

## محكمة الاستئناف المدنية الموقرة بدمشق

- الجهة المستأنفة : السيد ..... ، يمثله المحامي .....
- المستأنف عليه: السيد .....، يمثله الأستاذ .....
- القرار المستأنف: القرار رقم /.../ الصادر بتاريخ /../. / ٢٠٠٠ عن محكمة البداية المدنية ال..... بدمشق في الدعوى رقم أساس/...../ لعام ٢٠٠٠ ، والمتضمن:
- { تثبيت البيع وتسجيل الحصة البالغة ٢٤٠٠/٠٠٠٠ سهمًا من العقار رقم ..... إلى آخر ما جاء في القرار المستأنف } .
- أسباب الاستئناف: بتاريخ ٢٠٠٠/٠/٠٠ تبلغت الجهة المستأنفة القرار المستأنف ، ولما وجدته مجحفاً بحقوقها ومخالفاً للأصول والقانون بادرت لاستئنافه طالبة فسحه للأسباب التالية:

### أولاً - في الشكل

لما كان الاستئناف مقدماً ضمن المدة القانونية [على السماع] ، وباستدعاء مستوف لشرائطه الشكلية مرفق بصورة طبق الأصل عن القرار المستأنف ، وجرى أسلاف الرسوم والتأمينات المتوجبة قانوناً لذلك نلتمس قبول الاستئناف شكلاً .

### ثانياً - في القانون

١- لما كان من الثابت أن هذه الدعوى تقوم على الادعاء بطلب تثبيت عقد بيع حصة سهمية من العقار رقم ٠٠٠٠ من منطقة ..... العقارية ب..... على اسم المدعي المستأنف عليه في قيود السجل العقاري.

وكان من الثابت أن الجهة المدعية قد دفعت الدعوى بان أعمال التحديد والتحرير قد افتتحت في المنطقة التي يقع فيها العقار موضوع الدعوى و أبرزت بيانا يشعر بذلك إلا أن القرار المستأنف تجاهل تلك الدفوع والوثائق المؤيدة لها و صدر خلافاً لنصوص القانون .

ولما كان من الثابت أن القرار المستأنف قد شابه الانعدام كونه صادر عن مرجع غير ذي ولاية إذ من الثابت أن الجهة الموكلة قد أبرزت بيانا صادرا عن مديرية المصالح العقارية يثبت أن أعمال التحديد والتحرير قد افتتحت في العقار موضوع الدعوى بموجب القرار الوزاري رقم ٤/٠٠٠ ع تاريخ ١٩٧٦/٠٠/٠٠ وتاريخ أمر المباشرة الصادر عن القاضي العقاري بتاريخ ١٩٨٠/٠٠/٠٠ .

وكان من الثابت قانوناً أنه بمجرد افتتاح عمليات التحديد والتحرير يعود للقاضي العقاري أمر البت بالدعوى القائمة لدى القضاء العادي والذي يتوجب على المحاكم النازرة فيها من بدائية وصلحية وشرعية إحالتها إليه بمجرد افتتاح تلك الأعمال لانتهاء ولايتها قانوناً في النظر بتلك الدعوى التي أصبحت حصراً من اختصاص القاضي العقاري {المادتين ٢٥ و ٢٧ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦} .

وكان من الثابت أن اجتهاد محكمكم الموقرة قد استقر على :

{ في حال وجود منازعة على عقار أثناء أعمال التحديد والتحرير فإن القضاء العقاري هو صاحب الولاية للنظر بالنزاع وفق أحكام المادة ٢٧ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ بدلالة المادة ٢٥ من ذات المرجع }.

{قرار محكمة النقض رقم ١٧٧/١٧٧٧ أساس ٤٠٣ لعام ١٩٩٦ تاريخ ١٩٩٦/٢/٢٥ المنشور في مجلة القانون لعام ١٩٩٦ صفحة ١٧٩ } .

{ إذا كانت أعمال التحديد والتحرير قد افتتحت في منطقة العقار قبل صدور الحكم البدائي وجب إحالة الدعوى إلى القاضي العقاري. وإذا صدر الحكم البدائي رغم ذلك يتوجب فسخه ومن ثم إحالة الدعوى إلى القاضي العقاري }.

{قرار محكمة النقض رقم ٤٣ أساس ١٥٩٠ تاريخ ١٩٨٣ / ١ / ٢٤ - سجلات محكمة النقض } .

ولما كان من الثابت أن الدعوى التي صدر فيها القرار المستأنف قد قدمت بتاريخ ١٩٨٦/٠٠/٠٠ في حين أن أعمال التحديد والتحرير في العقار موضوعها قد افتتحت في عام ١٩٧٦ وان المباشرة بتلك الأعمال قد بدأت في عام ١٩٨٠ أي قبل تاريخ تقديم تلك الدعوى بحوالي العشر سنوات ، وبالتالي فإن تلك الدعوى تعدو مقدمة ابتداءً إلى مرجع غير ذي ولاية ، كما وان إبراز الجهة الموكلة للبيان المثبت لافتتاح تلك الأعمال قبل تقديم الدعوى يوجب وعملاً بالاجتهاد القضائي المستقر المشار إليه سابقاً فسح القرار البدائي وإحالتها إلى القاضي العقاري للنظر في النزاع موضوعها خاصة وأنه بعد افتتاح تلك الأعمال يصبح ذلك القاضي صاحب اختصاص شامل لجميع الادعاءات بالملكية المثارة حول العقار المتنازع عليه (المادتين ٢٥ و ٢٧ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦).

وكان من الثابت قانوناً أن الاختصاص والولاية من النظام العام ويمكن إثارته في أية

مرحلة من مراحل التقاضي وأمام محكمة النقض أول مرة وذلك عملاً بأحكام المادة ١٤٦

من قانون أصول المحاكمات المدنية :

{عدم اختصاص المحكمة بسبب عدم ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها ويجوز الدفع به في أية حالة كانت عليها الدعوى}.

كما استقر الاجتهاد القضائي على :

{الاختصاص الولائي من النظام العام وتثيرة المحكمة تلقائياً وفي مراحل الدعوى كافة}.

{قرار محكمة النقض رقم ١٩٧٨ أساس ٢١٦٣ تاريخ ١٩٩٩/٥/٣٠ المنشور في مجلة المحامون لعام ٢٠٠١ العدد ٣-٤ } .

{الاختصاص الولائي من النظام العام ويمكن إثارته في أية مرحلة كانت عليها الدعوى حتى أمام محكمة النقض}.

{قرار محكمة النقض رقم ١٥٩٠ أساس ٥٥٣٧ تاريخ ١٩٩٠/٦/٢٤ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٩٠ العدد ٤-٥-٦ } .

{- عدم اختصاص المحكمة ولائياً من النظام العام تثيره المحكمة من تلقاء نفسها ولو كانت محكمة النقض}.

{قرار محكمة النقض رقم ٢٤٠ أساس ٤٧٧٩ تاريخ ١٩٩٢/٢/٢٥ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٩٢ العدد ٥-٦ } .

كما رتب الاجتهاد القضائي على مخالفة الاختصاص الولائي انعدام الحكم الذي قد يصدر عن محكمة لا ولاية لها :

{يتمتع على المحكمة الشرعية النظر في دعوى أو معاملة تتعلق بأجنبي يخضع في بلاده للقانون المدني والأحكام التي تصدرها خلافاً لذلك تعتبر معدومة}.

{قرار محكمة النقض رقم /٦/ أساس /٢١/ تاريخ ١٩٩٧/١/٢٧ سجلات النقض}.

{لا اختصاص للمحكمة الشرعية في إصدار الوثائق بشأن الأجنبي الذي يخضع في بلاده إلى قانون مدني ومنها الإذن لولي القاصر الأجنبي ببعض التصرفات ... والأحكام التي تصدرها خلافاً لذلك تعتبر معدومة}.

{قرار محكمة النقض رقم /١٦/ أساس /٢٣/ تاريخ ١٩٩٧/١/٢٧ سجلات النقض}.

الأمر الذي يجعل القرار المستأنف صادر عن محكمة لا ولاية لها ومخالف لأحكام المادتين ٢٥ و ٢٧ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ ومخالف لأحكام المادة ٢٠٤ أصول محاكمات ومخالف الاجتهاد القضائي المستقر ومستوجب الفسخ.

{٢ - لما كان من الثابت قانوناً أن الاستئناف ينشر الدعوى أمام محكماتكم الموقرة ويتيح للجهة الموكلة عرض دفوعها و أدلتها مجدداً (المادة ٢٣٦ من قانون أصول المحاكمات). ولما كانت محكماتكم الموقرة تنظر في الطعن على أساس ما يقدم لها من أدلة ودفوع جديدة بالإضافة إلى ما قدم إلى محكمة الدرجة الأولى (المادة ٢٣٧ من قانون أصول المحاكمات).

وكانت الجهة المستأنفة تكرر جميع أقوالها ودفوعها المقدمة إلى محكمة الدرجة الأولى وتتبنى ما جاء فيها جملة وتفصيلاً .

**الطلب :** لهذه الأسباب ، ولما تراه محكماتكم الموقرة من أسباب أخرى ، تلتمس الجهة الموكلة إعطاء القرار :

(١) - بقبول الاستئناف شكلاً.

(٢) - بقبوله موضوعاً وفسخ القرار المستأنف ، ومن حيث النتيجة ، الحكم برد الدعوى - واستطراداً بإحالتها إلى القاضي العقاري المفتتح لديه أعمال التحديد والتحرير .

(٣) - بتضمين المستأنف عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

دمشق في ..../.. ٢٠٠٠

بكل تحفظ واحترام  
المحامي الوكيل