

١٧/٢٠١٧

بسم الله الرحمن الرحيم

MOHAMMED I' ALAYASIY

Advocate & Legal Advisor



نظامي - شرعي -

محمد عيسة

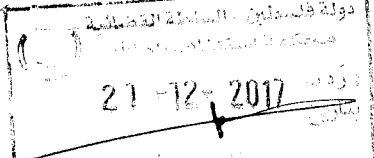
محام ومستشار قانوني

استئناف مدني رقم ٢٠١٧ /
للدعوى المدنية رقم ٢٠١٦/٤٨٦ بداية جنين

لدى محكمة استئناف رام الله الموقرة

المستأنفة : سهى زايد إبراهيم واكد / من العرقه الحارة القبلية وكيلها المحامي محمد عيسه / جنين / الشارع العسكري - عمارة الأريج .

المستأنف عليها : لانا
القرار المستأنف : القرار الصادر عن محكمة بداية جنين في الدعوى المدنية رقم ٢٠١٦/٤٨٦ والصادر حضورياً بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٤ والقاضي بفسخ عقد البيع رقم ٢٠١٦/٨٥١ المنظم لدى دائرة تسجيل أراضي جنين المتصل بقطعة الأرض رقم ٩١ و ٩٤ من الحوض رقم ٥ وقطعة الأرض رقم ١٩ من الحوض رقم ٦ وجميعها من أراضي العرقه و عقد البيع رقم ٢٠١٦/٥٨٣٤ المنظم لدى دائرة تسجيل أراضي جنين و المتصل بقطعة الأرض رقم ٣١ من الحوض رقم ٤ من أراضي الهاشمية و تكليف مدير دائرة تسجيل أراضي جنين بتنفيذ الوكالة الدورية رقم ٢٧١/٢٠٠٢/٤٩٨٣ عدل جنين و الوكالة الدورية رقم ٢٧١/٢٠٠٢/٤٩٨٤ عدل جنين و شطب أية عقود تتعارض مع ذلك و تضمين المدعي عليه الأول و الرسوم و المصاريف و مائة دينار أتعاب محاماة .
لتقديم الاستئناف ضمن المدة القانونية تلتمس المستأنفة قبوله شكلاً .



لائحة وأسباب الاستئناف

١. إن القرار المستأنف مخالف للأصول و القانون لا سيما نص المادة (٣/١٦) من قانون تسوية الأراضي رقم ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ على (إن قطع الأراضي موضوع الدعوى مشمولة بأعمال التسوية وفقاً لما هو ثابت بالبينة أمام المحكمة وان العبرة بانتقال ملكية هذه الأراضي هي بتسجيلها لدى دائرة تسجيل الأراضي ولا عبرة بأسبقية تاريخ الوكالة الدورية التي لم تنفذ أمام دائرة التسجيل وذلك إن الوكالة الدورية هي عقد ملزم لطرفيها بتنفيذ البيع لدى دائرة تسجيل الأراضي إلا أنها لا تعتبر بأي حال سند ملكية ما دام أنها لم تنفذ) .

٢. إن القرار المستأنف مخالف لأحكام محكمة النقض الفلسطينية التي تعتبر مرجع فقهي لا يجوز لأي محكمة أن تخالفه حيث جاء في قرار محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى الحقوقية رقم (٢٤٦) لسنة ٢٠٠٥م على " إن الوكالة الدورية لا تعتبر سنداً ناقلاً للملكية ولا تقوم مقام سند التسجيل لأنها إجراء تحضيري لإتمام الفراغ ولا تصلح أساساً قانونياً ولا سبباً مقبولاً لأي إدعاء بالملكية" و كذلك حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى الحقوقية رقم (٧٨) لسنة ٢٠٠٩م وحكم محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله في الدعوى الحقوقية رقم (٣٤٥) لسنة ٢٠٠٠م وأيضاً حكم محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله في الدعوى الحقوقية رقم (١٨٦) لسنة ١٩٩٤م الذي جاء فيه أن "الوكالة الدورية لا تعد بيعاً وفراغاً تاماً ولا تعد سنداً ناقلاً للملكية ما دام أنها لم تنفذ في دائرة الطابو وإنما هي إجراء تحضيري يسبق عقد بيع وفراغ الأرض لدى دائرة الطابو وعلى الرغم من أن الوكالة الدورية تعد عقداً ملزماً لطرفيه إلا أنها لا تعد عقد بيع بات ولا تعامل معاملة عقد البيع والفراغ الذي يتم في دائرة تسجيل الأراضي .

٣. لقد أخطأ قاضي محكمة بداية "مع الاحترام" بفسخ عقد البيع رقم ٢٠١٦/٨٥١ و عقد البيع رقم ٢٠١٦/٥٨٣٤ و الحكم بتنفيذ الوكالات الدورية موضوع الدعوى مستنداً إلى أن الوكالات الدورية الخاصة بالمستأنف عليها (المدعية) هي الأسبق تنظيمياً حيث أنه وبالرجوع إلى التكييف الفقهي والقانوني للوكالة الدورية نجد أن الوكالة الدورية في بداية الأمر هي عقد بحيث أنه يجب لقيامها توافر عدة أركان و شروط معينة وهي من حيث أركانها تعتبر وكالة عملة معلقة على شرط فيما يتعلق بإتمام معاملة البيع ونقل المبيع إلى المستفيد وحيث أن محكمة النقض والاستئناف الفلسطينية قد استقرت في قراراتها وأحكامها على أن الوكالة الدورية لا تعد بيعاً وفراغاً تاماً ولا تعد سنداً ناقلاً للملكية ما دام أنها لم تنفذ في دائرة الطابو وإنما هي إجراء تحضيري يسبق عقد بيع وفراغ

جنين :- شارع حيفا - مجمع الأريج التجاري ط ٢ هاتف ٠٤٢٥٠٥٠٣٠ فاكس ٠٤٢٥٠٥٠٣١ جوال 059659580 ، ص.ب (٩٧)

بريد الكتروني : Mayasiy2002@hotmail.com

بسم الله الرحمن الرحيم

MOHAMMED I' ALAYASII

Advocate & Legal Advisor



محمد عيسى

محام ومستشار قانوني

نظامي - شرعي -

الأرض لدى دائرة الطابو وعلى الرغم من أن الوكالة الدورية تعد عقدا ملزما لطرفيه إلا أنها لا تعد عقد بيع بات ولا تعامل معاملة عقد البيع والفراغ الذي يتم في دائرة تسجيل الأراضي وحتى وإن كان يشترط في الوكالة شروط البيع أو بعضها إلا أن اعتبارها بيعا وإنزالها منزلة البيع يعد في غير محله فالوكالة الدورية لا تعدو عن كونها إجراء تحضيريا لغايات بيع وفراغ الأموال غير المنقولة لدى دائرة تسجيل الأراضي وهي فإن الوكالة الدورية الأجرى بالحماية هي التي تم تسجيلها وتنفيذها لدى دائرة الأراضي وليست الأسبق بالتاريخ .

٤. إن القرار المستأنف مخالف للأصول والقانون حيث أن المستأنفة هي مشتريه حسنة النية وذلك بموجب وكالة تم تسجيلها بموجب عقد رسمي نظم ووقع أمام الموظف المختص في دائرة تسجيل الأراضي المختصة وبما أن عقد البيع هذا عقد صحيح في ذاته نظم بين مالك لم يفقد ملكيته للأرض وبين مشتري حسن النية فلا يبقى أمام المدعية سوى الرجوع على من باعها وتنازل إليها بموجب الوكالات الدورية بطلب الفسخ والتعويض إن كان لها محل ذلك حيث أن هذه الوكالة الأولى تبقى آثارها نسبية بين البائع والمشتري ولا تسري في حق الغير (المشتري حسن النية) الذي انتقلت إليه الملكية بالتسجيل في دائرة الطابو وحيث أنه و برجوع محكمتم الموقرة إلى مذكرة حصر بيعة المدعي عليها الثالثة (المستأنفة) تجد بأنها طلبت السماح لها بتقديم البيعة الشفوية وذلك لإثبات الصورية في الوكالات الدورية المطلوب تنفيذها من قبل المدعية (المستأنف عليها) حيث أن علاقة البائع مع المشتري في الوكالات الدورية هي علاقة الأب مع ابنه وأن هدف المستأنف عليها دعواها هو الإضرار بالمدعي عليها الثالثة (المستأنفة) فقط .

٥. إن القرار المستأنف مخالف لأحكام المادتان ٤ و ١١ من قانون انتقال الأراضي لسنة ١٩٢٠ القاضي بتسجيل معاملات التصرف بالأراضي وانتقال ملكيتها وكذلك المادة ١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه ٤٠ لسنة ١٩٥٢ وحيث أن الوكالة الدورية غير القابلة للعزل التي تتضمن بيع العقار استقر القضاء بشأنها على أنها لا تعتبر سندا ناقلا للملكية ولا تقوم مقام سند التسجيل لان التوكيل بموجبها لا يخرج عن كونه إجراء تحضيريا لإتمام الفراغ وبالتالي لا يجوز الاستناد إليها في إثبات الملكية والتصرف وانه إذا ما أقيمت دعوى الملكية بالاستناد لهذه الوكالة فإن الدعوى والحالة هذه لا تكون قائمه على سبب قانوني صحيح يصلح للدعاء .

٣. إن القرار المستأنف مخالف للأصول والقانون حيث أنه و برجوع محكمتم الموقرة إلى الوكالات المرفقة مع لائحة الدعوى تجد بن المدعي عليها الأولى قامت ببيع حصتها للمشتري وائل علي فهد جرار بموجب الوكالة الدورية رقم ٢٦٩/٢٠٠٢/٤٥٩١ عدل جنين بتاريخ ٢٠٠٢/٨/٣ وكما إن المشتري بموجب هذه الوكالة قام ببيع ذات الحصص إلى المدعي (المستأنف عليه) احمد محمد عباس جرار بموجب الوكالة الدورية رقم ٣٨٢/٢٠٠٨/٣١٨٠ عدل جنين بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٨ و عليه فإن الخصم الحقيقي في هذه الدعوى هو المشتري الذي قام بإعطاء وكالة للمدعي (المستأنف عليه) وهو وائل علي فهد جرار وليس المستأنف .

الطلب: كما ورد آنفاً ولاية أسباب أخرى تراها محكمتم الموقرة ترجو المستأنفة قبول الاستئناف موضوعاً ومن ثم فسخ القرار المستأنف واتخاذ القرار المقتضى و/أو إعادتها إلى محكمة الموضوع و/أو الحكم برد دعوى المدعية حيث أن المستأنفة هي مشتريه حسنة نية وهي من قامت بتنفيذ الوكالة الدورية الخاصة بها أمام دائرة تسجيل أراضي جنين ولأن المقصر أولى بالخسارة مع تضمين المستأنف عليها كافة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .



٠٠ جوال 059659580 ، ص.ب (٩٧)

١٤٥



165437

المرفقات :-
صورة مصدقة عن القرار المستأنف .
جنين :- شارع حيفا جميع الاربع التجار هاتف ٠٣٠
بريد الالكتروني om

رسالة الى المحكمة
مرفقة بالملف