

ميسر

law media
للإعلام القانوني

٢٤٠٠٨٠٠٠٠٠

بسم الله الرحمن الرحيم
باسم صاحب السمو أمير الكويت
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
محكمة التمييز
الدائرة التجارية الأولى

بالجلسة المنعقدة علنا بالمحكمة بتاريخ ٢٤ من شوال ١٤٤٣ هـ الموافق ٢٥/٥/٢٠٢٢ م
برئاسة السيد المستشار / أنور بورسلي وكيل المحكمة
وعضوية السادة المستشارين / حسين توفيق أحمد عبد الحميد البدوي
أحمد صلاح الدين وأحمد محمد عبد الحلیم
وحضور الأستاذ / ياسر عبد المبدي رئيس النيابة
وحضور السيد / أحمد وجيه أمين سر الجلسة

صدر الحكم الآتي

في الطعن بالتمييز المرفوع من:

ضد

١- جريدة البيان التجارية المحررة بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٥ م
٢- وكيل وزارة العدل نشئون التسجيل العقاري والتوثيق بصفته.

والمقيد بالجدول برقم: ٤٠٨٢ لسنة ٢٠٢١ تجاري/١

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة وبعد المداولة.
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

أذن

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -
تتحصل في أن الطاعن أقام على المطعون ضدهما بصفتيهما الدعوى رقم ٣٩٧٥
لسنة ٢٠٢٠ تجاري مدني كلي حكومة/٢٧ بطلب صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي
المؤرخ ٢٠١٣/٢/١٠ والمتضمن بيع المطعون ضدهما الأولى له العقار المبين
بالعقد وصحيفة الدعوى لقاء ثمن معلوم مقداره ١٢٦٠٠٠ دينار، وإلزام المطعون
ضدهما بتسجيل العقار المشار إليه باسم الطاعن وإصدار الوثيقة الرسمية المثبتة
لهذه الملكية وليصدر الحكم في مواجهة المطعون ضده الثاني بصفته. حكمت
المحكمة بعدم قبول الدعوى لخلو الأوراق مما يفيد التأشير بالتصرف الحاصل
بعقد البيع بالسجل العقاري عملاً بالمادة ١٤ من القانون رقم ٢١ لسنة ٢٠١٩.
إستأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٠٩ لسنة ٢٠٢١ تجاري/٦، وبتاريخ
٢٧/١٠/٢٠٢١ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف.

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق التمييز، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها
الرأي برفض الطعن، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة المشورة -
حددت جلسة لنظره جلسة وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي بهم الطاعن على الحكم المطعون فيه
الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق، وفي بيانهما يقول أن الحكم
المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائي في قضائه بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم
شهادة دالة على حصول التأشير في بيانات السجل العيني رغم أن عقد البيع سند
الدعوى تضمن تكفل المطعون ضدها بتسجيل الوحدة المباعة خاصة وأنه قام

الأمر

بسداد كامل الثمن رغم إنذاره لها كي تقوم بالتسجيل إلا أنها رفضت ذلك مما يكون الحكم معيباً بما يستوجب تمييزه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة- أن الأحكام الموضوعية لا تسري على الوقائع والمراكز القانونية السابقة على تاريخ العمل بالقانون المقرر لتلك الأحكام ، إذ يحكم تلك الوقائع والمراكز القانون الذي كان معمولاً به وقت وقوعها، سواء في نشأتها أو في إنتاجها لآثارها أو انقضائها ، كما يطبق منذ نفاذه بأثر مباشر على الآثار المستقبلية التي تترتب على المراكز القانونية السابقة إعمالاً لمبدأ عدم رجعية القوانين ما لم ينص على خلاف ذلك ولا يستثنى من ذلك إلا آثار التصرفات المبرمة تحت سلطان القانون القديم إذ تبقى خاضعة له ما لم تكن أحكام القانون الجديد متعلقة بالنظام العام وذلك عملاً بنص المادة ١٧٩ من الدستور ، والمادة الثالثة من القانون المدني، كان من المقرر بنص المادة ١١ من القانون رقم ٢١ لسنة ٢٠١٩ بشأن نظام السجل العيني والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٦/٥/٢٠١٩ " أن جميع التصرفات من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقلها أو تغييرها أو زوالها ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لأي من تلك التصرفات بما في ذلك الوقف والوصية وحق الإرث يجب قيدها في السجل العيني" ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم ولا يكون للتصرفات غير المقيدة أية آثار سوى الإلتزامات الشخصية بين ذوي الشأن - كما نصت المادة ١٤ من ذات القانون على أنه يجب أن تتضمن الدعاوى التي تتعلق بالحقوق أو التصرفات

الواجب قيدها ما يفيد طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني ولا تُقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات " وفي المادة ١٥ منه على أن " يُمنح المدعون في الدعاوى المشار إليها في المادة السابقة والتي تكون قيد التداول أمام المحاكم في تاريخ العمل بهذا القانون، ولم تسجل صحيفتها مهلة ٦٠ يوماً تُحسب من التاريخ المذكور بطلب التأشير بمضمون الطلبات سائلة البيان، وإذ لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذه المدة بحصول هذا التأشير توقف الدعوى، ولا يجوز إستئناف السير في الدعوى إلا بعد تقديم ما يفيد إجراء التغيير في بيانات السجل بمضمون الطلبات المؤشر بها ، ومفاد هذه النصوص أنفة البيان، أن الدعاوى المتعلقة بالحقوق والتصرفات المشار إليها في المادة ١١ من ذلك القانون إذا رفعت بعد العمل بقانون السجل العيني فإن المشرع في المادة ١٤ منه أوجب على المدعي فيها إتخاذ إجراء معين هو تضمين الطلبات الواردة في الدعوى طلباً إضافياً بإجراء التغيير في بيانات السجل العيني ، والتأشير في السجل العيني بمضمون تلك الطلبات ، وتقديم شهادة تدل على حصوله، وبالنسبة للدعاوى المرفوعة قبل العمل بهذا القانون ولا تزال منظورة حتى تاريخ العمل به فإنه إعمالاً بالمادة ١٥ من هذا القانون لا يجوز الاستمرار في نظرها إلا بعد قيام (المدعي) فيها بالإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة خلال مهلة ٦٠ يوماً من تاريخ العمل بهذا القانون، لما كان ذلك، وكان الثابت في الأوراق أن الطاعن أقام دعواه بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٣ أي بعد سريان قانون السجل العيني ، والذي بدأ العلم به وسرت أحكامه بعد سنة من تاريخ نشره وفقاً للمادة ٣٢ منه ٢٠٢٠/٥/٢٦ بطلب

الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المتضمن بيع المطعون ضدها الأولى له العقار محل التداعي له وإلزام المطعون ضدهما بتسجيل العقار باسمه وإصدار الوثيقة الرسمية المثبتة لهذه الملكية، ومن ثم فإن الدعوى تخضع في رفعها للقيود الواردة في قانون السجل العيني آنفة البيان وإذا لم تتضمن صحيفتها ما يفيد طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني أو تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات فإنها تكون غير مقبولة، وإذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً، ويكون النعي عليه بسببي الطعن على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

لذلك

حكمت المحكمة أولاً:- بقبول الطعن شكلاً .

ثانياً:- وفي الموضوع برفضه، وألزمت الطاعن المصروفات مع مصادرة الكفالة.

وكيل المحكمة



أمين سر الجلسة

