

# قضايا عقارية



## الإثبات بالكتابة

-

المبدأ:

- عدم جواز اثبات صورية السند المكتوب بشهادة الشهود مخالفة بذلك (المادة 1/128 من قانون المرافعات).
- حق السكنى من الحقوق العينية العقارية التي يجب قيدها في السجل العقاري.
- رفض طلب ندب خبير لتقديم مقابل الانتفاع بالسكنى في عين النزاع . خطأ . علة ذلك .

## جلسة 6 أبريل 1997

برئاسة الشيخ خليفة بن محمد آل خليفة رئيس المحكمة ، وعضوية المستشارين/ على يوسف منصور وكيل المحكمة ومسعد رمضان الساعس ومحمد صلاح الدين خاطر.

### القاعدة 49

### الطعن 19 لسنة 1997

—

1- البين من الأوراق أن الطاعنة طلبت في لائحة استئنافها إحالة الدعوى إلى التحقيق لتثبت صورية الاقرار الصادر منها والمؤرخ 1990/12/23 وإن عملية بناء المنزل كانت تحت اشراف بنك الاسكان وإن المطعون ضدها لم تقرضها مبلغ عشرة آلاف ديناراً ، وإذ كانت واقعة البناء تحت إشراف بنك الاسكان غير منتجة في النزاع وإن اثبات صورية هذا الاقرار وأن المطعون ضدها ام تقرضها المبلغ الثابت به يخالف مضمون هذا الاقرار المكتوب وبالتالي لا تقبل الشهادة لاثباته عملاً بنص المادة 1/128 من قانون المرافعات بعد أن اعترضت المطعون ضدها على ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى رفض هذا الطلب يكون قد طبق صحيح القانون.

2- مفاد نصوص المواد 14 ، 16 ، 17 من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم 15 لسنة 1979 أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية أو نقله أو تغييره أو زواله يجب قيدها في السجل العقاري

وأن عدم قيدها يترتب عليه أن هذه الحقوق لا تنشأن ولا تنتقل ولا تنتقل ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة لغيرهم ولا يكون لها من الاثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن ولما كان حق سكنى العقار هو من الحقوق العينية العقارية فإنه يتعين قيد الاقرار الصادر من الطاعنة بشأنه في السجل العقاري حتى ينشأ هذا الحق للمطعون ضدها وإذ كان الثابت من الأوراق - وهو ما لم تنازع فيه المطعون ضدها. أن الاقرار سالف البيان لم يقيد في هذا السجل فإنه من ثم لا يكون قد أنشأ لها حق سكنى العقار موضوع الدعوى، ويكون الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر استناداً إلى أن هذا الإقرار لا يرتب حقا عينيا فلا يلزم قيده في السجل العقاري فضلا عن أنه يرتب التزاما بالتسليم مع أن هذا التسليم غير واجب على الطاعنة لأن حق السكنى لم ينشأ بعد ورتب على ذلك رفض طلب طردها من المسكن، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يعيبه ويوجب نقضه في هذا الخصوص.

3- لما كان الحكم المطعون فيه قد أترح الطاعنة نذب خبير لتقدير مقابل انتفاع المطعون ضدها بالسكن المملوك لها استناداً إلى أنه لا مبرر لذلك بعد أن انتهت المحكمة إلى أحقية المطعون ضدها في السكن حتى تستوفي دينها، فإنه طالما أن هذا الحق لم ينشأ لها على ما سلف بيانه فإن الحكم المطعون فيه برفضه هذا الطلب يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون قد شابه قصور في التسبيب وإخلال بحق الدفاع مما يعيبه ويوجب نقضه في هذا الخصوص.

## المحكمة

العليا المدنية بتاريخ 1996/12/30 برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق التمييز والمكتب الفني للمحكمة قدم مذكرة برأيه في الطعن.

وحيث أن الطعن أقيم على سببين تنعى الطاعنة بالوجهين الثاني والثالث من السبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وذلك أنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بصورية الاقرار الصادر منها للمطعون ضدها واستتدت في ذلك إلى عقد المشاركة في بناء المنزل المحرر بينها وبين بنك الإسكان الذي اقرضها المال الذي استخدم في بنائه وإلى شهادة الضابطة في مركز الشرطة التي أقرت المطعون ضدها امامها بصورية هذا الإقرار وإلى انها لاتعمل ولا تملك المال الذي تدعى أنها أقرضته لها وطلبت إحالة الدعوى إلى التحقيق لاثبات تلك الصورية والظروف التي احاطت بتحريه ، وأنه حرر لتمكين المطعون ضدها من الإقامة في السكن لصداقتها بها الا أن المحكمة رفضت هذا الطلب استنادا إلى عدم جواز اثبات ما يخالف مضمون السند المكتوب بشهادة الشهود مخالفة بذلك نص المادة 148 من قانون المرافعات، كما أن المادة (19) من قرار وزير الإسكان رقم 3 لسنة 1976 حظرت على المنتفع ترتيب أي حق عيني على السكن لصالح الغير، كما نص في العقد المحرر بينها وبين بنك الإسكان علي التزام الطاعنة بعدم تأجير المسكن أو التنازل عنه للغير لحين سداد كامل الاقساط فيكون ترتيبها حق السكن على هذا السكن للمطعون ضدها مخالفا لقانون الإسكان ويقع اقرارها بإنشاء هذا الحق باطلا طبقاً لنص المادة 27 من قانون العقود ، وقد اطرحت المحكمة هذا الدفاع بما لا يتفق واحكام القانون.

وحيث أن هذا النعي في جملته مردود ذلك أن البين من الأوراق أن الطاعنة طلبت في لائحة

بعد الإطلاع على الأوراق ، وسماع التقرير الذي تلاه القاضي المقرر والمرافعة، وبعد المداولة.

حيث أن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت على المطعون ضدها الدعوى رقم 9/4614/95/2 أمام المحكمة الكبرى المدنية بلائحة ضمنيتها أنه تملك منزلا كائنا بالمحرق اقامته بقرض من بنك الإسكان على أرض موهوبة لها من سمو أمير البلاد ، وقد حررت للمطعون ضدها إقراراً سوريا بأنها اقتضت منها عشرة الاف دينار، وفي مقابل ذلك فإنها تسمح لها بالإقامة في هذا المنزل والذي ظلت تقيم فيه منذ سبتمبر سنة 1986 وترفض اخلاءه ، ولذلك فهي تطلب طردها منه وإلزامها بأن تؤدي لها مقابل انتفاعها به وقدره 32400 دينار مع الفوائد والمصاريف ، ثم تمسكت في مذكرتها للمحكمة أن الاقرار سالف الذكر لم يقيد في السجل العقاري، ولذلك فإنه لم يرتب للمطعون ضدها حق السكنى في هذا العقار طبقاً لنص المادتين 14 ، 16 من قانون التسجيل العقاري وطلبت نذب خبير في الدعوى لتقدير مقابل انتفاعها به اعتباراً من 1986/9/1. حكمت المحكمة برفض الدعوى استأنفت الطاعنة بالاستئناف رقم 5/471/96/3 وطلبت إحالة الدعوى إلى التحقيق لاثبات صورية هذا الاقرار وأن عملية بناء المنزل تمت تحت إشراف بنك الاسكان وأنها لم تتسلم من المطعون ضدها المبلغ الوارد بالاقرار وبعد ان تمسكت المطعون ضدها بعدم جواز اثبات عكس الثابت بالكتابة بالبينة حكمت محكمة الاستئناف

استثنائها إحالة الدعوى إلى التحقيق لتثبت صورية الاقرار الصادر منها والمؤرخ 1990/12/23 وأن عملية بناء المنزل كانت تحت إشراف بنك الإسكان وأن المطعون ضدها لم تقرضها مبلغ عشرة الاف ديناراً، وإذ كانت واقعة البناء تحت إشراف بنك الاسكان غير منتجة في النزاع وإن اثبات صورية هذا الاقرار وأن المطعون ضدها لم تقرضها المبلغ الثابت به يخالف مضمون هذا الاقرار المكتوب وبالتالي لا تقبل الشهادة لاثباته عملاً بنص المادة 1/128 من قانون المرافعات بعد أن اعترضت المطعون ضدها على ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى رفض هذا الطلب يكون قد طبق صحيح القانون. لما كان ذلك وكان المقصود بالسكن في مجال تطبيق قرار وزير الاسكان رقم (3) لسنة 1976 طبقاً لما نصت عليه المادة الأولى منه كل وحدة سكنية ضمن أى مشروع حكومي لتحقيق غايات قانون الاسكان والقرارات الصادرة تنفيذاً له وكان مسكن الطاعنة مبني على أرض موهوبة لها من سمو أمير البلاد ولا تدخل ضمن أي من المشروعات الحكومية سالفه البيان فإنه لا ينطبق عليه الحظر المنصوص عليه في المادة (19) من هذا القرار بعدم جواز ترتيب أي حق عيني للغير عليه. وإذ كان مخالفة أحكام العقد المحرر بين الطاعنة وبنك الاسكان ينحصر في العلاقة بين طرفيه ولا يمتد أثره إلى الإقرار الصادر من الطاعنة للمطعون ضدها فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى رفض الدفع ببطلان هذا الإقرار لهذا السبب يكون قد صدر في محله ويكون النعي عليه بهذين الوجهين غير سديد.

وحيث أن الطاعنة تنعي بالوجه الأول من السبب الأول وبالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبب ذلك أنها تمسكت بأن المطعون ضدها لم تقيد الاقرار الصادر منها بإنشاء حق السكنى على العقار في

السجل العقاري، مما يترتب عليه أن هذا الحق لم ينشأها طبقاً للمادة (14) من قانون التسجيل العقاري الا أن الحكم أطرح هذا الدفاع بأن هذا الاقرار يترتب التزاماً في ذمة الطاعنة لا شأن له بالتسجيل لأنه لا يترتب حقا عينيا على المسكن في حين أن حق السكنى في هذا المسكن من الحقوق العينية العقارية فكان من الواجب قيد التصرف المنشئ له في السجل العقاري حتى ينشأ لها هذا الحق ، هذا إلى انها طلبت ندب خبير لتقدير مقابل انتفاع المطعون ضدها بالسكن توصلًا لبيان ما إذا كانت قد استوفت المبلغ الذي تدعيه في ذمتها وما تستحق هي زائداً عليه الا ان الحكم رفض هذا الطلب بما لا يبرره.

وحيث أن هذا النعي في محله ذلك أن مفاد نصوص المواد 14 ، 16 ، 17 من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم 15 لسنة 1979 أن جميع التصرفات التي من شأنها حق من الحقوق العينية العقارية أو نقله أو تغييره أو زواله يجب قيدها في السجل العقاري وأن عدم قيدها يترتب عليه أن هذه الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتقرر ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة لغيرهم ولا يكون لها من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن ولما كان حق سكنى العقار هو من الحقوق العينية العقارية، فإنه يتعين قيد الاقرار الصادر من الطاعنة بشأنه في السجل العقاري حتى ينشأ هذا الحق للمطعون ضدها وإذا كان الثابت من الأوراق - وهو ما لم تنازع فيه المطعون ضدها. إن الاقرار سالف البيان لم يقيد في هذا السجل فإنه من ثم لا يكون قد انشأ لها حق سكنى العقار موضوع الدعوى ، ويكون الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر استناداً إلى أن هذا الاقرار لا يترتب حقا عينيا فلا يلزم قيده في السجل العقاري فضلا عن أنه يترتب التزاماً بالتسليم مع أن هذا التسليم غير واجب على الطاعنة لأن حق السكنى لم ينشأ بعد ورتب على ذلك رفض طلب

ينشأ لها على ما سلف بيانه فإن الحكم المطعون فيه برفضه هذا الطلب يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون قد شابه قصور في التسبب وإخلال بحق الدفاع مما يعيبه ويوجب نقضه في هذا الخصوص أيضا.

وحيث أنه لما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة.

طردها من المسكن يكون قد اخطأ في تطبيق القانون مما يعيبه ويوجب نقضه في هذا الخصوص لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أ طرح طلب الطاعة ندب خبير لتقدير مقابل انتفاع المطعون ضدها بالسكن المملوك لها استنادا إلى أنه لا مبرر لذلك بعد أن انتهت المحكمة إلى أحقية المطعون ضدها في السكن حتى لا تستوفى دينها، فإنه طالما أن هذا الحق لم





غلق مطلات - خطأ في تطبيق القانون

—

المبدأ:

إن القضاء بغلق المطلات والمنافذ دون  
مراعاة المسافة المحددة بالمادة 709 من القانون  
المدني يعد خطأ في تطبيق القانون.

ملف رقم 373675

قرار بتاريخ 11 أكتوبر 2006

حيث إن تدعيماً لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكيلته الأستاذة/ سويكي طلحة هدى عريضة تتضمن ثلاثة أوجه للنقض.

قضية: (ش.ع) ضد: (ف.ب)

حيث إن الأستاذ/ ميلي إبراهيم أودع مذكرة جواب في حق المطعون ضده مفادها أن الطعن غير مؤسس يلتزم رفضه.

إن المحكمة العليا

حيث إن النيابة العامة التمسست رفض الطعن بالنقض.

في جلستها العلنية المنعقدة بتاريخ

2005/10/5 بمقرها الكائن بنهج 11 ديسمبر

حيث إن الطعن بالنقض المستوفى لأوضاعه القانونية فهو مقبول شكلاً ويستند إلى ثلاثة أوجه للنقض.

1960 بين عكنون الأبيار.

بناء على المواد (257، 244، 239،

الوجه الأول: المأخوذ من إنعدام الأساس القانوني:

231) وما يليها من قانون الإجراءات المدنية.

والذي يعيب فيه الطاعن على قضاة المجلس تأييدها الحكم المستأنف الذي أعتمد على الخبرة المحررة من طرف الخبير لبيض بوبكر والذي لم يبين فيها النوافذ المستحدثة بالطابق العلوي والباب الأرضي أنها تطل على الساحة العمومية، ومن ثم أنها لا تلحق الضرر بالمطعون ضده مما يجعل القرار منعدم الأساس القانوني فهو معرض للنقض.

وبعد الإطلاع على عريضة الطعن بالنقض المودعة يوم 27 أكتوبر 2004 وعلى مذكرة الرد.

وبعد الإستماع إلى السيد/ عميور السعيد المستشار المقرر في تلوته تقريره المكتوب وإلى السيد بن سالم محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن بالنقض.

الوجه الثاني: المأخوذ من قصور الأسباب:

وذلك لأن قضاة المجلس لم يناقشوا دفوعه بل اكتفوا بالمصادقة على تقرير الخبرة رغم أنها ناقصة لاسيما أنه طالبا بتعيين خبير آخر لأن الخبير اعتمد على رخصة البناء الأولى التي ألغيت بالرخصة الجديدة إلا أنه لم يناقش ذلك ومن هنا يكون القرار منعدم التسبب فهو معرض للنقض.

حيث إن المسمى (ش.ع) طعن بطريق النقض بتاريخ 2004/10/27 القرار الصادر عن مجلس قضاء بشكرة بتاريخ 2004/6/7 والقاضي ب: تأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة سيدي عقبة بتاريخ 2003/12/9.

### الوجه الثالث: المأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون:

وحيث أنه فضلا عن ذلك أن مسألة مراقبة مدى مطابقة البناية لرخصة البناء هي مما يؤوول للمصالح الإدارية المختصة.

وحيث بهذا أن قضاة المجلس بفصلهم كما فعلوا يكونون قد أعبأوا قضاءهم بالخطأ في تطبيق القانون لاسيما المادة 709 من القانون المدني مما يجعله عرضة للنقض والإبطال وذلك دون حاجة لمناقشة بقية الأوجه الأخرى.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المطعون ضده طبقا للمادة: 270 من قانون الإجراءات المدنية.

#### فلهذه الأسباب

#### قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلاً وموضوعاً نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2004/6/7 وإحالة القضية والأطراف أمام نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقاً للقانون مع تحميل المطعون ضده المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الحادي عشر من شهر أكتوبر لسنة ألفين وستة ميلادي من قبل المحكمة العليا الغرفة العقارية والمتركة من السادة:

بودي سليمان رئيس القسم

عميور السعيد المستشار المقرر

والذي يعيب فيه الطاعن على قضاة المجلس اعتمادهم الخبرة الناقصة سيما وأن المادة 709 من القانون المدني التي تمنع على الجار فتح مطلات على جاره بمسافة لا تقل عن مترين إلا إن المادة 710 من القانون المدني تجيز فتح مطل على جاره بمسافة تقل عن 60 سم إذا كان في اتجاه الطريق العمومي خاصة إن المسافة التي تفصل بين ملكيتها تقدر بحوالي 10 أمتار إلا أن قضاة المجلس لم يأخذوا بعين الاعتبار مما يعرض قرارهم للنقض.

وعليه فإن المحكمة العليا:

### عن الوجه الثالث بالأولوية: المأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون:

حيث فعلاً أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتبين منه أن قضاة المجلس بتأييدهم الحكم المستأنف القاضي بالمصادقة على تقرير الخبرة المحررة من طرف الخبير لبيض بوبكر وبحسبها إلزام الطاعن بغلق أي منفذ أو مطل على الجهة الجنوبية للقطعة الترابية رقم 333 من تجزئة زربية الوادي ذكروا في حيثياتهم ان الخبير بين في تقريره أن الطاعن قام بفتح نوافذ وباب بالجهة الجنوبية لأرضه مخالفاً بذلك المواصفات الفنية ورخصة البناء المسلمة له، ومن ثم أن ما قام الطاعن يلحق أضراراً بالمطعون ضده.

حيث يتبين من القرار فيه أن قضاة المجلس ذهبوا إلى القول بغلق جميع المطلات والمنافذ الكائنة بالجهة الجنوبية لأرضه دون أن يتعرضوا لمدى مراعاة الطاعن للمسافة المحددة بالمادة 709 من القانون المدني.

بحضور السيد بن سالم محمد المحامي  
العام وبمساعدة السيد/ قندوز عمر أمين  
الضبط .

فريمش إسماعيل المستشار  
العابد عبد القادر المستشار  
الحبيب محمد الطيب المستشار

## أعمال السمسرة فى المجالات العقارية

—

المبدأ:

السمسار لا يستحق أجره مهما كانت الجهود  
التي بذلها فى تلك الوساطة إلا إذا أدت وساطته  
إلى إبرام العقد.

## جلسة السبت الموافق 2008/2/17

برئاسة فضيلة الشيخ/ د. عبد الله بن راشد  
السيابي- نائب رئيس المحكمة العليا وعضوية كل  
من أصحاب الفضيلة القضاة:  
سالم بن محمد البراشدي - صالح بن محمد  
سالم - إدريس القرشي علي - أحمد عياشي  
الجنوبي

الطعن رقم 2007/548 مدنية ثانية عليا

### الوقائع

-

بعد الإطلاع على سائر الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه القاضي المقرر، تتحصل الدعوى التي تقدم بها... لدى محكمة مسقط الابتدائية الدائرة المدنية بواسطة محاميه من مكتب.... ضد كل من.... و.... ابني..... ويمثلها مكتب.... للمحاماة والاستشارات القانونية طالباً في دعواه بإلزام المدعى عليهما بأن يؤديا له على سبيل التضامن مبلغاً قدره قدره تسعة وستون ألف ريال عماني مؤسسا دعواه لأنه بتاريخ 2007/1/30م حصل على تفويض له من .. في البحث له عن وجود مشتر للبناية رقم (..) الواقعة في جنوب الغبرة خلف مصنع البيبيسي والمفوض من أخيه .... وقد حدد له قيمة البيع وهو مبلغ مليون وخمسمائة ألف ريال عماني وعلى أثر هذا التفويض قام المكلف بتكليف المدعو.... لكونه يعمل في السميرة لإيجاد مشتر على أن تكون العمولة بينهما نصفين وقد قام كل منهما بالبحث وحصلاً على أكثر من مشتر وأبلغ.... بما حصل عليه من الثمن فباع .... البناية والآن هو يطالب بحق

العمولة بنسبة 3% والتي تقدر بنسبة خمسة وأربعين ألف ريال عماني إضافة إلى مبلغ خمسة وعشرين ألف ريال عماني لأن البيع تم على حسب المبلغ الذي حدده البائع، وقد حضر عن المدعى عليه وكيله وقدم مذكرة بالرد جاء فيها أن بيع البناية تم دون أن يكون للمدعى ثمة دخل في إحضار المشتري أو التوسط منه أو من يدعى أنه شريك معه في السمسة علماً بأن المدعى ليس لديه ترخيص بأعمال السمسة في المجالات العقارية وإنما ذلك يخص العمانيين دون سواهم والمذكور ليس عمانياً، وبعد سماع أقوال الطرفين قضت المحكمة الابتدائية بإلزام المدعى عليه الأول بأن يؤدي للمدعى مبلغاً وقدره عشرون ألف ريال عماني، أما عن المدعى عليه الثاني فإن المدعى لم يقدم بينة تثبت أن هناك تفويضا وقع بينه وبين المدعى وقضت برفض دعواه في مواجته.

فلم يلق هذا الحكم قبولاً من المدعى ومن المدعى عليه الأول فاستأنفاه لدى محكمة الاستئناف بمسقط بواسطة محاميها، وقد استمعت محكمة الاستئناف إلى أقوال الطرفين وما جاء به المستأنف الأول بشار من شهود وبعد التحقيق في القضية تبين لها أن الذي اشترى العقار هو المدعو.... مباشرة من المالك دون وساطة من ..... فقضت بقبول الاستئناف شكلاً وبإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى وإلزام المستأنف ضده بالمصروفات عن الدرجتين وفي الموضوع الاستئناف رقم (2007/677م) الذي رفعه المدعى برفضه وإلزام المستأنف بالمصروفات.

فلم يرض الطاعن بهذا الحكم فطعن عليه بالنقض لدى المحكمة العليا بواسطة المحامي المقبول للترافع أمام هذه المحكمة وأرفق مع صحيفة طعنه سند بسداد الرسوم والكفالة وتم

إعلان المطعون ضده بصحيفة الطعن فرد عليها بمذكرة طلب فيها رفض الطعن.

حيث أقيم الطعن على سببين نعى الطاعن بأولهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه على سند من القول: إن التفويض الصادر عن المطعون ضده فوض للطاعن وحده في ترتيب وإعداد بيع العقار بمعرفته وتبعاً لذلك فقد أحضر الطاعن أكثر من مشتر إلى المطعون ضده لشراء العقار بالثمن المتفق عليه، طلب كاتب التفويض وقد أثبت ذلك الشهود إلا أن البيع لم يتم بسبب من المطعون ضده الذي باع العقار بمعرفته بالرغم من أن الطاعن لم يخل بالتزامه وأحضر أكثر من مشتر وبنفس الثمن الذي حدده المطعون ضده، وعليه فإن الطاعن يستحق العمولة المتفق عليها طالما وفي بالتزامه إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل أن سبب عدم إتمام عقد البيع كان بسبب راجع إلى المطعون ضده واعتمد في قضائه المادة الثامنة من قانون السمسرة في المجال العقاري دون الإشارة إلى إخلال المطعون ضده بالتزامه فيكون تبعاً لذلك مشوباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

وحيث نعى الطاعن بالسبب الثاني للطعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسيب والفساد في الاستدلال على سند من القول: إن الحكم المطعون فيه اعتمد في قضائه المادة الثامنة من قانون السمسرة في المجال العقاري دون أن يفسرها التفسير الصحيح لأن مرمي تلك المادة هو إتمام البيع وإبرام العقد وفعلاً قد أبرم البيع وأن المطعون ضده قد استفاد من جهود الطاعن ولو كان ذلك بطريقة غير مباشرة وبما أن البيع قد تم فإن الغاية التي نصت عليها المادة الثامنة قد حصلت وهي إتمام البيع وطالما تم هذا البيع فإن الطاعن يستحق العمولة لأنه لم يخل بالتزامه بناءً على أن أحضر أكثر من مشتر

للمطعون ضده إلا أن هذا الأخير رفض إتمام البيع لأنه باع العقار بمعرفته إذن فإن عدم إتمام البيع راجع إلى المطعون ضده وليس إخلال الطاعن بالتزامه هذا وأن الحكم المطعون فيه توصل إلى نتيجة اعتماداً على أقوال الشهود، إلا أن تلك النتيجة كانت بعيدة كل البعد عن الحقيقة الثابتة بمضمون شهادتهم إذ هذه الأخيرة تفيد أن الطاعن قدم أكثر من مشتر إلى المطعون ضده وبنفس السعر المتفق عليه بالتفويض كما تفيد أن المدعو .... والمدعو ..... ما هما إلا مندوبا المشتري الأول وليس كما جاء بأسباب الحكم المطعون فيه من أن المشتري الذي أحضره الطاعن يدعى ... وكما أكد إلى جانب ذلك الشهود بأن الطاعن قدم إلى المطعون ضده مشترياً آخر خليجي الجنسية إلا أن المطعون ضده رفض إتمام البيع وبيع العقار بمعرفته غير أن الحكم المطعون فيه لم يأخذ من أقوال الشهود إلا مقتطفاً وأخذ بشهادة المشتري التي تضمنت بأنه اشترى العقار من المطعون ضده ولا يعرف الطاعن وأن هذه الشهادة لا تعد دليلاً ضد الطاعن ولا يصح الأخذ بها من عناصر التسيب بما يكون معه تبعاً لذلك الحكم المطعون فيه فاسد الاستدلال وقاصر التسيب خاصة وأنه كان بعيداً عن الوقائع الثابتة فيستوجب طلب نقضه.

وحيث رد المطعون ضده على صحيفة الطعن بمذكرة لاحظ فيها بأن ما جاء بصحيفة الطعن يعد جدلاً موضوعياً ثم أن الحكم المطعون فيه قد أصاب صحيح القانون، كما اعتمد في قضائه على المادة الثامنة من قانون السمسرة رقم 1986/78م لأن ما أدعاه الطاعن من أنه أحضر مشترين للعقار لم يكن سوى قول مرسل هذا وأن بيع العقار تم بمعرفة المطعون ضده دون أن يتوسط فيه الطاعن وأن مشتري العقار أكد بأنه اشترى العقار من المطعون ضده ولا يعرف الطاعن، وعليه فإن الطاعن لا يستحق أجر،

طالما لم يتم البيع بواسطته وعلى ضوء ما ذكر طلب المطعون ضده رفض الطعن موضوعاً.

## المحكمة

-

من حيث الشكل:

حيث استوفى الطعن كافة أوضاعه القانونية فيتعين تبعاً لذلك قبوله شكلاً.

ومن حيث الموضوع:

حيث إن النعي على الحكم المطعون فيه بسببي الطعن المتدخلين فيما بينهما والسالف إيرادهما تفصيلاً بصدور هذا الحكم والمتمثلين في مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفساد الاستدلال والقصور في التسبب غير سديد، ذلك أن المادة 325 من قانون التجارة الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 90/55 تنص على أنه " لا يستحق السمسار أجره إلا إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد"، وتنص المادة (8) من قانون تنظيم أعمال السمسرة في المجالات العقارية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 1986/78 على أنه " لا يستحق السمسار أجره إلا إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه مهما كانت الجهود التي بذلها في تلك الوساطة".

إبرام العقد وإن لم تؤد إلى ذلك فلا يستحق أجره مهما كانت الجهود التي بذلها في تلك الوساطة".

وحيث يخلص من هاتين المادتين أن السمسار لا يستحق أجره إلا إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد وإن لم تؤد إلى ذلك فلا يستحق أجره مهما كانت الجهود التي بذلها في تلك الوساطة.

وحيث لما كان ذلك وكان يبين من أوراق الدعوى ومن التحقيق الذي أجرته محكمة الموضوع أن الذي اشترى العقار موضوع هو المدعو..... ، وذلك من المطعون ضده مباشرة ودون وساطة من الطاعن ، الأمر الذي يكون معه والحالة هذه أن الطاعن لا يستحق الأجره التي يطلبها طالما وأن وساطته لم تؤد إلى إبرام عقد البيع ، وبما أن الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه قد أصاب صحيح القانون وأحسن تطبيق المادتين (325 و8) المذكورتين أعلاه، ويكون تبعاً لذلك النعي عليه بسببي الطعن على غير أساس تعين رفضه.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن موضوعاً طبق المادة (260) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية.

## فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع برفضه.

وحيث يخلص من هاتين المادتين أن السمسار لا يستحق أجره إلا إذا أدت وساطته إلى