وإنشاء قاعدة معلومات مركزية تتضمن القواعد القانونية التي تقررها الأحكام القضائية الصادرة عن محكمة النقض ووضعها على شبكة الانترنت وتحديثها ومواكبة كل تغيير يطرأ عليها .

رابعاً ــ بعض أهم الاجتهادات المتناقضة لمحكمة النقض :

إن حصر الاجتهادات المتناقضة الصادرة عن محكمة النقض يتطلب عملاً قانونياً وأرشيفياً ضخماً يشترك فيه مستشارو دوائر محكمة النقض والمكتب الفني لدى محكمة النقض .

ونورد فيما يلي بعضاً من أهم الاجتهادات المتناقضة الصادرة عن محكمة النقض في القضايا المدنية :

1- في مجال الخصومة والتمثيل :

أ- ذهبت محكمة النقض إلى أنه لا يجوز توجيه الاستئناف إلى شخص متوفى ، وأن ذلك موجب لرد الاستئناف شكلاً [نقض ، الغرفة الايجارية ، قرار /288/ أساس /393/ تاريخ 2004/2/17 . سجلات محكمة النقض] ، وأن توجيه الطعن إلى ميت موجب لرده شكلاً [نقض ، الغرفة المدنية الأولى ، قرار /544/ أساس /788/ تاريخ 2009/10/7 . سجلات محكمة النقض]

في حين ذهب اتجاه آخر لدى محكمة النقض بخلاف ذلك . فقرر أنه إذا لم يتوفر الدليل على علم المستأنف بوفاة المستأنف عليه عندما قد استئنافه فإن تصحيح الخصومة ومخاصمة الورثة يكون في محله القانوني ولا يجوز رد الاستئناف شكلاً طالما أن المستأنف لا يعلم بوفاة المستأنف عليه وبالتالي فإن على محكمة الاستئناف دعوة الورثة والسير بإجراءات المحاكمة بمواجهتهم [نقض ، الغرفة المدنية الثانية ، قرار /655/ أساس /1037/ تاريخ 2006/5/14 . سجلات محكمة النقض] .

ومع التأكيد على أن حالة الطعن ضد شخص متوفى تختلف تماماً عن حالة الادعاء ابتداءً ضد شخص ميت . فمن المفترض في حالة الطعن ضد شخص متوفى أنه قد توفي بعد إقامة الدعوى . وبالتالي فإن الخصومة في الدعوى قد نشأت صحيحة ابتداءً. فإذا لم يوجد في ملف الدعوى ما يثبت الوفاة فإن دعوة الورثة والسير بإجراءات الدعوى بمواجهتهم ، عند النظر بالطعن الواقع ضد مؤرثهم ، لا يشكل تصحيحاً لخصومة منعدمة وإنما هو إجراء قانوني يستلزمه السير بخصومه نشأت صحيحة ابتداءً وانعقدت وفق قواعد الأصول .

لذلك فإننا نرى ضرورة عرض الاتجاهين المتعارضين آنفي الذكر على الهيئة العامة لمحكمة النقض لإقرار المبدأ الذي ترتأيه والعدول عن المبدأ المخالف .

ب- ذهبت محكمة النقض إلى أن عدم توثيق سند التوكيل من قبل مندوب نقابة المحامين يعتبر مجرد سهو ولا يؤثر في صحة إجراءات الخصومة [نقض ، الغرفة الايجارية ، قرار /2568/ أساس /2278/ تاريخ 2010/4/18 . سجلات محكمة النقض] . وأن عدم توقيع وكالة المحامي من رئيس فرع النقابة لا يبطلها [نقض ، الغرفة الايجارية ، قرار /1709/ أساس /1705/ تاريخ 2007/7/16 . سجلات محكمة النقض] . وأن عدم تصديق الوكالة من رئيس فرع نقابة المحامين لا يؤثر في صحة التوكيل والتمثيل [نقض ، الغرفة المدنية الأولى ، قرار /285/ أساس /70/ تاريخ 2008/4/30 . سجلات محكمة النقض] .

في حين اتجهت محكمة النقض في موقع آخر إلى أن عدم تصديق ممثل فرع نقابة المحامين على الوكالة المبرزة يجعل تمثيل المحامي مشوباً بالخلل والإجراءات غير صحيحة [نقض ، الغرفة الشرعية ، قرار /2237/ أساس /2245/ تاريخ 1997/11/11 ، منشور في "المحامون" لعام /2000/ العدد 9 و 10 ص 1126] .

لذلك يكون من الضروري عرض الاتجاهين المتعارضين المذكورين على الهيئة العامة لمحكمة النقض لإقرار المبدأ الذي ترتأيه والعدول عن كل مبدأ مخالف .

ج- بيّنت محكمة النقض في العديد من أحكامها أنه بمجرد صدور التوكيل من أحد الخصوم إلى محاميه يكون موطن وكيله الذي باشر المحاكمة هو المعتبر في التبليغ

في درجة التقاضي الموكل بها [نقض ، الغرفة الايجارية ، قرار /276/ أساس /261/ تاريخ 2007/2/20 . سجلات محكمة النقض] . وأنه لا يترتب على تبليغ الأصيل دون الوكيل أي أثر قانوني [نقض ، الغرفة المدنية الأولى ، قرار /2611/ أساس /3963/ تاريخ 2010/8/16 . سجلات محكمة النقض] .

في حين ذهبت محكمة النقض في موقع آخر إلى القول بأن ما ورد في المادة /106/ من قانون أصول المحاكمات من إمكانية تبليغ الوكيل بدلاً من الموكل لا يعني وجوب التبليغ إلى عنوان الوكيل وأن الأصل أن يبلَّغ الموكل إلى عنوانه واستثناءً يبلَّغ الموكل إلى عنوان محاميه الوكيل لذلك فإن التبليغ للموكل ، الأصيل ، دون الوكيل يكون صحيحاً [نقض ، الغرفة المدنية الأولى ، قرار /3411/ أساس /9224/ تاريخ 1992/12/1 . سجلات محكمة النقض] .

وحيث أن المادة /106/ من قانون أصول المحاكمات قد نصت على أنه ((بمجرد صدور التوكيل من أحد الخصوم يكون موطن وكيله الذي باشر المحاكمة معتبراً في تبليغ الأوراق اللازمة لسير الدعوى ، في درجة التقاضي الموكل بها)) .

كما نصت المادة /107/ من قانون أصول المحاكمات على أنه ((على الخصم الذي لا يكون له وكيل في بلد مقر المحكمة أن يتخذ له في أول جلسة يحضرها موطناً لـــه)) .

ونظراً لما يترتب على التبليغ من نتائج وآثار قانونية هامة ، وفي مقدمتها سريان المهل القانونية ، مما يتعين معه وجوب قيام الوكيل القانوني بالإجراءات القانونية اللازمة ضمن مواعيدها القانونية .

الأمر الذي يجعل تبليغ الموكل إلى عنوانه عوضاً عن تبليغه إلى عنوان محاميه الوكيل يشكل إضرارا بحقوق الموكل . مما يجعل الاجتهاد القائل بوجوب التبليغ إلى موطن الوكيل القانوني وعدم ترتيب أي أثر قانوني على تبليغ الأصيل دون الوكيل ، هو الاتجاه المنسجم مع نص المادة /106/ من قانون أصول محاكمات ومع غاية المشرع .

لذلك فإن الأمر يتطلب عرض الاتجاهين المتعارضين المذكورين على الهيئة العامة لمحكمة النقض لإقرار المبدأ الذي ترتأيه والعدول عن المبدأ المخالف .

د – ذهبت محكمة النقض إلى أن إقامة الدعوى بمواجهة الشخصية الاعتبارية لا يكون عليها مباشرة وإنما على ممثلها القانوني وفق نظام إنشائها [نقض ، الغرفة المدنية الرابعة، قرار /1001/ أساس /323/ تاريخ 2000/5/30 . سجلات محكمة النقض] . وأن الطعن المقدم باسم المؤسسة يخالف قواعد التمثيل حيث يجب أن يُذكر اسم ممثل المؤسسة

أمام القضاء ولا يصح ذكر اسم المؤسسة أو الشركة دون اسم ممثلها القانوني وأن ذلك يقتضي رد الطعن شكلاً [نقض ، الغرفة المدنية الرابعة ، قرار /962/ أساس /1469/ تاريخ 2000/5/9 . سجلات محكمة النقض] .

إلا أن محكمة النقض قد أكدت في موقع آخر أن القول بوجوب توجيه الادعاء إلى الممثل للشخصية الاعتبارية وإلا كانت الخصومة غير صحيحة هو قولٌ غير صحيح ولا سند له في القانون [نقض ، الغرفة الايجارية ، قرار /2013/ أساس /2329/ تاريخ 2006/11/28 . سجلات محكمة النقض] . وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض في العديد من أحكامها [نقض ، الغرفة المدنية الأولى ، قرار /164/ أساس /334/ تاريخ 2009/4/22 ، سجلات محكمة النقض] .

ومع التأكيد على أن ما اتجهت إليه محكمة النقض في بعض أحكامها لجهة وجوب توجيه الخصومة إلى الممثل القانوني للشخصية الاعتبارية تحت طائلة الرد شكلاً لا سندله في القانون .

الأمر الذي يوجب عرض الاتجاهين المتناقضين آنفي الذكر على الهيئة العامة لمحكمة النقض لإقرار المبدأ القانوني والعدول عن المبدأ المخالف .

هـ- ذهبت محكمة النقض في بعض أحكامها إلى القول بعدم جواز أن يسبق اسم الوكيل في عريضة الدعوى أو الطعن اسم موكله المدعي أو الطاعن تحت طائلة الرد شكلاً ، وأنه ليس من حق الوكيل ولو كان محامياً أن يتقدم بالطعن أو الادعاء باسمه ويقول أنه بصفته وكيلاً ، وأن ذلك يوجب رد الدعوى شكلاً [نقض ، الغرفة المدنية الثالثة ، قرار /1775/ أساس /988/ تاريخ 1998/8/16 . منشور في "المحامون" لعام 2000 ، العدد 7و8 . ص 964 . ومثله قرار نقض ، الدائرة الجزائية ، الغرفة الجنحية قرار /767/ أساس /20231/ تاريخ 2006/4/3 . سجلات محكمة النقض] .

في حين ذهب اتجاه آخر لدى محكمة النقض إلى رفض الاتجاه الأول والتأكيد على أن ((تقديم اسم المحامي الوكيل على اسم الطاعن في لائحة الطعن لا يستدعي رفض الطعن شكلاً ما دام المحامي الذي مارس حق الطعن أشار إلى أنه يطعن بالوكالة عن موكله الذي اقترن اسمه باسم المحامي الطاعن مما لا وجه معه للأخذ بالاجتهاد القضائي – السابق –..)) [نقض ، الغرفة المدنية الثانية ، قرار /1587/ أساس /2628/ تاريخ 2001/10/7 . سجلات محكمة النقض] .

ومع التأكيد على أنه لا فرق البتة بين أن يتقدم اسم الوكيل اسم موكله أو العكس في الادعاء أو الطعن أو في صك قانوني ، وأنه لا عبرة لمن يرد اسمه أولاً في تصرفات الوكيل ما دام أنه قام بالتصرف بصفته وكيلاً ونيابة عن الأصيل .

فإن إنهاء هذا التناقض يقتضي عرض الاتجاهين المذكورين على الهيئة العامة لمحكمة النقض لتقرير المبدأ القانوني والعدول عن المبدأ المخالف .

2- في مجال القضايا الايجارية :

أ- ذهبت الغرفة الإيجارية لدى محكمة النقض إلى أن ((الاجتهاد القضائي قد اعتبر إنهاء العلاقة الإيجارية يتساوى مع حق إبرام عقد الإيجار الذي لا بد فيه للمؤجر من أن يكون مالكاً لأغلبية السهام التي تخوله حق الإدارة أي 51% وفقاً لأحكام القانون المدني)) [نقض ، الغرفة الايجارية ، قرار /790/ أساس /717/ تاريخ 2006/6/5 . سجلات محكمة النقض] .

ثم ذهبت الغرفة ذاتها إلى أن ((المدعي الذي لا يملك ثلاثة أرباع المال الشائع لا يحق له طلب إنهاء العلاقة الإيجارية وفق أحكام المادة 2/ب من قانون الإيجارات رقم /6/ لعام 2001)) [نقض ، الغرفة الايجارية ، قرار /2055/ أساس /1922/ تاريخ 2006/12/4 . سجلات محكمة النقض] .

معتبرة أن طلب إنهاء العلاقة الإيجارية هو عمل من أعمال الإدارة غير المعتادة .

الأمر الذي يشكل تناقضاً في الاجتهاد حول مقدار الأسهم التي تخوّل المالك حق طلب إنهاء العلاقة الإيجارية تبعاً لاختلاف التكييف القانوني لهذا الطلب من حيث اعتباره عملاً من أعمال الإدارة المعتادة أم أنه من أعمال الإدارة غير المعتادة .

لذلك فإنه يتعين عرض الاجتهادين المتعارضين المذكورين على الهيئة العامة لمحكمة النقض لإقرار المبدأ الذي ترتأيه والعدول عن المبدأ المخالف .

ب- ذهبت الغرفة الإيجارية لدى محكمة النقض إلى أن دعوى المطالبة بإنهاء العلاقة الإيجارية لا تُسمع من ورثة المالك إلا بعد نقل الملكية لأسمائهم بالسجل العقاري .
[نقض ، الغرفة الايجارية ، قرار /2234/ أساس /2325/ تاريخ 2009/10/23 سجلات محكمة النقض]

وكانت الغرفة ذاتها قد ذهبت باتجاه مخالف ورأت أن انتقال الملكية بالإرث يتم بقوة القانون وأن المشرع قد قيّد الورثة بوجوب التسجيل ونقل الملكية لأسمائهم وذلك في أعمال التصرفات فحسب وأنه ليس منها المداعاة بإنهاء الحقوق الإيجارية التي هي حقوق شخصية للغير فلا يشترط فيها التسجيل ونقل الملكية [نقض ، الغرفة الايجارية ، قرار /1880/ أساس /2991/ تاريخ 2006/11/20 . سجلات محكمة النقض] .

لذلك يتعين عرض الاتجاهين المتعارضين أنفي الذكر على الهيئة العامة لمحكمة النقض لإقرار المبدأ الذي ترتأيه والعدول عن المبدأ المخالف .

ج- ذهبت محكمة النقض إلى أن حق المؤجر بطلب الإخلاء لعلة تأجير الغير لا يسقط بالتقادم وأن من حق المؤجر أن يطلب الإخلاء بأي وقت يشاء مادام لم يُجز التأجير

الباطني صراحة [نقض ، غرفة المخاصمة ، قرار /552/ أساس /616/ مخاصمة ، تاريخ 2000/11/18] .

في حين أخذ اتجاه آخر لدى محكمة النقض بمبدأ سقوط حق الادعاء بطلب الإخلاء لعلة تأجير الغير بالتقادم بمرور خمسة عشر سنة على واقعة التأجير [نقض ، قرار /1519/ تاريخ 1970/11/17 ، والقرار /481/ لعام 1968 ، مشار إليهما في قرار غرفة المخاصمة لدى محكمة النقض رقم /552/ أساس /616/ تاريخ 2000/11/18] .

لذلك فإنه من الضروري عرض الاتجاهين المتعارضين آنفي الذكر على الهيئة العامة لمحكمة النقض لإقرار المبدأ الذي ترتأيه والعدول عن المبدأ المخالف .

3- في مجال الملكية العقارية والبيوع المتتالية على عقار :

إن اجتهاد محكمة النقض متردد ومتناقض بشأن البيوع المتتالية على عقار وتحديد متى يمكن إلغاء تسجيل المشتري الذي سبق وسجل حقه على صحيفة العقار .

ويمكننا أن نرصد الاتجاهات التالية لمحكمة النقض بهذا الصدد :

الاتجاه الأول – يجب أن يثبت سوء النية والتواطؤ بين المشتري الثاني والبائع :

ومن ذلك ما ذهبت إليه محكمة النقض بهذا الصدد من أنه ((في حالة التنازع بين شاريين متتاليين على عقار واحد فالعبرة للتسجيل ما لم يثبت التواطؤ بين المشتري الثاني والبائع)) [نقض – غرفة مدنية ثانية ، قرار /1595/ أساس /2094/ تاريخ 2000/11/5 . سجلات محكمة النقض] .

وأنه ((يمكن إزالة أثر التسجيل العقاري إذا قام الدليل لدى قضاء الموضوع على أن التسجيل جرى تواطؤاً أو بقصد الإضرار بصاحب الحق الذي لم يسجل)) . [نقض – غرفة مدنية ثانية ، قرار /1792/ أساس /2299/ تاريخ 1997/12/7 ، منشور في "المحامون" لعام 1999 العدد 9و10 ص /882/] .

وأنه : ((أخذاً بالمادة /13/ من القرار /188/ لعام 1926 يمكن إزالة أثر التسجيل إذا قام الدليل أمام قضاة الموضوع على أن التسجيل جرى بالتواطؤ بقصد الإضرار بصاحب الحق الذي لم يسجل)) [نقض – غرفة مدنية ثانية ، قرار /359/ أساس /816/ تاريخ 2000/3/26 . سجلات محكمة النقض] .

الاتجاه الثاني – إن مجرد العلم بالبيع الأول يعني الغش وسوء النية ويكفي لإلغاء التسجيل ولا يشترط التواطؤ :

ومن ذلك ما ذهبت إليه محكمة النقض من أن : ((العلم بالبيع الأول قرينة على سوء النية لدى المشتري الثاني ، وبالتالي فإن هذا العلم يدعو لإلغاء البيع الذي لم يقترن بحسن

النية)) [نقض – غرفة مدنية ثانية ، قرار /1003/ أساس /1512/ تاريخ 1999/6/13 . سجلات محكمة النقض] .

وإن ((العلم بالبيع الأول قرينة على توفر سوء النية لدى المشتري الثاني الذي سجل عقده في القيود العقارية)) [نقض – غرفة مدنية ثانية ، قرار /951/ أساس /1296/ تاريخ 2000/6/19 . سجلات محكمة النقض] .

وأنه ((1– من الثابت في الفقرة الثانية للمادة /13/ من القرار /188/ لعام 1926 أنها لم تشترط في المشتري الثاني سوء النية ولكنها اكتفت بأن يكون عالماً بالبيع الأول الذي سبقه ولم يسجل في القيد العقاري ، وهذا يعني أن العلم بالبيع الأول قرينة على توفر سوء النية لدى المشتري الثاني الذي سجل عقده في القيود العقارية ، وبالتالي يدعو لإلغاء هذا البيع الذي لم يتوافق مع جسن النية . 2– إن اجتهاد محكمة النقض قد اعتبر في بيع المالك عقاره إلى مشتريين مع علم الأخير بالبيع حالة من حالات الغش التي تبطل البيع المسجل)) [نقض – غرفة مدنية ثانية ، قرار /1674/ أساس /476/ تاريخ 2000/11/20 . سجلات محكمة النقض] .

وأن ((1– بيع المالك عقاره إلى مشتر ثان مع علم الأخير بالبيع الأول حالة من حالات الغش التي تبطل البيع المسجل . 2– يكفي لاعتبار المشتري الثاني سيئ النية أن يكون عالماً بالتصرف الأول ولا يشترط تواطؤه مع البائع)) [نقض – غرفة مدنية ثانية ، قرار /247/ أساس /55/ تاريخ 1997/3/2 . سجلات محكمة النقض] .

الاتجاه الثالث – أن مجرد العلم بالبيع الأول لا يكفي لإلغاء التسجيل وهو لا يعني سوء النية :

ومن ذلك ما ذهبت إليه محكمة النقض من أن ((الاجتهاد القضائي مستقر على أن مجرد العلم بحق آخرين في عقار ليس من شأنه ، في مجال إعمال أحكام قانون السجل العقاري ولاسيما المادة /13/ منه ، أن ينال من حق من سجل طالما أن صحيفة العقار حين وضع القيد عليها لصالحه كانت خلواً من أي قيد أو إجراء تحفظي مسجل فيها ، وإنه لا ينفي حسن النية لدى من سجل كونه عالماً بحق الآخرين غير المسجل جرياً على ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض [قرار نقض /829/ لعام 1971 وقرار /495/ لعام 1972] وذلك ما لم يثبت أنه كان سيئ النية أو يقصد الإضرار بالآخرين حينما وضع إشارة الدعوى [قرار نقض /123/ لعام 1982])) . [غرفة مدنية ثانية ، قرار رقم /737/ أساس /4361/ تاريخ 1993/4/6 ، سجلات محكمة النقض] .

وأن ((1– الأصل أن من يكتسب حقاً بالاستناد إلى قيود السجل العقاري فإنه يبقى له هذا الحق ، وإن من يتذرع بوجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو تعديله يقع عليه

عبء إثبات علم من انتقل إليه الحق بهذا العيب وسوء نيته عملاً بأحكام المادة /13/ وما بعدها من القرار /188/ لعام 1926 ، ولا يكفي القول بالعلم لأن ذلك يشكل تجاوزاً في تفسير النص . 2- لا يكفي علم المشتري بعقد شراء سابق لإلغاء شرائه لأن الإلغاء مبني على فكرة التواطؤ ونية الإضرار بحقوق المشتري الأول استناداً إلى أحكام قانون السجل العقاري)) . [غرفة مدنية ثانية ، قرار /507/ أساس /536/ تاريخ 1996/4/21 . سجلات محكمة النقض]

وأن ((1- مجرد علم الشاري الذي سجل العقار المبيع باسمه بأن العقار مباع إلى غيره لا يكفي لحرمانه من الحماية التي قررتها المادة /13/ من القرار /188/ لعام 1926 . 2- إن سبق الشراء دون الالتزام بالتسجيل لا يجعل العقد المسجل غير مشروع أو معيباً مستوجباً الإلغاء .. إلا إذا ثبت التواطؤ وقصد الإضرار بالمشتري)) . [نقض - غرفة مدنية ثانية ، قرار /980/ أساس /809/ تاريخ 1995/9/24 . سجلات محكمة النقض] .

وأن ((تطبيق مجرد العلم بعقود البيع العادية على عقود البيع يشكل تجاوزاً في تفسير النص ، ولا يكفي علم المشتري بحقوق الغير لإلغاء حقه لأن الإلغاء مبني على فكرة التواطؤ والإضرار بحقوق المشتري الأول)) . [نقض - غرفة مدنية ثانية ، قرار /483/ أساس /429/ تاريخ 1998/4/5 . سجلات محكمة النقض] .

الأمر الذي يشكل تناقضاً في الاجتهاد بشأن حالة البيوع المتتالية على العقار وإلغاء تسجيل المشتري الذي سبق وسجل حقه على صحيفة العقار .

مما يستدعي عرض الاتجاهات المذكورة على الهيئة العامة لمحكمة النقض لإقرار ما ترتأيه والعدول عما يخالف ذلك .

تلك هي بعض من الاجتهادات المتناقضة في المجالات المطروحة . إلا أن حصر الاجتهاد المتناقض يستدعي وقف منبعه والحدّ من تدفقه وإيجاد النصوص القانونية الملزمة بإحالة أية دعوى تنظر أمام محكمة النقض ، وتتجاذبها اجتهادات متناقضة ، إلى الهيئة العامة لمحكمة النقض . وكذلك إعادة النظر في تشكيل المكتب الفني لدى محكمة النقض وبالمهام الموكولة إليه وبآليات عمله وأدواته من خلال تعديل المادة /55/ من قانون السلطة القضائية كما بيّنا آنفاً .

وهذا ما انتهت إليه هذه اللجنة المشكلة بقرار السيد وزير العدل رقم 2030/ل تاريخ 2012/9/3 .

دمشق في / / 2013

عضو	عضو	عضو	عضو	رئيس اللجنة
المحامي د. أديب الحسيني	القاضي محمد البيات	القاضي تيسير رجب عواد	القاضي [illegible] الصدي	القاضي أسامة الأشرف