

جمهورية مصر العربية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كتاب قضاء النقص في شهر عقاري اعدادالبيوني عبده  
المحامى بالنقص

بسم الله الرحمن الرحيم(فأما الزبد فيذهب جفاء وأما  
ما ينفع الناس فيمكث في الأرض)

الكتاب إهداء إلى :- الشرفاء من السادة المحامين وكل  
باحث قانونى وطالب علم  
هذا الكتاب قابل للتعديل من إعداد مؤسسة البيونى محمود  
أبو عبده وعمرو البيونى محمود أبو عبده للمحاماة  
والاستشارات القانونية للتواصل والاستفسار والاستعلام مدير  
المكتب المحاسب القانونى هانى البيونى محمود أبو عبده  
ت PDF 01273665051 27366505101277960502

الفهرس

(الى ص 27)

(من ص 1

## اولا:- الأحكام القضائية العامة لمحكمة النقض مبادئ المحكمة فى عقارى شهر عقارى

(من ص 27 الى 508)

## ثانيا:- الأحكام القضائية المحكمة النقض مبادئ المحكمة فى شهر عقارى فى:-

1- السجل العينى

(الى 542)

(من ص 508

(من ص 542 الى 653)

2- رسوم الشهر والتوثيق

(من ص 653 الى 698)

3- التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية

## اولا:- الأحكام القضائية العامة لمحكمة النقض « مبادئ المحكمة فى « ش « عقارى شهر عقارى

عقد البيع ولو لم يكن مشهراً. نقله للمشتري جميع الحقوق المتعلقة  
بالمبيع ومنفعته والدعاوى المرتبطة بها من تاريخ إبرام البيع. شمول  
ذلك استحقاق الثمرات والنماء فى المنقول أو العقار. مناطه. أن يكون  
المبيع معيناً بالذات.

الحكم كاملاً

الملكية لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو فى حق الغير إلا بمراعاة  
أحكام قانون تنظيم الشهر العقارى. م 934 مدنى.

الحكم كاملاً

وزير العدل بصفته. هو الممثل لمصلحة الشهر العقارى. مؤداه. اختصاص  
رئيسها فى الطعن بالنقض المتعلق بالدعوى بطلب إلغاء أمر تقدير  
رسوم الشهر العقارى غير مقبول.

الحكم كاملاً

أمين عام الشهر العقاري لا يمثل وزارة العدل أو أي من أجهزتها أمام القضاء مؤداه. عدم جواز اختصاصه في الطعن بالنقض المتعلق بشئونها.

### الحكم كاملاً

وقوع البيع في أحد العقدين المشهرين على الأرض فقط دون المباني المقامة عليها ووقوعه في الثاني على المباني فقط.

### الحكم كاملاً

قرار لجنة التصالح بشأن الرسوم المستحقة لمصلحة الشهر العقاري. إلزام طرفيه به أمام المحكمة. مناطه.

### الحكم كاملاً

وجوب تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد على كل حق عيني عقاري مع وجوب التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها في هامش تسجيل صحيفتها. أثره. المشتري رافع الدعوى. حجية حقه على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداءً من تاريخ تسجيل الصحيفة.

### الحكم كاملاً

بيع ملك الغير. عدم سريانه في حق مالك العين أو ترتيبه انتقال الملكية إلى المشتري ولو وقع على عقار سُجِّل عقده أم لم يُسجل أو أحازه المشتري. الاستثناء. إقرار المالك البيع أو انتقال ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد .

### الحكم كاملاً

ثبوت أن الأرض المباعة بالعقد المسجل غير مزروعة. مؤداه. ملكيتها للحكومة. م 57 من القانون المدني القديم الصادر عام 1883. بيعها لآخر. بطلانه ما لم تجزه الحكومة. م 264 من القانون ذاته. الشهر لا يصح عقداً باطلاً .

### الحكم كاملاً

الشريك في معنى المادة 936/ ب مدني. المقصود به. المالك على الشيوع. المشتري. عدم اعتباره مالكاً إلا بتسجيل عقده ومن وقت التسجيل لا قبله .

### الحكم كاملاً

طلب شطب التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. وزير العدل بصفته يمثلها. أثره. اعتباره خصماً حقيقياً في الدعوى . اختصاصه في الطعن بالنقض . صحيح .

### الحكم كاملاً

ما يُقر به الأب من أنه تبرع بالمال المتصرف فيه للقاصر المشمول بولايته. دليل لصالحه من شأنه إطلاق يده في التصرف في ذلك المال. أثره. للقاصر بعد بلوغه سن الرشد ولوصي الخصومة عنه قبل بلوغ هذه السن أن يثبت بطرق الإثبات كافة عدم صحة هذا البيان ولو كان قد أدرج في عقد مسجل .

### الحكم كاملاً

صدور قرار من وزير التربية والتعليم بالاستيلاء المؤقت على العقار المشتمل على أرض النزاع وتجاوزه مدة الثلاث سنوات المحددة بق 10 لسنة 1990 وعدم اتفائه مع أصحاب العقار على إطالة هذه المدة وعدم اتخاذ إجراءات نزع ملكيته .

### الحكم كاملاً

الإقرار بالملكية في ورقة عرفية لا تنتقل به الملكية ولا يصلح سنداً لرفع دعوى بتثبيت هذه الملكية. علة ذلك. عدم انتقالها في العقار إلا بالتسجيل وانطواء طلب الحكم بصحة ونفاذ الإقرار على التسليم بثبوت الملكية للمقر.

### الحكم كاملاً

ضريبة التصرفات العقارية. اختصاص مأموريات الشهر العقاري تحصيلها مع رسوم التوثيق والشهر وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه الملتمزم بسدادها لحساب المتصرف م 19 ق 157 لسنة 1981.

### الحكم كاملاً

وجوب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية أو أي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من تلك الحقوق سواء اتخذ شكل دعوى مبتدأة أو قدم كطلب عارض أو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو رُدد شفاهاة وأثبت في محضر الجلسة.

### الحكم كاملاً

إجراء الشهر المنصوص عليه في المواد 65 / 3، 103 / 2، 126 مكرر  
مرافعات. ماهيته. انتفاء صلتها بالصفة أو المصلحة في الدعوى وعدم  
تعلقه بالحق في رفعها. مؤداه. اعتباره دعواً شكلياً. خروجه من نطاق  
الدفع بعدم القبول المنصوص عليه في المادة 115 مرافعات.

### الحكم كاملاً

طلب الحكم بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية.  
وجوب شهر هذا الطلب سواء اتخذ شكل دعوى مبتدأة كطلب عارض أو  
طلب انبني عليه طلب تدخل في دعوى قائمة لو كان طلباً بإثبات اتفاق  
الخصوم على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو ورد شفاهة في  
الجلسة.

### الحكم كاملاً

تمسك الطاعنين بملكيتهم لأطيان النزاع بعقد بيع مسجل وأن مورث  
المطعون ضدهم أولاً يضع يده عليها بموجب عقد بيع صادر له من  
المطعون ضده الأخير لم يسجل كما لم يسجل الحكم الصادر بصحته  
ونفاذه. التفات الحكم المطعون فيه عن تناول عقد شراء الطاعنين لعين  
النزاع وعما إذا كانوا تلقوا بموجبه الحق عليها من مالكةها.

### الحكم كاملاً

مكاتب التوثيق بمصلحة الشهر العقاري. اختصاصها بالتصديق على  
توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية ما لم ينص القانون على  
تحديد جهة أخرى غيرها.

### الحكم كاملاً

اختصاصه في الطعن بالنقض. صحيح. رئيس مأمورية الشهر العقاري  
تابع لوزير العدل ولا يمثل مصلحة الشهر العقاري أمام القضاء.

### الحكم كاملاً

صاحب الشأن الذي تأشر على طلبه استيفاء بيان لا يرى وجهاً له أو  
تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك. له أن يطلب من أمين مكتب  
الشهر العقاري إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقماً ووقتياً إلى أن يصدر  
قاضي الأمور الوقفية قراراً فيه. مادتان 35، 36 ق 114 لسنة 1946  
بتنظيم الشهر العقاري المعدل بق 25 لسنة 1976.

### الحكم كاملاً

عقد البيع. ماهيته. عقد رضائي يتم وينتج آثاره بمجرد توافق الطرفين. اشترط قانون المرور التصديق بمعرفة مكاتب التوثيق على توقيع البائع على عقد شراء السيارة كضرورة لنقل ترخيص تسييرها باسم المشتري الجديد لا يغير من طبيعته. علة ذلك . التصديق شرط لقبول المحرر كوسيلة من وسائل إثبات ملكية السيارة.

### الحكم كاملاً

حق السلطة التنفيذية في إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها أو استحداث ما من شأنه مخالفة غرض الشارع.

### الحكم كاملاً

اختصاص مكاتب الشهر العقاري دون غيرها بتسجيل التصرفات المتعلقة بالوقف والوصية، اعتباراً من 1 / 1 / 1947. المواد 1، 4، 5 / 1، 9 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري. مخالفة الحكم فيه ذلك. خطأ في تطبيق القانون.

### الحكم كاملاً

إجراء المفاضلة عند تراحم المشتريين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر .

### الحكم كاملاً

خلو القانون من اشتراط إعدار المشتري للبائع أو إثبات امتناعه عن المثول أمام الشهر العقاري لتوقيع عقد البيع النهائي قبل رفع دعوى صحة التعاقد.

### الحكم كاملاً

انتقال الحقوق العقارية من المورث إلى الورثة. تمامه بمجرد الوفاة. م 13 ق 114 لسنة 1946.

### الحكم كاملاً

عدم انتقالها إلا بشهر الحكم النهائي الصادر بصحة البيع إما بتسجيل هذا الحكم أو التأشير بمنطوقة في هامش تسجيل الصحيفة.

### الحكم كاملاً

الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجبيه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق

على رسم التسجيل لاعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها.

### الحكم كاملاً

الطلبات في الدعوى. اتساعها لما قضت به المحكمة. أثره. عدم اعتباره قضاءً بما لم يطلبه الخصوم. طلب التأشير بالبطلان على العقد المسجل. انطواؤه بطريق اللزوم على طلب الحكم ببطلان العقد.

### الحكم كاملاً

تسجيل العقد وفقاً للبيانات المقدمة إلى مصلحة الشهر العقاري دون أن يعتريه ثمة خطأ مادي في تحرير هذه البيانات لا خطأ. قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان العقد على سند إغفال مصلحة الشهر العقاري بيان صفة المشتري كولي طبيعي عند تحرير العقد المسجل. مخالفة للثابت بالأوراق وخطأ في القانون.

### الحكم كاملاً

تسجيل المدعي صحيفة دعوى صحة التعاقد في تاريخ سابق على شهر عقد بيع صادر من نفس البائع لمشتري آخر. صحة القضاء للمدعي بصحة ونفاذ عقده. قيامه بشهر الحكم الصادر له يترتب عليه انسحاب أثر الشهر لتاريخ تسجيل صحيفة الدعوى.

### الحكم كاملاً

التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة الدعوى. أثره. جعل حق المشتري المحكوم له به حجة على من ترتب له حقوق عينيه على ذات العقار المبيع. تحقق ذات الأثر بشهر الحكم كله.

### الحكم كاملاً

مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع إلى المشتري. انتقالها بالتأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة أو بتسجيل الحكم النهائي. انسحاب أثر التأشير بمنطوق الحكم على هامش تسجيل الصحيفة إلى تاريخ هذا التسجيل.

### الحكم كاملاً

إعلان أمر تقدير الرسوم التكميلية. أثره. فتح باب التظلم منه وقطع  
التقادم الساري لمصلحة المطالب بها. شرطه. مطابقته أصلاً لما  
اشتراطه القانون فيه.

### الحكم كاملاً

رفع المطعون عليه تظلاً من أمر التقدير لا يقطع التقادم. علة ذلك  
إجراء صادر من المدين لا من الدائن ولا يفيد الإقرار بالدين .

### الحكم كاملاً

شهر حق الإرث. ليس شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية للورثة من  
وقت الوفاة. عدم شهر حق الإرث. جزاؤه. منع شهر أي تصرف يصدر من  
الوارث في عقارات الشركة دون منع التصرف ذاته.

### الحكم كاملاً

منع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حقه في الإرث. علة ذلك. المتعامل  
مع المورث له الأفضلية على المتعامل مع الوارث الذي أشهر حقه في  
الإرث.

### الحكم كاملاً

إعفاء عقود تأسيس مشروعات استثمار المال العربي والأجنبي والعقود  
المرتبطة بها من رسم الدمغة ورسوم التوثيق والشهر.

### الحكم كاملاً

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق  
الحكم الصادر بصحته على هامش تسجيلها أو تسجيل الحكم.

### الحكم كاملاً

طلب محو التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. مؤدى ذلك.

### الحكم كاملاً

تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع. حجه على من ترتبت لهم  
حقوق عينية على ذات المبيع.

### الحكم كاملاً

انعقاد التصرف الواجب شهره. أثره. نقل كافة الحقوق التي يرتبها إلى  
من عقد التصرف لمصلحته عدا انتقال الحق العيني. تراخيه حتى تمام  
التسجيل.

### الحكم كاملاً



تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة 15 ق 114 لسنة 1946 أو التأشير بها. أثره. اعتبار حق المدعي الذي تقرر بحكم مؤشر به. حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها مفاد ذلك. استثناء الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل.

### الحكم كاملاً

إشكال العقود والتصرفات. خضوعها لقانون البلد الذي أبرمت فيه. عدم جواز الاحتجاج بأحكام قانون الشهر العقاري والتوثيق المصري رقم 114 لسنة 1946. بشأن عقد الوكالة الصادر خارج مصر.

### الحكم كاملاً

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش التسجيل. أثره. اعتبار حق المشتري حجة على كل من ترتب له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى. المادتان 15، 11 ق 114 لسنة 1946، تسجيل المشتري صحيفة دعواه قبل أن يسجل الطاعن عقده الصادر إليه من ذات البائع.

### الحكم كاملاً

التقسيم. ماهيته. الموافقة على التقسيم. ثبوتها بقرار من المحافظ ينشر في الجريدة الرسمية لا يغني عنه موافقة الجهة القائمة على أعمال التنظيم. علة ذلك. جواز التصرف في الأرض المقسمة. شرطه. صدور قرار بالموافقة على التقسيم وبايداع صورة رسمية منه الشهر العقاري.

### الحكم كاملاً

مؤدى نص المادة 9 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن الملكية في المواد العقارية لا تنتقل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف.

### الحكم كاملاً

أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. ميعاد التظلم منه ثمانية أيام من تاريخ إعلانه. وجوب رفع التظلم بتقرير في قلم كتاب

المحكمة الكائن بدائرتها مكتب الشهر العقاري الذي أصدر الأمر في كافة الأحوال لا محل للتفرقة بين المنازعة في مقدار الرسوم أو في أساس الالتزام.

### الحكم كاملاً

طلب محو التسجيلات الموجهة لمصلحة الشهر العقاري. يجعلها خصماً حقيقاً في الدعوى. اختصاصها في الطعن بالنقض. صحيح.

### الحكم كاملاً

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على بيع عقار. أثره. تسجيل الحكم الصادر فيها ارتداد أثره إلى تاريخ تسجيل الصحيفة. نطاقه.

### الحكم كاملاً

حظر تملك غير المصريين العقارات المبينة والأراضي الفضاء. نطاقه. جزاء مخالفته. البطلان المتعلق بالنظام العام. المواد 1، 4، 5 / 2 من القانون رقم 81 لسنة 1976. مؤدى. ذلك التصرف غير المشهر. اعتباره مبرماً بعد العمل بالقانون المذكور.

### الحكم كاملاً

وجوب إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة قبل شهرها. المادة التاسعة من القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون 25 لسنة 1976. مخالفتها لا بطلان.

### الحكم كاملاً

ما ينتهي فيه الوقف على غير الخيرات. يصبح ملكاً للواقف إن كان حياً وله حق الرجوع فيه فإن لم يكن آلت الملكية للمستحقين الحاليين كل بقدر حصته. دون حاجة إلى شهر إنهاء الوقف.

### الحكم كاملاً

وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية الأصلية. تخلف ذلك. أثر نص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946. خلوه مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ. مؤداه. انتقال ملكية العقار إلى المشتري بتسجيل عقد شرائه ولو نسب إليه التدليس أو التواطؤ مع البائع.

### الحكم كاملاً

النص في القانون 230 لسنة 1951 على بناء منازل تمنح دون مقابل لأصحاب المسكن التي هدمت بكفر أحمد عبده بمدينة السويس لا يترتب عليه بذاته انتقال الملكية إليهم. مؤدى ذلك لزوم تسجيل التصرف باسم من منح إليه المسكن.

### الحكم كاملاً

الملكية في المواد العقارية عدم انتقالها سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل. مؤدى عدم التسجيل بقاء الملكية على ذمة المتصرف م 9 ق 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري.

### الحكم كاملاً

شهر حق الإرث. ليس شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية للورثة. عدم الشهر. جزاؤه منع شهر تصرف الوارث دون منع التصرف ذاته.

### الحكم كاملاً

القسمة غير المسجلة. أثرها. اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه.

### الحكم كاملاً

الاختصاص المقرر للقاضي المستعجل بنظر الطلب الوقتي بمحو التأشير الهامشي في سجل المحررات واجبة الشهر المتضمنة الطعن في التصرفات موضوع تلك المحررات.

### الحكم كاملاً

التأشير بمنطوق الحكم الصادر في دعوى إثبات التعاقد على هامش تسجيل صحيفتها. إجراء مستقل عن تسجيل الحكم الصادر في تلك الدعوى ولا يغني عنه في الاحتجاج به على الغير. م 16 ق 114 لسنة 1946.

### الحكم كاملاً

حق الارتفاق. ماهيته. تكليف ينقل العقار المرتفق به لفائدة العقار المرتفق. عدم حرمان مالك العقار الخادم من مباشرة حقوقه على ملكه. شرطه. عدم المساس بحق الارتفاق .

### الحكم كاملاً

متى كان موضوع الطعن صالح للفصل فيه، وكان قرار وزير الإصلاح الزراعي الصادر بإلغاء عقد تملك الشركة البائعة للمطعون ضده قد تم

شهره بتاريخ 2 / 7 / 1959 فإن شهر محرر المطعون ضده يكون قد استحال من هذا التاريخ ومنه يبدأ تقادم حق المطعون ضده في استرداد الرسم.

### الحكم كاملاً

الملكية في بيع العقارات. عدم انتقالها إلى المشتري إلا بتسجيل عقده أو الحكم الصادر بصحة ونفاذه والتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفة الدعوى. البناء الذي يقيمه مشتري الأرض بعقد غير مسجل. انتقال ملكيته بالاتصاق إلى المشتري الآخر الذي سجل عقده.

### الحكم كاملاً

التصرف في الأراضي المقسمة قبل صدور قرار بالموافقة على التقسيم. جزاؤه البطلان. وقوع التصرف بعد صدور قرار الموافقة على التقسيم وقبل إيداع صورة منه ومن قائمة شروط التقسيم الشهر العقاري. أثره. قابلية التصرف للإبطال.

### الحكم كاملاً

رد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر حكم مرسى المزاد. شرطه. صدور حكم برسو المزاد ثم حكم بإلغائه. م 28 ق 70 لسنة 1964. صدور الإذن من محكمة الأحوال الشخصية للولي الشرعي ببيع أطيان القاصر بالمزاد العلني واعتماد نتيجة هذا المزاد، لا يعتبر كذلك.

### الحكم كاملاً

تصحيح بيانات التسجيل في شأن حدود الأرض المباعة ورقمها لا يعد تصويماً لخطأ مادي. هو تغيير للمحل لا يحتاج به الغير إلا من تاريخ تسجيله.

### الحكم كاملاً

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد. غير مانع من تسجيل بيع آخر صادر من نفس البائع عن ذات العقار.

### الحكم كاملاً

تسجيل مشتري عقده والحصول بموجبه على حكم بتثبيت الملكية. تمام ذلك بعد تسجيل مشتري آخر صحيفة دعواه بصحة التعاقد.

### الحكم كاملاً

التزام صاحب الشأن باللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية في حالة الاعتراض على قرار مكتب الشهر العقاري باستيفاء بيان لا يرى صاحب الشأن وجهاً له أو بسقوط طلبه بسبب ذلك دون سلوك الطريق العادي للتقاضي. اقتضاه على هذه الحالة. م 35 ق 114 لسنة 1946.

### الحكم كاملاً

انتقال الحقوق العقارية من المورث إلى الورثة. تمامه بمجرد الوفاة. عدم شهر حق الإرث. جزاؤه. منع شهر تصرف الوارث في حق من هذه الحقوق. م 13 ق 114 لسنة 1946.

### الحكم كاملاً

التسجيل نظام شخصي يجرى وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات لا يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة. قيام مصلحة الشهر العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني يتم في حدود البيانات المقدمة من أصحاب الشأن والأوراق المؤيدة لها. إجراء الشهر بعد التحقيق من صحة هذه البيانات لا مسئولية.

### الحكم كاملاً

الوكالة المستترة. نطاقها. تسجيل البيع الصادر للوكيل المسخر. أثره. نقل الملكية من الغير للموكل المستتر مباشرة في العلاقة بين الوكيل والموكل.

### الحكم كاملاً

الملكية في المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل.

### الحكم كاملاً

ملكية الشفيع للعقار الذي يشفع به وقت قيام سبب الشفعة. شرط لجوازها.

### الحكم كاملاً

الأثر المترتب على التسجيل. الأصل فيه أن يكون من تاريخ حصوله. عدم انسحابه إلى الماضي - استثناء المادتين 15، 17 ق 114 لسنة 1946 بشأن انسحاب أثر التأشير بالحكم الصادر في دعاوى صحة التعاقد إلى تاريخ تسجيل صحفها. عدم جواز التوسع فيه أو القياس عليه.

## الحكم كاملاً

أفضلية المشتري من المورث على المشتري من الوارث ولو سجل الأخير عقده أولاً. شرطه قيامه بتسجيل عقده أو شهر قيامه خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث.

## الحكم كاملاً

التأشير بمنطوق الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد أو تسجيله كاملاً. ارتداد أثره إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى. مؤدى ذلك. حق المشتري في الاحتجاج قبل كل من ترتب له حق عيني على العقار المبيع رضاء أو قضاء منذ تسجيل الصحيفة.

## الحكم كاملاً

الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري. تعريفه. تسجيل المشتري لحصه شائعة، عقده قبل تسجيل عقد القسمة. اعتباره من الغير ولا يحتج عليه بهذه القسمة. أثر ذلك.

## الحكم كاملاً

المفاضلة في التسجيل. شرط ثبوتها. تطابق المبيع في التصرف وإشهار التصرف. تسجيل تنبيه نزع الملكية بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وقبل تسجيل صحيفة تعديل الطلبات بالنسبة للمبيع. الحكم بأفضلية تسجيل التنبيه صحيح.

## الحكم كاملاً

عقد البيع ولو لم يكن مشهوراً. أثره. انتقال كافة الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به إلى المشتري. حقه في استلام المبيع وطرد الغاصب منها.

## الحكم كاملاً

الدعاوى الواجبة الشهر. بيانها. م 15 ق 114 لسنة 1946 مشاركة التحكيم لا تعد من قبيل التصرفات أو الدعاوى المذكورة.

## الحكم كاملاً

قيد أمر الاختصاص. جوازه في أي وقت بعد صدور الأمر. عدم وجوب إعلان المدين بالأمر قبل قيده.

## الحكم كاملاً

دعوى فسخ عقد بيع العقار المسجل. عدم تسجيلها أو التأشير بها على هامش العقد. أثره لا حجية للحكم الصادر فيها بالفسخ قبل الغير حسن النية الذي اكتسب حقاً عينياً على العقار. الغير سيء النية. زوال حقه بالفسخ ولو كان قد سجل عقده قبل تسجيل دعوى الفسخ.

### الحكم كاملاً

التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري المنازعة بشأن طبيعة المحرر من أنه عقد تعاوني من عدمه منازعة في أساس الالتزام بالرسم وليس في تقديره.

### الحكم كاملاً

إشهار الورثة للوصية في العقارات خضوعها للرسم النسبي بواقع 7% من قيمة العقار لا يغير من ذلك أن يكون مضمونها مطابقاً لأحكام الإرث من عدمه.

### الحكم كاملاً

أمر تقدير الرسوم التكميلية الخاصة بالشهر العقاري. الحكم الصادر في التظلم من التقدير. عدم قابليته للطعن. المنازعة بشأن وقت تقدير قيمة العقار. منازعة في التقدير. عدم جواز استئناف الحكم الصادر فيها.

### الحكم كاملاً

وجوب إثبات أصل ملكية البائع لقبول طلب شهر عقد البيع. المحررات المؤشر عليها بصلاحياتها للشهر وعقود القسمة العرفية اللاحقة لصدور قانون الشهر العقاري 114 لسنة 1946 عدم صلاحيتها في إثبات أصل الملكية.

### الحكم كاملاً

الواقعة المنشئة لاستحقاق رسم التسجيل هي التوثيق في العقود الرسمية أو التصديق على التوقيعات في العقود العرفية اختصاص أمين مكتب الشهر العقاري باصدار أمر تقدير الرسوم التكميلية.

### الحكم كاملاً

الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع، وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة، وأما من تلقى من أحد

الشركاء حقاً مفرزاً فإنه لا يعتبر غيراً ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة .

### الحكم كاملاً

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التي يرفعها المشتري. إحداث أثره بالنسبة لجميع من ترتب لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد حصوله. عدم زوال هذا الأثر بتصحيح شكل الدعوى بدخول النائب القانوني عن المشتري للحكم له بالطلبات التي تضمنتها الصحيفة المسجلة .

### الحكم كاملاً

المقصود بالشهادة العقارية المنصوص عليها في المادة 631 مرافعات سابق. نوعاها. إيجابية وتشمل ما ثبت بالفهرس المعد لذلك من تسجيلات أو قيود مرتبة على العقار. سلبية إذا خلا الفهرس من ذلك.

### الحكم كاملاً

الأفضلية لرافع دعوى صحة التعاقد. شرطها. أن يكون المبيع المحدد في صحيفتها الأسبق تسجيلاً، هو بذاته المبيع الوارد بالعقد موضوع الدعوى.

### الحكم كاملاً

وجوب شهر حقوق الامتياز العقارية بقيدتها في خلال عشر سنوات من تسجيل العقود المرتبة لها أو من تاريخ العمل بالقانون رقم 114 لسنة 1946 .

### الحكم كاملاً

العقد الرسمي في معنى المادة 457 من قانون المرافعات السابق. صلاحيته للتنفيذ به جبراً دون حاجة للالتجاء إلى القضاء.

### الحكم كاملاً

تعديل الطلبات بذلك دون تسجيل صحيفة التعديل بعد تسجيل عقد البيع الصادر من البائع الأصلي لمشتري آخر. المفاضلة في هذه الحالة لا تكون إلا بين الطلبات المعدلة وبين عقد المشتري الآخر المسجل وهو الأفضل.

### الحكم كاملاً



قيام مصلحة الشهر العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني يتم في حدود البيانات المقدمة من أصحاب الشأن والأوراق المؤيدة لها. إجراء الشهر بعد التحقق من صحة هذه البيانات لا مسئولية.

### الحكم كاملاً

الامتياز المقرر في المادة 1148 من القانون المدني للمقاولين على المنشآت التي عهد إليهم في تشييدها نظير المبالغ المستحقه لهم لا يسري على الغير إلا إذا أشهر بالقيد.

### الحكم كاملاً

دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع في شأن العقود واجبة التسجيل. وجوب تسجيل صحيفة الدعوى إذا لم يسجل العقد أو التأشير على هامش تسجيله أو التأشير بمنطوق الحكم فيها. هذا التسجيل أو التأشير يجعل الحق العيني حجة على من ترتبت لهم حقوق - على سبيل الاستثناء.

### الحكم كاملاً

احتجاج المدعي في دعوى صحة التعاقد بالحكم الذي يصدر لصالحه ضد من آل إليه حق عيني على العقار المبيع من المدعى عليه (البائع) وإعلان الغير به.

### الحكم كاملاً

تقدير ثمن الأطيان الزراعية وفقاً لقوانين الرسوم القضائية والشهر والإصلاح الزراعي. مناطقها تطبيق أحكام تلك القوانين. عدم تعديها إلى تقرير أسعار المثل في معاملات الناس.

### الحكم كاملاً

تعلق أحكام القانون 114 لسنة 1946 بالنظام العام. عدم جواز مخالفتها فيما يتعلق بانتقال ملكية العقار بمقولة اعتبار لجنة التقدير أصول المنشأة المؤممة وخصوصها مملوكة للمشتري دون البائع بالمخالفة لأحكام القانون المذكور.

### الحكم كاملاً

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير بالحكم. أثرهما. جعل حق المدعي حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى.

## الحكم كاملاً

صدر حكم بصحة التعاقد لا يعفي المشتري من تقديم كافة المستندات الدالة على ملكية البائع. المادة 27 من القانون 114 لسنة 1946 بشأن الشهر العقاري.

## الحكم كاملاً

نص المادة 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 نص عام ينطبق على دائني التركة وارثين كانوا أو غير وارثين. لأي دائن إذا أشر بدينه في هامش تسجيل إسهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث أن يحتج بحقه.

## الحكم كاملاً

الحائز في التنفيذ العقاري. من اكتسب ملكية عقار مرهوناً وحقاً عينياً عليه بموجب سند مسجل سابق على تسجيل تنبيه نزع الملكية دون أن يكون مسئولاً شخصياً عن الدين. الاستناد إلى عقود غير مسجلة. عدم كفايته.

## الحكم كاملاً

بيع العقار بعقد غير مسجل. أثره. إنشاء التزامات شخصية بين طرفيه. بقاء الملكية للبائع. انتقالها إلى ورثته. تصرف الوارث في ذات العقار. صحيح. الأفضلية بين المشتريين. مناطها. التسجيل مع مراعاة أحكام شهر حق الإرث.

## الحكم كاملاً

انتقال الحقوق العينية العقارية للورثة من وقت وفاة المورث. عدم شهر حق الإرث. جزاؤه. منع شهر أي تصرف يصدر من الوارث في عقارات التركة دون منع التصرف ذاته.

## الحكم كاملاً

المعول عليه في نقل الملكية ليس بالأسبقية في تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد.

## الحكم كاملاً

إجراء المفاضلة عند تزامم المشترين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التديس أو التواطؤ مع البائع .

### الحكم كاملاً

الغير في حكم المادة 10 من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقاً عينياً على العقار الشائع على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بشهر هذا الحق قبل شهر سند القسمة.

### الحكم كاملاً

أحال المشرع في المادة التاسعة من القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل والحفظ والمعدلة بالقانون رقم 63 لسنة 1948 إلى القانونين رقمي 90 و 91 لسنة 1944 في شأن رد رسوم التسجيل .

### الحكم كاملاً

مؤدى المادة العاشرة من القانون 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري، اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه.

### الحكم كاملاً

المقصود بالغير في حكم المادة 10 من القانون 114 لسنة 1946، هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله قبل سنة القسمة.

### الحكم كاملاً

لم يرتب الشارع حقاً لصاحب الشأن في الطعن المباشر في قرارات مأمور الشهر العقاري باستيفاء بيانات أو مستندات متعلقة بطلبات الشهر. جواز طلب الشهر مؤقتاً.

### الحكم كاملاً

تنظيم شهر التصرفات العقارية وحماية الائتمان العقاري هو هدف الشارع بالأحكام الواردة في الم 12 و 58 الق 114 / 46 شهر عقاري، 1114 و 1054 مدني اعتبارها متعلقة بالنظام العام والقواعد التي قررتها أمرة لا تسوغ مخالفتها بمقولة إن من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها.

## الحكم كاملاً

مؤدى المادة 10 من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري. تسجيل عقد القسمة أو الحكم المقرر لها حق شرع لفائدة الغير. له أن يرتضى القسمة غير المسجل عقدها أو حكمها ويتنازل عن هذا الحق.

## الحكم كاملاً

الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة بطلب شهر محرر أشرت عليه مأمورية الشهر العقاري باستيفاء بيانات. هو الالتجاء إلى جهة غير مختصة. القانون رقم 114 لسنة 1946.

## الحكم كاملاً

إن القانون جعل شهر الحقوق العينية عن طريق تسجيلها إعلماً لكل أحد بوجود الحق العيني الذى شهر بحيث يكون حجة على جميع أرباب الحقوق الذين تلقوا حقوقهم وهو مقيد بالسجل، إذ أنهم حينئذ يعتبرون قانوناً عالمين بوجوده، ولا حجة له على الذين تلقوا حقوقهم وهو غير مقيد بالسجل.

## الحكم كاملاً

ثانياً:- الأحكام القضائية المحكمة النقض « مبادئ المحكمة

فى « ش » عقارى شهر عقارى فى :-

1- السجل العيني

2- رسوم الشهر والتوثيق

3- التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية

## السجل العيني

سريان نظام السجل العيني على الأراضي الزراعية في المدن والقرى الخاضعة لهذا النظام لازمه. صدور قرار من وزير العدل. نطاقه.

## الحكم كاملاً

عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية للسجل العيني. مناطه. رفعها إليه خلال السنة الأولى من العمل بالقانون. المادتان 21، 22 ق 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني .

## الحكم كاملاً

تسجيل المشتري عقده لا يكفي وحده لنقل ملكية المبيع إليه. وجوب أن يكون البائع له مالاً حتى تنتقل ملكيته إلى المشتري. مؤداه. صحة القول بأن زوال سند البائع وهو حكم الشفعة يمتد إلى عقد شراء الطاعنين الستة الأوائل المسجل. علة ذلك .

## الحكم كاملاً

جواز قيدها في السجل العيني متى رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال خمس سنوات من تاريخ سريان نظام السجل العيني على القسم المساحي الذي يوجد بدائرتة العقار.

## الحكم كاملاً

التأشير بالحكم النهائي الصادر في الدعوى التي قيدت صحيفتها في السجل العيني خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً. أثره. اعتباره حجة على الغير ممن ترتبت لهم حقوق عينية على العقار .

## الحكم كاملاً

# الأحكام القضائية « لمحكمة النقص » مبادئ المحكمة في شهر عقارى رسوم الشهر والتوثيق

القانون رقم 6 لسنة 1991 بشأن تعديل بعض أحكام القرار بق 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون المرافعات المدنية والتجارية. هدفه.

## الحكم كاملاً

الحكم بعد دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهرة وتحصيل رسم تكميلي بعد اتخاذ إجراءات الشهر

## الحكم كاملاً

نظام التحري المعمول به في ظل القانون 70 لسنة 1964. إلغاؤه  
بالقانون 6 لسنة 1991. المطالبة اللاحقة لعملية الشهر

## الحكم كاملاً

القضاء بعدم دستورية البند "ب" من المادة 21 من القرار بقانون 70  
لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - قبل تعديلها بق 6 لسنة  
1991 - وبعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات  
المبينة .

## الحكم كاملاً

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة  
الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهرة ونظام  
تحصيل رسم تكميلي عن الزيادة التي قد تظهر في القيمة. أثره. تجرد  
أمر التقدير التكميلي المتظلم منه الصادر بناءً على هذا التحري من  
سند القانوني. لازمه. وجوب إلغاءه.

## الحكم كاملاً

نظام التحري الذي يجيز لمصلحة الشهر والتوثيق بعد إتمام الشهر تقدير  
قيمة الأموال موضوع المحرر المشهر بأكثر مما تضمنه والمطالبة بفروق  
الرسوم المستحقة. إلغاؤه بالقانون 6 لسنة 1991 المعدل للقانون 70  
لسنة 1964. تحصيل ما لم يؤد من رسوم مستحقة. قصره على حالتي  
الخطأ المادي والغش.

## الحكم كاملاً

قضاء المحكمة الدستورية العليا في أسباب حكمها المرتبطة ارتباطاً  
وثيقاً بالمنطوق بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية  
للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهرة ونظام تحصيل رسم  
تكميلي عن القيمة الزائدة التي قد يُظهرها التحري.

## الحكم كاملاً

الحكم بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للأراضي  
الزراعية المرفوع عنها الضريبة لوقوعها في ضواحي المدن. أثره. وجوب  
إلغاء أمر التقدير التكميلي المتظلم منه الصادر بناءً على هذا النظام

لتجرده من سنده القانوني. ندب المحكمة خبيراً لبيان مدى سلامة هذا التقدير بعد تمام عملية الشهر واستكمال إجراءاتها لا أثر له.

### الحكم كاملاً

قضاء المحكمة الدستورية العليا في أسباب حكمها المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة ونظام تحصيل رسم تكميلي عن القيمة الزائدة التي قد يُظهرها التحري. أثره. وجوب إلغاء أمري التقدير التكميليين المتظلم منهما الصادرين بناءً على هذا التحري.

### الحكم كاملاً

تمسك المتظلم ضده أمام محكمة أول درجة بسقوط الحق في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية لرفعه بعد الميعاد. قضاؤها برفضه وبرفض التظلم. اعتبار الدفع قائماً أمام محكمة الاستئناف قانوناً باستئناف المتظلم.

### الحكم كاملاً

الدفع بعدم قبول التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية لعدم رفعه في الميعاد دفع شكلي عدم اعتباره دفعاً بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة 115 مرافعات.

### الحكم كاملاً

قرار لجنة التصالح بشأن الرسوم المستحقة لمصلحة الشهر العقاري. إلزام طرفيه به أمام المحكمة.

### الحكم كاملاً

نظام التصالح المنصوص عليه بالمادة 34 مكرراً/ 1 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991. الغرض منه. إنهاء المنازعات بين أصحاب الشأن وبين مصلحة الشهر العقاري بشأن تقدير رسوم التوثيق والشهر.

### الحكم كاملاً

القانون 6 لسنة 1991 المعمول به من 14 / 3 / 1991 والمعدل للمادة 21 من القانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم الشهر التوثيق. اقتصاره على استحداث وسائل مغايرة لتحديد قيمة العقارات محل الشهر.

### الحكم كاملاً

رسوم شهر المحررات المطلوب تسجيلها. استحقاقها بمجرد تمام الشهر ولو استطال تحديدها بصفة نهائية إلى حين.

### الحكم كاملاً

تقدم الحق في المطالبة باسترداد الضرائب والرسوم بمضي ثلاث سنوات من يوم دفعها. م 2/337 مدني. شرطه. أن يكون المبلغ الذي حصلته الدولة قد دفع باعتباره ضريبة أو رسماً وأن يكون تحصيله قد تم بغير حق.

### الحكم كاملاً

تحصيل مكتب الشهر العقاري المبلغ المطالب برده باعتباره فرق رسم نسبي تبرع نفاذاً لتعليمات مصلحة الشهر العقاري السارية وقت التحصيل. صدور قرار لاحق بإلغاء هذه التعليمات وعدم انقضاء خمسة عشر عاماً من تاريخ صدور هذا القرار وحتى تاريخ رفع الدعوى باسترداد هذا المبلغ. أثره. عدم سقوط الحق في الاسترداد بالتقدم.

### الحكم كاملاً

خروج الطعون في أوامر تقدير رسوم التوثيق والشهر المرادة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية من ولاية القضاء العادي.

### الحكم كاملاً

القضاء بقبول التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري شكلاً. جواز استئنافه. عدم سريان **ميعاد الاستئناف إلا بعد صدور الحكم المنهني للخصومة كلها ولو كان الحكم الأخير غير قابل للطعن فيه.**

### الحكم كاملاً

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابلية للطعن متى فصل في منازعة بشأن تقدير هذه الرسوم.

الحكم كالتمسك بخطأ أمر التقدير لعدم تطبيقه النص الوارد في القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر الواجب إخضاع العين محل التصرف - حسب طبيعتها - له وصولاً لتقدير الرسم



المستحق. منازعة في مقدار الرسم بغية إنقاظه. عدم قابلية الحكم الصادر فيها للطعن.

### الحكم كاملاً

النص في المادة 26 من ق 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم التوثيق والشهر - على رفع التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية إما أمام المحضر عند إعلان الأمر أو بتقرير في قلم الكتاب سواء كانت المنازعة في مقدار الرسوم أو تناولت أساس الالتزام.

### الحكم كاملاً

جواز استئناف الأحكام الصادرة بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب وقوع بطلان في الحكم أو في الإجراءات أثر فيه. م 321 مرافعات.

### الحكم كاملاً

المقرر- في قضاء هذه المحكمة- أن الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجببه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل باعتبار أن مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها.

### الحكم كاملاً

وجوب إتباع أسس تقدير الرسوم المعمول بها في القانون 70 لسنة 1964 إذا كان المحرر ثابت التاريخ قبل أول يناير 1980 .

### الحكم كاملاً

الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجببه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل لاعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها.

### الحكم كاملاً

"أصحاب الشأن" في مفهوم نص المادة 25 من القانون 70 لسنة 1964 قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991. هم طالبي شهر المحرر المطلوب تسجيله.

### الحكم كاملاً

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية. عدم قابليته للطعن متى فصل في منازعة في تقدير الرسم. فصله في منازعة أخرى، خضوعه للقواعد العامة في الطعن. م 26 ق 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديله بق 6 لسنة 1991.

### الحكم كاملاً

أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. لذوي الشأن التظلم منه خلال ثمانية أيام من تاريخ إعلانه.

### الحكم كاملاً

الإعلان الذي يبدأ منه سريان ميعاد التظلم من أمر تقرير الرسوم التكميلية للشهر العقاري. شرطه. أن يكون بنسخه رسمية من الأمر ذاته متضمنة مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحزر المستحقة عنه هذه الرسوم والأشخاص الملزمين بها.

### الحكم كاملاً

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابليته للطعن متى فصل في المنازعة بشأن تقدير الرسوم.

### الحكم كاملاً

أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري . وجوب رفع التظلم منه أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب في كافة الأحوال .

### الحكم كاملاً

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابليته للطعن متى فصل في منازعة بشأن تقدير هذه الرسوم .

### الحكم كاملاً

أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري . وجوب رفع التظلم منه إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب لا محل للتفرقة بين المنازعة في مقدار الرسوم أو في أساس الالتزام .

### الحكم كاملاً

أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري، وجوب رفع التظلم منه بتقرير في قلم كتاب المحكمة الابتدائية في كافة الأحوال.

### الحكم كاملاً

لئن كان الحكم قد أخطأ في بعض مواضعه في ذكر تواريخ عقدي الشراء وطلبي الشهر المقدمين، عنهما إلا أن ما ذكره من ذلك لا يعدو أن يكون خطأ مادياً لا ينال من حقيقة الواقعة كما استظهرها الحكم ولا أثر له في النتيجة التي انتهى إليها.

### الحكم كاملاً

استحقاق رسوم تكميلية على المحرر الشهر. اختصاص أمين مكتب الشهر العقاري باصدار أمر بتقديرها لا محل للتفرقة بين حالة الخلاف على تقدير قيمة العقارات أو مبدأ استحقاق الرسم.

### الحكم كاملاً

عدم جواز رد رسوم الشهر العقاري (رسوم التسجيل) في حالة عدول ذوي الشأن عن الإجراء الذي حصل عنه الرسم. سريان قانون الرسوم القضائية والتوثيق والرسوم أمام المحاكم الشرعية في مواد الشهر العقاري فيما يتعلق بتقدير الرسوم وتحصيلها وردها والمنازعة فيها.

### الحكم كاملاً

## التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية

بوابة الأحكام القضائية « محكمة النقض » كل مبادئ المحكمة « ش « عقارى » <شهر عقارى « رسوم الشهر والتوثيق « الشهر « التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية « الرسوم « تقدير « أمر « من خضوع الأحكام من حيث جواز الطعن فيها للقانون الساري وقت صدوره. مؤدى ذلك. الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية في ظل القانون 6 لسنة 1991. خضوعها من حيث جواز الطعن فيها للقواعد العامة في قانون المرافعات .

## الحكم كاملاً

تحصيل ضريبة التصرفات العقارية بذات إجراءات تحصيل رسوم التوثيق والشهر طبقاً للقانون 157 لسنة 1981. مؤداه. الطعن فيها يكون بالطريق المنصوص عليه في القانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر .

## الحكم كاملاً

النص في المادة 26 من ق 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم التوثيق والشهر - على رفع التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية إما أمام المحضر عند إعلان الأمر أو بتقرير في قلم الكتاب لا يمنع ذوي الشأن أن يسلكوا الطريق العادي في رفع الدعاوى .

## الحكم كاملاً

القضاء بقبول التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري شكلاً. جواز استئنافه. عدم نشوء الحق فيه إلا بعد صدور الحكم المنهني للخصومة كلها ولو كان الحكم الأخير غير قابل للطعن فيه لفصله في منازعة بشأن تقدير هذه الرسوم والقضاء بعدم جواز استئناف الحكم الأول تبعاً لعدم جواز استئناف الحكم الأخير. خطأ.

## الحكم كاملاً

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم. م 26 ق 70 لسنة 1964 قبل تعديله بق 6 لسنة 1991. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة للطعن الواردة في قانون المرافعات.

## الحكم كاملاً

التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية بالتقرير به أمام المحضر أو في قلم الكتاب. مناطه. صدور أمر التقدير وإعلان أولي الشأن بنسخة رسمية منه متضمنة بيان مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحزر المستحق عنه هذه الرسوم وتعيين الأشخاص الملزمين به.

## الحكم كاملاً

الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في منازعة في

تقدير هذه الرسوم ولو خالف القانون في هذا الشأن. فصله في  
منازعات أخرى.

### الحكم كاملاً

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية. عدم قابليته  
للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم.

### الحكم كاملاً

إعلان ذوي الشأن بأمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر  
العقاري. عدم التظلم منه خلال الميعاد المقرر.

### الحكم كاملاً

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية على المحرر  
المشهر. عدم قابليته للطعن متى فصل في المنازعة بشأن تقدير  
الرسم. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة في  
الطعن .

### الحكم كاملاً

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة  
لشهر العقاري. عدم قابليته للطعن متى فصل في المنازعة بشأن  
تقدير الرسم. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة في  
الطعن .

### الحكم كاملاً

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية. عدم قابليته  
للطعن إذا فصل في المنازعة في تقدير هذه الرسوم.

### الحكم كاملاً

اتخاذ قيم العقارات الموضحة بالمحركات أساساً لتقدير رسوم التسجيل.  
إن لم توضح هذه القيم أو كانت لا تمثل الحقيقة تتبع الأسس التي نص  
عليها المشرع في المادة 9 / 1 من القانون رقم 92 لسنة 1944. قيام  
هذه الأسس على تقديرات حكمية. يجوز لمصلحة الشهر العقاري في  
كل الأحوال أن تلجأ إلى التقدير بمعرفة خبير تنديه .

### الحكم كاملاً

الأوامر الصادرة من أمين الشهر العقاري بتقدير الرسوم التكميلية. عدم جواز التنفيذ بها إلا بعد صيرورتها نهائية بفوات ميعاد المعارضة دون رفعها من ذي الشأن أو بالفصل فيها إن كانت قد رفعت.

**الحكم كاملاً**

أمر تقدير الرسوم التكميلية الصادر من أمين الشهر العقاري ليس مما ينص القانون على شموله بالنفاذ المعجل حتى يصح التنفيذ به قبل صيرورته نهائياً.

**الحكم كاملاً**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**الأحكام القضائية العامة لمحكمة النقض « مبادئ المحكمة  
فى « ش « عقارى شهر عقارى  
السجل العيني-رسوم الشهر والتوثيق**

**عقد البيع ولو لم يكن مشهراً. نقله للمشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته والدعاوى المرتبطة بها من تاريخ إبرام البيع. شمول ذلك استحقاق الثمرات والنماء فى المنقول أو العقار. مناطه. أن يكون المبيع معيناً بالذات.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 50 - ص 20

جلسة 12 من أكتوبر سنة 2003

برئاسة السيد المستشار/ فتحي عبد القادر خليفة - رئيس محكمة النقض، وعضوية السادة المستشارين ريمون فهيم اسكندر، الدكتور/ رفعت محمد عبد المجيد، كمال محمد محمد نافع، أحمد محمود أحمد مكي، يحيى إبراهيم كمال الدين عارف، محمود رضا عبد العزيز الخضيرى، حماد الشافعي السنتريس، محمد بكر غالي، إبراهيم محمد عبده الطويلة وعبد الصمد عبد العزيز دعبس - نواب رئيس المحكمة.

(ج)

## الطن رقم 680 لسنة 64 القضائية "هيئة عامة"

(1 - 3) بيع. عقد. شهر عقاري. عرف. غصب. ريع. حق. حكم "عيوب التدليل: الخطأ في تطبيق القانون: ما يعد كذلك".

(1) عقد البيع ولو لم يكن مشهراً. نقله للمشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته والدعاوى المرتبطة بها من تاريخ إبرام البيع. شمول ذلك استحقاق الثمرات والنماء في المنقول أو العقار. مناطه. أن يكون المبيع معيناً بالذات. الاستثناء. وجود اتفاق أو عرف مخالف للمشتري طلب تسليم العين المبيعة وطرده الغاصب منها واستيلاء ريعها منه. اعتبار هذا الريع تعويضاً عن غصب ما يستحقه المشتري من ثمرات المبيع الذي حق له تسلمه وطرده من لا سند له في وضع يده عليه. المواد 418، من 428 إلى 455، 458 فقرة 2 من القانون المدني والمذكرة الإيضاحية له تعليقاً على هذه الفقرة.

(2) عقد البيع ولو لم يكن مشهراً. أثره. انتقال جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته والدعاوى المرتبطة بها إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع. سريان ذلك على الثمرات والنماء في العقار والمنقول على حد سواء ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات. الاستثناء. وجود اتفاق أو عرف يخالف ذلك. للمشتري طلب تسليم العين المبيعة وطرده الغاصب منها واستيلاء ريعها منه.

(3) طلب الطاعن إلزام المطعون ضدهم بريع أطيان اشتراها بعقد ابتدائي مع طردهم منها وتسليمها إليه لأن وضع يدهم عليها بغير سند قانوني. رفض الحكم المطعون فيه له استناداً إلى أنهم يضعون يدهم عليها قبل شراء الطاعن لها وأنه لم يتسلمها مرتباً على ذلك قضائه بتأييد الحكم المستأنف الصادر برفض الدعوى. خطأ.

1 - المشرع عرف البيع فيما نص عليه في المادة 418 من القانون المدني بأنه: ".... عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي" وحدد التزامات البائع فيما أورده بالمواد من 428 إلى 455 وألزمه في أولاها بأن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري كما أوجب عليه - فيما ضمنته المواد 431، 432، 435 - تسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع بما في ذلك ملحقات المبيع وما أعد بصفة دائمة لاستعماله وذلك بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن

من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً، ثم رتب - فيما ضمنه نص المواد من 439 إلى 455 - أحكام ضمان البائع ومنها ضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل أجنبي على النحو والشروط الواردة بهذه المواد، واستتبع ذلك بيان التزامات المشتري وأورد المادة 458 متضمنة النص في فقرتها الثانية على أن "وللمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره" وأشارت المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المدني تعليقاً على هذا النص "أن البيع غير المسجل كالبيع المسجل من حيث استحقاق المشتري للثمرات" وهو ما يدل جميعه على أن عقد البيع - ولو لم يكن مشهراً - ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع ومنها استحقاق الثمرات والنماء في المنقول والعقار على حد سواء ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك، كما ينقل إليه الدعاوى المرتبطة بها بما في ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها واستيلاء ريعها منه باعتبار أن هذا الريع تعويض عن غصب ما يستحقه المشتري من ثمرات المبيع الذي حق له تسلمه وطرد من لا سند له في وضع يده عليه، وهو جزء من الحق المقرر للمشتري على المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف.

2 - يترتب على عقد البيع - ولو لم يكن مشهراً - انتقال جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع ومنها الثمرات والنماء في المنقول والعقار على حد سواء إلى المشتري - ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات - ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك، كما تنقل إليه الدعاوى المرتبطة بها بما في ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها واستيلاء ريعها منه.

3 - لما كان الحكم المطعون فيه قد رفض طلب الطاعن إلزام المطعون ضدهم بريع أطيان اشتراها بعقد ابتدائي مع طلب طردهم منها وتسليمها إليه لأن وضع يدهم عليها بغير سند قانوني استناداً إلى أن المطعون ضدهم "يضعون يدهم على الأرض محل النزاع قبل شراء المستأنف - الطاعن - لها وأنه لم يتسلم الأرض" ورتب على ذلك قضاءه بتأييد الحكم المستأنف الصادر برفض الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

## الهيئة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم... لسنة... مدني شيبين الكوم الابتدائية على مورث المطعون ضدهم الخمسة الأوائل والمطعون ضده السادس بطلب الحكم بإلزامهما متضامنين بأن يؤديا إليه مبلغ 500 جنيه وتسليم الأطيان المبينة بالصحيفة على سند أنه اشتراها بعقد ابتدائي قضى بصحته ونفاذه، وإذ غصب المدعى عليهما حيازتها فقد حق له استيلاء ريعها منهما عن الفترة من سنة 1966 حتى 1974 الزراعية وما يستجد بعدها مع التسليم. ندبت المحكمة خبيراً ثم حكمت برفض الدعوى بحالتها. استأنف الطاعن هذا الحكم برقم...



سنة... طنطا "مأمورية شبين الكوم" فتأيد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة رأيت فيها رفض الطعن، وإذ عرض الطعن على الدائرة المدنية في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الدائرة المدنية قررت بجلسته 12 يناير 2003 إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية للفصل فيه عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية رقم 46 لسنة 1972 إزاء اختلاف أحكام محكمة النقض في شأن الأثر المترتب على بيع العقار بعقد لم يسجل من حيث مدى أحقية مشتريه في مطالبة غاصبة بريعه، إذ اشترطت بعض الأحكام لاستحقاق الربيع أن يكون غصب العقار لاحقاً لاستلام مشتريه له نفاذاً للعقد، بينما ارتأت أحكام أخرى الاكتفاء بالعقد ولو لم يسجل دون اشتراط استلام المشتري للعقار ما لم يوجب الاتفاق أو العرف غير ذلك. وإذ حددت جلسة لنظر الطعن، قدمت النيابة مذكرة عدلت فيها عن رأيا السابق وطلبت نقض الحكم المطعون فيه.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن المشرع عرف البيع فيما نص عليه في المادة 418 من القانون المدني بأنه: ".... عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي" وحدد التزامات البائع فيما أورده بالمواد من 428 إلى 455 وألزمه في أولاها بأن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري كما أوجب عليه - فيما ضمنته المواد 431، 432، 435 - تسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع بما في ذلك ملحقات المبيع وما أعد بصفة دائمة لاستعماله وذلك بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً، ثم رتب - فيما ضمنه نص المواد من 439 إلى 455 - أحكام ضمان البائع ومنها ضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل أجنبي على النحو وبالشروط الواردة بهذه المواد، واستتبع ذلك بيان التزامات المشتري وأورد المادة 458 متضمنة النص في فقرتها الثانية على أن "وللمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره" وأشارت المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المدني تعليفاً على هذا النص "أن البيع غير المسجل كالبيع المسجل من حيث استحقاق المشتري للثمرات! وهو ما يدل جميعه على أن عقد البيع - ولو لم يكن مشهراً - ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع ومنها استحقاق الثمرات والنماء في المنقول والعقار على حد سواء ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك، كما ينقل إليه الدعاوى المرتبطة بها بما في ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها واستيلاء ريعها منه باعتبار أن هذا الربيع تعويض عن غصب ما يستحقه المشتري من ثمرات المبيع الذي حق له تسلمه وطرد من لا سند له في وضع يده عليه، وهو جزء من الحق المقرر للمشتري على المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف. لما كان ذلك وكانت بعض أحكام هذه المحكمة قد ذهبت إلى أنه لا حق لمشتري العقار بعقد ابتدائي وقبل أن يتسلمه ويضع اليد عليه في مطالبة الغاصب بريع العقار، فقد رأيت الهيئة بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة الرابعة

من قانون السلطة القضائية رقم 46 لسنة 1972 العدول عن هذا الرأي واتباع الرأي الذي يتيح للمشتري حق طلب ريع العقار من غاصبه من وقت تمام البيع ولو بعقد غير مسجل وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه أخطأ في تطبيق القانون إذ أقام قضاءه برفض الدعوى على أن عقد بيع أطيان النزاع لم يسجل وبالتالي فلا حق له في المطالبة بريعتها من الغاصب لها وطرده منها إلا أن يكون قد تسلمها، في حين أن له حق الانتفاع بها من تاريخ العقد، وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أنه يترتب على عقد البيع - ولو لم يكن مشهراً - انتقال جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع ومنها الثمرات والنماء في المنقول والعقار على حد سواء إلى المشتري - ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات - ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك، كما تنتقل إليه الدعوى المرتبطة بها بما في ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرده الغاصب منها واستيلاء ريعها منه. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد رفض طلب الطاعن إلزام المطعون ضدهم ببيع أطيان اشتراها بعقد ابتدائي مع طلب طردهم منها وتسليمها إليه لأن وضع يدهم عليها بغير سند قانوني استناداً إلى أن المطعون ضدهم "يضعون يدهم على الأرض محل النزاع قبل شراء المستأنف - الطاعن - لها وأنه لم يتسلم الأرض" ورتب على ذلك قضاءه بتأييد الحكم المستأنف الصادر برفض الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي سببي الطعن.

لذلك

نقضت الهيئة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف طنطا "مأمورية شبين الكوم" وألزمت المطعون ضدهم

المصاريف ومائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

**الملكية لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا  
بمراعاة أحكام قانون تنظيم الشهر العقاري. م 934 مدنى.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفنى - مدنى  
السنة 53 - الجزء 2 - ص 1106

جلسة 27 من نوفمبر سنة 2002

كتاب قضاء النقض في شهر عقارى اعداد المجموعة الاستشارية القانونية البسيونى عبده ؛ عمرو البسيونى عبده  
المحلل الكبير-15 شارع الحنفى -  
الإسكندرية- ميامى- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502

برئاسة السيد المستشار/ شكري العميري نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد الصمد عبد العزيز، محسن فضلي، عبد العزيز فرحات نواب رئيس المحكمة وزكريا إسماعيل.

(213)

الطعن رقم 5314، 5527 لسنة 70 القضائية

- (1، 2) حكم "حجية الحكم". دعوى "الدفاع فيها". قوة الأمر المقضى. محكمة الموضوع.
- (1) الدفاع الذي تلتزم محكمة الموضوع النظر فيه وتحقيقه. شرطه. الدفاع الذي يستند إلى أساس قانوني صحيح.
- (2) حيازة الحكم السابق قوة الأمر المقضى بالنسبة لدعوى لاحقة. شرطه. اتحاد الخصوم والموضوع والسبب فيهما.
- (3 - 7) بيع. تسجيل "المفاضلة عند تراحم المشترين". شهر عقارى. عقد. قانون "سريان القانون من حيث الزمان".
- (3) القانون الجديد. الأصل أن له أثراً مباشراً على ما ينشأ فى ظله من أوضاع ومراكز قانونية.
- (4) العقود. خضوعها كأصل للقانون الذى أبرمت فى ظله.
- (5) رفع حكم القواعد الاستثنائية بشأن بيع الأماكن الميمنة فى المادة الأولى من القانون 4 لسنة 1996 من تاريخ العمل به. مؤداه. خضوعها من هذا التاريخ للأحكام العامة لعقد البيع الواردة بالقانونى المدنى متى أبرمت فى ظله.
- (6) الملكية. لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو فى حق الغير إلا بمراعاة أحكام قانون تنظيم الشهر العقارى. م 934 مدنى.
- (7) إجراء المفاضلة عند تراحم المشترين فى شأن عقار واحد على أساس الأسبقية فى الشهر ولو نسب إلى المشتري الذى بادر بالشهر التذليل أو التواطؤ مع البائع طالما أنه تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله. أسبقية تقديم الطلب لجهة الشهر لا أثر لها. علة ذلك.
- (8، 9) التزام "تنفيذ الالتزام: استحالة التنفيذ". بيع "التزامات البائع: الالتزام بالتسليم". تسجيل. حكم "عيوب التذليل: مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه: ما يعد كذلك".
- (8) استحالة تنفيذ التزام البائع لخروج المبيع من ملكه للمشتري بعقد غير مسجل الرجوع عليه بالرد والتعويض وفقاً للقواعد العامة

(9) شراء الطاعنة شقة النزاع بالعقار المرخص بإنشائه فى سنة 1997 ومبادرتها بتسجيل عقدها. استحالة تنفيذ التزام البائعين بتسليم العين إلى المطعون ضده الأول الذى لم يسجل عقده عملاً بأحكام القانون المدنى بشأن المفاضلة بين المشترين. قضاء الحكم المطعون فيه للمطعون ضده الأول باستلام المبيع على سند من بطلان العقد المسجل لكونه لاحقاً وفق م 23 من القانون 136 لسنة 1981، مخالفة للقانون وخطأ.

1 - إذ كان الدفاع الذى يتعين على محكمة الموضوع النظر فيه وتحقيقه هو الدفاع الذى يستند إلى أساس قانونى صحيح.

2 - إذ كان الحكم السابق لا يحوز قوة الأمر المقضى بالنسبة لدعوى لاحقة إلا إذا اتحد الخصوم والموضوع والسبب فيهما.

3 - إذ كان الأصل أن للقانون الجديد أثراً مباشراً على ما ينشأ في ظله من أوضاع ومراكز قانونية.  
4 - إذ كان الأصل في العقود - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - خضوعهما للقانون الذي أبرمت في ظله.

5 - مفاد النص في المادتين الأولى والثانية من القانون 4 لسنة 1996 يدل على أنه "اعتباراً من 31 من يناير سنة 1996 - تاريخ العمل بهذا القانون - فقد رفع المشرع حكم القواعد الاستثنائية بشأن بيع الأماكن المشار إليها في المادة الأولى منه، وأخضعها للأحكام العامة لعقد البيع الواردة بالقانون المدني، متى أبرمت في ظله".

6 - إذ كانت الملكية - وعلى ما تقضى به المادة 934 من القانون المدني - لا تنتقل سواء أكان ذلك بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري.

7 - إذ كانت المادة التاسعة من هذا القانون رقم 114 لسنة 1946 قد نصت على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية، ورتب على عدم الشهر، ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين نوى الشأن ولا بالنسبة للغير، وإذ جاء هذا النص خلواً مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ، فإن مفاد ذلك - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو إجراء المفاضلة - عند تزام المشتري في شأن عقار واحد - على أساس الأسبقية في الشهر، ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التدليس أو التواطؤ مع البائع، طالما أنه تعاقد مع مالك حقيقي، ولا يشوب سند ملكيته عيب يبطله، ولا يغير من ذلك أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على أسبقية في تقديم طلبه لجهة الشهر، إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم الطلب، لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لصاحب التسجيل السابق.

8 - إذ لا يكون للمشتري الذي لم يسجل عقده - وقد استحال تنفيذ التزام البائع بخروج المبيع من ملكه - إلا الرجوع عليه بالرد والتعويض وفقاً للقواعد العامة.

9 - إذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق أن الطاعنة (الأولى في الطعن المنضم) قد اشترت شقة النزاع الكائنة بالعقار المرخص بإنشائه في سنة 1977 من باقي الطاعنين وبادرت إلى تسجيل عقدها الذي أبرم في 12 / 9 / 1997، فاستحال تنفيذ التزام البائعين بتسليم العين إلى المطعون ضده الأول الذي لم يسجل عقده، وذلك عملاً بأحكام القانون المدني في شأن المفاضلة بين المشتريين الواجبة التطبيق على واقعة النزاع وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى للمطعون ضده باستلام المبيع على

سند من بطلان العقد المسجل لكونه لاحقاً وفق ما تقضى به المادة 23 من القانون 136 لسنة 1981، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه، نقضاً جزئياً فيما قضى به من التسليم.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع فى كلا الطعنين - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضدهما أقاما على الطاعنين - عدا الطاعنة الأولى فى الطعن الثانى المنضم - الدعوى رقم.... لسنة.... مدنى محكمة جنوب القاهرة الابتدائية، بطلب الحكم بإلزامهم بتسليمهما الشقة الموضحة بالصحيفة وعقد البيع المؤرخ 12 / 9 / 1997، مع إلزامهم بدفع التعويض الاتفاقى وقدره عشرة آلاف جنيه، وقالوا بيانا لذلك، إنه بموجب العقد المشار إليه اشترى من الطاعنين المذكورين الشقة مثار النزاع بثمن مقداره مائة ألف جنيه، عجل نصفه وأجل النصف الآخر لحين التسليم فى 30 / 12 / 1997، وعند حلول هذا الميعاد امتنع البائعون عن استلامه أو تسليم المبيع، مخلين بذلك بالتزامهم العقدى مما يخلوهما طلب تنفيذ عينا مع التعويض، ومن ثم أقاموا الدعوى. أبدى البائعون طلبا عارضا بفسخ العقد وإلزام المطعون ضده الأول بسداد مبلغ 6850 جنيهاً، فضلاً عن التعويض الاتفاقى، تأسيساً على أن المطعون ضده الأول أحدث إتلافات شديدة بالعين، كلفتهم نفقات باهظة لإعادتها إلى أصلها، مما استحال معه عليهم تنفيذ التزامهم بالتسليم، ويكون لهم طلب الفسخ وإلزام المطعون ضده المذكور بنفقات الترميم فضلاً عن التعويض الاتفاقى.

قضت المحكمة فى الدعوى الأصلية - بإلزام الطاعنين "المدعى عليهم" بتسليم الشقة إلى المطعون ضدهما ورفضت ما عدا ذلك من طلبات، وفى الدعوى الفرعية برفضها. استأنف المحكوم عليهم هذا الحكم بالاستئناف رقم.... لسنة.... ق القاهرة، وتدخلت الطاعنة الأولى فى الطعن الثانى المذكور، منضمة إليهم فى طلباتهم، تأسيساً على استحالة تنفيذ التزامهم بالتسليم للمطعون ضدهما لانتقال ملكية المبيع إليها بعقد مسجل. وبتاريخ 16 / 8 / 2000 حكمت المحكمة بقبول تدخلها شكلاً وفى موضوع الاستئناف والتدخل برفضه، وتأييد الحكم المستأنف.

طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض بالطعنين المائلين، وقدمت النيابة مذكرة فى كل منهما أبدت فيها رأى بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عرض الطعان على هذه المحكمة فى غرفة مشورة، قررت ضمهما للارتباط وليصدر فيهما حكم واحد وأمرت باستبعاد الأسباب الثانى والثالث والرابع من الطعن رقم..... لسنة.... ق، والأسباب الأول فى وجهيه الثالث والرابع، والثانى والثالث والخامس عدا الوجه الأخير منه - المقدمة من الطاعنين - عدا الطاعنة الأولى - فى الطعن رقم.... لسنة.... ق، وذلك عملاً

بحقها المخول لها بمقتضى المادة 263 من قانون المرافعات، وحددت جلسة لنظرهما وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطاعنين - عدا الطاعنة الأولى فى الطعن المنضم - ينعون بالسبب الخامس من الطعن الأول، والرابع من الطعن الثانى على الحكم المطعون فيه لمخالفته لحجية الحكم الصادر فى الاستئناف رقم.... لسنة.... ق القاهرة، عن ذات النزاع بشأن شقة بيعت لشقيق المطعون ضده الأول بذات العقار، وتأسس القضاء فيه على استحالة تنفيذ الطاعنين لالتزامهم بالتسليم للمشتري لانتقال ملكية العين لآخر سبق إلى تسجيل عقده، ورغم تمسك الطاعنين بحجية هذا الحكم، إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عنه، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أنه لما كان الدفاع الذى يتعين على محكمة الموضوع النظر فيه وتحقيقه هو الدفاع الذى يستند إلى أساس قانونى صحيح، وكان الحكم السابق لا يحوز قوة الأمر المقضى بالنسبة لدعوى لاحقة إلا إذا اتحد الخصوم والموضوع والسبب فيهما. وإذا كان البين من الأوراق أن الدعوى التى يتمسك الطاعنون بحجية الحكم الصادر فيها فى الدعوى المطروحة، تختلف فى موضوعها وسببها وأطرافها عن الدعوى الماثلة - لا يغير من ذلك تشابه ملاسباتهما وأوجه للدفاع فيهما - فإن التمسك بحجية الحكم السابق يضحى بلا سند قانونى صحيح، ومن ثم فلا يعد دفاعاً يعيب الحكم المطعون فيه التفتاته عنه. وحيث إن الطاعنين - فى كلا الطعنين - ينعون بباقى الأسباب على الحكم المطعون فيه، الخطأ فى تطبيق القانون وتأويله، والإخلال بحق الدفاع، والفساد فى الاستدلال، ذلك إنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف باستحالة تنفيذ الالتزام بتسليم العين المبيعة للمطعون ضدهما لخروجها من ملكيتهما وانتقالها إلى الطاعنة الأولى فى الطعن المنضم..... التى بادرت إلى تسجيل عقد شرائها، عملاً بالقواعد العامة فى القانون المدنى الواجب التطبيق على واقعة التداعى - نزولاً على حكم القانون رقم 4 لسنة 1996، إلا أن الحكم أخرج هذا الدفاع على سند من بطلان عقد البيع اللاحق عملاً بالمادة 23 من القانون 136 لسنة 1981 واستدل على سوء نية الطاعنة المذكورة بما ورد بعقدها المسجل من سبق تقديم طلب للشهر لصالح المطعون ضده الأول، على الرغم من أن قواعد الأفضلية بين المشتريين لا تعدد بسوء نية من سبق لتسجيل عقده، متى تعامل مع مالك حقيقى ولو علم بسبق بيعه لذات العين لمشتري لم يسجل عقده، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى صحيح، ذلك أن الأصل أن للقانون الجديد أثراً مباشراً على ما ينشأ فى ظله من أوضاع ومراكز قانونية، وأن الأصل فى العقود - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خضوعها للقانون الذى أبرمت فى ظله، وكان النص فى المادتين الأولى من القانون 4 لسنة 1996 على أنه "لا تسرى أحكام القانونين رقمى 49 لسنة 1977 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون، أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون" وفى مادته الثانية على أن "تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون، خالية أو

مفروشة، أو في شأن استغلالها والتصرف فيها" يدل على أنه اعتباراً من 31 / 1 / 1996 - تاريخ العمل بهذا القانون - فقد رفع المشرع حكم القواعد الاستثنائية بشأن بيع الأماكن المشار إليها في المادة الأولى منه، وأخضعها للأحكام العامة لعقد البيع الواردة بالقانون المدني، متى أبرمت في ظلها، وكانت الملكية - وعلى ما تقضى به المادة 934 من القانون المدني - لا تنتقل سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري، وكانت المادة التاسعة من هذا القانون رقم 114 لسنة 1946 قد نصت على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية، ورتب على عدم الشهر، ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة للغير، وإذ جاء هذا النص خلواً مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ، فإن مفاد ذلك - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو إجراء المفاضلة - عند تزامم المشتريين في شأن عقار واحد - على أساس الأسبقية في الشهر، ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التدليس أو التواطؤ مع البائع، طالما أنه تعاقد مع مالك حقيقي، ولا يشوب سند ملكيته عيب يبطله، ولا يغير من ذلك أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على أسبقية في تقديم طلبه لجهة الشهر، إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم الطلب، لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لأصاحب التسجيل السابق، ولا يكون للمشتري الذي لم يسجل عقده - وقد استحال تنفيذ التزام البائع بخروج المبيع من ملكه - إلا الرجوع عليه بالرد والتعويض وفقاً للقواعد العامة، وإذ كان ذلك، وكان الثابت من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق، أن الطاعنة الأولى في الطعن المنضم قد اشترت شقة النزاع الكائنة بالعقار المرخص بإنشائه في سنة 1977 من باقى الطاعنين وبادرت إلى تسجيل عقدها الذي أبرم في 12 / 9 / 1997، فاستحال تنفيذ التزام البائعين بتسليم العين إلى المطعون ضده الأول الذي لم يسجل عقده، وذلك عملاً بأحكام القانون المدني في شأن المفاضلة بين المشتريين الواجبة التطبيق على واقعة النزاع - على ما سلف - وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى للمطعون ضده باستلام المبيع على سند من بطلان العقد المسجل لكونه لاحقاً وفق ما تقضى به المادة 23 من القانون 136 لسنة 1981، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه، نقضاً جزئياً فيما قضى به من التسليم.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه - ولما تقدم - فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف والقضاء برفض طلب تسليم العين إلى المستأنف ضدهما.

**وزير العدل بصفته. هو الممثل لمصلحة الشهر العقاري. مؤداه.**  
**اختصاص رئيسها في الطعن بالنقض المتعلق بالدعوى بطلب إلغاء**  
**أمر تقدير رسوم الشهر العقاري غير مقبول.**  
**الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدنى  
السنة 53 - الجزء 2 - ص 869

جلسة 26 من يونيو سنة 2002

برئاسة السيد المستشار / حماد الشافعي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ شكري العميري، عبد الصمد عبد العزيز، عبد الرحمن فكري، ومحسن فضلى نواب رئيس المحكمة

(169)

الطعن رقم 1477 لسنة 67 القضائية

(1، 2) أشخاص اعتبارية. دعوى "الصفة"، الخصوم فيها". نيابة " نيابة قانونية". شهر عقارى. رسوم. نقض.

(1) الأصل تمثيل الوزير وزارته بكل مصالحها وإدارتها فى كافة الشئون المتعلقة بها. علة ذلك. اعتباره المتولى الإشراف على شئون وزارته والمسئول عنها والقائم بتنفيذ السياسة العامة للحكومة فيها. الاستثناء. إسناد صفة النيابة عنها إلى غيره بالمدى والحدود التى يرسمها القانون.

(2) وزير العدل بصفته. هو الممثل لمصلحة الشهر العقارى. مؤداه. اختصام رئيسها فى الطعن بالنقض المتعلق بالدعوى بطلب إلغاء أمر تقدير رسوم الشهر العقارى غير مقبول.

(3 - 8) نقض. ضرائب. شهر عقارى، تسجيل. رسوم قانون. دستور. حكم "عيوب التدليل: مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه: ما يعد كذلك".

(3) الأسباب المتعلقة بالنظام العام. لمحكمة النقض وللخصوم والنيابة إثارتها ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن. شرطه. توافر عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق السابق عرضها على محكمة الموضوع وورود هذه الأسباب على الجزء المطعون عليه من الحكم م 253 مرافعات.

(4) تشريعات الضرائب. أمره. تعلقها بالنظام العام. منها التى تنظم رسوم التسجيل والتوثيق والشهر. علة ذلك. اعتبارها فى حقيقتها ضرائب غير مباشرة تفرض على الأموال العقارية عند تداولها بمناسبة ما يقدم عنها من محررات بطلب التوثيق أو الشهر أو الحفظ.

(5) تقدير قيمة الأرض الفضاء المربوطة عليها الضريبة. أساسه. القيمة الموضحة فى المحرر. وجوب ألا تقل عن خمسين مثلاً لقيمة الضريبة الأصلية السنوية. عدم ربط الضريبة عليها. أثره. ألا تقل القيمة المقدرة عن قيم الأراضى المماثلة التى تحددها الجداول الصادرة بقرار من وزير العدل مع الاستناد إلى ما تم ربط الضريبة عليه منها. م 21/7، 8، 9 ق 70 لسنة 1964 المعدل بق 6 لسنة 1991  
(6) الحكم بعدم دستورية ضريبة الأرض الفضاء المنشور فى 18/7/1993. أثره عدم الاعتداد بهذه



الضريبة في أى نزاع لاحق على نشره ولو كنت المراكز القانونية سابقة عليه. شرطه. أن يكون قد أدرك النزاع قبل استقرار هذه المراكز بالتقدم أو بحكم بات لا يغير من ذلك صدور القرار بق 168 لسنة 1998 المعدل للمادة 49 ق المحكمة الدستورية العليا باستثناء الأحكام الصادرة بعدم دستورية نص ضريبي من الأثر الرجعي والعيني المقررين للأحكام بعدم الدستورية. علة ذلك. عدم تطبيق ذلك القانون أو انسحاب حكمه إلا على الأحكام الصادرة بعد نفاذه.

(7) الأصل تقيد السلطة التنفيذية في ممارستها لاختصاص فوض إليها بشروط هذا التفويض وحدوده. إحالة المادة 21/8، 9 ق 70 لسنة 1964 المعدل بق 6 لسنة 1991 إلى ضريبة الأرض الفضاء واتخاذ قرار ويزر العدل بإصدار الجداول المنصوص عليها في تلك المادة من متوسط الضريبة المربوطة على الأراضي المماثلة أساساً لتحديد قيمة ما لم يُربط عليه منها. لا أثر له في تحديد قيمة تلك الأرض والتي يقدر على أساسها الرسم النسبي لشهر المحررات. علة ذلك. انعدام النص القانوني المقرر للضريبة ابتداءً بصدور الحكم بعدم دستوريته وعدم صلاحيته لأن يتعلق بمحكمة قانون آخر وصيرورة الإحالة إليه واردة على عدم لا يُبنى عليه.

(8) تعويل الحكم المطعون فيه على قرار وزير العدل بإصدار الجداول المنصوص عليها في م 21 ق 70 لسنة 1964 المعدل بق 6 لسنة 1991 في تحديد قيمة الأرض الفضاء محل العقد المشهر الصادر بشأنه أمر تقدير رسوم الشهر العقاري مثار النزاع حالة كون القرار يركن بصورة غير مباشرة إلى ضريبة الأرض الفضاء المقضى بعدم دستوريته وانتهاء الحكم إلى تأييد أمر التقدير رغم استناده لذات القرار. مخالفة للقانون خطأ.

1 - إن الأصل تطبيقاً للأحكام العام أن الوزير هو الذى يمثل وارتبه بكل مصالحها وإدارتها فى كافة الشئون المتعلقة بها، باعتباره المتولى الإشراف على شئون وزارته والمسئول عنها والذى يقوم بتنفيذ السياسة العامة للحكومة فيها، ولا يستثنى من ذلك إلا الحالة التى يسند القانون فيها إلى غيره صفة النيابة بالمدى والحدود التى رسمها القانون.

2 - إذ كان المطعون ضده الأول ( وزير العدل بصفته) هو الممثل لمصلحة الشهر العقاري، دون المطعون ضده الثانى (رئيس المصلحة شهر عقارى.... بصفته) فإن اختصام هذا الأخير فى الطعن بالنقض (المتعلق بالدعوى بطلب إلغاء أمر تقدير رسوم الشهر العقاري يكون غير مقبول).  
3 - المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة 253 من قانون المرافعات أنه يجوز لمحكمة النقض - كما يجوز للخصوم والنيابة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام، ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن، متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع، ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم.  
4 - المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن تشريعات الضرائب أمره تتعلق بالنظام العام، ومنها تلك التى تنظم رسوم التسجيل والتوثيق والشهر إذ هى فى حقيقتها ضرائب غير مباشرة تفرض على الأموال

العقارية عند تداولها بمناسبة ما يقدم عنها من محررات بطلب التوثيق أو الشهر أو الحفظ.  
5 - إن مفاد نص الفقرة السابعة والثامنة والتاسعة من المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بق رقم 6 لسنة 1991 أن قيمة الأرض الفضاء المرربوط عليها الضريبة تقدر على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن خمسين مثلاً لقيمة الضريبة الأصلية السنوية، وفى حالة عدم ربط الضريبة عليها تحدد قيمتها على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأرض المماثلة التى تحددها الجداول التى يصدر بها قرار وزير العدل على أن يستند فى تحديدها إلى متوسط ما تم ربط الضريبة عليه منها.

6 - إذ صدر الحكم بعدم دستورية ضريبة الأرض الفضاء فى الطعن رقم 5 لسنة 10 ق "دستورية" والمنشور بتاريخ 8 / 7 / 1993، فإنه يترتب عليه بطرق اللزوم ألا يعتد بهذه الضريبة فى أى نزاع لاحق على نشر الحكم حتى وإن كانت المراكز القانونية سابقة عليه، ما دام قد أدرك النزاع قبل استقرارها بالتقادم أو بحكم بات، ولا يغير من ذلك صدور القرار بقانون رقم 168 لسنة 1998 بتعديل المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية باستثناء الأحكام الصادرة بعدم دستورية نص ضريبي من الأثر الرجعي والعيني المقررين للأحكام بعدم الدستورية، باعتبار أن هذا القانون لا يطبق إلا من تاريخ نفاذه ولا ينسحب حكمه على تلك الأحكام الصادرة قبل نفاذه التى تظل محكمة بالأثر الرجعي طبقاً للأصل العام الذى يسرى على الحكم بعدم الدستورية.

7 - إن إحالة المادة 21 من القانون 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 فى فقرتها الثامنة والتاسعة إلى ضريبة الأرض الفضاء، واتخاذ قرار وزير العدل 2936 لسنة 1992 - بإصدار الجداول المنصوص عليها فى تلك المادة - من متوسط ما تم ربطه من تلك الضريبة على الأراضى المماثلة أساساً لتحديد قيمة ما لم يربط عليه منها - باعتبار أن الأصل تقيد السلطة التنفيذية دوماً فى مجال ممارستها لاختصاص فوض إليها بشروط هذا التفويض وحدوده - يكون غير ذى أثر فى تحديد قيمة الأرض الفضاء، والتى يتم على أساسها تقدير الرسم النسبى لشهر المحررات، وذلك لانعدام النص القانونى المقرر للضريبة ابتداءً وهى نتيجة حتمية للأثر الكاشف للحكم بعدم الدستورية، والذى يجعل من النص المقضى بعدم دستوريته معدوم ابتداءً بحيث لا يصلح لأن يتعلق بحكمه قانون آخر، كما يجعل من الإحالة إليه واردة على عدم، والعدم لا يبنى عليه.

8 - لما كان الحكم المطعون فيه قد...، عوّل على قرار وزير العدل سالف البيان(قراره رقم 2936 لسنة 1992 بإصدار الجداول المنصوص عليها فى المادة 21 من القانون 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 6 لسنة 1991) فى تحديد قيمة الأرض الفضاء محل العقد المشهر الصادر بشأنه أمر التقدير مثار النزاع (أمر تقدير رسوم الشهر العقارى) - حالة كونه يركن بصورة غير مباشرة إلى ضريبة الأرض الفضاء (المقضى بعدم دستوريته) وانتهى إلى تأييد أمر التقدير رغم استناده لذات القرار - فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدهما بصفتيهما الدعوى رقم 2260 لسنة 1993 مدنى الاسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بإلغاء أمر تقدير رسوم الشهر العقارى موضوع المطالبة رقم 61142 لسنة 1993 / 92 عن المحرر المشهر برقم 966 فى 27 / 6 / 1992 شهر عقارى الاسكندرية بمبلغ 253447 جنيها. ندبت المحكمة خبيراً فى الدعوى، وبعد أن قدم تقريره، قضت برفضها، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 2465 لسنة 52 ق الاسكندرية وبتاريخ 13 / 1 / 1997 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثانى بصفته وأبدت الرأى بنقض الحكم. وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة أن رئيس مصلحة الشهر العقارى - المطعون ضده الثانى - لا يمثل تلك المصلحة وإنما يمثلها وزير العدل - المطعون ضده الأول.

وحيث إن هذا الدفع فى محله، ذلك أنه لما كان الأصل تطبيقاً للأحكام العام أن الوزير هو الذى يمثل وارته بكل مصالحها وإدارتها فى كافة الشئون المتعلقة بها، باعتباره المتولى الإشراف على شئون وزارته والمسئول عنها والذى يقوم بتنفيذ السياسة العامة للحكومة فيها، ولا يستثنى من ذلك إلا الحالة التى يسند القانون فيها إلى غيره صفة النيابة بالمدى والحدود التى رسمها القانون، ولما كان المطعون ضده الأول هو الممثل لمصلحة الشهر العقارى، دون المطعون ضده الثانى فإن اختصاص هذا الأخير فى الطعن بالنقض يكون غير مقبول.

وحيث إن الطعن - فيما عدا ذلك - قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إنه مفاد نص المادة 253 من قانون المرافعات أنه يجوز لمحكمة النقض - كما يجوز للخصوم والنيابة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام، ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن، متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع، ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم. وكانت تشريعات الضرائب أسرة تتعلق بالنظام العام، ومنها تلك التى تنظم رسوم التسجيل والتوثيق والشهر إذ هى فى حقيقتها ضرائب غير مباشرة تفرض على الأموال العقارية عند تداولها بمناسبة ما يقدم عنها من محررات بطلب التوثيق أو الشهر أو الحفظ. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن مصلحة الشهر العقارى قد أصدرت أمر التقدير - مثار النزاع - برسوم الشهر عن عقد بيع الأرض الفضاء، ومحله، وقد ثار الخلاف بين الطاعن والمصلحة التى يمثلها المطعون ضده الأول بصفته، بشأن ما إذا كان قد تم ربط ضريبة الأرض الفضاء عليها من عدمه، بحسبان أن تقدير قيمتها - والمتخذة أساساً لتقدير الرسم النسبى للشهر - يختلف فى أى من الحالتين،

وكان مؤدى نص الفقرات السابعة والثامنة والتاسعة من المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بق 6 لسنة 1991 أن قيمة الأرض الفضاء المربوط عليها الضريبة تقدر على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن خمسين مثلاً لقيمة الضريبة الأصلية السنوية، وفي حالة عدم ربط الضريبة عليها تحدد قيمتها على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأرض المماثلة التي تحددها الجداول التي يصدر بها قرار وزير العدل على أن يستند في تحديدها إلى متوسط ما تم ربط الضريبة عليه منها. وإذ صدر الحكم بعدم دستورية ضريبة الأرض الفضاء في الطعن رقم 6 لسنة 10 ق "دستورية" والمنشور بتاريخ 8 / 7 / 1993، فإنه يترتب عليه بطرق اللزوم ألا يعتد بهذه الضريبة في أى نزاع لاحق على نشر الحكم حتى وإن كانت المراكز القانونية سابقة عليه، مادام قد أدرك النزاع قبل استقرارها بالتقادم أو بحكم بات، ولا يغير من ذلك صدوره القرار بقانون رقم 168 لسنة 1998 بتعديل المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية باستثناء الأحكام الصادرة بعدم دستورية نص ضريبي من الأثر الرجعي والعيني المقررين للأحكام بعدم الدستورية، باعتبار أن هذا القانون لا يطبق إلا في تاريخ نفاذه ولا ينسحب حكمه على تلك الأحكام الصادرة قبل نفاذه التي تظل محكومة بالأثر الرجعي طبقاً للأصل العام الذي يسرى على الحكم بعدم الدستورية، وبالتالي فإن إحالة المادة 21 من القانون 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 في فقرتيها الثامنة والتاسعة إلى ضريبة الأرض الفضاء، واتخذ قرار وزير العدل 2936 لسنة 1992 - بإصدار الجداول المنصوص عليها في تلك المادة - من متوسط ما تم ربطه من تلك الضريبة على الأراضي المماثلة أساساً لتحديد قيمة ما لم يربط عليه منها - باعتبار أن الأصل تقيد السلطة التنفيذية دوماً في مجال ممارستها لاختصاص فوض إليها بشروط هذا التفويض وحدوده - يكون غير ذي أثر في تحديد قيمة الأرض الفضاء، والتي يتم على أساسها تقدير الرسم النسبي لشهر المحررات، وذلك لانعدام النص القانوني المقرر للضريبة ابتداءً، وهي نتيجة حتمية للأثر الكاشف للحكم بعدم الدستورية، والذي يجعل من النص المقضى بعدم دستوريته معدوم ابتداءً بحيث لا يصلح لأن يتعلق بحكمه قانون آخر، كما يجعل من الإحالة إليه واردة على عدم، والعدم لا يبني عليه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، وعول على قرار وزير العدل سالف البيان في تحديد قيمة الأرض الفضاء محل العقد المشهر الصادر بشأنه أمر التقدير مثار النزاع - حالة كونه يركن بصورة غير مباشرة إلى ضريبة الأرض الفضاء - كما سلف - وانتهى إلى تأييد أمر التقدير رغم استناده لذات القرار - فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يعيبه ويوجب نقضه، دون حاجة لبحث أسباب الطعن، على أن يكون مع النقض الإحالة.

## **أمين عام الشهر العقاري لا يمثل وزارة العدل أو أي من أجهزتها أمام القضاء مؤداه. عدم جواز اختصاصه في الطعن بالنقض المتعلق بشئونها. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
السنة 53 - الجزء 2 - ص 729

جلسة 28 من مايو سنة 2002

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ سعيد شعلة، سيد الشيمي، مدحت سعد الدين نواب رئيس المحكمة وعز العرب عبد الصبور.

## (142) الطعن رقم 2367 لسنة 71 القضائية

(1 - 3) دعوى "الصفة: الخصوم فى الدعوى". نيابة "النيابة القانونية". قانون. هيئات. أشخاص اعتبارية. شهر عقارى. نقض.

(1) تمثيل الدولة فى التقاضى. نيابة قانونية عنها. تعيين مداها وحدودها. مرده. القانون.  
(2) الأصل. تمثيل الوزير الدولة فى الشئون المتعلقة بوزارته. علة ذلك. اعتباره المتولى الإشراف على شئون وزارته المسئول عنها والقائم بتنفيذ السياسة العامة للحكومة فيها. الاستثناء، إسناد القانون صفة النيابة فيما يتعلق بشئون هيئة أو وحدة إدارية معينة إلى الغير. مؤداه. ثبوت هذه الصفة له بالمدى وفى الحدود التى بينها القانون.

(3) أمين عام الشهر العقارى لا يمثل وزارة العدل أو أيا من أجهزتها أمام القضاء مؤداه. عدم جواز اختصامه فى الطعن بالنقض المتعلق بشئونها. وجوب الحكم بعدم قبول الطعن بالنسبة له.  
(4 - 6) دستور. قانون. نظام عام. نقض. رسوم. "رسوم التوثيق والشهر". شهر عقارى. دعوى "اعتبار الدعوى كأن لم تكن". قوة الأمر المقضى. حكم "حجيته" "عيوب التدليل" مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه: ما يعد كذلك".

(4) الحكم بعدم دستورية نص غير ضريبي فى قانون أو لائحة. أثره. عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية. انسحاب هذا الأثر على الوقائع والمراكز السابقة على صدوره حتى ولو أدرك الدعوى أمام محكمة النقض. المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا المعدل بالقرار بقانون 168 لسنة 1998. تعلق ذلك بالنظام العام. لمحكمة النقض إعماله من تلقاء نفسها.

(5) قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للأراضى الفضاء والمعدة للبناء ونظام تحصيل رسم تكميلي عن القيمة الزائدة التى قد يظهرها التحرى. أثره. تجرد أمر التقدير التكميلي الصادر بناء على هذا التحرى من سنده القانونى

(6) دعوى الطاعنة ببراءة ذمتها من المبلغ الصادر به أمر تقدير رسوم الشهر العقارى التكميلية. الحكم باعتبارها كأن لم تكن لتكرار شطبها. قضاء فى الشكل لا تستقر به المراكز القانونية للخصوم على نحو بات ولا يحول دون إقامة دعوى جديدة بالطلبات ذاتها. إقامتها دعوى جديدة بالطلبات ذاتها احتجاجاً بالحكم بعدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للأراضى الفضاء والمعدة للبناء ونظام تحصيل رسم

تكميلي عن الزيادة التي قد يظهرها التحرى. قضاء الحكم المطعون فيه برفضها اعتداداً بالحكم الصادر في الدعوى الأولى. مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه.

1- إن تمثيل الدولة في التقاضى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو نوع من النيابة القانونية عنها، والمرد في تعيين مداها وحدودها يكون بالرجوع إلى مصدرها وهو حكم القانون.  
2- إذ كان الأصل أن الوزير هو الذى يمثل الدولة فى الشئون المتعلقة بوزارته باعتباره القائم على تنفيذ السياسة العامة للحكومة فيها إلا إذا أسند القانون صفة النيابة فيما يتعلق بشئون هيئة أو وحدة إدارية معينة إلى الغير فتكون له عندئذ هذه الصفة بالمدى وفى الحدود التى بينها القانون.  
3 - إذ كان المطعون ضده الثانى (أمين عام الشهر العقارى.....) لا يمثل وزارة العدل أو أياً من المصالح التابعة لها، فإن اختصاصه فى الطعن (المتعلق بشئونها) يكون غير جائز ويتعين القضاء بعدم قبوله بالنسبة له.

4 - المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم 48 لسنة 1979 المعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 168 لسنة 1998 على أن "أحكام المحكمة فى الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة للكافة..... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه فى اليوم التالى لنشر الحكم ما لم يحدد تاريخاً آخر." على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له فى جميع الأحوال إلا أثر مباشر " يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص غير ضريبي فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية. وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافية ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفاً عن عيب اعترى النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نافذه. ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص القانون لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظره الطعن أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله المحكمة من تلقاء نفسها.  
5- إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت فى القضية رقم 126 لسنة 20 ق دستورية بعدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للأراضى الفضاء والمعدة للبناء وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر عن الزيادة - التى تظهر فى هذه القيمة، ونشر حكمها فى الجريدة الرسمية بتاريخ 2/10/1999. لما كان ذلك، وكان الثابت فى الأوراق، وحصله الحكم المطعون فيه - أن أمر التقدير موضوع الدعوى صدر بناء على نظام التحرى الذى قضى بعدم دستوريته فإنه يكون قد تجرد من سنده القانونى.  
6 - إذ كان البين من الحكم المطعون فيه أنه بنى قضاءه برفض الدعوى (دعوى الطاعنة ببراءة ذمتها من المبلغ الصادر به أمر تقدير رسوم الشهر العقارى التكميلية) على ما أورده من أن "أمر التقدير أضحى نهائياً وباتاً حسبما هو ثابت من الحكم الصادر فى الدعوى رقم... لسنة... مدنى كلى... واستقرت المراكز القانونية للخصوم بمقتضى ذلك الحكم قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا مناصح الاحتجاج به (حكمها فى الطعن رقم 126 لسنة 20 ق دستورية الصادر بتاريخ 2/10/1999 بعدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للأراضى الفضاء والمعدة للبناء ونظام تحصيل رسم تكميلي عن القيمة الزائدة التى قد يظهرها التحرى) "فى حين أن الثابت من الاطلاع على ذلك الحكم أنه قضى باعتبار الدعوى كأن لم تكن

لتكرار شطبها وهو قضاء فى الشكل لا تستقر به المراكز القانونية للخصوم على نحو بات ولا يحول دون إقامة دعوى جديدة بالطلبات ذاتها كالحال فى النزاع المطروح - فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم.... لسنة... مدنى طنطا الابتدائية على المطعون ضدهما بطلب الحكم ببراءة ذمتها من مبلغ 12444 جنيهاً موضوع المطالبة رقم 5246 لسنة 1990 شهر عقارى طنطا وقالت بيانا لدعواها إنها أعلنت بتاريخ 3 / 2 / 1990 بالأمر الصادر بتقدير رسوم تكميلية عن العقد المسجل برقم 4433 فى 19 / 11 / 1985 شهر عقارى طنطا، ولما كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت بعدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للأراضى وتحصيل رسم تكميلي- بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التى تظهر فى هذه القيمة وذلك بتاريخ 2 / 10 / 1999 فى الطعن رقم 126 لسنة 20 ق دستورية - فقد أقامت دعواها. ومحكمة أول درجة حكمت ببراءة ذمته الطاعنة من المبلغ المطالب به. استأنف المطعون ضدهما الحكم بالاستئناف رقم 1077 لسنة 50 ق طنطا وبتاريخ 20 / 3 / 2001 قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى. طعن الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثانى وبنقض الحكم وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة، حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياها.

وحيث إنه عن الدفع المبدى من النيابة العامة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثانى (أمين عام مصلحة الشهر العقارى) فإنه فى محله: ذلك أن تمثيل الدولة فى التقاضى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو نوع من النيابة القانونية عنها، والمرد فى تعيين مداها وحدودها يكون بالرجوع إلى مصدرها وهو حكم القانون والأصل أن الوزير هو الذى يمثل الدولة فى الشؤون المتعلقة بوزارته باعتباره القائم على تنفيذ السياسة العامة للحكومة فيها إلا إذا أسند القانون صفة النيابة فيما يتعلق بشؤون هيئة أو وحدة إدارية معينة إلى الغير فتكون له عندئذ هذه الصفة بالمدى وفى الحدود التى بينها القانون، لما كان ذلك وكان المطعون ضده الثانى "أمين عام الشهر العقارى بطنطا" لا يمثل وزارة العدل أو أيا من المصالح التابعة لها، فإن اختصاصه فى الطعن يكون غير جائز ويتعين القضاء بعدم قبوله بالنسبة له. وحيث إن الطعن - فيما عدا ما تقدم- قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين تنعى بهما الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون. وفى بيان ذلك تقول إن الحكم قضى برفض دعواها ولم يعمل ما لحكم المحكمة الدستورية العليا من أثر رجعى فيما قضى به من عدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للأراضى محل التصرفات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي بعد اتخاذ إجراءات الشهر عن الزيادة التى تظهر فى القيمة وأسس قضاءه على أن المراكز القانونية للخصوم قد استقرت بالحكم الصادر فى الدعوى 1947 لسنة 1988 مدنى كلى

طنطا رغم أن هذا الحكم قضى باعتباره الدعوى كأن لم تكن ولم يفصل في موضوعها - الأمر الذي يعيبه وستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم 48 لسنة 1979 المعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 168 لسنة 1998 على أن " أحكام المحكمة في الدعوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة.... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه في اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد تاريخاً آخر. على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر" يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص غير ضريبي في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية. هذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافية ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفاً عن عيب اعترى النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذه. ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص القانون لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظره الطعن أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله المحكمة من تلقاء نفسها، لما كان ذلك، وكامت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت في القضية رقم 126 لسنة 20 ق دستورية بعدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للأراضى الفضاء والمعدة للبناء وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التى تظهر فى هذه القيمة، ونشر حكمها فى الجريدة الرسمية بتاريخ 10/2/1999. لما كان ذلك، وكان الثابت فى الأوراق، وحصله الحكم المطعون فيه - أن أمر التقدير موضوع الدعوى صدر بناء على نظام التحرى الذى قضى بعدم دستوريته فإنه يكون قد تجرد من سنده القانوني- و إذ كان البين من الحكم المطعون فيه أنه بنى قضاءه برفض الدعوى على ما أورده من أن "أمر التقدير أضحى نهائياً وباتاً حسبما هو الثابت من الحكم الصادر فى الدعوى رقم 1947 لسنة 1998 مدنى كلى واستقرت المراكز القانونية للخصوم بمقتضى ذلك الحكم قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا مناط الاحتجاج به" فى حين أن الثابت من الاطلاع على ذلك الحكم أنه قضى باعتبار الدعوى كأن لم تكن لتكرار شطبها وهو قضاء فى الشكل لا تستقر به المراكز القانونية للخصوم على نحو بات ولا يحول دون إقامة دعوى جديدة بالطلبات ذاتها كالحال فى النزاع المطروح - فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم فإنه يتعين القضاء فى موضوع الاستئناف رقم 1073 لسنة 50 ق طنطا برفضه وتأييد الحكم المستأنف.

## وقوع البيع فى أحد العقدين المشهرين على الأرض فقط دون المباني المقامة عليها ووقوعه فى الثانى على المباني فقط. الحكم كاملاً

كتاب قضاء النقض فى شهر عقاري اعداد المجموعة الاستشارية القانونية البسيونى عبده ؛ عمرو البسيونى عبده  
المحلة الكبرى-15 شارع الحنفي -  
الإسكندرية- ميامى- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502



## جلسة 27 من يناير سنة 2002

برئاسة السيد المستشار/ إبراهيم الطويلة نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ فؤاد شلبي، حامد مكي، فتحى حنضل ومجدى مصطفى نواب رئيس المحكمة.

(33)

### الطن رقم 6110 لسنة 63 القضائية

(1-3) رسم "رسم التسجيل". شهر عقارى. تسجيل.

(1) الواقعة المنشئة لرسم التسجيل. المقصود بها واقعة التوثيق للعقود الرسمية والتصديق على التوقيعات للعقود العرفية.

(2) التصحيح الواقع فى بيانات العقار محل التصرف المسجل. اعتباره تصرفاً جديداً. شرطه. أن يكون من شأنه إحداث المغايرة للمبيع فى كلا العقدين.

(3) وقوع البيع فى أحد العقدين المشهرين على الأرض فقط دون المبانى المقامة عليها ووقوعه فى الثانى على المبانى فقط. أثره. مغايرة التصرف فى كل من العقدين للآخر. وجوب فرض رسم على كل تصرف منهما لتسجيله. اعتبار الحكم المطعون فيه العقد الثانى مجرد تصحيح لخطأ وارد بالأول مرتباً على ذلك قضاءه بإلغاء أمرى التقدير المتظلم منهما. خطأ.

1- إن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الواقعة المنشئة لرسم التسجيل والتي يتحدد بموجبها المركز القانونى للشخص هى واقعة التوثيق بالنسبة للعقود الرسمية وواقعة التصديق على التوقيعات فى العقود العرفية.

2- التصحيح الواقع فى بيانات العقار محل التصرف المسجل يعتبر بمثابة تصرف جديد إذا كان من شأن التصحيح الذى شمل بيان العقار إحداث المغايرة للمبيع فى كلا العقدين.

3- إذ كان الثابت بالأوراق أن العقد المشهر برقم.... لسنة 83 دمنهور صادر من الممثل القانونى لمركز مدينة دمنهور للمطعون ضده الأخير وأنصب البيع فيه على الأرض فقط دون المبانى بينما أبرم العقد الثانى المشهر برقم.... لسنة 1984 دمنهور فيما بين المطعون ضدهم - أولاً- والمطعون ضده الأخير منصباً على المبانى المقامة على الأرض المشتراة منه بموجب الشهر الأول. ومن ثم فإن كلا العقدين يحمل تصرفاً مغايراً للآخر يستوجب لتسجيله فرض رسم عليه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر

العقد الثانى مجرد تصحيح لخطأ وارد بالعقد الأول ورتب على ذلك قضاءه بإلغاء أمرى التقدير المتظلم منهما فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه دون حاجة لأبحث باقى سببى الطعن.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث أن واقعات الطعن تخلص حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق فى أن مكتب الشهر العقارى بدمهور أصدر أمر تقدير بالمطالبة رقم 762 لسنة 88 / 89 برسم مقداره 8032.45 جنية عن المحرر المشهر برقم.... لسنة 1984 فتظلم منه المطعون ضدهم - أولاً- طالبين إلغاءه على سند من أن المحرر تصحيح لا يتضمن تصرفاً قانونياً ومن ثم فلا يخضع للرسم كما تظلموا بالتظلم رقم.... لسنة 88 دمنهور عن ذات أمر التقدير وكذا أمر التقدير الصادر بالمطالبة رقم.... لسنة 89 / 88 بفرض رسم تكملى قدره 4387.65 جنية وكلاهما عن ذات المحرر طالبين إلغائها، كما تظلم المطعون ضده الأخير بالتظلمين.....،..... لسنة 1988 دمنهور طالباً بإلغاء المطالبة رقم.... لسنة 89 / 88. ضمت المحكمة التظلمات وندبت خبيراً، وبعد أن أودع تقريره قضت بالرفض. استأنف المطعون ضدهم - أولاً- هذا الحكم بالاستئناف.... لسنة 48 ق الإسكندرية- مأمورية دمنهور- كما استئناف المطعون ضده الأخير بالاستئناف رقم.... لسنة 48 ق الإسكندرية - مأمورية دمنهور- ضمت المحكمة الاستئنافين وقضت بتاريخ 12 / 5 / 1992 بإلغاء الحكم المستأنف وإلغاء أمرى التقدير المتظلم منهما. طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مما ينعه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه إذ أقام قضاءه بإلغاء أمرى التقدير محل التظلمات على سند من أن العقد المشهر برقم.... لسنة 84 دمنهور ليس إلا تصحيحاً للمحرر رقم 3349 لسنة 83 دمنهور فلا يخضع لأى رسم فى حين أنه فضلاً عن أن المحررين تما فى تاريخين مختلفين يستحق معه عن كل منهما رسم مغاير فإن موضوع الشهر فى كل منهما يختلف عن الآخر إذ انصب الأول على الأرض دون المبنى المقامة عليها بينما انصب الثانى على المبنى دون الأرض بالإضافة إلى اختلاف الأطراف فى العقدين وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر المحررين عقداً واحداً ورتب على ذلك قضاءه بإلغاء أمرى التقدير المتظلم منهما فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الواقعة المنشئة لرسم التسجيل والتي يتحدد بموجبها المركز القانونى للشخص هى واقعة التوثيق بالنسبة للعقود الرسمية وواقعة التصديق على التوقيعات فى العقود العرفية. وأن التصحيح الواقع فى بيانات العقار محل التصرف المسجل يعتبر

بمثابة تصرف جديد إذا كان من شأن التصحيح الذي شمل بيان العقار إحداث المغايرة للمبيع في كلا العقدين". لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن العقد المشهر برقم.... لسنة 1983 دمنهور صادر من الممثل القانوني لمركز مدينة دمنهور للمطعون ضده الأخير وانصب البيع فيه على الأرض فقط دون المباني بينما أبرم العقد الثاني المشهر برقم.... لسنة 1984 دمنهور فيما بين المطعون ضدهم - أولاً- والمطعون ضده الأخير منصّباً على المباني المقامة على الأرض المشتراة منه بموجب الشهر الأول. ومن ثم فإن كلا العقدين يحمل تصرفاً مغايراً للآخر يستوجب لتسجيله فرض رسم عليه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر العقد الثاني مجرد تصحيح لخطأ وارد بالعقد الأول ورتب قضاءه بإلغاء أمرى التقدير المتظلم منهما فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى سببى الطعن.

## قرار لجنة التصالح بشأن الرسوم المستحقة لمصلحة الشهر العقارى. إلزام طرفيه به أمام المحكمة. مناطه. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفنى - مدنى  
السنة 53 - الجزء 1 - ص 100

جلسة 3 من يناير سنة 2002

برئاسة السيد المستشار / محمود رضا الخضيرى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/  
محمود سعيد محمود، محى الدين السيد نائبى رئيس المحكمة، حامد زكى ورفعت أحمد فهمى.

(15)

الطعن رقم 5326 لسنة 70 القضائية

(1، 2) ضرائب "الضرائب على التصرفات العقارية".

(1) شهر المحرر. هو الواقعة المنشئة للضريبة على التصرفات العقارية. اختصاص مأموريات ومكاتب الشهر العقارى بتحصيلها مع رسوم التوثيق والشهر وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه وتوريد ما حصلته منها إلى مصلحة الضرائب. علة ذلك. المواد 1/19 - 2، 3، 6ق 157 لسنة 1981.  
(2) تشريعات الضرائب. اعتبارها من القواعد القانونية الأمرة. تعلقها بالنظام العام.

(3) نقض "الأسباب المتعلقة بالنظام العام".

لمحكمة النقض. إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام من تلقاء نفسها ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة

الموضوع أو فى صحيفة الطعن. شرطه. ورودها على الجزء المطعون فيه من الحكم وسبق طرح عناصرها على محكمة الموضوع.

(4) ضرائب "الضريبة على التصرفات العقارية". هبة. حكم "عيوب التدليل: مخالفة القانون. ما يعد كذلك".

التصرف بالهبة. عدم خضوعه للضريبة على التصرفات العقارية. مؤداه. صدور الهبة من الواهب إلى زوجته وأبنائه. عدم خضوعه للضريبة فى حدود نصيب الأبناء. قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعن الأول بصفته ولياً طبيعياً على ابنته والطاعنين الثالث والرابعة بالضريبة عن نصيبهم فى الهبة. مخالفة القانون.

(5، 6) شهر عقارى "التصالح بشأن رسوم التوثيق والشهر". رسوم "رسوم التوثيق والشهر". حكم "عيوب التدليل: القصور فى التسبيب، الخطأ فى تطبيق القانون. ما يعد كذلك".

(5) قرار لجنة التصالح بشأن الرسوم المستحقة لمصلحة الشهر العقارى. إلزام طرفيه به أمام المحكمة. مناطه. إبداء اللجنة رأيها مسبقاً فى طلب التصالح وقبول الطالب له وصدر قرارها به. م 34 مكرراً من القرار بق 70 لسنة 1964 المضافة بق 6 لسنة 1991.

(6) خلو الأوراق مما يفيد موافقة الطاعنين على رأى لجنة التصالح المسبب فى طلب التصالح. إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه باعتبار أن قرار لجنة التصالح بشأن تعديل أم التقدير قد حسم النزاع بشأنه دون أن ينتثبت من موافقتهم عليه. قصور وخطأ.

1- النص فى المادة 19 / 1- 2، 3، 6 من القانون رقم 157 لسنة 1981 بإصدار قانون الضرائب على الدخل- الذى تمت فى ظله الواقعة المنشئة للضريبة وهى شهر عقد الهبة الحاصل فى سنة 1992- على أنه "استثناء من حكم المادة (31) من هذا القانون تفرض ضريبة بسعر 5% وبغير أى تخفيض على إجمالى قيمة التصرف فى العقارات المبينة أو الأراضى داخل كردون المدينة..... وعلى مأموريات ومكاتب الشهر العقارى تحصيل الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه الذى يلتزم بسدادها لحساب الممول المتصرف..... ويمتنع على مأموريات ومكاتب الشهر العقارى توثيق أو شهر التصرفات المشار إليها إلا بعد تحصيل الضريبة المنصوص عليها فى هذه المادة ويتم توريد هذه الضريبة وفقاً لما تقضى به أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون" يدل على أن المشرع حين فرض الضريبة على التصرفات العقارية باعتبارها ضريبة مباشرة تفرض على الأموال العقارية حال تداولها أوكل إلى مأموريات ومكاتب الشهر العقارى تحصيل الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر بذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه على أن

تقوم بتوريد ما حصلته تلك المأموريات من ضريبة إلى مصلحة الضرائب وذلك لسهولة تقدير الضريبة المستحقة من ناحية ومن ناحية أخرى لارتباط تلك الضريبة بقدر الرسوم المستحقة عن قيمة المحرر . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدفع بتقادم دين الضريبة المطالب به بالتقادم الخمسى لعدم اكتمال مدته على سند من أن الواقعة المنشئة للضريبة وهى شهر المحرر تمت فى سنة 1992 وأن المطالبة بها تمت فى سنة 1996 فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

2- المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن التشريعات الخاصة بالضرائب تعد من القواعد القانونية الأمرة المتعلقة بالنظام العام.

3- إذ كان لمحكمة النقض أن تثير من تلقاء نفسها الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن بشرط ورودها على الجزء المطعون فيه من الحكم وسبق طرح عناصرها على محكمة الموضوع.

4- إذ كانت المادة 19/ 5 من القانون رقم 157 لسنة 1981 بشأن إصدار قانون الضرائب على الدخل تنص على أنه " وفى تطبيق أحكام هذه المادة يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالهبة لغير الفروع... " يدل بمفهوم مخالفة هذا النص أن التصرف بالهبة للفروع غير خاضع للضريبة وكانت المادة 119/ 3 من الدستور تنص على أنه "ولا يجوز تكليف أحد أداء غير ذلك من الضرائب والرسوم إلا فى حدود القانون" وكان البين من عقد الهبة موضوع الدعوى والمشهر برقم 667 لسنة 1992 فى 22/ 2/ 1992 أنه صادر من الواهب إلى زوجته بحق 8 ط من العقار الموهوب ولأبنائه .....8ط و.....و.... ط كل منهما وكانت الهبة طبقاً لما سلف غير خاضعة للضريبة فى حدود نصيب الأبناء فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعن الأول بصفته ولياً طبيعياً على ابنته..... والطاعنين الثالث والرابع بالضريبة عن نصيبهم فى الهبة فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه جزئياً فى هذا الخصوص.

5- إذ كان النص فى المادة 34 مكرر/ 1 من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المضافة بالفانون رقم 6 لسنة 1991 على أنه "يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقارى والتوثيق وبين ذوى الشأن فى الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة وتنشأ فى كل محافظة لجنة أو أكثر تختص دون غيرها بنظر طلبات الصلح فى الدعاوى والمنازعات المذكورة والبت فيها.... ويقدم طلب التصالح إلى المصلحة من صاحب الشأن ويترتب على تقديمه وجوب تأجيل الدعوى لمدة أو لمدد لا تزيد فى مجموعها على سنة إذا كان النزاع مطروحاً على القضاء وتقوم اللجنة بدراسة الطلب وفقاً لأسس تقدير الرسوم الواردة فى هذا القانون أو أسس التقدير السابقة عليها أيهما أصلح للطالب وذلك بعد سماع أقواله والاطلاع على مستنداته وتبدى اللجنة رأيها مسبقاً فى هذا الطلب فإذا قبله الطالب أصدرت اللجنة قرارها بذلك. ويصبح هذا القرار ملزماً للطرفين أمام القضاء..... " فهو إنما تدل عباراته على أن مناط إلزام طرفى التصالح أمام المحكمة بقرار لجنة التصالح أن تكون هذه اللجنة قد أبدت رأيها فيه مسبقاً حتى إذا ما قبله الطالب أصدرت قرارها الملزم لطرفيه.

6- إذ كانت الأوراق قد خلت مما يفيد موافقة الطاعنين على ما انتهت إليه اللجنة برأيها المسبب فى طلب التصالح فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه باعتبار أن قرار لجنة التصالح بشأن أمر التقدير رقم

11714 لسنة 1996 / 95 بتعديله إلى مبلغ 7750 جنيهاً قد حُسم النزاع بشأنه وألزم الطاعنين بالمبلغ دون أن يثبت من موافقتهم عليه فإنه يكون قد اعتراه قصور في التسبب أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة، حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعنين أقاموا الدعوى رقم..... مدنى شمال القاهرة الابتدائية على المطعون ضدهما بصفتيهما طلباً للحكم ببراءة ذمتهم من مبلغ 2770.10 جنيهاً موضوع أمر التقدير رقم.... ومبلغ 11819.45 جنية موضوع أمر التقدير رقم..... شمال القاهرة تأسيساً على أنهم قاموا بسداد رسوم الشهر المستحقة والتي قام بتقديرها مكتب الشهر العقارى عند شهر المحرر فى 22 / 2 / 1992 وفقاً لأحكام القانون رقم 6 لسنة 1991 إلا أنهم فوجئوا بعد مرور أربع سنوات بمطالبتهم بهذه الرسوم التكميلية والضرائب. ولما كانت هذه المطالبة تفتقر إلى سندها القانونى فقد أقاموا الدعوى. ندبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره حكمت ببراءة ذمة الطاعنين من المبالغ موضوع أمرى التقدير المتظلم منهما بحكم استأنفه المطعون ضد هما بالاستئناف رقم.... القاهرة وفيه قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبتأييد الأمر المتظلم منه رقم.... وتعديل الأمر رقم.... إلى مبلغ 7750 جنيهاً. طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه. وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه بالوجه الثانى من السبب الأول مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه حين قضى برفض الدفع بتقادم ضريبة التصرفات العقارية الواردة بأمر التقدير رقم..... ومقدارها 2770.10 جنيهاً بالتقادم الخمسى فى حين أن مصلحة الضرائب هى الجهة المختصة بربطها وتحصيلها ومطالبة الملزم بسدادها وهذه المصلحة لم توجه إليهم بشأنها أية مطالبات حتى الآن وقد مضى أكثر من خمس سنوات على إظهار عقد الهبة الحاصل فى سنة 1992 فإنها بذلك تكون قد سقطت بالتقادم الخمسى الأمر الذى يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن النص فى المادة 19 / 1-، 2، 3، 6 من القانون رقم 157 لسنة 1981 بإصدار قانون الضرائب على الدخل- الذى تمت فى ظله الواقعة المنشئة للضريبة وهى شهر عقد الهبة الحاصل فى سنة 1992- على أنه "استثناء من حكم المادة (31) من هذا القانون تعرض ضريبة بسعر 5% وبغير أى تخفيض على إجمالى قيمة التصرف فى العقارات المبنية أو الأراضى داخل كردون المدينة..... وعلى مأموريات ومكاتب الشهر العقارى تحصيل الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه الذى يلتزم بسدادها لحساب

الممول المتصرف....ويمتنع على مأموريات ومكاتب الشهر العقاري توثيق أو شهر التصرفات المشار إليها إلا بعد تحصيل الضريبة المنصوص عليها في هذه المادة ويتم توريد هذه الضريبة وفقاً لما تقضى به أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون" يدل على أن المشرع حين فرض الضريبة على التصرفات العقارية باعتبارها ضريبة مباشرة تفرض على الأموال العقارية حال تداولها أو كل إلى مأموريات ومكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر بذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه على أن تقوم بتوريد ما حصلته تلك المأموريات من ضريبة إلى مصلحة الضرائب وذلك لسهولة تقدير الضريبة المستحقة من ناحية ومن ناحية أخرى لارتباط تلك الضريبة بقدر الرسوم المستحقة عن قيمة المحرر . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدفع بتقادم دين الضريبة المطالب به بالتقادم الخمسى لعدم اكتمال مدته على سند من أن الواقعة المنشئة للضريبة وهى شهر المحرر تمت فى سنة 1992 وأن المطالبة بها تمت فى سنة 1996 فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون. إلا أنه لما كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن التشريعات الخاصة بالضرائب تعد من القواعد القانونية الآمرة المتعلقة بالنظام العام. وكان لمحكمة النقض أن تثير من تلقاء نفسها الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن بشرط ورودها على الجزء المطعون فيه من الحكم وسبق طرح عناصرها على محكمة الموضوع. لما كان ذلك وكانت المادة 5/19 من القانون رقم 157 لسنة 1981 بشأن إصدار قانون الضرائب على الدخل تنص على أنه "وفى تطبيق أحكام هذه المادة يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالهبة لغير الفروع...". يدل بمفهوم مخالفة هذا النص أن التصرف بالهبة للفروع غير خاضع للضريبة وكانت المادة 3/119 من الدستور تنص على أنه "ولا يجوز تكليف أحد أداء غير ذلك من الضرائب والرسوم إلا فى حدود القانون" وكان البين من عقد الهبة موضوع الدعوى والمشهر برقم فى 22/2/1992 أنه صادر من الواهب إلى زوجته بحق 8 ط من العقار الموهوب ولأبنائه ... 8 ط و.... و.... 4 ط كل منهما وكانت الهبة طبقاً لما سلف غير خاضعة للضريبة فى حدود نصيب الأبناء فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعن الأول بصفته ولياً طبيعياً على ابنته..... والطاعنين الثالث والرابع بالضريبة عن نصيبهم فى الهبة فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه جزئياً فى هذا الخصوص.

وحيث إن حاصل ما ينهه الطاعنون على الحكم المطعون فيه بباقي أسباب الطعن الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب حين عدل الرسوم التكميلية الصادر بها أمر التقدير رقم..... إلى مبلغ 7750 جنيهاً طبقاً لما انتهى إليه قرار لجنة التصالح باعتباره ملزماً للطرفين وانحسم به النزاع رغم منازعتهم فيه وعدم قبوله له بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أنه لما كان النص فى المادة 34 مكرر/ 1 من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المضافى بالقانون رقم 6 لسنة 1991 على أنه "يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وبين ذوى الشأن فى الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة وتنشأ فى كل محافظة لجنة أو أكثر تختص دون غيرها بنظر طلبات الصلح فى الدعاوى والمنازعات المذكورة والبت فيها.... ويقدم طلب التصالح إلى المصلحة من صاحب الشأن ويترتب على تقديمه وجوب تأجيل الدعوى لمدة أو لمدد لا تزيد فى مجموعها على سنة إذا كان النزاع مطروحاً على القضاء وتقوم اللجنة بدراسة الطلب وفقاً لأسس تقدير الرسوم الواردة فى هذا القانون أو

أسس التقدير السابقة عليها أيهما أصلح للطالب وذلك بعد سماع أقواله والاطلاع على مستنداته وتبدي اللجنة رأيها مسبباً في هذا الطلب فإذا قبله الطالب أصدرت اللجنة قرارها بذلك. ويصبح هذا القرار ملزماً للطرفين أمام القضاء.... " فهو إنما تدل عباراته على أن مناط إلزام طرفي التصالح أمام المحكمة بقرار لجنة التصالح أن تكون هذه اللجنة قد أبدت رأيها فيه مسبباً حتى إذا ما قبله الطالب أصدرت قرارها الملزم لطرفيه. لما كان ذلك وكانت الأوراق قد خلت مما يفيد موافقة الطاعنين على ما انتهت إليه اللجنة برأيها المسبب في طلب التصالح فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه باعتباره أن قرار لجنة التصالح بشأن أمر التقدير رقم بتعديله إلى مبلغ 7750 جنيهاً قد حُسم النزاع بشأنه وألزم الطاعنين بالمبلغ دون أن يتثبت من موافقتهم عليه فإنه يكون قد اعتراه قصور في التسبب أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه ويوجب نقضه.

## وجوب تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد على كل حق عيني عقاري مع وجوب التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها في هامش تسجيل صحيفتها. أثره. المشتري رافع الدعوى. حجية حقه على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداءً من تاريخ تسجيل الصحيفة . الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 52 - ص 1222

جلسة 27 من نوفمبر سنة 2001

برئاسة السيد المستشار / محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / سعيد شعله، سيد الشيمي، مدحت سعد الدين نواب رئيس المحكمة وعز العرب عبد الصبور.

(236)

الطعن رقم 6210، 6223 لسنة 70 القضائية

(1 - 3) بيع. تقادم "التقادم المكسب". ملكية. حيازة. بطلان "بطلان التصرفات". عقد تسجيل. شهر عقاري. حكم "عيوب التدليل: القصور، مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه" "أثر التأشير بمنطوق الحكم في هامش تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد".

(1) بيع ملك الغير. صلاحيته لأن يكون سبباً صحيحاً لتملك العقار بالتقادم الخمسي. شرطه. أن يكون مسجلاً. م 3/969 مدني. لا يغير من ذلك أن يكون البائع غاصباً أو مستنداً إلى عقد قابل للإبطال أو باطل أو معدوم. علة ذلك. أثره. الحكم بإبطال سند المالك أو بطلانه أو انعدامه. لا يستتبع أي أثر على سند الحائز



ولا ينال من صلاحيته لأن يكون سبباً صحيحاً لذلك التملك. للخلف الخاص التمسك بحيازته وحدها وإسقاط حيازة سلفه متى كان الأخير سيء النية. سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسي. مناطه. ثبوت علم المتصرف إليه وقت تلقي الحق بعدم ملكية المتصرف لما تصرف فيه أو قيام أدنى شك لديه في ذلك. (2) وجوب تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد على كل حق عيني عقاري مع وجوب التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها في هامش تسجيل صحيفةها. أثره. المشتري رافع الدعوى. حجية حقه على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداءً من تاريخ تسجيل الصحيفة. شرطه. التأشير بمنطوق الحكم الصادر بالصحة والنفاذ خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً أو من يوم 1/5/1976 أيهما أطول. علة ذلك. تخلف هذا الشرط. أثره. زوال الأسبقية التي كانت قد تقررت لذلك المشتري من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بقوة القانون فلا يُحاج بها من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع في تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة. المواد 15/2، 16، 17/1 ق 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري، 17/3 من القانون ذاته المضافة بق 25 لسنة 1976.

(3) إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه برفض طلب الطاعن الحكم بثبوت ملكيته لأرض النزاع بالتقادم المكسب القصير تأسيساً على أن عقده لا يصلح سبباً صحيحاً للتملك بهذا التقادم باعتبار أن ملكية البائعات كانت مثار نزاع في دعوى لم يصبح الحكم الصادر فيها باتاً مع أن القانون لم يشترط صيرورته باتاً متحجاً بذلك عن استخلاص حسن أو سوء نية الطاعن من مظانها ومن ظروف الدعوى وملابساتها في ضوء ما يتطلبه القانون من قواعد قانونية. مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه وقصور مبطل.

1 - إن مؤدى نص الفقرة الثالثة من المادة 969 من القانون المدني على أن "السبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون" أن بيع ملك الغير يصلح لأن يكون سبباً صحيحاً لكسب ملكية العقار بالتقادم الخمسي متى كان هذا البيع مسجلاً. ولا يغير من ذلك أن يكون البائع فيه غاصباً أو مستنداً في تصرفه إلى عقد قابل للإبطال أو باطل أو معدوم لأن المشرع لم يجعل من سند البائع ركناً أو شرطاً لاعتبار التصرف سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم الخمسي واكتفى بأن يكون التصرف ذاته صادراً من غير مالك، ومن ثم فإن الحكم بإبطال سند المالك أو بطلانه أو انعدامه لا يستتبع أي أثر على سند الحائز ولا ينال من صلاحيته لأن يكون سبباً صحيحاً لذلك التملك. لأن الخلف الخاص يستطيع أن يتمسك بحيازته هو وحده وأن يسقط حيازة سلفه، ويتحقق ذلك إذا كان السلف سيء النية ومناطق سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسي ثبوت علم المتصرف إليه وقت تلقي الحق بأن المتصرف غير مالك لما تصرف فيه، أو ثبوت قيام أدنى شك لديه في ذلك.

2 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة 15/2 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري على أن "يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية" وفي المادة 16 منه على أن "يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى، أو في هامش تسجيلها" وفي المادة 17/1 منه على أن "يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر له طبق القانون، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداءً من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها". وفي الفقرة الثالثة من المادة 17 من القانون ذاته المضافة بالقانون 25 لسنة 1976 الذي تقرر العمل بأحكامه اعتباراً من 1/5/1976 على أنه "ولا

يسري حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية، أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول" - يدل على أن المشرع أوجب تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد على كل حق عيني عقاري وأوجب التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها في هامش تسجيل صحيفة ورثتها على ذلك أن يكون حق المشتري - رافع الدعوى - حجة على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة ودرءاً لاضطراب المعاملات وعدم استقرارها وضع المشرع حداً زمنياً لا يجوز بعده لصاحب الشأن أن يستفيد من هذا الأثر الرجعي، فاشتراط الاحتفاظ المشتري بهذه الميزة أن يتم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بالصحة والنفاذ خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً أو من يوم 1/ 5/ 1976 أيهما أطول، وإلا سقط حقه في الاحتفاظ بها وزالت الأسبقية التي كانت قد تقرر له من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بقوة القانون، فلا يحتاج بها من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع في تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة.

3 - لما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض طلب الطاعن الحكم بثبوت ملكيته لقطعة الأرض موضوع النزاع بالتقادم المكسب القصير على أن عقد الطاعن لا يصلح سبباً صحيحاً للتملك بهذا التقادم باعتبار أن ملكية البائعات له كانت مثار نزاع في الدعوى..... لسنة..... مدني..... - وهو تبرير غير صحيح - ورد على دفاع الطاعن في هذا الخصوص بأن الحكم الصادر في تلك الدعوى لم يصبح باتاً مع أن القانون لم يشترط في الحكم إلا أن يكون نهائياً غير قابل للطعن فيه بالطرق العادية، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه، وإذ حجه هذا الخطأ عن استخلاص حسن أو سوء نية الطاعن من مظانها، ومما يستتشف من ظروف الدعوى وملابساتها في ضوء..... (ما يتطلبه ذلك) من قواعد قانونية، فإنه فضلاً عما تقدم يكون معيباً بقصور يبطله.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر/ والمرافعة، وبعد المداولة. حيث إن الطعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن..... و.....

و.....، أقاموا الدعوى 3260 لسنة 1991 مدني كلي الإسكندرية على الطاعن والمطعون ضدهن من الخامسة حتى الثامنة بطلب الحكم بإلغاء شهر عقد البيع المؤرخ 13/ 10/ 1971 الصادر للطاعن من الآخرين المشهر برقم 4768، وبتسليم العقار محل العقد خالياً من المباني، أو شاملاً لها مستحقة الإزالة وبالزام المدعى عليهم بأن يدفعوا إليهم مبلغ مائة ألف جنيه تعويضاً عما أصابهم من أضرار، وتساندوا في ذلك إلى أنهم يمتلكون قطعة الأرض المبيعة بذلك العقد ضمن مساحة أكبر آلت إليهم بطريق الميراث عن مورثهم المرحوم..... الذي تملكها بالحكم البات الصادر في الدعوى 249 لسنة 1972 مدني كلي الإسكندرية بصحة ونفاذ عقد القسمة المؤرخ 25/ 10/ 1965، المسجل برقم 766 شهر عقاري إسكندرية، وبشطب المسجل رقم 1595 لسنة 1971 سند ملكية البائعات. أقام الطاعن دعوى فرعية بطلب تثبيت ملكيته لقطعة الأرض سالفة البيان بالتقادم المكسب القصير. ندبت المحكمة خبيراً، وبعد أن أودع تقريره

حكمت في الدعوى الأصلية بالطلبات، وفي الدعوى الفرعية برفضها. استأنف الطاعن الحكم بالاستئناف رقم 644 لسنة 56 ق الإسكندرية. وبتاريخ 15 / 11 / 2000 قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقمي 6210، 6223 لسنة 70 ق، وقدمت النيابة مذكرة في كل منهما أبدت فيها الرأي بنقض الحكم. وعرض الطعان على هذه المحكمة في غرفة مشورة فأمرت بضمهما، وحددت جلسة لنظرهما، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعى به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور- في التسبب، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم أقام قضاءه برفض دعواه الفرعية بطلب ثبوت ملكيته لعقار النزاع بالتقادم المكسب القصير استناداً إلى أنه خلف خاص للبائعات له، ومن ثم يسري عليه ما يسري عليهن. وإذا كن خصوماً في النزاع على ملكية الأرض، فإنه يعتبر سيء النية ولا يجوز له تملكها بالتقادم المكسب القصير، وأهدر الحكم ما ساقه من أدلة وقرائن على حسن نيته، فخلط بذلك بين سوء نية السلف وسوء نية خلفه الخاص. وواجه الدفع الذي أبداه الطاعن بسقوط الأثر الناجم عن شهر صحيفة الدعوى بصحة ونفاذ عقد القسمة المشار إليه بانقضاء خمس سنوات على تاريخ ذلك الشهر بما لا يصلح رداً عليه إذ انتهى إلى أن العبرة في هذا الصدد بالحكم البات وليست بالحكم النهائي.

وحيث إن هذا النعي شديد. ذلك أن مؤدى نص الفقرة الثالثة من المادة 969 من القانون المدني على أن "السبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون" أن بيع ملك الغير يصلح لأن يكون سبباً صحيحاً لكسب ملكية العقار بالتقادم الخمسي متى كان هذا البيع مسجلاً. ولا يغير من ذلك أن يكون البائع فيه غاصباً أو مستنداً في تصرفه إلى عقد قابل للإبطال أو باطل أو معدوم لأن المشرع لم يجعل من سند البائع ركناً أو شرطاً لاعتبار التصرف سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم الخمسي واكتفى بأن يكون التصرف ذاته صادراً من غير مالك، ومن ثم فإن الحكم بإبطال سند المالك أو بطلانه أو انعدامه لا يستتبع أي أثر على سند الحائز ولا ينال من صلاحيته لأن يكون سبباً صحيحاً لذلك التملك، لأن الخلف الخاص يستطيع أن يتمسك بحيازته هو وحده، وأن يسقط حيازة سلفه، ويتحقق ذلك إذا كان السلف سيء النية ومناط سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسي ثبوت علم المتصرف إليه وقت تلقي الحق بأن المتصرف غير مالك لما تصرف فيه، أو ثبوت قيام أدنى شك لديه في ذلك. كذلك فإنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة 15 / 2 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري على أن "يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية" وفي المادة 16 منه على أن "يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى، أو في هامش تسجيلها" وفي المادة 17 / 1 منه على أن "يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها، وفي الفقرة الثالثة من المادة 17 من القانون ذاته المضافة بالقانون 25 لسنة 1976 الذي تقرر العمل بأحكامه اعتباراً من 1 / 5 / 1976 على أنه "ولا يسري حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية، أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول" - يدل على أن المشرع أوجب تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد على كل حق عيني عقاري وأوجب التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها في هامش تسجيل صحيفة ورثتها ورتب على ذلك أن يكون

حق المشتري - رافع الدعوى - حجة على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة ودرءاً لاضطراب المعاملات وعدم استقرارها وضع المشرع حداً زمنياً لا يجوز بعده لصاحب الشأن أن يستفيد من هذا الأثر الرجعي، فاشتراط الاحتفاظ المشتري بهذه الميزة أن يتم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بالصحة والنفذ خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً أو من يوم 1 / 5 / 1976 أيهما أطول، وإلا سقط حقه في الاحتفاظ بها وزالت الأسبقية التي كانت قد تقررت له من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بقوة القانون، فلا يحاج بها من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع في تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض طلب الطاعن الحكم بثبوت ملكيته لقطعة الأرض موضوع النزاع بالتقادم المكسب القصير على أن عقد الطاعن لا يصلح سبباً صحيحاً للتملك بهذا التقادم باعتبار أن ملكية البائعات له كانت مثار نزاع في الدعوى 249 لسنة 1972 مدني كلي الإسكندرية - وهو تبرير غير صحيح - ورد على دفاع الطاعن في هذا الخصوص بأن الحكم الصادر في تلك الدعوى لم يصبح باتاً مع أن القانون لم يشترط في الحكم إلا أن يكون نهائياً غير قابل للطعن فيه بالطرق العادية، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه، وإذ حجه هذا الخطأ عن استخلاص حسن أو سوء نية الطاعن من مظانها، ومما يستشف من ظروف الدعوى وملابساتها في ضوء ما سلف ذكره من قواعد قانونية، فإنه فضلاً عما تقدم يكون معيباً بقصور يبطله ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لمناقشة باقي أوجه النعي.

## **بيع ملك الغير. عدم سريانه في حق مالك العين أو ترتيبه انتقال الملكية إلى المشتري ولو وقع على عقار سُجِّل عقده أم لم يُسجَل أو أجازه المشتري. الاستثناء. إقرار المالك البيع أو انتقال ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 52 - ص 1201

جلسة 27 من نوفمبر سنة 2001

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ سعيد شعلة، سيد الشيمي، عبد المنعم محمود نواب رئيس المحكمة، وعز العرب عبد الصبور.

(233)

الطعن رقم 5635 لسنة 63 القضائية

(1) بيع "بيع ملك الغير". عقد. ملكية. تسجيل. شهر عقاري.  
بيع ملك الغير. عدم سريانه في حق مالك العين أو ترتيبه انتقال الملكية إلى المشتري ولو وقع على عقار سُجِّل عقده أم لم يُسجَل أو أجازه المشتري. الاستثناء. إقرار المالك البيع أو انتقال ملكية المبيع إلى البائع

بعد صدور العقد.

(2) محكمة الموضوع. ملكية.

التحقق من ملكية البائع للعين المبيعة من أمور الواقع. استقلال قاضي الموضوع بها. شرطه. إقامة قضاؤه على أسباب سائغة.

(3) عقد. بيع. شهر عقاري. تسجيل. ملكية. بطلان "بطلان التصرفات". تقادم "التقادم المكسب الخمسي". محكمة الموضوع. نقض.

ثبوت أن الأرض المبيعة بالعقد المسجل غير مزروعة. مؤداه. ملكيتها للحكومة. م 57 من القانون المدني

القديم الصادر عام 1883. بيعها لآخر. بطلانه ما لم تجزه الحكومة. م 264 من القانون ذاته. الشهر لا يصح عقداً باطلاً. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى بطلان العقد لعدم إجازة الحكومة له لأنه سُجِّل في ظل هذا القانون الذي لم يكن لنظام الشهر فيه حجية كاملة كالشهر العقاري أو السجل العيني. استخلاص سائغ. النعي على الحكم في هذا الشأن. جدل فيما لمحكمة الموضوع من سلطة تقدير الأدلة وفهم الواقع مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض. عدم سبق تمسك الطاعنين بتملكهما الأرض بالتقادم الخمسي أمام محكمة الموضوع. سبب جديد لا يجوز إيدأؤه لأول مرة أمام محكمة النقض.

(4، 5) إثبات. محكمة الموضوع. خبرة. دعوى. ملكية. تقادم "التقادم المكسب". نقض. حكم "تسبيبه".

(4) محكمة الموضوع. لها سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها والأخذ بالنتيجة التي انتهى إليها الخبير للأسباب التي أوردها في تقريره. عدم التزامها بتتبع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم والرد عليها استقلالاً أو بإجابة طلب التحقيق. مشروط. أن يكون في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج وأن تجد في أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها.

(5) قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الطاعنين تملك أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة على سند مما انتهى إليه تقرير الخبرة من أن المساحة التي يضع أولهما يده عليها كانت بوراً ولم تزرع إلا عام 1984 بعد بدء النزاع ومن أنه لا يغير من ذلك ما أثاره الطاعنان من أنهما كانا يضعان اليد عليها قبل العمل بق 124 لسنة 1958 لخلو الأوراق مما يفيد زراعتها كشرط لتملكها. أسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق وتكفي لحمل هذا القضاء وفيها الرد الضمني على ما عداه. التفات الحكم عن طلب إحالة الدعوى للتحقيق. لا يفسده أو يؤدي إلى نقضه ما اعتراه من خطأ في بعض أسبابه القانونية. علة ذلك.

1 - إن بيع ملك الغير لا يسري في حق مالك العين، ولا يترتب عليه نقل الملكية للمشتري ولو وقع على عقار، سُجِّل العقد أو لم يُسجل، ولو أجاز المشتري العقد إلا إذا أقر المالك البيع أو آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

2 - إذ كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان التحقق من ملكية البائع للعين المبيعة هو من أمور الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع إلا أن ذلك رهين بأن يقيم قضاؤه في هذا الصدد على أسباب سائغة.

3 - لما كان الحكم المطعون فيه، قد خلص من واقع ما هو ثابت في أوراق الدعوى إلى بطلان العقد المسجل رقم..... لأنه سجل في ظل القانون المدني القديم الصادر في 1883 والذي لم يكن لنظام الشهر فيه حجية كاملة كالحجية التي تقتزن بنظام الشهر العقاري أو السجل العيني - إذ هو تسجيل للتصرف على علاته، فالشهر لا يصح عقداً باطلاً، هذا إلى أن القانون المدني القديم قد نص في المادة 57 منه على أن الأرض غير المزروعة لا يجوز وضع اليد عليها إلا بإذن الحكومة، وقد ثبت من العقد أن الأرض المبيعة غير مزروعة ومن ثم فهي ملك للحكومة، ويكون بيعها ل..... قد وقع باطلاً وفقاً للمادة 264 من القانون المدني القديم، التي تقضي بأن بيع الشيء المعين الذي لا يملكه البائع يعد باطلاً، إلا إذا أجازته الحكومة، وكان الثابت من الأوراق أن الحكومة لم تجزه بل أخطرت المشتري بموجب الإنذار رقم..... في..... ببطلان ذلك البيع، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق ويكفي لحمل قضائه، فإن النعي في هذا الشأن لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة في تقدير الأدلة وفهم الواقع في الدعوى مما لا تجوز إثارته أمام هذه المحكمة (محكمة النقض). أما ما يثيره الطاعنان في الشق الأخير من النعي من تملكهما الأرض موضوع النزاع بالتقادم الخمسي، فقد خلت الأوراق مما يفيد أن الطاعنين سبق لهما التمسك بهذا الطلب أمام محكمة الموضوع، ومن ثم فإنه يكون سبباً جديداً لا يجوز إبدائه لأول مرة أمام محكمة النقض.

4 - المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها، ولها في حدود سلطتها الموضوعية أن تأخذ بالنتيجة التي انتهى إليها الخبير للأسباب التي أوردتها في تقريره، وأنها غير مكلفة بأن تنتبج الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وترد استقلالاً على كل حجة أو قول ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج، وأنها غير ملزمة بإجابة طلب إجراء التحقيق متى وجدت في أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها.

5 - لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الطاعنين تملك أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة على سند مما انتهى إليه تقرير الخبرة الثلاثية المؤرخ..... المقدم في الدعوى وأقوال رئيس الجمعية الزراعية من أن المساحة التي يضع الطاعن الأول يده عليها لم تُزرع إلا في سنة 1984 - أي بعد بدء النزاع - وأنها قبل ذلك كانت بوراً. لا يغير من ذلك ما أثاره الطاعنان من أنهما كانا يضعان اليد عليها قبل العمل بالقانون رقم 124 لسنة 1958 إذ يشترط لتملكها زراعتها، وهذا ما خلت منه الأوراق. وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم يقوم على أسباب سائغة، وله أصله الثابت بالأوراق ويكفي لحمل قضائه، وفيه الرد الضمني على ما عدها، فلا عليه إن التفت عن طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق، وإذ انتهى الحكم إلى انتفاء وضع اليد قبل سنة 1984، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة، ولا يفسده ويؤدي إلى نقضه ما اعتراه من خطأ في بعض أسبابه القانونية إذ لمحكمة النقض أن تصحح هذا الخطأ أو تستكمل ما شابه من قصور في هذه الأسباب ما دامت لا تعتمد في ذلك على غير ما حصلته محكمة الموضوع من وقائع.

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر/ والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاما الدعوى 2914 سنة 1980 مدني سوهاج الابتدائية على المطعون ضدهم بطلب الحكم بتثبيت ملكيتهما لمساحة مائة فدان خارج الزمام، وكف منازعة الأخيرين في ملكيتهما وقالوا شرحاً لدعواهما إنهما يتملكان هذه الأرض بالعقد المسجل رقم..... سنة..... شهر عقاري سوهاج، وبوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وإذ نازعهما المطعون ضدهم من الأول حتى العاشر في ملكيتها. فقد أقاما الدعوى. ومحكمة أول درجة ندبت خبيراً، وبعد أن أودع تقريره، حكمت بالطلبات. استأنفت مصلحة الأملاك الأميرية الحكم بالاستئناف رقم 165 سنة 58 ق أسيوط "مأمورية سوهاج" واستأنفه المطعون ضدهم الثلاثة الأوائل بالاستئناف رقم 168 سنة 58 ق، ومحكمة الاستئناف بعد أن ندبت لجنة خبرة ثلاثية قضت بتاريخ 27/4/1993 بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ستة أسباب يعنى الطاعنان بالأسباب الثلاثة الأوائل منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال، وفي بيان ذلك يقولان إن الحكم أخطأ فيما خلص إليه من بطلان العقد المسجل برقم..... سنة..... سوهاج الصادر لمورثتهما من والده "....." لخلوه من بيان حدود وأوصاف الأرض المبيعة، والأحواض التي تقع فيها، إذ طبق حكم المادة 419 من القانون المدني الحالي، في حين أن هذا النص لا يشترط بيان البيع وأوصافه الأساسية، فضلاً عن أن الأرض المبيعة محددة بالعقد وقد نفذ بوضع اليد من المشتري وورثته من بعده. هذا بالإضافة إلى أن المادة 266 من القانون المدني القديم - واجبة التطبيق - تنص على أن ملكية المبيع تنتقل إلى المشتري بموجب العقد الصحيح، وبافتراض أنه عقد باطل، فإنه يجوز اكتساب ملكية الأرض بالتقادم الخمسي، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان العقد المسجل المذكور، فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أن بيع ملك الغير لا يسري في حق مالك العين، ولا يترتب عليه نقل الملكية للمشتري ولو وقع على عقار، سُجِّل العقد أم لم يسجل، ولو أجاز المشتري العقد إلا إذا أقر المالك البيع أو آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد، وإذ كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان التحقق من ملكية البائع للعين المبيعة هو من أمور الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع إلا أن ذلك رهين بأن يقيم قضاءه في هذا الصدد على أسباب سائغة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه، قد خلص من واقع ما هو ثابت في أوراق الدعوى إلى بطلان العقد المسجل رقم..... سنة..... سوهاج لأنه سجل في ظل القانون المدني القديم الصادر في 1883 والذي لم يكن لنظام الشهر فيه حجية كاملة كالحجية التي تقتزن بنظام الشهر العقاري أو السجل العيني - إذ هو تسجيل للتصرف على علاته، فالشهر لا يصح عقداً باطلاً، هذا إلى أن القانون المدني القديم قد نص في المادة 57 منه على أن الأرض غير المزروعة لا يجوز وضع اليد عليها إلا بإذن الحكومة، وقد ثبت من العقد أن الأرض المبيعة غير مزروعة ومن ثم فهي

ملك للحكومة، ويكون بيعها ل..... قد وقع باطلاً وفقاً للمادة 264 من القانون المدني القديم، التي تقضي بأن بيع الشيء المعين الذي لا يملكه البائع يعد باطلاً، إلا إذا أجازته الحكومة، وكان الثابت من الأوراق أن الحكومة لم تجزه بل أخطرت المشتري بموجب الإنذار رقم 27426 في 12 / 9 / 1911 ببطلان ذلك البيع، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق ويكفي لحمل قضائه، فإن النعي في هذا الشأن لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة في تقدير الأدلة وفهم الواقع في الدعوى مما لا تجوز إثارته أمام هذه المحكمة. أما ما يثيره الطاعنان في الشق الأخير من النعي من تملكهما الأرض موضوع النزاع بالتقادم الخمسي، فقد خلت الأوراق مما يفيد أن الطاعنين سبق لهما التمسك بهذا الطلب أمام محكمة الموضوع، ومن ثم فإنه يكون سبباً جديداً لا يجوز إبدائه لأول مرة أمام محكمة النقض.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بباقي أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه القصور- في التسبب والإخلال بحق الدفاع، وفي بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا في دفاعهما أمام محكمة الموضوع بملكيتهما لأرض النزاع بوضع اليد امتداداً لوضع يد مورثهما ووالده من قبله وذلك قبل صدور القانون المدني الجديد، حيث كان يجوز التملك بالغراس، وظاهرهما في دعواهما الخبير المندوب من محكمة أول درجة الذي أورد في تقريره أن الأرض مزروعة بأشجار يزيد عمرها عن خمسين عاماً، وأن بها ماكينة ري منذ سنة 1939 وطلبا إحالة الدعوى إلى التحقيق، لتحقيق دفاعهما، غير أن الحكم التفت عن هذا الدفاع الجوهري وبنى قضاءه على أن وضع يد الطاعنين غير جائز لوقوعه على أرض مملوكة للدولة، وأنها لم ترخص بزراعتها، طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في الأمر العالي الذي صدر بتاريخ 9 / 9 / 1884 في حين أن الفقرة الثالثة من القانون المدني القديم - قبل إلغائها بالقانون رقم 124 سنة 1958 - كانت تجيز تملك الأراضي الصحراوية بمجرد غرسها أو زراعتها، والفقرة الثالثة من المادة 75 من هذا القانون، الأخير كانت تعتد بالزراعة أو الغراس الحاصل قبل سنة من تاريخ نفاذ القانون، كما أن المادة 755 من القانون رقم 100 سنة 1964 كانت تعتد بحقوق ملكية الأرض الواقعة خارج الزمام التي تم شهرها قبل العمل بالقانون رقم 124 سنة 1958، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها، ولها في حدود سلطتها الموضوعية أن تأخذ بالنتيجة التي انتهى إليها الخبير للأسباب التي أوردتها في تقريره، وأنها غير مكلفة بأن تنتبغ الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وترد استقلالاً على كل حجة أو قول ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج، وأنها غير ملزمة بإجابة طلب إجراء التحقيق متى وجدت في أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها - لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الطاعنين تملك أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة على سند مما انتهى إليه تقرير الخبرة الثلاثية المؤرخ 27 / 3 / 1988 المقدم في الدعوى وأقوال رئيس الجمعية الزراعية من أن المساحة التي يضع الطاعن الأول يده عليها لم تزرع إلا في سنة 1984 - أي بعد بدء النزاع - وأنها قبل ذلك كانت بوراً. لا يغير من ذلك ما أثاره الطاعنان من أنهما كانا يضعان اليد عليها قبل العمل بالقانون رقم 124 لسنة 1958 إذ يشترط لتملكها زراعتها، وهذا ما خلت منه الأوراق. وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم يقوم على أسباب سائغة، وله أصله الثابت بالأوراق ويكفي لحمل قضائه، وفيه الرد الضمني على ما عده، فلا عليه إن التفت عن طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق، وإذ انتهى الحكم إلى انتفاء



وضع اليد قبل سنة 1984، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة، ولا يفسده ويؤدي إلى نقضه ما اعتراه من خطأ في بعض أسبابه القانونية إذ لمحكمة النقض أن تصحح هذا الخطأ أو تستكمل ما شابهه من قصور في هذه الأسباب ما دامت لا تعتمد في ذلك على غير ما حصلته محكمة الموضوع من وقائع. ولما تقدم فإنه يتعين رفض الطعن.

## **ثبوت أن الأرض المباعة بالعقد المسجل غير مزروعة. مؤداه. ملكيتها للحكومة. م 57 من القانون المدني القديم الصادر عام 1883. بيعها لآخر. بطلانه ما لم تجزه الحكومة. م 264 من القانون ذاته. الشهر لا يصح عقداً باطلاً. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 52 - ص 1201

**جلسة 27 من نوفمبر سنة 2001**

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ سعيد شعلة، سيد الشيمي، عبد المنعم محمود نواب رئيس المحكمة، وعز العرب عبد الصبور.

(233)

**الطعن رقم 5635 لسنة 63 القضائية**

- (1) بيع "بيع ملك الغير". عقد ملكية. تسجيل. شهر عقاري. بيع ملك الغير. عدم سريانه في حق مالك العين أو ترتيبه انتقال الملكية إلى المشتري ولو وقع على عقار سُجِّل عقده أم لم يُسجَل أو أجازته المشتري. الاستثناء. إقرار المالك البيع أو انتقال ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.
- (2) محكمة الموضوع. ملكية. التحقق من ملكية البائع للعين المباعة من أمور الواقع. استقلال قاضي الموضوع بها. شرطه. إقامة قضائه على أسباب سائغة.
- (3) عقد. بيع. شهر عقاري. تسجيل. ملكية. بطلان "بطلان التصرفات". تقادم "التقادم المكسب الخمسي". محكمة الموضوع. نقض.

ثبوت أن الأرض المباعة بالعقد المسجل غير مزروعة. مؤداه. ملكيتها للحكومة. م 57 من القانون المدني القديم الصادر عام 1883. بيعها لآخر. بطلانه ما لم تجزه الحكومة. م 264 من القانون ذاته. الشهر لا يصح عقداً باطلاً. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى بطلان العقد لعدم إجازة الحكومة له لأنه سُجِّل في ظل هذا القانون الذي لم يكن لنظام الشهر فيه حجية كاملة كالشهر العقاري أو السجل العيني. استخلاص سائغ.

النعي على الحكم في هذا الشأن. جدل فيما لمحكمة الموضوع من سلطة تقدير الأدلة وفهم الواقع مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض. عدم سبق تمسك الطاعنين بتملكهما الأرض بالتقادم الخمسي أمام محكمة الموضوع. سبب جديد لا يجوز إبدائه لأول مرة أمام محكمة النقض.

(4، 5) إثبات. محكمة الموضوع. خبرة. دعوى. ملكية. تقادم "التقادم المكسب". نقض. حكم "تسبيبه".  
(4) محكمة الموضوع. لها سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها والأخذ بالنتيجة التي انتهى إليها الخبير للأسباب التي أوردها في تقريره. عدم التزامها بتتبع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم والرد عليها استقلالاً أو بإجابة طلب التحقيق. مشروط. أن يكون في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج وأن تجد في أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها.

(5) قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الطاعنين تملك أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة على سند مما انتهى إليه تقرير الخبرة من أن المساحة التي يضع أولهما يده عليها كانت بوراً ولم تزرع إلا عام 1984 بعد بدء النزاع ومن أنه لا يغير من ذلك ما أثاره الطاعنان من أنهما كانا يضعان اليد عليها قبل العمل بق 124 لسنة 1958 لخلو الأوراق مما يفيد زراعتها كشرط لتملكها. أسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق وتكفي لحمل هذا القضاء وفيها الرد الضمني على ما عداه. التفات الحكم عن طلب إحالة الدعوى للتحقيق. لا يفسده أو يؤدي إلى نقضه ما اعتراه من خطأ في بعض أسبابه القانونية. علة ذلك.  
1 - إن بيع ملك الغير لا يسري في حق مالك العين، ولا يترتب عليه نقل الملكية للمشتري ولو وقع على عقار، سُجِّل العقد أو لم يُسجل، ولو أجاز المشتري العقد إلا إذا أقر المالك البيع أو آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

2 - إذ كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان التحقق من ملكية البائع للعين المبيعة هو من أمور الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع إلا أن ذلك رهين بأن يقيم قضاءه في هذا الصدد على أسباب سائغة.

3 - لما كان الحكم المطعون فيه، قد خلص من واقع ما هو ثابت في أوراق الدعوى إلى بطلان العقد المسجل رقم..... لأنه سجل في ظل القانون المدني القديم الصادر في 1883 والذي لم يكن لنظام الشهر فيه حجية كاملة كالحجية التي تقتزن بنظام الشهر العقاري أو السجل العيني - إذ هو تسجيل للتصرف على علاته، فالشهر لا يصح عقداً باطلاً، هذا إلى أن القانون المدني القديم قد نص في المادة 57 منه على أن الأرض غير المزروعة لا يجوز وضع اليد عليها إلا بإذن الحكومة، وقد ثبت من العقد أن الأرض المبيعة غير مزروعة ومن ثم فهي ملك للحكومة، ويكون بيعها ل..... قد وقع باطلاً وفقاً للمادة 264 من القانون المدني القديم، التي تقضي بأن بيع الشيء المعين الذي لا يملكه البائع يعد باطلاً، إلا إذا أجازته الحكومة، وكان الثابت من الأوراق أن الحكومة لم تجزه بل أخطرت المشتري بموجب الإنذار رقم..... في..... ببطلان ذلك البيع، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق ويكفي لحمل

قضائه، فإن النعي في هذا الشأن لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة في تقدير الأدلة وفهم الواقع في الدعوى مما لا تجوز إثارته أمام هذه المحكمة (محكمة النقض). أما ما يثيره الطاعنان في الشق الأخير من النعي من تملكهما الأرض موضوع النزاع بالتقادم الخمسي، فقد خلت الأوراق مما يفيد أن الطاعنين سبق لهما التمسك بهذا الطلب أمام محكمة الموضوع، ومن ثم فإنه يكون سبباً جديداً لا يجوز إيدأؤه لأول مرة أمام محكمة النقض.

4 - المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها، ولها في حدود سلطتها الموضوعية أن تأخذ بالنتيجة التي انتهى إليها الخبير للأسباب التي أوردها في تقريره، وأنها غير مكلفة بأن تنتبغ الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وترد استقلالاً على كل حجة أو قول ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج، وأنها غير ملزمة بإجابة طلب إجراء التحقيق متى وجدت في أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها.

5 - لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الطاعنين تملك أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة على سند مما انتهى إليه تقرير الخبرة الثلاثية المؤرخ..... المقدم في الدعوى وأقوال رئيس الجمعية الزراعية من أن المساحة التي يضع الطاعن الأول يده عليها لم تُزرع إلا في سنة 1984 - أي بعد بدء النزاع - وأنها قبل ذلك كانت بوراً. لا يغير من ذلك ما أثاره الطاعنان من أنهما كانا يضعان اليد عليها قبل العمل بالقانون رقم 124 لسنة 1958 إذ يشترط لتملكها زراعتها، وهذا ما خلت منه الأوراق. وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم يقوم على أسباب سائغة، وله أصله الثابت بالأوراق ويكفي لحمل قضائه، وفيه الرد الضمني على ما عداه، فلا عليه إن التفت عن طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق، وإذ انتهى الحكم إلى انتفاء وضع اليد قبل سنة 1984، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة، ولا يفسده ويؤدي إلى نقضه ما اعتراه من خطأ في بعض أسبابه القانونية إذ لمحكمة النقض أن تصحح هذا الخطأ أو تستكمل ما شابه من قصور في هذه الأسباب ما دامت لا تعتمد في ذلك على غير ما حصلته محكمة الموضوع من وقائع.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر/ والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاما الدعوى 2914 سنة 1980 مدني سوهاج الابتدائية على المطعون ضدهم بطلب الحكم بتثبيت ملكيتهما لمساحة مائة فدان خارج الزمام، وكف منازعة الأخيرين في ملكيتهما وقالوا شرحاً لدعواهما إنهما يتملكان هذه الأرض بالعقد المسجل رقم..... سنة..... شهر عقاري سوهاج، وبوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وإذ نازعهما المطعون ضدهم من الأول حتى العاشر في ملكيتها. فقد أقاما الدعوى. ومحكمة أول

درجة ندبت خبيراً، وبعد أن أودع تقريره، حكمت بالطلبات. استأنفت مصلحة الأملاك الأميرية الحكم بالاستئناف رقم 165 سنة 58 ق أسيوط "مأمورية سوهاج" واستأنفه المطعون ضدهم الثلاثة الأوائل بالاستئناف رقم 168 سنة 58 ق، ومحكمة الاستئناف بعد أن ندبت لجنة خبرة ثلاثية قضت بتاريخ 27/4/1993 بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سنة أسباب يعنى الطاعنان بالأسباب الثلاثة الأوائل منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال، وفي بيان ذلك يقولان إن الحكم أخطأ فيما خلص إليه من بطلان العقد المسجل برقم..... سنة..... سوهاج الصادر لمورثهما من والده "....." لخلوه من بيان حدود وأوصاف الأرض المبيعة، والأحواض التي تقع فيها، إذ طبق حكم المادة 419 من القانون المدني الحالي، في حين أن هذا النص لا يشترط بيان البيع وأوصافه الأساسية، فضلاً عن أن الأرض المبيعة محددة بالعقد وقد نفذ بوضع اليد من المشتري وورثته من بعده. هذا بالإضافة إلى أن المادة 266 من القانون المدني القديم - واجبة التطبيق - تنص على أن ملكية المبيع تنتقل إلى المشتري بموجب العقد الصحيح، وبافتراض أنه عقد باطل، فإنه يجوز اكتساب ملكية الأرض بالتقادم الخمسي، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان العقد المسجل المذكور، فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أن بيع ملك الغير لا يسري في حق مالك العين، ولا يترتب عليه نقل الملكية للمشتري ولو وقع على عقار، سُجِّل العقد أم لم يسجل، ولو أجاز المشتري العقد إلا إذا أقر المالك البيع أو آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد، وإذ كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان التحقق من ملكية البائع للعين المبيعة هو من أمور الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع إلا أن ذلك رهين بأن يقيم قضاءه في هذا الصدد على أسباب سائغة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه، قد خلص من واقع ما هو ثابت في أوراق الدعوى إلى بطلان العقد المسجل رقم..... سنة..... سوهاج لأنه سجل في ظل القانون المدني القديم الصادر في 1883 والذي لم يكن لنظام الشهر فيه حجية كاملة كالحجية التي تقترب بنظام الشهر العقاري أو السجل العيني - إذ هو تسجيل للتصرف على علاته، فالشهر لا يصح عقداً باطلاً، هذا إلى أن القانون المدني القديم قد نص في المادة 57 منه على أن الأرض غير المزروعة لا يجوز وضع اليد عليها إلا بإذن الحكومة، وقد ثبت من العقد أن الأرض المبيعة غير مزروعة ومن ثم فهي ملك للحكومة، ويكون بيعها ل..... قد وقع باطلاً وفقاً للمادة 264 من القانون المدني القديم، التي تقضي بأن بيع الشيء المعين الذي لا يملكه البائع يعد باطلاً، إلا إذا أجازته الحكومة، وكان الثابت من الأوراق أن الحكومة لم تجزه بل أخطرت المشتري بموجب الإنذار رقم 27426 في 12/9/1911 ببطلان ذلك البيع، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق ويكفي لحمل قضائه، فإن النعي في هذا الشأن لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة في تقدير الأدلة وفهم الواقع في الدعوى مما لا تجوز إثارته أمام هذه المحكمة. أما ما يثيره الطاعنان في الشق الأخير من النعي من تملكهما الأرض موضوع النزاع بالتقادم الخمسي، فقد خلت الأوراق مما يفيد أن الطاعنين سبق لهما التمسك بهذا الطلب أمام محكمة الموضوع، ومن ثم فإنه يكون سبباً جديداً لا يجوز إيدأؤه لأول مرة أمام محكمة النقض.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بباقي أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه القصور- في التسبب والإخلال

بحق الدفاع، وفي بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا في دفاعهما أمام محكمة الموضوع بملكيتهما لأرض النزاع بوضع اليد امتداداً لوضع يد مورثهما ووالده من قبله وذلك قبل صدور القانون المدني الجديد، حيث كان يجوز التملك بالغراس، وظاهرهما في دعواهما الخبير المندوب من محكمة أول درجة الذي أورد في تقريره أن الأرض مزروعة بأشجار يزيد عمرها عن خمسين عاماً، وأن بها ماكينة ري منذ سنة 1939 وطلباً إحالة الدعوى إلى التحقيق، لتحقيق دفاعهما، غير أن الحكم التفت عن هذا الدفاع الجوهري وبنى قضاءه على أن وضع يد الطاعنين غير جائز لوقوعه على أرض مملوكة للدولة، وأنها لم ترخص بزراعتها، طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في الأمر العالي الذي صدر بتاريخ 9/9/1884 في حين أن الفقرة الثالثة من القانون المدني القديم - قبل إلغائها بالقانون رقم 124 سنة 1958 - كانت تجيز تملك الأراضي الصحراوية بمجرد غرسها أو زراعتها، والفقرة الثالثة من المادة 75 من هذا القانون، الأخير كانت تعدد بالزراعة أو الغراس الحاصل قبل سنة من تاريخ نفاذ القانون، كما أن المادة 755 من القانون رقم 100 سنة 1964 كانت تعدد بحقوق ملكية الأرض الواقعة خارج الزمام التي تم شهرها قبل العمل بالقانون رقم 124 سنة 1958، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها، ولها في حدود سلطتها الموضوعية أن تأخذ بالنتيجة التي انتهى إليها الخبير للأسباب التي أوردتها في تقريره، وأنها غير مكلفة بأن تتتبع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وترد استقلالاً على كل حجة أو قول ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج، وأنها غير ملزمة بإجابة طلب إجراء التحقيق متى وجدت في أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها - لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الطاعنين تملك أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة على سند مما انتهى إليه تقرير الخبرة الثلاثية المؤرخ 27/3/1988 المقدم في الدعوى وأقوال رئيس الجمعية الزراعية من أن المساحة التي يضع الطاعن الأول يده عليها لم تزرع إلا في سنة 1984 - أي بعد بدء النزاع - وأنها قبل ذلك كانت بوراً. لا يغير من ذلك ما أثاره الطاعنان من أنهما كانا يضعان اليد عليها قبل العمل بالقانون رقم 124 لسنة 1958 إذ يشترط لتملكها زراعتها، وهذا ما خلت منه الأوراق. وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم يقوم على أسباب سائغة، وله أصله الثابت بالأوراق ويكفي لحمل قضاؤه، وفيه الرد الضمني على ما عداه، فلا عليه إن التفت عن طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق، وإذ انتهى الحكم إلى انتفاء وضع اليد قبل سنة 1984، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة، ولا يفسده ويؤدي إلى نقضه ما اعتراه من خطأ في بعض أسبابه القانونية إذ لمحكمة النقض أن تصحح هذا الخطأ أو تستكمل ما شابهه من قصور في هذه الأسباب ما دامت لا تعتمد في ذلك على غير ما حصلته محكمة الموضوع من وقائع. ولما تقدم فإنه يتعين رفض الطعن.

**الشريك في معنى المادة 936/ ب مدني. المقصود به. المالك على الشيوخ. المشتري. عدم اعتباره مالكاً إلا بتسجيل عقده ومن وقت التسجيل لا قبله .**

## الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 52 - ص 1098

جلسة 14 من نوفمبر سنة 2001

برئاسة السيد المستشار / حماد الشافعي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد الصمد عبد العزيز، عبد الرحمن فكري، محسن فضلي ود/ طه عبد المولى نواب رئيس المحكمة.

(214)

الطعن رقم 2861 لسنة 70 القضائية

(1، 2) شفعة. ملكية. تسجيل. شهر عقاري. بيع. شيوع. محكمة الموضوع.

(1) ملكية الشفيع للعقار المشفوع به وقت إبرام البيع المشفوع فيه. شرط لقبول دعواه بالشفعة. التزام محكمة الموضوع من تلقاء نفسها بالثبوت من هذه الملكية بدليل يصلح قانوناً لإثباتها. واجبها في بحث شروط الشفعة ومدى انطباقها على الوقائع التي تثبت لديها لإنزال الحكم الصحيح على الدعوى.  
(2) الشريك في معنى المادة 936/ب مدني. المقصود به. المالك على الشيوع. المشتري. عدم اعتباره مالكاً إلا بتسجيل عقده ومن وقت التسجيل لا قبله.

1 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - تطبيقاً لأحكام المادتين 935، 936 من القانون المدني - أن ملكية الشفيع للعقار المشفوع به وقت إبرام البيع المشفوع فيه، شرط لقبول دعواه بالشفعة، وأنه يتعين على محكمة الموضوع أن تثبت من هذه الملكية بدليل يصلح قانوناً لإثباتها، وهي إذ تفعل ذلك من تلقاء نفسها، إنما تمارس واجبها في بحث شروط الشفعة التي يتطلبها القانون ومدى انطباقها على الوقائع التي تثبت لديها تمهيداً لإنزال حكمه الصحيح على الدعوى.

2 - إن الشريك هو المالك على الشيوع في معنى المادة 936/ب..... (من القانون المدني) ولا يكون المشتري مالكاً إلا بتسجيل عقده، ومن وقت التسجيل لا قبله.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر/ والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - وبالقدر اللازم للفصل في الطعن - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعنين الأربعة الأولين والمطعون ضدها الثانية، الدعوى رقم 495 لسنة 1991 مدني منفلوط الابتدائية - والتي قيدت فيما بعد برقم 169 لسنة 1996 لدى ذات المحكمة - طالباً الحكم بأحقية في أخذ العقار المبين بالصحيفة بالشفعة، مع ما يترتب على ذلك من آثار والتسليم، مقابل ما أودعه خزينة المحكمة من الثمن. وقال بياناً لها إن المطعون ضدها الثانية تصرفت بالبيع في حصتها الميراثية الشائعة - ومقدارها السدس - في الحديقة الملحقة بالعقار المبين حدوداً ومعالمً بالأوراق، والتي آلت إليها ميراثاً عن جدها المرحوم/.....، إلى الطاعنين الأربعة الأولين، وكل من..... و..... بثمان حقيقي مقداره ستة عشر ألف جنيه - وإن حدده العاقدان بالعقد - خلافاً للحقيقة - بثلاثين ألف جنيه، وقد تنازل المتصرف إليهما الأخيران عن حصتهما في العين المبيعة بمقدار الثلث إلى باقي الشركاء المشتاعين، وإذ كان هو أحد المالكين على الشيوع في الحديقة محل التصرف، إذ آلت إليه حصة ميراثية شائعة فيها عن والدته الوارثة للمورث سالف الذكر، ويحق له أخذ الحصة المبيعة بالشفعة - بعد استئصال ثلثها المشار إليه - فقد أعلن رغبته لطرفي العقد بموجب إنذار رسمي قام بتسجيله، وأودع الثمن المسمى بالعقد - عن الحصة المشفوع فيها - ومقداره عشرون ألف جنيه خزينة المحكمة المختصة، وأقام دعواه للحكم بما سلف.

تمسك الطاعنون الأربعة الأولون بأنهم باعوا الحصة مشتراهم إلى الطاعنين من الخامس إلى السابع بالعقد المؤرخ 6/12/1990، وإلى الثامن والتاسع بالعقد المؤرخ 10/12/1991، فقام المطعون ضده الأول باختصامهم للحكم ببطلان عقديهم لصورتيهما صورية مطلقة - ندبت المحكمة خبيراً في الدعوى، وبعد أن قدم تقريره، قضت بإجابة الطاعنين إلى دفعهم بسقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة لنزوله الضمني عنه. استأنف الأخير هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسيوط بالاستئناف رقم 1542 لسنة 73 ق. دفع الطاعنون الأربعة الأولون بعدم قبول الدعوى لتبعض الصفقة، كما دفع الطاعنون من الخامس إلى التاسع بعدم قبولها لانتهاء حالة الشيوع. ولمخالفة المادة السادسة من القانون 50 لسنة 1969. وبتاريخ 27/7/1999 حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف، وبرفض الدفوع المشار إليها، كذلك الدفع بسقوط حق الشفيع، وأحالت الدعوى إلى التحقيق لإثبات ونفي صورية الثمن المسمى بالعقد المشفوع فيه، وصورية البيع الثاني صورية مطلقة. وإذ تنازل الشفيع عن إثبات صورية الثمن في البيع المشفوع فيه بشهادة الشهود موجهاً اليمين الحاسمة بشأنه إلى طرفيه، فقد استمعت المحكمة - بصدد صورية البيع الثاني - إلى شهود الشفيع - المطعون ضده الأول - والمطعون ضدهم من الخامس إلى التاسع، ثم حكمت بتاريخ 22/3/2000 بصورية البيع الثاني بالعقدين المؤرخين 6/12/1990، 10/2/1991 صورية مطلقة، وبرفض توجيه اليمين المبدى من الشفيع عن صورية الثمن في العقد المشفوع فيه، وبأحقية في أخذ العقار المبين بصحيفة الدعوى والعقد المذكور وتقرير الخبير بالشفعة مقابل الثمن المودع خزينة محكمة منفلوط الابتدائية، ومقداره عشرون ألف جنيه وملحقاته، مع إلزام الطاعنين الأربعة الأولين وبتسليم العقار تسليمياً حكماً. طعن الطاعنون على الحكمين الصادرين بتاريخ 27/7/1999، 22/3/2000 بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة، حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، ذلك أنه لما كان يشترط للحكم بالشفعة، أن يكون الشفيع مالكاً وقت البيع للعقار الذي يشفع به، فإن تراخت ملكيته عن هذا الوقت، لم يكن له هذا الحق، وكان الثابت بتقرير الخبير وسائر الأوراق، أن الحصة العقارية الشائعة التي يشفع بها المطعون ضده الأول قد آلت إليه ميراثاً عن والدته، الوارثة عن أبيها.....، والذي نزع ملكيته لمسطح الحديقة - التي تضم العين المشفوع فيها - ضمن مساحة أكبر، اشترتها الشركة العقارية المصرية بموجب عقد مسجل عام 1933 ثم استردها المورث طبقاً لقراري رئيس مجلس الوزراء الصادرين في 1935 / 11 / 27، 1937 / 3 / 16 بموجب البيعة رقم 179 "ثروة عقارية"، إلا أنه لم يتم تسجيلها. وفي حدود مساحة 11 س 9 ط 57 ف - وبمعرفة الشفيع، إلا في 1989 / 1 / 12، إي بتاريخ لاحق لإبرام العقد المشفوع فيه بتاريخ 1976 / 12 / 4، بما لا تقبل معه دعواه في الأخذ بالشفعة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى بأحقية في ذلك، فإنه يكون معيباً مستوجباً نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - تطبيقاً لأحكام المادتين 935، 936 من القانون المدني - أن ملكية الشفيع للعقار المشفوع به وقت إبرام البيع المشفوع فيه، شرط لقبول دعواه بالشفعة، وأنه يتعين على محكمة الموضوع أن تتثبت من هذه الملكية بدليل يصلح قانوناً لإثباتها، وهي إذ تفعل ذلك من تلقاء نفسها، إنما تمارس واجبها في بحث شروط الشفعة التي يتطلبها القانون ومدى انطباقها على الوقائع التي ثبتت لديها تمهيداً لإنزال الحكم الصحيح على الدعوى، وكان الشريك هو المالك على الشيوخ في معنى المادة 936/ب المشار إليها، ولا يكون المشتري مالكاً إلا بتسجيل عقده، ومن وقت التسجيل لا قبله، وكان الثابت بتقرير الخبير وصورة العقد المسجل رقم 89 / 156 أسيوط - وبلا خلاف بين الخصوم - أن الحصة الشائعة المشفوع بها، قد آلت إلى الشفيع بالميراث عن والدته الوارثة أصلاً عن أبيها.....، الذي نزع ملكيته - ومنها أرض التداعي - وآلت إلى الشركة العقارية المصرية - التي حلت محلها الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة - بالمسجل رقم 1669 لسنة 1933 أسيوط، وأنه طبقاً لقراري مجلس الوزراء في 1935 / 11 / 27، 1937 / 3 / 16 بالحفاظ على الثروة العقارية من التدهور، تم بيع الأطيان - السابق نزع ملكيتها - إلى مالكاها الأصلي بموجب البيعة 179 ثروة عقارية، إلا أن البيع لم يسجل إلا في 1989 / 1 / 12 بموجب العقد المسجل برقم 156 لسنة 1989 شهر عقاري أسيوط، وهو العقد الذي سجل بمقتضاه الشفيع البيعة المشار إليها عن مساحة 11 س 9 ط 57 ف من بينها أرض النزاع، بما مفاده أنه وقت إبرام البيع المشفوع فيه بتاريخ 1976 / 12 / 4 لم يكن الشفيع مالكاً للحصة المشفوع بها، بما لا تقبل معه دعواه بالشفعة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر - فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه - ولما تقدم - وكانت المحكمة قد انتهت إلى عدم قبول الدعوى، وهو ما يستوي في نتيجته مع سقوط الحق في الشفعة، ومن ثم يتعين القضاء برفض الاستئناف.



# طلب شطب التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. وزير العدل بصفته يمثلها. أثره. اعتباره خصماً حقيقياً في الدعوى . اختصاصه في الطعن بالنقض . صحيح . الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 52 - ص 907

جلسة 17 من يونيه سنة 2001

برئاسة السيد المستشار / لطفي عبد العزيز نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / حامد مكي، فتحي محمد حنضل، السيد عبد الحكيم السيد نواب رئيس المحكمة و عطية النادي.

(179)

الطعن رقم 1540 لسنة 70 القضائية

(1) نقض "الاختصاص في الطعن". دعوى "الصفة في الدعوى". شهر عقاري. تسجيل "طلب شطب التسجيلات".

(1) طلب شطب التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. وزير العدل بصفته يمثلها. أثره. اعتباره خصماً حقيقياً في الدعوى. اختصاصه في الطعن بالنقض. صحيح.

(2 - 5) اختصاص "اختصاص ولائي". سجل عيني "اللجنة القضائية: القيد الأول" "حجية القيد بالسجل العيني". ملكية. دعوى "تكييف الدعوى".

(2) القضاء العادي صاحب الولاية العامة بنظر كافة المنازعات التي تنشأ بين الأفراد أو بينهم وبين وحدات الدولة إلا ما استثنى من ذلك بنص خاص. أي قيد يضعه المشرع للحد من هذه الولاية. يعتبر استثناءً على أصل عام. وجوب عدم التوسع فيه.

(3) عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية للسجل العيني. مناطه. رفعها إليه خلال السنة الأولى من العمل بالقانون. المادتان 21، 22 ق 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني. مضي هذا الميعاد غير مانع لصاحب الشأن - فيما عدا حجية الأمر المقضي - من اللجوء إلى القضاء العادي لطرح اعتراضاته على البيانات الواردة بالسجل العيني. علة ذلك. م 39 من ذات القانون.

(4) تكييف الإجراء. العبرة فيه بحقيقة وصفه القانوني وباستيفائه للأوضاع والشروط التي يحددها القانون. لا بما يسبغه عليه الخصوم أو قلم الكتاب من أوصاف.

(5) القيد بالسجل العيني. حجيته مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار

المقيد باسم صاحبه ولو كان هذا القيد تم على خلاف الحقيقة. م 37 من القرار بقانون 142 لسنة 1964. علة ذلك. اعتبار تلك الحجية هي جوهر نظام السجل العيني. شرطه. استقرار بيانات القيد وتطهرها من العيوب إما بفوات ميعاد الاعتراض دون الطعن فيها أو بالفصل في موضوع الاعتراض برفضه بمعرفة اللجنة القضائية. عدم اكتساب القيد الأول القوة المطلقة خلاف ذلك. بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام القضاء العادي بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية بغير حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها في الميعاد. المواد 21، 22، 23، 24، 39 ق 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني.

(6 - 9) حكم "حجية الحكم". خلف "خلف خاص". بيع. عقد. تسجيل. نقض "أثر نقض الحكم". سجل عيني "القيد الأول". ملكية "انتقال الملكية". شفعة "أثار نقض حكم الشفعة".  
(6) صدور حكم ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع. عدم اعتباره حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدوره. علة ذلك. عدم اعتبار المشتري ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى وبالتالي لا يعد خلفاً خاصاً له.

(7) نقض الحكم كلياً. م 1/271 مرافعات. أثره. زوال الحكم المطعون فيه بجميع أجزائه أثاره وإلغاء كافة الأحكام والأعمال المؤسسة عليه بقوة القانون دون حاجة لاستصدار حكم جديد به. حتى ولو كانت هذه الآثار في مصلحة الخصم المتمسك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدور الحكم المنقوض.  
(8) نقض حكم الشفعة الصادر لصالح البائعين إلى الطاعنين الستة الأوائل ورفض دعواها. أثره اعتباره كأن لم يكن وعودة القضية والخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض. بما في ذلك سقوط جميع الآثار التي ترتبت عليه وبطلان ما اتخذ من أعمال وإجراءات تنفيذاً له.  
(9) تسجيل المشتري عقده لا يكفي وحده لنقل ملكية المبيع إليه. وجوب أن يكون البائع له مالاً حتى تنتقل ملكيته إلى المشتري. مؤداه. صحة القول بأن زوال سند البائع وهو حكم الشفعة يمتد إلى عقد شراء الطاعنين الستة الأوائل المسجل. علة ذلك.

(10) نقض "أسباب الطعن: السبب غير المنتج".  
النعي على حكم بما لا يؤثر في النتيجة التي انتهى إليها. غير منتج. عدم قبوله.  
(11) نقض "المصلحة في الطعن": السبب غير المقبول".  
النعي الذي لا يحقق للطاعن سوى مصلحة نظرية بحتة. غير مقبول.  
(12) استئناف "الحكم في الاستئناف". بطلان.  
قضاء محكمة الاستئناف ببطلان الحكم لعيب فيه أو في إجراءاته لا يمتد إلى صحيفة الدعوى. التزامها بالفصل في الموضوع دون إعادتها إلى محكمة أول درجة.  
(13، 14) استئناف "نطاق الاستئناف: الأثر الناقل للاستئناف". حكم "حجية الحكم". قوة الأمر المقضي.  
(13) الاستئناف. أثره. نقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط. عدم جواز فصل محكمة الاستئناف في أمر غير مطروح عليها ولا تسوئ مركز المستأنف بالاستئناف المرفوع منه.

(14) إقامة المطعون ضده الدعوى بطلب شطب التسجيلات وتسليم أرض النزاع إليه. إجابة الحكم المستأنف إلى طلبه الأول دون الثاني. عدم استئنافه ذلك الحكم في شأن رفض طلب التسليم. مؤداه. حيازته قوة الأمر المقضي ويمتنع على محكمة الاستئناف إعادة مناقشته في الاستئناف المرفوع من الطاعنين باعتباره غير مطروح عليها. قضاء الحكم المطعون فيه بتسليم الأرض له. خطأ.

1 - إذ كان طلب المطعون ضده الأول شطب ما تم من تسجيلات بشأن أرض التداعي إنما هو موجه أصلاً إلى مصلحة الشهر العقاري التي يمثلها وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لها - وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بشطبها مما يجعل المطعون ضده الثاني خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن. 2 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن السلطة القضائية هي سلطة أصيلة تستمد وجودها وكيانها من الدستور ذاته الذي ناط بها وحدها أمر العدالة، مستقلة عن باقي السلطات ولها دون غيرها ولاية القضاء بما يكفل تحقيق العدالة وحق المواطن في اللجوء إلى قاضيه الطبيعي، وبالتالي يكون القضاء العادي هو صاحب الولاية العامة بنظر كافة الأنزعة التي تنتش بين الأفراد أو بينهم وبين وحدات الدولة إلا ما استثنى من ذلك بنص خاص، وأي قيد يضعه المشرع للحد من هذه الولاية ولا يخالف به الدستور يعتبر استثناء على أصل عام يجب عدم التوسع فيه، ويتعين ألا يخرج عن حدود الإطار الذي ورد فيه.

3 - النص في المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني على أن "تشكل في كل قسم مساحي لجنة قضائية برئاسة رئيس محكمة ابتدائية وعضوية اثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والثاني هندسي، وتختص هذه اللجنة دون غيرها في النظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى من العمل بهذا القانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، ويصدر بتعيين أعضائها ولائحة إجراءاتها قرار من وزير العدل" وفي المادة 22 منه على أن "بعد انتهاء السنة المشار إليها في المادة السابقة يقفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى هذه اللجنة ويجوز بقرار من وزير العدل مد المدة المشار إليها سنة أخرى" إنما يدل على أن مناط عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية المشار إليها هو أن ترفع إليها خلال المدة السالف ذكرها في المادتين المتقدم ذكرهما، أما بعد تلك المدة فلم يضع المشرع أي قيد على صاحب الشأن - فيما عدا حجية الأمر المقضي - في أن يلجأ للقضاء العادي ليطرح عليه اعتراضه على البيانات الواردة بالسجل العيني، وهو الأمر المستفاد مما نص عليه في المادة 39 من ذات القانون بعدم جواز تغيير البيانات الواردة بالسجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل، أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرتها أو من اللجنة القضائية المشار إليها في المادة 21 من القانون.

4 - العبرة في تكييف الإجراء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو بحقيقة وصفه القانوني وباستيفائه للأوضاع والشروط التي يحددها القانون، لا بما يسبغه عليه الخصوم أو قلم الكتاب من أوصاف.

5 - إذ كانت الفقرة الأولى من المادة 37 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني قد نصت على أن "يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه" وكانت المادة الخامسة من قرار وزير العدل رقم 825 لسنة 1975 الصادر باللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه قد نوهت على أن من بين الأعمال التي تباشرها مكاتب السجل العيني مراجعة المحررات التي يقدمها أصحاب الشأن وإثبات مضمونها في صحائف الوحدات العقارية الخاصة بها والتأشير عليها بما يفيد قيدها في السجل العيني بحيث ينتهي الأمر في هذا الشأن إلى إجراء القيد الأول للعقار في السجل العيني، وكان مفاد ذلك أن هذا القيد له حجية مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيد به اسم صاحبه ولو كان هذا القيد قد تم على خلاف الحقيقة باعتبار أن تلك الحجية هي جوهر نظام السجل

العيني والذي لا يتصور وجوده بدونها، وإن كان ذلك إلا أن شرط قيام القرينة القانونية القاطعة المنوه عنها والتي تفيد صحة البيانات العقارية المقيدة بالقيد الأول وعدم جواز إثبات عكسها هو أن تكون بيانات القيد الأول قد استقرت صحتها وتطهرت من عيوبها إما بفوات ميعاد الاعتراض عليها دون طعن فيها من صاحب المصلحة أو بالفصل في موضوع الاعتراض برفضه بمعرفة اللجنة القضائية المختصة إذا قدم إليها في الميعاد المقرر بخلاف ذلك لا يكتسب القيد الأول القوة المطلقة المنوه عنها بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام القضاء العادي بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية دون حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها في الميعاد، وهو الأمر المستفاد من أحكام المواد 21، 22، 23، 24، 39 من قانون السجل العيني سالف الذكر وأحكام الفصلين الأول والثاني من لائحة الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة القضائية المبينة في المادة 21 من القانون الأخير والصادر بها قرار وزير العدل رقم 553 لسنة 1976 والتي تقضي باختصاص اللجنة القضائية المشار إليها بالنظر في الدعاوى والطلبات التي ترفع إليها خلال المدة القانونية من العمل بالقانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، كما تبين هذه الأحكام الحالات التي يكون فيها حكم اللجنة نهائياً، وتلك التي يجوز فيها الطعن في الحكم بالاستئناف أمام محكمة الاستئناف الواقع في دائرتها القسم المساحي، فضلاً عن بيان الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة، وأخيراً تلتزم اللجنة بالفصل في موضوع الدعوى على وجه السرعة ولو في غيبة أطرافها بعد التحقق من إخطارهم.

6 - إذ كان صحيحاً أن الحكم الذي يصدر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع لا يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدوره تأسيساً على أن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى المقامة ضده فلا يعد خلفاً خاصاً له في هذا الفرض.

7 - ما جرى به نص المادة 1/271 من قانون المرافعات من أنه "يترتب على نقض الحكم إلغاء جميع الأحكام، أيّاً كانت الجهة التي أصدرتها، والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض، متى كان ذلك الحكم أساساً لها مما مفاده أن نقض الحكم كلياً يترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - زوال الحكم المطعون فيه بجميع أجزائه وآثاره وإلغاء كافة الأحكام والأعمال المؤسسة عليه، ويقع هذا الإلغاء بقوة القانون دون حاجة لاستصدار حكم جديد به، وهذا الأثر عام بحيث تسقط جميع الآثار المترتبة على الحكم الذي قضى بنقضه حتى ولو كانت هذه الآثار في مصلحة الخصم المتمسك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدور الحكم المنقوض.

8 - لما كان صدور الحكم في الطعن بالنقض 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25/1/1989 بنقض الحكم المطعون فيه الصادر في الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويف بتأييد حكم الشفعة ورفض دعواها، يترتب عليه اعتبار حكم الشفعة الصادر لصالح البائعين إلى الطاعنين الستة الأوائل المشار إليه كأن لم يكن وإعادة القضية والخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض مما لازم سقوط جميع الآثار التي ترتبت عليه وبطلان ما اتخذ من أعمال وإجراءات تنفيذاً له.

9 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه مجرد تسجيل المشتري عقده لا يكفي وحده لنقل ملكية المبيع إليه، لأنه يتعين أن يكون البائع له مالاً لذلك العقار حتى تنتقل ملكيته إلى المشتري باعتبار أنه من غير

الممكن أن يكون للأخير حقوقاً أكثر مما هو للبائع له، ومن ثم لا يصح القول بأن زوال ملكية الشفيعين بحكم النقص المنوه عنه لا أثر له على ملكية الطاعنين الستة الأوائل.

10 - لما كان البين من الحكم المطعون فيه أن قضاءه قد انصب على شطب التسجيلات التي تمت لصالح الطاعنين على أرض النزاع بموجب المحررات المشهورة أرقام 1058، 1512 لسنة 1986، 248 لسنة 1987 شهر عقاري بني سويف في حدود الأرض البالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف الميينة الحدود والمعالم بالصحيفة، وهي محل البيع الصادر إلى المطعون ضده الأول، ومن ثم فإن تعيب الحكم المطعون فيه بما ورد بوجه النعي لا يؤثر في النتيجة التي انتهت إليها وبالتالي فإن النعي عليه بهذا الوجه - أي كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج ومن ثم غير مقبول.

11 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان النعي على الحكم المطعون فيه لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود على الطاعن منه أية فائدة فإن النعي يكون غير مقبول.

12 - المقرر - أن محكمة الدرجة الأولى متى استنفدت ولايتها بالحكم في موضوع الدعوى فإن محكمة الاستئناف إذا قضت ببطلان هذا الحكم لعيب فيه أو في الإجراءات لا يمتد إلى صحيفة الدعوى فإنها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تلتزم بالفصل في الدعوى دون أن تعيدها إلى محكمة أول درجة.

13 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط بما لا يجوز معه لهذه المحكمة أن تتعرض للفصل في أمر غير معروض عليها أو أن تسوّى مركز المستأنف بالاستئناف الذي قام هو برفعه، ولا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية في استئناف مرفوع من المحكوم عليه وحده أن تزيد في مقدار ما حكم به عليه لما في ذلك من تسوي لمركزه بالاستئناف المرفوع منه.

14 - إذ كان المطعون ضده الأول قد أقام الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بشطب التسجيلات وتسليم أرض النزاع إليه فأجابه الحكم المستأنف إلى الطلب الأول دون الثاني، وإذ لم يستأنف المذكور ذلك الحكم في شأن رفض طلب التسليم فإن قضاء الحكم المستأنف يكون قد حاز بشأنه قوة الأمر المقضي مما يحول بين محكمة الاستئناف وبين إعادة مناقشته في الاستئناف المرفوع من الطاعنين باعتباره غير مطروح عليها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى في الاستئناف 920 سنة 35 ق بالتسليم فإنه يكون قد فصل في أمر غير مطروح عليه وحاز قوة الأمر المقضي فضلاً عن أنه سواً مركز المستأنفين الأمر الذي يصمه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعنين الخمسة الأوائل، الطاعن السابع، المرحوم..... (مورث الطاعنين السادس ومن

الثامن إلى الأخيرة، آخر وزير العدل الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بشطب التسجيلات الموقعة لصالحهم على الأرض الزراعية المبينة في الأوراق والبالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف بموجب المحررات المشهورة بأرقام 1058، 1512 سنة 1986، 248 سنة 1987 شهر عقاري بني سويف واعتبارها كأن لم تكن وتغيير البيانات في السجل العيني والتسليم مستنداً في ذلك إلى أنه بعد أن تملك أرض النزاع بعقد البيع الصادر لصالحه والمسجل برقم 938 سنة 1977 شهر عقاري بني سويف وأوقفها وفقاً خيراً على الكنيسة المبينة في الأوراق، تحصل الطاعن السابع والمرحوم..... على حكم في الدعوى 1145 سنة 1977 مدني بني سويف الابتدائية ضد المطعون ضده الأول والبايعين له بأخذ الأرض المشار إليها بالشفعة مع التسليم وتأييد هذا الحكم في الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويف، وحكم بعدم قبول استئناف هيئة الأوقاف القبطية رقم 63 سنة 23 ق بني سويف، وتسلم الصادر لصالحهما حكم الشفعة الأرض وسجلا الحكم برقم 1058 سنة 1986 شهر عقاري بني سويف، وباعا ذات الأرض ومساحة أخرى إلى الطاعنين الستة الأوائل بموجب العقدين المسجلين 1512 سنة 1986، 248 سنة 1987 شهر عقاري بني سويف في 21 / 12 / 1986، 1 / 3 / 1987 وإذ صدر لصالح المطعون ضده الأول حكم النقض في الطعن 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25 / 1 / 1989 بنقض الحكم المطعون فيه الصادر ضده في دعوى الشفعة وفي موضوع الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى الأخيرة فقد أقام الدعوى الماثلة للحكم له بالطلبات، كما أقام الطاعنون الستة الأوائل - مشتروا ذات الأرض بالعقدين المسجلين 1512 سنة 1986، 248 سنة 1987 - على المطعون ضده الأول الدعوى 942 سنة 1993 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بتثبيت ملكيتهم للأرض المشار إليها على سند تملكهم لها بالقيد الأول بصحائف الوحدات العقارية بالسجل العيني اعتباراً من 1 / 6 / 1988 طبقاً للقانون 142 لسنة 1964 واكتساب تلك الملكية الحجية المطلقة بفوات مواعيد الطعن عليها حتى 31 / 5 / 1989 تاريخ قفل باب التظلم من القيد أمام اللجنة القضائية والتي قررت شطب التظلم المقدم من المطعون ضده الأول في القيد المشار إليه وذلك بتاريخ 19 / 11 / 1990 لعدم حضوره وعدم تجديده في الميعاد. ندبت المحكمة خبيراً وضمت الدعوى الثانية إلى الأولى، وبعد أن أودع الخبير تقريره أجابت بتاريخ 18 / 12 / 1996 المطعون ضده الأول إلى طلباته في الدعوى المرفوعة منه 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية ما عدا طلب التسليم فقضت برفضه، كما حكمت برفض الدعوى 942 سنة 1993 مدني بني سويف الابتدائية المقامة من الطاعنين الستة الأوائل. استأنف الأخيرون هذا الحكم بالاستئناف 89، والطاعنون السبعة الأوائل والمرحوم..... بالاستئناف 60 وتم تصحيح شكل الاستئناف بعد أن تبين وفاة الأخير وذلك باختصاص ورثته فيه، وأخيراً استأنف ذات الحكم الطاعنون من الثامن إلى الأخيرة (ورثة المرحوم.....) بالاستئناف 920 سنة 35 ق بني سويف، وبعد أن ضمت المحكمة الاستئنافات الثلاثة حكمت بتاريخ 19 / 1 / 2000 في الاستئنافين 60، 89 سنة 35 ق برفضهما وتأييد الحكم المستأنف، وفي الاستئناف 920 سنة 35 ق ببطالان الحكم المستأنف الصادر في الدعوى 1279 سنة 91 مدني بني سويف الابتدائية بالنسبة للمورث المرحوم..... وشطب التسجيلات الموقعة لصالحه والمستأنفين في الاستئناف 89 سنة 35 ق على مساحة 3 س 7 ط 10 ف المبينة بالأوراق بموجب المحررات 1058، 1512 سنة 1986 و 248 سنة 1987 شهر عقاري بني سويف واعتبارها كأن لم تكن والتسليم وتغيير البيانات بالسجل العيني - طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، دفع المطعون ضده الثاني (وزير العدل) بعدم قبول الطعن بالنسبة له لرفعه على غير ذي صفة. أودعت النيابة مذكرة ارتأت فيها رفض الدفاع ونقض الحكم المطعون فيه وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها.

وحيث إن الدفع المبدى من المطعون ضده الثاني في غير محله، ذلك أن طلب المطعون ضده الأول شطب ما تم من تسجيلات بشأن أرض التداعي إنما هو موجه أصلاً إلى مصلحة الشهر العقاري التي يمثلها وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لها - وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بشطبها، مما يجعل المطعون ضده الثاني خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن وبالتالي يكون الدفع على غير أساس. وحيث إن الطعن - استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعنون بالوجه الأول من السبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين رفض الدفع المبدى منهم باختصاص اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة 21 من القانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني - دون القضاء العادي - بنظر الاعتراض على بيانات القيد الأول والخاص بملكيتهم لأرض النزاع في السجل العيني خلال السنة الأولى بعد العمل بالقانون والتي بدأت من 1/6/1988 وانتهت في 31/5/1989، في حين أن البين من مواد القانون المشار إليه ومن الإجراءات التي أوردتها لائحته التنفيذية ولائحة الإجراءات أمام اللجنة صحة هذا الدفع، وإذ اندفع الحكم المطعون فيه إلى رفض الدفع ورتب على ذلك تأييد قضاء محكمة أول درجة الصادر بشطب التسجيلات المترتبة لصالحهم في السجل العيني بملكيتهم لتلك الأرض بموجب القيد الأول فيه رغم أن الاعتراض المقدم من المطعون ضده الأول إلى اللجنة القضائية المنوه عنها على بيانات القيد الأول الخاص بملكيتهم وإن قدم في الميعاد سالف الذكر إلا أن اللجنة قررت شطبه بتاريخ 19/11/1990 لتخلف المطعون ضده الأول عن الحضور دون أن يجده في الميعاد طبقاً للمادة 82 من قانون المرافعات التي تسري على إجراءات نظر الاعتراض، ومن ثم فقد أصبح القيد الأول الصادر بملكيتهم لأرض النزاع في السجل العيني نهائياً واكتسب الحجية المطلقة، ويكون اعتراض المطعون ضده الأول على ذلك القيد بالدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سوييف الابتدائية قد رفع بعد الميعاد وإلى محكمة غير مختصة ولائياً بنظره. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقبل الدعوى وفصل فيها ضدهم على النحو المتقدم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أنه لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن السلطة القضائية هي سلطة أصيلة تستمد وجودها وكيانها من الدستور ذاته الذي ناط بها وحدها أمر العدالة، مستقلة عن باقي السلطات ولها دون غيرها ولاية القضاء بما يكفل تحقيق العدالة وحق المواطن في اللجوء إلى قاضيه الطبيعي، وبالتالي يكون القضاء العادي هو صاحب الولاية العامة بنظر كافة الأنزعة التي تنشب بين الأفراد أو بينهم وبين وحدات الدولة إلا ما استثنى من ذلك بنص خاص، وأي قيد يضعه المشرع للحد من هذه الولاية ولا يخالف به الدستور يعتبر استثناء على أصل عام يجب عدم التوسع فيه، ويتعين ألا يخرج عن حدود الإطار الذي ورد فيه، وكان النص في المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني على أن "تشكل في كل قسم مساحي لجنة قضائية برئاسة رئيس محكمة ابتدائية وعضوية اثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والثاني هندسي، وتختص هذه اللجنة دون غيرها في النظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى من العمل بهذا القانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، ويصدر بتعيين أعضائها ولائحة إجراءاتها قرار من وزير العدل" وفي المادة 22 منه على أن "بعد انتهاء السنة المشار إليها في المادة السابقة يقفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى

هذه اللجنة ويجوز بقرار من وزير العدل مد المدة المشار إليها سنة أخرى" إنما يدل على أن مناط عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية المشار إليها هو أن ترفع إليها خلال المدة السالف ذكرها في المادتين المتقدم ذكرهما، أما بعد تلك المدة فلم يضع المشرع أي قيد على صاحب الشأن - فيما عدا حجية الأمر المقضي - في أن يلجأ للقضاء العادي لي طرح عليه اعتراضه على البيانات الواردة بالسجل العيني، وهو الأمر المستفاد مما نص عليه في المادة 39 من ذات القانون بعدم جواز تغيير البيانات الواردة بالسجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل، أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرتها أو من اللجنة القضائية المشار إليها في المادة 21 من القانون، لما كان ذلك، وكانت العبرة في تكييف الإجراء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو بحقيقة وصفه القانوني وباستيفائه للأوضاع والشروط التي يحددها القانون، لا بما يسبغه عليه الخصوم أو قلم الكتاب من أوصاف، وكان البين من الأوراق أن الإجراء الذي اتخذه المطعون ضده الأول أمام اللجنة القضائية بتاريخ 25 / 5 / 1989 للمطالبة بتغيير بيانات أرض النزاع لصالحه في السجل العيني والمعطى له رقم 2 سنة 1982 بني سويف ينطبق عليه قانوناً وصف الدعوى إعمالاً لأحكام الفصل الأول من قرار وزير العدل 553 لسنة 1976 الصادر بلائحة الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة القضائية، وإذ لم تفصل اللجنة في هذه الدعوى - حتى انتهت السنة المحددة لعملها في الفترة من 1 / 6 / 1988 حتى 31 / 5 / 1989 وقررت شطبها بتاريخ 19 / 11 / 1990 لعدم حضور المدعي، في حين أنها - وقد رفعت في الميعاد القانوني - كان يتعين على اللجنة أن تفصل فيها ولو في غيبة الخصوم بعد إخطارهم إعمالاً للمادة الحادية عشرة من لائحة الإجراءات الصادر بها قرار وزير العدل المشار إليه فإن اللجنة قد خالفت القانون، ولا على المطعون ضده الأول - بعد ذلك - إن أقام الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية للفصل في منازعته، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ورفض الدفع بعدم اختصاص القضاء العادي ولائياً بنظر الدعوى فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه ويكون النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس

وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الثاني من السبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه إذ أهدر القوة المطلقة للقيد الأول في السجل العيني الصادر بملكيتهم لأرض النزاع، وذلك حين رفض دعوى تثبيت ملكيتهم لها رغم أنها مؤسسة على هذا القيد واستجاب لدعوى المطعون ضده الأول بشطب التسجيلات الواردة عليها بموجب القيد المشار إليه، في حين أن اللجنة القضائية المختصة قد شطبت الاعتراض المقدم من المطعون ضده الأول على هذا القيد دون أن يجدده، مما يعتبر معه القيد الأول - باسمهم في السجل العيني بموجب عقود التمليك المشهورة والمنوه عنها في الأوراق - قد تطهر من أي عيب وأصبح ذو حجية مطلقة في ثبوت ملكيتهم لهذه الأرض طبقاً لأحكام السجل العيني الواردة بالقانون 142 لسنة 1964 التي تفيد قيام قرينة قانونية قاطعة على صحة ملكية الطاعنين لأرض النزاع بالقيد الأول مما لا يجوز معه الطعن على ذلك بأي مطعن توصلاً لإثبات عكسه طالما مضى ميعاد الطعن على هذا القيد أمام اللجنة القضائية المختصة وحدها بذلك دون الاعتراض عليه، أو قدم هذا الاعتراض وفصلت فيه اللجنة ضد من تقدم به، وتظل القوة المطلقة للقيد الأول عالقة به على النحو المشار إليه حتى ولو صدرت أحكام قضائية تناقض ما ورد في بيانات القيد الأول في السجل العيني مثل فسخ أو بطلان التصرف القانوني الذي تم القيد بموجبه إذ يبقى الحق مقيداً باسم من تم القيد لمصلحته بالرغم من صدور هذه الأحكام، ولا يكون لمن صدر الحكم لمصلحته باستحقاق العقار أو ببطلان العقد إلا



التنفيذ بطريق التعويض، وإذ لم يساير الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى على خلافه على النحو المتقدم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة 37 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني قد نصت على أن "يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه" وكانت المادة الخامسة من قرار وزير العدل رقم 825 لسنة 1975 الصادر باللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه قد نوهت على أن من بين الأعمال التي تباشرها مكاتب السجل العيني مراجعة المحررات التي يقدمها أصحاب الشأن وإثبات مضمونها في صحائف الوحدات العقارية الخاصة بها والتأشير عليها بما يفيد قيدها في السجل العيني بحيث ينتهي الأمر في هذا الشأن إلى إجراء القيد الأول للعقار في السجل العيني، وكان مفاد ذلك أن هذا القيد له حجية مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيد به اسم صاحبه ولو كان هذا القيد تم على خلاف الحقيقة باعتبار أن تلك الحجية هي جوهر نظام السجل العيني والذي لا يتصور وجوده بدونها، وإن كان ذلك إلا أن شرط قيام القرينة القانونية القاطعة المنوه عنها والتي تفيد صحة البيانات العقارية المقيدة بالقيد الأول وعدم جواز إثبات عكسها هو أن تكون بيانات القيد الأول قد استقرت صحتها وتطهرت من عيوبها إما بفوات ميعاد الاعتراض عليها دون طعن فيها من صاحب المصلحة أو بالفصل في موضوع الاعتراض برفضه بمعرفة اللجنة القضائية المختصة إذا قدم إليها في الميعاد المقرر بخلاف ذلك لا يكتسب القيد الأول القوة المطلقة المنوه عنها بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام القضاء العادي بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية دون حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها في الميعاد، وهو الأمر المستفاد من أحكام المواد 21، 22، 23، 24 و 39 من قانون السجل العيني سالف الذكر وأحكام الفصلين الأول والثاني من لائحة الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة القضائية المبينة في المادة 21 من القانون الأخير والصادر بها قرار وزير العدل رقم 553 لسنة 1976 والتي تقضي باختصاص اللجنة القضائية المشار إليها بالنظر في الدعاوى والطلبات التي ترفع إليها خلال المدة القانونية من العمل بالقانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، كما تبين هذه الأحكام الحالات التي يكون فيها حكم اللجنة نهائياً، وتلك التي يجوز فيها الطعن في الحكم بالاستئناف أمام محكمة الاستئناف الواقع في دائرتها القسم المساحي، فضلاً عن بيان الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة، وأخيراً تلتزم اللجنة بالفصل في موضوع الدعوى على وجه السرعة ولو في غيبة أطرافها بعد التحقق من إخطارهم. لما كان ذلك، وكان الثابت في الأوراق - وعلى نحو ما جاء في الرد على الوجه الأول من السبب الأول - أن المطعون ضده الأول قد سبق أن أقام في الميعاد القانوني أمام اللجنة القضائية الدعوى 2 لسنة 1989 بني سويف بطلب تغيير بيانات القيد الأول لصالحه إلا أن اللجنة لم تفصل في موضوع الدعوى وقررت شطبها فإن القيد الأول المشار إليه لا يكون قد استقر أمر صحته أو تطهر من عيوبه حتى يكتسب الحجية المطلقة التي يتمسك بها الطاعنون، وإذ لم يعتد الحكم المطعون فيه بهذه الحجية فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح ويكون النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الثالث من السبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين طبق حكم المادة 271 من قانون المرافعات على النزاع المطروح بقالة أنه يقضي بزوال جميع الأحكام والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض متى كان هذا الحكم أساساً لها في

حين أن الحق الثابت للطاعنين في ملكيتهم للأرض المتنازع عليها قد تحصن بالقوة المطلقة للقيد الأول في السجل العيني فلا يؤثر فيه نقض الحكم السابق صدوره بأحقية البائعين في أخذ أرض النزاع بالشفعة وذلك بالحكم الذي صدر في الطعن بالنقض 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25 / 1 / 1989 بنقض حكم الشفعة المطعون فيه ورفض الدعوى ولا يسري حكم النقض هذا في حق الطاعنين السنة الأوائل (المشترون) لأنهم لم يكونوا مختصمين في هذا الطعن ولأنهم كانوا قد تمكنوا من تسجيل البيع الصادر لهم عن ذات الأرض في 21 / 12 / 1986، 1 / 3 / 1987 قبل صدور حكم النقض المذكور مما لا يكون لهذا الحكم حجية قبلهم باعتبار أن الحكم الصادر ضد السلف لا يكون حجة على الخلف إلا إذا كان قد صدر قبل انتقال الملكية إلى هذا الخلف لأن المشتري في هذه الحالة لا يكون ممثلاً في شخص البائع له حتى يحتج عليه بالحكم الصادر ضد البائع له بخصوص العقار المبيع، كما أن زوال ملكية الشفيعيين بحكم النقض السالف لا يكون له أثر على ملكية الطاعنين الستة الأوائل وفقاً لأحكام القانون 142 لسنة 1964 لأن تسجيل عقدي البيع الخاصين بهما قد تم دون أن يشهر المطعون ضده الأول صحيفة الطعن بالنقض ولم يؤشر بنقض حكم الشفعة الصادر ضده على هامش إشهار حكم الشفعة، وإذ لم يعن الحكم المطعون فيه بهذا الدفاع الجوهرى - ويرد عليه ولم يساير النظر الذي تضمنه النعي وقضى على خلافه فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه وإن كان صحيحاً أن الحكم الذي يصدر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع لا يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدوره تأسيساً على أن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى المقامة ضده فلا يعد خلفاً خاصاً له في هذا الغرض، إلا أن هذه القاعدة يقيد بها ما جرى به نص المادة 271 / 1 من قانون المرافعات من أنه "يترتب على نقض الحكم بإلغاء جميع الأحكام، أي كانت الجهة التي أصدرتها، والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض، متى كان ذلك الحكم أساساً لها مما مفاده أن نقض الحكم كلياً يترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - زوال الحكم المطعون فيه بجميع أجزائه وآثاره وإلغاء كافة الأحكام والأعمال المؤسسة عليه، ويقع هذا الإلغاء بقوة القانون دون حاجة لاستصدار حكم جديد به، وهذا الأثر عام بحيث تسقط جميع الآثار المترتبة على الحكم الذي قضى بنقضه حتى ولو كانت هذه الآثار في مصلحة الخصم المتمسك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدور الحكم المنقوض. لما كان ذلك فإن صدور الحكم في الطعن بالنقض 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25 / 1 / 1989 بنقض الحكم المطعون فيه الصادر في الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويف بتأييد حكم الشفعة ورفض دعواها، يترتب عليه اعتبار حكم الشفعة الصادر لصالح البائعين إلى الطاعنين الستة الأوائل المشار إليه كأن لم يكن وإعادة القضية والخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض مما لازم سقوط جميع الآثار التي ترتبت عليه وبطلان ما اتخذ من أعمال وإجراءات تنفيذاً له، ولا ينال من ذلك القول بأن الأثر المترتب على تطبيق المادة 271 / 1 السالف ذكرها لا يستطيل إلى حق الطاعنين في ملكيتهم لأرض النزاع بالقيد الأول في السجل العيني لاكتسابه الحجية المطلقة، ذلك أن هذه المحكمة قد انتهت في الرد على الوجه الثاني من السبب الأول من أسباب الطعن إلى أن حق الطاعنين بموجب القيد الأول لم يكن قد استقر أمر صحته أو تطهر عيوبه لتخلي اللجنة القضائية عن الفصل في موضوع الدعوى التي كانت مرفوعة من المطعون ضده الأول بالاعتراض على القيد الأول، ولا يقدح في ذلك أيضاً أن الطاعنين لم يختصموا في الطعن بالنقض الذي حكم فيه بنقض حكم الشفعة لأن إلغاء حكم الشفعة في هذا الخصوص يقع بقوة القانون دون حاجة إلى اختصاص الطاعنين أو استصدار حكم جديد بالإلغاء، وإذ كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه مجرد تسجيل المشتري

عقده لا يكفي وحده لنقل ملكية المبيع إليه، لأنه يتعين أن يكون البائع له مالاً لذلك العقار حتى تنتقل ملكيته إلى المشتري باعتبار أنه من غير الممكن أن يكون للأخير حقوقاً أكثر مما هو للبائع له، ومن ثم لا يصح القول بأن زوال ملكية الشفيعين بحكم النقص المنوه عنه لا أثر له على ملكية الطاعنين الستة الأوائل وهو ما يجرد هذا الدفاع من جوهريته وبالتالي لا على الحكم المطعون فيه إن لم يرد عليه لعدم استناده إلى أساس قانوني صحيح، ومتى كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم النظر المتقدم وطبق الفقرة الأولى من المادة 271 من قانون المرافعات على النزاع المطروح تطبيقاً صحيحاً فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ويضحى النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الرابع من السبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت في الأوراق حين أورد في مدوناته بأن المساحة التي قضي بشطب التسجيلات الخاصة بها والبالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف قد آلت إلى البائعين بموجب حكم الشفعة المشهر برقم 1058 لسنة 1986 في حين أن الثابت في العقدين المشهرين برقمي 1512 لسنة 1986، 248 لسنة 1987 أن ملكية البائعين فيهما لكل المساحة المبيعة لم تكن قد آلت إليهما بالعقد المشهر رقم 1058/1986 فقط وإنما آلت إليهما باقي المساحة بعقد آخر مشهر برقم 135/1986 شهر عقاري بني سويف وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أن البين من الحكم المطعون فيه أن قضاءه قد انصب على شطب التسجيلات التي تمت لصالح الطاعنين على أرض النزاع بموجب المحررات المشهورة أرقام 1058، 1512 لسنة 1986، 248 لسنة 1987 شهر عقاري بني سويف في حدود الأرض البالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف المبينة الحدود والمعالم بالصحيفة، وهي محل البيع الصادر إلى المطعون ضده الأول، ومن ثم فإن تعييب الحكم المطعون فيه بما ورد بوجه النعي لا يؤثر في النتيجة التي انتهت إليها وبالتالي فإن النعي عليه بهذا الوجه - أيّاً كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج ومن ثم غير مقبول.

وحيث إن حاصل النعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه، بطلانه بالنسبة إلى الطاعنين السبعة الأوائل حين اقتصر قضاؤه بالبطلان على الحكم المستأنف بالنسبة للمرحوم..... - مورث الطاعن السادس والطاعنين من الثامن حتى الأخيرة - لصدور الحكم ضده بعد وفاته وعدم اختصاص وراثته، وإذ لم يقض الحكم المطعون فيه ببطلان الحكم المستأنف بالنسبة لباقي الطاعنين ومنهم السبعة الأوائل على سند أن موضوع الدعوى 1279 سنة 1991 بني سويف الابتدائية يقبل التجزئة، في حين أن الطلبات فيها ومن بينها طلب التسليم لا تقبل التجزئة فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول. ذلك أنه لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان النعي على الحكم المطعون فيه لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود على الطاعن منه أية فائدة فإن النعي يكون غير مقبول، وكانت محكمة الدرجة الأولى متى استنفدت ولايتها بالحكم في موضوع الدعوى فإن محكمة الاستئناف إذا قضت ببطلان هذا الحكم لعيب فيه أو في الإجراءات لا يمتد إلى صحيفة الدعوى فإنها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تلتزم بالفصل في الدعوى دون أن تعيدها إلى محكمة أول درجة. لما كان ذلك، وكان النعي على الحكم المطعون فيه بالبطلان لأنه لم يقض به في خصوص الحكم

المستأنف بالنسبة لجميع المستأنفين بعد ثبوت بطلانه بالنسبة للمرحوم..... لصدوره بعد وفاته وعدم اختصاص وراثته باعتبار أن موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة، وكان البين من الحكم المطعون فيه أن حاصل قضائه بالنسبة لجميع المستأنفين لم يخرج عن تأييد قضاء محكمة الدرجة الأولى بشطب التسجيلات وتغيير بيانات السجل العيني محل النزاع، وكانت محكمة الاستئناف ملزمة بالتصدي بالفصل في موضوع الدعوى المقضى ببطلان حكمها لعيب فيه أو في الإجراءات فإن النعي على الحكم المطعون فيه بهذا السبب - أياً كان وجه الرأي فيه - لا يحقق للطاعنين سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود عليهم منه أية فائدة، وبالتالي يكون النعي غير مقبول.

وحيث إن حاصل النعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين قضى بتسليم المطعون ضده الأول أرض النزاع في الاستئناف الذي رفعه الطاعنون من الثامن حتى الأخيرة - ورثة المرحوم..... برقم 920 لسنة 35 ق بني سويف على الرغم من أن الحكم المستأنف كان قد قضى برفض ما طلبه المطعون ضده الأول بشأن تسليمه الأرض المشار إليها وذلك في الدعوى المرفوعة منه برقم 1279 سنة 1991 ولم يستأنف الأخير الحكم الصادر ضده برفض التسليم، واستأنف الطاعنون ما حكم به ضدهم في هذه الدعوى وفي الدعوى المرفوعة منهم برقم 942 سنة 1993 مدني بني سويف الابتدائية بالاستئنافات الثلاثة 60، 89، 920 سنة 35 ق بني سويف، وإذ كان الحكم المطعون فيه في قضائه بالتسليم قد فصل في أمر غير مطروح عليه وسواً مركز الطاعنين بالاستئنافات المرفوعة منهم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط بما لا يجوز معه لهذه المحكمة أن تتعرض للفصل في أمر غير معروض عليها أو أن تسوّى مركز المستأنف بالاستئناف الذي قام هو برفعه، ولا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية في استئناف مرفوع من المحكوم عليه وحده أن تزيد في مقدار ما حكم به عليه لما في ذلك من تسوّى لمركزه بالاستئناف المرفوع منه. لما كان ذلك وكان المطعون ضده الأول قد أقام الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بشطب التسجيلات وتسليم أرض النزاع إليه فأجابه الحكم المستأنف إلى الطلب الأول دون الثاني، وإذ لم يستأنف المذكور ذلك الحكم في شأن رفض طلب التسليم فإن قضاء الحكم المستأنف يكون قد حاز بشأنه قوة الأمر المقضى مما يحول بين محكمة الاستئناف وبين إعادة مناقشته في الاستئناف المرفوع من الطاعنين باعتباره غير مطروح عليها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى في الاستئناف 920 سنة 35 ق بالتسليم فإنه يكون قد فصل في أمر غير مطروح عليه وحاز قوة الأمر المقضى فضلاً عن أنه سواً مركز المستأنفين الأمر الذي يصمه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، مما يوجب نقضه نقضاً جزئياً فيما قضى به من تسليم.

**ما يُقر به الأب من أنه تبرع بالمال المتصرف فيه للقاصر المشمول بولايته. دليل لصالحه من شأنه إطلاق يده في التصرف في ذلك**

# المال. أثره. للقاصر بعد بلوغه سن الرشد ولوصي الخصومة عنه قبل بلوغ هذه السن أن يثبت بطرق الإثبات كافة عدم صحة هذا البيان ولو كان قد أدرج في عقد مسجل . الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 52 - ص 817

جلسة 5 من يونيه سنة 2001

برئاسة السيد المستشار / محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / سعيد شعلة، سيد الشيمي، مدحت سعد الدين نواب رئيس المحكمة، وعز العرب عبد الصبور.

(164)

الطعن رقم 3101 لسنة 70 القضائية

(1) نقض "بيانات صحيفة الطعن" "الخصوم في الطعن" "بطلان الطعن". بطران. دفع. ثبوت أن خطأ مادياً بحتاً وقع في ذكر اسم المطعون ضده الأول في صدر صحيفة الطعن بالنقض وأنه خطأ يظهر بوضوح من مجرد الاطلاع على الصحيفة وما تشير إليه من واقع صحيح بادر الطاعنون بتصحيحه. دفع المطعون ضدهم من الثاني إلى الرابعة ببطلان الطعن بالنسبة لمن ذكر اسمه خطأ لوفاته أثناء نظر النزاع أمام محكمة أول درجة وبعدم قبول الطعن لعدم اختصام المُصَحَّح اسمه أحد المحكوم لصالحهم. على غير أساس.

(2) نقض "التوكيل في الطعن" "الصفة في الطعن" "الخصوم في الطعن". محاماة. وكالة. نيابة. أحوال شخصية "الولاية على المال".

عدم إيداع المحامي مباشر الإجراءات وحتى تاريخ حجز الطعن للحكم توكيلاً من الطاعنة الثانية بصفتها وصية خصومة على قاصرٍها. أثره. وجوب القضاء بعدم قبول الطعن بالنسبة لهما لرفعه من غير ذي صفة.

(3، 4) استئناف. نقض. بطران "بطلان صحف الطعون" "بطلان الأحكام". دفع. حكم "تسبيبه" "عيوب التدليل: الخطأ في تطبيق القانون" "بطلان الحكم".

(3) ذكر البيانات المتعلقة بأسماء الخصوم في الطعن وموطنهم وصفاتهم. الغرض منه. إعلام ذوي الشأن

في الطعن بمن رفعه ومن رُفع عليه من الخصوم في الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون فيه. البيان الذي من شأنه أن يُحقق هذا الغرض. تَحَقُّق قصد الشارع به أياً كان موضوعه من الصحيفة. مؤداه. الخطأ أو النقص في بيانات الخصوم لا يؤدي إلى بطلان صحيفة الطعن. شرطه. ألا يكون من شأنه التشكيك أو التجهيل بشخص الخصم أو صفته وحقيقة اتصاله بالخصومة.

(4) خلو ديباجة صحيفة استئناف المطعون ضده من اسم الطاعنة الأولى مع ذكره صراحة لدى سرد وقائع النزاع وتعلق أسباب استئناف الحكم الصادر في دعواها به على نحو لا يشكك في حقيقة اختصاصها في هذا الاستئناف. نعيها على الحكم المطعون فيه لرفضه دفعيها بعدم جواز الاستئناف بالنسبة لها لخلو صحيفته من ذكر اسمها وبسقوط الحق فيه لأن إدخالها فيه تم بعد الميعاد. غير منتج. أثره. عدم قبوله. انتهاء الحكم إلى هذه النتيجة الصحيحة. لا يُبطله ما ورد في أسبابه من قرارات قانونية خاطئة. علة ذلك. لمحكمة النقض تصويب ما شابه من خطأ في هذا الخصوص.

(5 - 7) أحوال شخصية "الولاية على المال". هبة. إثبات. دعوى. عقد. بيع. تسجيل. شهر عقاري. بطلان.

(5) حماية مال الصغير ووضع قيود على سلطة الولي الأب في التصرف في هذا المال. من بينها. وجوب استئذان محكمة الأحوال الشخصية قبل التصرف فيما تزيد قيمته على ثلاثمائة جنيه منه وإلا كان تصرفه غير نافذ في حق الصغير. الاستثناء. له التصرف فيما يكون قد تبرع به من مال لصغيره بجميع التصرفات القانونية دون قيد. المادتان 1/7، 13 من المرسوم بق 119 لسنة 1952 بأحكام الولاية على المال.

(6) ما يُقر به الأب من أنه تبرع بالمال المتصرف فيه للقاصر المشمول بولايته. دليل لصالحه من شأنه إطلاق يده في التصرف في ذلك المال. أثره. للقاصر بعد بلوغه سن الرشد ولوصي الخصومة عنه قبل بلوغ هذه السن أن يثبت بطرق الإثبات كافة عدم صحة هذا البيان ولو كان قد أدرج في عقد مسجل. علة ذلك. وقوع هذا الإدراج بناء على ما يدلي به الأب وليس نتيجة تحريات تجريها جهات الشهر.

(7) إقرار الولي الشرعي في العقد بأن والدة القصر المشمولين بولايته هي التي تبرعت لهم بثمن البيع. دليل لصالح القصر في إثبات هذه الواقعة القانونية. عدم جواز عدول الأب عن إقراره أو التنصل منه أو الرجوع فيه بمحض إرادته. له التنصل منه بإظهاره إقراراً ثبت بطلانه. سبيله. إثبات أن إقراره شابه خطأ مادي بحت لدى التعبير عن إرادته فيطلب تصحيح هذا الخطأ أو أن هذه الإرادة داخلها عيب في الحدود التي تسمح بها القواعد العامة في الإثبات. علة ذلك. الإقرار تصرف قانوني من جانب واحد يجري عليه ما يجري على سائر التصرفات القانونية.

1 - حيث إنه عن الدفيعين المبديين من المطعون ضدهم من الثاني حتى الرابعة ببطلان الطعن وبعدم قبوله (ببطلان الطعن بالنسبة للمطعون ضده الأول "فكري....." لوفاته أثناء نظر النزاع أمام محكمة أول درجة، وبعدم قبول الطعن لعدم اختصاص "شكري....." أحد المحكوم لصالحهم)، فإنهما في غير محلهما، ذلك أنه فضلاً عن انتفاء صفة هؤلاء الأخيرين في التمسك بهذين الدفيعين، فالبين من الأوراق أن خطأ مادياً

بحتاً وقع في ذكر اسم المطعون ضده الأول "شكري....." في صدر صحيفة الطعن فأدرج على أنه "فكري" مورث المطعون ضدهم المذكورين بدلاً من شقيقه "شكري" وهو خطأ يظهر بوضوح من مجرد الاطلاع على الصحيفة، وما تشير إليه من واقع صحيح بادر الطاعنون بتصحيحه، ومن ثم فإن الدفيعين يكونان على غير أساس.

2 - الدفع المبدى من النيابة العامة بعدم قبول الطعن بالنسبة للقاصرين.....،.....، فإنه في محله، ذلك أن المحامي مباشر الإجراءات لم يودع - حتى تاريخ حيز الطعن للحكم - توكيلاً من الطاعنة الثانية بصفتها وصية خصومة على القاصرين المذكورين، الأمر الذي يوجب القضاء بعدم قبول الطعن بالنسبة لهما لرفعه من غير ذي صفة.

3 - الغرض الذي رمى إليه المشرع من ذكر البيانات المتعلقة بأسماء الخصوم في الطعن ومواطنهم وصفاتهم، هو إعلام ذوي الشأن في الطعن بمن رفعه، ومن رُفِعَ عليه من الخصوم في الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون فيه، وكل بيان من شأنه أن يحقق هذا الغرض يتحقق به قصد الشارع أياً كان موضعه من الصحيفة، ومن ثم فإن الخطأ أو النقص في بيانات الخصوم لا يؤدي إلى بطلان صحيفة الطعن، ما دام ليس من شأنه التشكيك أو التجهيل بشخص الخصم أو صفته، وحقيقة اتصاله بالخصومة.

4 - إذ كان البين من صحيفة استئناف المطعون ضدهم أن ديباجتها وإن كانت قد خلت من اسم الطاعنة المذكورة (الطاعنة الأولى) إلا أنه ذكر صراحة لدى سرد وقائع النزاع، وتعلقت به أسباب استئناف الحكم الصادر في دعواها الرقيمة..... لسنة..... مدني كلي..... على نحو لا يشكك في حقيقة اختصامها في هذا الاستئناف. وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة، فإن ما ورد في أسبابه من تقارير قانونية خاطئة لا يبطله إذ لمحكمة النقض تصويب ما شابه من خطأ في هذا الخصوص، ومن ثم فإن النعي بهذا السبب (النعي من الطاعنة الأولى على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه لرفضه دفعها بعدم جواز الاستئناف المقام من المطعون ضدهم الأربعة الأوائل بالنسبة لها لخلو صحيفته من ذكر اسمها وبسقوط الحق فيه لأن إدخالها فيه تم بعد الميعاد) يكون غير منتج، ومن ثم غير مقبول.

5 - النص في المادة 1 / 7 من المرسوم بقانون رقم 119 لسنة 1952 بأحكام الولاية على المال على أن "لا يجوز للأب أن يتصرف في عقار القاصر أو في محله التجاري، أو الأوراق المالية إذا زادت قيمتها على ثلاثمائة جنيه إلا بإذن المحكمة" والنص في المادة 31 منه على أن "لا تسري القيود المنصوص عليها في هذا القانون على ما آل للقاصر من مال بطريق التبرع من أبيه، صريحاً كان التبرع أو مستتراً، ولا يلزم الأب حساب هذا المال" - يدل على أن المشرع استهدف حماية مال الصغير ووضع قيود على سلطة الولي الأب في التصرف في هذا المال من بينها وجوب استئذان محكمة الأحوال الشخصية قبل التصرف فيما يزيد قيمته على ثلاثمائة جنيه منه، وإلا كان تصرفه غير نافذ في حق الصغير، ولم يستثن المشرع من ذلك إلا ما يكون الأب قد تبرع به من مال لصغيره حيث يكون له التصرف فيه بجميع التصرفات القانونية دون قيد على سلطته في هذا الخصوص.

6 - إذ كان ما يقر به الأب من أنه تبرع بالمال المتصرف فيه للقاصر المشمول بولايته هو دليل لصالحه من شأنه أن يطلق يده في التصرف في ذلك المال، فإن للقاصر بعد بلوغه سن الرشد ولوصي الخصومة

عنه قبل بلوغ هذه السن أن يثبت بطرق الإثبات كافة عدم صحة هذا البيان، ولو كان قد أدرج في عقد مسجل، وذلك لأن إدراجه في العقد يتم بناءً على ما يدلي به الأب، وليس نتيجة تحريات تجريها جهات الشهر.

7 - إذا أقر الولي الشرعي في العقد بأن والدة القصر المشمولين بولايته هي التي تبرعت لهم بثمن البيع، فهذا دليل لصالح القصر في إثبات هذه الواقعة القانونية لا يجوز للأب مع قيامه العدول عن إقراره أو التنصل منه أو الرجوع فيه بمحض إرادته، ولكن يجوز له أن يثبت أن إقراره شابه خطأ مادي بحت لدى التعبير عن إرادته - فيطلب تصحيح هذا الخطأ - أو أن هذه الإرادة داخلها عيب من عيوب الإرادة في الحدود التي تسمح بها القواعد العامة في الإثبات باعتبار أن الإقرار تصرف قانوني من جانب واحد يجري عليه من الأحكام ما يجري على سائر التصرفات القانونية - فيكون ذلك إظهاراً لإقرار ثبت بطلانه - ومن ثم يجوز له التنصل منه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنتين الأولى والثانية - بصفتهما وصية خصومة على ولديها القاصرين..... و..... - أقامتا الدعويين 2916 لسنة 1994 و 3872 لسنة 1996 مدني كلي دمنهور على المطعون ضدهما الأول والخامس ومورث المطعون ضدهم من الثاني حتى الرابعة بطلب الحكم ببطلان عقد البيع المؤرخ 1/10/1993 فيما اشتمل عليه من بيع المطعون ضده الخامس أنصبة أولاده القصر في الدكانين المبيينين في العقد دون الحصول على إذن من محكمة الأحوال الشخصية. وأقام المطعون ضده الأول ومورث المطعون ضدهم من الثاني حتى الرابعة الدعوى 120 لسنة 1995 مدني كلي دمنهور على كل من الطاعنتين الأولى والثانية - عن نفسها وبصفتهما - والمطعون ضده الخامس بطلب الحكم بصحة ونفاذ ذلك العقد بالنسبة للبائعين جميعاً، وبتسليمهم المبيع. ومحكمة أول درجة ضمت الدعوى الثلاث ثم قضت ببطلان عقد البيع موضوع النزاع فيما يتعلق بنصيب الطاعنة الأولى والقصر المشمولين بوصاية الطاعنة الثانية، ورفض الدعوى بصحة ونفاذ العقد. استأنف المطعون ضدهم الرابعة الأوائل الحكم بالاستئناف رقم 1122 لسنة 54 ق الإسكندرية "مأمورية دمنهور"، وبتاريخ 4/4/2000 قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف، وبصحة ونفاذ العقد، ورفض دعويي الطاعنتين الأولى والثانية. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض. دفع المطعون ضدهم من الثاني حتى الرابعة ببطلان الطعن بالنسبة للمطعون ضده الأول "فكري....." على سند من أنه توفي أثناء نظر النزاع أمام محكمة أول درجة، وبعدم قبوله لعدم اختصام "شكري....." أحد المحكوم لصالحهما بصحة ونفاذ العقد، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الدفعين، ودفعت بعدم قبول الطعن بالنسبة للطاعنة الثانية ما لم يقدم المحامي رافع الطعن التوكيل الصادر له منها بصفتها وصية خصومة على ولديها القاصرين، وفي الموضوع ارتأت النيابة نقض الحكم المطعون فيه، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً. حيث إنه عن الدفعين المبديين من المطعون ضدهم من الثاني حتى الرابعة ببطلان الطعن وبعدم قبوله



فإنهما في غير محلهما، ذلك أنه فضلاً عن انتفاء صفة هؤلاء الأخيرين في التمسك بهذين الدفيعين، فالبين من الأوراق أن خطأ مادياً بحتاً وقع في ذكر اسم المطعون ضده الأول "شكري....." في صدر صحيفة الطعن فأدرج على أنه "فكري" مورث المطعون ضدهم المذكورين - بدلاً من شقيقه "شكري" وهو خطأ يظهر بوضوح من مجرد الاطلاع على الصحيفة، وما تشير إليه من واقع صحيح بادر الطاعنون بتصحيحه، ومن ثم فإن الدفيعين يكونان على غير أساس.

وحيث إنه عن الدفع المبدى من النيابة العامة بعدم قبول الطعن بالنسبة للقاصرين..... و.....، فإنه في محله، ذلك أن المحامي مباشر الإجراءات لم يودع - حتى تاريخ حجز الطعن للحكم - توكيلاً من الطاعنة الثانية بصفتها وصية خصومة على القاصرين المذكورين، الأمر الذي يوجب القضاء بعدم قبول الطعن بالنسبة لهما لرفعه من غير ذي صفة.

وحيث إن الطعن - فيما عدا ما تقدم - قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين تنعى الطاعنة الأولى بالسبب الأول منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، والخطأ في تطبيقه، وبيانا لذلك تقول إنها دفعت بعدم جواز الاستئناف المقام من المطعون ضدهم الأربعة الأوائل بالنسبة لها لخلو صحيفته من ذكر اسمها، وبسقوط الحق فيه لأن إدخالها فيه تم بعد الميعاد، إلا أن الحكم رفض الدفيعين على سند من أنها - الطاعنة - اختصت في صحيفة افتتاح الدعوى، وبالتالي فإن إدخالها في الاستئناف وإعلانها في الميعاد، يكون صحيحاً، الأمر الذي ينبئ عن خلط - بين كل من صحيفة افتتاح الدعوى، وصحيفة الاستئناف - بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أن الغرض الذي رمى إليه المشرع من ذكر البيانات المتعلقة بأسماء الخصوم في الطعن ومواطنهم وصفاتهم، هو إعلام ذوي الشأن في الطعن بمن رفعه، ومن رُفِعَ عليه من الخصوم في الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون فيه، وكل بيان من شأنه أن يحقق هذا الغرض يتحقق به قصد الشارع أيضاً كان موضعه من الصحيفة، ومن ثم فإن الخطأ أو النقص في بيانات الخصوم لا يؤدي إلى بطلان صحيفة الطعن، ما دام ليس من شأنه التشكيك أو التجهيل بشخص الخصم أو صفته، وحقيقة اتصاله بالخصومة. لما كان ذلك، وكان البين من صحيفة استئناف المطعون ضدهم أن ديباجتها وإن كانت قد خلت من اسم الطاعنة المذكورة إلا أنه ذكر صراحة لدى سرد وقائع النزاع، وتعلقت به أسباب استئناف الحكم الصادر في دعواها الرقيمة..... لسنة..... مدني كلي دمنهور على نحو لا يشكك في حقيقة اختصاصها في هذا الاستئناف وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة، فإن ما ورد في أسبابه من تقارير قانونية خاطئة لا يبطله إذ لمحكمة النقض تصويب ما شابه من خطأ في هذا الخصوص، ومن ثم فإن النعي بهذا السبب يكون غير منتج، ومن ثم غير مقبول.

وحيث إن الطاعنين الأولى والثالث ينعين بالسبب الثاني من سببي الطعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا أمام محكمة الموضوع ببطلان عقد البيع بالنسبة لحصتيهما لعدم حصول وليهما الشرعي - المطعون ضده الخامس - على إذن من محكمة الأحوال الشخصية ببيعهما طبقاً للمادة السابعة من المرسوم بقانون رقم 119 لسنة 1952 التي توجب على الولي الطبيعي استئذان هذه المحكمة قبل التصرف في مال القاصر الذي تزيد قيمته على ثلاثمائة جنيه، وتساندا

في دفاعهما إلى أن العقد المسجل برقم 6037 لسنة 1989 دمنهور سند ملكيتهما تضمن إقراراً من والدهما بأن ثمن هاتين الحصتين دفع تبرعاً من مال والدتهما، وأنه لا يملك العدول عن ذلك الإقرار لما ينطوي عليه هذا العدول من تعارض بين مصلحته ومصلحتيهما بحيث يلزم لكي ينتج العدول أثره أن يستصدر الولي الشرعي حكماً بأن إرادته لدى الإقرار كانت معيبة، كما دفعا بصورية البيان المعدل، وتمسكا بأنه يجوز لهما إثبات هذه الصورية بكافة طرق الإثبات وإذا التفت الحكم عن ذلك الدفاع الجوهرى إيراداً ورداً، فإنه يكون معيباً بقصور يبطله ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، وذلك أن النص في المادة 7 / 1 من المرسوم بقانون رقم 119 لسنة 1952 بأحكام الولاية على المال على أن "لا يجوز للأب أن يتصرف في عقار القاصر أو في محله التجاري، أو الأوراق المالية إذا زادت قيمتها على ثلاثمائة جنيه إلا بإذن المحكمة" والنص في المادة 13 منه على أن "لا تسري القيود المنصوص عليها في هذا القانون على ما آل للقاصر من مال بطريق التبرع من أبيه، صريحاً كان التبرع أو مستتراً، ولا يلزم الأب بتقديم حساب هذا المال - يدل على أن المشرع استهدف حماية مال الصغير ووضع قيود على سلطة الولي الأب في التصرف في هذا المال من بينها وجوب استئذان محكمة الأحوال الشخصية قبل التصرف فيما يزيد قيمته على ثلاثمائة جنيه منه، وإلا كان تصرفه غير نافذ في حق الصغير، ولم يستثن المشرع من ذلك إلا ما يكون الأب قد تبرع به من مال لصغيره حيث يكون له التصرف فيه بجميع التصرفات القانونية دون قيد على سلطته في هذا الخصوص. ولما كان ما يقر به الأب من أنه تبرع بالمال المتصرف فيه للقاصر المشمول بولايته هو دليل لصالحه من شأنه أن يطلق يده في التصرف في ذلك المال، فإن للقاصر بعد بلوغه سن الرشد ولوصي الخصومة عنه قبل بلوغ هذه السن أن يثبت بطرق الإثبات كافة عدم صحة هذا البيان، ولو كان قد أدرج في عقد مسجل، وذلك لأن إدراجه في العقد يتم بناءً على ما يدلي به الأب، وليس نتيجة تحريات تجريها جهات الشهر، فإذا أقر الولي الشرعي في العقد بأن الدة القصر المشمولين بولايته هي التي تبرعت لهم بثمن البيع، فهذا دليل لصالح القصر في إثبات هذه الواقعة القانونية لا يجوز للأب مع قيامه العدول عن إقراره أو التوصل منه أو الرجوع فيه بمحض إرادته، ولكن يجوز له أن يثبت أن إقراره شابه خطأ مادي بحت لدى التعبير عن إرادته - فيطلب تصحيح هذا الخطأ - أو أن هذه الإرادة داخلها عيب من عيوب الإرادة في الحدود التي تسمح بها القواعد العامة في الإثبات باعتبار أن الإقرار تصرف قانوني من جانب واحد يجري عليه من الأحكام ما يجري على سائر التصرفات القانونية - فيكون ذلك إظهاراً لإقرار ثبت بطلانه - ومن ثم يجوز له التوصل منه. لما كان ذلك، وكان الثابت في الأوراق أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بمجمل دفاعهما الوارد في سبب الطعن، وأن الحكم المطعون فيه لم يعن ببحث هذا الدفاع الجوهرى، وأقام قضاءه على مجرد القول بأن والدهما هو الذي تبرع لهما بثمن حصتيهما في العقار المشتمل على الدكانين اللذين باعهما نيابة عنهما، فإن الحكم يكون معيباً بقصور يبطله، ويوجب نقضه لهذا السبب من سببي الطعن.

**صدر قرار من وزير التربية والتعليم بالاستيلاء المؤقت على العقار المشتمل على أرض النزاع وتجاوزه مدة الثلاث سنوات المحددة بق 10 لسنة 1990 وعدم اتفائه مع أصحاب العقار على إطالة هذه المدة وعدم اتخاذ إجراءات نزع ملكيته .**

## جلسة 29 من مايو سنة 2001

برئاسة السيد المستشار / محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / سعيد شعلة، سيد الشيمي، مدحت سعد الدين نواب رئيس المحكمة وعز العرب عبد الصبور.

(158)

### الطعن رقم 1400 لسنة 70 القضائية

(1، 2) استيلاء. نزع الملكية. ملكية. حيازة. غصب. تعويض. مسئولية بيع. عقد. تسجيل. شهر عقاري. حكم "عيوب التدليل: مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه".

(1) سلطة الوزير المختص في الاستيلاء المؤقت على العقارات في الأحوال الطارئة أو المستعجلة المنصوص عليها في م 15 / 1 ق 10 لسنة 1990 ماهيتها. سلطة استثنائية مقيدة بقيام حالة الضرورة التي تبرر هذا الاستيلاء. حدّه الأقصى. انتهاء الغرض منه أو انتهاء مدة ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي على العقار أيهما أقرب. مؤداه. عدم استطاعة جهة الإدارة تجاوز هذه المدة إلا بالاتفاق الودي مع صاحب الشأن أو باتخاذ إجراءات نزع الملكية. م 16 من ذلك القانون. عدم اتخاذها هذه الإجراءات. أثره. تجرد وضع يدها من السند المشروع واعتباره بمثابة غصب يستوجب التعويض ويحول دونها والتعرض المادي أو القانوني لواقعي اليد ممن ترتبت لهم حقوق على العقار. للأخيرين دفع هذا التعرض.

(2) صدور قرار من وزير التربية والتعليم بالاستيلاء المؤقت على العقار المشتمل على أرض النزاع وتجاوزه مدة الثلاث سنوات المحددة بق 10 لسنة 1990 وعدم اتفاه مع أصحاب العقار على إطالة هذه المدة وعدم اتخاذ إجراءات نزع ملكيته. أثره. صيرورة دعواه بطلب طرد الطاعن وبإزالة ما أقامه على الأرض من مبان قائمة على غير سند من القانون. لا ينال من ذلك. عدم شهر عقد شراء الأخير للأرض من ملاكها. علة ذلك. تحقق أثر هذا العقد في نقل منفعة المبيع إليه وفي جواز دفعه التعرض له في حيازته ولو لم يكن مشهوراً. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر على سند من أن العقار أصبح مخصصاً للمنفعة العامة بصدور القرار المذكور وأن وضع يد الطاعن على جزء منه يفترق إلى سند مشروع. مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه.

1 - النص في المادة 16 من القانون رقم 10 سنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على أن "تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله، أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي أيهما أقرب.... وإذا دعت الضرورة إلى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوي الشأن على ذلك، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ - قبل مضي هذه المدة بوقت كاف - إجراءات نزع الملكية" يدل على أن السلطة التي حولها القانون للوزير المختص في الاستيلاء المؤقت على

العقارات في الأحوال الطارئة أو المستعجلة - المنصوص عليها في المادة 1 / 15 من هذا القانون - هي سلطة استثنائية مقيدة بقيام حالة الضرورة التي تبرر هذا الاستيلاء، مما حدا بالمشرع - على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون - إلى وضع حد أقصى للاستيلاء المؤقت هو انتهاء الغرض من الاستيلاء، أو انتهاء مدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الاستيلاء الفعلي على العقار أيهما أقرب، ومن ثم فإن جهة الإدارة لا تستطيع أن تتجاوز هذه المدة إلا بالاتفاق الودي مع صاحب الشأن، أو باتخاذ إجراءات نزع الملكية، إذا دعت الضرورة إلى مد مدة الاستيلاء المؤقت لأكثر من ثلاث سنوات، وتعذر ذلك بالاتفاق، فإذا لم تتخذ تلك الإجراءات تجرد وضع يدها من السند المشروع وعد بمثابة غصب للعقار يستوجب تعويض المالك عن حرمانه من ملكه، ويحول دون جهة الإدارة والتعرض لواضي اليد الذين ترتبت لهم حقوق على العقار تعرضاً مادياً أو قانونياً، ويكون لهؤلاء الأخيرين في سبيل حماية حقوقهم المشروعة دفع هذا التعرض.

2 - إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضده الأول (وزير التربية والتعليم بصفته) أصدر القرار رقم 15 لسنة 1992 بتاريخ..... بالاستيلاء المؤقت على العقار المشتمل على قطعة الأرض موضوع النزاع، وأنه جاوز مدة الثلاث سنوات التي حددها القانون (القانون رقم 10 لسنة 1990)، ولم يتفق مع أصحاب العقار على إطالة هذه المدة، ولم يتخذ إجراءات نزع ملكيته، فإن دعواه بطلب طرد الطاعن وبإزالة ما أقامه على تلك الأرض من مبان - رغم ما هو ثابت من أنه اشتراها من ملاكها بعقد ولو لم يكن مشهوراً إلا أنه ينقل إليه منفعة المبيع، ويجيز له دفع التعرض له في حيازته - تكون قائمة على غير سند من القانون. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأقام قضاءه بطرده منها وبإزالة ما عليها من مبان على سند من أنه بصدور قرار الاستيلاء المؤقت سالف البيان أصبح العقار مخصصاً للمنفعة العامة، وأن وضع يد الطاعن على جزء منه يفنقر إلى سند مشروع، فإنه يكون قد خالف القانون، وأخطأ في تطبيقه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهما أقاما الدعوى رقم..... لسنة..... مدني الزقازيق الابتدائية "مأمورية فاقوس" على الطاعن بطلب الحكم بإزالة المباني التي أقامها على قطعة الأرض المبينة في صحيفة دعواهما، وبطرده منها. وقال بياناً لذلك إن وزارة التربية والتعليم كانت تستأجر مبنى مدرسة التحرير الابتدائية ببندر أبو كبير، ثم صدر حكم بإزالة المبنى حتى سطح الأرض، فأصدر وزير التربية والتعليم القرار رقم 15 لسنة 1992 بالاستيلاء المؤقت على أرض ومباني العقار، إلا أن الطاعن قام بالتعدي على مساحة 173 متراً مربعاً من تلك الأرض، بالرغم من صدور قرار من محافظ الشرقية - المطعون ضده الثاني - بإزالة التعدي بالطريق الإداري، إلا أن القرار لم ينفذ، ومن ثم كانت الدعوى، ومحكمة أول درجة - بعد أن ندبت خبيراً أودع

تقريره - حكمت برفض الدعوى. استأنف المطعون ضدكما بالحكم بالاستئناف رقم 2571 لسنة 42 ق المنصورة "مأمورية الزقازيق"، وبتاريخ 11/4/2000 قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف، وبإجابة المطعون ضدكما إلى طلبيهما. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض. وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة، فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مما ينعى به الطاعن على الحكم المطعون فيه، مخالفة القانون، والخطأ في تطبيقه، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم أقام قضاءه بإزالة المباني التي أقامها على قطعة الأرض موضوع النزاع على سند من أنها خصصت للمنفعة العامة بمجرد صدور القرار رقم 15 لسنة 1992 بالاستيلاء المؤقت عليها، في حين أن هذا القرار صدر بتاريخ 27/9/1992 وانتهى أثره بمضي ثلاث سنوات دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية، فضلاً عن أن إزالة المباني لا تجوز - طبقاً للمادة 14 من القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع الملكية - إلا بعد تقدير قيمتها تقديراً نهائياً، وقد خلت الأوراق من دليل على حدوث ذلك التقدير، كما تساند الحكم في قضاؤه إلى أن عقد شرائه - الطاعن - عقد عرفي لا تنتقل به الملكية، في حين أن هذا العقد رغم أنه غير ناقل للملكية إلا أنه يجيز له الانتفاع بقطعة الأرض المباعة والبناء عليها، الأمر الذي يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن النص في المادة 16 من القانون رقم 10 سنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على أن "تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله، أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي أيهما أقرب.... وإذا دعت الضرورة إلى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوي الشأن على ذلك، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ - قبل مضي هذه المدة بوقت كاف - إجراءات نزع الملكية" يدل على أن السلطة التي حولها القانون للوزير المختص في الاستيلاء المؤقت على العقارات في الأحوال الطارئة أو المستعجلة - المنصوص عليها في المادة 15/1 من هذا القانون - هي سلطة استثنائية مقيدة بقيام حالة الضرورة التي تبرر هذا الاستيلاء، مما حدا بالمشروع - على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون - إلى وضع حد أقصى للاستيلاء المؤقت هو انتهاء الغرض من الاستيلاء، أو انتهاء مدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الاستيلاء الفعلي على العقار أيهما أقرب، ومن ثم فإن جهة الإدارة لا تستطيع أن تتجاوز هذه المدة إلا بالاتفاق الودي مع صاحب الشأن، أو باتخاذ إجراءات نزع الملكية، إذا دعت الضرورة إلى مد مدة الاستيلاء المؤقت لأكثر من ثلاث سنوات، وتعذر ذلك الاتفاق، فإذا لم تتخذ تلك الإجراءات تجرد وضع يدها من السند المشروع وعد بمثابة غصب للعقار يستوجب تعويض المالك عن حرمانه من ملكه، ويحول دون جهة الإدارة والتعرض لواقعي اليد الذين ترتبت لهم حقوق على العقار تعرضاً مادياً أو قانونياً، ويكون لهؤلاء الأخيرين - في سبيل حماية حقوقهم المشروعة دفع هذا التعرض. لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده الأول أصدر القرار رقم 15 لسنة 1992 بتاريخ 27/9/1992 بالاستيلاء المؤقت على العقار المشتمل على قطعة الأرض موضوع النزاع، وأنه جاوز مدة الثلاث سنوات التي حددها القانون ولم يتفق مع أصحاب العقار على إطالة هذه المدة، ولم يتخذ إجراءات نزع ملكيته، فإن دعواه بطلب طرد الطاعن وبإزالة ما أقامه على تلك الأرض من مبان - رغم ما هو ثابت من أنه اشتراها من ملاكها بعقد ولو لم يكن مشهوراً إلا أنه ينقل إليه منفعة المبيع، ويجيز له دفع التعرض له في حيازته - تكون قائمة على غير سند من

القانون. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأقام قضاءه بطرده منها وبإزالة ما عليها من مبان على سند من أنه بصدور قرار الاستيلاء المؤقت سالف البيان أصبح العقار مخصصاً للمنفعة العامة، وأن وضع يد الطاعن على جزء منه يفتقر إلى سند مشروع، فإنه يكون قد خالف القانون، وأخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لمناقشة باقي أوجه النعي.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم، فإنه يتعين القضاء في موضوع استئناف المطعون ضدهما برفضه وبتأييد الحكم المستأنف.

## **الإقرار بالملكية في ورقة عرفية لا تنتقل به الملكية ولا يصلح سنداً لرفع دعوى بتثبيت هذه الملكية. علة ذلك. عدم انتقالها في العقار إلا بالتسجيل وانطواء طلب الحكم بصحة ونفاذ الإقرار على التسليم بثبوت الملكية للمقر . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 52 - ص 342

**جلسة 20 من فبراير سنة 2001**

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ سعيد شعلة، سيد الشيمي، عبد المنعم محمود ومدحت سعد الدين نواب رئيس المحكمة.

(70)

**الطعن رقم 3370 لسنة 61 القضائية**

(1 - 5) إثبات "طرق الإثبات: الأوراق العرفية، الإقرار". التزام. تنفيذ "تنفيذ الالتزام" - ملكية. بطلان "بطلان التصرفات". محكمة الموضوع "سلطتها بشأن: فهم الواقع، تفسير الإقرارات والمحررات". تجزئة "تجزئة الإقرار". دعوى "دعوى صحة ونفاذ الإقرارات" - عقد "بطلان التصرفات". تسجيل. شهر عقاري. نقض "أسباب الطعن: أسباب يخالطها واقع، الأسباب الموضوعية" - حكم "عيوب التدليل: مخالفة الثابت بالأوراق، مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه".

(1) الإقرار بالملكية حجة على المقر. شرطه. صدوره منه عن إرادة غير مشوبة بعيب. عدم أحقيته في التنصل مما ورد فيه بمحض إرادته إلا بمبرر قانوني. مؤداه. سريان أثره فيما بينه والمقر له. ليس للمقر الدفع باستحالة تنفيذ التزامه بنقل الملكية ولو تبين أن محل الإقرار كله أو بعضه مملوك للغير. علة ذلك.

الإقرار بملكية ثابتة للغير تصرف قابل للإبطال لمصلحة المقر له وليس لمصلحة المقر. للمالك الحقيقي إقرار التصرف صراحة أو ضمناً. عدم نفاذه في حقه إذا لم يقره. النعي أمام محكمة النقض من المقر بوقوعه في غلط جوهرى. عدم قبوله. علة ذلك. مخالطته واقعاً لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع. (2) محكمة الموضوع. لها سلطة تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتفسير الإقرارات وسائر المحررات بما تراه أوفى بمقصود عاقيديها أو أصحاب الشأن فيها دون رقابة من محكمة النقض. شرطه. عدم خروجها في تفسيرها عن المعنى الذي تحتمله عبارات المحرر.

(3) محكمة الموضوع. لها إخضاع الإقرار غير القضائي لتقديرها قوته في الإثبات وتجزئته والأخذ ببعضه دون البعض الآخر. علة ذلك. خضوعه للقواعد العامة في الإثبات.

(4) تمسك الطاعن في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن إقراره بملكية المطعون ضده لجزء من عقار النزاع موصوف غير قابل للتجزئة التزم فيه الأخير بمسئوليته تضامنياً معه عن ديون ومستحقات العقار مما كان يوجب قبل الحكم بصحة ونفاذ الإقرار الاستيثاق من وفائه بهذا الالتزام. مواجهة الحكم المطعون فيه هذا الدفاع باستخلاص سائغ ليس فيه خروج عن المعنى الذي تحتمله عبارات الإقرار. النعي عليه بمخالفة الثابت بالأوراق. جدل موضوعي تنحسر عنه رقابة محكمة النقض. أثره. عدم قبوله.

(5) الإقرار بالملكية في ورقة عرفية. لا تنتقل به الملكية ولا يصلح سنداً لرفع دعوى بتثبيت هذه الملكية. علة ذلك. عدم انتقالها في العقار إلا بالتسجيل وانطواء طلب الحكم بصحة ونفاذ الإقرار على التسليم بثبوت الملكية للمقر والرغبة في الحصول على حماية قضائية غايتها اطمئنان المقر له إلى عدم استطاعة المقر بعد الحكم بذلك المنازعة فيما أقر به. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر مُتبعاً قضاءه بصحة ونفاذ الإقرار موضوع النزاع باعتباره سنداً للملكية صالحاً للتسجيل والشهر. مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه. 1 - الإقرار بالملكية حجة على المقر طالما صدر منه عن إرادة غير مشوبة بعيب من عيوب الإرادة، فلا يحق له أن يتصل مما ورد فيه بمحض إرادته إلا بمبرر قانوني، ومن ثم فإنه ينتج أثره فيما بينه والمقر له، وليس له أن يدفع باستحالة تنفيذ التزامه بنقل الملكية، ولو تبين أن محل الإقرار كله أو بعضه مملوك للغير، إذ الإقرار بملكية ثابتة للغير تصرف قابل للإبطال لمصلحة المقر له، وليس لمصلحة المقر، أما بالنسبة للمالك الحقيقي فيجوز له أن يقر التصرف صراحة أو ضمناً، فإذا لم يقره كان غير نافذ في حقه. والنعي - في شقه الثاني - ومبناه أن الطاعن (المقر) وقع في غلط جوهرى - غير مقبول لمخالطته واقعاً لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع.

2 - المقرر في قضاء هذه المحكمة (محكمة النقض).... أن لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع في الدعوى، وتفسير الإقرارات وسائر المحررات بما تراه أوفى بمقصود عاقيديها أو أصحاب الشأن فيها دون رقابة لمحكمة النقض عليها، ما دامت لم تخرج في تفسيرها عن المعنى الذي تحتمله عبارات المحرر. 3 - لها (محكمة الموضوع) أن تخضع الإقرار غير القضائي لتقديرها، وتقدير قوته في الإثبات، وتجزئته، والأخذ ببعضه دون البعض الآخر، إذ الأمر بشأنه متروك للقواعد العامة في الإثبات.

4 - إذ كان الحكم المطعون فيه قد واجه دفاع الطاعن (دفاعه بأن إقراره موضوع النزاع بملكية المطعون ضده لربع العقار موصوف غير قابل للتجزئة التزم فيه الأخير بمسئوليته تضامنياً معه عن كافة الديون والمستحقات الخاصة بالعقار مما كان يوجب على محكمة الموضوع قبل الحكم بصحة ونفاذ الإقرار الاستيثاق من أن المطعون ضده أوفى بهذا الالتزام)... بأن ما جاء في الإقرار من "أنه في حالة تعليه العقار عن الدور الحالي يلزم الطرفان في حدود حق كل منهما بتكاليف البناء، وفي حالة عدم سداد المستأنف (المطعون ضده) تكاليف البناء، واضطرار المستأنف ضده (الطاعن) إلى سداد نيابة عنه، فإنها تكون ديناً على المستأنف - وهذا الشق ليس محل منازعة من المستأنف - فليس بالإقرار ما يدل على أن هناك ديناً في ذمة المستأنف يتعلق بالإقرار، إذ أن الإقرار تم تحريره في عام 1983 والدعوى تم رفعها في عام 1988، ولم يدع المستأنف عليه بوجود أية مديونية في ذمة المستأنف سواء قبل تحرير الإقرار أو بعده، إذ أنه ولو كان دائناً له بشيء قبل الإقرار لما حرر هذا الإقرار ولو أنه مدين له بشيء بعد كتابة هذا الإقرار لتقدم به للمحكمة" وإذ كان هذا الذي استخلصه الحكم سائغاً، وليس فيه خروج عن المعنى الذي تحتمله عبارات الإقرار، فإن النعي (نعي الطاعن على الحكم المطعون فيه بمخالفة الثابت بالأوراق) ينحل إلى مجرد جدل موضوعي تنحسر عنه رقابة هذه المحكمة (محكمة النقض)، ومن ثم يكون غير مقبول.

5 - الإقرار بالملكية في ورقة عرفية لا تنتقل به الملكية، ولا يصلح سنداً لرفع دعوى بتثبيت هذه الملكية، لأنها لا تنتقل في العقار إلا بالتسجيل، ولما ينطوي عليه طلب الحكم بصحة ونفاذ الإقرار من التسليم بثبوت الملكية للمقر، والرغبة في الحصول على حماية قضائية غايتها أن يطمئن المقر له إلى أن المقر لا يستطيع - بعد الحكم بصحة الإقرار ونفاذه في حقه - أن ينازع فيما أقر به. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأتبع قضاءه بصحة ونفاذ الإقرار موضوع النزاع باعتباره سنداً للملكية صالحاً للتسجيل والشهر، فإنه يكون قد خالف القانون، وأخطأ تطبيقه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر، والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده أقام الدعوى... لسنة... مدني شمال القاهرة الابتدائية على الطاعن بطلب الحكم بصحة ونفاذ ما أقر به في 14 / 6 / 1983 من ملكيته لحصه شائعة مقدارها الربع في أرض وبناء العقار المبين في صحيفة الدعوى. ومحكمة أول درجة حكمت برفض الدعوى. استأنف المطعون ضده الحكم بالاستئناف رقم... لسنة... ق القاهرة. وبتاريخ 14 / 4 / 1991 قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وبصحة ونفاذ الإقرار، واعتباره سنداً صالحاً للتسجيل والشهر. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة



أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب يعنى الطاعن بالسبب الثاني وبالوجه الثاني من السبب الرابع على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب، والإخلال بحق الدفاع، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه لا يملك في العقار محل الإقرار سوى حق الانتفاع، وبالتالي لا يملك الإقرار بملكية المطعون ضده لحصة فيه، وقدم تأييداً لذلك صورة لم يجدها الأخير من الحكم الصادر في الدعوى.... لسنة.... كلي شمال القاهرة بصحة ونفاذ عقد شراء وزوجه وأولاده للرقبة. الأمر الذي ينبئ عن أن إرادته كانت مشوبة بغلط جوهري يؤدي إلى بطلان الإقرار، ويجيز له الرجوع فيه، وإذ أطرح الحكم هذا الدفاع فإن ذلك مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أنه في شقه الأول مردود بأن الإقرار بالملكية حجة على المقر طالما صدر منه عن إرادة غير مشوبة بعيب من عيوب الإرادة، فلا يحق له أن يتنصل مما ورد فيه بمحض إرادته إلا بمبرر قانوني، ومن ثم فإنه ينتج أثره فيما بينه والمقر له، وليس له أن يدفع باستحالة تنفيذ التزامه بنقل الملكية، ولو تبين أن محل الإقرار كله أو بعضه مملوك للغير، إذ الإقرار بملكية ثابتة للغير تصرف قابل للإبطال لمصلحة المقر له، وليس لمصلحة المقر، أما بالنسبة للمالك الحقيقي فيجوز له أن يقر التصرف صراحة أو ضمناً، فإذا لم يقره كان غير نافذ في حقه. والنعي - في شقه الثاني - ومبناه أن الطاعن وقع في غلط جوهري - غير مقبول لمخالطته واقعاً لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع. وحيث إن الطاعن يعنى بالسبب الثالث وبالوجه الثالث من السبب الرابع على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت بالأوراق، وفي بيان ذلك يقول بأن الإقرار موضوع النزاع إقرار موصوف غير قابل للتجزئة، إذ التزم فيه المطعون ضده بأن يكون مسؤولاً عن كافة الديون والمستحقات الخاصة بالعقار بملكته لربعه مسئولية تضامنية مع الطاعن مما كان يوجب على محكمة الموضوع - قبل الحكم بصحة ونفاذ الإقرار - الاستيثاق من أن المطعون ضده أوفي بهذا الالتزام. وإذ لم تفعل فإن حكمها يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من أن لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع في الدعوى، وتفسير الإقرارات وسائر المحررات بما تراه أوفى بمقصود عاقيدها أو أصحاب الشأن فيها دون رقابة لمحكمة النقض عليها، ما دامت لم تخرج في تفسيرها عن المعنى الذي تحتمله عبارات المحرر، كما أن لها أن تخضع الإقرار غير القضائي لتقديرها، وتقدير قوته في الإثبات، وتجزئته، والأخذ ببعضه دون البعض الآخر، إذ الأمر بشأنه متروك للقواعد العامة في الإثبات، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد واجه دفاع الطاعن في هذا الصدد بأن ما جاء في الإقرار من "أنه في حالة تغلية العقار عن الدور الحالي يلزم الطرفان في حدود حق كل منهما بتكاليف البناء، وفي حالة عدم سداد المستأنف تكاليف البناء واضطرار المستأنف ضده إلى سداه نيابة عنه، فإنها تكون ديناً على المستأنف - وهذا الشق ليس محل منازعة من المستأنف - فليس بالإقرار ما يدل على أن هناك ديناً في ذمة المستأنف يتعلق بالإقرار، إذ أن الإقرار تم تحريره في عام 1983 والدعوى تم رفعها في عام 1988، ولم

يدع المستأنف عليه بوجود أية مديونية في ذمة المستأنف سواء قبل تحرير الإقرار أو بعده، إذ أنه لو كان دائماً له بشيء قبل الإقرار لما حرر هذا الإقرار ولو أنه مدين له بشيء بعد كتابة هذا الإقرار لتقدم به للمحكمة" وإذ كان هذا الذي استخلصه الحكم سائغاً، وليس فيه خروج عن المعنى إلى تحتمله عبارات الإقرار، فإن النعي ينحل إلى مجرد جدل موضوعي تنحسر عنه رقابة هذه المحكمة ومن ثم يكون غير مقبول.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الأول وبالوجه الأول من السبب الرابع على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، والخطأ في تطبيقه. وفي بيان ذلك يقول إن الحكم بعد أن قضى بصحة ونفاذ الإقرار المؤرخ 14/6/1983 اعتبره سنداً للملكية صالحاً للتسجيل والشهر، مع أن الإقرار ليس سبباً للملكية، وإنما هو مجرد دليل عليها، الأمر الذي يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد - ذلك أن الإقرار بالملكية في ورقة عرفية لا تنتقل به الملكية، ولا يصلح سنداً لرفع دعوى بتثبيت هذه الملكية، لأنها لا تنتقل في العقار إلا بالتسجيل، ولما ينطوي عليه طلب الحكم بصحة ونفاذ الإقرار من التسليم بثبوت الملكية للمقر، والرغبة في الحصول على حماية قضائية غايتها أن يطمئن المقر له إلى أن المقر لا يستطيع - بعد الحكم بصحة الإقرار ونفاذه في حقه - أن ينازع فيما أقر به. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأتبع قضاءه بصحة ونفاذ الإقرار موضوع النزاع باعتباره سنداً للملكية صالحاً للتسجيل والشهر، فإنه يكون قد خالف القانون، وأخطأ تطبيقه مما يوجب نقضه نقضاً جزئياً في هذا الخصوص.

## **ضريبة التصرفات العقارية. اختصاص مأموريات الشهر العقاري تحصيلها مع رسوم التوثيق والشهر وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه الملتزم بسدادها لحساب المتصرف م 19 ق 157 لسنة 1981. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 52 - ص 233

جلسة 31 من يناير سنة 2001

برئاسة السيد المستشار/ شكري العميري نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد الرحمن فكري، محسن فضلي، د. طه عبد المولى نواب رئيس المحكمة وعبد العزيز فرحات.

(49)

الطعن رقم 2404 لسنة 63 القضائية

(1) نقض "الخصومة في الطعن".

الاختصاص في الطعن بالنقض. شرطه. أن تكون للخصم مصلحة في الدفاع عن الحكم حين صدوره. ووقف المطعون ضدها الثانية من الخصومة موقفاً سلبياً وعدم الحكم لها أو عليها بشيء وتأسيس الطعن على أسباب لا تتعلق بها. أثره. عدم قبول الطعن بالنسبة لها.

(2) حكم "بيانات الحكم: أسماء الخصوم". بطلان.

البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الحكم. تحديدها على سبيل الحصر. م 178 مرافعات. خطأ الحكم في بيان رقم الدعوى أو المحكمة التي أصدرت الحكم المستأنف أو إغفاله اسم الخصم الذي لم توجه إليه طلبات ووقف من الخصومة موقفاً سلبياً. لا بطلان. علة ذلك. (3، 4) ضرائب. نظام عام. قانون.

(3) وعاء الضريبة ومن يتحمل عبئها وإجراءات ربطها أو تحصيلها. تحددها القوانين التي تفرضها.

(4) التشريعات الخاصة بالضرائب. أمرة تتعلق بالنظام العام. أثره. عدم جواز الاتفاق على ما يخالفها.

(5، 6) ضرائب "ضريبة التصرفات العقارية". إثراء بلا سبب. بطلان. شهر عقاري.

(5) ضريبة التصرفات العقارية. اختصاص مأموريات الشهر العقاري تحصيلها مع رسوم التوثيق والشهر وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه الملتزم بسدادها لحساب المتصرف م 19 ق 157 لسنة 1981.

(6) المتصرف هو الذي يتحمل عبء الضريبة على التصرفات العقارية ويؤديها عنه المتصرف إليه. للأخير الرجوع بما أداه على المتصرف المدين بها بدعوى الإثراء بلا سبب. بطلان كل شرط أو اتفاق يقضي بنقل عبء الضريبة إلى المتصرف إليه.

(7، 8) إثبات "طلب الإحالة إلى التحقيق". محكمة الموضوع. خبرة.

(7) طلب إجراء التحقيق أو إعادة المأمورية إلى الخبير. ليس حقاً للخصوم. لمحكمة الموضوع عدم الاستجابة إليه دون أن تلتزم ببيان سبب الرفض.

(8) طلب الطاعن إحالة الدعوى للتحقيق أو إعادة المأمورية للخبير لإثبات تسلم المطعون ضده الأول منه ضريبة التصرفات العقارية محل المطالبة وتحريره تنازلاً عنها. قضاء الحكم المطعون فيه بالإزام الطاعن بأدائها للمطعون ضده الأول تأسيساً على أن التنازل - كما دلت عبارته - لا يتعلق بسداد الضريبة. كفايته لحمل قضائه. عدم إجابة الطاعن إلى طلبيه سأل في البيان. لا عيب.

1 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لا يكفي فيمن يختصم في الطعن أن يكون خصماً في الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون فيه، بل يجب أن تكون له مصلحة في الدفاع عن الحكم حين صدوره، وكانت المطعون ضدها الثانية قد وقفت من الخصومة موقفاً سلبياً، ولم يقض الحكم المطعون فيه لها أو

عليها بشيء، وكان الطاعن قد أسس طعنه على أسباب لا تتعلق بها، فإن اختصاصها في الطعن يكون غير مقبول.

2 - النص في المادة 178 من قانون المرافعات على أن "يجب أن يبين في الحكم التي أصدرته وتاريخ إصداره... وأسماء الخصوم وألقابهم وصفاتهم وموطن كل منهم وحضورهم وغيابهم..." مفاده أن المشرع قد حدد البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الحكم على سبيل الحصر، والتي يترتب على إغفالها بطلان الحكم، إلا أن هذا البطلان لا يترتب بداهة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا على إغفال البيانات الجوهرية اللازمة لصحة الحكم، أو الخطأ أو القصور الجسيم بشأنها، وليس من بينها خطأ الحكم في بيان رقم الدعوى أو المحكمة التي أصدرت الحكم المستأنف، كما لم يترتب البطلان إلا على إغفال اسم الخصم الحقيقي في الدعوى، بأن يكون طرفاً ذا شأن في الخصومة، وبالتالي فلا يترتب البطلان على إغفال اسم من لم يوجه أو توجه إليه طلبات، وكان الثابت بالأوراق أن النزاع في حقيقته قد دار بين الطاعن والمطعون ضده الأول، بينما وقفت الشركة المطعون ضدها الثانية من الخصومة موقفاً سلبياً، ولم يقض لها أو عليها بشيء، وبالتالي لا يترتب على إغفال إيراد اسمها في الحكم المطعون فيه ثمة بطلان، ويضحي النعي عليه على غير أساس.

3 - لما كان المبلغ محل المطالبة هو ضريبة تصرفات عقارية، وكانت الضريبة تحددها القوانين التي تفرضها سواء في وعائها أو من يتحمل عبئها، أو إجراءات ربطها وتحصيلها.

4 - التشريعات الخاصة بالضرائب - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تعد من القواعد القانونية الأمرة المتعلقة بالنظام العام، فلا يجوز للأفراد الاتفاق على ما يخالفها.

5 - مفاد نص المادة 19 من القانون رقم 157 لسنة 1981 بإصدار الضرائب على الدخل، أن ضريبة التصرفات العقارية تحصلها مأموريات ومكاتب الشهر العقاري مع رسوم التوثيق والشهر، وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه الذي يلتزم بسدادها لحساب الممول المتصرف.

6 - يعتبر باطلاً كل شرط أو اتفاق يقضي بنقل عبء الضريبة "على التصرفات العقارية" إلى المتصرف إليه، أي أن المتصرف هو الذي يتحمل عبء الضريبة، ويؤديها عنه المتصرف إليه، الذي يكون له الرجوع بما أداه على المتصرف المدين بدين الضريبة بدعوى الإثراء بلا سبب، ويبطل كل شرط أو اتفاق على خلاف ذلك.

7 - طلب إجراء التحقيق أو إعادة المأمورية للخبير ليس حقاً للخصوم، وإنما هو من الرخص التي تملك محكمة الموضوع عدم الاستجابة إليها متى وجدت في أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها، دون أن تلزم ببيان سبب الرفض.

8 - إذ كان الطاعن قد طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق أو إعادة المأمورية للخبير السابق ندبه لإثبات أن المطعون ضده الأول قد تسلم منه ضريبة التصرفات العقارية محل المطالبة، وأن ذلك كان سبباً لتحرير التنازل الذي تمسك بدلالته، وكان الحكم الابتدائي - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد خلص إلى أن

التنازل المشار إليه لا يتعلق - كما دلت عبارته - بسداد الضريبة، بل برسوم الشهر، فإن في هذا الذي أورده ما يكفي لحمله، ولا عليه إن لم يجب الطاعن إلى طلبه سالف البيان، بما يكون النعي عليه بإخلاله بحق الدفاع لعدم إجابته لهما على غير أساس.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعن الدعوى رقم... لسنة.... مدني كفر الدوار الابتدائية، بطلب الحكم بإلزامه بأن يؤدي إليه مبلغ 716.100 جنيهاً، وقال بيانها لها، إن الطاعن باعه قطعة أرض فضاء، وامتنع عن سداد ضريبة التصرفات العقارية المستحقة على البيع - والتي سبق للمطعون ضده أداءها عند شهر العقد - رغم أنه الملزم قانوناً بتحمل عبئها، ومن ثم فقد أقام الدعوى بطلبه سالف البيان. أدخل الطاعن المطعون ضدها الثانية خصماً في الدعوى. نذبت المحكمة خبيراً، وبعد أن قدم تقريره حكمت في 23 / 11 / 1991 بإلزام الطاعن بأن يؤدي للمطعون ضده الأول مبلغ 716.100 جنيهاً. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم... لسنة.... ق الإسكندرية "مأمورية دمنهور"، وبتاريخ 20 / 1 / 1993 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض. دفعت المطعون ضدها الثانية بعدم قبول الطعن بالنسبة لها. وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضدها المذكورة، وفي الموضوع برفضه. عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضدها أنها لم يقض عليها أولها بشيء، وأنها وقفت من الخصومة موقفاً سلبياً.

وحيث إن هذا الدفع في محله، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لا يكفي فيمن يختصم في الطعن يكون خصماً في الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون فيه، بل يجب أن تكون له مصلحة في الدفاع عن الحكم حين صدوره، وكانت المطعون ضدها الثانية قد وقفت من الخصومة موقفاً سلبياً، ولم يقض الحكم المطعون فيه لها أو عليها بشيء، وكان الطاعن قد أسس طعنه على أسباب لا تتعلق بها، فإن اختصاصها في الطعن يكون غير مقبول.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية بالنسبة للمطعون ضده الأول.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه البطلان،

وفي بيانه يقول إن الحكم قد أخطأ في بيان المحكمة التي أصدرت الحكم المستأنف، وأغفل اسم المطعون ضدها الثانية، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن النص في المادة 178 من قانون المرافعات على أن "يجب أن يبين في الحكم التي أصدرته وتاريخ إصداره.... وأسماء الخصوم وألقابهم وصفاتهم وموطن كل منهم وحضورهم وغيابهم..." مفاده أن المشرع قد حدد البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الحكم على سبيل الحصر، والتي يترتب على إغفالها بطلان الحكم، إلا أن هذا البطلان لا يترتب بداهة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا على إغفال البيانات الجوهرية اللازمة لصحة الحكم، أو الخطأ أو القصور الجسيم بشأنها، وليس من بينها خطأ الحكم في بيان رقم الدعوى أو المحكمة التي أصدرت الحكم المستأنف، كما لم يترتب البطلان إلا على إغفال اسم الخصم الحقيقي في الدعوى، بأن يكون طرفاً ذا شأن في الخصومة، وبالتالي فلا يترتب البطلان على إغفال اسم من لم يوجه أو توجه إليه طلبات، وكان الثابت بالأوراق أن النزاع في حقيقته قد دار بين الطاعن والمطعون ضده الأول، وبينما وقفت الشركة المطعون ضدها الثانية من الخصومة موقفاً سلبياً، ولم يقض لها أو عليها بشيء، وبالتالي لا يترتب على إغفال إيراد اسمها في الحكم المطعون فيه ثمة بطلان، ويضحى النعي عليه على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال، ذلك أنه أهدر حجية التنازل الصادر من المطعون ضده الأول ومؤداه التزامه بسداد محل النزاع، مما يعيب الحكم، ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه لما كان المبلغ محل المطالبة هو ضريبة تصرفات عقارية، وكانت الضريبة تحددتها القوانين التي تفرضا سواء في وعائها أو من يتحمل عبئها، أو إجراءات ربطها وتحصيلها - وكانت التشريعات الخاصة بالضرائب - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تعد من القواعد القانونية الأمرة المتعلقة بالنظام العام، فلا يجوز للأفراد الاتفاق على ما يخالفها، وكان مفاد نص المادة 19 من القانون رقم 157 لسنة 1981 بإصدار قانون الضرائب على الدخل، أن ضريبة التصرفات العقارية تحصلها مأموريات ومكاتب الشهر العقاري مع رسوم التوثيق والشهر، وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه الذي يلتزم بسدادها لحساب الممول المتصرف، ويعتبر باطلاً كل شرط أو اتفاق يقضي بنقل عبء الضريبة إلى المتصرف إليه، أي أن المتصرف هو الذي يتحمل عبء الضريبة، ويؤديها عنه المتصرف إليه، الذي يكون له الرجوع بما أداه على المتصرف المدين بدين الضريبة، بدعوى الإثراء بلا سبب، ويبطل كل شرط أو اتفاق على خلاف ذلك، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإن النعي عليه يضحى على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الإخلال بحق الدفاع والفساد، إذ رفض الحكم إعادة المأمورية للخبير، أو إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات أن المطعون ضده الأول تسلم المبلغ محل المطالبة، رغم تمسك الطاعن بهذا الدفاع الجوهرية، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أنه لما كان طلب إجراء التحقيق أو إعادة الأمور إلى الخبير ليس حقاً للخصوم، وإنما هو من الرخص التي تملك محكمة الموضوع عدم الاستجابة إليها متى وجدت في أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها، دون أن تلزم ببيان سبب الرفض وكان الطاعن قد طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق أو إعادة الأمور إلى الخبير السابق ندبه لإثبات أن المطعون ضده الأول قد تسلم منه ضريبة التصرفات العقارية محل المطالبة، وأن ذلك كان سبباً لتحرير التنازل الذي تمسك بدلالته، وكان الحكم الابتدائي - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد خلص إلى أن التنازل المشار إليه لا يتعلق - كما دلت عبارته - بسداد الضريبة، بل برسوم الشهر، فإن في هذا الذي أورده ما يكفي لحملة، ولا عليه إن لم يجب الطاعن إلى طلبه سالف البيان، بما يكون النعي عليه غير أساس.

## **وجوب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية أو أي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من تلك الحقوق سواء اتخذ شكل دعوى مبتدأة أو قدم كطلب عارض أو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو رُدّد شفاهة وأثبت في محضر الجلسة. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 51 - ص 811

جلسة 13 من يونيه سنة 2000

برئاسة السيد المستشار / محمود رضا الخضيرى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / عبد الباسط أبو سريع نائب رئيس المحكمة، عبد المنعم محمود، مدحت سعد الدين وعز العرب عبد الصبور.

(152)

الطعان رقما 829، 1180 لسنة 69 القضائية

(1) دفع "تكييف الدفع" "الدفع الشكلية، الموضوعية" "أثر الحكم في الدفع". دعوى "شروط قبولها" "استنفاد الولاية". محكمة الموضوع "استنفاد ولايتها". استئناف.

الدفع بعدم القبول. م 115 مرافعات. المقصود به. اختلافه عن الدفع المتعلق بشكل الإجراءات وعن الدفع المتصل بأصل الحق المتنازع عليه. الإجراء الذي يوجب القانون اتخاذه حتى تستقيم الدعوى. الدفع المبني على تخلفه. اعتباره دفعاً شكلياً. خروجه عن نطاق الدفع بعدم القبول الوارد في المادة المذكورة. شرطه. انتفاء صلته بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو بالحق في رفعها. العبرة في تكييف الدفع بحقيقة جوهره

ومرماه. قضاء محكمة أول درجة بقبول هذا الدفع الشكلي لا تستنفد به ولايتها في نظر الدعوى. أثره. التزام المحكمة الاستئنافية - إذا ألغت هذا القضاء - بإعادة الدعوى إليها لنظر موضوعها وبعدم التصدي له. علة ذلك.

(2 - 5) شهر عقاري. تسجيل. عقد. بيع. حق. دعوى "إجراءاتها" "شروط قبولها" "الطلبات فيها" "استنفاد الولاية" "أنواع من الدعاوى: دعوى صحة التعاقد". محكمة الموضوع "استنفاد ولايتها". دفع. استئناف. حكم "عيوب التدليل: مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه".

(2) وجوب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية أو أي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من تلك الحقوق سواء اتخذ شكل دعوى مبتدأة أو قدم كطلب عارض أو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو رُدد شفاهة وأثبت في محضر الجلسة. جزاء عدم اتخاذ هذا الإجراء. عدم قبول الدعوى. المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر مرافعات.

(3) إجراء الشهر المنصوص عليه في المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر مرافعات. ماهيته. انتفاء صلتها بالصفة أو المصلحة في الدعوى وعدم تعلقه بالحق في رفعها. مؤداه. اعتباره دعواً شكلياً. خروجه من نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه في المادة 115 مرافعات.

(4) قيد الشهر الوارد في المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر مرافعات. شروط إعماله. لا محل لإعماله على رفع الدعوى إذا كان المطروح فيها على المحكمة طلباً آخر غير صحة التعاقد ولو اقتضى الفصل فيه التعرض لصحة العقد والفصل فيها أولاً. علة ذلك.

(5) الدعوى بطلب تسليم العقار محل عقد البيع الابتدائي. عدم خضوعها للقيد الوارد في المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر مرافعات. إلغاء الحكم المطعون فيه حكم محكمة أول درجة الصادر بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها صحيح. تصديده لنظر موضوع الدعوى وفصله فيه وعدم إعادتها لمحكمة أول درجة. مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه. علة ذلك.

1 - الدفع بعدم القبول الذي تستنفد به المحكمة ولايتها في نظر الدعوى والذي نصت عليه المادة 115 من قانون المرافعات وأجازت إبداءه في أية حالة كانت عليها الدعوى هو الدفع الذي يرمي إلى الطعن بعدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهي الصفة والمصلحة والحق في رفع الدعوى باعتباره حقاً مستقلاً عن ذات الحق الذي ترفع الدعوى بطلب تقريره كإعدام الحق في الدعوى أو سقوطه لسبق الصلح فيه أو لانقضاء المدة المحددة في القانون لرفعها ونحو ذلك مما لا يختلط بالدفع المتعلق بشكل الإجراءات من جهة ولا بالدفع المتصل بأصل الحق المتنازع عليه من جهة أخرى، فإنه حيث يتعلق الأمر بإجراء أوجب



القانون اتخذه حتى تستقيم الدعوى فإن الدفع المبني على تخلف هذا الإجراء يعد دفعاً شكلياً ويخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول الوارد في المادة 115 سالفه الذكر متى انتفت صلته بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو الحق في رفعها دون اعتداد بالتسمية التي تطلق عليه لأن العبرة في تكييف الدفع بحقيقة جوهره ومرماه. وهو بهذه المثابة لا تستند به محكمة أول درجة ولايتها في نظر الدعوى بالحكم بقبوله مما يتعين معه على المحكمة الاستئنافية إذا ألغت هذا الحكم أن تعيد الدعوى إليها لنظر موضوعها لأنها لم تقل كلمتها فيه بعد ولا تملك المحكمة الاستئنافية التصدي للموضوع لما يترتب على ذلك من تفويت إحدى درجتي التقاضي على الخصوم.

2 - النص في الفقرة الثالثة من المادة (65) من قانون المرافعات المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 على أن "ولا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا أشهرت صحيفتها" والفقرة الثانية من المادة (103) من ذات القانون على أن "ومع ذلك فإذا كان طلب الخصوم يتضمن إثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية، فلا يحكم بإلحاق ما انفقوا عليه - كتابة أو شفاهة - بمحضر الجلسة إلا إذا تم شهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه الاتفاق" والنص في المادة (126) مكرر من ذات القانون أيضاً على أن ولا يقبل الطلب العارض، أو طلب التدخل إذا كان محله صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا تم شهر صحيفة هذا الطلب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه" يدل على أن المشرع فرض على المدعي اتخاذ إجراء معين هو شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية أو أي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من تلك الحقوق سواء اتخذ الطلب شكل دعوى مبتدأة أو قدم كطلب عارض من أحد طرفي الدعوى أو من طالب التدخل في دعوى قائمة أو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو ردد شفاهة وأثبت في محضر الجلسة ووضع جزاء على عدم اتخاذ هذا الإجراء هو عدم قبول الدعوى.

3 - لما كان هذا الإجراء (إجراء الشهر المنصوص عليه في المواد 65 / 3، 103 / 2، 126 مكرر من قانون المرافعات) الذي أوجبه القانون وحتى تسمع دعوى المدعي لا صلة له بالصفة أو المصلحة فيها ولا يتعلق بالحق في رفعها وإنما هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت وبالتالي فإنه يخرج من نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه في المادة (115) مرافعات ويعد دفعاً شكلياً.

4 - إذا كان يشترط لإعمال هذا القيد (قيد الشهر الوارد في المواد 65 / 3، 103 / 2، 126 مكرر مرافعات) أن يكون المطلوب في الدعوى الحكم بصحة تعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية وأن يكون هناك طلب مقدم إلى المحكمة بالطريق القانوني بذلك، سواء أبدى هذا الطلب بصفة أصلية في صورة دعوى مبتدأة أو أبدى في صورة طلب عارض في دعوى قائمة من المدعي أو المدعى عليه فيها أو ممن يتدخل فيها مطالباً لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى، وبالتالي فلا يكون هناك محل لإعمال هذا القيد على رفع الدعوى إذا كان المطروح فيها على المحكمة طلباً آخر غير صحة التعاقد، ولو اقتضى الأمر للفصل فيه التعرض لصحة العقد كمسألة أولية يجب على المحكمة الفصل فيها قبل الفصل في الطلب المطروح عليها، ذلك أنه

لا شبهة في أن النصوص التي وضعت هذا القيد على رفع الدعوى نصوص استثنائية لأنها تضع قيداً على حق اللجوء إلى القضاء وهو الحق الذي كفله الدستور للناس كافة وهو لذلك يتأبى على القيود ويستعصى عليها، وبالتالي لا يجوز القياس عليه أو التوسع في تفسيره، والقول بغير ذلك يؤدي إلى نتائج غير مقبولة عملاً إذ معناه ضرورة تسجيل صحيفة كل دعوى بطلب تنفيذ التزام من الالتزامات الناتجة عن عقد من العقود الواردة على حق عيني عقاري وهي متعددة مثل طلب البائع إلزام المشتري بسداد ثمن البيع أو الباقي منه، أو طلب المشتري تنفيذ التزام البائع بضمان التعرض، ويضاف إلى ذلك أن ما يجري التأشير به على هامش تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إعمالاً لحكم المادة (16) من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 هو منطوق الأحكام الصادرة في هذه الدعوى والقضاء في المسألة الأولية لا يرد في المنطوق إلا إذا كان محل طلب من الخصوم.

5 - إذ كان الطلب المطروح في الدعوى الماثلة هو طلب تسليم العقار محل عقد البيع الابتدائي المؤرخ.... (شقة) ومن ثم فإنها لا تخضع للقيد الوارد في المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر من قانون المرافعات وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وألغى حكم محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون إلا أنه كان يجب عليه إعادة الدعوى إليها للنظر في موضوعها الذي لم تقل بعد كلمتها فيه حتى لا يفوت على الخصوم درجة من درجات التقاضي وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وتصدى لنظر موضوع الدعوى وفصل فيه فإنه يكون معيباً.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول في الطعنين أقام الدعوى رقم 4759 لسنة 1995 مدني شمال القاهرة الابتدائية على الطاعنة في الطعنين والمطعون ضدهما الثاني والثالث في الطعن رقم 1180 لسنة 69 ق بطلب الحكم بتسليمه عين النزاع المبينة بصحيفة الدعوى خالية - على سند من أنه اشترى في 11/4/1989 شقة من شركة (.....) للإنشاء والتعمير لقاء ثمن مقداره مائة وخمسون ألف جنيه - وإذ فرضت الحراسة على البائعة وعين المطعون ضده الثالث حارساً وامتنع عن تسليمه الشقة ووضعت الطاعنة اليد عليها فقد أقامت الدعوى، وبتاريخ 19/1/1989 حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى لعدم شهر صحيفتها. استأنف المطعون ضده الأول الحكم بالاستئناف رقم 1421 لسنة 2 ق القاهرة. وبتاريخ 13/1/1999 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبإلزام الطاعنة والمطعون ضدهما الثاني والثالث بتسليم المطعون ضده الأول الشقة محل النزاع. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض بالطعنين رقمي 829، 1180 لسنة 69 ق. وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وعرض الطعان على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظرهما، وفيها قررت ضمهما والتزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطاعنة تتعى بالسبب الأول في كل من الطعنين على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بإلغائه حكمت محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها على سند من عدم امتداد قيد التسجيل إلى صحيفة الدعوى بطلب التسليم وتصديه لنظر موضوع الدعوى رغم أن محكمة أول درجة لم تقل كلمتها فيه بعد الأمر الذي يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك إن الدفع بعدم القبول الذي تستند به المحكمة ولايتها في نظر الدعوى والذي نصت عليه المادة 115 من قانون المرافعات وأجازت إبداءه في أية حالة كانت عليها الدعوى هو الدفع الذي يرمي إلى الطعن بعدم توافر الشروط اللازمة لسماح الدعوى وهي الصفة والمصلحة والحق في رفع الدعوى باعتباره حقاً مستقلاً عن ذات الحق الذي ترفع الدعوى بطلب تقريره كإعدام الحق في الدعوى أو سقوطه لسبق الصلح فيه أو لانقضاء المدة المحددة في القانون لرفعها ونحو ذلك مما لا يختلط بالدفع المتعلق بشكل الإجراءات من جهة ولا بالدفع المتصل بأصل الحق المتنازع عليه من جهة أخرى، فإنه حيث يتعلق الأمر بإجراء أوجب القانون اتخاذه حتى تستقيم الدعوى فإن الدفع المبني على تخلف هذا الإجراء يعد دفعاً شكلياً ويخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول الوارد في المادة 115 سالف الذكر متى انتفت صلتها بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو الحق في رفعها دون اعتداد بالتسمية التي تطلق عليه لأن العبرة في تكييف الدفع بحقيقة جوهره ومرماه. وهو بهذه المثابة لا تستند به محكمة أول درجة ولايتها في نظر الدعوى بالحكم بقبوله مما يتعين معه على المحكمة الاستئنافية إذا ألغت هذا الحكم أن تعيد الدعوى إليها لنظر موضوعها لأنها لم تقل كلمتها فيه بعد ولا تملك المحكمة الاستئنافية التصدي للموضوع لما يترتب على ذلك من تفويت إحدى درجتي التقاضي على الخصوم. لما كان ذلك وكان النص في الفقرة الثالثة من المادة (65) من قانون المرافعات المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 على أن "ولا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا أشهرت صحيفتها" والفقرة الثانية من المادة (103) من ذات القانون على أن "ومع ذلك فإذا كان طلب الخصوم يتضمن إثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من حقوق العينية العقارية، فلا يحكم بإلحاق ما اتفقوا عليه - كتابة أو شفاهة - بمحضر الجلسة إلا إذا تم شهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه الاتفاق"، والنص في المادة (126) مكرر من ذات القانون أيضاً على أن "ولا يقبل الطلب العارض، أو طلب التدخل إذا كان محله صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا تم شهر صحيفة هذا الطلب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه" يدل على أن المشرع فرض على المدعي اتخاذ إجراء معين هو شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية أو أي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من تلك الحقوق سواء اتخذ الطلب شكل دعوى مبتدأة أو قدم كطلب عارض من أحد طرفي الدعوى أو من طالب التدخل في دعوى قائمة أو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو ردد شفاهة وأثبت في محضر الجلسة ووضع جزاءً على عدم اتخاذ هذا الإجراء هو عدم قبول الدعوى، ولما كان هذا الإجراء الذي أوجبه القانون وحتى تسمع دعوى المدعي لا صلة له بالصفة أو المصلحة فيها ولا يتعلق بالحق في رفعها وإنما هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت وبالتالي فإنه يخرج من نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه في المادة (115) مرافعات ويعد دفعاً شكلياً، لما كان ذلك وكان يشترط لإعمال هذا القيد أن يكون المطلوب في الدعوى الحكم بصحة تعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية وأن يكون هناك طلب مقدم إلى المحكمة بالطريق القانوني بذلك، سواء أبدى هذا الطلب بصفة أصلية في صورة دعوى مبتدأة أو أبدى في صورة

طلب عارض في دعوى قائمة من المدعي أو المدعى عليه فيها أو ممن يتدخل فيها مطالباً لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى، وبالتالي فلا يكون هناك محل لإعمال هذا القيد على رفع الدعوى إذا كان المطروح فيها على المحكمة طلباً آخر غير صحة التعاقد، ولو اقتضى الأمر للفصل فيه التعرض لصحة العقد كمسألة أولية يجب على المحكمة الفصل فيها قبل الفصل في الطلب المطروح عليها، ذلك أنه لا شبهة في أن النصوص التي وضعت هذا القيد على رفع الدعوى نصوص استثنائية لأنها تضع قيداً على حق اللجوء إلى القضاء وهو الحق الذي كفله الدستور للناس كافة وهو لذلك يتأبى على القيود ويستعصى عليها، وبالتالي لا يجوز القياس عليه أو التوسع في تفسيره، والقول بغير ذلك يؤدي إلى نتائج غير مقبولة عملاً إذ معناه ضرورة تسجيل صحيفة كل دعوى بطلب تنفيذ التزام من الالتزامات الناتجة عن عقد من العقود الواردة على حق عيني عقاري وهي متعددة مثل طلب البائع إلزام المشتري بسداد ثمن البيع أو الباقي منه، أو طلب المشتري تنفيذ التزام البائع بضمان التعرض، يضاف إلى ذلك أن ما يجري التأشير به على هامش تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إعمالاً لحكم المادة (16) من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 هو منطوق الأحكام الصادرة في هذه الدعاوى والقضاء في المسألة الأولية لا يرد في المنطوق إلا إذا كان محل طلب من الخصوم. لما كان ما تقدم وكان الطلب المطروح في الدعوى الماثلة هو طلب تسليم العقار محل عقد البيع الابتدائي المؤرخ 11/4/1989 (شقة) ومن ثم فإنها لا تخضع للقيد الوارد في المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر من قانون المرافعات وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وألغى حكم محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون إلا أنه كان يجب عليه إعادة الدعوى إليها للنظر في موضوعها الذي لم تقل بعد كلمتها فيه حتى لا يفوت على الخصوم درجة من درجات التقاضي وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وتصدى لنظر موضوع الدعوى وفصل فيه فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعنين.

وحيث إن الاستئناف صالح للفصل فيه ولما تقدم فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف وإحالة القضية إلى محكمة أول درجة للفصل في موضوعها.

**إجراء الشهر المنصوص عليه في المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر  
مرافعات. ماهيته. انتهاء صلتها بالصفة أو المصلحة في الدعوى  
وعدم تعلقه بالحق في رفعها. مؤداه. اعتباره دفعاً شكلياً. خروجه  
من نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه في المادة 115  
مرافعات.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 51 - ص 811

جلسة 13 من يونيه سنة 2000

كتاب قضاء النقض في شهر عقاري اعداد المجموعة الاستشارية القانونية البسيوني عبده ؛ عمرو البسيوني عبده  
المجلة الكبرى-15 شارع الحنفي -  
الإسكندرية- ميامي- شارععالم ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502

برئاسة السيد المستشار/ محمود رضا الخضيرى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد الباسط أبو سريع نائب رئيس المحكمة، عبد المنعم محمود، مدحت سعد الدين وعز العرب عبد الصبور.

(152)

الطعن رقم 829، 1180 لسنة 69 القضائية

(1) دفع "تكييف الدفع" "الدفع الشكلى، الموضوعية" "أثر الحكم في الدفع". دعوى "شروط قبولها" "استنفاد الولاية". محكمة الموضوع "استنفاد ولايتها". استئناف.

الدفع بعدم القبول. م 115 مرافعات. المقصود به. اختلافه عن الدفع المتعلق بشكل الإجراءات وعن الدفع المتصل بأصل الحق المتنازع عليه. الإجراء الذي يوجب القانون اتخاذه حتى تستقيم الدعوى. الدفع المبني على تخلفه. اعتباره دفعاً شكلياً. خروجه عن نطاق الدفع بعدم القبول الوارد في المادة المذكورة. شرطه. انتفاء صلته بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو بالحق في رفعها. العبرة في تكييف الدفع بحقيقة جوهره ومرماه. قضاء محكمة أول درجة بقبول هذا الدفع الشكلى لا تستنفد به ولايتها في نظر الدعوى. أثره. التزام المحكمة الاستئنافية - إذا ألغت هذا القضاء - بإعادة الدعوى إليها لنظر موضوعها وبعدم التصدي له. علة ذلك.

(2 - 5) شهر عقاري. تسجيل. عقد. بيع. حق. دعوى "إجراءاتها" "شروط قبولها" "الطلبات فيها" "استنفاد الولاية" "أنواع من الدعاوى: دعوى صحة التعاقد". محكمة الموضوع "استنفاد ولايتها". دفع. استئناف. حكم "عيوب التدليل: مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه".

(2) وجوب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية أو أي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من تلك الحقوق سواء اتخذ شكل دعوى مبتدأة أو قدم كطلب عارض أو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو رُدد شفاهة وأثبت في محضر الجلسة. جزاء عدم اتخاذ هذا الإجراء. عدم قبول الدعوى. المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر مرافعات.

(3) إجراء الشهر المنصوص عليه في المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر مرافعات. ماهيته. انتفاء صلته بالصفة أو المصلحة في الدعوى وعدم تعلقه بالحق في رفعها. مؤداه. اعتباره دفعاً شكلياً. خروجه من نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه في المادة 115 مرافعات.

(4) قيد الشهر الوارد في المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر مرافعات. شروط إعماله. لا محل لإعماله على رفع الدعوى إذا كان المطروح فيها على المحكمة طلباً آخر غير صحة التعاقد ولو اقتضى الفصل فيه التعرض لصحة العقد والفصل فيها أولاً. علة ذلك.

(5) الدعوى بطلب تسليم العقار محل عقد البيع الابتدائي. عدم خضوعها للقيود الواردة في المواد 65 / 3، 103 / 2، 126 مكرر مرافعات. إلغاء الحكم المطعون فيه حكم محكمة أول درجة الصادر بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها صحيح. تصديه لنظر موضوع الدعوى وفصله فيه وعدم إعادتها لمحكمة أول درجة. مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه. علة ذلك.

1 - الدفع بعدم القبول الذي تستنفذ به المحكمة ولايتها في نظر الدعوى والذي نصت عليه المادة 115 من قانون المرافعات وأجازت إبداءه في أية حالة كانت عليها الدعوى هو الدفع الذي يرمي إلى الطعن بعدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهي الصفة والمصلحة والحق في رفع الدعوى باعتباره حقاً مستقلاً عن ذات الحق الذي ترفع الدعوى بطلب تقريره كإعدام الحق في الدعوى أو سقوطه لسبق الصلح فيه أو لانقضاء المدة المحددة في القانون لرفعها ونحو ذلك مما لا يختلط بالدفع المتعلق بشكل الإجراءات من جهة ولا بالدفع المتصل بأصل الحق المتنازع عليه من جهة أخرى، فإنه حيث يتعلق الأمر بإجراء أو جب القانون اتخاذه حتى تستقيم الدعوى فإن الدفع المبني على تخلف هذا الإجراء يعد دفعاً شكلياً ويخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول الوارد في المادة 115 سالفة الذكر متى انتفتصلته بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو الحق في رفعها دون اعتداد بالتسمية التي تطلق عليه لأن العبرة في تكييف الدفع بحقيقة جوهره ومرماه. وهو بهذه المثابة لا تستنفذ به محكمة أول درجة ولايتها في نظر الدعوى بالحكم بقبوله مما يتعين معه على المحكمة الاستئنافية إذا ألغت هذا الحكم أن تعيد الدعوى إليها لنظر موضوعها لأنها لم تقل كلمتها فيه بعد ولا تملك المحكمة الاستئنافية التصدي للموضوع لما يترتب على ذلك من تفويت إحدى درجتي التقاضي على الخصوم.

2 - النص في الفقرة الثالثة من المادة (65) من قانون المرافعات المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 على أن "ولا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا أشهرت صحيفتها" والفقرة الثانية من المادة (103) من ذات القانون على أن "ومع ذلك فإذا كان طلب الخصوم يتضمن إثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية، فلا يحكم بإلحاق ما اتفقوا عليه - كتابة أو شفاهة - بمحضر الجلسة إلا إذا تم شهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه الاتفاق" والنص في المادة (126) مكرر من ذات القانون أيضاً على أن ولا يقبل الطلب العارض، أو طلب التدخل إذا كان محله صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا تم شهر صحيفة هذا الطلب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه" يدل على أن المشرع فرض على المدعي اتخاذ إجراء معين هو شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية أو أي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من تلك الحقوق سواء اتخذ الطلب شكل دعوى مبتدأة أو قدم كطلب عارض من أحد طرفي الدعوى أو من طالب التدخل في دعوى قائمة أو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو ردد شفاهة وأثبت في محضر الجلسة ووضع جزاء على عدم اتخاذ هذا الإجراء هو عدم قبول الدعوى.

3 - لما كان هذا الإجراء (إجراء الشهر المنصوص عليه في المواد 65 / 3، 103 / 2، 126 مكرر من

قانون المرافعات) الذي أوجبه القانون وحتى تسمع دعوى المدعي لا صلة له بالصفة أو المصلحة فيها ولا يتعلق بالحق في رفعها وإنما هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت وبالتالي فإنه يخرج من نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه في المادة (115) مرافعات ويعد دفعاً شكلياً.

4 - إذا كان يشترط لإعمال هذا القيد (قيد الشهر الوارد في المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر مرافعات) أن يكون المطلوب في الدعوى الحكم بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية وأن يكون هناك طلب مقدم إلى المحكمة بالطريق القانوني بذلك، سواء أبدى هذا الطلب بصفة أصلية في صورة دعوى مبتدأة أو أبدى في صورة طلب عارض في دعوى قائمة من المدعي أو المدعى عليه فيها أو ممن يتدخل فيها مطالباً لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى، وبالتالي فلا يكون هناك محل لإعمال هذا القيد على رفع الدعوى إذا كان المطروح فيها على المحكمة طلباً آخر غير صحة التعاقد، ولو اقتضى الأمر للفصل فيه التعرض لصحة العقد كمسألة أولية يجب على المحكمة الفصل فيها قبل الفصل في الطلب المطروح عليها، ذلك أنه لا شبهة في أن النصوص التي وضعت هذا القيد على رفع الدعوى نصوص استثنائية لأنها تضع قيداً على حق اللجوء إلى القضاء وهو الحق الذي كفله الدستور للناس كافة وهو لذلك يتأبى على القيود ويستعصى عليها، وبالتالي لا يجوز القياس عليه أو التوسع في تفسيره، والقول بغير ذلك يؤدي إلى نتائج غير مقبولة عملاً إذ معناه ضرورة تسجيل صحيفة كل دعوى بطلب تنفيذ التزام من الالتزامات الناتجة عن عقد من العقود الواردة على حق عيني عقاري وهي متعددة مثل طلب البائع إلزام المشتري بسداد ثمن البيع أو الباقي منه، أو طلب المشتري تنفيذ التزام البائع بضمان التعرض، ويضاف إلى ذلك أن ما يجري التأشير به على هامش تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إعمالاً لحكم المادة (16) من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 هو منطوق الأحكام الصادرة في هذه الدعاوى والقضاء في المسألة الأولية لا يرد في المنطوق إلا إذا كان محل طلب من الخصوم.

5 - إذ كان الطلب المطروح في الدعوى الماثلة هو طلب تسليم العقار محل عقد البيع الابتدائي المؤرخ.... (شقة) ومن ثم فإنها لا تخضع للقيد الوارد في المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر من قانون المرافعات وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وألغى حكم محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون إلا أنه كان يجب عليه إعادة الدعوى إليها للنظر في موضوعها الذي لم تقل بعد كلمتها فيه حتى لا يفوت على الخصوم درجة من درجات التقاضي وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وتصدى لنظر موضوع الدعوى وفصل فيه فإنه يكون معيباً.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده

الأول في الطعنين أقام الدعوى رقم 4759 لسنة 1995 مدني شمال القاهرة الابتدائية على الطاعنة في الطعنين والمطعون ضدّهما الثاني والثالث في الطعن رقم 1180 لسنة 69 ق بطلب الحكم بتسليمه عين النزاع المبينة بصحيفة الدعوى خالية - على سند من أنه اشترى في 11 / 4 / 1989 شقة من شركة (.....) للإنشاء والتعمير لقاء ثمن مقداره مائة وخمسون ألف جنيه - وإذ فرضت الحراسة على البائعة وعين المطعون ضده الثالث حارساً وامتنع عن تسليمه الشقة ووضعت الطاعنة اليد عليها فقد أقامت الدعوى، وبتاريخ 19 / 1 / 1989 حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى لعدم شهر صحيفتها. استأنف المطعون ضده الأول الحكم بالاستئناف رقم 1421 لسنة 2 ق القاهرة. وبتاريخ 13 / 1 / 1999 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبإلزام الطاعنة والمطعون ضدّهما الثاني والثالث بتسليم المطعون ضده الأول الشقة محل النزاع. طعنّت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض بالطعنين رقمي 829، 1180 لسنة 69 ق. وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وعرض الطعان على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظرهما، وفيها قررت ضمهما والتزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطاعنة تتعى بالسبب الأول في كل من الطعنين على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بإلغائه حكمت محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها على سند من عدم امتداد قيد التسجيل إلى صحيفة الدعوى بطلب التسليم وتصديه لنظر موضوع الدعوى رغم أن محكمة أول درجة لم تقل كلمتها فيه بعد الأمر الذي يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك إن الدفع بعدم القبول الذي تستند به المحكمة ولايتها في نظر الدعوى والذي نصت عليه المادة 115 من قانون المرافعات وأجازت إبداءه في أية حالة كانت عليها الدعوى هو الدفع الذي يرمي إلى الطعن بعدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهي الصفة والمصلحة والحق في رفع الدعوى باعتباره حقاً مستقلاً عن ذات الحق الذي ترفع الدعوى بطلب تقريره كإعدام الحق في الدعوى أو سقوطه لسبق الصلح فيه أو لانقضاء المدة المحددة في القانون لرفعها ونحو ذلك مما لا يختلط بالدفع المتعلق بشكل الإجراءات من جهة ولا بالدفع المتصل بأصل الحق المتنازع عليه من جهة أخرى، فإنه حيث يتعلق الأمر بإجراء أوجب القانون اتخاذه حتى تستقيم الدعوى فإن الدفع المبني على تخلف هذا الإجراء يعد دفعاً شكلياً ويخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول الوارد في المادة 115 سالف الذكر متى انتفت صلتها بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو الحق في رفعها دون اعتداد بالتسمية التي تطلق عليه لأن العبرة في تكييف الدفع بحقيقة جوهره وممرماه. وهو بهذه المثابة لا تستند به محكمة أول درجة ولايتها في نظر الدعوى بالحكم بقبوله مما يتعين معه على المحكمة الاستئنافية إذا ألغت هذا الحكم أن تعيد الدعوى إليها لنظر موضوعها لأنها لم تقل كلمتها فيه بعد ولا تملك المحكمة الاستئنافية التصدي للموضوع لما يترتب على ذلك من تفويت إحدى درجتي التقاضي على الخصوم. لما كان ذلك وكان النص في الفقرة الثالثة من المادة (65) من قانون المرافعات المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 على أن "ولا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا أشهرت صحيفتها" والفقرة الثانية من المادة (103) من ذات القانون على أن "ومع ذلك فإذا كان طلب الخصوم يتضمن إثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من حقوق العينية العقارية، فلا يحكم بإلحاق ما اتفقوا عليه - كتابة أو شفاهة - بمحضر الجلسة إلا إذا تم شهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه الاتفاق"، والنص في المادة (126) مكرر من ذات القانون أيضاً على أن "ولا يقبل الطلب العارض، أو طلب التدخل إذا كان محلّه صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا تم شهر صحيفة هذا الطلب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه" يدل على أن المشرع فرض على المدعي اتخاذ إجراء معين هو شهر



صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية أو أي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من تلك الحقوق سواء اتخذ الطلب شكل دعوى مبتدأة أو قدم كطلب عارض من أحد طرفي الدعوى أو من طالب التدخل في دعوى قائمة أو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو ردد شفاهة وأثبت في محضر الجلسة ووضع جزاءً على عدم اتخاذ هذا الإجراء هو عدم قبول الدعوى، ولما كان هذا الإجراء الذي أوجبه القانون وحتى تسمع دعوى المدعي لا صلة له بالصحة أو المصلحة فيها ولا يتعلق بالحق في رفعها وإنما هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت وبالتالي فإنه يخرج من نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه في المادة (115) مرافعات ويعد دفعاً شكلياً، لما كان ذلك وكان يشترط لإعمال هذا القيد أن يكون المطلوب في الدعوى الحكم بصحة تعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية وأن يكون هناك طلب مقدم إلى المحكمة بالطريق القانوني بذلك، سواء أبدى هذا الطلب بصفة أصلية في صورة دعوى مبتدأة أو أبدى في صورة طلب عارض في دعوى قائمة من المدعي أو المدعى عليه فيها أو ممن يتدخل فيها مطالباً لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى، وبالتالي فلا يكون هناك محل لإعمال هذا القيد على رفع الدعوى إذا كان المطروح فيها على المحكمة طلباً آخر غير صحة التعاقد، ولو اقتضى الأمر للفصل فيه التعرض لصحة العقد كمسألة أولية يجب على المحكمة الفصل فيها قبل الفصل في الطلب المطروح عليها، ذلك أنه لا شبهة في أن النصوص التي وضعت هذا القيد على رفع الدعوى نصوص استثنائية لأنها تضع قيداً على حق اللجوء إلى القضاء وهو الحق الذي كفله الدستور للناس كافة وهو لذلك يتأبى على القيود ويستعصى عليها، وبالتالي لا يجوز القياس عليه أو التوسع في تفسيره، والقول بغير ذلك يؤدي إلى نتائج غير مقبولة عملاً إذ معناه ضرورة تسجيل صحيفة كل دعوى بطلب تنفيذ التزام من الالتزامات الناتجة عن عقد من العقود الواردة على حق عيني عقاري وهي متعددة مثل طلب البائع إلزام المشتري بسداد ثمن البيع أو الباقي منه، أو طلب المشتري تنفيذ التزام البائع بضمان التعرض، يضاف إلى ذلك أن ما يجري التأشير به على هامش تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إعمالاً لحكم المادة (16) من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 هو منطوق الأحكام الصادرة في هذه الدعاوى والقضاء في المسألة الأولية لا يرد في المنطوق إلا إذا كان محل طلب من الخصوم. لما كان ما تقدم وكان الطلب المطروح في الدعوى الماثلة هو طلب تسليم العقار محل عقد البيع الابتدائي المؤرخ 11/4/1989 (شقة) ومن ثم فإنها لا تخضع للقيد الوارد في المواد 65/3، 103/2، 126 مكرر من قانون المرافعات وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وألغى حكم محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون إلا أنه كان يجب عليه إعادة الدعوى إليها للنظر في موضوعها الذي لم تقل بعد كلمتها فيه حتى لا يفوت على الخصوم درجة من درجات التقاضي وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وتصدى لنظر موضوع الدعوى وفصل فيه فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعنين.

وحيث إن الاستئناف صالح للفصل فيه ولما تقدم فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف وإحالة القضية إلى محكمة أول درجة للفصل في موضوعها.

**طلب الحكم بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية.  
وجوب شهر هذا الطلب سواء اتخذ شكل دعوى مبتدأة كطلب  
عارض أو طلب انبنى عليه طلب تدخل في دعوى قائمة لو كان  
طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو  
ورد شفاهة في الجلسة.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 51 - ص 694

جلسة 18 من مايو سنة 2000

برئاسة السيد المستشار / محمد حسن العفيفي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / عبد الرحمن العشماوي، محمود سعيد نائبي رئيس المحكمة، ومحبي الدين السيد ورفعت أحمد فهمي.

(127)

الطعن رقم 4685 لسنة 67 القضائية

(1، 2) دعوى "إجراءات رفع الدعوى". بيع "دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري. حكم "عيوب التدليل: الخطأ في تطبيق القانون: ما يعد كذلك".

(1) طلب الحكم بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية. وجوب شهر هذا الطلب سواء اتخذ شكل دعوى مبتدأة كطلب عارض أو طلب انبنى عليه طلب تدخل في دعوى قائمة لو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو ورد شفاهة في الجلسة. المادتان 65، 103 مرافعات المعدلتين بق 6 لسنة 1991. علة ذلك.

(2) عدم لزوم شهر الاتفاق على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية. شرطه. سبق شهر صحيفة هذا التعاقد وعدم تضمن هذا الاتفاق غير ذات الطلبات الواردة في الصحيفة المشهورة. انطواؤه على حقوق عينية أخرى غير تلك التي شملتها صحيفة الدعوى. أثره. وجوب شهره. علة ذلك. دلالة إشارة التعديل الوارد بالمادة الخامسة ق 6 لسنة 1991 على المادتين 65، 103 مرافعات. وقوف الحكم المطعون فيه عند دلالة عبارة نص المادة 103 مرافعات وحده من وجوب شهر الاتفاق على كل حال وقضاؤه بتأييد الحكم الابتدائي الذي رفض التصديق على الصلح لعدم شهره رغم شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد وعدم انطوائه على حقوق غير تلك التي تضمنتها هذه الصحيفة. خطأ.

1 - إن التعديل الحاصل بمقتضى القانون رقم 6 لسنة 1991 في مادته الخامسة على كل من المادتين 65، 103 من قانون المرافعات بإضافة فقرة جديدة إلى كل منهما تنص في أولهما على أنه "ولا تقبل دعوى

صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا شُهرت صحيفتها" وفي ثانيهما على أنه "ومع ذلك فإذا كان طلب الخصوم يتضمن إثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية فلا يحكم بإلحاق ما اتفقوا عليه - كتابة أو شفاهة - بمحضر الجلسة إلا إذا تم شهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه الاتفاق" هذا التعديل وقد ورد بقانون واحد وتضمنته مادة واحدة - هي المادة الخامسة - من مواد القانون رقم 6 لسنة 1991 المشار إليه كان رائده غاية واحدة وهي - وعلى ما أفصحت عنه مذكرته الإيضاحية - خدمة الغرض الذي تغياه المشرع من حث لأصحاب الشأن على التوجه إلى شهر تصرفاتهم العقارية وعدم التحايل على هذا الطريق الذي قرره القانون برفع دعاوى صحة التعاقد فلم يعد من الجائز التوجه إلى القضاء بأي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا شهر هذا الطلب سواء في ذلك اتخذ شكل دعوى مبتدأة أو قدم كطلب عارض أو طلب انبني عليه طلب تدخل في دعوى قائمة أو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو ورد شفاهة في الجلسة.

2 - إذ كان هذا التعديل الوارد على النصين المشار إليهما (التعديل الحاصل بمقتضى القانون 6 لسنة 1991 في مادته الخامسة على كل من المادتين 65، 103 من قانون المرافعات بإضافة فقرة جديدة إلى كل منهما)... تدل إشارته - وإن لم تفده عبارته - على أن شهر الاتفاق على صحة التعاقد على حق من الحقوق آنفة البيان (الحقوق العينية العقارية) لا يجب ولا يلزم ما دامت صحيفة الدعوى بصحة هذا التعاقد قد سبق شهرها ولم يتضمن هذا الاتفاق غير ذات الطلبات الواردة في الصحيفة المشهورة أما إذا انطوى على حقوق عينية أخرى غير تلك التي شملتها صحيفة الدعوى تعين شهره إذ أن دلالة الإشارة - باستقراء أساليب اللغة العربية وما قرره علماءها - هي دلالة النص عن معنى لازم لما يفهم من عبارته غير مقصود من سياقه يحتاج فهمه إلى فضل تأمل أو أنه حسب ظهور وجه التلازم وخفائه. والمعروف أن المعنى المتبادر من إشارة النص على هذا النحو من الدلالات المعتبرة في فهم النصوص لأن دلالة النص ليست قاصرة على ما يفهم من عبارته وحروفه وهو ما يعبر عنه رجال القانون بالنص الصريح بل هو قد يدل أيضاً على معان تفهم من إشارته ومن اقتضائه وكل ما يفهم منه من المعاني بأي طريق من هذه الطرق يكون من مدلولات النص ويكون النص دليلاً وحجة عليه ويجب العمل به وإذ لم يفتن الحكم المطعون فيه إلى المعنى المفهوم من هذا التعديل الحاصل للمادتين 65، 103 من قانون المرافعات المشار إليه ووقف به عند دلالة عبارة نص المادة 103 وحده من وجوب شهر الاتفاق في كل حال دون أن يمعن التأمل في المعنى اللازم للمعنى من هذا اللفظ مع دلالة نص المادة 65 حسبما سلف إيضاحه ومع ما ليس في المعنى المتبادر من عبارة أي منهما ما يتصادم أو يتنافر مع ما يؤخذ منها بطريق الإشارة وخلص إلى تأييد الحكم الابتدائي الذي رفض التصديق على الصلح المقدم من أطراف النزاع لعدم شهره رغم سبق شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد وعدم انطواء اتفاق الصلح على حقوق غير تلك التي تضمنتها هذه الصحيفة المشهورة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.  
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن بصفته أقام الدعوى رقم 9759 لسنة 1996 مدني شمال القاهرة الابتدائية على المطعون ضدهما بطلب الحكم أولاً: بصحة ونفاذ العقد المؤرخ 10/3/1991 المتضمن بيع المطعون ضدهما الأول إلى الثاني الشقة الموضحة بالصحيفة مقابل ثمن مقداره 65800 جنيه. ثانياً: بصحة ونفاذ العقد المؤرخ 15/1/1996 والمتضمن بيع المطعون ضده الثاني إليه بصفته ولياً طبيعياً على بناته القصر ذات الشقة مقابل ثمن مقداره 70.000 جنيه. وفي 25/11/1996 تاريخ الجلسة الأولى المحددة لنظر الدعوى مثل طرفا النزاع وقدم الطاعن بصفته عقد صلح مؤرخ 23/11/1996 وطلب إلحاقه بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله في قوة السند واجب التنفيذ. رفضت المحكمة هذا الطلب وحكمت بصحة ونفاذ عقدي البيع وألزمته المصاريف فاستأنف حكمها بالاستئناف رقم 226 لسنة (1) ق القاهرة بطلب إلغاء الحكم المستأنف وإلحاق عقد الصلح المشار إليه بمحضر جلسة محكمة أول درجة المؤرخ 25/11/1996 وإثبات محتواه فيه وجعله في قوة السند واجب النفاذ. رفضت محكمة الاستئناف هذا الاستئناف وحكمت بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقضه. وحيث إن مما ينهه الطاعن بصفته على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون حين أبى التصديق على عقد الصلح بمحضر الجلسة الأولى المحددة لنظر الدعوى أمام محكمة أول درجة وإثبات محتواه فيه استناداً إلى عدم شهر هذا الاتفاق أو شهر محضر الجلسة الذي أثبت فيه إعمالاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة 103 من قانون المرافعات مع أنه كان قد سبق إلى شهر صحيفة الدعوى التزاماً بحكم الفقرة الأخيرة من المادة 65 من ذات القانون بما يغني في هذه الحالة عن شهر الاتفاق أو محضر الجلسة المثبت فيه. وحيث إن هذا النعي سديد ذلك بأن التعديل الحاصل بمقتضى القانون رقم 6 لسنة 1991 في مادته الخامسة على كل من المادتين 65، 103 من قانون المرافعات بإضافة فقرة جديدة إلى كل منهما تنص في أولهما على أنه "ولا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا شهرت صحيفتها" وفي ثانيهما على أنه "ومع ذلك فإذا كان طلب الخصوم يتضمن إثبات اتفاقهم على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية فلا يحكم بإلحاق ما اتفقوا عليه - كتابة أو شفاهة - بمحضر الجلسة إلا إذا تم شهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية من محضر الجلسة الذي أثبت فيه الاتفاق" هذا التعديل وقد ورد بقانون واحد وتضمنته مادة واحدة - هي المادة الخامسة - من مواد القانون رقم 6 لسنة 1991 المشار إليه كان رائده غاية واحدة وهي - وعلى ما أفصحت عنه مذكرته الإيضاحية - خدمة الغرض الذي تغياه المشرع من حث لأصحاب الشأن على التوجه إلى شهر تصرفاتهم العقارية وعدم التحايل على هذا الطريق الذي قرره القانون برفع دعاوى صحة التعاقد فلم يعد من الجائز التوجه إلى القضاء بأي طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا شهر هذا الطلب سواء في ذلك اتخذ شكل دعوى مبتدأة أم قدم كطلب عارض أو طلب انبني عليه طلب تدخل إلى دعوى قائمة أو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو ورد شفاهة في الجلسة. لما كان ذلك كذلك فإن هذا التعديل الوارد على النصين المشار إليهما وعلى النحو سالف الذكر تدل إشارته - وإن لم تفده عبارته - على أن شهر الاتفاق على صحة التعاقد على حق من الحقوق أنفة البيان لا يجب ولا يلزم ما دامت صحيفة الدعوى بصحة هذا التعاقد قد سبق شهرها ولم يتضمن هذا الاتفاق غير ذات الطلبات الواردة في الصحيفة المشهورة أما إذا انطوى على حقوق عينية أخرى غير تلك التي شملتها صحيفة الدعوى تعين شهره إذ أن دلالة

الإشارة - باستقراء أساليب اللغة العربية وما قرره علماءها - هي دلالة النص عن معنى لازم لما يفهم من عبارته غير مقصود من سياقه يحتاج فهمه إلى فضل تأمل أو أنه حسب ظهور وجه التلازم وخفائه. والمعروف أن المعنى المتبادر من إشارة النص على النحو من الدلالات المعتبرة في فهم النصوص لأن دلالة النص ليست قاصرة على ما يفهم من عبارته وحروفه وهو ما يعبر عنه رجال القانون بالنص الصريح بل هو قد يدل أيضاً على معان تفهم من إشارته ومن اقتضائه وكل ما يفهم منه من المعاني بأي طريق من هذه الطرق يكون من مدلولات النص ويكون النص دليلاً وحجة عليه ويجب العمل به وإذ لم يفتن الحكم المطعون فيه إلى المعنى المفهوم من هذا التعديل الحاصل للمادتين 65، 103 من قانون المرافعات المشار إليه ووقف به عند دلالة عبارة نص المادة 103 وحده من وجوب شهر الاتفاق في كل حال دون أن يمعن التأمل في المعنى اللازم للمعنى المتبادر من هذا اللفظ مع دلالة نص المادة 65 حسبما سلف إيضاحه ومع ما ليس في المعنى المتبادر من عبارة أي منهما ما يتصادم أو يتنافر مع ما يؤخذ منها بطريق الإشارة وخلص إلى تأييد الحكم الابتدائي الذي رفض التصديق على الصلح المقدم من أطراف النزاع لعدم شهره رغم سبق شهر صحيفة الدعوى صحة التعاقد وعدم انطواء اتفاق الصلح على حقوق غير تلك التي تضمنتها هذه الصحيفة المشهورة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه. وحيث إنه لما كان موضوع الدعوى صالحاً للفصل فيه وكان الثابت في الأوراق أن عقد الصلح المؤرخ 23 / 11 / 1996 والمقدم من المستأنف لا مخالفة فيه للنظام العام وقد انصب على ذات الطلبات الواردة بصحيفة افتتاح الدعوى المشهورة ومن ثم يتعين إلغاء الحكم المستأنف وإجابة المستأنف إلى طلبه بالتصديق على عقد الصلح وإحاقه بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه.

**تمسك الطاعنين بملكيتهم لأطيان النزاع بعقد بيع مسجل وأن مورث المطعون ضدهم أولاً يضع يده عليها بموجب عقد بيع صادر له من المطعون ضده الأخير لم يسجل كما لم يسجل الحكم الصادر بصحته ونفاذه. التفات الحكم المطعون فيه عن تناول عقد شراء الطاعنين لعين النزاع وعمّا إذا كانوا تلقوا بموجبه الحق عليها من مالكةها.**  
**الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 51 - ص 608

جلسة 20 من إبريل سنة 2000

برئاسة السيد المستشار/ محمد حسن العفيفي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد الرحمن العشماوي، محمود سعيد محمود نائبي رئيس المحكمة، محيي الدين السيد ورفعت أحمد فهمي.

(109)

الطعن رقم 156 لسنة 63 القضائية

كتاب قضاء النقض في شهر عقاري اعداد المجموعة الاستشارية القانونية البسيوني عبده ؛ عمرو البسيوني عبده  
المجلة الكبرى- 15 شارع الحنفي -  
الإسكندرية- ميامي- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502

(1، 2) بيع "تزامم المشترين للعقار والمفاضلة بينهم". عقد "المفاضلة بين العقود". تسجيل. شهر عقاري.

(1) المفاضلة عند التزام المشترين لذات العقار المبيع بأسببية التسجيل. شرطها. شراؤهم له من مالكة. اختلاف البائعين. أثره. الأفضلية للمشتري من المالك على المشتري من غير مالك ولو كان الأول لاحقاً في التسجيل أو لم يسجل عقده أصلاً. علة ذلك.

(2) تمسك الطاعنين بملكيتهم لأطيان النزاع بعقد بيع مسجل وأن مورث المطعون ضدهم أولاً يضع يده عليها بموجب عقد بيع صادر له من المطعون ضده الأخير لم يسجل كما لم يسجل الحكم الصادر بصحته ونفاذه. التفات الحكم المطعون فيه عن تناول عقد شراء الطاعنين لعين النزاع وعمّا إذا كانوا تلقوا بموجبه الحق عليها من مالكة فيفضلون بسندهم على سند مورث المطعون ضدهم أولاً وقضاؤه برفض إخلائه من تلك العين. خطأ وقصور.

1 - المقرر عند التزام المشترين لذات العقار المبيع، وكانوا قد اشتروه من مالكة فإن الأفضلية لمن يسبق منهم إلى تسجيل عقده، إذ بهذا التسجيل تنتقل إليه الملكية، أما إذا اختلف البائعون إلى المشترين المتزاممين فإنه لا يكون هناك محل لإعمال قاعدة الأسببية في التسجيل إنما تكون العبرة بتحديد المالك الحقيقي من بين البائعين المتعددين للمبيع، إذ يصح العقد الصادر منه وتهدر باقي العقود لعدم نفاذها في حقه وحق المشتري منه، إذ أن التسجيل وحده لا يكفي لنقل الملكية إنما شرط ذلك أن يكون البائع مالكةً للعين المبيعة، ومن ثم يفضل المشتري من المالك على المشتري من غير مالك ولو كان الأول لاحقاً في التسجيل أو لم يسجل عقده أصلاً.

2 - إذ كان الحكم المطعون فيه... قضى برفض إخلاء مورث المطعون ضدهم أولاً من عين النزاع والتي كان قد اشتراها من المطعون ضده الأخير (بموجب عقد بيع لم يسجل كما لم يسجل الحكم الصادر بصحته ونفاذه) وذلك بما أورده في مدوناته من أنه "إذا توافر السند القانوني لوضع يد المستأنف (مورث المطعون ضدهم أولاً) على عين النزاع على الوجه المتقدم ومن ثم لا يجوز القضاء بطرده من تلك العين حتى وإن ثبت أنه غير مالك لتلك العين وأن الملكية قد توافرت لخصمه الذي يطلب طرده... فإن هذا الذي قرره يكون قد التفات به عن تناول عقد شراء الطاعنين لعين النزاع من الشركة المصرية الزراعية العامة المندمج فيها شركة أراضي أبو قير المساهمة والمسجل برقم.... سنة 1976 شهر عقاري دمنهور والمودع صورته أوراق الدعوى، وعمّا إذا كانوا قد تلقوا بموجبه الحق عليها من مالكة فيفضلون بسندهم هذا على سند مورث المطعون ضدهم أولاً ويحق لهم بالتالي طرده منها، فإن الحكم بذلك يكون فضلاً، عن خطئه في تطبيق القانون قد ران عليه القصور.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا الدعوى رقم 4092 لسنة 1978 مدني الإسكندرية الابتدائية على مورث المطعون ضدهم أولاً والمطعون ضده الأخير بطلب الحكم بطردهما من الأطيان المبينة بالصحيفة والمملوكة لهم بموجب عقد مسجل برقم..... سنة 1976 شهر عقاري دمنهور وتسليمها إليهم، حيث كان المذكوران قد استوليا عليها بطريق الغصب وتمكن مورث المطعون ضدهم أولاً من أن يضع اليد عليها بدون سند، وبعد أن أودع الخبير الذي ندبته المحكمة تقريره حكمت للطاعنين بطلباتهم، فاستأنف مورث المطعون ضدهم أولاً هذا الحكم بالاستئناف رقم 648 لسنة 44 ق الإسكندرية، وفيه حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقضه. وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون بقضائه برفض إخلاء أطيان النزاع وتسليمها إليهم استناداً منه إلى أن مورث المطعون ضدهم أولاً يضع يده عليها بموجب عقد بيع صادر إليه من والد الطاعنين - المطعون ضده الأخير - لم يسجل كما لم يسجل الحكم الصادر بصحته ونفاذه، مع أنهم هم المالكون لهذه الأطيان بموجب عقد بيع مسجل برقم..... سنة 1976 شهر عقاري دمنهور، بما يحق لهم بمقتضى هذه الملكية التي انتقلت إليهم بهذا العقد المشهر، استلام هذه الأطيان، بما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه من المقرر عند تزامم المشتريين لذات العقار المبيع، وكانوا قد اشتروه من مالكة، فإن الأفضلية لمن يسبق منهم إلى تسجيل عقده، إذ بهذا التسجيل تنتقل إليه الملكية، أما إذا اختلف البائعون إلى المشتريين المتزاممين فإنه لا يكون هناك محل لإعمال قاعدة الأسبقية في التسجيل، إنما تكون العبرة بتحديد المالك الحقيقي من بين الباعين المتعددين للمبيع، إذ يصح العقد الصادر منه وتهدر باقي العقود لعدم نفاذها في حقه وحق المشتري منه، إذ أن التسجيل وحده لا يكفي لنقل الملكية إنما شرط ذلك أن يكون البائع مالكا للعين المباعة، ومن ثم يفضل المشتري من المالك على المشتري من غير مالك ولو كان الأول لاحقاً في التسجيل أو لم يسجل عقده أصلاً. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر عند قضائه برفض إخلاء مورث المطعون ضدهم أولاً من عين النزاع والتي كان قد اشتراها من المطعون ضده الأخير وذلك بما أورده في مدوناته من أنه "إذا توافر السند القانوني لوضع يد المستأنف (مورث المطعون ضدهم أولاً) على عين النزاع على الوجه المتقدم ومن ثم لا يجوز القضاء بطرده من تلك العين حتى وإن ثبت أنه غير مالك لتلك العين وأن الملكية قد توافرت لخصمه الذي يطلب طرده..." فإن هذا الذي قرره يكون قد التفت به عن تناول عقد شراء الطاعنين لعين النزاع من الشركة المصرية الزراعية العامة المندمج فيها شركة أراضي أبو قير المساهمة والمسجل برقم..... سنة 1976 شهر عقاري دمنهور والمودع صورته أوراق الدعوى، و عما إذا كانوا قد تلقوا بموجبه الحق عليها من مالكة فيفضلون بسندهم هذا على سند مورث المطعون ضدهم أولاً ويحق لهم بالتالي طرده منها، فإن الحكم بذلك يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون قد ران عليه القصور بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث سائر أسباب الطعن.a.

# مكاتب التوثيق بمصلحة الشهر العقاري. اختصاصها بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية ما لم ينص القانون على تحديد جهة أخرى غيرها. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 48 - ص 1447

جلسة 11 من ديسمبر سنة 1997

برئاسة السيد المستشار / إبراهيم زغو نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / محمد عبد القادر سمير، حماد الشافعي، إبراهيم الضهيري، وفتحي قرمه نواب رئيس المحكمة.

(270)

الطعن رقم 1 لسنة 67 القضائية

(1، 2) نقابات "نقابات المهن التعليمية". نقض "رفع الطعن". شهر عقاري. تسجيل.  
(1) الطعن بالنقض في صحة انعقاد الجمعية العمومية للنقابات العامة والنقابة الفرعية أو اللجنة النقابية للمهن التعليمية أو في تشكيل مجالس الإدارة أو في القرارات الصادرة منها. رفعه بتقرير في قلم كتاب محكمة النقض خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ انعقادها موقع عليه من خمس الأعضاء الذين حضروا اجتماع الجمعية والتصديق على توقيعاتهم من مكاتب التوثيق المختصة. مخالفة ذلك. أثره. عدم قبول الطعن.

(2) مكاتب التوثيق بمصلحة الشهر العقاري. اختصاصها بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية ما لم ينص القانون على تحديد جهة أخرى غيرها. خلو نصوص القانون رقم 79 لسنة 1969 في شأن نقابة المهن التعليمية من تحديد الجهة المختصة التي يتم التصديق منها على توقيعات الطاعنين في صحة انعقاد الجمعية العمومية للنقابة الفرعية للمهن التعليمية. أثره. اختصاص مكاتب التوثيق التابعة للشهر العقاري بالتصديق.

1 - مؤدى نص المادة 56 من القانون رقم 79 لسنة 1969 في شأن إنشاء نقابة المهن التعليمية أن لخمس عدد الأعضاء الذين حضروا اجتماع الجمعية العمومية للنقابة العامة أو النقابة الفرعية أو اللجنة النقابية حق الطعن في صحة انعقاد الجمعية العمومية أو في تشكيل مجالس الإدارة أو في القرارات الصادرة بتقرير في قلم كتاب محكمة النقض موقع عليه منهم خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ انعقادها واشتراط المشروع لقبول الطعن أن يتم التصديق على التوقيعات من الجهة المختصة فإذا خلا التقرير من هذا التصديق يتعين القضاء بعدم قبول الطعن.



2 - النص في المادة الأولى من القانون رقم 68 لسنة 1947 بشأن التوثيق على أن "تنشأ مكاتب تتولى توثيق المحررات التي يقضي القانون أو يطالب المتعاقدون توثيقها وتتبع هذه المكاتب مصلحة الشهر العقاري ويعين عددها ومقر كل منها واختصاصه بقرار من وزير العدل" وفي المادة الثانية منه على أن "تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي: ..... (7) التصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية....." مفاده أن مكاتب التوثيق بمصلحة الشهر العقاري هي صاحبة الاختصاص في التصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية، فإذا استلزم المشرع التصديق على التوقيعات في محرر ما اختصت هذه المكاتب بإجراء هذا التصديق ما لم ينص على تحديد جهة أخرى غيرها، ولما كانت نصوص القانون رقم 79 لسنة 1969 لم تحدد الجهة المختصة التي يتم التصديق منها على توقيعات الطاعنين فإن مكاتب التوثيق التابعة للشهر العقاري تكون هي المختصة بذلك، ولما كان الطاعنون لم يوقعوا على تقرير الطعن وإنما وقعها الأستاذ..... المحامي بصفته وكيلًا عنهم وأرفق بهذا التقرير كشفًا بأسمائهم وتوقيعاتهم مصدقًا عليها من جهة عملهم فإن الطعن يكون قد افتقد أحد مقومات قبوله.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الأوراق وبالقدر اللازم للفصل في هذا الطعن - تتحصل في أن الطاعنين تقدموا في 12 / 3 / 1997 إلى قلم كتاب المحكمة بتقرير الطعن بالنقض في صحة اجتماع الجمعية العمومية لأعضاء اللجنة النقابية للمعلمين بمركز الحسينية بمحافظة الشرقية والمنعقدة بتاريخ 27 / 2 / 1997 وطلبوا الحكم بقبول الطعن شكلاً وببطلان اجتماع الجمعية العمومية سالفه الذكر وما يترتب على ذلك من آثار عملاً بأحكام المادتين 53، 55 من القانون رقم 79 لسنة 1969 في شأن نقابة المهن التعليمية، والمادتين 34، 36 من اللائحة التنفيذية.

وحيث إن النيابة العامة قدمت مذكرة أبدت فيها الرأي بعدم قبول الطعن.

وحيث إن مؤدى نص المادة 56 من القانون رقم 79 لسنة 1969 في شأن إنشاء نقابة المهن التعليمية أن لخمس عدد الأعضاء الذين حضروا اجتماع الجمعية العمومية للنقابة العامة أو النقابة الفرعية أو اللجنة النقابية حق الطعن في صحة انعقاد الجمعية العمومية أو في شكل مجالس الإدارة أو في القرارات الصادرة بتقرير في قلم كتاب محكمة النقض موقع عليه منهم خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ انعقادها واشترط المشرع لقبول الطعن أن يتم التصديق على التوقيعات من الجهة المختصة فإذا خلا التقرير من هذا التصديق يتعين القضاء بعدم قبول الطعن. لما كان ذلك، وكان النص في المادة الأولى من القانون رقم 68 لسنة 1947 بشأن التوثيق على أن "تنشأ مكاتب تتولى توثيق المحررات التي يقضي القانون أو يطالب المتعاقدون توثيقها وتتبع هذه المكاتب مصلحة الشهر العقاري ويعين عددها ومقر كل منها واختصاصه بقرار من وزير العدل" وفي المادة الثانية منه على أن "تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي: ..... (7) التصديق

على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية... " مفاده أن مكاتب التوثيق بمصلحة الشهر العقاري هي صاحبة الاختصاص في التصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية، فإذا استلزم المشرع التصديق على التوقيعات في محرر ما اختصت هذه المكاتب بإجراء هذا التصديق ما لم ينص على تحديد جهة أخرى غيرها، ولما كانت نصوص القانون رقم 79 لسنة 1969 لم تحدد الجهة المختصة التي يتم التصديق منها على توقيعات الطاعنين فإن مكاتب التوثيق التابعة للشهر العقاري تكون هي المختصة بذلك، ولما كان الطاعنون لك يوقعوا على تقرير الطعن وإنما وقع الأستاذ... المحامي بصفته وكيلاً عنهم وأرفق بهذا التقرير كشفاً بأسمائهم وتوقيعاتهم مصداقاً عليها من جهة عملهم فإن الطعن يكون قد افتقد أحد مقومات قبوله.

وحيث إنه عن المصروفات فتلزم المحكمة الطاعنين بها عملاً بالمادة 1/184 من قانون المرافعات.

## اختصاصه في الطعن بالنقض. صحيح. رئيس مأمورية الشهر العقاري تابع لوزير العدل ولا يمثل مصلحة الشهر العقاري أمام القضاء. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 48 - ص 1374

جلسة 30 من نوفمبر سنة 1997

برئاسة السيد المستشار/ محمد فتحي الجمهودي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/  
مصطفى حسيب، خيرى فخري، حسين نعمان نواب رئيس المحكمة وفتحي محمد حنضل.

(255)

الطعن رقم 6908 لسنة 66 القضائية

(1 - 6) نقض "الخصوم في الطعن" "المصلحة في الطعن، الصفة في الطعن". حكم "الطعن في الحكم".  
شفعة "دعوى الشفعة، موانع الأخذ بالشفعة". دعوى "دعوى الشفعة". بيع. ملكية. تسجيل "محو  
التسجيلات". شهر عقاري.

(1) المصلحة في الطعن. مناط توافرها. أن يكون الحكم المطعون فيه قد أضر بالطاعن. وأن يكون طرفاً  
في الخصومة ولم يتخل عن منازعة خصمه حتى صدور الحكم المطعون فيه. زوال المصلحة بعد ذلك لا  
يحول دون قبول الطعن.

(2) الأخذ بالشفعة. مقتضاه. حلول الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد البيع المشفوع فيه. تحمل المشتري غرم الشفعة لخروجه من الصفقة عند إجابة الشفيع إلى طلبه. خصومة الشفعة. استقامتها في جميع مراحلها ومنها النقض باختصاص أطرافها الثلاثة المشتري والبائع والشفيع. علة ذلك.

(3) اختصاص المطعون عليه للطاعن بصفته مشترياً للعقار المشفوع فيه ومنازعة كل منهما للآخر حتى صدور الحكم المطعون فيه بحلول المطعون عليه محل الطاعن في عقار الشفعة. مؤداه. توافر المصلحة للطاعن في الطعن على الحكم. لا ينال من ذلك تصرفه في العقار المشفوع فيه. علة ذلك.

(4) طلب محو التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. أثره. وزير العدل يعد خصماً حقيقياً في الدعوى. اختصاصه في الطعن بالنقض. صحيح. رئيس مأمورية الشهر العقاري تابع لوزير العدل ولا يمثل مصلحة الشهر العقاري أمام القضاء. عدم جواز اختصاصه في الطعن بالنقض.

(5) الأخذ بالشفعة. مناطه. ألا يقوم مانع من موانعها أو يتخلف شرط من شروطها أو يتحقق سبب من أسباب سقوطها.

(6) بيع العقار المشفوع به ليجعل محل عبادة أو لإلحاقه بمحل عبادة. اعتباره مانعاً من موانع الأخذ بالشفعة. م 939 مدني. علة ذلك.

(7، 8) وقف. مساجد "شروط المسجدية". أموال "أموال عامة". ملكية "أسباب كسب الملكية".

(7) ثبوت المسجدية للمكان. شرطه. خلوصه لله تعالى وانقطاع حقوق العباد عنه. وجود مسكن أو مستغل فوقه أو تحته. عدم اعتباره مسجداً.

(8) الأماكن المخصصة للعباد والبر والإحسان. اعتبارها من أملاك الدولة. شرطه. أن تكون في رعايتها وتدير شؤونها وتقوم بالصرف عليها من أموالها.

(9) شفعة "أثار الحكم بالشفعة" "موانع الأخذ بالشفعة". بيع. مساجد.

حق الشفيع في الأخذ بالشفعة. نشوؤه بالبيع مع قيام المسوغ. العين المشفوعة لا تعتبر ملكاً للشفيع - في غير حالة التراضي - إلا بحكم نهائي قاضٍ بالشفعة. لازمه. صيرورة العين المشفوع فيها مسجداً سلم للأوقاف لإدارته قبل صدور الحكم النهائي المثبت للشفعة. أثره. عدم جواز أخذها بالشفعة.

1 - يكفي لتوافر المصلحة في الطعن أن يكون الحكم المطعون فيه قد أضر بالطاعن، وأن يكون طرفاً في الخصومة الصادر فيها الحكم المطعون فيه الذي قضى لخصمه بما طلب كله أو بعضه طالما لم يتخل عن منازعته حتى صدور الحكم المطعون فيه، ولا يحول دون قبول الطعن زوالها بعد ذلك.

2 - إذ كان من مقتضى الأخذ بالشفعة - وفقاً لحكم المادة 945 من القانون المدني - حلول الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد البيع المشفوع فيه ويتحمل المشتري فيها غرم الشفعة لخروجه من الصفقة عند إجابة الشفيع إلى طلبه، ولا تستقيم خصومة الشفعة في جميع مراحلها

ومنها الطعن بالنقض إلا باختصاص أطرافها الثلاثة - المشتري والبائع والشفيع - كيما يفصل في حلول الشفيع قبل البائع محل المشتري ولو كان العقار خرج عن ملك المشتري بأي وجه من وجوه التصرف -  
3 - لما كان الوقائع في الطعن أن المطعون عليه الأول اختصم الطاعن بصفته مشترياً للعقار المشفوع فيه، ونازع كل منهما الآخر في طلباته حتى صدور الحكم المطعون فيه ملزماً له بحلول المطعون عليه الأول محله في العقار موضوع الشفعة قبل المطعون عليه الثاني فإنه بذلك تتوافر للطاعن المصلحة المعتبرة قانوناً للطعن فيه، ولا يغير من هذا أن يكون الطاعن قد تصرف في العقار المشفوع فيه إذ لا ينال ذلك التصرف من صفته كمشتري له.

4 - طلب المطعون عليه الأول محو ما تم من تسجيلات بشأن أرض التداعي إنما هو موجه إلى مصلحة الشهر العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعل المطعون عليه الرابع وزير العدل بصفته خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن. أما عن المطعون عليه الخامس بصفته فهو تابع للمطعون عليه الرابع ولا يمثل مصلحة الشهر العقاري أمام القضاء ومن ثم يكون اختصاصه في الطعن غير جائز.

5 - مناط الأخذ بالشفعة في جميع الأحوال ألا يقوم مانع من موانعها أو يتخلف شروط من شروطها، أو يتحقق سبب من أسباب سقوطها.

6 - إذ كان من موانع الأخذ بالشفعة وعلى ما أورده المادة 939 من القانون المدني أنه لا يجوز الأخذ بالشفعة إذا كان العقار بيع ليُجعل محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة بما مفاده أن المشرع حافظاً منه وتقديراً لهذا الغرض الديني الذي تم البيع من أجله منع الأخذ بالشفعة في هذا بالشفعة في هذا البيع لأن الشفعة ما شرعت أصلاً إلا لدفع المضار التي تلحق بالشفيع ولا يسوغ التضار من دار للعبادة وفي القضاء بالشفعة في هذه الحالة ما ينافي طبيعة العقد وتقويت للأغراض المنشودة منه.

7 - يشترط في المسجد - على أرجح الأقوال في مذهب أبي حنيفة - خلوصه لله تعالى وانقطاع حق العباد عنه، بحيث إذا كان علواً تحته سفلى مملوك أو كان سفلاً فوقه علو مملوك لا يصير مسجداً لأنه لم يخلص لله لتعلق حقوق العباد به بغير الصلاة فيه ولأن في وجود مسكن أو مستغل فوقه أو تحته ما ينافي تعظيمه.

8 - الأماكن المخصصة للعبادة والبر والإحسان شرط اعتبارها من أملاك الدولة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن تكون في رعاية الحكومة تدير شؤونها وتقوم بالصرف عليها من أموال الدولة.

9 - لما كان قيام حق الشفيع في طلب الأخذ بالشفعة إنما ينشأ بالبيع مع قيام المسوغ، إلا أن العين المشفوعة لا تصير في ملك الشفيع - في غير حالة التراضي - إلا بالحكم النهائي القاضي بالشفعة بما لازمه أنه ما صارت العين المشفوعة مسجداً تسلمته وزارة الأوقاف لإدارة شؤونها قبل صدور الحكم النهائي المثبت للشفعة امتنع على الشفيع أخذها بالشفعة بعد أن خرجت من ملك العباد عموماً إلى ملك الله تعالى.

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون عليه الأول أقام الدعوى رقم 7265 سنة 1991 مدني الإسكندرية الابتدائية ضد الطاعن وباقي المطعون عليهم بطلب الحكم بأحقية في أخذ الأرض موضوع التداعي بالشفعة نظير الثمن المودع خزينة المحكمة وكل ما يترتب على ذلك من محو أي قيود سابقة والتسليم. وقال بياناً لذلك إنه علم أن المطعون عليه الثاني باع للطاعن هذه الأرض بالعقد العرفي المؤرخ 19/ 5 / 1980 لقاء ثمن مقداره 28320 جنية، ولأنه يمتلك الأرض المجاورة للأرض المشفوع فيها فضلاً عن أنه مالك على الشيوخ فيها فقد أعلنها برغبته في أخذها بالشفعة، وأودع الثمن خزينة المحكمة ثم أقام الدعوى نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره حكمت في 8 / 12 / 1994 ببطان إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة. استأنف المطعون عليه الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئناف رقم 133 سنة 51 ق وبتاريخ 15 / 6 / 1996 حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبأحقية المستأنف - المطعون عليه الأول - في أخذ عقار التداعي بالشفعة لقاء الثمن المودع خزينة المحكمة والتسليم، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدم المطعون عليه الأول مذكرة دفع فيها قبول الطعن لانقضاء مصلحة الطاعن، وقدم كل من المطعون عليهم الثالث والرابع والخامس مذكرة دفع فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة له. قدمت النيابة مذكرة ارتأت فيها عدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون عليهم المذكورين، ونقض الحكم المطعون فيه، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن مبنى الدفع المبدئي من المطعون عليه الأول بعدم قبول الطعن أن الطاعن وقد تمسك بأنه بني على أرض التداعي مسجداً تسلمته هيئة الأوقاف المصرية بما يخرجها عن ملكه فإن مصلحته في الطعن بالنقض تكون منعدمة.

وحيث إن هذا الدفع في غير محله، وذلك أنه يكفي لتوافر المصلحة في الطعن أن يكون الحكم المطعون فيه قد أضر بالطاعن، ولأن يكون طرفاً في الخصومة الصادر فيها الحكم المطعون فيه الذي قضي لخصمه بما طلب كله أو بعضه طالما لم يتخل عن منازعته حتى صدور الحكم المطعون فيه، ولا يحول دون قبول الطعن زوالها بعد ذلك. وإذ كان من مقتضى الأخذ بالشفعة - وفقاً لحكم المادة 945 من القانون المدني - حلول الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد البيع المشفوع فيه، ويتحمل المشتري فيها غرم الشفعة لخروجه من الصفقة عند إجابة الشفيع إلى طلبه، ولا تستقيم خصومة الشفة في جميع مراحلها ومنها الطعن بالنقض إلا باختصاص أطرافها الثلاثة - المشتري والبائع والشفيع - كيما يفصل في حلول الشفيع قبل البائع محل المشتري ولو كان العقار خرج عن ملك المشتري بأي وجه من وجوه التصرف، وكان الوقائع في الطعن أن المطعون عليه الأول اختصم الطاعن بصفته مشترياً للعقار المشفوع فيه، ونازع كل منهما الآخر في طلباته حتى صدور الحكم المطعون فيه ملزماً له بحلول المطعون عليه الأول محله في العقار موضوع الشفعة قبل المطعون عليه الثاني فإنه بذلك تتوافر للطاعن المصلحة المعتبرة قانوناً للطعن فيه، ولا يغير من هذا أن يكون الطاعن قد تصرف في العقار المشفوع فيه إذ لا ينال ذلك التصرف من صفته كمشتري له، ويكون هذا الدفع على غير سند. وحيث إن مبنى الدفع المبدئي بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون عليهم الثالث والرابع والخامس أنهم لم توجه إليهم طلبات ولم يقض لهم أو عليهم بشيء.

وحيث إن هذا الدفع لمن عدا المطعون عليه الخامس مردود ذلك أنه ولئن كان البين من الأوراق أن الطاعن اختصم المطعون عليه الثالث بصفته - وزير الأوقاف - لكي يقدم ما لديه من مستندات خاصة بالمسجد - الذي بناه الطاعن على الأرض المشفوع فيها - دون أن توجه إليه من الطاعن ثمة طلبات, كما لم توجه منه هو أي طلبات إلا أن أسباب الطعن - في شق منها - وفي خصوص تسلمه المسجد للأشراف عليه تعلقت به بما تتوافر للطاعن مصلحة جدية في اختصاصه ويكون خصماً حقيقياً في الدعوى ويضحى الدفع على غير أساس, وكان طلب المطعون عليه الأول محو ما تم من تسجيلات بشأن ارض التداعي إنما هو موجه إلى مصلحة الشهر العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعل المطعون عليه الرابع - وزير العدل بصفته خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن أما عن المطعون عليه الخامس بصفته فهو تابع للمطعون عليه الرابع ولا يمثل مصلحة الشهر العقاري أمام القضاء ومن ثم يكون اختصاصه في الطعن غير جائز, ويكون الدفع محله بالنسبة له. وحيث إن الطعن - فيما عدا ما سبق - استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما ينعاه الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال, وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الاستئناف بعدم جواز أخذ العقار بالشفعة استناداً إلى أنه تبرع بالمسجد الذي أقامه قربة لله وتسلمته وزارة الأوقاف للإشراف عليه فصار من المال العام قبل ثبوت الحق في الشفعة بحكم نهائي, وقدم المستندات المؤيدة لذلك, غير أن الحكم المطعون فيه أترح هذا الدفاع الجوهري وواجهه بما لا يصلح رداً عليه بقاله إنه قول غير صحيح, وأن المادة 946 من القانون المدني نظمت هذا الأمر الذي محله دعوى مستقلة عن الخصومة الماثلة, وأن الأرض المشفوع فيها لم تتوافر فيها أي حالة من الحالات التي لا يجوز أخذها بالشفعة المنصوص عليها في المادتين 939, 948 من القانون المذكور. هذا إلى أن الحكم أقام قضاءه على ما افترضه من أن أرض النزاع لم تبع لإقامة مسجد عليها بالمخالفة للثابت في الأوراق أن الأرض موضوع الشفعة صارت مسجداً بالفعل تسلمته وزارة الأوقاف ويقصده عباد الله للصلاة فيه وهو مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله, ذلك أن مناط الأخذ بالشفعة في جميع الأحوال ألا يقوم مانع من موانعها أو يتخلف شروط من شروطها أو يتحقق سبب من أسباب سقوطها, وإذا كان من موانع الأخذ بالشفعة وعلى ما أوردته المادة 939 من القانون المدني أنه لا يجوز الأخذ بالشفعة إذا كان العقار يبيع ليجعل محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة بما مفاده أن المشرع حافظاً منه وتقديراً لهذا الغرض الديني الذي تم البيع من أجله منع الأخذ بالشفعة في هذا البيع لأن الشفعة ما شرعت أصلاً إلا لدفع المضار التي تلحق بالشفيع ولا يسوغ التضرر من دار للعبادة وفي القضاء بالشفعة في هذه الحالة ما ينافي طبيعة العقد وتقويت للأغراض المنشودة منه. وإذا يشترط في المسجد - على أرجح الأقوال في مذهب أبي حنيفة - خلوصه لله تعالى وانقطاع حق العباد عنه, بحيث إذا كان علواً تحته سفلاً مملوك أو كان سفلاً فوقه علو مملوك لا يصير مسجداً لأنه لم يخلص لله لتعلق حقوق العباد به بغير الصلاة فيه ولأن في وجود مسكن أو مستغل فوقه أو تحته ما ينافي تعظيمه, كما أن شرط اعتبار الأماكن المخصصة للعبادة والبر والإحسان من أملاك الدولة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن تكون في رعاية الحكومة تدير شؤونها وتقوم بالصراف عليها من أموال الدولة, وكان قيام حق الشفيع في طلب الأخذ بالشفعة إنما ينشأ بالبيع مع قيام المسوغ, إلا

أن العين المشفوعة لا تصير في ملك الشفيع - في غير حالة التراضي - إلا بالحكم النهائي القاضي بالشفعة، بما لزمه أنه ما صارت العين المشفوعة مسجداً تسلمته وزارة الأوقاف لإدارة شئونها قبل صدور الحكم النهائي المثبت للشفعة امتنع على الشفيع أخذها بالشفعة بعد أن خرجت من ملك العباد عموماً إلى ملك الله تعالى. فإنه إذا ما ادعى الشفيع عدم صحة الغرض الذي تمسك به المشتري من أنه قصد من شرائه العقار المبيع جعله محلاً للعبادة - مسجداً - لمخالفته الحقيقة والواقع فإن عليه إثبات ذلك، لما كان ما تقدم وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاعه محل النعي وقدم ما يتساند إليه في أن العين المشفوعة مقام عليها مسجداً يقصده المصلون وتسلمته وزارة الأوقاف للإشراف عليه، وكان الحكم المطعون فيه قد واجه هذا الدفاع بأنه قول غير صحيح، ومردود عليه بأن المادة 946 من القانون المدني نظمت هذا الأمر، وأن الأرض لم تتوافر فيها أي حالة من الحالات المانعة من أخذها بالشفعة.... وأن الأرض لم تتبع لإقامة مسجد عليها.... على نحو ما سلف بيانه، وكان هذا الذي ذهب إليه الحكم المطعون فيه وأقام قضاءه عليه لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح رداً عليه وبه حجب الحكم نفسه عن التثبيت مما آلت إليه العين المشفوعة وبحث وتمحيص دفاع الطاعن الذي من شأنه لو أنه عنى ببحثه وتمحيصه وصح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

**صاحب الشأن الذي تأثر على طلبه استيفاء بيان لا يرى وجهاً له  
أو تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك. له أن يطلب من أمين  
مكتب الشهر العقاري إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقماً ووقتياً إلى  
أن يصدر قاضي الأمور الوقتية قراراً فيه. مادتان 35، 36 ق 114  
لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري المعدل بق 25 لسنة 1976.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 48 - ص 609

جلسة 5 من إبريل سنة 1997

برئاسة السيد المستشار/ د. رفعت محمد عبد المجيد نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/  
محمد خيرى الجندي، علي جمجوم، عبد المنعم دسوقي نواب رئيس المحكمة وأحمد الحسيني.

(118)

الطعن رقم 3592 لسنة 61 القضائية

شهر عقاري. استئناف. قاضي الأمور الوقتية. أمر وقتي.

صاحب الشأن الذي تأثر على طلبه استيفاء بيان لا يرى وجهاً له أو تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك.

له أن يطلب من أمين مكتب الشهر العقاري إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقماً وقتياً إلى أن يصدر قاضي الأمور الوقتية قراراً فيه. مادتان 35، 36 ق 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري المعدل بق 25 لسنة 1976. القرار الصادر منه لا يعد من الأحكام التي تصدر بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى التي تجيز المادة 221 من قانون المرافعات المعدلة بق 23 لسنة 1992 استئنافاً.

مفاد المادتين 35، 36 من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون 25 لسنة 1976 أن لصاحب الشأن الذي تأثر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له، أو تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك أن يطلب إلى أمين مكتب الشهر العقاري إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقماً وقتياً إلى أن يقول قاضي الأمور الوقتية كلمته فيه، إما بإبقاء الرقم الوقتي أو بإلغاء بقرار نهائي غير قابل للطعن يحسم به جميع أوجه الخلاف القائمة بين صاحب الشأن وبين مصلحة الشهر العقاري حسماً مؤقتاً واجب النفاذ، لا يمس أصل الحق، ولا يحوز حجية أمام قضاء الموضوع، وذلك بما قرره المشرع من وجوب التأشير بمضمون هذا القرار وتاريخه في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس منذ صدوره بغية استمرار أعمال القيد والشهر بهذا القرار الوقتي دون إبطاء والحيلولة دون إطالة أمد المنازعة في أمر مآله إلى قضاء الموضوع الذي يستقر بحكمه ذلك الخلاف وكان القرار الصادر من قاضي الأمور الوقتية على هذا النحو لا يعد من الأحكام التي تصدر بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى التي تجيز المادة 221 من قانون المرافعات المعدلة بالقانون 23 لسنة 1992 استئنافاً.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول بصفته كان قد تقدم بطلب إلى السيد/ رئيس محكمة الجيزة الابتدائية بصفته قاضياً للأمر الوقتية قيد برقم 445 لسنة 1987 وقتي الجيزة طالباً بإصدار قراره بإلغاء رقم الشهر المؤقت 2004 الصادر من أمين الشهر العقاري بتاريخ 20/ 8 / 1987، وبتاريخ 29 / 3 / 1988 صدر الأمر للمطعون ضده الأول بطلباته. استأنف الطاعن هذا الأمر بالاستئناف رقم 6498 لسنة 105 ق القاهرة، وبتاريخ 8 / 5 / 1991 حكمت المحكمة بعدم جواز الاستئناف - طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن حاصل أسباب الطعن أن الحكم المطعون فيه خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ذلك أنه قضى بعدم جواز استئناف القرار الصادر من قاضي الأمور الوقتية بإلغاء الرقم الوقتي وفقاً لحكم المادة 35 من القانون رقم 114 لسنة 1946 المعدل بالقانون 25 لسنة 1976 لنهايته، في حين أن هذه النهاية قد ألغيت



بما تضمنته المادة 221 من قانون المرافعات من أحكام تجيز استئناف القرارات القضائية النهائية متى وقعت باطلاً بشرط سداد الكفالة، فحجب الحكم بذلك نفسه عن بحث أسباب البطلان التي شابت القرار المطعون عليه بالاستئناف، هذا إلى أن النهائية التي نصت عليها المادة 35 سألقة الذكر قد جاءت مخالفة لأحكام المادة 68 / 1، 2 من الدستور والتي تحظر النص في القوانين على تحصين أي عمل من رقابة القضاء وهو ما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن النعي غير سديد ذلك أن النص في المادة 35 من القانون 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون 25 لسنة 1976 على أن "لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له ولمن تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك أن يتقدم بالمرحور نفسه أو بالمرحور مصحوباً بالقائمة على حسب الأحوال وذلك خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط إليه ويطلب إلى أمين المكتب إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقماً ووقتياً بعد أداء الرسم وتوثيق المحرر أو التصديق على التوقيعات فيه إن كان من المحررات العرفية وبعد إيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المحرر على ألا يزيد مقدار هذه الكفالة على عشرة جنيهات، ويجب أن يبين في الطلب الأسباب التي يستند إليها الطالب وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب إعطاء المحرر أو القائمة رقماً ووقتياً في دفتر الشهر المشار إليه في المادة 31 ودفاتر الفهارس وأن يرفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها ويصدر القاضي بعد سماع إيضاحات صاحب الشأن ومكتب الشهر العقاري قراراً مسبباً خلال أسبوع من رفع الأمر إليه بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعاً لتحقيق وتخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائياً، والنص في المادة 36 منه على أنه "إذا صدر قرار القاضي بإبقاء الرقم الوقتي وجب التأشير بذلك في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس واتخاذ باقي الإجراءات وعلى الأخص ما يتعلق منها بالتصوير وإذا صدر القرار بإلغاء الرقم الوقتي وجب التأشير بذلك في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس.... ويرد المحرر والقائمة لصاحب الشأن بعد التأشير عليهما بمضمون القرار وتاريخه"، مفاده أن لصاحب الشأن الذي تأشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له، أو تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك أن يطلب إلى أمين مكتب الشهر العقاري إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقماً ووقتياً إلى أن يقول قاضي الأمور الوقتية كلمته فيه، إما بإبقاء الرقم الوقتي أو بإلغائه بقرار نهائي غير قابل للطعون يحسم به جميع أوجه الخلاف القائمة بين صاحب الشأن وبين مصلحة الشهر العقاري حسماً مؤقتاً واجب النفاذ لا يمس أصل الحق ولا يحوز حجية أمام قضاء الموضوع، وذلك بما قرره المشرع من وجوب التأشير بمضمون هذا القرار وتاريخه في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس منذ صدوره بغية استمرار أعمال القيد والشهر بهذا القرار الوقتي دون إبطاء والحيلولة دون إطالة أمد المنازعة في أمر ماله إلى قضاء الموضوع الذي يستقر بحكمه ذلك الخلاف وكان القرار الصادر من قاضي الأمور الوقتية على هذا النحو لا يعد من الأحكام التي تصدر بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى التي تجيز المادة 221 من قانون المرافعات المعدلة بالقانون 23 لسنة 1992 استئنافها، إذ خلت الأوراق من أسبقية تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بعدم دستورية المادة 35 من القانون 114 لسنة 1946 فإنه لا يقبل منه تعييب حكمها بشأنه أمام محكمة النقض، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم جواز استئناف القرار الصادر من قاضي الأمور الوقتية بإلغاء الرقم الوقتي محل النزاع يكون قد التزم صحيح القانون ويضحى النعي عليه بأسباب الطعن على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

**عقد البيع. ماهيته. عقد رضائي يتم وينتج أثاره بمجرد توافق الطرفين. اشترط قانون المرور التصديق بمعرفة مكاتب التوثيق على توقيع البائع على عقد شراء السيارة كضرورة لنقل ترخيص تسييرها باسم المشتري الجديد لا يغير من طبيعته. علة ذلك . التصديق شرط لقبول المحرر كوسيلة من وسائل إثبات ملكية السيارة. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 48 - ص 358

جلسة 27 من فبراير سنة 1997

برئاسة السيد المستشار/ محمد أمين طوموم نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد المنعم أحمد إبراهيم نائب رئيس المحكمة، صلاح سعداوي سعد، عبد المنعم مندور علما ونعيم عبد الغفار العتريس.

(70)  
الطعن رقم 2593 لسنة 58 القضائية

(1) ضرائب "الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية: وعائها".

السيارة الأجرة المستغلة استغلالاً تجارياً. اعتبارها منشأة تجارية يخضع إيرادها لضريبة الأرباح التجارية والصناعية.

(2، 3) ضرائب "الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية: استحقاتها". بيع. عقد. شهر عقاري.  
(2) الواقعة المنشئة لضريبة الأرباح التجارية والصناعية، هي تحقيق الممول في نهاية السنة الضريبية أرباحاً فعلية نتيجة العمليات التي يباشرها.

(3) عقد البيع. ماهيته. عقد رضائي يتم وينتج أثاره بمجرد توافق الطرفين. اشترط قانون المرور التصديق بمعرفة مكاتب التوثيق على توقيع البائع على عقد شراء السيارة كضرورة لنقل ترخيص تسييرها باسم

المشتري الجديد. لا يغير من طبيعته. علة ذلك . التصديق شرط لقبول المحرر كوسيلة من وسائل إثبات ملكية السيارة الواردة بالمادة 227 من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور. تشغيل المشتري السيارة بعد انتقال حيازتها إليه بتمام البيع وحصوله على أرباحها يتوافر به تحقق الواقعة المنشئة للضريبة وهي تحقق الربح سواء تم التصديق على توقيع البائع أو لا. علة ذلك.

1- المقرر- في قضاء هذه المحكمة - أن السيارة الأجرة التي تستغل استغلالاً تجارياً تعتبر في حكم القانون الضريبي منشأة تجارية يخضع إيرادها لضريبة الأرباح التجارية والصناعية

2 - أن الواقعة المنشئة لهذه الضريبة هي تحقيق الممول أرباحاً فعلية نتيجة العمليات التي يبائسها في نهاية السنة الضريبية.

3 - أن اشتراط التصديق بمعرفة أحد مكاتب التوثيق على توقيع البائع على المحرر المتضمن عقد شراء السيارة كضرورة لنقل ترخيص تسيير السيارة باسم المشتري الجديد وفقاً لقانون المرور الصادر بالقانون رقم 66 لسنة 1973 ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الداخلية رقم 291 لسنة 1974 - المنطبق على واقعة الدعوى - لا يغير من طبيعة عقد البيع من حيث إنه عقد من عقود التراضي التي تتم وتنتج آثارها بمجرد توافق الطرفين والتصديق ليس إلا شرطاً لقبول المحرر كوسيلة من وسائل إثبات ملكية السيارة الواردة بالمادة 227 من اللائحة المذكورة، وعدم إجرائه لا ينال من حدوث البيع وانتقال السيارة بتمامه إلى حيازة المشتري الذي له حق تشغيلها والحصول على أرباحها بما تتوافر به تحقق الواقعة المنشئة للضريبة وهي تحقيق الربح سواء تم التصديق على توقيع البائع ونقل ترخيص تسيير السيارة إلى المشتري الجديد من عدمه لأن العبرة في شئون الضرائب هي بواقع الأمر.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على المصلحة الطاعنة الدعوى رقم 231 لسنة 1984 مركز ميث غمر الجزئية بطلب الحكم بعدم الاعتراف بالحجز الإداري الذي أوقعته على منقولاته بتاريخ 18 / 3 / 1982 وفاءً لمبلغ 521.721 جنيه قيمة ما تطالبه به من ضريبة عن نشاطه التجاري "استغلال سيارة نصف نقل" خلال عام 1979 وبراءة ذمته من هذا المبلغ تأسيساً على أن هذه السيارة غير مملوكة له ومقيدة بسجلات إدارة المرور باسم آخر. وفي 3 / 12 / 1985 أجابت المحكمة المطعون ضده الأول إلى طلباته. استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم 29 لسنة 38 ق أمام محكمة استئناف المنصورة التي قضت بتاريخ 7 / 4 / 1988 بتأييد

الحكم المستأنف. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم. وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه إذ أقام قضاء ببراءة ذمة المطعون ضده الأول من الضريبة المطالب بها عن نشاطه في استغلال السيارة محل النزاع خلال عام 1979 استناداً إلى تراخي نقل ترخيص تسييرها في سجلات إدارة المرور إلى اسمه إلى ما بعد سنة المحاسبة مهدرًا بذلك دلالة العقد العرفي المؤرخ 19/1/1979- الذي قدمه أمام محكمة الاستئناف - والثابت به شرائه تلك السيارة وبالتالي انتقال ملكيتها إليه والحق في استغلالها منذ ذلك التاريخ ومن ثم استحقاق الضريبة موضوع المطالبة بصرف النظر عن تسجيل البيع وما يليه من نقل الترخيص من عدمه. وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أن السيارة التي تستغل استغلالاً تجارياً تعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - في حكم القانون الضريبي منشأة تجارية يخضع إيرادها لضريبة الأرباح التجارية والصناعية، وأن الواقعة المنشئة لهذه الضريبة هي تحقيق الممول أرباحاً فعلية نتيجة العمليات التي يباشرها في نهاية السنة الضريبية وأن اشتراط التصديق بمعرفة أحد مكاتب التوثيق على توقيع البائع على المحرر المتضمن عقد شراء السيارة كضرورة لنقل ترخيص تسيير السيارة باسم المشتري الجديد وفقاً لقانون المرور الصادر بالقانون رقم 66 لسنة 1973 ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الداخلية رقم 291 لسنة 1974 - المنطبقة على واقعة الدعوى - لا يغير من طبيعة عقد البيع من حيث إنه عقد من عقود التراضي التي تتم وتنتج آثارها بمجرد توافق الطرفين والتصديق ليس إلا شرطاً لقبول المحرر كوسيلة من وسائل إثبات ملكية السيارة الواردة بالمادة 227 من اللائحة المذكورة وعدم إجرائه لا ينال من حدوث البيع وانتقال السيارة بتمامه إلى حيازة المشتري الذي له حق تشغيلها والحصول على أرباحها بما يتوافر به تحقق الواقعة المنشئة للضريبة وهي تحقيق الربح سواء تم التصديق على توقيع البائع ونقل ترخيص تسيير السيارة إلى المشتري الجديد من عدمه لأن العبرة في شئون الضرائب هي بواقع الأمر وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى في قضائه على أن نقل ترخيص السيارة لم يتم إلا في 5/9/1983 ورتب على ذلك عدم مسؤولية المطعون ضده الأول عن الضرائب المستحقة قبل هذا التاريخ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه.

**حق السلطة التنفيذية في إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها أو استحداث ما من شأنه مخالفة غرض الشارع.**  
**الحكم كاملاً**

## جلسة 30 من يونيه سنة 1996

برئاسة السيد المستشار/ محمد فتحي الجمهودي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/  
مصطفى حسيب، أحمد خيرى، خيرى فخري نواب رئيس المحكمة وحامد مكي.

(198)

### الظعن رقم 1187 لسنة 60 القضائية

(2،1) شهر عقاري. رسوم. قانون "اللوائح والقرارات". قرار إداري.

(1) حق السلطة التنفيذية في إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها أو استحداث ما من شأنه مخالفة غرض الشارع. خروج القرار أو اللائحة عن هذا النطاق التشريعي. أثره. انعدامه قانوناً. للقضاء العادي عدم الاعتداد به في مقام تطبيق القانون الذي صدر القرار تنفيذاً له.

(2) قواعد تقدير رسوم التوثيق والشهر وإعادة التقدير بعد الشهر والجهة المنوط بها إصدار أمر التقدير التكميلي للرسوم وطريقة التظلم منه. م 21، 26 ق 70 لسنة 1964. قواعد تنظيمية مجردة. قرار وزير العدل رقم 3422 لسنة 1987. ليس بلائحة تنفيذية للقانونين رقمي 5 لسنة 1964 و 70 لسنة 1964 رغم استناده إليهما في صدوره. عدم تضمنه نسخاً للقواعد المقررة بالقانون الأخير أو ترتيب جزاء على مخالفتها. اعتباره تعليمات إدارية ليس لها القوة الملزمة. عدم نزوله منزلة التشريع ليس من شأنه تعطيل تنفيذ القانون.

(3) دعوى "الطلبات في الدعوى".

العبرة في تحديد الطلبات في الدعوى بالطلب الختامي. المقصود بالطلب. ما يقدمه المدعي إلى المحكمة بقصد الحكم له بحق يدعيه قبل المدعي عليه. ما يطرحه في دعواه من وقائع وأسانيد لتأييد طلبه. اعتباره وسيلة دفاع.

1 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن من حق السلطة التنفيذية، طبقاً للمبادئ الدستورية المتواضع عليها، إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها أو استحداث ما من شأنه مخالفة غرض الشارع وهو ما يطلق عليه لائحة أو قرار وأن معنى هذا الحق ليس نزولاً من السلطة التشريعية عن سلطتها في سن القوانين إلى السلطة التنفيذية بل هو دعوة لهذه السلطة

لاستعمال حقها في وضع القواعد التفصيلية اللازمة لتنفيذها - فإذا بان أن هذا القرار أو تلك اللائحة قد خرج عن هذا النطاق التشريعي أصبح معدوم الأثر قانوناً ويكون للقضاء العادي ألا يعتد به في مقام تطبيق القانون الذي صدر القرار تنفيذاً له.

2 - مفاد نص المادتين 21, 26 من قانون رسوم التوثيق والشهر رقم 70 لسنة 1964 أن المشرع قد وضع القواعد العامة في شأن تقدير رسوم الشهر والأسس التي يقوم عليها هذا التقدير وحق المصلحة في إعادة التقدير بعد الشهر والجهة المنوط بها إصدار أمر التقدير التكميلي للرسوم وطريقة التظلم منه وهي قواعد تنظيمية مجردة في حين أن قرار وزير العدل رقم 3422 لسنة 1987 وإن كان قد نص في ديباجته أنه يستند في إصداره إلى القانون رقم 5 لسنة 1964 والقانون رقم 70 لسنة 1964 إلا أنه ليس بلائحة تنفيذية لأي من هذين القانونين وإنما تضمنت بنوده تعليمات إدارية اقتضتها ظروف العمل فيما يتعلق بتقدير الرسوم دون أن تتضمن نسخاً للقواعد المقررة أصلاً في مواد القانون رقم 70 لسنة 1964 أو ترتيب أي جزء على مخالفتها ومن ثم فهو لا يعد أن يكون عملاً إدارياً بتعليمات إدارية ليس لها القوة الملزمة ولا تنزل منزلة التشريع حتى لا يكون من شأنها التعويل عليها تعطيل تنفيذ القانون المشار إليها وإنما يكون ذلك القانون هو الواجب التطبيق باعتباره أصلاً دون اعتداد بهذا القرار.

2 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن العبرة في طلبات الخصوم في الدعوى هي بما يطلبونه على وجه صريح جازم وأن الطلبات التي تتقيد بها المحكمة هي الطلبات الختامية عند قفل باب المرافعة فيها وليس بما يكون قد ورد بصحيفة افتتاحها ويقصد بالطلب ما يقدم من المدعي إلى المحكمة بقصد الحكم له بحق يدعيه قبل المدعي عليه أما وسائل الدفاع فهي مجموعة الوقائع والأسانيد التي يستند إليها المدعي لتأييد طلبه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالإسكندرية أصدر أمراً بتقدير مبلغ 1815.200 جنيه رسوماً تكميلية عن المحرر المشهر برقم 1340 سنة 1983 إسكندرية وأعلن للطاعن في 2 / 1 / 1988 فتظلم منه بالدعوى رقم 177 لسنة 1988 مدني الإسكندرية الابتدائية طالباً بإلغاء تأسيساً على سابقة تحصيل الرسوم الحقيقية طبقاً للثمن المسمى بالمحرر والذي يمثل الواقع وذلك عند شهره، وبجلسة 19 / 6 / 1988 عدل الطاعن طلباته في الدعوى إلى الحكم ببطلان أمر التقدير المتظلم منه وعدم الاعتداد به لمخالفته قرار وير العدل رقم 3422 لسنة 1987 والمعمول به اعتباراً من 1 / 8 / 1987، حكمت المحكمة في 29 / 1 / 1989 برفض الدعوى استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئناف رقم 378 سنة 45 ق، وبتاريخ 10 / 1 / 1990 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق

النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين يعني الطاعن بأولهما على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون إذ أقام قضاءه برفض طلبه بطلان أمر التقدير المتظلم منه على ما أورده من أن مخالفة قرار وزير العدل لا تبطل الأمر لأن هذا القرار تنظيمي فلا سند لهذا الطلب من القانون في حين أن القرار المذكور تضمن إجراءات ألزم مصلحة الشهر العقاري بإتباعها بالنسبة لأوامر التقدير التي لم تعلن قبل 1/8/1987، كما وأن نصوصه أمره يترتب على مخالفتها البطلان وإن لم ينص صراحة على ذلك ما دام أنه قد أضر به وهو ما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن من حق السلطة التنفيذية طبقاً للمبادئ الدستورية المتواضع عليها - إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها أو استحداث ما من شأنه مخالفة غرض الشارع وهو ما يطلق عليه لائحة أو قرار وأن معنى هذا الحق ليس نزولاً من السلطة التشريعية عن سلطتها في سن القوانين إلى السلطة التنفيذية بل هو دعوة لهذه السلطة لاستعمال حقها في وضع القواعد التفصيلية اللازمة لتنفيذ القوانين دون أن تزيد عليها شيئاً جديداً أو تعدل فيها أو تعطل تنفيذها أو أن تعفي من هذا التنفيذ، فإذا بان أن هذا القرار أو تلك اللائحة قد خرج عن هذا النطاق التشريعي أصبح معدوم الأثر قانوناً ويكون للقضاء العادي ألا يعتد به في مقام تطبيق القانون الذي صدر القرار تنفيذاً له. لما كان ذلك وكان مفاد نص المادتين 21، 26 من قانون رسوم التوثيق والشهر رقم 70 لسنة 1964 أن المشرع قد وضع القواعد العامة في شأن تقدير رسوم الشهر والأسس التي يقوم عليها هذا التقدير وحق المصلحة في إعادة التقدير بعد الشهر والجهة المنوط بها إصدار أمر التقدير التكميلي للرسوم وطريقة التظلم منه وهي قواعد تنظيمية مجردة في حين أن قرار وزير العدل رقم 3422 لسنة 1987 وإن كان قد نص في ديباجته أنه يستند في إصداره إلى القانون رقم 5 لسنة 1964 والقانون رقم 70 لسنة 1964 إلا أنه ليس بلائحة تنفيذية لأي من هذين القانونين وإنما تضمنت بنوده تعليمات إدارية اقتضتها ظروف العمل فيما يتعلق بتقدير الرسوم دون أن تتضمن نسخاً للقواعد المقررة أصلاً في مواد القانون رقم 70 لسنة 1964 أو ترتيب أي جزاء على مخالفتها ومن ثم فهو لا يعد أن يكون عملاً إدارياً بتعليمات إدارية ليس لها القوة الملزمة ولا تنزل منزلة التشريع حتى لا يكون من شأن التعويل عليها تعطيل تنفيذ القانون المشار إليه وإنما يكون ذلك القانون هو الواجب التطبيق باعتباره أصلاً دون اعتداد بهذا القرار وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وخلص في قضائه إلى رفض طلب الطاعن بطلان أمر التقدير المتظلم منه بزعم مخالفته لقرار وزير العدل المشار إليه وأقام هذا القضاء على أن ذلك القرار تنظيمي ولا يخرج عن كونه تضمن تعليمات إدارية لا ترقى إلى مرتبة التشريع فإنه لا يكون قد خالف القانون ويضحى هذا النعي على غير أساس.

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت بالأوراق والفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك يقول أن الدعوى أقيمت منه بطلب إلغاء أمر التقدير المتظلم منه للأسباب التي بينها بتقرير التظلم وأن طلب بطلان هذا الأمر لمخالفته قرار وزير العدل هو أحد عناصر الدفاع في

الدعوى وتعديلاً للطلبات بالإضافة دون أن يتنازل عن الطلب الأصلي وإذا اعتبر الحكم المطعون فيه أن طلب البطلان هو الطلب الختامي في الدعوى فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن العبرة في طلبات الخصوم في الدعوى هي بما يطلبونه على وجه صريح جازم وأن الطلبات التي تتقيد بها المحكمة هي الطلبات الختامية عند قفل باب المرافعة فيها وليس بما يكون قد ورد بصحيفة افتتاحها ويقصد بالطلب ما يقدم من المدعي إلى المحكمة بقصد الحكم له بحق يدعيه قبل المدعي عليه أما وسائل الدفاع فهي مجموعة الوقائع والأسانيد التي يستند إليها المدعي لتأييد طلبه. لما كان ذلك وكان الطاعن قد حدد طلباته أمام محكمة أول درجة على النحو الثابت بمحضر جلسة 19/6/1988 تحديداً ووضوحاً فطلب الحكم ببطلان أمر التقدير موضوع النزاع وعدم الاعتداد به لمخالفته قرار وزير العدل رقم 3422 لسنة 1987 وتم ذلك في مواجهة الحاضر عن المطعون عليهما فإن هذا الطلب هو الذي يعد مطروحاً على المحكمة باعتباره الطلب الختامي فيها وليس وسيلة دفاع يساند بها طلبه الذي تنازله عنه وكان وارداً بصحيفة التظلم وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن الطلب الوارد بصحيفة التظلم لم يعد مطروحاً على محكمة أول درجة بعد أن عدل عنه الطاعن إلى طلبه الثابت بمحضر جلسة يوم 19/6/1988 والتفت عن بحثه باعتباره خارجاً عن نطاق الدعوى فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويضحى النعي على غير أساس. وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **اختصاص مكاتب الشهر العقاري دون غيرها بتسجيل التصرفات المتعلقة بالوقف والوصية، اعتباراً من 1/1/1947. المواد 1، 4، 5، 9 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري. مخالفة الحكم فيه ذلك. خطأ في تطبيق القانون. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 47 - ص 875

جلسة 27 من مايو سنة 1996

برئاسة السيد المستشار/ محمد مصباح شراييه نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ سعيد غرياني، حسين السيد متولي، عبد الحميد الحفاوي نواب رئيس المحكمة وعبد الجواد موسى.

(165)

الطعن رقم 2044 لسنة 61 القضائية "أحوال شخصية"

(1) نقض "الخصوم في الطعن".

الطعن بالنقض. عدم قبول اختصاص من لم يكن خصماً حقيقياً في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه.

(2) أحوال شخصية "وقف، وصية". قانون شهر عقاري. تسجيل. حكم.



اختصاص مكاتب الشهر العقاري دون غيرها بتسجيل التصرفات المتعلقة بالوقف والوصية، اعتباراً من 1/1/1947. المواد 1، 4، 5/1، 9 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري. مخالفة الحكم فيه ذلك. خطأ في تطبيق القانون.

1 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يكفي فيمن يختصم في الطعن أن يكون طرفاً في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه، بل يجب أن يكون خصماً حقيقياً وجهت إليه طلبات من خصمه أو وجه هو طلبات إليه، وأنه بقى على منازعته معه ولم يتخل عنها حتى صدور الحكم في الدعوى.

2 - مفاد نصوص المواد الأولى والرابعة والفقرة (1) من المادة الخامسة والمادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 أن المشرع وحد في قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946، جهات الشهر في جهة واحدة هي مكاتب الشهر العقاري، وألغى الجهات المتعددة التي كان الشهر يتم فيها، ومنها أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية، ومنذ العمل بهذا القانون في أول يناير سنة 1947 أصبح تسجيل التصرفات المتعلقة بالوقف والوصية أمام مكاتب الشهر العقاري دون غيرها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان الوقف لعدم الإشهاد عليه أمام رئيس المحكمة الابتدائية الشرعية ولم يعتد بشهره بمكتب الشهر العقاري... فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم 3312 لسنة 1985 مدني كلي الإسكندرية على الطاعنة وباقي المطعون ضدهم بطلب الحكم أولاً: ببطلان الوقف الصادر به إشهاد الوقف المسجل برقم 1318 لسنة 1978 توثيق الإسكندرية بتاريخ 20/3/1978 من والده..... والمتضمن وقف كامل أرض ومباني العقار الموضح به لصالح الطاعنة، ثانياً: بتثبيت ملكيته لحصة مقدارها 21 ط من 24 ط تمثل كامل أرض وبناء العقار المذكور والتسليم في مواجهة المطعون ضدهما الرابع والخامسة، وقال في بيان ذلك أن والده أوقف العقار المذكور لصالح الطاعنة بموجب إشهاد الوقف المشار إليه، وإذ لم يصدر هذا التصرف أمام رئيس المحكمة الابتدائية للأحوال الشخصية ولم يقيد في دفاترها طبقاً لنص المادتين الأولى والثانية من القانون رقم 48 لسنة 1946 فإنه يكون معدوماً لافتقاده شرطاً من شروط انعقاده وصحته، وتظل ملكية العقار محل الوقف للواقف وتنتقل من بعده لورثته وهما ابنه المطعون ضده الأول وزوجته..... مورثة المطعون ضدهما الرابع والخامس وأخرى "....."، ومن ثم أقام الدعوى، بتاريخ 15/4/1986 حكمت المحكمة برفض الدعوى، استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم 911 لسنة 42 ق الإسكندرية، وبتاريخ 7/5/1988 قضت المحكمة ببطلان الحكم المستأنف وحددت جلسة لنظر الموضوع، وبعد أن تدخلت النيابة العامة في الدعوى، قضت المحكمة بتاريخ 6/12/1991 ببطلان الوقف الصادر به الإشهاد المسجل برقم 1318 لسنة 1978 توثيق الإسكندرية في 20/3/1978 وبنيت ملكية المطعون ضده الأول لحصته الميراثية في عقار النزاع والتسليم، طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت

النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بعدم قبول الطعن لمن عدا المطعون ضده الأول ورفضه موضوعاً، عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة أن المطعون ضدهم عدا الأول لم توجه إليهم طلبات ولم ينازعوا خصمهم في طلباته فلا يعدوا بذلك خصوماً حقيقيين وبالتالي لا يقبل توجيه الطعن إليهم. وحيث إن الدفع سديد ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لا يكفي فيمن يختصم في الطعن أن يكون طرفاً في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه، بل يجب أن يكون خصماً حقيقياً وجهت إليه طلبات من خصمه أو وجه هو طلبات إليه، وأنه بقي على منازعته معه ولم يتخل عنها حتى صدور الحكم في الدعوى وإذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضدهم عدا الأول قد وقفوا من الخصومة موقفاً سلبياً ولم يوجهوا للطاعن أية طلبات، ولم يكن للأخير أية طلبات قبلهم، ولم يقض لهم أو عليهم بشيء فمن ثم يكون اختصاصهم في الطعن على غير أساس بما يتعين معه عدم قبوله بالنسبة لهم. وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية بالنسبة للمطعون ضده الأول.

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، وفي بيان ذلك تقول، أن الوقف كان يسجل بالمحاكم الشرعية قبل نفاذ القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري إلا أنه منذ نفاذ هذا القانون أصبح واجب التسجيل بالشهر العقاري كسائر التصرفات الواقعة على العقار، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان الوقف لعدم الإشهاد عليه أمام المحكمة الابتدائية في حين أن اختصاص هذه المحكمة بتسجيل إسهاد الوقف لم يعد قائماً فإن الحكم يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد ذلك أن النص في المادة الأولى من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 المعمول به اعتباراً من أول يناير سنة 1947 على أن "ينشأ في المديرية والمحافظات مكاتب للشهر العقاري تتولى شهر المحررات التي تقضي القوانين بتسجيلها أو بقيدها. وتتبع هذه المكاتب وزارة العدل..."، وفي المادة الرابعة منه على أن "تلغى أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية وتحل محلها مكاتب الشهر العقاري ويحال ما بهذه الأقلام وما بمصلحة المساحة من السجلات والفهارس وغير ذلك من الوثائق الخاصة بشهر المحررات إلى هذه المكاتب" وفي الفقرة (1) من المادة الخامسة منه على أن "يختص كل مكتب من مكاتب الشهر العقاري دون غيره بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه"، وفي المادة التاسعة منه على أن "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية..."، مفاده أن المشرع وحد في قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946، جهات الشهر في جهة واحدة هي مكاتب الشهر العقاري، وألغى الجهات المتعددة التي كان الشهر يتم فيها، ومنها أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية، ومنذ العمل بهذا القانون في أول يناير سنة 1947 أصبح تسجيل التصرفات المتعلقة بالوقف والوصية أمام مكاتب الشهر العقاري دون غيرها، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان الوقف لعدم الإشهاد عليه أمام رئيس المحكمة الابتدائية الشرعية ولم يعتد بشهره بمكتب الشهر العقاري بالإسكندرية برقم 1318 لسنة 1978 فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه على أن يكون مع النقص الإحالة دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

# إجراء المفاضلة عند تزامم المشترين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر . الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 46 - ص 791

جلسة 21 من مايو سنة 1995

برئاسة السيد المستشار/ محمد فتحي الجمهودي - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ إبراهيم الطويلة، أحمد علي خيرى، محمد عبد المنعم إبراهيم وحسين نعمان - نواب رئيس المحكمة.

(156)

الطعن رقم 508 لسنة 57 القضائية

(1) تسجيل "تسجيل التصرفات الناقلة للملكية" "تسجيل عقد البيع" "المفاضلة عند تزامم المشترين" "الأسبقية في التسجيل". شهر عقاري. بيع. ملكية.

إجراء المفاضلة عند تزامم المشترين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله. أسبقية تقديم الطلب لجهة الشهر لا أثر لها. ادعاء حصول التسجيل السابق نتيجة غش أو تواطؤ بين من تم لصالحه وبين موظف الشهر العقاري المختص. عدم مراعاة المواعيد والإجراءات المنصوص عليها في المادتين 33، 34 من القانون 114 لسنة 1946. لا يترتب عليه بطلان الشهر. (2) محكمة الموضوع "مسائل الواقع" "سلطتها في تقدير الأدلة". نقض "رقابة محكمة النقض". مسئولية.

محكمة الموضوع. سلطتها في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة إليها والأخذ بما تظمنن إليه منها واستخلاص الخطأ الموجب للمسئولية والضرر وعلاقة السببية بينهما دون رقابة عليها من محكمة النقض طالما جاء استخلاصها سائغاً.

(3) محكمة الموضوع. حكم "عيوب التدليل. ما لا يعد قصوراً".

التفات محكمة الموضوع عن دفاع لا يستند إلى أساس أو لم يقترن به دليل يثبت. لا عيب.

1 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ويترتب على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير مما مفاده إجراء المفاضلة عند تراحم المشتريين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التذليل أو التواطؤ، طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب ببطله، ولا يغير من ذلك أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على أسبقية في تقديم طلبه لجهة الشهر العقاري، إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لصاحب التسجيل السابق، كما أنه لا يغير من هذا النظر القول بأن التسجيل السابق كان نتيجة غش أو تواطؤ بين من تم التسجيل لصالحه وبين الموظف الذي أجراه بمصلحة الشهر العقاري بعدم مراعاته المواعيد والإجراءات التي تقضي بها المادتان 33, 34 من قانون الشهر العقاري إذ لم يرتب الشارع بطلان الشهر على مخالفتها ومن ثم فإن الأفضلية تكون لمن سبق في تسجيل التصرف الصادر له ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق.

2- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة إليها والموازنة بينها والأخذ بما تطمئن إليه منها وإطراح ما عداه واستخلاص الخطأ الموجب للمسئولية والضرر- وعلاقة السببية بينهما ولا رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض طالما جاء استخلاصها سائغاً فحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب تكفي لحمله.

3 - محكمة الموضوع لا عليها إن هي التفتت عن دفاع لا يستند إلى أساس أو لم يقترن به دليل يثبتته.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 11607 سنة 1983 مدني شمال القاهرة الابتدائية ضد المطعون عليهم بطلب الحكم أصلياً بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 14 / 6 / 1954, احتياطياً بصحة ونفاذ ذلك العقد عن حصة قدرها 16 ط من 24 ط شيوعاً في العقار موضوع التداوي والتسليم وشطب التسجيلات الموقعة من المطعون عليه الرابع عشر على هذا العقار، وإلزام المطعون عليهم الرابع عشر والسادس عشر والسابع عشر والثامن عشر بأن يدفعوا مبلغ خمسين ألف جنيه تعويضاً، وقال بياناً لدعواه إنه بموجب العقد سالف الإشارة اشترى من المطعون عليهم الثلاثة الأول والمرحوم/ ..... "مورث" المطعون عليهم من الرابع حتى السادسة عن نفسها وبصفتها والطعون عليهم من السابعة حتى الثالث عشر المنزل المبين بالصحيفة لقاء ثمن مقداره

خمسة ألف جنيه، وتقدم لمأمورية الشهر العقاري بروض الفرج بالطلب رقم 3 لسنة 1978 لإعطائه كشف تحديد عنه، وكان المطعون عليه الرابع عشر قد تقدم بدوره لذات المأمورية بطلب لاحق قيد برقم 156 لسنة 1978 عن ذات العقار إلا أن هذه المأمورية لم تلتزم القانون وأسقطت أسبقية طلبه دون إخطاره بعدم استيفائه كافة البيانات اللازمة وأعطت للمطعون عليه الرابع عشر دون حق كشف تحديد عن حصة قدرها 8 ط من 24 ط مشاعاً في عقار النزاع فتمكن بذلك من الحصول على أسبقية تسجيل عريضة دعواه وأسبقية تسجيل عقده، رغم سوء نيته وعلمه بسبق شرائه العقار وهو ما يترتب عليه بطلان البيع الصادر له من نفس البائعين ومسئوليته مع المطعون عليهم سألقي الذكر عن الأضرار التي لحقت من جراء ذلك والتي يقدر التعويض عنها بالمبلغ المطالب به ومن ثم أقام الدعوى، بتاريخ 1/ 6/ 1985 حكمت المحكمة برفض الدعوى. استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 6491 لسنة 102 ق وبتاريخ 17/ 12/ 1986 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره، فيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين يعني الطاعن بالأول منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الاستئناف بأن التسجيل تم لصالح المطعون عليه الرابع عشر نتيجة غش وتواطؤ منه مع موظفي الشهر العقاري على إسقاط أسبقية الطلب الذي تقدم به هو سابقاً على طلب المطعون عليه المذكور وأن العقد المسجل الذي ينطوي على غش أو تواطؤ هو عقد باطل لا يطره التسجيل، غير أن الحكم المطعون فيه - مؤيداً للحكم الابتدائي - لم يعرض لهذا الدفاع وأقام قضاءه برفض الدعوى على أن المفاضلة عند تراحم المشتريين تكون على أساس الأسبقية في التسجيل ولو اقترن بالتدليس أو التواطؤ، وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه.

ويحث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ويترتب على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير مما مفاده إجراء المفاضلة عند تراحم المشتريين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التدليس أو التواطؤ، طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله، ولا يغير من ذلك أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على أسبقية في تقديم طلبه لجهة الشهر العقاري، إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لصاحب التسجيل السابق، كما أنه لا يغير من هذا النظر القول بأن التسجيل السابق كان نتيجة غش أو تواطؤ بين من تم التسجيل لصالحه وبين الموظف الذي أجراه بمصلحة الشهر العقاري بعدم مراعاته المواعيد والإجراءات التي تقضي بها المادتان 33، 34 من قانون الشهر العقاري إذ لم يترتب الشارع بطلان الشهر على مخالفتها ومن ثم فإن الأفضلية تكون لمن سبق في تسجيل التصرف الصادر له ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق. لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي - المؤيد بالحكم المطعون فيه - قد التزم هذا النظر، فإنه يكون قد وافق صحيح القانون ويضحى هذا النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعن يعني بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب ومخالفة الثابت في

الأوراق وفي بيان ذلك يقول إنه طلب إلزام المطعون عليهم السادس عشر، والسابع عشر، والثامن عشر، بتعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب الخطأ الذي وقع من تابعيهم في إسقاط أسبقية طلبه لتسجيل صحيفة دعواه بصحة ونفاذ عقد شرائه رقم 3 لسنة 1978 دون إخطاره وسيرهم في إجراءات طلب المطعون عليه الرابع عشر رقم 156 لسنة 1978 اللاحق له وإعطائهم له كشف تحديد دون حق غشاً وتواطؤاً معه مما مكنه من الحصول على أسبقية تسجيل عقوده اللاحقة، إلا أن الحكم المطعون فيه رفض هذا الطلب على قالة أن خطأهم غير ثابت ولا دليل عليه في أوراق الدعوى مهذراً المستندات المقدمة منه أمام محكمة أول درجة تأييداً له وتدليلاً عليه وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه لما كان المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة إليها والموازنة بينها والأخذ بما تظمن إليه منها وإطراح ما عداه واستخلاص الخطأ الموجب للمسئولية والضرر وعلاقة السببية بينهما ولا رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض طالما جاء استخلاصها سائغاً فحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب تكفي لحمله ولا عليها بعد ذلك إن هي التفتت عن دفاع لا يستند إلى أساس أو لم يفترن به دليل يثبت. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب التعويض المبدئي من الطاعن على قوله "..... إن ما ادعاه من خطأ في حق الشهر العقاري والمستأنف عليه 14 "المطعون عليه الرابع عشر" وإن هذا الخطأ يتمثل في وقوع غش وتدليس منهم فإنه غير ثابت من أوراق الدعوى ولم يقدم المستأنف "الطاعن" دليلاً يثبت أو يطلب طريقاً معيناً لإثباته..... فإن أركان المسئولية التي يدعيها تكون غير متوافرة ويكون طلب التعويض..... غير قائم على أساس...". وكان هذا الذي أورده الحكم سائغاً وله معينه من الأوراق ويكفي لحمل قضائه فإن تعييبه بما جاء بسبب النعي لا يعدو أن يكون في حقيقته جديلاً فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض ومن ثم غير مقبول.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **خلو القانون من اشتراط إعدار المشتري للبائع أو إثبات امتناعه عن المثل أمام الشهر العقاري لتوقيع عقد البيع النهائي قبل رفع دعوى صحة التعاقد. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 45 - ص 1249

جلسة 28 من سبتمبر سنة 1994

برئاسة السيد المستشار مصطفى حسيب نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ شكري العميري، عبد الصمد عبد العزيز، عبد الرحمن فكري نواب رئيس المحكمة ود. سعيد فهمي.

(1، 2) نقض "أثر نقض الحكم نقضاً كلياً". استئناف "سلطة محكمة الإحالة". بيع.

(1) نقض الحكم نقضاً كلياً. أثره. عدم اقتصاره على ما تناولته أسباب الطعن. امتداده إلى ما ارتبط بها أو تبعها من أجزاء الحكم الأخرى ولم لم يذكرها ولو لم يذكرها حكم النقض.

(2) قصر الطاعن أسباب طعنه على قضاء الحكم الاستئنافي في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع دون دعوى الفسخ. نقض الحكم بالنسبة لقضائه بالفسخ وبعدم قبول دعوى صحة ونفاذ العقد. أثره. زوال الحكم المنقوض بشقيه. لمحكمة الاستئناف الحكم في الدعويين على ما كان جائزاً لها قبل إصدار الحكم المنقوض.

(3) دعوى "دعوى صحة التعاقد". عقد. تسجيل. التزام. شهر عقاري.

خلو القانون من اشتراط إعدار المشتري للبائع أو إثبات امتناعه عن المثول أمام الشهر العقاري لتوقيع عقد البيع النهائي قبل رفع دعوى صحة التعاقد.

(4، 5) التزام "انقضاء الالتزام" "الوفاء بالعرض والإيداع". إعلان.

(4) للمدين الوفاء بدينه عن طريق إيداعه مباشرة دون عرضه على الدائن إذا كانت هناك أسباب جدية تبرر ذلك. منها. حالة ما إذا كان المدين يطالب بالترام مقابل لم يتيسر له استيفاؤه قبل تنفيذ التزامه.

(5) إعلان الدائن بصورة من محضر الإيداع خلال ثلاثة أيام من تاريخ حصوله. قصره على حالة الإيداع التي يسبقها إجراء العرض الحقيقي دون حالة الإيداع المباشر. م 1/488 مرافعات.

(6، 7) إثبات. محكمة الموضوع. خبرة. حكم "تسبيبه".

(6) محكمة الموضوع. سلطتها في فهم الواقع في الدعوى وفي تقدير ما يقدم لها من الأدلة.

(7) تعيين خبير في الدعوى. من الرخص المخولة لقاضي الموضوع. له وحده تقدير لزوم أو عدم لزوم هذا الإجراء بغير معقب متى كان تقديره قائماً على أسباب تبرره.

(8) نقض "أسباب الطعن: السبب الجديد".

خلو الأوراق مما يدل على تمسك الطاعن بدفاع أمام محكمة الموضوع عدم جواز إبدائه لأول مرة أمام محكمة النقض "مثال".

1 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن نقض الحكم نقضاً كلياً لا ينحصر أثره فيما تناولته أسباب الطعن

وحدها، بل يمتد أثره إلى ما ارتبط بها أو تبعها من أجزاء الحكم الأخرى ولو لم يذكرها حكم النقض على وجه التخصيص.

2 - إذ كان البين أن حكم النقض السابق قد نقض الحكم الاستئنافي القاضي بفسخ عقد البيع موضوع التداعي وبعدم قبول دعوى المطعون ضدهما بطلب صحته ونفاذه وهما أمران مرتبطان ويترتب عليه زوال الحكم المنقوض بشقيه بما مقتضاه أن تعود القضية بعد الإحالة إلى ما كانت عليه قبل صدور الحكم الاستئنافي المنقوض وألا يكون لهذا الحكم أية حجية أمام الاستئناف في شأن الفسخ فيعود لها سلطانها المطلق على الحكم الابتدائي، ويكون لها أن تسلك في الحكم في الدعويين ما كان جائزاً لها قبل إصدار الحكم المنقوض

3 - ليس في القانون ما يوجب على المشتري سبق إعدار البائع أو إثبات امتناعه عن المثول أمام الشهر العقاري لتوقيع عقد البيع النهائي قبل رفع الدعوى قبله بطلب صحة ونفاذ هذا التعاقد.

4 - النص في المادة 338 من القانون المدني على أنه "يجوز للمدين الوفاء بدينه عن طريق إيداعه مباشرة دون عرضه على الدائن إذا كانت هناك أسباب جدية تبرر ذلك يدل - وعلى ما صرحت به المذكرة الإيضاحية - على أنه من بين هذه الأسباب حالة ما إذا كان المدين يطالب بالتزام مقابل يتيسر له استيفائه قبل تنفيذ التزامه.

5 - المادة 1/448 من قانون المرافعات استلزمت إعلان الدائن بصورية من محضر الإيداع خلال ثلاثة أيام من تاريخ حصوله إنما يقتصر حكمه على حالة الإيداع التي يستتبعها إجراء العرض الحقيقي بإعلان الدائن على يد محضر. دون حالة الإيداع المباشر التي لم يستلزم المشرع بالنسبة لها هذا الإجراء أو أي إجراء آخر مماثل.

6 - المقرر في قضاء هذه المحكمة من أن لمحكمة الموضوع السلطة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وفي تقدير قيمة ما يقدم لها من أدلة.

7 - تعيين خبير في الدعوى من الرخص المخولة لقاضي الموضوع فله وحده تقدير لزوم أو عدم لزوم هذا الإجراء بلا معقب عليه في ذلك متى كان رفضه لطلب ندب خبير قائماً على أسباب مبررة له.

8 - خلو الأوراق مما يدل على سبق تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بما يدعيه من اعتبار قيمة المتأخر من الفوائد وضريبة الدفاع المستحقة على عقار التداعي جزءاً من باقي الثمن المتفق عليه مما يعتبر معه سبباً موضوعياً جديداً لا يجوز إيداعه لأول مرة أمام محكمة النقض.

المحكمة



بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضدهما أقاما الدعوى رقم 2937 لسنة 1983 مدني كلي طنطا "مأمورية المحلة الكبرى" على الطاعن بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 13/4/1984 والتسليم، وقال بياناً لها إن الطاعن باعها بهذا العقد المثل المبين بالصحيفة لقاء ثمن قدره 35000 جنيه، دفعاً منه عند التعاقد 20000 جنيه، وإذ برئت ذمتاهما من باقي الثمن بعد ذلك فقد أقاما الدعوى بالطلبات السالفة البيان. كما أقام الطاعن الدعوى رقم 406 لسنة 1984 مدني كلي طنطا "مأمورية المحلة الكبرى" على المطعون ضدهما بطلب فسخ العقد ذاته لتخلفهما عن سداد باقي الثمن. حكمت المحكمة بطلبات المطعون ضدهما ورفض دعوى الفسخ. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 137 سنة 35 ق طنطا، وبتاريخ 9/11/1986 حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبفسخ العقد وعدم قبول الدعوى المطعون ضدهما. طعن الأخيرين في هذا الحكم بالنقض بالطعن رقم 2699 لسنة 56 ق وبتاريخ 22/3/1988 نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة الاستئناف، وبتاريخ 8/11/1989 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم الأخير بطريق النقض بالطعن المائل. وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعى الطاعن بالسبب الثالث منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، وفي بيان ذلك يقول إن المطعون ضدهما قصرا أسباب طعنهما بالنقض السابق رفعه على قضاء الحكم الاستئنافي المنقوض في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع دون دعوى الفسخ، ومن ثم يكون أثر نقض الحكم في هذا النطاق ولا يتعداه إلى قضائه بالفسخ الذي يحوز قوة الأمر المقضي فيه، وبذلك يمتنع على محكمة الإحالة أن تعيد النظر فيه، وإذ خالفت هذا النظر فإن حكمها يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن نقض الحكم نقضاً كلياً لا ينحصر أثره فيما تناولته أسباب الطعن وحدها بل يمتد أثره إلى ما ارتبط بها أو تبعها من أجزاء الحكم الأخرى، ولو لم يذكرها حكم النقض على وجه التخصيص، لما كان ذلك وكان البين أن حكم النقض السابق قد نقض الحكم الاستئنافي القاضي بفسخ عقد البيع موضوع التداعي وبعدم قبول دعوى المطعون ضدهما بطلب صحته ونفاذه - وهما أمران مرتبطان ويترتب عليه زوال الحكم المنقوض بشقيه بما مقتضاه أن تعود القضية بعد الإحالة إلى ما كانت عليه قبل صدور الحكم الاستئنافي المنقوض، وألا يكون لهذا الحكم أية حجية أمام محكمة الاستئناف في شأن الفسخ. فيعود لها سلطانها المطلق على الحكم الابتدائي، ويكون لها أن تسلك في الحكم في الدعويين وإن كان جائزاً لها قبل إصدار الحكم المنقوض، ومن ثم يكون النعي على الحكم المطعون فيه بما ورد في هذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والإخلال بحق الدفاع، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الاستئناف بأنه لم يكن هناك ما يدعوا إلى رفع دعوى بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع التداعي إذ لم يثبت المطعون ضدهما تقاعسه من تنفيذ التزامه بالتوقيع على العقد النهائي أمام الموثق بالشهر العقاري بموجب إنذار رسمي، الأمر الذي يمتنع معه القضاء بصحة ونفاذ العقد، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضى للمطعون ضدهما بطلباتهما فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، إذ ليس في القانون ما يوجب على المشتري سبق إعدار البائع أو إثبات امتناعه عن المثول أمام الشهر العقاري لتوقيع عقد البيع النهائي قبل رفع الدعوى قبله بطلب صحة ونفاذ هذا التعاقد، ومن ثم يضحى النعي على الحكم المطعون فيه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، إذ اعتبر أن إيداع المطعون ضدهما لمبلغ 7655 جنية خزانة المحكمة بتاريخ 9/10/1984 وفاء مبرئاً للذمة مع أن هذا الإيداع شابه البطلان إذ لم يسبقه عرض حقيقي، كما لم يعلن بمحضره خلال ثلاثة أيام من تاريخ حصوله وفقاً لنص المادة 488 من قانون المرافعات، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود في شقه الأول، ذلك أن النص في المادة 338 من القانون المدني على أنه "يجوز للمدين الوفاء بدينه عن طريق إيداعه مباشرة دون عرضه على الدائن إذا كانت هناك أسباب جدية تبرر ذلك" يدل - وعلى ما صرحت به المذكرة الإيضاحية - على أنه من بين هذه الأسباب حالة ما إذا كان المدين يطالب بالتزام مقابل يتيسر له استيفاؤه قبل تنفيذ التزامه، لما كان ذلك وكان البين من صورة محضر الإيداع المؤرخ 9/10/1984 أن المطعون ضدهما - المشتريان - قد أودعا مبلغ 7655 جنية لذمة الطاعن - البائع - بشرط ألا يصرف إلا بعد تقديمه (1) - شهادة من مصلحة الضرائب (مأمورية ضرائب أول المحلة الكبرى) برفع الحجز التنفيذي الموقع بتاريخ 26/12/1983 على العقار المبيع (2) - شهادة من الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية بالعربية (مكتب ثان المحلة الكبرى) برفع الحجز الإداري - ما للمدين لدى الغير - الموقع بتاريخ 28/12/1984 تحت يدهما (3) - ما يثبت صدور حكم لصالحهما بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ 13/4/1983، في الدعوى الماثلة، وكان كل من هذه الشروط يمثل التزاماً مقابلاً لم يتيسر للمطعون ضدهما - المشتريان استيفاؤه قبل تنفيذ التزامهما بدفع باقي الثمن، وهو معلق على التوقيع على عقد البيع النهائي، فإن هذا الإيداع صحيحاً ومبرئاً لذمتاهما، وبالتالي مبرئاً من البطلان وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة فإنه يكون قد وافق صحيح القانون. والنعي في شقه الثاني مردود، ذلك أن نص المادة 488/1 من قانون المرافعات استلزم إعلان الدائن بصورة من محضر الإيداع خلال ثلاثة أيام من تاريخ حصوله إنما يقتصر حكمه على حالة الإيداع التي يستبقها إجراء العرض الحقيقي بإعلان الدائن على يد محضر، دون حالة الإيداع المباشر التي لم يستلزم المشرع بالنسبة لها هذا الإجراء أو أي إجراء آخر مماثل، ومن ثم يضحى هذا الشق من النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال من وجهين أولهما - أنه تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بعدم سداد المطعون ضدهما لكامل الثمن، وقدم المستندات الدالة على عدم وفائهما بالمبالغ المستحقة لمصلحة الضرائب وهيئة

التأمينات الاجتماعية وموضوع الحجز الإداري الموقع تحت يدهما، وإزاء تعارض هذه المستندات مع المستندات المقدمة منهما لإثبات هذا الوفاء طلب ندب خبير لفحصها إلا أن المحكمة أغفلت هذا الطلب، وثانيهما أنه طالب في دفاعه المطعون ضدهما بتقديم الدليل على سدادهما لقيمة المتأخر من الفوائد وضريبة الدفاع المستحقة على عقار التداعي وباعتبارها جزءاً من الثمن المتفق عليه في عقد البيع إلا أن المحكمة أغفلت تحقيق هذا الدفاع ولم ترد عليه، وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه بما يستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في وجهه الأول مردود، بما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من أن لمحكمة الموضوع السلطة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وفي تقدير قيمة ما يقدم لها من أدلة، وأن تعيين خبير في الدعوى من الرخص المخولة لقاضي الموضوع فله وحده تقدير لزوم أو عدم لزوم هذا الإجراء بلا معقب عليه في ذلك متى كان رفضه لطلب ندب خبير قائماً على أسباب مبرره له، ومتى كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد عرض لمستندات الطاعن ولم يعتد بها، واستخلص في حدود سلطته التقديرية من المستندات المقدمة من المطعون ضدهما أوفياً بالمبلغ المستحق لكل من مصلحة الضرائب وهيئة التأمينات الاجتماعية وقدره 7345 جنية، فإن ما يثيره الطاعن بهذا الوجه لا يعدو أن يكون جديلاً موضوعياً يخرج عن رقابة محكمة النقض ومن ثم يكون غير مقبول، والنعي في وجهه الثاني غير مقبول أيضاً، إذ خلت الأوراق مما يدل على سبق تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بما يدعيه من اعتبار قيمة المتأخر من الفوائد وضريبة الدفاع المستحقة على عقار التداعي جزءاً من باقي الثمن المتفق عليه، مما يعتبر معه هذا الوجه من النعي سبباً موضوعياً جديداً لا يجوز إبدائه لأول مرة أمام محكمة النقض. ولما تقدم، يتعين رفض الطعن.

## انتقال الحقوق العقارية من المورث إلى الورثة. تمامه بمجرد الوفاة. م 13 ق 114 لسنة 1946. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 45 - ص 1244

جلسة 28 من سبتمبر سنة 1994

برئاسة السيد المستشار/ مصطفى حسيب نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ شكري العميري، عبد الصمد عبد العزيز، عبد الرحمن فكري نواب رئيس المحكمة ومحمد درويش.

(235)

الطعن رقم 3424 لسنة 59 القضائية

(1) قسمة. شيوع. محكمة الموضوع.

محكمة الموضوع. سلطتها في استخلاص حصول القسمة المنهية لحالة الشيوع. ما دام استخلاصها سائغاً.

(2) حكم "عيوب التدليل: التناقض".

التناقض المبطل للحكم. ماهيته.

- (3) نقض "السبب غير المنتج". حكم "تسبيب الحكم".  
إقامة الحكم على دعامتين مستقلتين يصح بناؤه على إحداهما النعي عليه في الأخرى. غير منتج.  
(4) إرث. شهر عقاري. ملكية "أسباب كسب الملكية: الميراث".  
انتقال الحقوق العقارية من المورث إلى الورثة. تمامه بمجرد الوفاة. م 13 ق 114 لسنة 1946.  
(5) إثبات "عبء الإثبات" "أثر إنكار الورقة العرفية".  
شرط إعفاء المنكر من الإثبات أن يكون إنكاره مجرداً. إقراره بالدعوى في أحد عناصرها وإدعائه خلاف الظاهر فيها. عليه عبء إثبات ما يخالف هذا الظاهر.  
1 - استخلاص حصول القسمة فعلاً المنهية لحالة الشيوخ من سلطة محكمة الموضوع ما دام استخلاصها سائغاً.  
2 - التناقض الذي يبطل الحكم هو التناقض في الأسباب التي تتماهى به فلا يبقى بعدها ما يمكن حمل الحكم عليه.  
3 - إذا أقيم الحكم على دعامتين كل منهما مستقلة عن الأخرى، وكان يصح بناء الحكم على إحداهما فقط فإن تعيينه في الدعامة الأخرى يكون غير منتج.

- 4 - مفاد نص المادة 13 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن المشرع لم يعلق انتقال الحقوق العقارية من المورث إلى الورثة على إشهار حق الإرث كما هو الحال بالنسبة لتسجيل التصرفات العقارية فظل انتقال حقوق المورث إلى الورثة بمجرد الوفاة طبقاً لقواعد الشريعة الإسلامية.  
5 - لا يعفى المنكر من الإثبات إلا إذا كان إنكاره مجرداً فلا يجيب على الدعوى بغير الإنكار أما إذا أقر بالدعوى في أحد عناصرها المدعاة وادعى من جانبه خلاف الظاهر فيها فإن عليه عبء إثبات ما يخالفه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهم أقاموا الدعوى رقم 19399 لسنة 1982 مدني كلي المنصورة على الطاعن بصفته بطلب الحكم أصلياً أولاً: بثبوت ملكيتهم لمساحة 70، 78 متراً مربعاً شائعة في العين موضوع عقد الهبة وتسليمها لهم. ثانياً: بعدم نفاذ عقد الهبة في حقهم وبالنسبة لخصتهم الشائعة التي يملكونها في ذات مساحة موضوع العقد وهي 609.45 م<sup>2</sup> وتسليمها لهم شائعة فيها واحتياطياً: بإلزام الطاعن بأن يدفع لهم مبلغ 3047.400 جنيهاً قيمة الفرق بين سعر القطعة الموهوبة والقطعة الباقية من العين الموروثة في العشرين قيراطاً وبواقع خمسة جنيهاً لكل منها في حالة احتفاظه بالحصصة الموهوبة وقالوا بياناً لها إنهم وشقيقهم المتوفى ووالدهم ورثوا عن مورثهم مساحة 20 ط شائعة في مساحة 16 س 7 ط 1 ف المبينة في صحيفة الدعوى. وبقي من هذه المساحة 12006.95 م<sup>2</sup> شائعة بين الورثة، إلا أن شقيقهم المتوفى وهب منها إلى الطاعن بصفته مساحة 609.45 م<sup>2</sup> مفرزة، وإذ لا تنفذ الهبة في مواجهتهم لحصولها في مال شائع وتزيد عما يملكه بمقدار

78.70 م 2 فضلاً عن تميز المساحة الموهوبة بالنسبة لباقي الأرض الشائعة فقد أقاموا الدعوى. رفضت المحكمة الدعوى استأنف المطعون ضدهم هذا الحكم بالاستئناف رقم 679 لسنة 37 ق المنصورة ندبت المحكمة خبيراً. وبتاريخ 5/6/1989 - بعد إيداع تقريره - حكمت بإلغاء الحكم المستأنف وثبوت ملكية المطعون ضدهم لمساحة 68.57 م 2 مشاعاً في مساحة 609.45 م 2 - طعن الطاعن بصفته في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن بني على ثلاثة أسباب ينعي الطاعن بالسببين الثاني والثالث منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والتناقض في الأسباب، وفي بيان ذلك يقول إذ أثبت الخبير في تقريره حصول قسمة ودية بين الشركاء على الشيوخ بتصرف كل في أجزاء مفرزة محددة بما مؤداه انتهاء حالة الشيوخ، وقد تمسك أمام محكمة الموضوع بتحول قسمة المهايأة بينهم إلى قسمة نهائية، وطلب إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك إلا أن المحكمة رفضت هذا الطلب لوجود بعض الشركاء ناقصي الأهلية دون أن تبين سبب نقص الأهلية أو تاريخه، والعبرة بوقف إجراء قسمة المهايأة التي تمت بين الورثة ولم يكن بينهم ناقص أهلية، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بثبوت ملكية المطعون ضدهم شائعة في مساحة محددة ومفرزة مع حصول القسمة فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن استخلاص حصول القسمة فعلاً المنهية لحالة الشيوخ من سلطة محكمة الموضوع ما دام استخلاصها سائغاً، وأن التناقض الذي يبطل الحكم هو التناقض في الأسباب التي تتماهى به فلا يبقى بعدها ما يمكن حمل الحكم عليه وأنه إذا أقيم الحكم على دعامين كل منهما مستقلة عن الأخرى، وكان يصح بناء الحكم على إحداها فقط فإن تعييبه في الدعامة الأخرى يكون غير منتج، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه إذ خلص إلى قيام حالة الشيوخ بين المطعون ضدهم في العين موضوع النزاع لعدم توافر شرط المدة في قسمة المهايأة المكانية، وكان ذلك بأسباب سائغة لها أصلها، وكانت هذه الدعامة تكفي لحمل قضاء الحكم المطعون فيه، فإن تعييبه في الدعامة الأخرى التي أوردها في شأن وجود بعض الشركاء على الشيوخ ناقصي الأهلية - أي كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج، وإذ انتهى الحكم إلى ثبوت ملكية المطعون ضدهم في المساحة موضوع النزاع وعدم نفاذ عقد الهبة في حقهم بالنسبة لهذه المساحة، فإن لا يكون ثمة تناقض قد اعترى أسبابه ويضحى بمنأى عن التعييب.

وحيث إن حاصل النعي بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول الطاعن إن الخبير إذ أثبت في تقريره أن المطعون ضدهم لم يقدموا دليل ملكيتهم لمساحة 20 ط مفرزة، وأقامت محكمة ثاني درجة قضاءها بثبوت ملكيتهم فيها دون أن تبين سند الملكية فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول ذلك أن نص المادة 13 من القانون رقم 114 لسنة 46 بتنظيم الشهر

العقاري، مفاده أن المشرع لم يعلق انتقال الحقوق العقارية من المورث إلى الورثة على إشهار حق الإرث كما هو الحال بالنسبة للتسجيل التصرفات العقارية فظل انتقال حقوق المورث إلى الورثة بمجرد الوفاة طبقاً لقواعد الشريعة الإسلامية وأنه لا يعفى المنكر من الإثبات إلا إذا كان إنكاره مجرداً فلا يجيب على الدعوى بغير الإنكار أما إذا أقر بالدعوى في أحد عناصرها المدعاة وادعى من جانبه خلاف الظاهر فيها فإن عليه عبء إثبات ما يخالفه لما كان ذلك، وكان الطاعن لم ينازع في أن المال الموهوب هو نصيب الواهب من شيوخ وراثي (ميراثه الشرعي في تركة والدته وما اشتراه من والده ميراثاً عن زوجته والدة الواهب) كما ورد بتقرير الخبير، وكان ما انتهى إليه الحكم على ما تقدم في الرد على السببين الثاني والثالث إلى انتفاء حصول قسمة بين المطعون ضدهم والواهب في عين النزاع بما مؤداه بقاء ملكيتهم شائعة والمستندة إلى واقعة الميراث عن مورثتهم، وإذ لم يقدم الطاعن ما يخالف سند ملكيتهم فإن نعيه على الحكم بهذا الخصوص يكون مجرداً عن الدليل وبالتالي غير مقبول، ولا على الحكم إن تردى في أسبابه القانونية في هذا الشأن طالما إنه انتهى إلى نتيجة صحيحة.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **عدم انتقالها إلا بشهر الحكم النهائي الصادر بصحة البيع إما بتسجيل هذا الحكم أو التأشير بمنطوقة في هامش تسجيل الصحيحة. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 45 - ص 278

جلسة 27 من يناير سنة 1994

برئاسة السيد المستشار/ محمود نبيل البناوي - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ عبد الحميد الشافعي، محمد محمد محمود - نائبي رئيس المحكمة، علي شلتوت وأحمد عبد الرازق.

(58)

الطعن رقم 4497 لسنة 62 القضائية

(1) استئناف "نطاق الاستئناف". دعوى "الطلبات في الدعوى". بيع.

الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة ثاني درجة في حدود طلبات المستأنف. العبرة في بيان هذه الطلبات بحقيقة المقصود منها دون اعتداد بالعبارات التي صيغت بها. طلب المستأنف الحكم بإلغاء الحكم المستأنف

برفض دعواه بطلب فسخ عقد البيع وإلزام المستأنف ضدهما بالثمن المدفوع منه لهما. حقيقة المقصود به. طلب بفسخ عقد البيع ورد الثمن.

(2) محكمة الموضوع. عقد "انحلال العقد" "التقاييل". حكم "تسبيبه: الرد الضمني" =  
التقاييل عن العقد صراحة أو ضمناً. من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع. حسبه أن يبين الحقيقة التي اقتنع بها وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة. عدم التزامه بالرد استقلالاً على أوجه دفاع الخصوم ما دامت الحقيقة التي اقتنع بها وأورد دليلها فيها الرد الضمني على هذا الدفاع.  
(3) حكم "الفساد في الاستدلال". بطلان "بطلان الأحكام". حكم "بطلانه".

استخلاص القاضي واقعة من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما استخلصه أو غير مناقض ولكن يستحيل عقلاً استخلاص تلك الواقعة منه. أثره. بطلان الحكم.

(4) بيع. تسجيل. ملكية. شهر عقاري. دعوى "دعوى صحة التعاقد".

مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ليس من شأنه نقل الملكية العقارية من البائع إلى المشتري. عدم انتقالها إلا بشهر الحكم النهائي الصادر بصحة البيع إما بتسجيل هذا الحكم أو التأشير بمنطوقة في هامش تسجيل الصحيفة.

1- المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاستئناف بنقل الدعوى إلى محكمة ثاني درجة في حدود طلبات المستأنف والعبارة في بيان هذه الطلبات بحقيقة المقصود منها دون اعتداد بالعبارات التي صيغت بها وإذ كان البين من صحيفة الاستئناف إن المطعون ضده الأول (المستأنف) قد طلب في ختامها الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبإلزام الطاعنين بأن يدفعوا له مبلغ 19125 جنيه مقدار الثمن المدفوع منه بموجب عقد البيع فإن حقيقة المقصود بهذا الطلب هو طلب بفسخ عقد البيع ورد الثمن.

2- التقاييل عن العقد صراحة أو ضمناً هو من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع وحسبه أن يبين الحقيقة التي اقتنع بها وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة دون أن يكون ملزماً بالرد استقلالاً على أوجه دفاع الخصوم ما دامت الحقيقة التي اقتنع بها وأورد دليلها فيها الرد الضمني على هذا الدفاع.  
3- المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا بنى القاضي حكمه على واقعه استخلصها من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبته أو غير مناقض ولكن من المستحيل عقلاً استخلاص تلك الواقعة منه كان هذا الحكم باطلاً.

4- مجرد تسجيل دعوى صحة التعاقد لا شأن له بنقل الملكية العقارية من البائع إلى المشتري إذ لا تنتقل

هذه الملكية إلا بإشهار الحكم النهائي الصادر بصحة البيع وذلك إما بتسجيل هذا الحكم أو بالتأشير بمنطوقة في هامش تسجيل الصحيفة.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم 9725 لسنة 1985 جنوب القاهرة الابتدائية ضده الطاعنين بطلب الحكم بفسخ عقد البيع المؤرخ 19/ 8 / 1983 وإلزام الطاعنين بأن يؤديا له 19125 جنيه مقدار الثمن المدفوع منه لهما، 20000 جنيه تعويضاً عن الأضرار التي أصابته، 10000 جنيه تنفيذاً للشرط الجزائي المنصوص عليه في العقد، وقال بياناً لها إنه بموجب ذلك العقد باع له الطاعنان قطعة الأرض المبينة بالصحيفة والسابق تخصيصها لهما من الجمعية المطعون ضدها الأخيرة وذلك مقابل ثمن مقداره 19125 جنيه دفعه لهما بالكامل بعد أن تعهدا بتسليمها له وإذ لم ينفذا ما تعهدا به بسبب سبق بيعها لآخر وانتقال ملكيتها إليها بموجب عقد بيع مسجل فقد أقام دعواه، أدخل الطاعنان الجمعية المطعون ضدها الأخيرة في الدعوى، نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره قضت بتاريخ 27 / 12 / 1990 برفضها، استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 2070 لسنة 108 ق. بتاريخ 14 / 5 / 1992 حكمت بإلغاء الحكم المستأنف وإلزام الطاعنين بأن يدفعاً للمطعون ضده الأول 29125 جنيه. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عرض الطعن على هذا المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيانه يقولان إن المطعون ضده الأول وإن كان قد طلب في صحيفة دعواه فسخ عقد البيع إلا أن صحيفة استئنافه قد خلت من هذا الطلب فلا يكون مطروحاً على المحكمة الاستئنافية، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بفسخ العقد يكون قضى بما لم يطلبه الخصوم وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة ثاني درجة في حدود طلبات المستأنف والعبارة في بيان هذه الطلبات بحقيقة المقصور منها دون اعتداد بالعبارات التي صيغت بها. لما كان ذلك وكان البين من صحيفة الاستئناف أن المطعون ضده الأول (المستأنف) قد طلب في ختامها الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وإلزام الطاعنين بأن يدفعاً له مبلغ 19125 جنيه مقدار الثمن المدفوع منه لهما بموجب عقد البيع فإن حقيقة المقصود بهذا الطلب هو طلب بفسخ عقد البيع ورد الثمن. وإذ عرض الحكم المطعون فيه إلى طلب الفسخ وفصل فيه يكون قد التزم نطاق الاستئناف ويضحى النعي بهذا السبب على غير أساس.



وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسببين الرابع والخامس على الحكم المطعون فيه القصور وفي بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا أمام محكمة الموضوع بدفاع جوهرى حاصله أن عقد البيع المؤرخ 19/ 8 / 1983 تم التقايل عنه وأصبح كأن لم يكن وحل محله عقد البيع المؤرخ 22 / 8 / 1983 المحرر مباشرة بين المطعون ضده الأول والجمعية المطعون ضدها الأخيرة وانتفت بذلك علاقتهما بالمطعون ضده الأول بما لا يحق له الرجوع عليهما بموجب ذلك العقد وساقا قرائن عديدة مؤيدة لهذا الدفاع وإذ التفت الحكم المطعون فيه عنه لمجرد القول بأنهما لم يوقعا على عقد البيع المبرم بين المطعون ضده الأول وبين الجمعية المطعون ضدها الأخيرة بتاريخ 22 / 8 / 1983 وأن هذا العقد قد خلا من اتفاق صريح أو ضمني بينهما والمطعون ضده الأول على التقايل دون أن يعرض إلى القرائن التي تمسكا بها يكون معيباً بالقصور بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن التقايل عن العقد صراحة أو ضمناً هو من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع وحسبه أن يبين الحقيقة التي اقتنع بها وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة دون أن يكون ملزماً بالرد استقلالاً على أوجه دفاع الخصوم ما دامت الحقيقة التي اقتنع بها وأورد دليلها فيها الرد الضمني على هذا الدفاع وكان الحكم المطعون فيه قد أورد في مدوناته أن "إبرام العقد المؤرخ 22 / 8 / 1983 مع الجمعية" المطعون ضدها الأخيرة الذي لم يوقع عليه المستأنف عليهما - الطاعنان - لا يتضمن اتفاقاً بين طرفي العقد المؤرخ 19 / 8 / 1983 صريحاً أو ضمناً على التقايل منه، ومن ثم فإن طلب المستأنف (المطعون ضده الأول) فسخ العقد المؤرخ 9 / 8 / 1983 فسخاً قضائياً بطلب رد ما عجله من ثمن يخضع لحكم المادة 1 / 157 من القانون المدني، وكان هذا الذي أورده الحكم سائغاً وكفي لحمل قضائه بانتفاء التقايل وفيه الرد الضمني على ما تمسك به الطاعنان من قرائن، فإن النعي بهذا السبب لا يعدو أن يكون جدلاً في سلطة محكمة الموضوع في فهم الواقع في الدعوى لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض.

وحيث إن مما ينعه الطاعنان في الوجه الأول من السبب الثاني على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولان إن الثابت من المستندات المقدمة في الدعوى أن ملكية الأرض محل النزاع قد انتقلت إلى الجمعية المطعون ضدها الأخيرة بشرائها لها من مالكة الأصلي..... وتسجيلها لصحيفة دعواها بصحة ونفاذ هذا العقد برقم 4375 بتاريخ 1 / 5 / 1979 ثم تسجيلها الحكم الصادر فيها، في حين أن المشتري الآخر "....." من هذا المالك لم يسجل سوى صحيفة دعواه برقم 724 في 23 / 2 / 1980 فلم تنتقل له الملكية، وبالتالي فإن نقل الملكية من الجمعية المطعون ضدها الأخيرة إلى المطعون ضده الأول يكون ممكناً، وإذ خلص الحكم بالرغم من ذلك إلى ملكية المشتري الآخر "....." للأرض محل النزاع بعقد بيع مسجل رغم خلو الأوراق منه - ورتب على ذلك عدم إمكان الطاعنين الوفاء بالتزاماتهما بنقل الملكية إلى المطعون ضده الأول وقضاءه بفسخ العقد يكون معيباً بالفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا بنى القاضي حكمه على واقعة استخلصها من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته أو غير مناقض ولكن من المستحيل

عقلاً استخلاص تلك الواقعة منه كان هذا الحكم باطلاً، وأن مجرد تسجيل دعوى صحة التعاقد لا شأن له بنقل الملكية العقارية من البائع إلى المشتري إذ لا تنتقل هذه الملكية إلا بإشهار الحكم النهائي الصادر بصحة البيع وذلك إما بتسجيل هذا الحكم أو بالتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل الصحيفة، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بفسخ عقد البيع محل النزاع المؤرخ 19/ 8 / 1983 على ما قرره من أنه "لما كان يبين من عقد البيع المؤرخ 19/ 8 / 1983 سند الدعوى أن المستأنف عليهما الأول والثانية - الطاعنان - قد باعا للمستأنف - المطعون ضده الأول - قطعة الأرض محل التداوي وقبضا كامل الثمن و قدره 19125 جنيه وكان البين من الأوراق وخاصة تقارير الخبراء والمحضر رقم 667 لسنة 1983 إداري السلام والمقيد برقم 1295 لسنة 1984 جنح السلام ما مفاده أن العين محل التداوي مملوكة "....." بعقد بيع مسجل بما يتعذر معه على المستأنف عليهما الأول والثانية الوفاء بالتزاماتهما طبقاً لعقد البيع محل التداوي المؤرخ 19/ 8 / 1983 لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى الثابت من تقارير الخبراء ومن المحضر رقم 667 / 1983 إداري السلام المقيد رقم 1295 لسنة 1984 جنح السلام أن المدعو / ..... وإن كان قد اشترى من المالك الأصلي لأرض التداوي المدعو..... مساحة منها قدرها 272 م 2 بموجب عقد البيع العرفي المؤرخ 4 / 7 / 1972 الذي حكم بصحته ونفاذه في الدعوى رقم 4873 سنة 1978 شمال القاهرة الابتدائية إلا أنه لم يسجل سوى صحيفة هذه الدعوى فإن ملكية الأرض موضوع النزاع لا تكون قد انتقلت إليه، وإذا استخلص الحكم المطعون فيه من هذه الأوراق - وعلى خلاف مدلولها - أن الملكية قد انتقلت إلى المشتري الآخر..... بعقد بيع مسجل بما يتعذر معه على الطاعنين الوفاء بالتزامهما بنقل الملكية إلى المطعون ضده الأول ورتب على ذلك وحدة قضاء بفسخ العقد يكون فضلاً عن فساد استدلاله قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن.

**الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجبيه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل لاعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثالث - السنة 44 - ص 209

جلسة 16 من نوفمبر سنة 1993

برئاسة السيد المستشار / محمود شوقي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / أحمد الزواوي، محمد جمال، أنور العاصي نواب رئيس المحكمة وسعيد شعله.

(326)

الطعن رقم 2716 لسنة 56 القضائية

(1، 2) رسوم. تسجيل "رسوم تسجيل". شهر عقاري "رسوم التوثيق والشهر".

(1) الرسم بصفة عامة. ماهيته. رسم التسجيل. اعتباره كذلك.

(2) "أصحاب الشأن" في مفهوم نص المادة 25 من القانون 70 لسنة 1964 قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991. هم طالبي شهر المحرر المطلوب تسجيله. التزامهم دون غيرهم بأداء الرسم. علة ذلك.

1- الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجببه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل لاعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها.

2- النص في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون 70 لسنة 1964 - قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991 - على أنه "إذا استحقت رسوم تكميلية على أي محرر أو إجراء كان أصحاب الشأن متضامنين في أدائها....." يدل على أن المشرع قصد بعبارة "أصحاب الشأن" في مفهوم هذه المادة طالبي الخدمة - وهي شهر المحرر المطلوب تسجيله - الملتزمين بأداء الرسم مقابلها وليس المقصود بأصحاب الشأن طرفاً المحرر، حتى لا يلزم من لم يطلب أداء الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية الرسم وطبيعته.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالأقصر أصدر أمراً بتقدير مبلغ 461.980 جنيه قيمة رسوم تكميلية على المطعون ضدهما عن المحرر المشهر برقم 6884 لسنة 1982، تظلم الأخير من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 411 لسنة 1985 مدني مأمورية نجع حمادي الابتدائية، واستندا إلى أن تلك الرسوم لا تستحق عليهما وأن المتصرف إليه هو الملزم وحده بأداء الرسوم باعتباره طالب التسجيل، ومحكمة أول درجة حكمت بتاريخ 25/12/1985 بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه، استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف 65 لسنة 5 ق قنا (مأمورية نجع حمادي)، وبتاريخ 5/11/1986 قضت المحكمة بالتأييد، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد يعني به الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ

في تطبيقه ذلك أنه أقام قضاءه على أن الملتزم بأداء الرسوم عند تسجيل عقد البيع هو المشتري باعتباره صاحب الشأن في هذا الصدد تطبيقاً للمادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون 70 لسنة 1964، في حين أن أصحاب الشأن في مفهوم تلك المادة هما طرفا المحرر، ويكونان متضامنين في أداء الرسوم فيجوز أن يرجع على أيهما لسدادها مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أنه لما كان الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجببه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل باعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها وكان النص في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون 70 لسنة 1964 - قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991 - على أنه "إذا استحقت رسوم تكميلية على أي محرر أو إجراء كان أصحاب الشأن متضامنين في أدائها....." يدل على أن المشرع قصد بعبارة "أصحاب الشأن" في مفهوم هذه المادة طالبي الخدمة - وهي شهر المحرر المطلوب تسجيله - الملتزمين بأداء الرسم مقابلها وليس المقصود بأصحاب الشأن طرفاً المحرر، حتى لا يلزم من لم يطلب أداء الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية الرسم وطبيعته، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضى بإلغاء أمر تقدير الرسوم التكميلية المنتظم فيه الذي اعتبر الباعين المطعون ضدهما طرفاً في المحرر المطلوب شهره متضامنين مع المشتري في أداء الرسوم فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه ومن ثم يتعين رفض الطعن.

## **الطلبات في الدعوى. اتساعها لما قضت به المحكمة. أثره. عدم اعتباره قضاءً بما لم يطلبه الخصوم. طلب التأشير بالبطلان على العقد المسجل. انطوائه بطريق اللزوم على طلب الحكم ببطلان العقد. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثالث - السنة 44 - ص 93

جلسة 28 من أكتوبر سنة 1993

برئاسة السيد المستشار/ محمود نبيل البناوي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد الحميد الشافعي، عبد العال السمان، محمد محمد محمود وعبد الملك نصار نواب رئيس المحكمة.

(307)

الطعن رقم 1676 لسنة 59 القضائية

(1) دعوى "نطاق الدعوى: الطلبات في الدعوى". حكم "إصداره" بطلان. تسجيل. شهر عقاري. عقد.  
- الطلبات في الدعوى. اتساعها لما قضت به المحكمة. أثره. عدم اعتباره قضاءً بما لم يطلبه الخصوم.

طلب التأشير بالبطلان على العقد المسجل. انطواؤه بطريق اللزوم على طلب الحكم ببطلان العقد. مؤداه. القضاء بالبطلان. لا يعد قضاءً بما لم يطلبه الخصوم.

(2) بيع "آثار البيع". تسجيل. خلف.

المشتري الذي لم يسجل عقده. له التمسك قبل الغير لصالح البائع المالك بعدم صحة التسجيلات الموقعة على العين المبيعة إليه. علة ذلك.

(3) حكم "تسبب الحكم". دعوى "الدفاع في الدعوى".

إغفال الحكم الرد على دفاع لا يتغير به وجه الرأي في الدعوى. لا عيب.

(4) تقادم "التقادم المكسب". حيازة. ملكية. بطلان. تسجيل. عقد.

وضع اليد المدة الطويلة أو القصيرة المكسب للملكية. سبب يكفي بذاته لكسب الملكية متى توافرت شروطه القانونية. عدم صلاحيته رداً على الدعوى بإبطال العقد أو محو التسجيل. علة ذلك.

(5) بيع. حكم "حجية الحكم". خلف.

اعتبار الحكم الذي يصدر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه بعد صدوره. أساس ذلك. المشتري خلف خاص للبائع ويعتبر ممثلاً في شخص البائع له في الدعوى المقامة ضد الأخير.

(6) بيع. دعوى "دعوى صحة التعاقد". تسجيل.

انسحاب أثر التأشير بالحكم النهائي الصادر في دعوى صحة التعاقد إلى تاريخ تسجيل صحيفتها. شرطه.

أن يتم التأشير خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً أو العمل بالفقرة الثالثة من المادة 17 من القانون 114 لسنة 1946 المستحدثة بالقانون 25 لسنة 1976. عدم التأشير بالحكم في ذلك الميعاد.

مؤداه. زوال أثر تسجيل الصحيفة. تسجيل الحكم ليس له ميعاد محدد لإجرائه.

(7) تسجيل. بطلان. بيع.

الأفضلية بالتسجيل بين عقدي بيع. لا يكون إلا بين عقدين صحيحين. الحكم ببطلان أحدهما. أثره. لا محل للمفاضلة.

(8) نقض "أسباب الطعن: السبب الموضوعي".

الدفاع غير المتعلق بالنظام العام الذي يقوم على واقع لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع. عدم جواز التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض.

1- إذا كانت الطلبات في الدعوى تتسع لما قضت به المحكمة فإنها لا تكون قد حكمت بما لم يطلبه

الخصوم، وإذا كان الثابت بالأوراق أن المطعون ضدهما الأول والثانية قد طلبا التأشير على العقدين المسجلين رقمي 4037 لسنة 1943 قلم رهون محكمة الإسكندرية المختلطة، 3303 سنة 1965 شهر عقاري الإسكندرية بالبطلان، وهو ما ينطوي على طلب الحكم ببطلان هذين العقدين باعتباره لازماً للحكم بالتأشير به فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى ببطلان العقد الأخير لا يكون قد قضى بما لم يطلبه الخصوم إذ تتسع الطلبات في الدعوى لما حكمت به المحكمة.

2- المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشتري الذي لم يسجل عقده بوصفه متلقياً الحق عن البائع ودائناً له في الالتزامات الشخصية المترتبة على عقد البيع وأهمها الالتزام بنقل ملكية المبيع يكون من حقه أن

يتمسك قبل الغير لصالح البائع المالك بعدم صحة التسجيلات الموقعة على العين المباعة إليه ويهدف إلى إزالة العقبة القائمة في سبيل تحقيق أثر عقده بنقل ملكية العين إليه خالصة مما يشوبها.  
3- المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يعيب الحكم إغفاله الرد على دفاع لا يتغير به وجه الرأي في الدعوى.

4- وضع اليد المدة الطويلة أو القصيرة المكسب للملكية إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها إلا أنه لا يصلح رداً على الدعوى بإبطال العقد أو محو التسجيل إذ ليس من شأنه مع فرض توافر شرائطه أن يمنع من القضاء ببطلان العقد موضوع الدعوى.  
5- المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحكم الذي يصدر ضد البائع متعلقاً بالعمارة المبيع يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه بعد صدوره، وذلك على أساس أن المشتري يعتبر ممثلاً في شخص البائع في تلك الدعوى المقامة ضده باعتباره خلفاً خاصاً.

6- مفاد نص الفقرة الثالثة للمادة السابعة عشرة من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري - المستحدثة بالقانون 25 لسنة 1976 - أنه يشترط لكي ينسحب أثر التأشير بالحكم النهائي الصادر في دعوى صحة التعاقد إلى تاريخ تسجيل صحتها أن يتم ذلك التأشير خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً أو العمل بهذا النص المستحدث أيهما أطول، مما مؤداه زوال أثر تسجيل الصحيفة إذا لم يتم التأشير بالحكم في ذلك الميعاد، وأن هذا الإجراء مستقل عن تسجيل الحكم الصادر في الدعوى الذي لم يحدد له المشرع زمناً معيناً يتعين إجراؤه خلاله.

7- الأفضلية بالتسجيل تكون بين عقدين صحيحين، فلا محل للمفاضلة متى كان أحدهما قد حكم ببطلانه.  
8- المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يجوز التحدي أمام محكمة النقض بدفاع يقوم على واقع وغير متعلق بالنظام العام لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهما الأول والثانية أقاما الدعوى رقم 7260 سنة 1983 مدني الإسكندرية الابتدائية ضد الطاعنين بطلب الحكم في مواجهة المطعون ضدهما الثالث والرابع التأشير على العقدين المسجلين رقمي 4037 سنة 1943 قلم رهون محكمة الإسكندرية المختلطة، 3303 سنة 1965 شهر عقاري الإسكندرية ببطلانهما، وقال بياناً لذلك إن المرحوم/..... اشترى من والدته..... العقار المبين بصحيفة الدعوى بموجب عقد

البيع المشهر برقم 4037 سنة 1943 قلم رهون محكمة الإسكندرية المختلطة ثم باعه إلى الطاعنين بموجب العقدين المسجلين برقمي 3303 سنة 1965، 3045 سنة 1971 شهر عقاري الإسكندرية، وقد قضى في الدعوى رقم 166 سنة 6 ق استئناف عالي الإسكندرية بعدم نفاذ عقد البيع الأول في حق ..... وتثبيت ملكيتهما للنصف شائعاً في العقار وهو ما يستتبع بطلان عقدي البيع الذي تصرف بموجبهما المرحوم/..... إلى الطاعنين، وتظل ملكية العقار على ذمة الملاك الأصليين ومنهم المرحوم/..... الذي يمتلك حصة مقدارها 6 ط شائعة في العقار، وإذ اشترى من ورثته هذه الحصة بموجب عقد البيع المؤرخ 6/ 12/ 1981 صدر بشأنه حكم صلح في الدعوى رقم 1959 سنة 1982 مدني الإسكندرية الابتدائية، فقد أقام الدعوى. ندبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره حكمت ببطلان العقدين المسجلين رقمي 4037 سنة 1943 قلم رهون محكمة الإسكندرية المختلطة، 3303 سنة 1965 شهر عقاري الإسكندرية بالنسبة لحصة المرحوم/..... البالغة 6 ط ومحو هذين التسجيلين، استأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئناف رقم 56 سنة 44 ق وبتاريخ 22/ 2/ 1989 حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من بطلان العقد المشهر برقم 4037 لسنة 1943 وبعدم جواز نظر الدعوى بالنسبة لهذا الطلب لسابقة الفصل فيه في الاستئناف رقم 166 سنة 6 ق الإسكندرية وبتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك، طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على ستة أسباب يعني الطاعنون بالأول منها على الحكم المطعون فيه في تطبيق القانون لقضائه بما لم يطلبه الخصوم وفي بيان ذلك يقولون إن المطعون ضدهما الأول والثانية طلبا الحكم بالتأشير على العقدين المسجلين رقمي 4037 سنة 1943 قلم رهون محكمة الإسكندرية المختلطة، 3303 سنة 1965 شهر عقاري الإسكندرية بالبطلان، إلا أن الحكم المطعون فيه قضى ببطلان العقد الأخير فيكون قد قضى بما لم يطلبه الخصوم بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير صحيح، ذلك أنه إذا كانت الطلبات في الدعوى تتسع لما قضت به المحكمة، فإنها لا تكون قد حكمت بما لم يطلبه الخصوم، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضدهما الأول والثانية قد طلبا التأشير على العقدين المسجلين رقمي 4037 لسنة 1943 قلم رهون محكمة الإسكندرية المختلطة، 3303 سنة 1965 شهر عقاري الإسكندرية بالبطلان، وهو ما ينطوي على طلب الحكم ببطلان هذين العقدين باعتباره لازماً للحكم بالتأشير به، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى ببطلان العقد الأخير لا يكون قد قضى بما لم يطلبه الخصوم إذ تتسع الطلبات في الدعوى لما حكمت به المحكمة ويضحي النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه بالبطلان وفي بيان ذلك يقولون إن الحكم انتهى إلى توافر صفة للمطعون ضدهما الأول والثانية في رفع الدعوى رغم أنه لا صفة لهما في رفعها لشرائعهما حصة في عقار التداعي بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ 6/ 12/ 1981 صدر بشأنه حكم صلح في الدعوى رقم 1959 سنة 1982 مدني الإسكندرية الابتدائية لم يسجل، كما أن الباعين لهما لا يمتلكان

العقار لمضي أكثر من خمس سنوات على صدور الحكم في الدعوى رقم 166 سنة 6 ق إسكندرية دون تسجيل فلا يصلح سنداً للملكية ولا أثر لهذا الحكم على سند ملكية الطاعنين لعقار التداعي بالعقد المسجل برقم 3303 سنة 1965 شهر عقاري الإسكندرية، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى توافر صفة للمطعون ضدهما الأول والثانية فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشتري الذي لم يسجل عقده بوصفه متلقياً للحق عن البائع ودائماً له في الالتزامات الشخصية المترتبة على عقد البيع وأهمها الالتزام بنقل ملكية المبيع يكون من حقه أن يتمسك قبل الغير لصالح البائع المالك بعدم صحة التسجيلات الموقعة على العين المباعة إليه ويهدف إلى إزالة العقبة القائمة في سبيل تحقيق أثر عقده بنقل ملكية العين إليه خالصة مما يشوبها، لما كان ذلك وكان المطعون ضدهما الأول والثانية قد اشترى حصة مقدارها 6 ط شائعة في عقار التداعي بموجب عقد البيع المؤرخ 6/ 12/ 1981 وطلبا الحكم بالتأشير ببطلان التسجيلات الموقعة على العقار لصالح الطاعنين بهدف إزالتها باعتبارها عقبة في سبيل تحقيق أثر عقدهما بنقل ملكية الحصة المباعة إليهما فإن صفتهم في رفع الدعوى تكون قائمة وإذ انتهى الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه إلى توافر صفة لهما في رفع الدعوى ورفض بالتالي الدفع المبدى من الطاعنين بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة فإنه يكون قد وافق صحح القانون ويضحى النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور في التسيب وفي بيان ذلك يقولون إنهم تمسكوا بامتلاكهم والبائع لهم عقار التداعي بالتقادم الطويل أو القصير المكسب للملكية، إذ يضع البائع لهم اليد عليه منذ تاريخ شرائه في عام 1943 حتى بيعه لهم في عام 1965، ويضعون اليد عليه منذ هذا التاريخ الأخير حتى رفع الدعوى في عام 1983، وإذ أغفل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع ولم يرد عليه فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يعيب الحكم إغفاله الرد على دفاع لا يتغير به وجه الرأي في الدعوى لما كان ذلك وكان وضع اليد المدة الطويلة أو القصيرة المكسب للملكية إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها إلا أنه لا يصلح رداً على الدعوى بإبطال العقد أو محو التسجيل إذ ليس من شأنه مع فرض توافر شرائطه بأن يمنع من القضاء ببطلان العقد موضوع الدعوى ومن ثم فلا على الحكم المطعون فيه إن التفت عن هذا الدفاع الذي لا يتغير به وجه الرأي في الدعوى ويضحى النعي - أياً كان وجه الرأي فيه - غير منتج.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولون إن الحكم الصادر في الدعوى رقم 166 سنة 6 ق إسكندرية ليس حجة عليهم لأنهم لم يكونوا مختصمين في تلك الدعوى وإذ اعتبر الحكم المطعون فيه هذا الحكم حجة عليهم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.



وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحكم الذي يصدر ضد البائع متعلقاً بال عقار المبيع يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه بعد صدوره، وذلك على أساس أن المشتري يعتبر ممثلاً في شخص البائع في تلك الدعوى المقامة ضده باعتباره خلفاً خاصاً، لما كان ذلك وكان الحكم في الدعوى رقم 166 سنة 6 ق إسكندرية قد صدر بتاريخ 30/12/1953 ضد البائع للطاعنين قبل تسجيل الأخيرين لعقدي شرائهم رقمي 3303 سنة 1965، 3045 سنة 1971 شهر عقاري الإسكندرية فإن هذا الحكم يكون حجة على الطاعنين، وذلك على أساس أنهم كانوا ممثلين فيه في شخص البائع لهم باعتباره خلفاً خاصاً له، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد وافق صحيح القانون ويضحى النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الخامس على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولون إنه انقضى على صدور الحكم في الدعوى رقم 166 سنة 6 ق إسكندرية أكثر من خمس سنوات فيكون قد سقط الحق في تسجيله أو التأشير به على هامش تسجيل صحيفة الدعوى، وأنه بفرض تسجيل صحيفة تلك الدعوى فإن انقضاء خمس سنوات دون التأشير بهذا الحكم على هامش صحيفة الدعوى يزيل أثر تسجيل تلك الصحيفة، كما أن تسجيل هذا الحكم بعد تسجيل عقد شرائهم رقم 3303 سنة 1965 شهر عقاري الإسكندرية يجعل الأفضلية للعقد الأخير وإذ قضى الحكم المطعون فيه ببطلان عقد شرائهم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن النعي غير سديد ذلك أن مفاد نص الفقرة الثالثة للمادة السابعة عشرة من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري - المستحدثة بالقانون 25 لسنة 1976 - أنه يشترط لكي ينسحب أثر التأشير بالحكم النهائي الصادر في دعوى صحة التعاقد إلى تاريخ تسجيل صحيفة أن يتم ذلك التأشير خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً أو العمل بهذا النص المستحدث أيهما أطول، مما مؤداه زوال أثر تسجيل الصحيفة إذا لم يتم التأشير بالحكم في ذلك الميعاد، وأن هذا الإجراء مستقل عن تسجيل الحكم الصادر في الدعوى الذي لم يحدد له المشرع زمناً معيناً يتعين إجراؤه خلاله بما يكون معه النعي في هذا الخصوص على غير أساس لما كان ذلك وكانت الأفضلية بالتسجيل تكون بين عقدين صحيحين، فلا محل للمفاضلة متى كان أحدهما قد حكم ببطلانه كما هو الحال في الدعوى الماثلة ومن ثم فلا وجه لما يقول به الطاعنون من أن الأفضلية تكون لعقد شرائهم ويضحى النعي برمته على غير أساس. وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب السادس على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك يقولون إنه لما كان العقد المسجل رقم 3303 سنة 1965 شهر عقاري الإسكندرية قد تضمن شراءهم لحصة مقدارها 18 ط شائعة في عقار التداعي وكان المطعون ضدهما الأول والثانية قد اشتريا حصة مقدارها 6 ط شائعة في ذات العقار وهي توازي المساحة التي لم يشملها عقد شرائهم مما كان يتعين على المحكمة ألا تقضي ببطلان عقد شرائهم بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن النعي غير مقبول ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يجوز التحدي أمام محكمة النقض بدفاع يقوم على واقع وغير متعلق بالنظام العام لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع، لما كان ذلك

وكانت الأوراق قد خلت مما يفيد أن الطاعنين قد أثاروا أمام محكمة الموضوع دفاعهم الوارد بسبب النعي فإنه يكون سبباً جديداً لا يجوز إيدأؤه لأول مرة أمام محكمة النقض. ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **تسجيل العقد وفقاً للبيانات المقدمة إلى مصلحة الشهر العقاري دون أن يعتريه ثمة خطأ مادي في تحرير هذه البيانات لا خطأ. قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان العقد على سند إغفال مصلحة الشهر العقاري بيان صفة المشتري كولي طبيعي عند تحرير العقد المسجل. مخالفة للثابت بالأوراق وخطأ في القانون. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 44 - ص 487

جلسة 23 من مايو سنة 1993

برئاسة السيد المستشار/ إبراهيم الطويلة نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ أحمد علي خيرى، محمد عبد المنعم إبراهيم، حسين نعمان وسعيد فوده.

(215)  
الطعن رقم 461 لسنة 59 القضائية

- (1) عقد " آثار العقد ". بيع " عقد البيع النهائي ".  
عقد البيع النهائي دون العقد الابتدائي هو قانون المتعاقدين.
- (2) تسجيل. شهر عقاري. حكم. بطلان. عقد.

تسجيل العقد وفقاً للبيانات المقدمة إلى مصلحة الشهر العقاري دون أن يعتريه ثمة خطأ مادي في تحرير هذه البيانات. لا خطأ. قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان العقد على سند إغفال مصلحة الشهر العقاري بيان صفة المشتري كولي طبيعي عند تحرير العقد المسجل. مخالفة للثابت بالأوراق وخطأ في القانون.

1 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن العقد النهائي دون العقد الابتدائي هو الذي تستقر به العلاقة بين الطرفين ويصبح قانون المتعاقدين.

2 - وإذ كان الثابت بعقد البيع النهائي المشهر برقم 28 في 9 / 8 / 1959 توثيق الإسماعيلية إنه تحرر بناء على الطلب المقدم برقم 680 في 30 / 7 / 1959 بين المطعون عليها الثانية والعشرين بصفتها المالكة لأطيان النزاع وبين..... - مورث الطاعنين - كمشتري لها دون أن يبين قربن اسمه صفته كولي طبيعي على

المطعون عليه الثاني، وكان البين من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى إنه انتقل إلى مأمورية الشهر العقاري بالإسماعيلية وأثبت إطلاعه على دفتر طلبات عام 1959 الذي قيد به الطلب رقم 680 بتاريخ 1959 / 7 / 30 المقدم من أملاك الإسماعيلية لصالح..... وكذا دفتر المشروعات للذين جاء خلواً من الإشارة إلى أن المشتري أبرم العقد مع البائعة بصفته ولياً طبيعياً على المطعون عليه الثاني مما مفاده أن تسجيل العقد قد تم وفق البيانات المقدمة إلى مصلحة الشهر العقاري والتوثيق دون أن يعتريه ثمة خطأ مادي في تحرير هذه البيانات يخالف فيها تلك التي وردت بشأنه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطان العقد المسجل رقم 28 لسنة 1959 توثيق الإسماعيلية على سند من أن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي التي أغفلت بيان صفة المشتري كولي طبيعي على المطعون عليه الثاني عند تحرير العقد المسجل ورتب على ذلك قضاءه بصحة و نفاذ العقدين المؤرخين يوليو سنة 1946، 1 / 5 / 1976 فإنه يكون معيباً بمخالفة الثابت بالأوراق فضلاً عن الخطأ في تطبيق القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة قانوناً. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون عليه الأول أقام الدعوى رقم 291 سنة 1983 مدني الإسماعيلية الابتدائية ضد المطعون عليهما الثاني والثانية والعشرين بطلب الحكم بصحة و نفاذ عقد البيع المبرم بين المطعون عليهما المذكورين في يوليو سنة 1946 عن الأطيان المبينة الحدود والمعالم به وبالصحيفة، وبصحة و نفاذ عقد البيع المؤرخ 1 / 5 / 1976 بينه وبين المطعون عليه الثاني عن تلك الأطيان، وقال بياناً لدعواه إنه بموجب العقد الأخير اشترى من المطعون عليه الثاني مساحة 12 س 6 ط 6 ف لقاء ثمن مقداره 3170 جنيه كان البائع له قد اشتراها من المطعون عليه الثاني والعشرين لقاء ثمن مقداره 50 جنيه، وإذ لم يقم البائع له بالتوقيع على العقد النهائي فقد أقام الدعوى. أدخل المطعون عليه الأول الطاعنين وباقي المطعون عليهم وأضاف إلى طلباته طلب الحكم ببطان العقد المسجل برقم 28 لسنة 1959 الإسماعيلية نذبت المحكمة خبيراً في الدعوى وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ 29 / 3 / 1987 بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة بالنسبة لطلب الحكم ببطان العقد المسجل برقم 28 لسنة 1959 الإسماعيلية، وبعدم قبولها بالنسبة للشق الخاص بطلب الحكم بصحة و نفاذ عقد البيع المبرم في سنة 1946، وبصحة و نفاذ عقد البيع المؤرخ 1 / 5 / 1976 ببيع المطعون عليه الثاني للمطعون عليه الأول أطياناً زراعية مساحتها 12 س 6 ط 6 ف لقاء ثمن مدفوع قدره 3170 جنيهاً. استأنف المطعون عليه الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسماعيلية بالاستئناف رقم 199 لسنة 12 ق كما استأنفه الطاعنون لدى ذات المحكمة بالاستئناف رقم 205 لسنة 12 ق وبعد ضم الاستئنافين حكمت المحكمة بتاريخ 9 / 1 / 1989 برفض الاستئناف الثاني وفي الاستئناف الأول بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الشقين الأول والثاني منه وببطان العقد المسجل برقم 28 لسنة 1959 شهر عقاري الإسماعيلية وبصحة و نفاذ عقد البيع المبرم في يوليو سنة 1946 ببيع الأملاك الأميرية

إلى..... بصفته ولياً على نجله..... المطعون عليه الثاني - أطياناً زراعية مساحتها 12 س 6 ط 6 ف، طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت في الأوراق والخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولون إن الثابت من الطلب المقدم إلى الشهر العقاري برقم 680 بتاريخ 7/30/1959 عن أطيان النزاع ومن العقد المسجل برقم 28 لسنة 1959 توثيق الإسماعيلية أن التعاقد على بيع العقار المذكور تم بين المطعون عليها الثانية والعشرين - مصلحة الأملاك الأميرية - كبائعة وبين مورثهم المرحوم/.....، وبالتالي يبقى هذا العقد بعد تسجيله - دون ما سبقه من تصرفات لم تسجل - هو السند الصحيح لانتقال الملكية إلى المتصرف إليه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر التصرف في أطيان النزاع منصرفاً في حقيقته إلى مورثهم بصفته ولياً طبيعياً على المطعون عليه الثاني فإنه يكون معيماً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن العقد النهائي دون العقد الابتدائي هو الذي تستقر به العلاقة بين الطرفين ويصبح قانون المتعاقدين، ولما كان الثابت بعقد البيع النهائي المشهر برقم 28 في 9/8/1959 توثيق الإسماعيلية أنه تحرر بناء على الطلب المقدم برقم 680 في 30/7/1959 م بين المطعون عليها الثانية والعشرين بصفتها المالكة لأطيان النزاع وبين..... - مورث الطاعنين - كمشتر لها دون أن يبين قرين اسمه صفته كولي طبيعي على المطعون عليه الثاني، وكان البين من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى إنه انتقل إلى مأمورية الشهر العقاري بالإسماعيلية وأثبت اطلاعه على دفتر طلبات عام 1959 الذي قيد به الطلب رقم 680 بتاريخ 30/7/1959 المقدم من أملاك الإسماعيلية لصالح..... وكذا دفتر المشروعات للذين جاء خلواً من الإشارة إلى أن المشتري أبرم العقد مع البائعة بصفته ولياً طبيعياً على المطعون عليه الثاني مما مفاده أن تسجيل العقد قد تم وفق البيانات المقدمة إلى مصلحة الشهر العقاري والتوثيق دون أن يعتريه ثمة خطأ مادي في تحرير هذه البيانات يخالف فيها تلك التي وردت بشأنه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان العقد المسجل برقم 28 لسنة 1959 توثيق الإسماعيلية على سند من أن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي التي أغفلت بيان صفة المشتري كولي طبيعي على المطعون عليه الثاني عند تحرير العقد المسجل ورتب على ذلك قضاءه بصحة ونفاذ العقدين المؤرخين يوليو سنة 1946، 1/5/1976 فإنه يكون معيماً بمخالفة الثابت بالأوراق فضلاً عن الخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

**تسجيل المدعي صحيفة دعوى صحة التعاقد في تاريخ سابق على شهر عقد بيع صادر من نفس البائع لمشتري آخر. صحة القضاء للمدعي بصحة ونفاذ عقده. قيامه بشهر الحكم الصادر له يترتب عليه انسحاب أثر الشهر لتاريخ تسجيل صحيفة الدعوى.**

## الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 44 - ص 136

جلسة 15 من إبريل سنة 1993

برئاسة السيد المستشار / عبد الحميد الشافعي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / محمد بكر غالي، محمد محمد محمود نائب رئيس المحكمة، عبد الملك نصار وعلي شلتوت.

(163)

الطعن رقم 3106 لسنة 58 القضائية

(1) نقض "الخصوم في الطعن".  
الاختصاص في الطعن بالنقض. شرطه.

(2) بيع "دعوى صحة التعاقد". دعوى "الدفاع في الدعوى" "دعوى صحة التعاقد". محكمة الموضوع. دعوى صحة ونفاذ التعاقد. اتساعها لبحث الدفاع المبدى من أحد الخصوم فيها بأنه هو المالك للعقار المبيع وأن البائع لا يملك التصرف فيه. مؤداه. التزام المحكمة المطروح عليها الدعوى بالفصل في الملكية. علة ذلك.

(3) بيع "تزامم المشترين". محكمة الموضوع. محكمة النقض "سلطة محكمة النقض". ملكية.

المفاضلة عند تزامم المشترين من متصرف واحد بشأن عقار واحد توصلاً لمعرفة المالك الحقيقي. من مسائل القانون. فصل محكمة الموضوع فيها. خضوعه لرقابة محكمة النقض.

(4، 5) تسجيل "تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري. بيع. دعوى "صحة التعاقد".  
(4) تسجيل المدعي صحيفة دعوى صحة التعاقد في تاريخ سابق على شهر عقد بيع صادر من نفس البائع لمشتري آخر. صحة القضاء للمدعي بصحة ونفاذ عقده. قيامه بشهر الحكم الصادر له يترتب عليه انسحاب أثر الشهر لتاريخ تسجيل صحيفة الدعوى. المادتان 15، 17 ق 114 لسنة 1964.

(5) التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة الدعوى. أثره. جعل حق المشتري المحكوم له به حجة على من ترتبت له حقوق عينيه على ذات العقار المبيع. تحقق ذات الأثر بشهر الحكم كله. علة ذلك.

1 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن شرط قبول الخصومة أمام القضاء قيام نزاع بين أطرافها على الحق موضوع التقاضي حتى تعود على المدعي منفعة من اختصام المدعى عليه للحكم عليه بطلباته مما وصفته المادة الثالثة من قانون المرافعات بأنه المصلحة التي يقرها القانون، وكان الطعن بالنقض لا يخرج عن هذا الأصل، فلا يكفي لقبوله مجرد أن يكون المطعون ضده طرفاً في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بل يجب أيضاً أن يكون قد نازع خصمه أمامها في طلباته أو نازعه خصمه في طلباته هو.

2 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا تدخل خصم في دعوى صحة ونفاذ التعاقد ودفعها بأنه هو المالك للأرض المباعة وأن البائع لا يملك التصرف فيما باعه تعين على المحكمة المنظورة أمامها الدعوى الفصل في ذلك إذ هو بحث يدخل في صميم الدعوى، لأن الحكم بما هو مطلوب فيها من صحة ونفاذ البيع يتوقف على التحقق من عدم سلامة هذا الدفاع.

3 - محكمة الموضوع إذ تفصل في المفاضلة بين المشتريين من متصرف واحد بشأن عقار واحد توصلت إلى معرفة من منهم المالك الحقيقي للأرض المتنازع عليها إنما تفصل في مسألة قانونية وإذن فعملها في هذا خاضع لرقابة محكمة النقض.

4 - القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري إذ بين في المادة الخامسة عشرة منه الدعاوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعاوى صحة التعاقد على الحقوق العينية العقارية ونص بالمادة السابعة عشرة على أنه "يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على ما ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها" فقد أفاد بذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع بصحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار من شأنه أن يجعل حق هذا المشتري الذي يقرره الحكم المؤشر به في هامش تسجيل الصحيفة حجة من تاريخ هذا التسجيل على من ترتبت له حقوق عينية على ذات العقار فلا يحول تسجيل المتصرف إليه لعقده بعد ذلك دون الحكم للمشتري الذي سجل صحيفة دعواه في تاريخ سابق حتى إذا صدر الحكم وأشر به وفق القانون يكون حقه حجة على المتصرف إليه.

5 - إذ كان التأشير بالحكم الذي يصدر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة يتحقق به الأثر القانوني سالف الذكر فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كله إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامة ويزيد عليه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن الثاني أقام الدعوى رقم 2223 سنة 1981 مدني جنوب القاهرة الابتدائية على المطعون ضده الثاني بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 1981 / 2 / 26، وقال بياناً لذلك إنه بموجب ذلك العقد اشترى من المطعون ضده الثاني حصة مقدارها 7 ط من 24 ط مشاعاً في كامل أرض وبناء العقارين المبينين. بالصحيفة لقاء ثمن مقداره 35000 جنيه وأنه سجل صحيفة الدعوى بتاريخ 1981 / 6 / 1، وقد آلت الملكية للبايع بموجب عقد مؤرخ 1977 / 9 / 23 وفيه باع....، ..... للبايع له حصة مقدارها 14 ط مشاعاً في كامل أرض وبناء العقارين محل التداعي وهذه الحصة تمثل ما يرثاه شرعاً عن والدهما، وقد حكم بصحته ونفاذه في الدعوى رقم 302 سنة 1981 مدني جنوب القاهرة الابتدائية وسجل صحيفتها في 1981 / 2 / 4 ثم سجل الحكم الصادر فيها برقم 609 بتاريخ 1981 / 3 / 1 فأقام الدعوى، تدخل المطعون ضده الرابع وطلب رفضها على سند من أنه يمتلك حصة مقدارها 14 ط في كامل أرض وبناء العقارين وهي الحصة محل النزاع آلت إليه بطريق الشراء من الملاك الأصليين بموجب عقد البيع المسجل برقم 564 في 1981 / 2 / 24 شهر عقاري جنوب القاهرة، كما تدخل الطاعن الأول منضماً للطاعن الثاني في طلباته وذلك على سند من أنه اشترى منه حصة مقدارها 3.5 ط في كامل أرض وبناء العقارين بموجب عقد البيع المؤرخ 1981 / 2 / 27 / 1981 أقام عنه دعوى بصحته ونفاذه، تدخل المطعون ضده الخامس عن نفسه وبصفته وكيلًا عن المطعون ضده السادس منضماً للمطعون ضده الثاني في طلب رفض الدعوى على سند من أنهما مالكين للحصة محل النزاع بموجب عقد بيع مسجل برقم 357 في 1982 / 2 / 6 شهر عقاري جنوب القاهرة صادر لهما من المطعون ضده الثاني، كما أقام الطاعن الأول الدعوى رقم 1393 سنة 1982 مدني جنوب القاهرة الابتدائية على الطاعن الثاني والمطعون ضدهما الثاني والثالث بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 1981 / 2 / 26 المتضمن بيع المطعون ضده الثاني للطاعن الثاني الحصة البالغ قدرها 7 ط شيوعاً في كامل أرض وبناء العقارين محل النزاع وبصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 1981 / 2 / 27 المتضمن بيع الطاعن الثاني له حصة مقدارها 3.5 ط شيوعاً في كامل أرض وبناء هذين العقارين لقاء ثمن مقداره 17500 جنيه وقد سجل صحيفة الدعوى في 1981 / 5 / 4 شهر عقاري جنوب القاهرة، ضمت المحكمة الدعوى الثانية للأولى، وبتاريخ 1986 / 1 / 25 قضت برفضهما، استأنف الطاعن الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 2782 سنة 103 ق، كما استأنفه الطاعن الثاني لدى ذات المحكمة بالاستئناف رقم 2864 سنة 103 ق، ضمت المحكمة الاستئناف الثاني لأول وبتاريخ 1988 / 5 / 11 حكمت المحكمة بالتأييد، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، دفع المطعون ضده الثالث بعدم قبول الطعن بالنسبة له وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بقبول الدفع ورفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إنه بالنسبة للدفع المبدى من المطعون ضده الثالث - وزير العدل - بعدم قبول الطعن بالنسبة له، فهو في محله ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن شرط قبول الخصومة أمام القضاء قيام نزاع بين أطرافها على الحق موضوع التقاضي حتى تعود على المدعي منفعة من اختصاص المدعي عليه للحكم عليه بطلباته مما وصفته المادة الثالثة من قانون المرافعات بأنه المصلحة التي يقرها القانون، وكان الطعن بالنقض لا يخرج عن هذا الأصل، فلا يكفي لقبوله مجرد أن يكون المطعون ضده طرفاً في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بل يجب أيضاً أن يكون قد نازع خصمه أمامها في طلباته أو

نازعه خصمه في طلباته هو، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده الثالث اختصم أمام محكمة الموضوع دون أن توجه إليه أو منه ثمة طلبات، وقد وقف من الخصومة موقفاً سلبياً ولم يحكم له أو عليه بشيء، وقد أسس الطاعنان طعنهما على أسباب لا تتعلق به، ومن ثم فإن اختصاصه في الطعن بالنقض يكون غير مقبول.

وحيث إن الطعن فيما عدا ما تقدم قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي بها الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولان، إنهما تمسكاً في دفاعهما أمام محكمة الموضوع أن الطاعن الثاني سجل صحيفة دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 1981/2/26 بتاريخ 1981/6/1 وهو تاريخ سابق على تسجيل عقد شراء المطعون ضدهما الخامس والسادس فلا يحتج ضده بأي تصرفات لاحقة ترد على المبيع حتى إذا ما سجل الحكم انسحب هذا التسجيل إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى وتكون له الأفضلية دون المتدخلين وبالتالي تكون الأفضلية للطاعن الأول الذي اشترى منه حصة بموجب عقد البيع المؤرخ 1981/2/27 وسجل صحيفة دعواه في 1981/5/4 وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بتأييد حكم محكمة الدرجة الأولى الذي رفض دعوييهما على سند من أن المطعون ضدهما الخامس والسادس سجلا عقد شرائهما برقم 357 في 1982/2/6 فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا تدخل خصم في دعوى صحة ونفاذ التعاقد ودفعها بأنه هو المالك للأرض المبيعة وأن البائع لا يملك التصرف فيما باعه تعين على المحكمة المنظورة أمامها الدعوى الفصل في ذلك إذ هو بحث يدخل في صميم الدعوى، لأن الحكم بما هو مطلوب فيها من صحة ونفاذ البيع يتوقف على التحقق من عدم سلامة هذا الدفاع، وأن محكمة الموضوع إذ تفصل في المفاضلة بين المشتريين من متصرف واحد بشأن عقار واحد توصلت إلى معرفة من منهم المالك الحقيقي للأرض المتنازع عليها إنما تفصل في مسألة قانونية وإن فعلها في هذا خاضع لرقابة محكمة النقض، وأن القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري إذ بين في المادة الخامسة عشرة منه الدعوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعاوى صحة التعاقد على الحقوق العينية العقارية، ونص بالمادة السابعة عشرة على أنه "يترتب على تسجيل الدعوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على ما ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها" فقد أفاد بذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع بصحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار من شأنه أن يجعل حق هذا المشتري الذي يقرره الحكم المؤشر به في هامش تسجيل الصحيفة حجة من تاريخ هذا التسجيل على من ترتبت له حقوق عينية على ذات العقار، فلا يحول تسجيل المتصرف إليه لعقده بعد ذلك دون الحكم للمشتري الذي سجل صحيفة دعواه في تاريخ سابق حتى إذا صدر الحكم وأشر به وفق القانون يكون حقه حجة على المتصرف إليه، وإذا كان التأشير بالحكم الذي يصدر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة يتحقق به الأثر القانوني سالف الذكر فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كله إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامة ويزيد عليه، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده الثاني اشترى من الملاك الأصليين حصة مقدارها 14 ط من 24 ط مشاعاً في كامل أرض وبناء العقارين محل التداعي، بموجب عقد بيع مؤرخ 1977/9/23 قضى بصحته ونفاذه في الدعوى رقم



302 سنة 1981 مدني جنوب القاهرة الابتدائية وقد سجل المشتري صحيفة الدعوى برقم 364 بتاريخ 4/2/1981، ثم سجل الحكم الصادر برقم 609 بتاريخ 1/3/1981 فإن الملكية تكون قد انتقلت إليه ويكون هذا التصرف حجة على المطعون ضده الرابع - الذي اشترى ذات الحصة من الملاك الأصليين وسجل عقد شرائه برقم 564 في 24/2/1981 وهو تاريخ لاحق لتسجيل المشتري الأول لصحيفة دعواه، لما كان ذلك وكان الطاعن الثاني قد اشترى من المطعون ضده الثاني - الذي انتقلت إليه الملكية على النحو السالف بيانه - حصة مقدارها 7 ط شيوعاً في كامل أرض وبناء العقارين محل التداعي بموجب عقد بيع مؤرخ 26/2/1981 وسجل صحيفة الدعوى في 1/6/1981، ثم باع المشتري المذكور حصة مقدارها 3.5 ط شيوعاً في كامل أرض وبناء العقارين إلى الطاعن الأول بموجب عقد البيع المؤرخ 27/2/1981 وسجل المشتري الأخير صحيفة الدعوى في 4/5/1981 فإن الطاعنين لا يحتاجان بأية تصرفات ترد على هذه الحصة اعتباراً من تاريخ تسجيلهما لصحيفة دعواهما، وإذ كان الثابت أن المطعون ضدهما الخامس والسادس قد اشترى الحصة محل التداعي من المطعون ضده الثاني - البائع للطاعنين - وسجلا عقد شرائهما برقم 357 بتاريخ 6/2/1982 في تاريخ لاحق لتسجيل دعوى الطاعنين فإن هذا لا يحول دون الحكم للطاعنين بصحة ونفاذ عقديهما حتى إذا ما سجلا الحكم الصادر فيهما أو أشرا به على هامش تسجيل صحيفة الدعوى يكون حقهما حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار في تاريخ لاحق لتسجيل صحيفة الدعوى، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد حكم محكمة أول درجة الذي قضى برفض دعوى الطاعنين على سند من أن ملكية المبيع قد انتقلت إلى المطعون ضدهما الخامس والسادس ويستحيل نقل الملكية إليهما فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه. وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم وكان عقدي البيع المؤرخين 26/2/1981، 27/2/1981 قد استوفيا أركانها القانونية وشرائط صحتها ومن ثم يتعين إجابة المستأنفين إلى طلب الحكم بصحتها ونفاذهما.

**التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة الدعوى. أثره. جعل حق المشتري المحكوم له به حجة على من ترتبت له حقوق عينية على ذات العقار المبيع. تحقق ذات الأثر بشهر الحكم كله. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 44 - ص 136

جلسة 15 من إبريل سنة 1993

برئاسة السيد المستشار / عبد الحميد الشافعي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / محمد بكر غالي، محمد محمد محمود نائب رئيس المحكمة، عبد الملك نصار وعلي شلتوت.

(1) نقض "الخصوم في الطعن".

الاختصاص في الطعن بالنقض. شرطه.

(2) بيع "دعوى صحة التعاقد". دعوى "الدفاع في الدعوى" "دعوى صحة التعاقد". محكمة الموضوع.

دعوى صحة ونفاذ التعاقد. اتساعها لبحث الدفاع المبدى من أحد الخصوم فيها بأنه هو المالك للعقار المبيع وأن البائع لا يملك التصرف فيه. مؤداه. التزام المحكمة المطروح عليها الدعوى بالفصل في الملكية. علة ذلك.

(3) بيع "تراحم المشترين". محكمة الموضوع. محكمة النقض "سلطة محكمة النقض". ملكية.

المفاضلة عند تراحم المشترين من متصرف واحد بشأن عقار واحد توصلاً لمعرفة المالك الحقيقي. من مسائل القانون. فصل محكمة الموضوع فيها. خضوعه لرقابة محكمة النقض.

(4، 5) تسجيل "تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري. بيع. دعوى "صحة التعاقد".

(4) تسجيل المدعي صحيفة دعوى صحة التعاقد في تاريخ سابق على شهر عقد بيع صادر من نفس البائع لمشتري آخر. صحة القضاء للمدعي بصحة ونفاذ عقده. قيامه بشهر الحكم الصادر له يترتب عليه انسحاب أثر الشهر لتاريخ تسجيل صحيفة الدعوى. المادتان 15، 17 ق 114 لسنة 1964.

(5) التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة الدعوى. أثره. جعل حق المشتري المحكوم له به حجة على من ترتبت له حقوق عينيه على ذات العقار المبيع. تحقق ذات الأثر بشهر الحكم كله. علة ذلك.

1 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن شرط قبول الخصومة أمام القضاء قيام نزاع بين أطرافها على الحق موضوع التقاضي حتى تعود على المدعي منفعة من اختصاص المدعي عليه للحكم عليه بطلباته مما وصفته المادة الثالثة من قانون المرافعات بأنه المصلحة التي يقرها القانون، وكان الطعن بالنقض لا يخرج عن هذا الأصل، فلا يكفي لقبوله مجرد أن يكون المطعون ضده طرفاً في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بل يجب أيضاً أن يكون قد نازع خصمه أمامها في طلباته أو نازعه خصمه في طلباته هو.

2 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا تدخل خصم في دعوى صحة ونفاذ التعاقد ودفعها بأنه هو المالك للأرض المبيعة وأن البائع لا يملك التصرف فيما باعه تعين على المحكمة المنظورة أمامها الدعوى الفصل في ذلك إذ هو بحث يدخل في صميم الدعوى، لأن الحكم بما هو مطلوب فيها من صحة ونفاذ البيع يتوقف على التحقق من عدم سلامة هذا الدفاع.

3 - محكمة الموضوع إذ تفصل في المفاضلة بين المشتريين من متصرف واحد بشأن عقار واحد توصلاً إلى معرفة من منهم المالك الحقيقي للأرض المتنازع عليها إنما تفصل في مسألة قانونية وإذن فعلها في هذا خاضع لرقابة محكمة النقض.

4 - القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري إذ بين في المادة الخامسة عشرة منه الدعاوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعاوى صحة التعاقد على الحقوق العينية العقارية ونص بالمادة السابعة عشرة على أنه "يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على ما ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها" فقد أفاد بذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع بصحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار من شأنه أن يجعل حق هذا المشتري الذي يقرره الحكم المؤشر به في هامش تسجيل الصحيفة حجة من تاريخ هذا التسجيل على من ترتبت له حقوق عينية على ذات العقار فلا يحول تسجيل المتصرف إليه لعقده بعد ذلك دون الحكم للمشتري الذي سجل صحيفة دعواه في تاريخ سابق حتى إذا صدر الحكم وأشر به وفق القانون يكون حقه حجة على المتصرف إليه.

5 - إذ كان التأشير بالحكم الذي يصدر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة يتحقق به الأثر القانوني سالف الذكر فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كله إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامة ويزيد عليه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن الثاني أقام الدعوى رقم 2223 سنة 1981 مدني جنوب القاهرة الابتدائية على المطعون ضده الثاني بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 26 / 2 / 1981، وقال بياناً لذلك إنه بموجب ذلك العقد اشترى من المطعون ضده الثاني حصة مقدارها 7 ط من 24 ط مشاعاً في كامل أرض وبناء العقارين المبيينين. بالصحيفة لقاء ثمن مقداره 35000 جنيه وأنه سجل صحيفة الدعوى بتاريخ 1 / 6 / 1981، وقد آلت الملكية للبائع بموجب عقد مؤرخ 23 / 9 / 1977 وفيه باع....، ..... للبائع له حصة مقدارها 14 ط مشاعاً في كامل أرض وبناء العقارين محل التداعي وهذه الحصة تمثل ما يرثاه شرعاً عن والدهما، وقد حكم بصحته ونفاذه في الدعوى رقم 302 سنة 1981 مدني جنوب القاهرة الابتدائية وسجل صحيفتها في 4 / 2 / 1981 ثم سجل الحكم الصادر فيها برقم 609 بتاريخ 1 / 3 / 1981 فأقام الدعوى، تدخل المطعون ضده الرابع وطلب رفضها على سند من أنه يمتلك حصة مقدارها 14 ط في كامل أرض وبناء العقارين وهي الحصة محل النزاع آلت إليه بطريق الشراء من الملاك الأصليين بموجب عقد البيع المسجل برقم 564 في 24 / 2 / 1981 شهر عقاري جنوب القاهرة، كما تدخل الطاعن الأول منضماً للطاعن الثاني في طلباته وذلك على سند من أنه

اشترى منه حصة مقدارها 3.5 ط في كامل أرض وبناء العقارين بموجب عقد البيع المؤرخ 27 / 2 / 1981 أقام عنه دعوى بصحته ونفاذه، تدخل المطعون ضده الخامس عن نفسه وبصفته وكيلاً عن المطعون ضده السادس منضمماً للمطعون ضده الثاني في طلب رفض الدعوى على سند من أنهما مالكين للحصة محل النزاع بموجب عقد بيع مسجل برقم 357 في 6 / 2 / 1982 شهر عقاري جنوب القاهرة صادر لهما من المطعون ضده الثاني، كما أقام الطاعن الأول الدعوى رقم 1393 سنة 1982 مدني جنوب القاهرة الابتدائية على الطاعن الثاني والمطعون ضدهما الثاني والثالث بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 26 / 2 / 1981 المتضمن بيع المطعون ضده الثاني للطاعن الثاني الحصة البالغ قدرها 7 ط شيوياً في كامل أرض وبناء العقارين محل النزاع وبصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 27 / 2 / 1981 المتضمن بيع الطاعن الثاني له حصة مقدارها 3.5 ط شيوياً في كامل أرض وبناء هذين العقارين لقاء ثمن مقداره 17500 جنيه وقد سجل صحيفة الدعوى في 4 / 5 / 1981 شهر عقاري جنوب القاهرة، ضمت المحكمة الدعوى الثانية للأولى، وبتاريخ 25 / 1 / 1986 قضت برفضهما، استأنف الطاعن الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 2782 سنة 103 ق، كما استأنفه الطاعن الثاني لدى ذات المحكمة بالاستئناف رقم 2864 سنة 103 ق، ضمت المحكمة الاستئناف الثاني للأول وبتاريخ 11 / 5 / 1988 حكمت المحكمة بالتأييد، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، دفع المطعون ضده الثالث بعدم قبول الطعن بالنسبة له وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بقبول الدفع ورفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إنه بالنسبة للدفع المبدى من المطعون ضده الثالث - وزير العدل - بعدم قبول الطعن بالنسبة له، فهو في محله ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن شرط قبول الخصومة أمام القضاء قيام نزاع بين أطرافها على الحق موضوع التقاضي حتى تعود على المدعي منفعة من اختصاص المدعى عليه للحكم عليه بطلباته مما وصفته المادة الثالثة من قانون المرافعات بأنه المصلحة التي يقرها القانون، وكان الطعن بالنقض لا يخرج عن هذا الأصل، فلا يكفي لقبوله مجرد أن يكون المطعون ضده طرفاً في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بل يجب أيضاً أن يكون قد نازع خصمه أمامها في طلباته أو نازعه خصمه في طلباته هو، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده الثالث اختصم أمام محكمة الموضوع دون أن توجه إليه أو منه ثمة طلبات، وقد وقف من الخصومة موقفاً سلبياً ولم يحكم له أو عليه بشيء، وقد أسس الطاعنان طعنهما على أسباب لا تتعلق به، ومن ثم فإن اختصاصه في الطعن بالنقض يكون غير مقبول.

وحيث إن الطعن فيما عدا ما تقدم قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي بها الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولان، إنهما تمسكاً في دفاعهما أمام محكمة الموضوع أن الطاعن الثاني سجل صحيفة دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 26 / 2 / 1981 بتاريخ 1 / 6 / 1981 وهو تاريخ سابق على تسجيل عقد شراء المطعون ضدهما الخامس والسادس فلا يحتج ضده بأي تصرفات لاحقة ترد على المبيع

حتى إذا ما سجل الحكم انسحب هذا التسجيل إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى وتكون له الأفضلية دون المتدخلين وبالتالي تكون الأفضلية للطاعن الأول الذي اشترى منه حصة بموجب عقد البيع المؤرخ 27/ 1981/ 2 وسجل صحيفة دعواه في 4/ 5/ 1981 وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بتأييد حكم محكمة الدرجة الأولى الذي رفض دعوييهما على سند من أن المطعون ضدتهما الخامس والسادس سجلا عقد شرائهما برقم 357 في 6/ 2/ 1982 فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا تدخل خصم في دعوى صحة ونفاذ التعاقد ودفعها بأنه هو المالك للأرض المبيعة وأن البائع لا يملك التصرف فيما باعه تعين على المحكمة المنظورة أمامها الدعوى الفصل في ذلك إذ هو بحث يدخل في صميم الدعوى، لأن الحكم بما هو مطلوب فيها من صحة ونفاذ البيع يتوقف على التحقق من عدم سلامة هذا الدفاع، وأن محكمة الموضوع إذ تفصل في المفاضلة بين المشتريين من متصرف واحد بشأن عقار واحد توصلت إلى معرفة من منهم المالك الحقيقي للأرض المتنازع عليها إنما تفصل في مسألة قانونية وإذن فعملها في هذا خاضع لرقابة محكمة النقض، وأن القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري إذ بين في المادة الخامسة عشرة منه الدعاوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعاوى صحة التعاقد على الحقوق العينية العقارية، ونص بالمادة السابعة عشرة على أنه "يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على ما ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها" فقد أفاد بذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع بصحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار من شأنه أن يجعل حق هذا المشتري الذي يقرره الحكم المؤشر به في هامش تسجيل الصحيفة حجة من تاريخ هذا التسجيل على من ترتبت له حقوق عينية على ذات العقار، فلا يحول تسجيل المتصرف إليه لعقده بعد ذلك دون الحكم للمشتري الذي سجل صحيفة دعواه في تاريخ سابق حتى إذا صدر الحكم وأشر به وفق القانون يكون حقه حجة على المتصرف إليه، وإذا كان التأشير بالحكم الذي يصدر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة يتحقق به الأثر القانوني سالف الذكر فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كله إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامة ويزيد عليه، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده الثاني اشترى من الملاك الأصليين حصة مقدارها 14 ط من 24 ط مشاعاً في كامل أرض وبناء العقارين محل التداعي، بموجب عقد بيع مؤرخ 23/ 9/ 1977 قضى بصحته ونفاذه في الدعوى رقم 302 سنة 1981 مدني جنوب القاهرة الابتدائية وقد سجل المشتري صحيفة الدعوى برقم 364 بتاريخ 4/ 2/ 1981، ثم سجل الحكم الصادر برقم 609 بتاريخ 1/ 3/ 1981 فإن الملكية تكون قد انتقلت إليه ويكون هذا التصرف حجة على المطعون ضده الرابع - الذي اشترى ذات الحصة من الملاك الأصليين وسجل عقد شرائه برقم 564 في 24/ 2/ 1981 وهو تاريخ لاحق لتسجيل المشتري الأول لصحيفة دعواه، لما كان ذلك وكان الطاعن الثاني قد اشترى من المطعون ضده الثاني - الذي انتقلت إليه الملكية على النحو السالف بيانه - حصة مقدارها 7 ط شيوعاً في كامل أرض وبناء العقارين محل التداعي بموجب عقد بيع مؤرخ 26/ 2/ 1981 وسجل صحيفة الدعوى في 1/ 6/ 1981، ثم باع المشتري المذكور حصة مقدارها 3.5 ط شيوعاً في كامل أرض وبناء العقارين إلى الطاعن الأول بموجب عقد البيع المؤرخ 27/ 2/ 1981 وسجل المشتري الأخير صحيفة الدعوى في 4/ 5/ 1981 فإن الطاعنين لا يحتاجان بأية تصرفات ترد على هذه الحصة اعتباراً من تاريخ تسجيلهما لصحيفة دعواهما، إذ كان الثابت أن المطعون ضدتهما الخامس والسادس قد اشترى الحصة محل التداعي من المطعون ضده الثاني - البائع للطاعنين - وسجلا

عقد شرائهما برقم 357 بتاريخ 6 / 2 / 1982 في تاريخ لاحق لتسجيل دعوى الطاعنين فإن هذا لا يحول دون الحكم للطاعنين بصحة ونفاذ عقديهما حتى إذا ما سجلا الحكم الصادر فيهما أو أشرا به على هامش تسجيل صحيفة الدعوى يكون حقهما حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار في تاريخ لاحق لتسجيل صحيفة الدعوى، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد حكم محكمة أول درجة الذي قضى برفض دعوى الطاعنين على سند من أن ملكية المبيع قد انتقلت إلى المطعون ضدهما الخامس والسادس ويستحيل نقل الملكية إليهما فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه. وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم وكان عقدي البيع المؤرخين 26 / 2 / 1981، 27 / 2 / 1981 قد استوفيا أركانها القانونية وشرائط صحتها ومن ثم يتعين إجابة المستأنفين إلى طلب الحكم بصحتها ونفاذهما.

## مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع إلى المشتري. انتقالها بالتأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل

## الصحيفة أو بتسجيل الحكم النهائي. انسحاب أثر التأشير بمنطوق الحكم على هامش تسجيل الصحيفة إلى تاريخ هذا التسجيل. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 44 - ص 122

جلسة 15 من إبريل سنة 1993

برئاسة السيد المستشار / عبد الحميد الشافعي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / محمد بكر غالي، عبد العال السمان، محمد محمد محمود نواب رئيس المحكمة وعلي شلتوت.

(161)

الطعن رقم 2117 لسنة 56 القضائية

(1) نقض "الخصوم في الطعن".

الاختصاص في الطعن بالنقض. شرطه. أن يكون للمطعون عليه مصلحة في الدفاع عن الحكم.  
(2) تسجيل "تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري. بيع "التزامات البائع" "الالتزام بنقل الملكية". ملكية. دعوى "دعوى صحة التعاقد".

مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع إلى المشتري. انتقالها بالتأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة أو بتسجيل الحكم النهائي. انسحاب أثر التأشير بمنطوق الحكم على هامش تسجيل الصحيفة إلى تاريخ هذا التسجيل.

(3) تقادم "تقادم مكسب" السبب الصحيح". ملكية "أسباب كسب الملكية: الحيازة".

السبب الصحيح. تصرف قانوني من غير مالك. تلقي المتصرف إليه الحق من مالك لا يجديه التمسك بهذا السبب. م 969 مدني.

1 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يكفي فيمن يختصم في الطعن أن يكون طرفاً في الخصومة التي صدر فيها الحكم المطعون فيه بل يجب أن تكون له مصلحة في الدفاع عن الحكم حين صدوره.  
2 - المقرر في قضاء محكمة النقض - أن مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع إلى المشتري بل أن هذه الملكية لا تنتقل في هذه الحالة إلا بالتأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة ولا يحتج على ذلك بأن قانون التسجيل وقانون الشهر العقاري يرتبان على التأشير بمنطوق الحكم الذي يصدر في هذه الدعاوى على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل الصحيفة ذلك أن تقرير هذا الأثر إنما قصد به حماية أصحاب تلك الدعاوى ممن ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى ولا يترتب عليه نقل الملكية إلى المشتري بمجرد تسجيل صحيفة الدعوى إذ أنها لا تنتقل إليه من البائع إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائي بصحة التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى إذا كانت قد سجلت.

3 - يشترط في السبب الصحيح الذي يصلح سنداً للتملك بالتقادم الخمسي أن يكون تصرفاً قانونياً صادراً من شخص لا يكون مالكاً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم فإذا كان المتصرف إليه قد تلقى الحق من المالك فلا يجديه التمسك بهذا السبب وهذه القاعدة قد قررها القانون المدني القائم صراحة في المادة 969 منه وقررتها هذه المحكمة من قبل في ظل القانون القديم رغم عدم النص عليها صراحة فيه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهم السنة الأولى أقاموا الدعوى رقم 2638 سنة 1984 مدني طنطا الابتدائية مأمورية المحلة على الطاعن وفي مواجهة باقي المطعون ضدهم بطلب الحكم بتثبيت ملكيتهم لمساحة 3 قيراط شيوماً في مساحة فدان و 18 قيراط و 4 أسهم المبينة الحدود والمعالم بالصحيفة وكف منازعته لهم، وقالوا بياناً لها إنهم اشتروا المساحة سالفة البيان من المطعون ضدها السابعة بموجب عقد بيع مسجل برقم 26 لسنة 1979 توثيق طنطا، وقد آل إليها هذا القدر بالشراء من..... بمقتضى عقد بيع مسجل برقم 2680 لسنة 1973 توثيق طنطا، وقد تصرف الأخير في هذه المساحة إلى الطاعن بعقد بيع ابتدائي تاريخه 7 / 3 / 1963 قضى بصحته ونفاذه في الدعوى رقم 165 لسنة 1969 مدني طنطا الابتدائية وسجل صحيفتها برقم 3510 لسنة 1970 طنطا ثم سجل الحكم الصادر فيها برقم 168 لسنة 1984 توثيق طنطا، وإذ ترتب على هذا التسجيل عدم الاعتداد بعقدي البيع المسجلين رقمي 2680 سنة 73، 26 سنة 79 طنطا سند ملكيتهم وإذ تملكوا المساحة موضوع النزاع بوضع اليد لمدة خمس سنوات فقد أقاموا الدعوى، وبتاريخ 27 من مارس سنة 1985 قضت المحكمة بتثبيت ملكية المطعون ضدهم السنة الأولى لتلك المساحة، استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف طنطا بالاستئناف رقم 461 سنة 35 قضائية، وبتاريخ 7 من مايو سنة 1986 حكمت المحكمة بالتأييد، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لذلك وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الدفع بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضدهم الأربعة الآخرين لعدم القضاء لهم أو عليهم بشيء سديد لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يكفي فيمن يختصم في الطعن أن يكون طرفاً في الخصومة التي صدر فيها الحكم المطعون فيه بل يجب أن تكون له مصلحة في الدفاع عن الحكم حين صدوره، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهم السنة الأولى اختصموا المطعون ضدهم الأربعة الآخرين أمام محكمة الموضوع ليصدر الحكم في مواجهتهم وكان الثابت أنهم قد وقفوا من الخصومة موقفاً سلبياً ولم ينازعو المطعون ضدهم السنة الأولى في طلباتهم ولم يحكم لهم أو عليهم بشيء. وكان الطاعن قد أسس طعنه على أسباب لا تتعلق بهم ومن ثم فإنه لا يقبل اختصاصهم في الطعن. وحيث إن الطعن بالنسبة للمطعون ضدهم السبعة الأولى قد استوفى أوضاعه الشكلية وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، وفي بيان ذلك يقول إنه يشترط لتملك العقار بالتقادم الخمسي توافر السبب الصحيح وهو السند الذي يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء الذي يراد كسبه بالتقادم، ولما كان السند المسجل برقم 26 لسنة 1979 توثيق طنطا الذي يتمسك به المطعون ضدهم لا يعتبر سنداً صحيحاً في مفهوم نص المادة 969 من القانون المدني لصدوره من المطعون ضدها السابعة بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد المقامة من الطاعن وقبل تسجيل الحكم النهائي الصادر فيها وإذ اعتبر الحكم المطعون فيه عقد البيع المسجل برقم 26 لسنة 1979 سالف الذكر سبباً صحيحاً فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد - ذلك أن المقرر في قضاء محكمة النقض - أن مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع إلى المشتري بل أن هذه الملكية لا تنتقل في هذه الحالة إلا



بالتأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة ولا يحتج على ذلك بأن قانون التسجيل وقانون الشهر العقاري يرتبان على التأشير بمنطوق الحكم الذي يصدر في هذه الدعاوى على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل الصحيفة ذلك أن تقرير هذا الأثر إنما قصد به حماية أصحاب تلك الدعاوى ممن ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى ولا يترتب عليه نقل الملكية إلى المشتري بمجرد تسجيل صحيفة الدعوى إذ أنها لا تنتقل إليه من البائع إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائي بصحة التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى إذا كانت قد سجلت. لما كان ذلك وكان الطاعن وإن سجل صحيفة دعواه في 9/10/1970 إلا أنه لم يسجل الحكم النهائي بصحة التعاقد إلا في 10/1/1984، وبذلك تكون ملكية العقار للبائع له حتى هذا التاريخ الأخير ومن ثم يعتبر تصرفه فيه بالبيع إلى المطعون ضدها السابعة بالعقد المسجل برقم 2680 في 31/3/1973 توثيقاً طناً صادراً من مالك وكذلك التصرف الصادر منها إلى المطعون ضدهم السنة الأولى والمسجل برقم 26 في 1/1/1979 يعتبر هو الآخر صادراً من مالك وبالتالي فلا يجوز للمطعون ضدهم السنة الأولى أن يتمسكوا بالتقادم الخمسي لانتفاء السبب الصحيح اللازم للتمسك بهذا التقادم، ذلك أنه يشترط في السبب الصحيح الذي يصلح سنداً للتمسك بهذا التقادم أن يكون تصرفاً قانونياً صادراً من شخص لا يكون مالكاً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم فإذا كان المتصرف إليه قد تلقى الحق من المالك فلا يجدي التمسك بهذا السبب وهذه القاعدة قد قررها القانون المدني القائم صراحة في المادة 969 منه وقررتها هذه المحكمة من قبل في ظل القانون القديم رغم عدم النص عليها صراحة فيه، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر التصرف الصادر من المطعون ضدها السابعة إلى المطعون ضدهم السنة الأولى قد صدر ممن لا يملك العقار المتصرف فيه بما يجوز لهم التمسك بالتقادم الخمسي لتوافر السبب الصحيح اللازم للتمسك بهذا التقادم فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه وكان القانون يشترط للتمسك بالتقادم الخمسي توافر أمرين معاً هما السبب الصحيح وحسن النية فإذا انتفى أحدهما امتنع التمسك بهذا التقادم فإنه يتعين القضاء في موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى.

**إعلان أمر تقدير الرسوم التكميلية. أثره. فتح باب التظلم منه وقطع التقادم الساري لمصلحة المطالب بها. شرطه. مطابقته أصلاً لما اشترطه القانون فيه. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 44 - ص 843

جلسة 28 من مارس سنة 1993

برئاسة السيد المستشار/ جرجس اسحق نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ إبراهيم الطويلة نائب رئيس المحكمة، أحمد علي خيرى، محمد عبد المنعم إبراهيم وخيري فخري.

(139)

الطعن رقم 432 لسنة 59 القضائية

(1) إعلان. شهر عقاري. رسوم "رسوم تكميلية". تقادم "قطع التقادم". إعلان أمر تقدير الرسوم التكميلية. أثره. فتح باب التظلم منه وقطع التقادم الساري لمصلحة المطالب بها. شرطه. مطابقته أصلاً لما اشترطه القانون فيه.  
(2، 3) إعلان "الإعلان للنيابة". محكمة الموضوع "مسائل الواقع".

2 - إعلان الأوراق القضائية للنيابة. استثناء. لا يصح اللجوء إليه إلا بعد القيام بتحريات كافية دقيقة للتقضي عن محل إقامة المعلن إليه وعدم الاهتداء إليه. لا يكفي مجرد رد الورقة بغير إعلان.  
3 - تقدير كفاية التحريات التي تسبق الإعلان للنيابة. مرجعه ظروف كل واقعة على حده. خضوعه لتقدير محكمة الموضوع طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

(4، 5) تقادم "تقادم مسقط: قطع التقادم". شهر عقاري. رسوم "أمر تقدير الرسوم"، "المعارضة في أمر التقدير". بطلان. إعلان.  
(4) بطلان إعلان أمر التقدير. أثره. لا يقطع التقادم.  
(5) رفع المطعون عليه تظلماً من أمر التقدير. لا يقطع التقادم. علة ذلك إجراء صادر من المدين لا من الدائن ولا يفيد الإقرار بالدين.

1 - الغاية من إعلان أمر تقدير الرسوم التكميلية هو فتح باب التظلم منه وقطع التقادم الساري لمصلحة المطالب بها، وكان مناط قيام هذا الأثر على الإعلان كإجراء قانوني هو مطابقته أصلاً لما اشترطه القانون فيه.

2 - المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن الإعلان في النيابة العامة إنما أجازته القانون على سبيل الاستثناء، ولا يصح اللجوء إليه إلا إذا قام المعلن بالتحريات الكافية الدقيقة التي تلزم كل باحث مجد نزيه حسن النية للتقضي عن محل إقامة المعلن إليه بحيث لا يكفي أن ترد الورقة بغير إعلان ليسلك المعلن هذا الطريق الاستثنائي.

3 - تقدير كفاية التحريات التي تسبق الإعلان للنيابة أمر موضوعي يرجع إلى ظروف كل واقعة على حده، وتستقل محكمة الموضوع بتقديره دون ما رقابة عليها من محكمة النقض في ذلك ما دام قضاءها قائماً على أسباب سائغة.

4 - يترتب على بطلان أمر التقدير أن لا يكون لهذا الإعلان أثر في قطع التقادم.

5 - رفع المطعون عليه تظلاً من أمر التقدير ليس من شأنه قطع التقادم لأن التظلم صادر من المدين وليس من الدائن وطالما لم يصدر من المدين إقرار صحيح أو ضمني بحق الدائن وهو الأمر الذي لا يصدق على التظلم الصادر من المطعون عليه، وإذ رتب الحكم على ما تقدم سقوط الحق في المطالبة بالرسوم محل النزاع بالتقادم فإنه يكون صحيحاً ويضحى النعي بسببي الطعن على غير أساس.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالإسكندرية أصدر أمر التقرير رقم 934 لسنة 1986/1987 مبلغ ثلاثة آلاف جنيه قيمة الرسوم التكميلية والمستحقة عن المحرر المشهر برقم 9936 في 30/11/1981، وبتاريخ 2/10/1986 تظلم المطعون عليه من هذا الأمر بتقرير في قلم كتاب محكمة إسكندرية الابتدائية قيد برقم 5942 سنة 1986 بطلب الحكم بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء أمر التقرير المتظلم منه واعتباره كأن لم يكن وقال بياناً لتظلمه أن الثمن المبين بالمحرر هو الثمن الحقيقي، وأن الحق في تقاضي رسوم تكميلية قد سقط بالتقادم. بتاريخ 21/2/1988 حكمت المحكمة بسقوط الحق في الرسوم التكميلية موضوع المطالبة رقم 934 لسنة 1986/87 بالتقادم. استأنف الطاعنان هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئناف رقم 397 لسنة 44 ق وبتاريخ 7/12/1988 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين يعنى بهما الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسيب وفي بيان ذلك يقولان أن الحكم أقام قضاءه على سند من بطلان إعلان أمر تقدير الرسوم للمطعون عليه بمقولة أنه تم في 27/9/1986 في مواجهة النيابة دون أن تسبقه تحريات عن محل إقامته ورتب الحكم على ذلك سقوط حق الطاعنين في الرسوم التكميلية بالتقادم باعتبار أن الأمر لم يعلن وفقاً للقانون في حين أن ذلك الإعلان أنتج أثره وتحققت الغاية منه برفع التظلم في خلال الميعاد ومن ثم فإن إعلان أمر التقدير الحاصل بتاريخ 27/6/1986 من شأنه قطع التقادم، وإذ قضى الحكم المطعون فيه رغم ذلك بسقوط الرسوم بالتقادم يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه لما كانت الغاية من إعلان أمر تقدير الرسوم التكميلية هو فتح باب التظلم منه وقطع التقادم الساري لمصلحة المطالب بها، وكان مناط قيام هذا الأثر على الإعلان كإجراء قانوني هو مطابقته أصلاً لما اشترطه القانون فيه، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن الإعلان في النيابة العامة إنما أجازته القانون على سبيل الاستثناء، ولا يصح اللجوء إليه إلا إذا قام المعلن بالتحريات الكافية الدقيقة التي تلزم كل باحث مجد نزيه حسن النية للتقصي عن محل إقامة المعلن إليه، بحيث لا يكفي أن ترد الورقة بغير إعلان ليسلك المعلن هذا الطريق الاستثنائي وأن تقدير كفاية التحريات التي تسبق الإعلان للنيابة أمر موضوعي يرجع إلى ظروف كل واقعة على حده، وتستقل محكمة الموضوع بتقديره دون ما رقابة عليها من محكمة النقض في ذلك ما دام قضاؤها قائماً على أسباب سائغة، وكان البين مما تضمنه الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أن إعلان أمر التقدير تم في مواجهة النيابة دون القيام بتحريات كافية عن محل إقامة المعلن إليه واقتصر الأمر على ما أثبتته المحضر بورقة الإعلان بعدم الاستدلال على محل إقامته، وكان ما أورده الحكم في هذا الخصوص هو مما يدخل في نطاق السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع وقد أقام قضاؤه في هذا الشأن على أسباب سائغة تكفي لحمله وكان يترتب على بطلان إعلان أمر التقدير أن لا يكون لهذا الإعلان أثر في قطع التقادم وكان رفع المطعون عليه تظلاً من أمر التقدير ليس من شأنه قطع التقادم لأن التظلم صادر من المدين وليس من الدائن وطالما لم يصدر من المدين إقرار صريح أو ضمني بحق الدائن وهو الأمر الذي لا يصدق على التظلم الصادر من المطعون عليه، وإذ رتب الحكم على ما تقدم سقوط الحق في المطالبة بالرسوم محل النزاع بالتقادم فإنه يكون صحيحاً ويضحى النعي بسببي الطعن على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **رفع المطعون عليه تظلاً من أمر التقدير لا يقطع التقادم. علة ذلك إجراء صادر من المدين لا من الدائن ولا يفيد الإقرار بالدين . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 44 - ص 843

جلسة 28 من مارس سنة 1993

برئاسة السيد المستشار / جرجس اسحق نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / إبراهيم الطويلة نائب رئيس المحكمة، أحمد علي خيرى، محمد عبد المنعم إبراهيم وخيري فخري.

(139)

الطعن رقم 432 لسنة 59 القضائية

(1) إعلان. شهر عقاري. رسوم "رسوم تكميلية". تقادم "قطع التقادم".  
إعلان أمر تقدير الرسوم التكميلية. أثره. فتح باب التظلم منه وقطع التقادم الساري لمصلحة المطالب بها.  
شرطه. مطابقته أصلاً لما اشترطه القانون فيه.  
(2، 3) إعلان "الإعلان للنيابة". محكمة الموضوع "مسائل الواقع".

2 - إعلان الأوراق القضائية للنيابة. استثناء. لا يصح اللجوء إليه إلا بعد القيام بتحريات كافية دقيقة  
للتقصي عن محل إقامة المعلن إليه وعدم الإهتداء إليه. لا يكفي مجرد رد الورقة بغير إعلان.  
3 - تقدير كفاية التحريات التي تسبق الإعلان للنيابة. مرجعه ظروف كل واقعة على حده. خضوعه لتقدير  
محكمة الموضوع طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

(4، 5) تقادم "تقادم مسقط: قطع التقادم". شهر عقاري. رسوم "أمر تقدير الرسوم"، "المعارضة في أمر  
التقدير". بطلان. إعلان.  
(4) بطلان إعلان أمر التقدير. أثره. لا يقطع التقادم.  
(5) رفع المطعون عليه تظلاً من أمر التقدير. لا يقطع التقادم. علة ذلك إجراء صادر من المدين لا من  
الدائن ولا يفيد الإقرار بالدائن.

1 - الغاية من إعلان أمر تقدير الرسوم التكميلية هو فتح باب التظلم منه وقطع التقادم الساري لمصلحة  
المطالب بها، وكان مناط قيام هذا الأثر على الإعلان كإجراء قانوني هو مطابقته أصلاً لما اشترطه القانون  
فيه.

2 - المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن الإعلان في النيابة العامة إنما أجازته القانون على سبيل الاستثناء،  
ولا يصح اللجوء إليه إلا إذا قام المعلن بالتحريات الكافية الدقيقة التي تلزم كل باحث مجد نزيه حسن النية  
للتقصي عن محل إقامة المعلن إليه بحيث لا يكفي أن ترد الورقة بغير إعلان ليسلك المعلن هذا الطريق  
الاستثنائي.

3 - تقدير كفاية التحريات التي تسبق الإعلان للنيابة أمر موضوعي يرجع إلى ظروف كل واقعة على  
حده، وتستقل محكمة الموضوع بتقديره دون ما رقابة عليها من محكمة النقض في ذلك ما دام قضاءها  
قائماً على أسباب سائغة.

4 - يترتب على بطلان أمر التقدير أن لا يكون لهذا الإعلان أثر في قطع التقادم.  
5 - رفع المطعون عليه تظلاً من أمر التقدير ليس من شأنه قطع التقادم لأن التظلم صادر من المدين وليس  
من الدائن وطالما لم يصدر من المدين إقرار صحيح أو ضمني بحق الدائن وهو الأمر الذي لا يصدق على

التظلم الصادر من المطعون عليه، وإذ رتب الحكم على ما تقدم سقوط الحق في المطالبة بالرسوم محل النزاع بالتقادم فإنه يكون صحيحاً ويضحى النعي بسببي الطعن على غير أساس.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالإسكندرية أصدر أمر التقرير رقم 934 لسنة 1986/1987 مبلغ ثلاثة آلاف جنيه قيمة الرسوم التكميلية والمستحقة عن المحرر المشهر برقم 9936 في 30/11/1981، وبتاريخ 2/10/1986 تظلم المطعون عليه من هذا الأمر بتقرير في قلم كتاب محكمة إسكندرية الابتدائية قيد برقم 5942 سنة 1986 بطلب الحكم بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء أمر التقرير المتظلم منه واعتباره كأن لم يكن وقال بياناً لتظلمه أن الثمن المبين بالمحرر هو الثمن الحقيقي، وأن الحق في تقاضي رسوم تكميلية قد سقط بالتقادم. بتاريخ 21/2/1988 حكمت المحكمة بسقوط الحق في الرسوم التكميلية موضوع المطالبة رقم 934 لسنة 1986/1987 بالتقادم. استأنف الطاعنان هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئناف رقم 397 لسنة 44 ق وبتاريخ 7/12/1988 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي بهما الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقولان أن الحكم أقام قضاءه على سند من بطلان إعلان أمر تقدير الرسوم للمطعون عليه بمقولة أنه تم في 27/9/1986 في مواجهة النيابة دون أن تسبقه تحريات عن محل إقامته ورتب الحكم على ذلك سقوط حق الطاعنين في الرسوم التكميلية بالتقادم باعتبار أن الأمر لم يعلن وفقاً للقانون في حين أن ذلك الإعلان أنتج أثره وتحققت الغاية منه برفع التظلم في خلال الميعاد ومن ثم فإن إعلان أمر التقدير الحاصل بتاريخ 27/6/1986 من شأنه قطع التقادم، وإذ قضى الحكم المطعون فيه رغم ذلك بسقوط الرسوم بالتقادم يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه لما كانت الغاية من إعلان أمر تقدير الرسوم التكميلية هو فتح باب التظلم منه وقطع التقادم الساري لمصلحة المطالب بها، وكان مناط قيام هذا الأثر على الإعلان كإجراء قانوني هو مطابقته أصلاً لما اشترطه القانون فيه، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن الإعلان في النيابة العامة إنما أجاز القانون على سبيل الاستثناء، ولا يصح اللجوء إليه إلا إذا قام المعلن بالتحريات الكافية الدقيقة التي تلزم كل باحث مجد نزيه حسن النية للتقصي عن محل إقامة المعلن إليه، بحيث لا يكفي

أن ترد الورقة بغير إعلان ليسلك المعلن هذا الطريق الاستثنائي وأن تقدير كفاية التحريات التي تسبق الإعلان للنيابة أمر موضوعي يرجع إلى ظروف كل واقعة على حده، وتستقل محكمة الموضوع بتقديره دون ما رقابة عليها من محكمة النقض في ذلك ما دام قضاؤها قائماً على أسباب سائغة، وكان البين مما تضمنه الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أن إعلان أمر التقدير تم في مواجهة النيابة دون القيام بتحريات كافية عن محل إقامة المعلن إليه واقتصر الأمر على ما أثبتته المحضر بورقة الإعلان بعدم الاستدلال على محل إقامته، وكان ما أورده الحكم في هذا الخصوص هو مما يدخل في نطاق السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع وقد أقام قضاؤه في هذا الشأن على أسباب سائغة تكفي لحمله وكان يترتب على بطلان إعلان أمر التقدير أن لا يكون لهذا الإعلان أثر في قطع التقادم وكان رفع المطعون عليه تظلاً من أمر التقدير ليس من شأنه قطع التقادم لأن التظلم صادر من المدين وليس من الدائن وطالما لم يصدر من المدين إقرار صريح أو ضمني بحق الدائن وهو الأمر الذي لا يصدق على التظلم الصادر من المطعون عليه، وإذ رتب الحكم على ما تقدم سقوط الحق في المطالبة بالرسوم محل النزاع بالتقادم فإنه يكون صحيحاً ويضحى النعي بسببي الطعن على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **شهر حق الإرث. ليس شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية للورثة من وقت الوفاة. عدم شهر حق الإرث. جزاؤه. منع شهر أي تصرف يصدر من الوارث في عقارات الشركة دون منع التصرف ذاته. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 44 - ص 669

جلسة 21 من فبراير سنة 1993

برئاسة السيد المستشار/ محمد فتحي الجمهودي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ إبراهيم الطويلة نائب رئيس المحكمة، أحمد علي خيرى، محمد عبد المنعم إبراهيم وسعيد فودة.

(111)

الطعن رقم 3469 لسنة 58 القضائية

(1) شيوع "تصرف الشريك على الشيوع". ملكية. بيع.

تصرف المالك على الشيوع في حصته شائعة. أثره. نفاذ التصرف في حق شركائه وحلول المتصرف له محل الشريك المتصرف - م 1/826 مدني.

(2) ملكية "انتقال الحقوق العينية العقارية. إرث "شهر حق الإرث" (شهر عقاري. تسجيل).

شهر حق الإرث. ليس شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية للورثة من وقت الوفاة. عدم شهر حق الإرث.

جزاؤه. منع شهر أي تصرف يصدر من الوارث في عقارات الشركة دون منع التصرف ذاته. م 13 ق 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري.  
(3) نقض "السبب الجديد". محكمة الموضوع.  
دفاع قانوني يخالطه واقع لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع. عدم جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.  
(4) محكمة الموضوع "سلطتها في تفسير المحررات" - عقد "تفسيره" نقض.

سلطة محكمة الموضوع في تفسير المحررات والاتفاقات بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين. لا سلطان لمحكمة النقض عليها متى كانت عبارة المحرر تحمل المعنى الذي حصلته.  
1 - مفاد نص المادة 1/826 من القانون المدني أن للشريك المالك على الشروع حق التصرف في حصته شائعة وينفذ هذا التصرف في حق شركائه إذ يترتب عليه أن يحل المتصرف له محل الشريك المتصرف في ملكية الحصة الشائعة ويصبح هو الشريك في المال الشائع بدلاً من الشريك المتصرف.  
2 - مؤدى نص المادة 13 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يجعل حق الإرث شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة حتى لا تبقى هذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الإرث، وإنما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية أعيان الشركة بما فيها الحقوق العينية من المورث إلى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة ذاتها واكتفى المشرع في مقام تحديد الجزاء على عدم شهر حق الإرث بمنع شهر أي تصرف يصدر من الوارث في أي عقار من عقارات الشركة دون منع التصرف ذاته.  
3 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متى كان وجه النعي قد تضمن دفاعاً قانونياً يخالطه واقع لم يثبت إبداءه أمام محكمة الموضوع فإنه لا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.  
4 - المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تفسير الإقرارات والاتفاقات والمستندات وسائر المحررات بما تراه أوفى إلى نية عاقيدها أو أصحاب الشأن فيها مستهدية بوقائع الدعوى وظروفها دون رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك، ما دامت لم تخرج في تفسيرها عن المعنى الظاهر الذي تحتمله عباراتها وما دام ما انتهت إليه سائغاً مقبولاً ولا خروج فيه عن المعنى الظاهر لها وهي لا تتقيد بما تفيدته عبارة معينة منها وإنما بما تفيدته في جملتها.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت ضد المطعون عليهما الدعوى رقم 298 سنة 1986 مدني الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بعدم نفاذ عقد البيع المؤرخ 23/5/1985 المبرم بينهما في حقها وطرد المطعون عليه الأول من الشقة محل التداعي وتسليمها خالية وذلك في مواجهة المطعون عليها الثانية وقالت بياناً لدعواها إنها تمتلك حصة قدرها 16



قيراط شيوياً في كامل أرض وبناء العقار المبين بالأوراق، وقد باعت المطعون عليها الثانية الشقة رقم 1 بالدور الأرضي من هذا العقار للمطعون عليه الأول الذي وضع يده عليها ولأنها مالكة لأغلبية الأنصبة ولها حق الإدارة ولم تجر قسمة للعقار فإن هذا التصرف لا ينفذ في حقه ويضحي المطعون عليه الأول غاصباً شقة النزاع مما حدا بها إلى إقامة الدعوى، قام دفاع المطعون عليه الأول على أن العقد الصادر له ينطوي على تصرفين أحدهما بيع المطعون عليها الثانية له حصة شائعة في العقار قدرها 3 قراريط ألت ملكيتها لها بالميراث والثاني تنازلها له عن حيازتها للشقة انتفاعها، بتاريخ 24 / 2 / 1987 حكمت المحكمة بعدم نفاذ هذا العقد في حق الطاعنة وبطرد المطعون عليه الأول من شقة النزاع وتسليمها لها خالية استأنف المطعون عليه الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئناف رقم 405 سنة 43 ق وبتاريخ 9 / 6 / 1988 حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى، طعن الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، و عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب، تنعى الطاعنة بالوجهين الأول والثالث من السبب الأول على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك تقول أن المطعون عليه الأول لم يقدم دليلاً على أن عقد البيع الصادر له من المطعون عليها الثانية - سنده في الدعوى - قد تم شهره ومن ثم فإنه لا يترتب سوى التزامات شخصية بين طرفيه، هذا إلى أن البائعة له لم تقدم ما يفيد إشهار حق الإرث سبب تملكها الحصة المبيعة وبالتالي لم تنتقل إليها ملكية ما باعته فلا تحتاج الطاعنة بالعقد الصادر منها إلى المطعون عليه الأول ولا يكون هذا العقد نافذاً في حقها لعدم تسجيله ويحق طلب طرده من شقة النزاع وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض دعواها فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن النص في المادة 1 / 826 من القانون المدني على أن "كل شريك في الشيوغ يملك حصته ملكاً وله أن يتصرف فيها ويستولى على ثمارها وأن يستعملها..." مفاده أن للشريك المالك على الشيوغ حق التصرف في حصته شائعة وينفذ هذا التصرف في حق شركائه إذ يترتب عليه أن يحل المتصرف له محل الشريك المتصرف في ملكية الحصة الشائعة ويصبح هو الشريك في المال الشائع بدلاً من الشريك المتصرف، وكان النص في الفقرة الأولى من المادة 13 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري التي استحدثت نظام شهر حق الإرث على أنه "يجب شهر حق الإرث بتسجيل إسهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث مع قوائم جرد التركة إذا اشتملت على حقوق عينية عقارية" وترتيبها الجزاء على مخالفة هذا الإجراء بما نصت

عليه من أنه "إلى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق" مؤداه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يجعل حق الإرث شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة حتى لا تبقى هذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الإرث، وإنما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحقوق العينية من المورث إلى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة ذاتها، واكتفى المشرع في مقام تحديد الجزاء على عدم شهر حق الإرث بمنع شهر أي تصرف يصدر من الوارث في أي عقار من عقارات التركة دون منع التصرف ذاته، لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن المطعون عليها الثانية تلقت حصتها في عقار النزاع ميراثاً عن جدتها وأن الطاعنة لم تنازع في ملكيتها لها، ثم باعت 3 قراريط مشاعاً من كامل نصيبها في هذا العقار إلى المطعون عليه الأول وتنازلت له عن حقها في الانتفاع بالشقة التي كانت تقيم فيها، وكان عقد البيع - ولو لم يكن مشهراً - ينقل إلى المشتري منفعة المبيع وكافة الحقوق المتعلقة به، ومن ثم كان للمشتري أن يحل محل البائعة في هذه الحقوق قبل باقي الشركاء المشتاعين في ذلك العقار، وكان حق

الطاعنة في الإدارة لا يغل يد المطعون عليها الثانية عن التصرف في حصتها بالبيع وتمكين المطعون عليه الأول من الانتفاع بما كانت تضع اليد عليه وتحوزه وتنتفع به بما يوازي أقل من حصتها في العقار، وإذ وافق قضاء الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالوجه الثاني من السبب الأول وبالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك تقول إن المطعون عليها الثانية باعت للمطعون عليه الأول ثلاث قراريط مشاعاً في عقار التداعي في حين أن ما تبقى لها فيه هو 2 قيراط و 12 سهماً بعد أن تصرفت في باقي حصتها للغير ومن ثم فلا يسري هذا التصرف في حقها لصدوره من غير مالك هذا إلى أن وضع يدها على الشقة التي تنازلت عنها إلى المطعون عليه الأول هو في حقيقته قسمة مهاية لم تتحقق المحكمة من توافر شروطها القانونية وإعمال أثرها وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعواها فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متى كان وجه النعي قد تضمن دفاعاً قانونياً يخالطه واقع لم يثبت إبدائه أمام محكمة الموضوع فإنه لا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. وكان دفاع الطاعنة أن المطعون عليها الثانية باعت ما يجاوز ملكيتها وقيام قسمة مهاية بين الشركاء يتعلق بواقع لم تسبق إثارته أمام محكمة الموضوع ومن ثم يكون جديداً لا يجوز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالوجه الرابع من السبب الأول وبالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والتناقض وفي بيان ذلك تقول أن الحكم أقام قضاؤه برفض الدعوى على سند من أن عقد البيع العرفي الصادر من المطعون عليها الثانية يتضمن تصرفين قانونيين أحدهما بيع حصة قدرها 3 قراريط مشاعاً في كامل أرض وبناء العقار وثانيهما التنازل للمطعون عليه الأول عن حيازة الشقة وهو ما لا يستقيم مع ما تضمنه العقد من نص على أن يتم تسليم الشقة عند سداد القسط الأخير من ثمن البيع بما يعد انحرافاً في تفسيره لمدلول العقد الصحيح، فضلاً عن تناقض أسبابه في هذا الخصوص وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تفسير الإقرارات والاتفاقات والمستندات وسائر المحررات بما تراه أوفى إلى نية عاقدتها أو أصحاب الشأن فيها مستهدية بوقائع الدعوى وظروفها دون رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك، ما دامت لم تخرج في تفسيرها عن المعنى الظاهر الذي تحتمله عباراتها وما دام ما انتهت إليه سائغاً مقبولاً ولا خروج فيه عن المعنى الظاهر لها وهي لا تنقيد بما تفيد به عبارة معينة منها وإنما بما تفيد في جملتها، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص من عبارات عقد البيع محل التداعي أن إرادة الطرفين قد انصرفت إلى بيع حصة شائعة قدرها ثلاثة قراريط في كامل أرض ومباني العقار المبين

بالأوراق ولم يتضمن البيع شقة التداعي وإنما تنازلت المطعون عليها الثانية عن حق انتفاعها بهذه الشقة إلى المطعون عليه الأول باعتبار أنها كانت الحائزة لها وتضع يدها على ما يوازي أقل من حصتها ومن حقها بصفتها مالكة على الشيوع أن تنازل عن حق منفعتها للمشتري منها الذي من حقه وضع يده على تلك الشقة خلفاً للبائعة له، وإذ كان الحكم في استخلاصه هذا قد التزم عبارات العقد الواضحة ولم يخرج بها أو ينحرف عن المعنى الظاهر لها، وكان ما رتبته من قضاء على هذا الاستخلاص لا ينطوي على ثمة تناقض تتماحي به أسبابه أو يستعصى فهم الأساس الذي أقيم عليه فإن النعي لا يعدو أن يكون في حقيقته جديلاً فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره وهو ما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض ويضحى النعي على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **منع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حقه في الإرث. علة ذلك. المتعامل مع المورث له الأفضلية على المتعامل مع الوارث الذي أشهر حقه في الإرث. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 43 - ص 872

جلسة 23 من يونيو سنة 1992

برئاسة السيد المستشار / محمود شوقي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / أحمد مكي،  
أحمد الزواوي نائبي رئيس المحكمة، محمد جمال وسعيد شعله.

(181)

الطعن رقم 991 لسنة 61 القضائية

- (1) حكم "حجية الحكم". قوة الأمر المقضي. تسجيل. ملكية.  
المنع من إعادة نظر النزاع في المسألة المقضي فيها. شرطه. وحدة المسألة في الدعويين. المقصود به.  
إقامة الحكم السابق قضاءه على عدم المفاضلة بين التصرفات الصادرة للمطعون ضدهم والتصرفات  
الصادرة للطاعن وتركه في ذلك للأسبقية في التسجيل. أثره. عدم حوزته قوة الأمر المقضي في هذه  
المسألة. مؤداه. غير مانع من نظرها في الدعوى اللاحقة.
- (2) نقض "السبب الجديد". صورية.  
النعي بصورية عقدي البيع. عدم التمسك به أمام محكمة الموضوع. غير مقبول.
- (3) بيع "البيع بالمزاد". تسجيل. حكم.  
إيقاع البيع للراسي عليه المزاد. ماهيته. بيع ينعقد في مجلس القضاء وتحت إشرافه. وجوب تسجيل الحكم

الصادر بإيقاع البيع لانتقال الملكية إلى الراسي عليه المزداد. مؤدى ذلك. تسجيل حكم مرسى المزداد تترتب عليه الآثار المترتبة على عقد البيع الاختياري وتسجيله.  
(4، 5) تسجيل. شهر عقاري. ملكية "انتقال الملكية". بيع. إرث.

4- منع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حقه في الإرث. علة ذلك. المتعامل مع المورث له الأفضلية على المتعامل مع الوارث الذي أشهر حقه في الإرث عند تزامهما متى أشر بحقه في هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله. أثر ذلك. الاحتجاج بالتصرف الصادر من المورث في مواجهة من تلقى حقاً عينياً من الوارث. م 13، 14 ق 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري.

(5) تسجيل المشتري من المورث الحكم الصادر له بصحة عقده. أثره. انتقال الملكية إليه. تمامه قبل إشهار حق الإرث. مؤداه. عدم لزوم معاودة التأشير بذات الحق في هامش حق الإرث الذي يتم شهره فيما بعد. علة ذلك.

1- إن المنع من إعادة نظر النزاع في المسألة المقضي فيها يشترط فيه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تكون المسألة واحدة في الدعويين، ويشترط لتوافر هذه الوحدة أن تكون المسألة المقضي فيها نهائياً مسألة أساسية لا تتغير وبشروط أن يكون الطرفان قد تناقشا فيها في الدعوى الأولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول استقراراً مانعاً جامعاً، وتكون هي ذاتها الأساس فيما يدعيه بعد في الدعوى الثانية أي من الطرفين قبل الآخر من حقوق متفرعة عنها. وكان الثابت من مدونات الحكم الصادر في الاستئناف..... أنه أقام قضاءه برفض اعتراض المطعون ضدهم الثلاثة الأول على قائمة شروط البيع على أنهم لم يسجلوا عقدي البيع فلم تنتقل الملكية إليهم، وأن المفاضلة بين التصرف الصادر لهم والتصرف الصادر للطاعن لا تكون إلا بعد التسجيل، فإن الحكم السابق لم يفاضل بين التصرفات وترك ذلك للأسبقية في التسجيل، ومن ثم فلا تكون له قوة الأمر المقضي بالنسبة لهذه المسألة ولا يكون مانعاً من نظرها في الدعوى الراهنة خاصة بعد أن تغيرت بتسجيل كل من الطرفين التصرف الصادر له، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون.

2- لما كان البين من الأوراق أن الطاعن لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بما جاء بوجه النعي - صورية عقدي البيع محل التداعي - ولم يقدم الدليل على سبق تمسكه به فإن النعي يكون غير مقبول.  
3- إن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن إيقاع البيع للراسي عليه المزداد ما هو إلا بيع ينعقد في مجلس القضاء وتحت إشرافه، ينطق به القاضي بإيقاعه جبراً عن المدين، ويوجب القانون تسجيل الحكم الصادر بإيقاع البيع لكي تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزداد ويترتب على الحكم مرسى المزداد وتسجيله الآثار التي تترتب على عقد البيع الاختياري وتسجيله فيكون الحكم المسجل سنداً بملكية من أوقع البيع عليه على أن هذا الحكم لا ينقل سوى ما كان للمدين من حقوق في العقار المبيع إعمالاً للمادة 447 من قانون المرافعات.

4- لأن كان المقرر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل إلى الوارث من وقت وفاة المورث إلا أن المشرع في سبيل الحد من التزاحم بين المتعاملين مع المورث والمتعاملين مع الوارث أورد المادتين 13، 14 من القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري فيمنع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حقه في الإرث، ومنح المتعامل مع المورث وسيلة يتقدم بها على المتعامل مع الوارث فأعطى للأول فرصة التأشير بحقه في هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله فتكون له الأفضلية ويحتج بحقه هذا على من سبقه بإشهار حق عيني تلقاه من الوارث.

5- لما كانت الغاية من قيام المتعامل مع المورث بالتأشير بحقه في هامش حق الإرث هي إعلان تمسكه هذا وإعلام المتعاملين مع الوارث به خلال المدة التي حددها المشرع، وكان للمشتري من المورث الحق في أن يرفع دعوى صحة عقده وأن يسجل الحكم الصادر فيها فتنتقل إليه الملكية، فإنه متى تم له هذا التسجيل قبل إشهار حق الإرث أصبح في غنى عن معاودة التأشير مرة أخرى بذات حقه في هامش حق الإرث الذي يتم شهره فيما بعد لأن التسجيل إجراء شهر يحاج به الكافة وتتحقق به الغاية التي تغياها المشرع من التأشير الهامشي المشار إليه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهم الثلاثة الأول أقاموا على الطاعن وباقي المطعون ضدهم الدعوى 2211 لسنة 1975 مدني طنطا الابتدائية بطلب الحكم بتثبيت ملكيتهم للأطيان المبينة بالصحيفة وشطب تسجيل حكم مرسى المزاد المسجل رقم 934 في 4 / 3 / 1975"، وقالوا بياناً لذلك إنه بموجب عقد مؤرخ 1 / 1 / 1966 اشترى..... بصفته ولياً طبيعياً على أولاده المطعون ضدهما الثاني والثالث ومورثهما..... - القصر في ذلك الوقت - من المرحوم..... 7 فدان و 12 قيراط مبينة بالصحيفة وقد قضى بصحة العقد في الدعوى 1823 لسنة 1970 مدني طنطا الابتدائية وسجل الحكم برقم 1974 في 5 / 6 / 1973، وفي ذات تاريخ العقد الأول اشترت المطعون ضدها الأولى من البائع نفسه مساحة 4 فدان و 8 قيراط مبينة بالصحيفة وقضى بصحة العقد في الدعوى 2185 لسنة 1970 مدني طنطا الابتدائية وسجل الحكم برقم 2005 في 29 / 5 / 1974، وأنه لدين للطاعن على المرحوم..... - مورث المطعون ضدهم من الرابعة للسادسة وهو وارث البائع لهما - فقد اتخذ إجراءات نزع ملكية 6 فدان و 23 سهم على أساس أنها مملوكة لمدينه بالميراث عن والده، وسجل تنبيه نزع الملكية برقم 8451 بتاريخ 22 / 11 / 1969 طنطا. فاعترضوا على قائمة شروط البيع في الدعوى 1457 لسنة 1969 بيوع مركز طنطا وقضى برفض اعتراضهم لعدم تسجيل عقديهم وتأبيد الحكم في الاستئناف 235 لسنة 20 ق طنطا، وإذ قاموا بتسجيل الحكمين الصادرين بصحة عقدي البيع قبل أن يسجل الطاعن حكم مرسى المزاد فقد أقاموا الدعوى بالطلبات السالفة، ومحكمة أول درجة حكمت

بتاريخ 18 / 2 / 1981 برفض الدعوى، استأنف المطعون ضدهم المذكورين هذا الحكم بالاستئناف 251 لسنة 31 ق طنطا وبتاريخ 10 / 5 / 1982 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن المطعون ضدهم الثلاثة الأول في هذا الحكم، وبتاريخ 21 / 3 / 1989 نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه، وبعد أن عجل المطعون ضدهم الثلاثة الأول نظر الاستئناف، قضت المحكمة بتاريخ 19 / 12 / 1990 بإلغاء الحكم المستأنف وبالطلبات، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن المائل، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الحكم في الاستئناف 235 لسنة 20 ق طنطا قد فصل في الأساس المشترك بين الدعويين إذ رفض اعتراض المطعون ضدهم الثلاثة الأول على قائمة شروط البيع غير معتد بعقديهم ومن ثم تكون الدعوى الحالية عائدة النظر، فأقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض هذا الدفع على اختلاف موضوع الدعويين مما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أن المنع من إعادة نظر النزاع في المسألة المقضي فيها يشترط فيه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تكون المسألة واحدة في الدعويين، ويشترط لتوافر هذه الوحدة أن تكون المسألة المقضي فيها نهائياً مسألة أساسية لا تتغير وبشرط أن يكون الطرفان قد تناقشا فيها في الدعوى الأولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول استقراراً مانعاً جامعاً، وتكون هي ذاتها الأساس فيما يدعيه بعد في الدعوى الثانية أي من الطرفين قبل الآخر من حقوق متفرعة عنها. ولما كان الثابت من مدونات الحكم الصادر في الاستئناف 235 لسنة 20 ق طنطا أنه أقام قضاءه برفض اعتراض المطعون ضدهم الثلاثة الأول على قائمة شروط البيع على أنهم لم يسجلوا عقدي البيع فلم تنتقل الملكية إليهم، وأن المفاضلة بين التصرف الصادر لهم والتصرف الصادرة للطاعن لا تكون إلا بعد التسجيل، فإن الحكم السابق لم يفاضل بين التصرفات وترك ذلك للأسبقية في التسجيل، ومن ثم فلا تكون له قوة الأمر المقضي بالنسبة لهذه المسألة ولا يكون مانعاً من نظرها في الدعوى الراهنة خاصة بعد أن تغيرت بتسجيل كل من الطرفين التصرف الصادر له، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه القصور في التسيب ذلك أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بصورية عقدي البيع المؤرخين 1 / 6 / 1966 سند المطعون ضدهم الثلاثة الأول إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل هذا الدفاع الجوهرى إيراداً ورداً بما يعيبه ويستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي غير صحيح ذلك أن البين من الأوراق أن الطاعن لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بما جاء بوجه النعي ولم يقدم الدليل على سبق تمسكه به فإن النعي يكون غير مقبول. وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على حكم مرسى المزداد ما هو إلا عقد بيع ينعقد في مجلس القضاء يفصله عقدي البيع الصادرين للمطعون ضدهم الثلاثة الأول الأسبق في التسجيل، في حين أن المنازعة تدور حول المفاضلة بين أحكام قضائية وليست بين عقود، كما

أسقط الحكم المطعون فيه أثر سبق الطاعن إلى تسجيل تنبيه نزع الملكية مما يعطيه أفضلية على دائني التركة بما فيهم المطعون ضدهم المشترون بعقود عرفية من مورثهن، ولم يلتفت إلى أنه يستحيل عليه شهر حق الإرث لأنه غير وارث، ولم يستظهر ما إذا كان المطعون ضدهم المشترون قد شهبوا حق الإرث وأشروا عليه بعقديهم خلال سنة مما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن إيقاع البيع للراسي عليه المزداد ما هو إلا بيع ينعقد في مجلس القضاء وتحت إشرافه، ينطق به القاضي بإيقاعه جبراً عن المدين، ويوجب القانون تسجيل الحكم الصادر بإيقاع البيع لكي تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزداد ويترتب على الحكم مرسى المزداد وتسجيله الآثار التي تترتب على عقد البيع الاختياري وتسجيله فيكون الحكم المسجل سنداً بملكية من أوقع البيع عليه على أن هذا الحكم لا ينقل سوى ما كان للمدين من حقوق في العقار المبيع إعمالاً للمادة 447 من قانون المرافعات، وإنه وإن كان المقرر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل إلى الوارث من وقت وفاة المورث إلا أن المشرع في سبيل الحد من التزاحم بين المتعاملين مع المورث والمتعاملين مع الوارث أورد المادتين 13، 14 من القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري فيمنع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حقه في الإرث، ومنح المتعامل مع المورث وسيلة يتقدم بها على المتعامل مع الوارث فأعطى للأول فرصة التأشير بحقه في هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله فتكون له الأفضلية ويحتج بحقه هذا على من سبقه بإشهار حق عيني تلقاه من الوارث، ولما كانت الغاية من قيام المتعامل مع المورث بالتأشير بحقه في هامش حق الإرث هي إعلان تمسكه هذا وإعلام المتعاملين مع الوارث به خلال المدة التي حددها المشرع، وكان للمشتري من المورث الحق في أن يرفع دعوى صحة عقده وأن يسجل الحكم الصادر فيها فتنتقل إلى الملكية، فإنه متى تم له هذا التسجيل قبل إشهار حق الإرث أصبح في غنى عن معاودة التأشير مرة أخرى بذات حقه في هامش حق الإرث الذي يتم شهره فيما بعد لأن التسجيل إجراء شهر يحاج به الكافة وتتحقق به الغاية التي تغيها المشرع من التأشير الهامشي المشار إليه، لما كان ذلك وكانت الأوراق قد خلت من دليل على شهر حق إرث المدين.....، وكان المطعون ضدهم الثلاثة الأول قد سجلوا الحكمين بصحة عقدي البيع المؤرخين 1/6/1966 الصادرين لهم من المورث قبل إشهار حق الإرث فإنهم يتقدمون على الطاعن وتنقل إليهم ملكية أطيان النزاع، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى ذات النتيجة فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي على غير أساس.

## **إعفاء عقود تأسيس مشروعات استثمار المال العربي والأجنبي والعقود المرتبطة بها من رسم الدمغة ورسم التوثيق والشهر. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 43 - ص 659

جلسة 29 من أبريل سنة 1992

برئاسة السيد المستشار/ وليم رزق بدوي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ أحمد أبو الحجاج، مصطفى حسيب نائبي رئيس المحكمة، عبد الصمد عبد العزيز وعبد الرحمن فكري.

(138)  
الطعن رقم 1834 لسنة 55 القضائية

رسوم. شهر عقاري. عقد.

إعفاء عقود تأسيس مشروعات استثمار المال العربي والأجنبي والعقود المرتبطة بها من رسم الدمغة ورسوم التوثيق والشهر. مناطه. صدور قرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار العربي والأجنبي والمناطق الحرة بالموافقة على المشروع لحين تمام تنفيذه ومضي سنة كاملة على تشغيله. اعتبار الموافقة كأن لم تكن. شرطه.

استحقاق الرسوم. مناطه. المواد 1، 6، 23/4، 27 من القانون 43 لسنة 1974 المعدل بالقانون 32 لسنة 1977.

- مفاد نصوص المواد 1، 6، 23/4 من القانون رقم 43 لسنة 1974 المعدل بالقانون رقم 32 لسنة 1977 بشأن استثمار المال العربي والأجنبي أن إعفاء تأسيس المشروعات وكذلك العقود المرتبطة بها من رسم الدمغة ورسوم التوثيق والشهر منوط بصدور قرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار العربي والأجنبي والمناطق الحرة بالموافقة على المشروع لحين تمام تنفيذه ومضي سنة كاملة على تشغيله فإذا انقضت تلك السنة استحققت تلك الرسوم فالإعفاء منها مؤقت ومرهون بتمام تنفيذ المشروع ومضي سنة كاملة على تشغيله، وأن مفاد نص المادة 27 من ذات القانون أنه إذا لم يتخذ المستثمر خطوات جدية لتنفيذ المشروع خلال ستة أشهر من صدور الموافقة على إقامة المشروع اعتبرت موافقة الهيئة العامة للاستثمار كأن لم تكن ما لم يقرر مجلس إدارة الهيئة تجديد تلك الموافقة للمدة التي يراها وأن رسم الدمغة ورسوم التوثيق والشهر تستحق في إحدى الحالتين الأولى سقوط موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة على إقامة المشروع واعتبارها كأن لم تكن في حالة عدم قيام المستثمرين باتخاذ الخطوات الجادة لتنفيذ المشروع خلال المدة القانونية. والحالة الثانية هي مضي سنة كاملة على تنفيذ المشروع وتشغيله.

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضدهم أقاموا النظم رقم 9739 لسنة 83 مدني كلي جنوب القاهرة من أمر تقدير رسوم شهر عقاري



بنتقرير بقلم كتاب المحكمة، بطلب الحكم بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه وقالوا شرحاً لذلك أن مكتب الشهر العقاري أصدر أمراً بتقدير رسوم بمبلغ 12560 جنيه على شهر المحرر رقم 367 بتاريخ 28 / 7 / 81 والخاص بتأسيس شركة هانوفيل للسياحة شركة مساهمة مصرية وإذ أعلن إليهم هذا الأمر تظلموا منه استناداً إلى الإعفاء الوارد بالمادتين 6، 23 من قانون استثمار رأس المال العربي والأجنبي رقم 43 لسنة 1974 المعدل بالقانون رقم 32 لسنة 1977 فضلاً عن أن الشركة قد تم حلها دونه أن تقوم بأي نشاط ومن ثم فقد أقاموا التظلم للحكم لهم بالطلبات. قضت محكمة أول درجة للمطعون ضدهم بالطلبات. استأنف الطاعنان بصفتيهما هذا الحكم بالاستئناف رقم 5231 لسنة 101 ق القاهرة، وبتاريخ 18 / 4 / 1985 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عُرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد يعني به الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقولان بأن مفاد نصوص المواد 6، 23 / 4، 27 من القانون رقم 43 لسنة 1974 المعدل بالقانون رقم 32 لسنة 1977 أن المشروع قصر التمتع بالضمانات والمزايا المنصوص عليها في هذا القانون على المشروعات المقبولة في مصر وأناط بمجلس إدارة الهيئة سلطة الموافقة على طلبات الاستثمار التي تُقدم إليه فإذا لم يقر المستثمر باتخاذ خطوات جدية بتنفيذها خلال ستة أشهر من صدورها سقطت موافقة مجلس الإدارة ولا يتمتع المشروع بالضمانات والمزايا المنون عليها في القانون ومن بينها إعفاء عقود تأسيس المشروعات من رسم الدمغة ومن رسوم التوثيق والشهر وكذلك جميع العقود المرتبطة بالمشروع وهذا الإعفاء مؤقت حتى تمام تنفيذ المشروع ومضي سنة على تنفيذه وبانتهاء هذه المدة تستحق رسوم التوثيق والشهر كاملة وإذ كانت شركة هانوفيل للسياحة قد حصلت على موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة على تأسيس هذه الشركة برقم 73 لسنة 1977 بتاريخ 23 / 8 / 80 وتحرر محضر التصديق رقم 267 لسنة 81 (توثيق نشاط المستثمرين) ولم يتم اتخاذ خطوات جدية في المدة القانونية فقامت الهيئة بسحب الموافقة وأخطر الشهر العقاري الذي قام بدوره باحتساب الرسوم المستحقة على المحرر وصدر بها أمر التقدير موضوع التظلم لأنه بسقوط الموافقة لا تتمتع الشركة بالإعفاء، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن الشركة رغم سحب الموافقة على إقامتها تتمتع بالمزايا والضمانات المقررة في قانون الاستثمار ورتب على ذلك قضاءه بتأييد الحكم المستأنف بإلغاء أمر التقدير فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أن مفاد نصوص المواد 1، 6، 23 / 4 من القانون رقم 43 لسنة 1974 المعدل بالقانون رقم 32 لسنة 1977 بشأن استثمار المال العربي والأجنبي أن إعفاء تأسيس المشروعات وكذلك العقود المرتبطة بها من رسم الدمغة ورسوم التوثيق والشهر منوط بصدور قرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار العربي والأجنبي والمناطق الحرة بالموافقة على المشروع لحين تمام تنفيذه ومضي سنة كاملة على تشغيله فإذا انقضت تلك السنة استحققت تلك الرسوم فالإعفاء منها مؤقت ومرهون بتمام تنفيذ المشروع ومضي سنة كاملة على تشغيله وأن مفاد نص المادة 27 من ذات القانون أنه إذا لم يتخذ المستثمر خطوات جدية لتنفيذ المشروع خلال ستة أشهر من صدور الموافقة على إقامة المشروع اعتبرت موافقة الهيئة العامة للاستثمار كأن لم تكن ما لم يقرر مجلس إدارة الهيئة تجديد تلك الموافقة للمدة التي يراها وأن رسم الدمغة ورسوم التوثيق والشهر تستحق في إحدى الحالتين الأولى سقوط موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة على إقامة المشروع واعتبارها كأن لم تكن في حالة عدم قيام المستثمرين باتخاذ

الخطوات الجادة لتنفيذ المشروع خلال المدة القانونية، والحالة الثانية هي مضي سنة كاملة على تنفيذ المشروع وتشغيله، لما كان ذلك وكانت الهيئة العامة للاستثمار قد وافقت للمطعون ضدهم على تأسيس شركة هانوفيل للسياحة برقم 77 /73 بتاريخ 23 /8 /1980 إلا أن الشركة قد أخطرتها بقرار الجمعية العمومية بتصفية الشركة وحلها فقامت الهيئة بسحب موافقتها على إقامة المشروع واعتبرت كأن لم تكن ومن ثم تستحق عليهم رسوم توثيق والشهر وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد الحكم الابتدائي بإلغاء أمر تقدير الرسوم تأسيساً على أن الشركة معفاة من الرسوم طبقاً لقانون الاستثمار ولا يُغير من ذلك سحب الموافقة لأن الشركة كانت قائمة وقت إجراء الشهر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه.

ولما كان موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه.

ولما تقدم يتعين إلغاء الحكم المستأنف وقبول التظلم شكلاً ورفضه موضوعاً وتأييد أمر التقدير المتظلم منه.

## **تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحته على هامش تسجيلها أو تسجيل الحكم. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 43 - ص 270

جلسة 30 من يناير سنة 1992

برئاسة السيد المستشار/ محمد خيرى الجندي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد بكر غالي، عبد العال السمان، محمد محمد محمود نواب رئيس المحكمة ومصطفى نور الدين فريد.

(58)

الطعن رقم 2724 لسنة 59 القضائية

- (1) نقض "الخصوم في الطعن". دعوى "الخصوم في الدعوى".  
الطعن بالنقض جائز لكل من كان طرفاً في الخصومة متى صدر الحكم ضده سواء كان خصماً أصلياً أو ضامناً لخصم أصلي أو مدخلاً في الدعوى أو متدخللاً فيها.
- (2) تسجيل "الأثر الرجعي للتسجيل". بيع "دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري. تنفيذ عقاري.

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحته على هامش

تسجيلها أو تسجيل الحكم. ارتداد أثره إلى تاريخ تسجيل الصحيفة. مؤداه. اعتبار حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى سواء كانت هذه الحقوق قد تقررت بتصرف رضائي أو نتيجة إجراءات تنفيذ عقاري.

1- النص في المادة 248 من قانون المرافعات على أن "للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف..... يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يجوز الطعن من كل من كان طرفاً في الخصومة متى صدر الحكم ضده سواء كان مستأنفاً أو مستأنفاً عليه، خصماً أصلياً أو ضامناً لخصم أصلي أو مداخل في الدعوى أو متدخل فيها للاختصاص أو الانضمام لأحد طرفي الخصومة فيها.

2- من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، كما أن تسجيل الحكم يحدث نفس الأثر من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار فيرتد هذا التسجيل إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، يستوي في ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقررت بتصرف رضائي صادر من البائع أو نتيجة إجراءات تنفيذ عقاري اتخذت ضد هذا البائع.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده أقام الدعوى رقم 5 لسنة 1985 مدني محكمة مطروح الجزئية بطلب الحكم ببطان إجراءات التسليم الحكمي التي تمت بتاريخ 31 / 1 / 1985 واعتبارها كأن لم تكن، وقال بياناً لها إنه اشترى من..... الأرض المبينة بصحيفة الدعوى بعقد بيع مسجل بتاريخ 19 / 6 / 1979 برقم 61 شهر عقاري مطروح ووضع يده عليها دون منازعة غير أنه فوجئ بمحاولة الطاعن الاستيلاء عليها باستلامها حكماً تنفيذياً لحكم صادر له بصحة ونفاذ عقد بيع صادر له من المالك. وإذ كانت إجراءات تنفيذ هذا الحكم باطلة فقد أقام دعواه بطلبه سالف البيان، وبتاريخ 26 من يونيو سنة 1986 قضت المحكمة ببطان إجراءات التنفيذ والتسليم الحكمي للعقار التي تمت بتاريخ 31 / 1 / 1985 استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئناف رقم 864 لسنة 44 قضائية، وبتاريخ 19 من أبريل سنة 1989 حكمت بالتأييد، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، قدم المطعون ضده الأول مذكرة دفع فيها بعدم قبول الطعن لوروده على غير حكم لانعدام الحكم المطعون فيه لعدم انعقاد الخصومة أمام محكمة الاستئناف، عرض الطعن على المحكمة في غرفة المشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الدفع بعدم قبول الطعن المبدي من المطعون ضده الأول غير سديد، ذلك أن النص في المادة 248 من قانون المرافعات على أن "للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف....." يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يجوز الطعن من كل من كان طرفاً في الخصومة متى صدر الحكم ضده سواء كان مستأنفاً أو مستأنفاً عليه، خصماً أصلياً أو ضامناً لخصم أصلي أو مديلاً في الدعوى أو متديلاً فيها للاختصاص أو الانضمام لأحد طرفي الخصومة فيها - ولما كان الطاعن خصماً أصلياً في الدعوى وصدر الحكم المطعون فيه ضده فيكون الطعن بالنقض منه جائزاً ومقبولاً.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب ومخالفة القانون وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بأنه يمتلك الأرض محل النزاع بالشراء من المالك الأصلي بعقد بيع ابتدائي مؤرخ 19/4/1965 قضى بصحته ونفاذه بتاريخ 27/5/1982 وأشهر في 4/9/1983 برقم 87 لسنة 1983 شهر عقاري مطروح وأن صحيفة الدعوى الصادر فيها هذا الحكم مسجلة بتاريخ 28/5/1975 برقم 30 فيرتد إليها تسجيل الحكم وبذلك يفضل سنده سند المطعون ضده المشهر برقم 61 في 19/6/1979 وإذ لم يلتفت الحكم المطعون فيه إلى هذا الدفاع وأقام قضاءه على أن المطعون ضده هو المالك للأرض محل النزاع بالعقد المسجل سالف الذكر فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب الذي جره إلى مخالفة القانون ويستوجب نقضه

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أن من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، كما أن تسجيل الحكم يحدث نفس الأثر من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار فيرتد هذا التسجيل إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، يستوي في ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقررت بتصرف رضائي صادر من البائع أو نتيجة إجراءات تنفيذ عقاري اتخذت ضد هذا البائع، ولما كان البين من المستندات المقدمة من الطاعن في الدعوى أنه اشترى أرض النزاع من..... بعقد بيع مؤرخ 19/4/1965 وأقام الدعوى رقم 495 لسنة 1975 مدني محكمة المنيا الابتدائية بطلب إثبات صحة هذا العقد وسجل صحيفة الدعوى برقم 30 لسنة 1975 شهر عقاري دمنهور في 28/5/1975 ثم قضى في الاستئناف رقم 158 لسنة 17 قضائية - المقام من الطاعن لدى محكمة استئناف بني سويف عن الحكم الصادر فيها - بإلغاء الحكم المستأنف وبصحة ونفاذ عقد البيع المذكور ثم سجل الطاعن هذا الحكم برقم 87 لسنة 1983 في 4/9/1983 فإن أثر هذا التسجيل ينسحب إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى وهو سابق على تسجيل عقد البيع سند المطعون ضده الحاصل في 19/6/1979، وإذ تمسك الطاعن أمام محكمة الاستئناف بأثر تسجيل الحكم الصادر له وقدم الدليل عليه فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن هذا الدفاع الجوهرية الذي

قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى وقضى بتأييد الحكم المستأنف تأسيساً على أن المطعون ضده هو مالك العقار محل التنفيذ وحجب نفسه عن بحث أثر تسجيل صحيفة الدعوى التي أقامها الطاعن بصحة ونفاذ عقده فإنه يكون معيباً بالقصور في التسيب الذي جره إلى مخالفة القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

## طلب محو التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. مؤدى ذلك. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 43 - ص 160

جلسة 15 من يناير سنة 1992

برئاسة السيد المستشار/ وليم رزق بدوي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ طه الشريف، أحمد أبو الحجاج، مصطفى حسيب نواب رئيس المحكمة و عبد الصمد عبد العزيز.

(36)

الطعن رقم 433 لسنة 57 القضائية

(1) نقض "الخصوم في الطعن". تسجيل. شهر عقاري.  
طلب محو التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. مؤدى ذلك.  
(2) تسجيل. شهر عقاري. دعوى. بيع. عقد.  
تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع. حجه على من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات المبيع.

شرطه. التأشير بالحكم الصادر في الدعوى على هامش هذا التسجيل خلال خمس سنوات من صيرورته نهائياً. فوات هذا الميعاد دون حصول التأشير. أثره. م 1/17، 3 قانون تنظيم الشهر العقاري المعدل. الغير سبى النية في معنى المادة 2/17 من ذات القانون. ماهيته.

1- طلب الطاعن شطب ومحو ما تم بشأن عقدي شراء المطعون ضده الأول من تسجيلات إنما هو موجه أيضاً إلى مصلحة الشهر العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعل من المطعون ضده الثاني بصفته خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن.

2- مفاد النص في الفقرتين الأولى والثالثة من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 المعدل بالقانون رقم 25 لسنة 1976 أن تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ البيع لا يكون حجة على من ترتبت لهم بعده حقوق على ذات المبيع إلا إذا تم التأشير بالحكم الصادر في الدعوى على هامش ذلك

التسجيل خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً وأن فوات هذا الميعاد دون حصول التأشير يترتب عليه وبقوة القانون زوال حجية أثر تسجيل الصحيفة قبل من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات العقار المبيع في تاريخ لاحق على تاريخ تسجيلها وأن الغير سيئ النية في معنى الفقرة الثانية من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو الذي كان يعلم بعيب سند المتصرف وقت تعاقدته معه بأن كان يعلم بأن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه، أما من يتعامل مع بائع لم يثبت أنه تصرف في العقار المبيع تصرفاً انتقلت به الملكية فلا يعتبر سيئ النية في معنى المادة المذكورة لأنه في هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقي لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعاقدته معه أنه سبق أن باع ذات العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 15788 لسنة 1984 مدني كلي شمال القاهرة ضد المطعون ضدهما بطلب الحكم بشطب ومحو تسجيلات عقدي البيع الصادرين لصالح المطعون ضده الأول المشهر أولهما في 15/4/1981 تحت رقم 2016 لسنة 1981 شرقية وثانيهما في 5/10/1982 تحت رقم 4816 لسنة 1982 شرقية مع ما يترتب على ذلك من آثار، وقال بياناً لها إنه بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ 3/8/1977 اشترى مساحة 1830 م 2 من..... وابنه.... وأنه أقام الدعوى رقم 3957 لسنة 1977 مدني كلي الزقازيق بطلب الحكم بصحته ونفاذه وسجل صحيفتها بتاريخ 22/6/1978 تحت رقم 2729 لسنة 1978 شرقية وإذ صدر الحكم بصحة ونفاذ عقده بتاريخ 9/4/1978 وقام بتسجيله في 7/11/1984 برقم 4869 لسنة 1984 شرقية فإن تسجيل هذا الحكم يترتب على تاريخ تسجيل الصحيفة في 22/6/1978 وأنه لما كان البائعان له قد اشترى الأرض المبيعة منهما بموجب عقد ابتدائي مؤرخ 4/4/1975 من..... وآخرين وحصولاً بالدعوى رقم 3497 لسنة 1976 مدني كلي جنوب القاهرة على حكم بصحته ونفاذه وسُجِّلَ الحكم في 2/5/1984 تحت رقم 2374 لسنة 1984 وتأثر بمنطوقة على صحيفة الدعوى المسجلة في 28/6/1976 تحت رقم 4442 لسنة 1976 شرقية فإن ملكية الأرض تكون قد انتقلت إلى الطاعن وإذ تصرفوا ببيع هذه الأرض مرة ثانية إلى المطعون ضده الأول بموجب عقدي البيع سالف الذكر وسجلهما في تاريخ لاحق على انتقال ملكية الأرض إلى الطاعن فلا يُحتج قبَّله بهذين العقدين المسجلين ومن ثم فقد أقام الدعوى بطلباته قضت المحكمة برفض الدعوى. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 6961 لسنة 102 ق القاهرة، وبتاريخ 11/12/1986 حكمت المحكمة بالتأييد. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض. دفع المطعون ضده الثاني بصفته بعدم قبول الطعن بالنسبة له وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الدفع بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثاني بصفته وفي الموضوع برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً. وحيث إن مبنى الدفع بعدم قبول الطعن المبدي من المطعون ضده (وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقاري) أن الحكم المطعون فيه لم يقض له بشيء قبل الطاعن. وحيث إن هذا الدفع في غير محله ذلك أن طلب الطاعن شطب ومحو ما تم بشأن عقدي شراء المطعون ضده الأول من تسجيلات إنما هو موجه أيضاً إلى مصلحة الشهر العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك

التسجيلات وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعل من المطعون ضده الثاني بصفته خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن وبالتالي يكون الدفع على غير أساس يتعين رفضه. وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطعن بها على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع والفساد في الاستدلال ومخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاع حاصلة أن الفقرة الثالثة من المادة 17 من قانون الشهر العقاري المعدل ولئن كانت قد نصت على عدم سريان حكم الفقرة الأولى من ذات المادة على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية إلا أن الفقرة الثانية من المادة المذكورة تشترط توافر حسن النية لدى من يطلب تطبيق الفقرة الثالثة بأن كان لا يعلم أو لا يستطيع أن يعلم بالتصرف السابق وأنه لما كان المطعون ضده الأول - الذي تمسك في دفاعه بتطبيق الفقرة الثالثة - كان سيئ النية لأنه عندما تقدم لشهر عقدي شرائه علم من كشوف البيانات المساحية بسبق تصرف البائعين له ببيع ذات المساحة إلى البائعين للطاعن بما يحرمه من طلب أعمال الفقرة الثالثة طبقاً لنص الفقرة الثانية لعدم توافر حسن النية لديه، وإنه لما كان زوال أثر تسجيل صحيفة الدعوى لا يقع تلقائياً وبقوة القانون ولا يتعلق بالنظام العام حتى تقضي به المحكمة ويجب أن يصدر به حكم في خصومه تتعقد بشأنه وكان المطعون ضده الأول قد دفع بزوال أثر تسجيل صحيفة دعوى الطاعن ولم يطلب القضاء بشطب ومحو تسجيلها فإن هذا التسجيل يكون ما زال قائماً ومنتجاً لأثره، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن دفاع الطاعن الجوهري بشأن سوء نية المطعون ضده الأول ولم يرد عليه بما يواجهه مجتزأ القول بأنه لا محل لأعمال الفقرة الثانية من المادة 17 سالفة الذكر بشأن حسن النية أو سوئها وأقام قضاءه على زوال أثر تسجيل صحيفة دعوى الطاعن رغم خلو الأوراق من صدور حكم يفيد إلغاء ومحو تسجيل تلك الصحيفة فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع ومخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن النص في الفقرة الأولى من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 المعدل بالقانون رقم 25 لسنة 1976 على أنه "يترتب على تسجيل الدعاوي المذكورة بالمادة 15 أو التأشير بها أن حق المدعي إذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوي أو التأشير بها...." والنص في الفقرة الثالثة منها على أنه "ولا يسري حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية...." مفاده أن تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ البيع لا يكون حجة على من ترتبت لهم بعده حقوق على ذات المبيع إلا إذا تم التأشير بالحكم الصادر في الدعوى على هامش ذلك التسجيل خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً وأن فوات هذا الميعاد دون حصول التأشير يترتب عليه وبقوة القانون زوال حجية أثر تسجيل الصحيفة قبل من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات العقار المبيع في تاريخ لاحق على تاريخ تسجيلها، وأن الغير سيئ النية في معنى الفقرة الثانية من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو الذي كان يعلم بعيب سند المتصرف وقت تعاقدته معه بأن كان يعلم بأن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه، أما من يتعامل مع بائع لم يثبت أنه تصرف في العقار المبيع تصرفاً انتقلت به الملكية فلا يعتبر سيئ النية في معنى المادة المذكورة لأنه في هذه الحالة قد تعامل مع مالك

حقيقي لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعاقدته معه أنه سبق أن باع ذات العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده. لما كان ذلك وكان الثابت في الأوراق أن الطاعن اشترى أرض النزاع من..... وابنه.... بموجب عقد ابتدائي مؤرخ 3 / 8 / 1977 وسجل صحيفة الدعوى بصحته ونفاذه في 22 / 6 / 1978 وصدر الحكم فيها بتاريخ 9 / 4 / 1978 وأعلن في 31 / 5 / 1978 وأصبح نهائياً في 10 / 1 / 1978 بعدم استئنافه، وإذ قام الطاعن بالتأشير به على هامش تسجيل الصحيفة بتاريخ 18 / 11 / 1984 وبعد مضي أكثر من خمس سنوات على تاريخ صيرورة الحكم نهائياً الأمر الذي يترتب عليه وبقوة القانون زوال حجية أثر تسجيل صحيفة الدعوى ومن ثم لا يرتد أثر تسجيل الحكم الذي تم في 7 / 11 / 1984 إلى تاريخ تسجيل الصحيفة، ولما كان البائعان للطاعن قد اشترى ذات قطعة الأرض من..... وآخرين وسجلا الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد شرائهما بتاريخ 2 / 5 / 1984 وإذ قام الأخيران ببيعها للمطعون ضده الأول بموجب عقدي البيع المشهر أولهما في 15 / 4 / 1981 برقم 2016 لسنة 1981 شرقية وثانيهما في 5 / 10 / 1982 برقم 4816 لسنة 1982 شرقية وقبل انتقال ملكيتها إلى الطاعن فإن المطعون ضده الأول يكون قد اشترى من مالك ولا يكون سيئ النية في مفهوم نص الفقرة الثانية من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري ومن ثم يُحاج الطاعن بتسجيلات عقدي شراء المطعون ضده الأول ويكون طلبه بشطبها ومحوها غير قويم، وإذ التزم الحكم المطعون فيه في قضائه هذا النظر فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ولا يعيبه القصور في أسبابه القانونية متى انتهى إلى النتيجة السليمة وحسب محكمة النقض أن تستوفي هذا القصور ويضحى النعي على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع. حجه على من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات المبيع. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 43 - ص 160

**جلسة 15 من يناير سنة 1992**

برئاسة السيد المستشار/ وليم رزق بدوي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ طه الشريف، أحمد أبو الحجاج، مصطفى حسيب نواب رئيس المحكمة وعبد الصمد عبد العزيز.

(36)

**الطعن رقم 433 لسنة 57 القضائية**

(1) نقض "الخصوم في الطعن". تسجيل. شهر عقاري.  
طلب محو التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. مؤدى ذلك.



(2) تسجيل. شهر عقاري. دعوى. بيع. عقد.

تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع. حجه على من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات المبيع.

شرطه. التأشير بالحكم الصادر في الدعوى على هامش هذا التسجيل خلال خمس سنوات من صيرورته نهائياً. فوات هذا الميعاد دون حصول التأشير. أثره. م 1/17، 3 قانون تنظيم الشهر العقاري المعدل. الغير سيئ النية في معنى المادة 2/17 من ذات القانون. ماهيته.

1- طلب الطاعن شطب ومحو ما تم بشأن عقدي شراء المطعون ضده الأول من تسجيلات إنما هو موجه أيضاً إلى مصلحة الشهر العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعل من المطعون ضده الثاني بصفته خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن.

2- مفاد النص في الفقرتين الأولى والثالثة من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 المعدل بالقانون رقم 25 لسنة 1976 أن تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ البيع لا يكون حجة على من ترتبت لهم بعده حقوق على ذات المبيع إلا إذا تم التأشير بالحكم الصادر في الدعوى على هامش ذلك التسجيل خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً وأن فوات هذا الميعاد دون حصول التأشير يترتب عليه وبقوة القانون زوال حجية أثر تسجيل الصحيفة قبل من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات العقار المبيع في تاريخ لاحق على تاريخ تسجيلها وأن الغير سيئ النية في معنى الفقرة الثانية من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو الذي كان يعلم بعيب سند المتصرف وقت تعاقدته معه بأن كان يعلم بأن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه، أما من يتعامل مع بائع لم يثبت أنه تصرف في العقار المبيع تصرفاً انتقلت به الملكية فلا يعتبر سيئ النية في معنى المادة المذكورة لأنه في هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقي لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعاقدته معه أنه سبق أن باع ذات العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 15788 لسنة 1984 مدني كلي شمال القاهرة ضد المطعون ضدهما بطلب الحكم بشطب ومحو تسجيلات عقدي البيع الصادرين لصالح المطعون ضده الأول المشهر أولهما في 15/4/1981 تحت رقم 2016 لسنة 1981 شرقية وثانيهما في 5/10/1982 تحت رقم 4816 لسنة 1982 شرقية مع ما يترتب على ذلك من آثار، وقال بياناً لها إنه بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ 3/8/1977 اشترى مساحة 1830 م 2 من..... وابنه.... وأنه أقام الدعوى رقم 3957 لسنة 1977 مدني كلي الزقازيق بطلب الحكم بصحته ونفاذه وسجل صحيفتها بتاريخ 22/6/1978 تحت رقم 2729 لسنة 1978 شرقية وإذ صدر الحكم بصحة ونفاذ عقده بتاريخ 9/4/1978 وقام بتسجيله في 7/11/1984 برقم 4869 لسنة 1984

شرقية فإن تسجيل هذا الحكم يترد إلى تاريخ تسجيل الصحيفة في 22 / 6 / 1978 وأنه لما كان البائع له قد اشترى الأرض المبيعة منهما بموجب عقد ابتدائي مؤرخ 4 / 4 / 1975 من ..... وآخرين وحصل بالدعوى رقم 3497 لسنة 1976 مدني كلي جنوب القاهرة على حكم بصحته ونفاذه وسُجِّلَ الحكم في 2 / 5 / 1984 تحت رقم 2374 لسنة 1984 وتأثر بمنطوقه على صحيفة الدعوى المسجلة في 28 / 6 / 1976 تحت رقم 4442 لسنة 1976 شرقية فإن ملكية الأرض تكون قد انتقلت إلى الطاعن وإذ تصرفوا ببيع هذه الأرض مرة ثانية إلى المطعون ضده الأول بموجب عقدي البيع سالف الذكر وسجلهما في تاريخ لاحق على انتقال ملكية الأرض إلى الطاعن فلا يُحتج قبَّله بهذين العقدين المسجلين ومن ثم فقد أقام الدعوى بطلباته قضت المحكمة برفض الدعوى. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 6961 لسنة 102 ق القاهرة، وبتاريخ 11 / 12 / 1986 حكمت المحكمة بالتأييد. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض. دفع المطعون ضده الثاني بصفته بعدم قبول الطعن بالنسبة له وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الدفع بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثاني بصفته وفي الموضوع برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن مبنى الدفع بعدم قبول الطعن المبدئي من المطعون ضده (وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقاري) أن الحكم المطعون فيه لم يقض له بشيء قبل الطاعن. وحيث إن هذا الدفع في غير محله ذلك أن طلب الطاعن شطب ومحو ما تم بشأن عقدي شراء المطعون ضده الأول من تسجيلات إنما هو موجه أيضاً إلى مصلحة الشهر العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعل من المطعون ضده الثاني بصفته خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن وبالتالي يكون الدفع على غير أساس يتعين رفضه. وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطعن بها على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع والفساد في الاستدلال ومخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاع حاصلة أن الفقرة الثالثة من المادة 17 من قانون الشهر العقاري المعدل ولئن كانت قد نصت على عدم سريان حكم الفقرة الأولى من ذات المادة على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية إلا أن الفقرة الثانية من المادة المذكورة تشترط توافر حسن النية لدى من يطلب تطبيق الفقرة الثالثة بأن كان لا يعلم أولاً يستطيع أن يعلم بالتصرف السابق وأنه لما كان المطعون ضده الأول - الذي تمسك في دفاعه بتطبيق الفقرة الثالثة - كان سيئ النية لأنه عندما تقدم لشهر عقدي شرائه علم من كشوف البيانات المساحية بسبق تصرف الباعين له ببيع ذات المساحة إلى الباعين للطاعن بما يجرمه من طلب أعمال الفقرة الثالثة طبقاً لنص الفقرة الثانية لعدم توافر حسن النية لديه، وإنه لما كان زوال أثر تسجيل صحيفة الدعوى لا يقع تلقائياً وبقوة القانون ولا يتعلق بالنظام العام حتى تقضي به المحكمة ويجب أن يصدر به حكم في خصومه تتعقد بشأنه وكان المطعون ضده الأول قد دفع بزوال أثر تسجيل صحيفة دعوى الطاعن ولم يطلب القضاء بشطب ومحو تسجيلها فإن هذا التسجيل يكون ما زال قائماً ومنتجاً لأثره، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن دفاع الطاعن الجوهرى بشأن سوء نية المطعون ضده الأول ولم يرد عليه بما يواجهه مجتزأ القول بأنه لا محل لأعمال الفقرة الثانية من المادة 17 سالف الذكر بشأن حسن النية أو سوئها وأقام قضاءه على زوال أثر تسجيل صحيفة دعوى الطاعن رغم خلو الأوراق من صدور حكم يفيد إلغاء ومحو تسجيل تلك الصحيفة فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع ومخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن النص في الفقرة الأولى من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 المعدل بالقانون رقم 25 لسنة 1976 على أنه "يترتب على تسجيل الدعاوي المذكورة بالمادة 15 أو التأشير بها أن حق المدعي إذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوي أو التأشير بها...." والنص في الفقرة الثالثة منها على أنه "ولا يسري حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية...." مفاده أن تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ البيع لا يكون حجة على من ترتب لهم بعده حقوق على ذات المبيع إلا إذا تم التأشير بالحكم الصادر في الدعوى على هامش ذلك التسجيل خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً وأن فوات هذا الميعاد دون حصول التأشير يترتب عليه وبقوة القانون زوال حجية أثر تسجيل الصحيفة قبل من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات العقار المبيع في تاريخ لاحق على تاريخ تسجيلها، وأن الغير سيئ النية في معنى الفقرة الثانية من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو الذي كان يعلم بعيب سند المتصرف وقت تعاقدته معه بأن كان يعلم بأن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه، أما من يتعامل مع بائع لم يثبت أنه تصرف في العقار المبيع تصرفاً انتقلت به الملكية فلا يعتبر سيئ النية في معنى المادة المذكورة لأنه في هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقي لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعاقدته معه أنه سبق أن باع ذات العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده. لما كان ذلك وكان الثابت في الأوراق أن الطاعن اشترى أرض النزاع من..... وابنه.... بموجب عقد ابتدائي مؤرخ 3/ 8/ 1977 وسجل صحيفة الدعوى بصحته ونفاذه في 22/ 6/ 1978 وصدر الحكم فيها بتاريخ 9/ 4/ 1978 وأعلن في 31/ 5/ 1978 وأصبح نهائياً في 10/ 1/ 1978 بعدم استئنافه، وإذا قام الطاعن بالتأشير به على هامش تسجيل الصحيفة بتاريخ 18/ 11/ 1984 وبعد مضي أكثر من خمس سنوات على تاريخ صيرورة الحكم نهائياً الأمر الذي يترتب عليه وبقوة القانون زوال حجية أثر تسجيل صحيفة الدعوى ومن ثم لا يرتد أثر تسجيل الحكم الذي تم في 7/ 11/ 1984 إلى تاريخ تسجيل الصحيفة، ولما كان البائعان للطاعن قد اشترى ذات قطعة الأرض من..... وآخرين وسجلا الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد شرائهما بتاريخ 2/ 5/ 1984 وإذا قام الأخيران ببيعها للمطعون ضده الأول بموجب عقدي البيع المشهر أولهما في 15/ 4/ 1981 برقم 2016 لسنة 1981 شرقية وثانيهما في 5/ 10/ 1982 برقم 4816 لسنة 1982 شرقية وقبل انتقال ملكيتها إلى الطاعن فإن المطعون ضده الأول يكون قد اشترى من مالك ولا يكون سيئ النية في مفهوم نص الفقرة الثانية من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري ومن ثم يُحاج الطاعن بتسجيلات عقدي شراء المطعون ضده الأول ويكون طلبه بشطبها ومحوها غير قويم، وإذا التزم الحكم المطعون فيه في قضائه هذا النظر فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ولا يعيبه القصور في أسبابه القانونية متى انتهى إلى النتيجة السليمة وحسب محكمة النقض أن تستوفي هذا القصور ويضحى النعي على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

# انعقاد التصرف الواجب شهره. أثره. نقل كافة الحقوق التي يرتبها إلى من عقد التصرف لمصلحته عدا انتقال الحق العيني. تراخيه حتى تمام التسجيل. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثاني - السنة 42 - ص 1894

جلسة 17 من ديسمبر سنة 1991

برئاسة السيد المستشار / محمود شوقي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / أحمد مكي، أحمد الزواوي نائب رئيس المحكمة، محمد جمال وأنور العاصي.

(298)

الطعن رقم 3037 لسنة 59 القضائية

(1، 2، 3) بيع "التزام البائع" "أثر عقد البيع" عقد. التزام. ملكية. شهر عقاري. حيازة. دعوى. حكم.  
(1) انعقاد التصرف الواجب شهره. أثره. نقل كافة الحقوق التي يرتبها إلى من عقد التصرف لمصلحته عدا انتقال الحق العيني. تراخيه حتى تمام التسجيل. م 9 قانون الشهر العقاري.

(2) عقد البيع غير المسجل. أثره. التزام البائع بنقل منفعة المبيع وحيازته وكافة الحقوق المتعلقة به والدعاوى المرتبطة به إلى المشتري. عدم التسجيل لا يسقط حق المشتري في الضمان. علة ذلك.  
(3) انتقال الملكية ليس شرطاً لطرد الغاضب. عدم شهر التصرف. أثره. لا يسقط حق المتصرف إليه في الضمان ولا التزام المستأجر برد العين المؤجرة بعد فسخ عقد الإيجار. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر والقضاء بتأييد رفض دعوى الطاعن. خطأ في القانون.

1 - يدل نص المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري - على ما صرحت به مذكرته الإيضاحية وجرى عليه قضاء هذه المحكمة - على أنه بمجرد انعقاد التصرف الواجب شهره يكون لمن عقد التصرف لمصلحته جميع الحقوق التي من شأن هذا التصرف أن يرتبها ما عدا انتقال الحق العيني فيتراخى هذا الحق حتى حصول التسجيل.

2 - لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع ولو لم يكن مشهوراً يلزم البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة وينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به ولا يترتب على عدم التسجيل سقوط حق المشتري في الضمان لأن التزام البائع به هو من

الالتزامات الشخصية التي تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده والتي تنتقل إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب العقد.

3 - لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي في رفض دعوى الطاعن على ما أورده بأسبابه من أن الطاعن "لم يقدم ثمة دليل على أنه قام بشهر التعديل الذي يذهب إلى أنه في حدود الأرض المملوكة له وأنه لا عبره بمحضر الصلح والتسليم اللذين يستند إليهما للقول بملكيته للأرض التي يطالب بطرد المستأنف عليهما منها" في حين أن انتقال الملكية ليس شرطاً لطرد الغاصب وأن عدم شهر التصرف لا يترتب عليه سقوط حق الطاعن في الضمان ولا سقوط التزام المستأجر برد العين المؤجرة بعد فسخ عقده وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى 2499 لسنة 1980 مدني الزقازيق الابتدائية على أخيه المطعون ضده الأول ومورث باقي المطعون ضدهم بطلب الحكم بطردهما من مساحة 8 س 18 ط المبنية بالأوراق وذلك في مواجهة آخرين وقال بياناً لدعواه أنه أجر تلك المساحة لمورث المطعون ضدهم عدا الأول واستصدر قراراً من لجنة فض المنازعات الزراعية بفسخ العقد وطرده تأيد استئنافياً غير أنه والمطعون ضده الأول تعرضا له في حيازة أرض النزاع فأقام الدعوى بطلباته السالفة ومحكمة أول درجة نذبت خبيراً لأداء المهمة المبينة بمنطوق حكمها وبعد أن قدم تقريره حكمت بتاريخ 13 / 1 / 1984 برفض الدعوى، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف 115 لسنة 27 ق المنصورة وبتاريخ 7 / 6 / 1984 قضت المحكمة بالتأييد، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن 2216 لسنة 54 ق وبتاريخ 24 / 4 / 1988 نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف المنصورة التي قضت بتاريخ 4 / 5 / 1989 بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً. وحيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض دعواه على أن عقد الصلح المؤرخ 16 / 4 / 1971 الموقع من المطعون ضده الأول والمتضمن تعديل حدود ملكها لم يسجل فلم تنتقل إلى الطاعن ملكية أرض النزاع في حين أن له رغم عدم تسجيل هذا العقد الحق في الانتفاع بأرض النزاع وفي حيازتها وفي طرد ورثه المستأجر بعد أن حكم بفسخ عقد إيجار مورثهم مما يعيب الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن النص في المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري على أن "جميع

التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية، ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن" يدل - وعلى صرحته بالإيضاحية وجرى عليه قضاء هذه المحكمة - على أنه بمجرد انعقاد التصرف الواجب شهره يكون لمن عقد التصرف لمصلحته جميع الحقوق التي من شأن هذا التصرف أن يرتبها ما عدا انتقال الحق العيني فيتراخى هذا الحق حتى حصول التسجيل. لما كان ذلك وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع ولو لم يكن مشهراً يلزم البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة وينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به ولا يترتب على عدم التسجيل سقوط حق المشتري في الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التي تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده والتي تنتقل إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب العقد، وكان الواقع في الدعوى أن الطاعن أقامها بطلب طرد المطعون ضدهم من الأرض موضوع النزاع تأسيساً على أنه كان قد اشترى من أبيه مورثه والمطعون ضده الأول مساحة فدانين بالعقد المشهر رقم 2107 لسنة 1968 شرقيه ثم أتضح أن أباه البائع كان قد تصرف إلى آخر في مساحة 8 س 18 ط من المساحة المبيعة وقد تصالح ورثة البائع ومن بينهم الطاعن والمطعون ضده الأول بموجب محضر تحكيم وصلاح مؤرخ 16 / 4 / 1971 على أن يستبعدوا من التركة التي كانت بحوزة المطعون ضده الأول مساحة فدانين من بينها القدر موضوع النزاع الذي كان المطعون ضده الأول يؤجره لمورث باقي المطعون ضدهم وتسلم الطاعن من المطعون ضده الأول المساحة المبيعة بحدودها الجديدة التي يدخل فيها القدر موضوع النزاع استيفاء لعقد شرائه بمحضر تسليم مؤرخ 8 / 7 / 1971 وأجرها لمورث باقي المطعون ضدهم في التاريخ ذاته. ثم استصدر حكماً بفسخ عقد الإيجار لإخلال المستأجر بالتزاماته وذلك في المنازعة الزراعية 91 لسنة 1971 منشأة صدقي الذي تأيد بالاستئناف 11 لسنة 1972 أبو كبير وذلك في مواجهة المطعون ضده الأول، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي في رفض دعوى الطاعن على ما أورده بأسبابه من أن الطاعن "لم يقدم ثمة دليل على أنه قام بشهر التعديل الذي يذهب إلى أنه تم في حدود الأرض المملوكة له وأنه لا عبرة بمحضر الصلح والتسليم اللذين يستند إليهما للقول بملكيته للأرض التي يطالب بطرد المستأنف عليهما منها" في حين أن انتقال الملكية ليس شرطاً لطرد الغاصب وأن عدم شهر التصرف لا يترتب عليه سقوط حق الطاعن في الضمان ولا سقوط التزام المستأجر برد العين المؤجرة بعد فسخ عقده وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه. وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم.

**تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة 15 ق 114 لسنة 1946 أو التأشير بها. أثره. اعتبار حق المدعي الذي تقرر بحكم مؤشر به. حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها مفاد ذلك. استثناء الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل.**

### جلسة 28 من إبريل سنة 1991

برئاسة السيد المستشار / جرجس اسحق نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / محمد فتحي الجمهودي، عبد الحميد الشافعي نائبي رئيس المحكمة، إبراهيم الطويلة وأحمد علي خيرى.

(155)

### الطعن رقم 3267 لسنة 59 القضائية

(1، 2) إثبات "الإثبات بالبينّة". محكمة الموضوع "سلطتها في تقدير الدليل" استتباط القرائن.  
1 - تقدير أقوال الشهود مرهون بما يطمئن إليه وجدان قاضي الموضوع. لا رقابة عليه في ذلك ما لم يخرج بتلك الأقوال إلى ما لا يؤدي إليه مدلولها. وله الموازنة بين الأدلة المقدمة في الدعوى ويأخذ بما اقتنع به منها وطرح ما عداه وحسبه من ذلك. إقامة قضاؤه على أسباب سائغة تكفي لحمله.  
2 - عدم التزام محكمة الموضوع بالتحدث في حكمها عن كل قرينة من القرائن غير القانونية التي يدلي بها الخصوم. استدلالاً على دعواهم، أو بالرد استقلالاً على قول أو حجة أثاروها ما دام في الحقيقة التي اقتنعت بها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج.

(3) تسجيل "تسجيل الدعوى". "شهر عقاري".

تسجيل الدعوى المذكورة بالمادة 15 ق 114 لسنة 1946 أو التأشير بها. أثره. اعتبار حق المدعي الذي تقرر بحكم مؤشّر به. حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها مفاد ذلك. استثناء الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل. علة ذلك. معنى الغير سبب النية في مدلول المادة 175 / 2 من هذا القانون.

(4) لا تثريب على الحكم إغفال دفاع لا يستند إلى أساس قانوني صحيح.

(5) العبرة في المفاضلة. بأسببية التسجيل أن يكون المتصرف واحد.

انصراف أثر تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد إلى التصرف الذي طلب الحكم بصحيفة فقط منها.

1 - المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن تقدير أقوال الشهود مرهون بما يطمئن إليه وجدان قاضي الموضوع ولا رقابة عليه في ذلك إلا أن يخرج بتلك الأقوال إلى ما لا يؤدي إليه مدلولها. وأن له أن يوازن بين الأدلة المقدمة في الدعوى ويأخذ بما اقتنع به منها وي طرح ما عداه وحسبه من ذلك أن يقيم قضاؤه على أسباب سائغة وكافية لحمله.

2 - محكمة الموضوع غير ملزمة بالتحدث في حكمها عن كل قرينة من القرائن غير القانونية التي يدلي بها الخصوم استدلالاً على دعواهم وهي غير مكلفة بالرد استقلاً على كل قول أو حجة أثاروها ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج.

3 - النص في الفقرة الأولى من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 على أن "يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشر أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها، وفي فقرتها الثانية على أن ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليها.

يدل على أن الغير سيئ النية في معنى الفقرة الثانية من تلك المادة هو الذي كان يعلم أن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه. أما من تعامل مع بائع لم يثبت أنه سبق أن تصرف في العقار المبيع تصرفاً انتقلت به الملكية فلا يعتبر سيئ النية في معنى المادة المذكورة لأنه يكون في هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقي لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم تعاقدته معه أنه سبق أن باع ذات العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده.

4 - دفاع الطاعن الوارد بوجه النعي لا يستند إلى أساس قانوني صحيح فلا على المحكمة إن أغفلت الرد عليه.

5 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن العبرة في المفاضلة بأسبقية التسجيل هي أن يكون المتصرف واحداً وأن أثر تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا ينصرف إلا إلى التصرف الذي طلب الحكم بصحته فقط فيها، وكان الثابت في الأوراق أن الطاعن اشترى أطيان النزاع بعقد غير مسجل من المطعون عليه الأول الذي - اشترىها بدوره بعقد غير مسجل من المطعون عليهم من الثانية حتى الأخير. ثم أقام الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من البائع له فحسب ومسجل صحيفتها ثم عاد من بعد وأضاف إلى طلبه هذا طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر للبائع له من المطعون عليهم من الثانية حتى الأخير دون أن يسجل صحيفة التعديل بينما سجل المشتري من المذكورين عقدي شرائه منهم، ومن ثم فلا يجوز تطبيق مبدأ الأسبقية في التسجيل بين صحيفة دعوى الطاعن وعقدي البيع المسجلين لاختلاف المتصرف في البيعين وإنما تكون المفاضلة بين طلبات الطاعن المعدلة وبين عقدي البيع المسجلين لاتحاد المتصرف فيهما جميعاً وهم البائعون الأصليون، وإذ لم يسجل الطاعن صحيفة التعديل حال أن المشتري الآخر قد سجل عقديه فإنه يفضل عليه.

المحكمة



بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر.. والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 880 سنة 1975 مدني دمنهور الابتدائية ضد المطعون عليهم بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 12 / 2 / 1974 المتضمن بيع المطعون عليه الأول له مساحة 10 ط و 3 ف لقاء ثمن مقداره 1368 ج وذلك في مواجهة باقي المطعون عليهم ولدى نظر الدعوى أضاف طلباً جديداً هو الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 1 / 12 / 1973 المتضمن بيع المطعون عليهم الثلاثة الأخيرين للمطعون عليه الأول ذات المساحة لقاء ثمن مقداره 181 ج دفعت المطعون عليها الثانية الدعوى بأنها والمطعون عليها الثالثة والرابع باعوا ذات الأرض لآخر هو..... بموجب عقدين مسجلين في 4 / 1 / 1976، 1 / 12 / 1976 برقمي 13، 4352 لسنة 1976 دمنهور، وبتاريخ 25 / 12 / 1976 حكمت المحكمة برفض الدعوى، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 30 لسنة 33 ق الإسكندرية - مأمورية دمنهور - وبتاريخ 18 / 2 / 1978 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم 740 لسنة 48 ق وبتاريخ 16 / 4 / 1981 نقضت محكمة النقض الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف الإسكندرية - مأمورية دمنهور - للفصل فيها من جديد، وبعد تعجيل الدعوى حكمت محكمة الاستئناف بإحالة الدعوى إلى التحقيق ليثبت الطاعن صورية العقدين وبعد سماع شهود الطرفين ندبت خبيراً في الدعوى ولما قدم تقريره حكمت بتاريخ 29 / 5 / 1989 برفض الدفع بالصورية وبتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالسبب الأول - والوجه الأول من السبب الثاني منها على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك يقول إن الحكم أترح أقوال شاهديه قولاً منه أنهما لم يحضرا مجلس العقدين أثناء تحريرهما أو دفع الثمن في حين أن حضور الشاهد وقتذاك ليس شرطاً لقبول الشهادة كما استخلص الحكم من أقوال شاهده أنها على الظن والاستنتاج في حين أن ما أورده الشاهد بصورية العقدين يقوم على أسباب سائغة، وأنه رغم أن القرائن التي استدلت بها تقطع بصورية العقدين، إلا أن الحكم المطعون فيه أعرض عنها ولم يناقشها أو يرد عليها بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن تقدير أقوال الشهود مرهون بما يطمئن إليه وجدان قاضي الموضوع ولا رقابة عليه في ذلك إلا أن يخرج بتلك الأقوال إلى ما لا يؤدي إليه مدلولها. وأن له أن يوازن بين الأدلة المقدمة في الدعوى ويأخذ بما اقتنع به منها وي طرح ما عداه وحسبه من ذلك أن يقيم قضاءه على أسباب سائغة وكافية لحمله، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بانتفاء صورية العقدين المسجلين على ما خلص إليه من عدم اطمئنانه لأقوال شاهدي الطاعن، وكان هذا الاستخلاص يقوم على أسباب سائغة من شأنها أن تؤدي إلى ما انتهى إليه، وكانت

محكمة الموضوع غير ملزمة بالتحدث في حكمها عن كل قرينة من القرائن غير القانونية التي يدلي بها الخصوم استدلالاً على دعواهم وهي غير مكلفة بالرد استقلالاً على كل قول أو حجة أثاروها ما دام في الحقيقة التي اقتنعت بها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج، ومن ثم فإن ما ينعاه الطاعن في هذا الخصوص لا يعدو أن يكون مجادلة في تقدير محكمة الموضوع للأدلة المطروحة في الدعوى بما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض ويكون النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالوجه الثاني من السبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقول إنه إذا كانت المفاضلة بين المشتريين من مالك واحد تكون على أساس الأسبقية في التسجيل فإن ذلك محصور فيما إذا كانت المفاضلة تدور بين تسجيل عقدين، غير أن الأمر يختلف في حالة رفع دعوى صحة التعاقد إذ - في هذه الحالة - لا تنتقل الملكية إلى المشتري الذي يسبق تسجيل عقده تسجيل صحيفة الدعوى، إلا إذا كان حسن النية عملاً بالفقرة الثانية من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري وأنه تمسك بسوء نية المشتري الذي سجل عقدي مشتركه قبل تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وعدم انتقال الملكية إليه تبعاً لذلك إلا أن الحكم أعرض عن بحث هذا الدفاع ولم يرد عليه بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن النص في الفقرة الأولى من المادة 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشر أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤثر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها، وفي فقرتها الثانية على أن "ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليها" يدل على أن الغير سيئ النية في معنى الفقرة الثانية من تلك المادة هو الذي كان يعلم أن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه. أما من تعامل مع بائع لم يثبت أنه سبق أن تصرف في العقار المبيع تصرفاً انتقلت به الملكية فلا يعتبر سيئ النية في معنى المادة المذكورة لأنه يكون في هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقي لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعاقدته معه أنه سبق أن باع ذات العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده. لما كان ما تقدم وكان البين من الأوراق أن الملكية قد انتقلت من المعطون عليهم الثلاثة الأخيرين عند تصرفهم بالبينة إلى المشتري الثاني.... الذي سجل عقديه قبل تسجيل الطاعن صحيفة دعواه، وأنه لا يوجد ما يشوب سند ملكية المطعون عليهم المذكورين ومن ثم فإنه لا يصح اعتبار المشتري الذي سجل عقديه سيئ النية في مجال تطبيق المادة 17/2 من القانون السالف، ولما كان دفاع الطاعن الوارد بوجه النعي لا يستند إلى أساس قانوني صحيح فلا على المحكمة إن هي أغفلت الرد عليه ويكون النعي في غير محله.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول إن الحكم أسس قضاءه برفض طلب صحة ونفاذ عقد البيع الصادر له على أن المطعون عليهم من الثانية إلى الرابع باعوا لآخر.... ذات العقار بموجب عقدي بيع تم تسجيلهما قبل إجراء تسجيل الطاعن لصحيفة تعديل الطلبات في حين أن دعوى صحة التعاقد هي دعوى استحقاق مآلاً وتمتد سلطة المحكمة فيها لبحث النزاع المتعلق بالملكية ويكون الحكم الصادر فيها حجة على الخصوم في الدعوى ولم كان قد تم اختصاصهم للحكم في مواجهتهم فيكفي في هذا الخصوص تسجيل صحيفة الدعوى بالطلبات الأصلية وقد تم تسجيلها في تاريخ سابق على تسجيل عقدي البيع، وإذا استلزم الحكم لإجراء المفاضلة بأسبقية التسجيل أن

يتم تسجيل الطلبات المعدلة قبل تسجيل عقدي البيع يكون معيباً بما يستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن العبرة في المفاضلة بأسبقية التسجيل هي أن يكون المتصرف واحداً وأن أثر تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا ينصرف إلا إلى التصرف الذي طلب الحكم بصحته فيها، وكان الثابت في الأوراق أن الطاعن اشترى أطيان النزاع بعقد غير مسجل من المطعون عليه الأول الذي - اشتراها بدوره بعقد غير مسجل من المطعون عليهم من الثانية حتى الأخير. ثم أقام الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من البائع له فحسب ومسجل صحيفتها ثم عاد من بعد وأضاف إلى طلبه هذا طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر للبائع له من المطعون عليهم من الثانية حتى الأخير دون أن يسجل صحيفة التعديل بينما سجل المشتري من المذكورين عقدي شرائه منهم، ومن ثم فلا يجوز تطبيق مبدأ الأسبقية في التسجيل بين صحيفة دعوى الطاعن وعقدي البيع المسجلين لاختلاف المتصرف في البيعين وإنما تكون المفاضلة بين طلبات الطاعن المعدلة وبين عقدي البيع المسجلين لاتحاد المتصرف فيهما جميعاً وهم البائعون الأصليون، وإذ لم يسجل الطاعن صحيفة التعديل حال أن المشتري الآخر قد سجل عقديه فإنه يفضل عليه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **إشكال العقود والتصرفات. خضوعها لقانون البلد الذي أبرمت فيه. عدم جواز الاحتجاج بأحكام قانون الشهر العقاري والتوثيق المصري رقم 114 لسنة 1946. بشأن عقد الوكالة الصادر خارج مصر. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 42 - ص 939

جلسة 28 من إبريل سنة 1991

برئاسة السيد المستشار/ جرجس اسحق نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد فتحي الجمهودي، عبد الحميد الشافعي نائبي رئيس المحكمة، إبراهيم الطويلة وأحمد علي خيرى.

(154)

الطعان رقما 641، 668 لسنة 60 القضائية

(1) عقد. شهر عقاري. وكالة. قانون.

إشكال العقود والتصرفات. خضوعها لقانون البلد الذي أبرمت فيه. عدم جواز الاحتجاج بأحكام قانون

الشهر العقاري والتوثيق المصري رقم 114 لسنة 1946. بشأن عقد الوكالة الصادر خارج مصر. مثال.  
(2) محاماة "محامو الهيئات العامة وشركات القطاع العام والمؤسسات الصحفية". بطلان.  
بطلان عمل محامي الإدارات القانونية للهيئات العامة وشركات القطاع العام والمؤسسات الصحفية لغير  
الجهات التي يعملون بها. م 8 ق 17 لسنة 1983 محاماة. شرطاه. أن يكون المحامي وقت مزاوله العمل  
ملتحقاً بإحدى الإدارات القانونية المبينة بالنص. وأن يزاول أعمال المحاماة لغير الجهات المذكورة.  
(3، 4) نقض. "الخصومة في الطعن". دعوى "الصفة". "صحيفة الطعن".

3 - الخصومة في الطعن بالنقض تقوم بين من كانوا خصوماً في النزاع الذي فصل فيه وبنفس صفاتهم.  
عدم اشتراط موضعاً معيناً لبيان هذه الصفة بالصحيفة. كفاية ورودها في أي موضع. مثال.  
4 - وجوب اشتغال صحيفة الطعن على بيانات الخصوم وصفاتهم. م 253 مرافعات. مؤدى ذلك. إعلام  
نوي الشأن إعلاماً كافياً بهذه البيانات. وكل ما يكفي للدلالة عليها يتحقق به الغرض الذي وضعت هذه  
المادة من أجله.

(5) حصانة "الحصانة القضائية للدول الأجنبية".

اختصاص الحصانة القضائية للدول الأجنبية. نطاقها. الأعمال التي تباشرها الدولة بما لها من سيادة.  
مؤداه. انحسارها عن المعاملات المدنية والتجارية وما يتفرع عنها من منازعات.  
(6) اختصاص. "اختصاص المحاكم المصرية". دعوى "الدعوى التي ترفع على الأجنبي". "التعدد في  
الخصومة".

انعقاد الاختصاص للمحاكم المصرية في الدعاوى التي ترفع على الأجنبي الذي ليس له موطن أو محل  
إقامة في مصر. شرطه. أن يكون لأحد المدعى عليهم موطن أو محل إقامة فيها. م 30 مرافعات والتعدد  
تحدد طبقاً للقانون الوطني بشرط أن يكون حقيقياً وليس صورياً. بأن توجه إليهم طلبات في الدعوى.  
وليس اختصاصهم ليصدر الحكم في مواجهتهم أو لمجرد المثول فيها.

(7) نقض "سبب جديد".

الدفاع الذي يخالطه واقع لم يسبق إبدائه أمام محكمة الموضوع. سبب جديد. لا يجوز إثارته لأول مرة أمام  
محكمة النقض.

(8) نقض "أثر نقض الحكم".

نقض الحكم والإحالة. أثره. ما يطرح على محكمة النقض وتدلّي برأيها فيه عن قصد ونية اكتساب قوة

الشيء المحكوم فيه، عدا ذلك. عودة الخصومة والخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض لمحكمة الإحالة أن تبني قضاءها على فهم جديد لواقع الدعوى. حسبها أقامته على أسباب جديدة كافية لحمله مقيدة في ذلك بما أوجبه المادتين 176، 178 مرافعات. علة ذلك.

(9) تضامن. مسئولية "مسئولية تضامنية". حكم "تسبيب الحكم".

التضامن. ماهيته. لا يفترض ولا يؤخذ بالظن. بل يرد إلى نص في القانون أو اتفاق صريح أو ضمني التزام الحكم الذي يرتب المسؤولية التضامنية أن يبين في غير غموض الأساس الذي استند إليه في ذلك.

(10، 11) حكم "تسبيب الحكم". دفاع "دفاع جوهرى".

- 10 - إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم مؤثراً في النتيجة التي انتهى إليها. أثره. بطلان الحكم وقصور في أسبابه الواقعية.
- 11 - التفات الحكم عن التحدث عن مستندات قدمها الخصم وتمسك بدلائلها. قصور.
- (12، 13) نقض "أثر نقض الحكم". تضامن.
- 12 - نقض الحكم في التزام بالتضامن. أثره. نقضه بالنسبة للخصم الآخر ولو لم يطعن فيه.
- 13 - نظر محكمة النقض للموضوع عند الطعن للمرة الثانية. م 4/269 مرافعات. أثره. وجوب الفصل في الموضوع.

1 - المقرر أن إشكال العقود والتصرفات يخضع لقانون البلد الذي أبرمت فيه فلا وجه للتذرع بشأن عقد الوكالة الصادر خارج مصر بأحكام قانون الشهر العقاري والتوثيق المصري رقم 114 لسنة 1946. لما كان ذلك وكان الثابت من الورقة المقدمة من المحامي الذي رفع الطعن رقم 641 لسنة 60 ق والمعنونة "توكيل خاص" إنها تتضمن شهادة صادرة من وزارة العدل بدولة الإمارات العربية المتحدة بأن.....، ..... قد وكلا عنهما المحامي المذكور لاتخاذ إجراءات الطعن بالنقض في الحكم المطعون فيه وذلك بصفتها الصادر بها الحكم المطعون فيه وكان المطعون عليهما لم يعترضاً بأن إجراءات التوكيل التي تمت بدولة الإمارات قد وقعت بالمخالفة للقانون المعمول به في هذه الدولة، كما لم يقدم ما يفيد ذلك ومن ثم فإن هذا التوكيل حجة في إسباغ الوكالة للمحامي الذي رفع الطعن المذكور.

2 - النص في المادة الثامنة من قانون المحاماة رقم 17 لسنة 1973 على أنه "مع عدم الإخلال بأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية لا يجوز لمحامي الإدارات القانونية للهيئات العامة وشركات القطاع العام والمؤسسات الصحفية أن يزاولوا أعمال المحاماة لغير الجهة التي يعملون بها وإلا كان العمل باطلاً" يدل على أنه يشترط لبطلان عمل المحامي وفقاً لهذا النص توافر شرطين أولهما: أن يكون المحامي وقت مزاوله العمل ملتحقاً بإحدى الإدارات القانونية للهيئات العامة أو شركات القطاع العام أو المؤسسات الصحفية. وثانيهما: أن يزاول أعمال المحاماة لغير الجهات المذكورة. وكان الثابت بالأوراق أن المحامي الذي قرر بالطعن رقم 688 لسنة 60 ق وإن كان معيناً للعمل بالإدارة القانونية بشركة الأزياء الحديثة - بنزايون. إلا أنه حصل على إجازة بدون مرتب من وظيفته تلك للعمل مستشاراً قانونياً بوزارة العدل بدولة

الإمارات وكان من شأن حصوله على الإجازة على هذا النحو زوال ولايته من أعمال وظيفته الأصلية والقيام بأعمال وظيفة أخرى لدى الجهة التي التحق بها بما لا تتوافر معه شرطي أعمال النص السالف.

3 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الخصومة في الطعن أمام محكمة النقض تقوم بين من كانوا خصوماً في النزاع الذي فصل فيه، فيقبل الطعن ممن كان طرفاً في الخصومة التي صدر فيها الحكم المطعون فيه وبصفته التي كان متصفاً بها، إلا أن القانون لم يشترط في بيان هذه الصفة موضعاً معيناً في صحيفة الطعن فإنه يكفي لصحته أن يرد عنها بصحيفته في أي موضع منها ما يفيد اختصاص الطاعنين والمطعون عليهم بذات الصحيفة.

4 - مؤدى نص المادة 253 مرافعات على أن تشمل صحيفة الطعن على البيانات المتعلقة بأسماء الخصوم وصفاتهم فإن الغرض المقصود من هذا النص إنما هو إعلام ذوي الشأن إعلاماً كافياً بهذه البيانات وأن كل ما يكفي للدلالة عليها يتحقق به الغرض الذي وضعت هذه المادة من أجله.

5 - إن الأصل هو أن تتمتع الدولة الأجنبية بالحصانة القضائية وهو ما يبني عليه عدم خضوعها لقضاء دولة أخرى لما في ذلك من مساس بسلطة الدولة وسيادتها واستقلالها وعلى المحكمة أن تقض في هذه الحالة بعدم الاختصاص من تلقاء نفسها ما لم تنازل الدولة عن تلك الحصانة فتقبل ولاية قضاء دولة أخرى، إلا أنه لما كانت الحصانة غير مطلقة وإنما تقتصر على الأعمال التي تباشرها الدولة الأجنبية بما لها من سيادة فلا تدرج فيها المعاملات المدنية والتجارية وما يتفرع منها من منازعات مما تنحسر عنه هذه الحصانة، وكان النزاع في الدعوى الماثلة يتعلق بالتعويض عن سحب إدارة المباني التجارية والبنائيات التي استندت إلى شركة المطعون عليهما الأول والثاني تشييدها تنفيذاً لحكم صدر بذلك قبل أن يصبح نهائياً وكانت الأعمال التي تباشرها إدارة المباني التجارية حسبما هو مبين في المادتين الأولى والثانية من المرسوم الأميري الصادر من دولة الإمارات العربية رقم 7 لسنة 1981 في شأن نظام دائرة الخدمات الاجتماعية والمباني التجارية تتعلق بمعاملات مدنية عادية مما لا يتصل بأعمال السيادة لهذه الدولة فإن النزاع على هذه الصورة يخرج من الحصانة القضائية التي تتمتع بها مما لا يحول دون اختصاص القضاء المصري بالفصل فيه.

6 - مؤدى نص المادة 30 من قانون المرافعات وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية أن المشرع عقد الاختصاص للمحاكم المصرية في الدعوى التي ترفع على الأجنبي الذي ليس له موطن أو محل إقامة في مصر إذا كان لأحد المدعى عليهم موطن أو محل إقامة فيها، وأن معنى التعدد يتحدد طبقاً للقانون الوطني وأنه يجب أن يكون التعدد حقيقياً وليس صورياً بأن توجه إليهم طلبات في الدعوى وهو يكون غير حقيقي إذ ما كان اختصاص الخاضع لولاية القضاء المصري حاصلاً لمجرد مد هذه الولاية إلى من لا يخضعون لها بأن يكون اختصاصهم ليصدر الحكم في مواجهتهم أو لمجرد المثلول فيها لما كان ذلك وكان المطعون عليهما الأول والثاني اختصاصاً الطاعنين وهما أجنيبان - والمطعون عليهم من الثالث إلى الأخير وهم مصريون للحكم بإلزامهم جميعاً متضامنين بالتعويض المطالب به وذلك على سند من أن الطاعن الأول صاحب إدارة المباني التجاري والطاعن الثاني والمطعون عليهما الثالث والخامس أعضاء بها والمطعون عليه الرابع موظف لدى المطعون عليهما الأول والثاني وجميعهم ساهم في الأفعال التي أدت إلى واقعة سحب البيانات

أساس دعوى التعويض وتعتبر تعددهم في الخصومة تعدداً حقيقياً وليس صورياً وإذا وجهت إلى المطعون عليهم من الثالث إلى الأخير طلبات في الدعوى كمسؤولين أصليين وكان لهؤلاء الأخيرين محل إقامة في مصر فينعد الاختصاص بنظر الدعوى للمحاكم المصرية.

7 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان سبب النعي قد تضمن دفاعاً جديداً يخالطه واقع لم يسبق التمسك إيداه أمام محكمة الموضوع فإنه لا يجوز إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض.

8 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد الفقرة الثانية من المادة 269 من قانون المرافعات أنه إذا نقض الحكم نقضاً كلياً وأحيلت القضية إلى المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه لتحكم فيها من جديد بناء على طلب الخصوم أنه يتحتم على تلك المحكمة أن تتبع حكم النقض في المسألة القانونية التي فصلت فيها المحكمة وكان يقصد بالمسألة القانونية في هذا المجال أن تكون قد طرحت على محكمة النقض وأدلت برأيها فيها عن قصد وتبصر فاكتسب حكمها قوة الشيء المحكوم فيه في حدود المسألة أو المسائل التي قد ثبت فيها بحيث يمتنع على محكمة الإحالة عند إعادة النظر الدعوى المساس بهذه الحجية، أما ما عدا ذلك فتعود الخصومة ويعود الخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل إصدار الحكم المنقوض ويكون للخصوم أن يطرحوا عليها أوجه دفاع ودفع جديدة إلا ما يكون قد سقط الحق فيه ويكون لها مطلق الحرية في الفصل بما تراه في كل ما يتعلق بموضوع الدعوى حسب ما تكون به عقيدتها من كافة أوراقها ومستنداتها وهي مقيدة في هذا المجال بما أوجبه عليها المادة 176 من قانون المرافعات من أن يشتمل حكمها على الأسباب التي بني عليها وإلا كان باطلاً فيكون عليها أن تورد أسباباً جديدة تكون دعامة كافية لما انتهت إليه كما يتعين عليها وفقاً للمادة 178 من ذات القانون أن تبين الوقائع والأدلة التي استندت إليها في حكمها وكونت منها عقيدتها بحيث تستطيع محكمة النقض أن تراقب ثبوت الوقائع وأدلة هذا الثبوت لتتحقق من أنه من الأدلة التي يصح قانوناً بناء الحكم عليها وأن ما أثير حوله من دفاع لا يؤثر فيه فإذا تعذر تعين الدليل الذي كونت منه المحكمة اقتناعها بوجهة نظرها فإن الحكم يكون قد عابه قصور يبطله.

9 - التضامن لا يفترض ولا يؤخذ بالظن ولكن ينبغي أن يرد إلى نص في القانون أو اتفاق صريح أو ضمني، ويتعين على الحكم الذي يرتب المسؤولية التضامنية أن يبين في غير غموض الأساس الذي استند إليه في ذلك، فالحكم الذي يلزم جميع المحكوم عليهم بالتضامن دون أن يبين سنده في ذلك يكون خاطئاً لقصور أسبابه.

10 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن إغفال الحكم بحث دفاع أيداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذ كان دفاعاً جوهرياً ومؤثراً في النتيجة التي انتهى إليها إذ يعتبر ذلك الإغفال قصوراً في أسباب الحكم الواقعية يقتضي بطلانه بما مؤداه أنه إذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها أن تنظر في أثره في الدعوى فإن كان منتجاً فعلياً أن تقدر مدى جديته حتى إذا ما رأته متسماً بالجدية مضت إلى فحصه لتقف على أثره في قضائها فإن لم تفعل كان حكمها قاصراً.

11 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها

فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة فإنه يكون معيباً بالقصور، وكان الثابت أن الطاعنين قدما لمحكمة الموضوع وللخبراء المنتدبين لفحص النزاع العديد من المستندات للتدليل على صحة دفاعهم الوارد بسبب النعي وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذه المستندات ولا يبين منه أنه فحصها أو اطلع عليها، فإنه يكون معيباً بالقصور.

12 - وبما أن التزام المطعون عليهم من الثالث إلى الأخير مع الطاعنين قبل المطعون عليهما الأول والثاني هو التزام بالتضامن فإن نقض الحكم لصالح الطاعنين يستتبع نقضه بالنسبة للمطعون عليهم من الثالث إلى الأخير ولو لم يطعنوا فيه.

13 - وحيث إن الطعن للمرة الثانية فإنه ينقض الحكم في الموضوع عملاً بالمادة 269/4 مرافعات.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر.. والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون عليه الأول بصفته مالكاً ومديراً لشركة منتصر للمقاولات العمومية أقام الدعوى رقم 3921 لسنة 1980 مدني جنوب القاهرة الابتدائية ضد الطاعنين والمطعون عليهما الثالث والرابع بطلب الحكم بإلزامهم بأن يدفعوا له على سبيل التضامن مبلغ خمسة عشر مليون دولاراً تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت بالشركة، وقال بياناً لذلك إن شركة منتصر للمقاولات العمومية تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة في عام 1974 وعهد إليها بتشبيد العديد من البنايات لحساب لجنة الإشراف على المباني في أبو ظبي التي يمثلها الطاعنان والمطعون عليه الثالث وبتاريخ 15/5/1978 أصدرت محكمة البلدية بدولة الإمارات العربية المتحدة حكماً في الدعوى رقم 532 لسنة 1978 قضى بحبس المطعون عليه الرابع ستة أشهر والتوصية بإبعاده عن البلاد بعد انتهاء مدة الحبس وسحب البنايات التي تقوم الشركة بتنفيذها وتسليمها إلى لجنة المباني وأصحابها لأعمالها على حساب الشركة على سند من أن المطعون عليه الرابع الذي يعمل مهندساً بالشركة عرض مبلغ 1200 درهم على سبيل الرشوة على أحد مفتشي اللجنة، وإذ استأنف المتهم هذا الحكم. حكمت محكمة الاستئناف ببراءته مما نسب إليه وإذ ترتب على سحب البنايات من الشركة تنفيذاً للحكم الابتدائي الذي ألغى من محكمة الاستئناف أن لحق بها أضرار مادية وأدبية جسيمة فقد أقام الدعوى عدل المطعون عليه الأول بصفته في الدعوى إلى كونه مديراً للشركة، وبتاريخ 22/12/1980 تدخل في الدعوى المطعون عليه الثاني بصفته مالكاً للشركة منضماً إلى الطاعن الأول في طلباته، وأدخلا المطعون عليه الخامس خصماً في الدعوى للحكم عليه متضامناً مع باقي المطعون عليهم بذات الطلبات السابقة وبتاريخ 28/2/1982 حكمت المحكمة بقبول تدخل المطعون عليه الثاني خصماً منضماً للمطعون عليه الأول في طلباته وبرفض الدفع بعدم اختصاص المحاكم المصرية ولائياً بنظر الدعوى وباختصاصها، وبرفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة وعلى غير ذي صفة وبقبولها وبقبول إدخال المطعون عليه الأخير خصماً في الدعوى، وبندب مكتب خبراء وزارة العدل لفحص النزاع وبعد أن قدم الخبير تقريره حكمت بتاريخ 26/12/1983 برفض الدعوى، استأنف المطعون عليهما الأول والثاني هذا



الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 955 لسنة 101 ق وبتاريخ 14 / 11 / 1984 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن المطعون عليهما الأول والثاني في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم 93 لسنة 55 ق وبتاريخ 2 / 11 / 1988 نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة الاستئناف، وبعد أن عجل الخصوم الاستئناف أمامها حكمت بتاريخ 13 / 12 / 1989 أولاً برفض الدفع باعتبار الاستئناف كأن لم يكن. ثانياً: قبول تدخل المطعون عليه الثاني خصماً في الدعوى منضماً إلى المطعون عليه الأول. ثالثاً: قبول إدخال المطعون عليه الأخير خصماً في الدعوى. رابعاً: إلغاء الحكم المستأنف وبإلزام الطاعنين والمطعون عليهم من الثالث إلى الخامس متضامنين بأن يؤديوا إلى المطعون عليهما الأول والثاني بصفتهم مبلغ 9600.000 دولاراً، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم 641، 668 لسنة 60 ق دفع المطعون عليهما الأول والثاني ببطلان الطاعنين لعدم تقديم المحامين المقررين بالنقض سند وكالتها عن الطاعنين وببطلان الطعن رقم 668 لسنة 60 ق لرفعه من محام يعمل بإحدى الإدارات القانونية التابعة لشركة من شركات القطاع العام، وبعد قبول الطعن لرفعهما من غير ذي صفة وعلى غير ذي صفة، وقدمت النيابة مذكرة في كل من الطعنين أبدت فيهما الرأي بعدم قبولها ما لم يقدم المحاميان الموقعان على الصحيفتين سند وكالتهما وبنقض الحكم في هذه الحالة، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنهما جديران بالنظر وحددت جلسة لنظرهما وفيها أمرت بضم الطعن الثاني للطعن الأول ليصدر فيهما حكم واحد والتزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مبني الدفع المبدى من النيابة ومن المطعون عليهما الأول والثاني بعدم قبول الطعن رقم 641 لسنة 60 ق بالنسبة للطاعن الأول أن المحامي الذي رفع الطعن لم يقدم توكيلاً صادراً له من الطاعن المذكور يبيح له الطعن بالنقض بل قدم شهادة صادرة من وزارة العدل بدولة الإمارات تفيد أن الطاعن الأول وكله في اتخاذ إجراءات الطعن في الحكم بصفته التي اختصم بها وهي لا تدل على قيام الوكالة بينهما كما أن مبني الدفع المبدى من النيابة ومن المطعون عليهما الأول والثاني بعدم قبول الطعن رقم 668 لسنة 60 ق أن محامي الطاعنين لم يقدم سند وكالته عنهما بل قدم شهادة تفيد أن المحامي رافع الطعن يعمل لديها مستشاراً وينوب عن الدوائر المحلية والاتحادية فيما يرفع منهما أو عليهما من دعاوى أمام القضاء وهذه الشهادة لا تدل على قيام الوكالة بينهما.

وحيث إن هذا الدفع مردود ذلك أن المقرر أن أشكال العقود والتصرفات تخضع لقانون البلد الذي أبرمت فيه فلا وجه للتدرع بشأن عقد الوكالة الصادر خارج مصر بأحكام قانون الشهر العقاري والتوثيق المصري رقم 114 لسنة 1946. لما كان ذلك، وكان الثابت من الورقة المقدمة من المحامي الذي رفع الطعن رقم 641 لسنة 60 ق المعنونة "توكيل خاص" إنها تتضمن شهادة صادرة من وزارة العدل بدولة الإمارات العربية المتحدة بأن...، .... قد وكلا عنهما المحامي المذكور لاتخاذ إجراءات الطعن بالنقض في الحكم المطعون فيه وذلك بصفتهم الصادر بها الحكم المطعون فيه وكان المطعون عليهما الأولين لم يعترضاً بأن إجراءات التوكيل التي تمت بدولة الإمارات قد وقعت بالمخالفة للقانون المعمول به في هذه الدولة، كما لم يقدم ما يفيد ذلك ومن ثم فإن هذا التوكيل يكون حجة في إسباغ صفة الوكالة للمحامي الذي رفع الطعن المذكور، لما كان ذلك، وكان المحامي الذي رفع الطعن رقم 668 لسنة 60 ق قدم شهادة صادرة من وزارة العدل بدولة الإمارات العربية المتحدة تفيد أنه يعمل لديها مستشاراً بقسم القضايا بدائرة الفتوى والتشريع وينوب عن الدوائر المحلية والاتحادية بدولة الإمارات فيما يرفع منها أو عليها من قضايا أمام القضاء بجميع درجاته طبقاً للمادة 53 من القانون رقم 9 لسنة 1980 في شأن تنظيم مهنة المحاماة وقد أوفدته الوزارة للطعن بالنقض في الحكم المطعون فيه الصادر ضد..... و..... بصفتهم المختصين بها في

الدعوى، وكان ما تضمنته هذه الشهادة وما يفيد نص المادة 53 سالف الذكر أن المحامي المذكور نائب عن هذه الجهات وأن هذه النيابة القانونية مستمدة من القانون السالف وهي على هذا النحو - مثل النيابة الاتفاقية - تخول النائب اتخاذ إجراءات الطعن بالنقض عن الجهات السالفة التي يمثلها الطاعنين ويكون الدفاع برمته على غير أساس.

وحيث إن مبني الدفع المبدى من المطعون عليهما الأول والثاني ببطلان الطعن رقم 668 لسنة 60 ق أنه مرفوع من محام يعمل بإحدى الإدارات القانونية التابعة لشركة من شركات القطاع العام إعمالاً للمادة 8 من القانون رقم 17 لسنة 1983 بشأن المحاماة.

وحيث إن هذا الدفع في غير محله، ذلك أن النص في المادة الثامنة من قانون المحاماة رقم 17 لسنة 1983 على أنه "مع عدم الإخلال بأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية لا يجوز لمحامي الإدارات القانونية للهيئات العامة وشركات القطاع العام والمؤسسات الصحفية أن يزاولوا أعمال المحاماة لغير الجهة التي يعملون بها وإلا كان العمل باطلاً" يدل على أنه يشترط لبطلان عمل المحامي وفقاً لهذا النص توافر شرطين أولهما: أن يكون المحامي وقت مزاولته العمل ملتحقاً بإحدى الإدارات القانونية للهيئات العامة أو شركات القطاع العام أو المؤسسات الصحفية. وثانيهما: أن يزاول أعمال المحاماة لغير الجهات المذكورة. وكان الثابت بالأوراق أن المحامي الذي قرر بالطعن رقم 688 لسنة 60 ق وإن كان معيناً للعمل بالإدارة القانونية بشركة الأزياء الحديثة - بنزايون. إلا أنه حصل على إجازة بدون مرتب من وظيفته تلك للعمل مستشاراً قانونياً بوزارة العدل بدولة الإمارات وكان من شأن حصوله على الإجازة على هذا النحو زوال ولايته من أعمال وظيفته الأصلية والقيام بأعمال وظيفة أخرى لدى الجهة التي التحق بها بما لا يتوافق معه أحد شرطي أعمال النص السالف ويكون الدفع على غير أساس.

وحيث إن مبني الدفع المبدى من المطعون عليهما الأول والثاني بعدم قبول الطعن لرفعهما من غير ذي صفة وعلى غير ذي صفة أن الحكم المطعون فيه صدر ضد الطاعن الأول بصفته رئيساً للجنة الإشراف على المباني التجارية التي سميت بعد ذلك بدائرة الخدمات الاجتماعية والمباني وصدر ضد الطاعن الثاني بصفته منتدباً للجنة الخدمات الاجتماعية، بينما أقام الطاعن الأول الطعن بصفته ولياً للعهد ورئيساً للمجلس التنفيذي لإمارة أبو ظبي وأقام الطاعن الثاني الطعن بصفته الشخصية، كما أن المطعون عليهما الأول والثاني تم اختصاصهما في الطعن بصفتهما الشخصية في حين صدر الحكم ضدتهما الأول بصفته مديراً لشركة منتصر للمقاولات العمومية والثاني بصفته مالكاً لها، كما تم اختصاص باقي المطعون عليهم خلافاً لصفاتهم الصادر بها الحكم المطعون فيه، مما يجعل الطعان مرفوعان من غير ذي صفة وعلى غير ذي صفة.

وحيث إن هذا الدفع مردود، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الخصومة في الطعن أمام محكمة النقض تقوم بين من كانوا خصوماً في النزاع الذي فصل فيه، فيقبل الطعن ممن كان طرفاً في الخصومة التي صدر فيها الحكم المطعون فيه وبصفته التي كان متصفاً بها، إلا أن القانون لم يشترط في بيان هذه

الصفة موضعاً معيناً في صحيفة الطعن فإنه يكفي لصحته أن يرد عنها بصحيفته في أي موضوع منها ما يفيد اختصاص الطاعنين والمطعون عليهم بذات الصفة وإذ نصت المادة 253 من قانون المرافعات على أن تشمل صحيفة الطعن على البيانات المتعلقة بأسماء الخصوم وصفاتهم فإن الغرض المقصود من هذا النص إنما هو إعلام ذوي الشأن إعلماً كافياً بهذه البيانات وأن كل ما يكفي للدلالة عليها يتحقق به الغرض الذي وضعت هذه المادة من أجله، لما كان ذلك وكان يبين من التوكيلات الصادرة من الطاعنين إلى المحامين اللذين رفعوا الطعنين - والمشار إليها في صدر صحيفتي الطعن - أنهما وكلاهما في الطعن بالنقض في الحكم المطعون فيه بالصفة التي تم اختصاصهما بها أمام محكمة الموضوع وصدر الحكم على أساسها، كما رددنا هذه الصفة في مواضع متعددة في صحيفتي الطعن سواء في بيان وقائع النزاع أو أسباب الطعن، مما يدل على أنهما التزما في طعنيهما الصفة التي صدر بها الحكم المطعون فيه. وإذ كان ما تقدم وكانت صحيفة الطعن رقم 641 لسنة 60 ق لم تشر إلى صفة المطعون عليهم التي كانوا مختصمين بها، كما خلت صحيفة الطعن رقم 668 لسنة 60 ق أيضاً من الصفة الصحيحة للمطعون عليه الثالث والخامس إلا أن الطاعنين رددنا تلك الصفة في مواضع متعددة من صحيفتي الطعنين مما يدل على أن الطاعنين التزما في طعنيهما الصفة الصحيحة التي أقيمت بها الدعوى بالنسبة للمطعون عليهم المذكورين وصدر على أساسها الحكم المطعون فيه ويكون الدفع على غير أساس.

وحيث إن الطعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية.

وحيث إن الطاعنين ينعين بالسبب الأول والثاني والرابع والتاسع من أسباب الطعن رقم 641 لسنة 60 ق وبالشق الثاني من السبب الأول من أسباب الطعن رقم 668 لسنة 60 ق مخالفة قواعد الاختصاص الولائي، وفي بيان ذلك يقولان إن إدارة المباني التجارية التي حلت محل لجنة الإشراف على المباني التجارية هي جهة حكومية بإمارة أبو ظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، ويشرف عليها ويمثلها الطاعن الأول وهي تتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة ومنوط بها إبرام عقود الأشغال العامة والإسكان وسائر العقود الإدارية وهي اختصاصات حكومية، ولا يجوز إعمالاً لمبادئ القانون الدولي مخصصتها أمام القضاء المصري أو محاسبتها عن تنفيذ حكم تم في أراضيها قبل الالتجاء إلى محاكم دولة الإمارات لما في ذلك من مساس بسيادة هذه الدولة، مما كان يتعين على المحكمة أن تقضي من تلقاء نفسها بعدم اختصاصها بنظر الدعوى لتعلق الاختصاص الدولي بقواعد النظام العام، وإذ تصدى الحكم المطعون فيه رغم ذلك للنزاع وفصل فيه فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن الأصل هو أن تتمتع الدولة الأجنبية بالحصانة القضائية وهو ما ينبني عليه عدم خضوعها لقضاء دولة أخرى لما في ذلك من مساس بسلطة الدولة وسيادتها واستقلالها وعلى المحكمة أن تقضي في هذه الحالة بعدم الاختصاص من تلقاء نفسها ما لم تتنازل الدولة عن تلك الحصانة فتقبل ولاية قضاء دولة أخرى، إلا أنه لما كانت الحصانة غير مطلقة وإنما تقتصر على الأعمال التي تباشرها الدولة الأجنبية بما لها من سيادة فلا يندرج فيها المعاملات المدنية والتجارية وما يتفرع عنها من منازعات مما تتحسر عنه هذه الحصانة، وكان النزاع في الدعوى الماثلة يتعلق بالتعويض عن سحب إدارة المباني التجارية والبنيات التي أسند إلى شركة المطعون عليهما الأول والثاني تشييدها تنفيذاً لحكم

صدر بذلك قبل أن يصبح نهائياً وكانت الأعمال التي تباشرها إدارة المباني التجارية حسبما هو مبين في المادتين الأولى والثانية من المرسوم الأميري الصادر من دولة الإمارات العربية رقم 7 لسنة 1981 في شأن نظام دائرة الخدمات الاجتماعية والمباني التجارية تتعلق بمعاملات مدنية عادية مما لا يتصل بأعمال السيادة لهذه الدولة فإن النزاع على هذه الصورة يخرج من الحصانة القضائية التي تتمتع بها مما لا يحول دون اختصاص القضاء المصري بالفصل فيه، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفع الذي لا يستند إلى أساس قانوني سليم وفصل في النزاع فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ويكون النعي على الحكم بهذه الأسباب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسبب الخامس من أسباب الطعن رقم 641 لسنة 60 ق والشق الأول من السبب الأول من أسباب الطعن رقم 668 لسنة 60 ق الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولان إن المحاكم المصرية غير مختصة بنظر النزاع، وأن اختصاص المطعون عليهم من الثالث إلى الأخير غير حقيقي قصد به التحايل على القانون بقصد إسباغ الاختصاص على المحاكم المصرية ذلك أن المطعون عليهما الثالث والأخير موظفان بإدارة المباني التجارية ولا شأن لهما بواقعة سحب البنائيات أساس دعوى التعويض كما أن المطعون عليه الرابع المتهم في جريمة الرشوة كان يعمل موظفاً لدى المطعون عليهما الأول والثاني وقضي ببراءته من تلك التهمة، ولم يكن هناك موجب لاختصاصه في الدعوى، وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وعقد الاختصاص للقضاء المصري فإنه يكون قد أخطأ في القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن النص في المادة 30 من قانون المرافعات على أنه "تختص محاكم الجمهورية بنظر الدعاوى التي ترفع على الأجنبي الذي ليس له موطن أو محل إقامة في الجمهورية وذلك في الأحوال الآتية.... (9) إذا كان لأحد المدعى عليهم موطن أو محل إقامة في الجمهورية" يدل وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون أن المشرع عقد الاختصاص للمحاكم المصرية في الدعاوى التي ترفع على الأجنبي الذي ليس له موطن أو محل إقامة في مصر إذا كان لأحد المدعى عليهم موطن أو محل إقامة فيها، وأن معنى التعدد يتحدد طبقاً للقانون الوطني وأنه يجب أن يكون التعدد حقيقياً وليس صورياً بأن توجه إليهم طلبات في الدعوى وهو يكون غير حقيقي إذ ما كان اختصاص الخاضع لولاية القضاء المصري حاصلًا لمجرد مد هذه الولاية إلى من لا يخضعون لها بأن يكون اختصاصهم ليصدر الحكم في مواجهتهم أو لمجرد المثلول فيها، لما كان ذلك وكان المطعون عليهما الأول والثاني اختصاصاً الطاعنين - وهما أجنبيان - والمطعون عليهم من الثالث إلى الأخير وهم مصريون. للحكم بإلزامهم جميعاً متضامنين بالتعويض المطالب به وذلك على سند من أن الطاعن الأول صاحب إدارة المباني التجارية والطاعن الثاني والمطعون عليهما الثالث والخامس أعضاء بها والمطعون عليه الرابع موظف لدى المطعون عليهما الأول والثاني وجميعهم ساهم في الأفعال التي أدت إلى واقعة سحب البنائيات أساس دعوى التعويض فيعتبر تعددهم في الخصومة تعدداً حقيقياً وليس صورياً، وإذا وجهت إلى المطعون عليهم من الثالث إلى الأخير طلبات في الدعوى كمسؤولين أصليين وكان لهؤلاء الأخيرين محل إقامة في مصر فينعتد الاختصاص بنظر الدعوى للمحاكم المصرية، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر في قضائه وقضى باختصاص المحاكم المصرية بنظر الدعوى فإنه يكون قد وافق صحيح القانون ويكون النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسبب السادس من أسباب الطعن رقم 641 لسنة 60 ق على الحكم المطعون

فيه مخالفة القانون وفي بيان ذلك يقولان إن شركة... للمقاولات العمومية التي يعمل المطعون عليه الأول مديراً لها والمملوكة للمطعون عليه الثاني انقضت شخصيتها الاعتبارية منذ 9 / 7 / 1979 من قبل رفع الدعوى لعدم تجديد رخصتها بدولة الإمارات على النحو الثابت من الشهادتين اللتين قدمها رفق الطعن وبذلك فلم يعد للمطعون عليهما الأول والثاني صفة في تمثيلها وإذ قضى الحكم لهما بالتعويض رغم ذلك فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان سبب النعي قد تضمن دفاعاً جديداً يخالطه واقع لم يسبق إبدائه أمام محكمة الموضوع فإنه لا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض، لما كان ذلك، وكان الطاعنان وإن دفعا أمام محكمة الموضوع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة إلا أن ذلك الدفع يختلف في أساسه عن النعي الذي تمسكا به بالسبب المبدى بصحيفة الطعن بالنقض المتعلق بزوال الشخصية الاعتبارية للشركة ومن ثم فإن النعي يقوم على عنصر واقعي لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع، وكانت المستندات التي قدمها الطاعنان تأييداً لهذا الدفاع أمام محكمة النقض لم يسبق تقديمها إلى محكمة الاستئناف أو التمسك أمامها بما تضمنته فلا يقبل التحدي بها أمام محكمة النقض ويكون النعي برمته على غير أساس.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان بباقي أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب وفي بيان ذلك يقولان إن المحكمة ألزمتها متضامنين بالتعويض على سند من أنهما مسئولان عن التسرع في تنفيذ الحكم الجنائي بسحب البنائيات قبل أن يصبح نهائياً بمقولة إن ذلك هو مؤدى الحكم الصادر من محكمة النقض بتاريخ 12 / 11 / 1988 في حين أن هذا الحكم اقتصر على مجرد تقرير مبدأ قانوني بشأن المسؤولية عن تنفيذ الأحكام قبل أن تصبح نهائية، ولم يتعرض لموضوع الدعوى أو ثبوت الخطأ قبلهما مما حجه عن بحث توافر عناصر المسؤولية الموجبة للتعويض، هذا إلى أن الحكم المطعون فيه أغفل الرد على ما تمسكا به من أن الحكم الجنائي لم ينفذ في شقه المتعلق بسحب أعمال المباني من المطعون عليهما الأول والثاني وأن اللجنة التي كلفت بتنفيذ الحكم لم تشكل، ولم تباشر عملها وأن الشركة المطعون عليها لم تقدم دليلاً يؤيدها في هذا الخصوص ولم تتوقف عن العمل سوى ثلاثة وثلاثين يوماً وهي الفترة ما بين صدور حكم الإدانة وحكم البراءة، وفيها توقفت الشركة عن العمل من تلقاء نفسها امتثالاً للحكم، كما تمسكا بأنه أسند للشركة بعد تاريخ صدور الحكم الجنائي تنفيذ مبان أخرى وأن الشركة ظلت تعمل لمدة عشرين شهراً بعد صدور الحكم وحتى أوائل سنة 1980 حيث قامت من تلقاء نفسها بتصفية أعمالها ومغادرة البلاد بعد حرث مستحققاتها غير أن الحكم لم يعرض لهذا الدفاع الجوهرى، ولم يبحثه رغم إبدائه كذلك أمام الخبراء المنتدبون في الدعوى الذين لم يفحصوا المستندات المقدمة تأييداً لدفاعهما، هذا إلى أن الحكم قضى بمسئولتيهما بالتضامن مع باقي المطعون عليهم دون أن يبين سنده في مسؤولية المطعون عليهم من الثالث إلى الخامس ووجه إلزامهم بالتضامن بما يعيبه ويستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد الفقرة الثانية من المادة 269 من قانون المرافعات أنه إذا نقض الحكم نقضاً كلياً وأحيلت القضية إلى المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه لتحكم فيها من جديد بناء على طلب الخصوم أنه يتحتم على تلك المحكمة أن تتبع حكم النقض في المسألة القانونية التي فصلت فيها المحكمة وكان يقصد بالمسألة القانونية في هذا المجال أن تكون قد طرحت على محكمة النقض وأدلت برأيها فيها عن قصد وتبصر فاكتسب حكمها قوة الشيء المحكوم فيه

في حدود المسألة أو المسائل التي تكون قد بنت فيها، بحيث يمتنع على محكمة الإحالة عند إعادة نظر الدعوى المساس بهذه الحجية، أما ما عدا ذلك فتعود الخصومة ويعود الخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل إصدار الحكم المنقوض ويكون للخصوم أن يطرحوا عليها أوجه دفاع ودفع جديدة إلا ما يكون قد سقط الحق فيه ويكون لها مطلق الحرية في الفصل بما تراه في كل ما يتعلق بموضوع الدعوى حسب ما تكون به عقيدتها من كافة أوراقها ومستنداتها وهي مقيدة في هذا المجال بما أوجبه عليها المادة 176 من قانون المرافعات من أن يشتمل حكمها على الأسباب التي بني عليها وإلا كان باطلاً فيكون عليها أن تورد أسباباً جديدة تكون دعامة كافية لما انتهت إليه، كما يتعين عليها وفقاً للمادة 178 من ذات القانون أن تبين الوقائع والأدلة التي استندت إليها في حكمها وكونت منها عقيدتها بحيث تستطيع محكمة النقض أن تراقب ثبوت الوقائع وأدلة هذا الثبوت لتتحقق من أنه من الأدلة التي يصح قانوناً بناء الحكم عليها وأن ما أثير حوله من دفاع لا يؤثر فيه فإذا تعذر تعيين الدليل الذي كونت منه المحكمة اقتناعها بوجهة نظرها فإن الحكم يكون قد عابه قصور يبطله، لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بمسئولية الطاعنين والمطعون عليهما الثالث والخامس عن الخطأ في تنفيذ الحكم بسحب البنائيات إعمالاً للحكم الصادر من محكمة النقض بتاريخ 2/ 11/ 1988 في الطعن رقم 13 لسنة 55 ق ومن ثم ألزمهم متضامنين بالتعويض على قوله "وحيث إنه عن موضوع الاستئناف فإنه إعمالاً لقضاء محكمة النقض سالف الذكر فإن المستأنف ضدهم الثلاثة الأول يسألون عن الخطأ في التنفيذ على مسئوليتهم - وقد ألغى الحكم - عن الأضرار الناتجة عن ذلك التنفيذ" وكان الثابت من حكم محكمة النقض المشار إليه أن سبب النعي الذي نقض الحكم على أساسه انصب على تعيب قضاء محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ 4/ 11/ 1984 فيما أورده من أن قيام الطاعنين بتنفيذ الحكم الصادر من محكمة أبو ظبي بسحب البنائيات من شركة المطعون عليهما الأول والثاني هو استعمال لحق مشروع لا يرتب مسؤولية طالب التنفيذ إذا ما ألغى هذا الحكم من محكمة الاستئناف، وقد اقتصر قضاء محكمة النقض على تعيب هذا القضاء ونقضته المحكمة تأسيساً على أن تنفيذ الأحكام والقرارات الجائز تنفيذها مؤقتاً يكون على مسؤولية طالب التنفيذ وحده إذ يعد إجراء التنفيذ مجرد رخصة للمحكوم له إن شاء انتفع بها، وإن شاء تربص حتى يحوز الحكم قوة الشيء المحكوم فيه فإذا لم يترث المحكوم له وأقدم على تنفيذ الحكم وهو يعلم أنه معرض للإلغاء عند الطعن فيه فإنه يكون قد قام بالتنفيذ على مسئوليته بغير تقصير فيتحمل مخاطره إذا ما ألغى الحكم ويصبح التنفيذ بغير سند من القانون، لما كان ذلك وكان حكم محكمة النقض قد اقتصر على تقرير مبدأ قانوني وهي المسألة القانونية التي حسمتها المحكمة ولم يتعرض حكمها لموضوع الدعوى أو مدى ثبوت الخطأ قبل الطاعنين ومن ثم فإن ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من ثبوت مسؤولية الطاعنين والمطعون عليهما الثالث والخامس إعمالاً للحكم المذكور يكون قد انطوى على مجاوزة لمراد حكم النقض، وقد حجب الحكم نفسه بذلك عن بحث مسؤولية الطاعنين والمطعون عليهم من الثالث إلى الأخير وأركانها بما يفيد أنه تحراها وتحقق من وجودها ومواجهة موضوع النزاع ولم يفصح عن المصدر الذي استقى منه ثبوت هذا الخطأ أو يقيم الدليل عليه أو يكشف عن الأعمال التي وقعت منهم واعتبرها الحكم خطأ يستوجب التعويض عنه بما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون بما يعيبه في هذا الخصوص، ولما كان ذلك وكان التضامن لا يفترض ولا يؤخذ فيه بالظن ولكن ينبغي أن يرد إلى نص في القانون أو اتفاق صريح أو ضمني، ويتعين على الحكم الذي يرتب المسؤولية التضامنية أن يبين في غير غموض الأساس الذي استند إليه في ذلك، فالحكم الذي يلزم جميع المحكوم عليهم بالتضامن دون أن يبين سنده في ذلك يكون خاطئاً لقصور أسبابه، وكان الحكم المطعون فيه قد ألزم الطاعنين والمطعون عليهم من الثالث إلى الأخير متضامنين بالتعويض دون أن يبين سنده القانوني الذي أقام عليه قضاءه في إلزامهم جميعاً بالتضامن، وما

إذا كان كل منهم قد ساهم بخطئه في إحداث الضرر فإنه يكون معيباً في هذا الخصوص أيضاً، لما كان ذلك وكان المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم بحث دفاع أبدأه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان دفاعاً جوهرياً ومؤثراً في النتيجة التي انتهى إليها إذ يعتبر ذلك الإغفال قصوراً في أسباب الحكم الواقعية يقتضي بطلانه بما مؤداه أنه إذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها أن تنظر في أثره في الدعوى فإن كان منتجاً فعلياً أن تقدر مدى جديته حتى إذا ما رأته متسماً بالجدية مضت إلى فحصه لتقف على أثره في قضائها فإن هي لم تفعل كان حكمها قاصراً، وأنه إذا أخذت محكمة الموضوع بتقرير الخبير المقدم في الدعوى وأحالت في بيان أسباب حكمها إليه وكانت أسبابه لا تؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها بحيث لا يصلح رداً على دفاع جوهرى تمسك به الخصوم كان حكمها معيباً بالقصور، لما كان ذلك وكان الطاعنان تمسكا أمام محكمة الموضوع بالدفاع الوارد بسبب النعي وأعادوا التمسك به أمام الخبراء المنتدبين لفحص النزاع فاكتفوا بإثباته وقعدوا عن فحصه وتمحيصه وكان الحكم المطعون فيه قد أخذ بتقرير الخبير سنداً لقضائه وأحال إليه في بيان أسبابه وافترض بغير دليل خطأ الطاعنين والمطعون عليهم من الثالث إلى الأخير دون أن يعرض لما تمسك به الطاعنان من دفاع في هذا الخصوص ولم يتناوله ليناقشه ويرد عليه مع ما له من أثر في تقدير عمل الخبراء وقت شأن بحثه وتمحيصه مما قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيباً بالقصور إذا كان ما تقدم وكان - المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة فإنه يكون معيباً بالقصور، وكان الثابت أن الطاعنين قدما لمحكمة الموضوع وللخبراء المنتدبين لفحص النزاع العديد من المستندات للتدليل على صحة دفاعهم الوارد بسبب النعي وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذه المستندات ولا يبين منه أنه فحصها أو اطلع عليها، فإنه يكون معيباً بالقصور كذلك بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن التزام المطعون عليهم من الثالث إلى الأخير مع الطاعنين قبل المطعون عليهما الأول والثاني هو التزام بالتضامن فإن نقض الحكم لصالح الطاعنين يستتبع نقضه بالنسبة للمطعون عليهم من الثالث إلى الأخير ولو لم يطعنوا فيه.

وحيث إن الطعن للمرة الثانية فإنه يتعين الحكم في الموضوع عملاً بالمادة 269/4 من قانون المرافعات. وحيث إن الاستئناف سبق قبوله شكلاً.

وحيث إنه عن موضوع الدعوى فلما كان المستأنفان قد أسسا دعواهما بطلب التعويض عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت بالشركة على سند من أن المستأنف عليهم الثلاثة الأول لفقوا الاتهام للمستأنف عليه الرابع إذ نسبوا إليه تقاضي رشوة مما أدى إلى تقديمه إلى المحاكمة الجنائية وإذ قضى بإدانته من محكمة أول درجة فقد سارع المستأنف عليهما الأولان بتنفيذ الحكم الجنائي الذي قضى بسحب البنائيات رغم عدم صحة الاتهام وقبل صدور الحكم النهائي بإلغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهم ولما كان الحكم الجنائي قد ألغي استئنافاً فإنه يتعين مساءلة المستأنف عليهم عن التنفيذ الذي تم على مسؤوليتهم، وكان المقرر أن بحث إثبات الخطأ يقع على عائق المضرور وكانت أوراق الدعوى خلواً من ثمة دليل على أن تقديم المستأنف عليه الرابع للمحاكمة الجنائية كان نتيجة تفتيق الاتهام ضده من جانب باقي المستأنف عليهم

أو أن الاتهام قد أسند إليه نتيجة بلاغ غير صحيح من جانبهم بقصد الإضرار بالمستأنفين، وكان المستأنفان لم يقدموا أي دليل أيضاً على أن الحكم الجنائي بسحب البنائيات من الشركة قد تم تنفيذه بالفعل أو أن اللجنة المنوط بها تنفيذ هذا الحكم قد انعقدت وتسلمت البنائيات لكي تقوم لجنة الإشراف على المباني التجارية أو أصحابها باستكمال الأعمال الناقصة نفاذاً للبتدين الثالث والرابع من بنود الحكم الجنائي الذي أوصى بسحب البنائيات التي تقوم الشركة بتنفيذها وتسليمها إلى اللجنة أو أصحابها لإعمالها على نفقة الشركة ومحاسبتها على ضوء تقرير اللجنة المشكلة بقرار المحكمة بتاريخ 20 / 5 / 1978 وقد أقر المستأنفان في مذكرتهما المقدمة من المحاسب... إلى الخبراء المنتدبين في الدعوى يقوم بتقديمه هذا الدليل فأوردوا بها أن الشركة لم تقدم بالفعل أي مستند صريح يفيد سحب البنائيات وإن كان قد تعللت بالظروف التي تركت فيها العمل بدولة الإمارات، وعدم تمكنها من إحضار مستنداتها، لما كان ذلك وكان الثابت من المستندات المقدمة في الدعوى وعلى وجه خاص ملف البنائيات التي كان منوطاً بالشركة بتنفيذها أن المدة التي توقفت فيها عن العمل نفاذاً للحكم الجنائي هي مدة 8 يوم و 2 شهر وذلك بإقرار الشركة وأنها أوقفت العمل خلال تلك المدة من تلقاء نفسها ثم استأنفته وأنها طلبت من الجهات المختصة منها مهلة مماثلة للمدة التي توقفت فيها عن العمل لاستكمال البنائيات فاستجابت تلك الجهات لمطلبها، فالثابت من المذكرة التي قدمتها الشركة للخبراء أن لجنة الإشراف على لجنة المباني التجارية وافقت على منح الشركة أجلاً إضافية لاستكمال الأعمال المسندة إليها دون توقيع غرامات تأخير أيضاً ثابت من خطاب الشركة المؤرخ 9 / 9 / 1978 المرسل إلى لجنة الإشراف على المباني التجارية أنها تقر بتوقفها عن العمل في تشييد بنائية... لمدة 8 يوم و 2 شهر بسبب صدور الحكم الجنائي على موظف الشركة وأن العمل استوقف بعد التصديق على الحكم الصادر ببراءته وطلبت في هذا الخطاب إضافة هذه المدة التي أوقفت فيها العمل للموعد المحدد لتسليم البناية ليكون موعد التسليم النهائي في 15 / 9 / 1978 واعترضت الشركة في خطابها على منحها مهلة شهرين فقط وأشارت في هذا الخطاب إلى أن العمل توقف بأمر المحكمة والتي لا تستطيع مخالفته كما استوقف العمل بأمر المحكمة أيضاً، وقد استجاب المستشار القانوني للجنة الإشراف على المباني التجارية بالموافقة على منح الشركة مدة مماثلة للمدة التي توقفت عن العمل ومقدارها 8 يوم و 2 شهر بسبب توقف العمل لسبب خارج عن إرادتها وذلك على النحو الثابت من خطابه المؤرخ 4 / 10 / 1978 وتم إخطار الشركة بمنحها هذه المهلة بموجب خطاب لجنة الإشراف على المباني التجارية المؤرخ 28 / 11 / 1978 أيضاً فإن الثابت من ملفات البنائيات المقدمة إلى الخبراء المنتدبين في الدعوى أن الشركة لم تتوقف عن العمل كما تدعي بتاريخ 15 / 5 / 1978 عقب صدور الحكم الجنائي، بل أنها استمرت تعمل بدولة الإمارات العربية بعد صدور هذا الحكم وحتى أوائل عام 1980 في استكمال البنائيات التسع التي كانت مكلفة بتشبيدها إلى أن تقاعست عن استكمالها لأسباب راجعة إليها (1) فبالنسبة إلى بنائية... فقد أرسل بنك أبو ظبي الوطني خطاباً إلى الشركة يفيد مد خطاب الضمان الخاص بهذه البناية حتى 25 / 12 / 1979، كما أرسلت الشركة خطابين مؤرخين 3 / 2 / 1980، 4 / 2 / 1980 إلى البنك المذكور متضمناً أسماء المورددين والمقاولين الذين لهم مستحقات لديها، وقد ظلت الشركة تصرف الدفعات المستحقة لها عن هذه البنائيات من رقم 1 إلى رقم 10 خلال الفترة من 6 / 7 / 1978 حتى 17 / 10 / 1979، وأرسلت خطابها المؤرخ 30 / 9 / 1979 إلى ملك البناية تبرر فيه تأخرها في تسليمها الذي كان محدداً له يوم 8 / 8 / 1979 للظروف الاقتصادية التي تمر بها البلاد والتي كان لها أثرها في تأخير العمل في كافة الميادين، والتمست الشركة في خطابها مد موعد تسليم البناية حتى 30 / 10 / 1979 وقد أحال مالك البناية خطاب الشركة إلى المهندس الاستشاري المشرف على العمل مع التوصية بتأجيل توقيع غرامات التأخير على الشركة. (2) وبالنسبة لبنائية... فقد أرسلت الشركة خطاباً مؤرخاً في 29 / 1 / 1980 إلى بنك أبو ظبي الوطني



تضمن إعدادها للأعمال اللازمة لصب الخرسانة المسلحة للدور التاسع بالبنية المذكورة وأنه يلزم لإنجاز هذه الأعمال صرف مبلغ 150.000 درهم لشراء مواد البناء اللازمة، وأيضاً أعدت الأعمال اللازمة لصب سقف الدور الثاني لفيلا... ويلزم لإنجاز هذا العمل مبلغ 80.000 درهم لشراء مواد البناء وأهابت الشركة بالبنك المذكور صرف المبلغين لكي تتمكن من إنجاز العمل حتى لا يتعرض الحديد للصدأ. (3) وبالنسبة لبنية... فقد أنهت الشركة العمل بها بتاريخ 22 / 11 / 1978 على النحو الثابت من محضر التسليم الابتدائي، ثم أرسلت الشركة خطابها المؤرخ 16 / 4 / 1979 إلى لجنة الإشراف على المباني التجارية للإفراج عن خطاب الضمان الخاص بهذه العملية، ثم طلبت بموجب خطابها المؤرخ 19 / 4 / 1979 من اللجنة المذكورة صرف مبلغ 174.000 درهم كان قد تم احتجازه من الدفعة الختامية مقابل أعمال الصيانة.

(4) كما أرسلت الشركة خطابها المؤرخ 21 / 1 / 1979 إلى لجنة الإشراف على المباني التجارية يفيد أنها فوضت مهندس الشركة... (المستأنف عليه الرابع) في التوقيع نيابة عنها على جميع الأوراق التي تتعلق بمعاملاتها مع اللجنة.

(5) أيضاً أرسلت الشركة الخطاب المؤرخ 18 / 7 / 1979 إلى بنك أبو ظبي الوطني يتضمن بياناً بالأعمال المتبقية لديها تحت التنفيذ وقيمتها 11.00.000 درهم ووعدت الشركة بسداد المبالغ المستحقة عليها في موعد أقصاه يوليو 1980 على أن يتم السداد بواقع 30% من جميع الدفعات الشهرية المودعة لدى البنك.

(6) كما أرسلت الشركة الخطاب المؤرخ 12 / 8 / 1979 إلى البنك سالف الذكر يتضمن بياناً بمصروفات الشركة حسب طلب البنك وورد فيه أنه تم صرف مبلغ 120.000 درهم مرتبات العاملين بها عن شهر يونيو عام 1979.

(7) أيضاً أرسلت الشركة الخطاب المؤرخ 4 / 9 / 1979 إلى ذات - البنك أوردت فيه أنه نظراً للظروف الاقتصادية التي تمر بها المنطقة من ضيق في السيولة وعدم وجود أعمال جديدة بالمعدل الطبيعي السابق، فإن المبالغ المستحقة لها بالنسبة للبنيات التي تقوم بتشييدها مبلغ 9.225.792 درهم وأن المبالغ المتوقع صرفها لإنهاء هذه البنيات للحصول على المبلغ المذكور 6.016.000 درهم والباقي ومقداره 3.319.792 درهم كان لتسديد ديون الشركة للبنك وأوضحت الشركة في خطابها أنه نظراً لأن العمل بالبنيات قد أوشكت على الانتهاء وبذلك توقف صرف الدفعات حتى يتم تسليمها وصرف الختامي فإن الشركة أصبحت في موقف حرج لعدم وجود سيولة مادية لديها ومن ثم فإنها تهيب بالبنك بالتعاون معها في رصد المبالغ اللازمة للصرف منه على البنيات وإصدار خطابات ضمان لمقاولي الباطن والتجار لضمان مستحقاتهم، وأشارت إلى أن عدم التعاون معها سيوقعها في حرج إذ ستعرض لتوقيع غرامات تأخير مما يقلل من حصيلة المبالغ المستحقة لها في كل بنية.

(8) كما أرسلت الشركة الخطاب المؤرخ 27 / 1 / 1980 إلى بنك أبو ظبي الوطني تأخذ عليه التغيير في تمويل بعض المشروعات واستعرضت الشركة في هذا الخطاب قيمة الأعمال بالبنائيات السبع المكلفة بتشبيدها والمبالغ التي صرفتها وتلك المتبقية لها.

(9) أيضاً ثابت من البيان الذي قدمه المستأنف عليهما الأول والثاني أن الشركة ظلت تعمل بدولة الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة من 1 / 5 / 1978 حتى 28 / 2 / 1980 لإنجاز البنائيات التسع المكلفة بتشبيدها وقد بلغ إجمالي المبالغ التي صرفت لها خلال تلك الفترة 23.100.611 درهم.

(10) كما أسندت لجنة الإشراف على المباني التجارية إلى الشركة تشييد بنائية... بموجب عقد المقاوله المبرم بتاريخ 8 / 9 / 1979 وملحقه المؤرخ 9 / 10 / 1979 وهو ما سلمت به في مذكرتها المقدمة إلى الخبراء المنتدبين في الدعوى بإسناد هذه المقاوله لها، وقد تضمن خطابها المؤرخ 6 / 9 / 1979 المرسل إلى لجنة الإشراف على المباني التجارية قبولها تنفيذ هذه البنائية، أيضاً استندت إليها تشييد وصيانة بنائية... بموجب العقد المؤرخ 19 / 12 / 1978 الذي نص على أن المدة اللازمة لإنهاء العمل بها سبعة عشر شهراً بقيمة إجمالية مقدارها ثمانية مليون درهم وقد استمرت الشركة في صرف الدفعات المستحقة لها عن هذه البنائية من رقم 1 حتى رقم 11 خلال الفترة من 26 / 2 / 1979 حتى 8 / 1 / 1980 على النحو الثابت من المستندات المرفقة بملف هذه البنائية.

أيضاً فإن الثابت من المستندات أن الشركة تقاعست عن تنفيذ واستكمال الأعمال المسندة إليها مما حدا بلجنة الإشراف على المباني التجارية وملاك البنائيات إلى توقيع غرامات تأخير على الشركة وسحب الأعمال منها وإسنادها إلى مقاولين آخرين لاستكمالها على حساب الشركة خصماً من مستحقاتها لإخلالها بالتزاماتها وذلك على النحو التالي:

(أ) بالنسبة لبنائية... فقد أرسلت لجنة الإشراف على المباني التجارية الخطاب المؤرخ 27 / 3 / 1980 إلى أعضاء اللجنة تفيد أن الشركة لم تستجب إلى الإنذارات المرسله إليها وتقاعت عن القيام بأعمال الصيانة ثم حرر تقرير مؤرخ 26 / 2 / 1980 أثبت فيه توقف الشركة عن العمل وأوصت اللجنة بسحب الأعمال المسندة إليها وإسنادها إلى مقاول آخر على حساب الشركة.

(ب) وبالنسبة لبنائية... فقد أرسل المهندس الاستشاري المشرف على العمل خطاباً إلى الشركة بتاريخ 9 / 1 / 1980 سجل عليها إخلالها بصيانة المبنى لذلك قررت لجنة الإشراف على المباني التجارية في جلستها المنعقدة في 30 / 12 / 1979 سحب العمل من الشركة وإسناده إلى مقاول آخر.

(ج) وبالنسبة لبنائية... فقد أرسلت لجنة الإشراف على المباني التجارية إلى الشركة خطابها المؤرخين

27 / 11 / 1979، 19 / 12 / 1979 تضمننا أن الجهاز الفني لاحظ أثناء تفقده سير العمل بتباطئ الشركة في تنفيذ العمل وعدم توافر العمالة اللازمة إذ لم يوجد أثناء المعاينة سوى الحارس وقد تضمن الخطاب الثاني إنذار الشركة بضرورة استئناف العمل خلال أسبوع وإلا سيتم سحب البناية ومصادره خطاب الضمان وإسناد العمل إلى مقاول آخر.

(د) وبالنسبة لبناية... فقد أرسل المهندس الاستشاري المشرف على العمل خطاباً إلى الشركة مؤرخاً 30 / 1 / 1980 يفيد أن العمل شبه متوقف وأن مواد البناء اللازمة غير متوافرة ولا يوجد بموقع العمل سوى أحد عشر عاملاً وأنه سبق التنبيه على الشركة بسرعة إنهاء صب الدور التاسع حتى لا يتعرض الحديد للصدأ قبل الموعد المحدد لتسليم البناية في 9 / 6 / 1980، ورداً على ذلك فقد أقامت الشركة بخطابها المؤرخ 9 / 2 / 1980 بأن صب الدور التاسع قد أنجز منذ أربعة أيام ووعدت بزيادة حجم العمل عند صرف الدفعة المستحقة لها وأنه لا داعي لسحب البناية ومصادرة الكفالة أيضاً أرسل المهندس الاستشاري خطابات مؤرخة 10 / 2 / 1980، 14 / 2 / 1980، 16 / 2 / 1980 إلى الشركة تضمنت أن العمل متوقف بالبناية ولا تتوافر العمالة اللازمة بموقع العمل ويهيب بالشركة استكمال الأعمال حسب الموعد المحدد وإلا رفع الأمر للمالك، وقد أرسل المهندس الاستشاري ثلاث برقيات إلى الشركة تتضمن ذات المعنى، ثم أرسل المهندس الاستشاري خطاباً مؤرخاً 24 / 2 / 1980 إلى مالك البناية يخطر فيه أنه بالرغم من منح الشركة مهلة لإنجاز العمل إلا أن العمل توقف وطلب اتخاذ الإجراءات القانونية لسحب العمل من الشركة حسب بنود العقد، وأعقب ذلك بإرساله خطاباً مؤرخاً 20 / 3 / 1980 إلى الشركة يخطر فيها طرح عملية استكمال البناية في مناقصة على المقاولين حسب بنود العقد وأن الشركة مدينه بمبلغ 1.492.241 درهم بعد خصم غرامات التأخير، وقد تضمن تقرير الخبير المنتدب في القضية رقم 390 سنة 1980 المرفوعة من مالك البناية ضد الشركة أمام محكمة أبو ظبي تأييده للإجراءات التي قام بها المالك بسحب العمل من الشركة وإسناده إلى مقاول آخر وبأحقيته في مطالبة الشركة بمبلغ 859.741 درهم وقد حكمت تلك المحكمة بتاريخ 29 / 12 / 1980 في القضية المشار إليها بإلزام الشركة بأن تدفع للمالك هذا المبلغ وتأييد الإجراءات التي قام بها المالك بسحب العمل من الشركة وإسنادها إلى مقاول آخر.

(هـ) وبالنسبة لبناية... فقد سجلت خطابات المهندس الاستشاري المشرف على العمل المؤرخة 17 / 1 / 1980، 20 / 1 / 1980، 7 / 2 / 1980 المرسلة إلى الشركة مخالفتها لمواصفات البناء والتعليمات وتوقف العمل نهائياً مما ترتب عليه تأخير تسليم البناية عن موعدها الذي كان محدداً له 7 / 8 / 1989 وقد ردت الشركة على هذه الخطابات بخطابها المؤرخ 9 / 2 / 1980 تبرر فيه بطء العمل لعدم وجود سيولة نقدية بالمنطقة، وأن العمل أنجز منه ما يقرب من 98% وأن المبالغ اللازمة لإنهاء العمل 931.000 درهم أي حوالي 25% من قيمة البناية، ثم أرسل المهندس الاستشاري الخاطبين المؤرخين 10 / 2 / 1980، 17 / 2 / 1980 إلى الشركة يخطر فيها بتوقف العمل بالبناية وطلب إبقاء مندوبها لبحث هذا الموضوع، ثم أرسل المهندس الاستشاري برقية إلى الشركة أمهلها فيه أسبوعاً لإنهاء العمل وإلا سيتم مصادرة الكفالة وسحب العمل نفاذاً لبنود العقد، ثم أرسل خطاباً مؤرخاً 29 / 2 / 1980 إلى مالك البناية يخطر فيه بتوقف الشركة عن العمل رغم إرسال العديد من الخطابات إليها يحثها فيها على إنجازها، وأخيراً أرسل خطاباً مؤرخاً 1 / 3 / 1980 إلى مالك البناية يخطر فيه أنه رغم منح الشركة المهلة المشار إليها منح تنفيذ العمل.

(و) وبالنسبة لبناية... فقد تضمن تقرير المهندس الاستشاري المؤرخان 13 / 1 / 1980، 11 / 2 / 1980

وجود بعض الأعمال لم تنجزها الشركة وأن هنالك أعمالاً أخرى مخالفة للمواصفات، وتضمن تقرير مهندس لجنة الإشراف على المباني التجارية المؤرخ 18 / 2 / 80 عدم تنفيذ الشركة لبعض الأعمال ومن ثم أرسلت اللجنة خطابها المؤرخ 28 / 2 / 1980 إلى الشركة لحثها على استكمالها وإلا ستضطر إلى سحب العمل وإسناده إلى مقاول آخر خصماً من مستحقاتها، ولعدم قيام الشركة باستكمال هذه الأعمال فقد أرسلت اللجنة خطاباً مؤرخاً 8 / 4 / 1980 إلى المهندس الاستشاري المشرف على العمل تضمن أنه نظراً لهروب الشركة فإنها تطلب مصادرة الكفالة واستكمال الأعمال التي لم تقم الشركة بتنفيذها وقيمتها 267.435 درهم على حساب الشركة.

(ز) وبالنسبة لبناية..... فإن الثابت من محضر استلام البناية الابتدائي المؤرخ 16 / 4 / 1979 أن الشركة لم تنفذ بعض الأعمال المبينة بهذا المحضر مما اضطر المهندس الاستشاري إلى إرسال خطابين مؤرخين 29 / 11 / 1979، 5 / 12 / 1979 إلى بنك أبو ظبي الوطني يخطر فيه بذلك وبإسناده هذه الأعمال إلى مقاول آخر خصماً من مستحقات الشركة، ثم أعقب ذلك إرساله الخطاب المؤرخ 10 / 12 / 1979 إلى الشركة مسجل فيه تقاعسها عن تنفيذ بعض الأعمال ومخالفة أعمال أخرى للمواصفات ثم أرسل خطاباً آخر إلى ذات البنك يخطر فيه بعدم قيام الشركة بتنفيذ الأعمال الناقصة وطلب مصادرة الكفالة البنكية واستكمال تلك الأعمال على حساب الشركة، ثم أرسل إلى البنك خطاباً آخر مؤرخاً 18 / 2 / 1980 يخطر فيه أن المصاعد بالبناية المذكورة معطلة لعدم سداد الشركة المبالغ المستحقة عليها لمقاولي المصاعد وطلب مصادرة الكفالة البنكية واتخاذ الإجراءات اللازمة لحفظ حقوق مالك البناية ومقاولي الباطن، وقد أرسل مالك البناية خطاباً مؤرخاً 10 / 10 / 1980 إلى البنك يفيد أنه نظراً لمغادرة الشركة البلاد وتقاعسها عن أعمال الصيانة وعدم التزامها بشروط العقد فإنه يقترح تشكيل لجنة من المهندس الاستشاري ومهندس البنك ويحضره لإعداده محضر استلام نهائي للبناية.

(ح) وبالنسبة لبناية.... فقد تضمن تقرير المهندس الاستشاري المؤرخ 7 / 6 / 1979 أن الشركة لم تنجز العمل بالسرعة المطلوبة وأن الأعمال التي نفذتها مخالفة للمواصفات وأصول الصناعة وأرجع ذلك إلى عدم استعانة الشركة بالخبرات الكافية وتقصيرها في الإشراف على العمل وعدم انتظامها في صرف مستحقات العمال ومقاولي الباطن والموردين مما ينجم عنه عدم توفير المستلزمات اللازمة للبناء أيضاً نقص عدد العمال بالموقع اعتباراً من 1 / 3 / 1979 حتى توقف العمل نهائياً في 26 / 3 / 1979.

(ط) وبالنسبة لبناية..... فقد تضمن محضر المعاينة المؤرخ 1 / 12 / 1979 المحرر بمعرفة اللجنة المشكلة من دائرة تخطيط المدن بأبو ظبي ومن الشركة لاستلام البناية وأن جميع الأعمال المنفذة تمت بصورة مرضية عدا الأعمال المبينة بالكشف المرفق بهذه المعاينة وأنه لم تتم تجريبه أعمال الكهرباء والتكليف المركزي لعدم توصيل الكهرباء ومن ثم تم احتجاز مبلغ 400425 درهم من مستحقات الشركة لحين إنجاز هذه الأعمال، وبتاريخ 15 / 1 / 1980 أرسلت دائرة تخطيط المدن بأبو ظبي إنذار إلى الشركة يخطر فيها بتوقف العمل وأهابت بها إنجاز الأعمال المتبقية رغم سداد الدفعات المستحقة لها وتذليل كافة الصعوبات التي تعترض سير العمل وتقديم كافة التسهيلات لها، ولعدم استجابة الشركة إلى هذا الإنذار فقد أرسلت دائرة تخطيط المدن بأبو ظبي برقية إلى الشركة في 31 / 1 / 1980 تخطر فيها باستكمال العمل على حسابها نفاذاً لبنود العقد وبتاريخ 9 / 2 / 1980 أرسلت لجنة الإشراف على المباني التجارية إلى الشركة خطاباً تضمن أنه نظراً لعدم قدرتها على إنجاز العمل وإنهائه فقد تحدد يوم 20 / 2 / 1980 موعداً لإجراء

المعاينة لحصر الأعمال التي تمت وتلك التي لم تتم والأدوات ومواد البناء الموجودة بموقع العمل وطلبت إرسال مندوب عن الشركة لحضور هذه المعاينة، وبتاريخ 18 / 2 / 1980 أرسل قسم التنفيذ بدائرة تخطيط المدن بأبو ظبي خطاباً إلى المهندس مدير الدائرة يخطره بإسناده الأعمال التي لم تنجزها الشركة إلى مقاولي الباطن واستمر هؤلاء المقاولون ينجزون هذه الأعمال حتى 29 / 12 / 1980 وبلغ مقدار ما صرف لهم 519.236 درهم تم خصمها من مستحقات الشركة.

وحيث إنه عن الميزانية التي قدمتها الشركة والتي اعتمد عليها الخبراء وحدها في تقدير قيمة التعويض فإنه فضلاً عن أن هذه الميزانية محررة بمعرفة الشركة وموقعة من مراقب حساباتها فقط، ولا يوجد ما يدل على اعتمادها من الجهات المختصة، وينال ما يثبت من المستندات السالف بيانها أن الشركة ظلت تعمل بدولة الإمارات العربية المتحدة حتى أوائل عام 1980 ولم تتوقف عن العمل كما تدعي في 15 / 5 / 1978 إثر صدور الحكم الجنائي الأمر الذي لا تطمئن معه المحكمة إلى ما ورد بها، أيضاً ينال من كشوف الأجر والمرتبات والمكافآت الملحقة بها ما قرره العامل... في إقراره الموثق بتاريخ 7 / 12 / 1982 أن راتبه 1300 درهم ولم يصرف من الشركة سواء مبلغ 1100 درهم وأن الشركة استغنت عن خدماته في 1 / 2 / 1980 على خلاف ما ورد بميزانيتها من أن راتبه 2100 درهم وأنه صرف مبلغ 5690 درهم بتاريخ 5 / 6 / 1978، وما قرره العامل... في إقراره الموثق بتاريخ 7 / 12 / 1982 أنه التحق بالعمل في الشركة في 25 / 9 / 1978 وظل يعمل بها إلى أن عاد إلى القاهرة في 5 / 12 / 1980 وأن كل ما صرفه من الشركة هو مبلغ 720 جنيه مصري على خلاف ما ورد بميزانية الشركة من أنه صرف مبلغ 8200 درهم بتاريخ 5 / 6 / 1978.

1978.

وحيث إن متى كان ما تقدم وكان المستأنفان لم يقدموا أي دليل على واقعة سحب البنائيات تنفيذاً للحكم الجنائي الصادر في هذا الشأن أو أن اتهم المستأنف عليه الرابع - أساس دعوى التعويض كان ملفقاً وكان الثابت أن - الشركة وإن كانت قد أوقفت عملها فترة وجيزة من تلقاء نفسها مدتها 8 يوم و 2 شهر نفاذاً لهذا الحكم إلا أنها بعد صدور الحكم بالبراءة استمرت في إنجاز البنائيات التي كانت مكلفة بتشبيدها وأسند إليها تشييد بنائيات أخرى وظلت تعمل بدولة الإمارات العربية المتحدة حتى شهر فبراير عام 1980 وتصرف مستحقاتها إلى أن تركت العمل من تلقاء نفسها ومن ثم فإن الدعوى تكون على غير سند من الواقع أو القانون الأمر الذي يوجب رفضها، وإذ انتهى الحكم الصادر من محكمة أول درجة بتاريخ 26 / 12 / 1983 إلى هذه النتيجة فإنه يتعين تأييده لما سلف بيانه من أسباب.

وحيث إن المستأنفين خسروا الدعوى فإنه يتعين إلزامهما بالمصاريف عملاً بالمادتين 184، 240 من قانون المرافعات.

**تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش التسجيل. أثره. اعتبار حق المشتري حجة على كل من ترتب له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ**

**تسجيل صحيفة الدعوى. المادتان 15، 11 ق 114 لسنة 1946،  
تسجيل المشتري صحيفة دعواه قبل أن يسجل الطاعن عقده  
الصادر إليه من ذات البائع.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 42 - ص 223

جلسة 17 من يناير سنة 1991

برئاسة السيد المستشار: نائب رئيس المحكمة عبد المنصف أحمد هاشم وعضوية السادة المستشارين:  
محمد عبد المنعم حافظ، د. رفعت عبد المجيد، محمد خيرى الجندي نواب رئيس المحكمة ومحمد شهاوي.

(40)

الطعن رقم 650 لسنة 55 القضائية

- (1) دعوى صحة التعاقد: التدخل فيها. حكم "حجية الحكم المدني" إفلاس.  
القضاء السابق برفض طلب التدخل موضوعاً لعدم نفاذ التصرف قبل جماعة الدائنين. لا يعد مانعاً من  
العودة إلى طلب القضاء بصحته ونفاذه متى توافرت له شروط نفاذه في حقهم.
- (2) "الحكم بشهر الإفلاس، غل يد المفلس".  
الحكم بإشهار الإفلاس. أثره غل يد المفلس عن إدارة أمواله والتصرف فيها من تاريخ صدور الحكم.  
التصرفات التي يجريها المفلس بعد الحكم. اعتبارها صحيحة بين طرفيها غير نافذة في مواجهة جماعة  
الدائنين وحده طلب عدم نفاذ التصرف.
- (3) محكمة الموضوع "سلطتها في تفسير العقود".  
محكمة الموضوع. سلطتها في تفسير الإقرارات والاتفاقات والمحركات متى أقامت قضائها على أسباب  
سائغة.

- (4) تسجيل "تسجيل صحيفة دعوى إثبات التعاقد. دعوى "دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري.  
تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش التسجيل. أثره.  
اعتبار حق المشتري حجة على كل من ترتب له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة  
الدعوى. المادتان 15، 11 ق 114 لسنة 1946، تسجيل المشتري صحيفة دعواه قبل أن يسجل الطاعن  
عقده الصادر إليه من ذات البائع. أثره.

- (5) بيع. شيوع. قسمة.

بيع المالك على الشيوع لقدر مفرز من نصيبه قبل إجراء القسمة نافذ في حقه. أثر ذلك. تعلق نفاذه في حق باقي الشركاء على نتيجة القسمة.

1 - البين من الاطلاع على الحكم الصادر في الدعوى رقم 5669 لسنة 1978 مدني جنوب القاهرة الابتدائية أن الطاعنين أقاما هذه الدعوى على وكيل دائني تقيسة المفلس.. بطلب الحكم بصحة و نفاذ البيع الصادر إليهما من المفلس المذكور والمتضمن بيعه لهما العقار المبين في الصحيفة لقاء الثمن المسمى في العقد وتدخل فيها المطعون ضده الأول هجومياً بطلب رفض الدعوى استناداً إلى شرائه ووالده المطعون ضده الثاني العقار محل ذلك العقد بموجب عقد البيع سند الدعوى الراهنة وقد قضي فيها برفض طلبات المطعون ضده المذكور وأقام الحكم قضاءه في هذا الشأن على أن عقد شراء المطعون ضده المذكور ووالده للعقار محل النزاع لم يصدر به إذن من المحكمة ولم يتم بالمزاد العلني مما مفاده أن سبب رفض طلب التدخل موضوعاً قائم على عدم نفاذ التصرف سند المطعون ضده سالف الذكر قبل جماعة الدائنين، ولا يعتبر هذا القضاء مانعاً من العودة إلى طلب صحته ونفاذه متى توافرت له شروط نفاذه في حقهم.

2 - المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كانت المادة 216 من قانون التجارة الصادر سنة 1883 الذي يحكم واقعة النزاع - تقضي بوجوب غل يد المفلس عن إدارة أمواله والتصرف فيها من تاريخ صدور الحكم بإشهار الإفلاس فلا تصح له مباشرة الدعاوى المتعلقة بتلك الأموال حتى لا تضار جماعة الدائنين من نشاطه القانوني، إلا أن غل اليد لا يقتضي بطلان التصرفات التي يجريها المفلس في أمواله منقولة أو عقارية وإنما يؤدي إلى عدم نفاذها في مواجهة جماعة الدائنين مع بقائها صحيحة بين طرفيها، ويكون لوكيل الدائنين وحده أن يطلب عدم نفاذ التصرف فلا يجوز للدائن بصفته أو للمتعاقد مع المفلس أن يطلبه.

3 - لمحكمة الموضوع سلطة تفسير الإقرارات والاتفاقات وسائر المحررات بما تراه أوفى إلى نية أصحاب الشأن فيها ولا رقابة عليها في ذلك طالما لم تخرج عما تحتمله عبارات المحرر وتقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

4 - مفاد ما أبان عنه القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري في المادة الخامسة عشرة منه الدعاوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعاوى صحة التعاقد نص في الفقرة الأولى من المادة السابعة عشرة منه على أنه يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا ما تقرر بحكم مؤثر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع بإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع العقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى.

5 - المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه ليس ثمة ما يمنع المالك على الشيوع أن يبيع قدراً مفرزاً من نصيبه فهو وإن كان لا ينفذ في حق باقي الشركاء بل ويظل معلقاً على نتيجة القسمة، إلا

أنه يعتبر بيعاً صحيحاً ونافاً في حق الشريك البائع ومنتجاً لآثاره القانونية على نفس المحل المفروز المتصرف فيه قبل القسمة، ويحق للمشتري طلب الحكم بصحة ونفاذ هذا البيع قبل البائع له حتى يتسنى له تسجيل عقد شرائه. ومن ثم يستطيع أن يحاج به البائع له في فترة ما قبل القسمة حتى يمتنع عليه التصرف في هذا القدر إلى الغير.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر نائب رئيس المحكمة والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهما الأولين أقاما الدعوى رقم 1675 سنة 77 مدني شمال القاهرة الابتدائية التي قيدت فيما بعد برقم 331 لسنة 81 إفلاس جنوب القاهرة الابتدائية على المفلس محمد رشاد أمين يوسف وعلى وكيل دائني تفليسته - المطعون ضده الثالث - بطلب الحكم على الأول في مواجهة الثاني بصحة ونفاذ عقد البيع وملحقه المؤرخ 30/4/1976 الصادر من الأول إليهما عن العقارين المبيينين بالصحيفة والتسليم، وقالاً بياناً لدعواهما أنهما اشتريا من المفلس بموجب هذا العقد وملحقه العقارين المذكورين لقاء ثمن مقداره 8500 جنيه وإذ تخلف البائع ووكيل تفليسته عن تنفيذ التزاماتهما بالتوقيع على عقد البيع النهائي فقد أقاما الدعوى بطليهما سالفى البيان، ولدى نظر الدعوى تدخل الطاعنان هجوماً على سند من شرائهما العقارين محل النزاع بعقد سجلا الحكم الذي قضى بصحته ونفاذه، ودفعاً بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان، وبتاريخ 17/11/1983 قضت المحكمة بقبول التدخل شكلاً ورفضه موضوعاً وبصحة ونفاذ العقد وملحقه. استأنف الطاعنان هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 695 لسنة 100 قضائية وبتاريخ 9 من يناير سنة 1985 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن الطعن أقيم على سبعة أسباب ينعى الطاعنان بالأول والثاني والخامس منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقولان أنه سبق لهما أن أقاما الدعوى رقم 5669 لسنة 1978 مدني جنوب القاهرة الابتدائية على وكيل دائني تفليسة المفلس رشاد أمين محرم بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 11/6/1977 والمتضمن شراءهما من المفلس المذكور كامل أرضاً وبناء العقار الموضح بالصحيفة مقابل الثمن المسمى في ذلك العقد وتدخل فيها المطعون ضدهما الأولان تدخلاً هجوماً طالبين الحكم برفضهما تأسيساً على أنهما اشتريا ذات العقار من نفس البائع بموجب عقد بيع أقاما عنه دعوى بطلب الحكم بصحته ونفاذه، وقضت المحكمة بقبول تدخلهما ورفض طلباتهما استناداً إلى أن عقد شرائهما لم يصدر به إذن من المحكمة ولم يتم بالمزاد العلني مما مفاده أنه غير نافذ، وقد أصبح هذا الحكم نهائياً بالنسبة لهما بعدم الطعن عليه منهما وإذ كان هذا الحكم



يحوز حجية بين أطرافه فيما قضى به في منطوقه وأسبابه المرتبطة بهذا المنطوق وحسم النزاع حول صحة ونفاذ عقد المطعون ضدّهما الأولين فإنه لا يجوز لهؤلاء الأطراف العودة إلى مناقشة هذه المسألة في أية دعوى أخرى ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها، غير أن الحكم المطعون فيه عاود البحث في ذات المسألة التي حسمها الحكم الصادر في الدعوى رقم 5669 سنة 78 مدني جنوب القاهرة المشار إليهما وفصل فيها بقضاء مخالف لقضاء الحكم السابق بعد أن اعتبر إجازة وكيل الدائنين للبيع موضوع الدعوى في المذكرتين المقدمتين منه إلى المحكمة بجلستي 1982 / 5 / 25، 1983 / 1 / 13 مما يصح به التصرف ويصبح نافذاً، رغم أن ذلك لا يؤدي إلى ما رتبته عليه الحكم لأن الدائنين أصبحوا في حالة اتحاد قبل أن يعين السنديك الذي أجازته ويتعين لبيع عقارات المفلس طبقاً للمادة 374 من قانون التجارة أن يحصل السنديك على إذن مسبق من مأمور التفليسة وأن يتم البيع بالمزاد طبقاً لقانون المرافعات، وإذا أضيف إلى ذلك أن الحكم لم يبين الدليل الذي استخلص منه أن التصرف الصادر لصالح المطعون ضدّهما الأولين فيه مصلحة لمجموع الدائنين، واعتد بإجازة وكيل الدائنين وحدها فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن البين من الاطلاع على الحكم الصادر في الدعوى رقم 5669 سنة 78 مدني جنوب القاهرة الابتدائية أن الطاعنين أقاما هذه الدعوى على وكيل دائني تفليسة المفلس رشاد أمين محرم بطلب الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لهما من المفلس المذكور والمتضمن بيعه لهما العقار المبين في الصحيفة لقاء الثمن المسمى في العقد وتدخل فيها المطعون ضده الأول هجومياً بطلب رفض الدعوى استناداً إلى شرائه ووالده المطعون ضده الثاني العقار محل ذلك العقد بموجب عقد البيع سند الدعوى الراهنة وقد قضي فيها برفض طلبات المطعون ضده المذكور وأقام الحكم قضاءه في هذا الشأن على أن عقد شراء المطعون ضده المذكور ووالده للعقار محل النزاع لم يصدر به إذن من المحكمة ولم يتم بالمزاد العلني مما مفاده أن سبب رفض طلب التدخل موضوعاً قائم على عدم نفاذ التصرف سند المطعون ضده سالف الذكر قبل جماعة الدائنين، ولا يعتبر هذا القضاء مانعاً من العودة إلى طلب صحته ونفاذه متى توافرت له شروط نفاذه في حقهم، لما كان ذلك وكان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كانت المادة 216 من قانون التجارة الصادر سنة 1883 الذي يحكم واقعة النزاع - تقضي بوجوب غل يد المفلس عن إدارة أمواله والتصرف فيها من تاريخ صدور الحكم بإشهار الإفلاس فلا تصح له مباشرة الدعاوى المتعلقة بتلك الأموال حتى لا تضار جماعة الدائنين من نشاطه القانوني إلا أن غل اليد لا يقتضي بطلان التصرفات التي يجريها المفلس في أمواله منقولة أو عقارية. وإنما يؤدي إلى عدم نفاذها في مواجهة جماعة الدائنين مع بقائها صحيحة بين طرفيها، ويكون لوكيل الدائنين وحده أن يطلب عدم نفاذ التصرف فلا يجوز للدائن بصفته الفردية أو للمتعاقد مع المفلس أن يطلبه. ومن ثم فإنه لا يجوز للطاعنين بصفتهما متعاقدين مع المفلس التمسك بعدم نفاذ التصرف الصادر لصالح المطعون ضدّهما الأولين أو المنازعة في إجازة وكيل الدائنين له، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بصحة ونفاذ عقد البيع مثار النزاع بعد أن خلص إلى صحة إجازة وكيل الدائنين له وصيرورته نافذاً لا يكون قد صدر على خلاف ما قضى به الحكم الصادر في الدعوى رقم 5661 سنة 978 مدني جنوب القاهرة الابتدائية ويضحى النعي بهذه الأسباب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في

التسبب ومخالفة الثابت في الأوراق، وفي بيان ذلك يقولان أنهما تمسكا أمام محكمة الموضوع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان تأسيساً على أن عقد البيع موضوع الدعوى وملحقه معلق على شرط واقف لم يتحقق هو الحكم برد اعتبار المفلس بعد قيام المطعون ضدهما الأولين بسداد الديون المستحقة على التفليسة لأصحابها واستدلاً على ذلك بالظروف التي أحاطت بالعقد وما سبقه من اتفاق يتصل بموضوعه وقيام المفلس ببيع ذات العقار لهما وإجازة وكيل الدائنين لهذا التصرف، واستمرار إجراءات تسوية ديون التفليسة منهما، غير أن الحكم المطعون فيه رفض هذا الدفاع على سند من أن الطلب الذي تضمن هذا الشرط قد عدل عنه المشتريات والبائع ضمناً بتحريرهم عقد البيع وملحقه المؤرخ 30/4/1976 دون النص فيه على تعليق التزام أي من الطرفين على شرط أو أجل وأن الطلب المذكور لا يعد تمهيداً لعقد البيع سند الدعوى ولا مرتبطاً به، في حين أن الثابت في الأوراق أن الظروف التي أحاطت بالتعاقد تدل على أن ما تضمنه الطلب المذكور متصل بالعقد وأنه يكشف عن اتجاه نية الطرفين المشتركة إلى إنشاء بيع معلق على شرط واقف هذا إلى أن الحكم المطعون فيه لم يورد الوقائع والظروف التي استند إليها في القول بتلاقي إرادة الطرفين على العدول عن التعاقد الموقوف على شرط ولم يعرض إلى الأدلة والقرائن التي تمسك الطاعنان بدلاتها على بقاء البيع معلقاً على الشرط الواقف ويخضعها لتقديره فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك بأن محكمة الموضوع لها تفسير الإقرارات والاتفاقات وسائر المحررات بما تراه أوفى إلى نية أصحاب الشأن فيها ولا رقابة عليها في ذلك طالما لم تخرج عما تحتمله عبارات المحرر وتقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن البيع محل النزاع غير معلق على شرط واقف وأقام قضاءه على أن طلب المستأنف عليه الأول الذي تعهد فيه بسداد كافة الديون والالتزامات المستحقة والثابتة على تفليسة البائع على أن يقوم بشراء جزء من العقار 6 شارع زنايري ملك المفلس بقيمة مقابل ما سده من ديون وذلك بعد الحكم برد اعتبار المفلس فإن هذا الطلب الذي أشار إليه وكيل الدائنين في تقريره قد عدل عنه ضمناً للمشتريان والبائع بتحريرهم عقد البيع وملحقه المؤرخ 30/4/1976 دون النص فيه على تعليق التزام أي من الطرفين على شرط أو أجل ولا يعتبر الطلب المذكور تمهيداً لعقد البيع سند الدعوى ولا مرتبطاً به.. وكان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغاً لا خروج فيه عما تحتمله عبارات عقد البيع سند الدعوى وملحقه المؤرخ 30/4/1976 ويكفي لحمل قضاءه، فلا على محكمة الموضوع في هذه الحالة إن لم تتبع كل حجة للخصوم وترد عليها استقلالاً طالما أن في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لكل حجة تخالفها، ومن ثم فإن هذا النعي يكون في غير محله. وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسببين الرابع والسادس على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقولان أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع الدعوى وملحقه على أن هذا البيع وقع صحيحاً بين المفلس وبين المتصرف إليهما ونافذاً في حق جماعة الدائنين لإجازة السنديك لهذا التصرف، وحجة على الطاعنين تأسيساً على أن المطعون ضدهما الأولين قد قاما بتسجيل صحيفة دعواهما بصحة ونفاذ عقدهما قبل أن يسجل الطاعنان الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقدهما، في حين أنه يترتب على تسجيل الحكم الصادر لصالحهما بصحة ونفاذ عقد شرائهما للعقار محل النزاع انتقال ملكية هذا العقار إليهما وخروجه من التفليسة وتصبح معه إجازة وكيل الدائنين لعقد البيع الصادر لصالح المطعون ضدهما الأولين واردة على غير محل ولا تنتج أثراً، هذا إلى أن سبق تسجيل المطعون ضدهما صحيفة الدعوى بصحة ونفاذ عقدهما غير كاف ليكون الحكم الصادر لهما حجة على الطاعنين من يوم تسجيل الصحيفة إذ يشترط التأشير بمنطوق حكم صحة التعاقد

على هامش تسجيل صحيفة الدعوى لكي يكون حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار - ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة وهو ما لم يتم، كما قضى الحكم المطعون فيه بنفاذ العقد في مواجهة الطاعنين ولم يقف عند القضاء بصحته بين عاقيه ومن ثم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أن القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري بعد أن بين في المادة الخامسة عشرة منه الدعاوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعاوى صحة التعاقد نص في الفقرة الأولى من المادة السابعة عشرة منه على أنه يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها ومفاد ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع بإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص مما له أصل ثابت في الأوراق أن المطعون ضدهما الأولين قد سجلا صحيفة دعواهما في 2/10/78 قبل أن يسجل الطاعنان الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقدهما أو الصادر إليهما من ذات البائع ورتب على ذلك أنهما لا يحتاجان بهذا التسجيل الأخير، ولا تنتقل به الملكية إلى الطاعنين بالنسبة لهما وأن هذا التسجيل لا يحول دون أن يحكم لهما بصحة ونفاذ عقدهما العرفي حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعنين، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ويغدو النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعين بالسبب السابع على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك يقولان أنهما دفعا أمام محكمة الموضوع بعدم قبول الدعوى تأسيساً على أن البائع للمطعون ضدهما الأولين يستند في ملكيته لما باعه إلى الحكم الصادر بفرز وتجنيد حصة الخيرات وتوزيع باقي التركة على مستحقي الوقف ومن بينهم البائع وأن هذا الحكم لم يصبح نهائياً بعد للطعن عليه بالاستئناف من باقي المستحقين ووزارة الأوقاف غير أن الحكم المطعون فيه رفض هذا الدفع على سند من أن الثابت في الدعوى تسجيل الطاعنين للحكم الصادر لصالحهما في دعوى صحة ونفاذ العقد الصادر إليهما من ذات المفلس مما مفاده أن الحكم الصادر من لجنة القسمة قد صار نهائياً في حين أن التسجيل لا يصح عقداً صادراً من غير مالك ولا يفيد نهائية الحكم الصادر بالفرز والتجنيد وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أنه ليس ثمة ما يمنع المالك على الشيوخ أن يبيع قادراً مفرزاً من نصيبه، فهو وإن كان لا ينفذ في حق باقي الشركاء بل ويظل معلقاً على نتيجة القسمة، إلا أنه يعتبر بيعاً صحيحاً وناظراً في حق الشريك البائع ومنتجاً لآثاره القانونية على نفس المحل المفرز المتصرف فيه قبل القسمة، ويحق للمشتري طلب الحكم بصحة ونفاذ هذا البيع قبل البائع له حتى يتسنى له تسجيل عقد شرائه ومن ثم يستطيع أن يحاج به البائع له في فترة ما قبل القسمة حتى يمتنع عليه التصرف في هذا القدر إلى الغير، لما كان ذلك فإنه وعلى فرض أن القسمة بين البائع للمطعون ضدهما الأولين وباقي شركائه في الوقف لم تصبح نهائية فإنه ليس من شأن ذلك أن يسلب المطعون ضدهما الأولين الحق في طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع التداوي وملحقه المؤرخ 30/4/76 وإذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى القضاء بصحة ونفاذ هذا العقد وملحقه فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة ويكون تعيينه فيما أقام عليه قضاءه غير منتج لأنه متى - انتهى الحكم صحيحاً

في قضائه فإنه لا يبطله ما يكون قد اشتملت عليه أسبابه من أخطاء قانونية إذ لمحكمة النقض تصحيح هذه الأسباب دون أن تنقضه، ومن ثم يكون النعي بهذا السبب على غير أساس.

**التقسيم. ماهيته. الموافقة على التقسيم. ثبوتها بقرار من المحافظ  
ينشر في الجريدة الرسمية لا يغني عنه موافقة الجهة القائمة  
على أعمال التنظيم. علة ذلك. جواز التصرف في الأرض المقسمة.  
شرطه. صدور قرار بالموافقة على التقسيم وبايداع صورة رسمية  
منه الشهر العقاري.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 41 - ص 1005

جلسة 26 من ديسمبر سنة 1990

برئاسة السيد المستشار/ وليم رزق بدوي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ طه الشريف،  
أحمد أبو الحجاج (نائب رئيس المحكمة) شكري العميري، وعبد الرحمن فكري.

(328)

الطلب رقم 2337 لسنة 54 القضائية

تقسيم. بطلان. بيع. شهر عقاري.

التقسيم. ماهيته. الموافقة على التقسيم. ثبوتها بقرار من المحافظ ينشر في الجريدة الرسمية. لا يغني عنه  
موافقة الجهة القائمة على أعمال التنظيم. علة ذلك. جواز التصرف في الأرض المقسمة. شرطه. صدور  
قرار بالموافقة على التقسيم وبايداع صورة رسمية منه الشهر العقاري.

1 - إذ كانت العبرة ابتداء في تحديد مدى خضوع الأرض لقانون تقسيم الأراضي هي بما وضعته أحكامه  
في ذلك من قواعد وما حددته من ضوابط وهي أحكام أمره و متعلقة بالنظام العام وكانت المادة الأولى من  
القانون رقم 52 لسنة 1940 - الذي ينطبق على واقعة النزاع - قد بينت ماهية التقسيم فنصت على أن  
(تطلق كلمة "تقسيم" على كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير  
أو للتحكير لإقامة مبان عليها متى كانت إحدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم). وكان النص في المادة  
التاسعة من ذات القانون قاطع الدلالة على أن الموافقة على التقسيم لا تثبت إلا بقرار من وزير الشؤون  
البلدية والقروية - الذي حل محله المحافظ - ينشر في الجريدة الرسمية وأن المشرع رتب على هذا القرار  
آثاراً هامة وأن موافقة الجهة القائمة على أعمال التنظيم صراحة أو اعتباراً على مشروع التقسيم لا يغني

عن وجوب صدور قرار باعتماده ولا تقوم مقامه في إحداث الآثار التي رتبها القانون على صدوره وبالتالي فلا يرتفع بها الحظر من التصرف في الأراضي المقسمة الوارد في المادة العاشرة لأن نص هذه المادة صريح في أن المشرع جعل جواز التصرف في تلك الأراضي مرهوناً بصدور قرار بالموافقة على التقسيم وبإيداع صورة رسمية منه الشهر العقاري.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 552 لسنة 1979 مدني كلي الزقازيق ضد المطعون ضدها بطلب الحكم بفسخ عقد البيع المؤرخ 4 / 5 / 1970 واحتياطياً الحكم ببطلانه وتسليم الأرض بما عليها من أنقاض مستحقة الهدم وقال بياناً لها إنه بموجب هذا العقد باع للمطعون ضدها قطعة أرض معدة للبناء لقاء ثمن قدره 592.500 مليوناً دفعت منه مبلغ 292.500 مليوناً والباقي يسدد على أقساط شهرية، وإذ لم تقم المطعون ضدها بسداد هذه الأقساط واعتبر العقد مفسوخاً إعمالاً للشرط الصريح الفاسخ المتفق عليه وأن العقد باطل بطلاناً مطلقاً طبقاً لنص المادة العاشرة من القانون رقم 52 لسنة 1940 لأن البيع ورد على قطعة أرض ضمن تقسيم غير معتمد، فقد أقام الدعوى بطلباته. ندبت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره قضت برفض الدعوى. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 226 سنة 27 ق المنصورة "مأمورية الزقازيق" بتاريخ 7 / 6 / 1984 حكمت المحكمة بالتأييد. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه. وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول إن الثابت أن قطعة الأرض المبيعة ضمن تقسيم لم يصدر قراراً باعتماده وفق ما قرره خبير الدعوى وأقره دفاع المطعون ضدها غير أن الحكم المطعون فيه اعتبر التقسيم معتمداً بالقرائن التي أوردتها من قيام الجهات الإدارية بتوصيل المرافق إليه في حين أن اعتماد التقسيم وفقاً لنص المادة التاسعة من القانون رقم 52 لسنة 1940 لا يثبت إلا بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية الذي حل محله المحافظ - ويكون عقد البيع الذي أبرم قبل صدور هذا القرار باطلاً بطلاناً لنص المادة العاشرة من القانون المذكور لا يصححه إجراء لاحق مثل توصيل المرافق العامة وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لما كانت العبرة ابتداءً في تحديد مدى خضوع الأرض لقانون تقسيم الأراضي هي بما وضعته أحكامه في ذلك من قواعد وما حددته من

ضوابط وهي أحكام أمرة و متعلقة بالنظام العام وكانت المادة الأولى من القانون رقم 52 لسنة 1940 - الذي ينطبق على واقعة النزاع - قد بينت ماهية التقسيم فنصت على أن "تطلق كلمة تقسيم" على كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لإقامة مبان عليها متى كانت إحدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم، وأن النص في المادة التاسعة على أن تثبت الموافقة على التقسيم بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية ينشر في الجريدة الرسمية ويترتب على صدور هذا القرار إلحاق الطرق والميادين والحدائق والمنزهات العامة بأملك الدولة العامة قاطع الدلالة على أن الموافقة على التقسيم لا تثبت إلا بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية - الذي حل محله المحافظ - ينشر في الجريدة الرسمية وأن المشرع رتب على هذا القرار آثاراً هامة وأن موافقة الجهة القائمة على أعمال التنظيم صراحة أو اعتبارياً على مشروع التقسيم لا يغني عن وجوب صدور قرار باعتماد هذا التقسيم ولا تقوم مقامه في إحداث الآثار التي رتبها القانون على صدوره وبالتالي فلا يرتفع بها الحظر من التصرف في الأراضي المقسمة الوارد في المادة العاشرة لأن نص هذه المادة صريح في أن المشرع جعل جواز التصرف في تلك الأراضي مرهوناً بصدور قرار بالموافقة على التقسيم وبايداع صورة رسمية منه الشهر العقاري. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر التقسيم الذي تقع به قطعة الأرض محل النزاع - ويضم 139 قطعة أخرى - ينطبق عليه القانون رقم 52 لسنة 1940 على مجرد أن قطعة الأرض محل النزاع متصلة بطريق قائم من حدها البحري استناداً إلى تقرير الخبير المندوب في الدعوى في حين أن التقسيم وفقاً لنص المادة الأولى من القانون رقم 52 لسنة 1940 - وأحكامه أمرة تتعلق بالنظام العام - يشترط فيه أن تكون إحدى قطعة غير متصلة بطريق قائم كما أنه إذ اعتبر هذا التقسيم معتمداً لموافقة الجهات الإدارية على توصيل المرافق إليه والتصريح بإقامة المباني عليه - وهو ما لا يغني عن وجوب صدور قرار من محافظ الشرقية باعتماده وإيداع الشهر العقاري صورة رسمية منه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن. ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه على أن يكون مع النقض الإحالة.

**مؤدى نص المادة 9 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن الملكية في المواد العقارية لا تنتقل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف.**  
**الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 41 - ص 894

جلسة 13 من ديسمبر سنة 1990

برئاسة السيد المستشار/ عبد المنصف أحمد هاشم نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/  
محمد عبد المنعم حافظ، د. رفعت عبد المجيد، محمد خيرى الجندي نواب رئيس المحكمة ومحمد شهاوي.

كتاب قضاء النقض في شهر عقاري اعداد المجموعة الاستشارية القانونية البسيونى عبده ؛ عمرو البسيونى عبده  
الإسكندرية- ميامى- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502  
الإسكندرية- ميامى- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502

(1) نقض "أسباب الطعن: السبب الجديد".

عدم تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بضم حيازة السلف إلى حيازة مورثه. أثره. عدم جواز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض.

(2) ملكيته. تسجيل. شهر عقاري. بيع "نقل الملكية".

الملكية في المواد العقارية. عدم انتقالها فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل. م 9 بق 114 لسنة 1946.

(3) بيع "دعوى صحة التعاقد". دعوى "التدخل في الدعوى". "دعوى صحة التعاقد". صلح.

التدخل الاختصامي في دعوى صحة التعاقد بطلب رفضها. وجوب الفصل في طلب التدخل قبل القضاء بصحة التعاقد أو قبول الصلح بشأنه.

(4) بيع "تزامم المشترين". عقد. تسجيل.

المشترين لعقار واحد بعقدي بيع ابتدائيين. تسلم أحدهما العقار من البائع تنفيذاً للعقد. أثره. عدم جواز نزاع العين من تحت يده وتسليمها للمشتري الآخر إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له في ذلك. علة ذلك. 1 - إذ كان يبين من الأوراق أن الطاعنين لم يتمسكوا أمام محكمة الموضوع بحقهم في ضم مدة حيازة البائعة لمورثتهم للعين محل النزاع إلى مدة حيازتهم ومورثتهم لها، وكان هذا الدفاع يقوم على أمور واقعية يتعين طرحها على محكمة الموضوع لتقول كلمتها فيها وهي بحث مدى جواز ضم حيازة السلف إلى مورثتهم - الخلف - وثبوت وضع يد السلف ومدته، فإن هذا الدفاع يكون سبباً جديداً لا يجوز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض.

2 - مؤدى نص المادة 9 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن الملكية في المواد

العقارية لا تنتقل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن ملكية المنزل محل النزاع لم تنتقل من المطعون ضدها الثانية إلى الطاعنين لعدم تسجيل العقد الصادر لصالح مورثتهم، فإنه لا يقبل من الطاعنين المنازعة في نطاق عقد البيع الصادر للمطعون ضدها الأولى، ويكون الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى رفض منازعتهم في هذا الشأن قد التزم صحيح القانون.

3 - المقرر في قضاء هذه المحكمة بأن تمسك المتدخل في دعوى صحة التعاقد بطلب رفض الدعوى، يعد تدخلاً خصامياً يطلب به المتدخل لنفسه حقاً ذاتياً مرتبطاً بالدعوى الأصلية ويتعين على المحكمة ألا تقضي بصحة التعاقد أو تقبل الصلح بشأنه إلا بعد الفصل في طلب التدخل رفضاً أو قبولاً، اعتباراً بأن هذا البحث هو مما يدخل في صميم الدعوى المطروحة، وعلى أساس أن الحكم الذي يصدر بصحة التعاقد أو بإلحاق

الصلح المبرم بمحضر الجلسة منوط بالتحقق من عدم سلامة دعوى الخصم المتدخل أياً كان السبب.

4 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذ لم يسجل المشترين لعقار واحد عقديهما فإنه لا يكون ثمة محل للمفاضلة بين البيعين وذلك بسبب تعادل سندات المشترين، ومن مقتضى ذلك إنه إذا كان المشتري الأول قد تسلم العقار المباع من البائع له أو ورثته من بعده تنفيذاً للالتزامات الشخصية التي يربتها العقد، فإنه لا

يجوز بعد ذلك نزع العين من تحت يده وتسليمها إلى المشتري الثاني إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له بذلك.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدها الأولى أقامت الدعوى رقم 848 سنة 77 مدني المنصورة الابتدائية على المطعون ضدها الثانية بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع العرفي المؤرخ أول مايو سنة 1969، وقالت بياناً لدعواها إنها اشترت بموجب هذا العقد من المطعون ضدها المذكورة المنزل المبين بالصحيفة لقاء ثمن مقداره..... لكنها تخلفت عن تسليمها المستندات اللازمة لتحريير العقد النهائي والتصديق عليه فأقامت الدعوى بطلبها سالف البيان، ولدى نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة قدم الطرفان عقد صلح وطلباً إلحاقه بمحضر الجلسة، وتدخل الطاعنون وطلبوا الحكم برفض الدعوى على سند من أن ذلك المنزل مملوك لهم بالميراث عن مورثتهم المرحومة..... شقيقة المطعون ضدها الأولى وابنة المطعون ضدها الثانية، ندبت المحكمة خبيراً في الدعوى وبعد أن أودع تقريره أحالت الدعوى إلى التحقيق ليثبت الطاعنون أنهم يضعون اليد على المنزل موضوع النزاع وضع يد مستكمل لشرائطه القانونية وبعد أن سمعت المحكمة أقوال شهود الطرفين قضت بتاريخ 27/10/1979 برفض طلب الطاعنين موضوعاً وبالحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة. استأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة استئناف المنصورة بالاستئناف رقم 73 سنة 31 ق. ندبت محكمة الاستئناف خبيراً وبعد أن أودع تقريره أحالت الدعوى إلى التحقيق ليثبت الطاعنون أن مورثتهم وضعت يدها على المنزل محل النزاع وضع يد مستكمل لشرائطه القانونية واستطال لمدة خمسة عشر سنة، وبعد أن سمعت المحكمة أقوال شهود الطرفين قدم الطاعنون عقد بيع مؤرخ 28/4/1969 تضمن شراء مورثتهم نصف المنزل محل النزاع، ادعت المطعون ضدها الثانية تزوير هذا العقد، ندبت المحكمة خبير البصمات وبعد أن أودع تقريره أحالت الدعوى إلى التحقيق وإثر سماع أقوال شهود الطرفين قضت بتاريخ 2/3/1988 في موضوع الادعاء بالتزوير برفضه ثم حكمت بتاريخ 2 من مايو سنة 1989 بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعنون بالسبب الثاني منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسييب، وفي بيان ذلك يقولون إن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه برفض طلبهم بتملك الجزء الغربي من المنزل محل النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية على سند من أن وضع يدهم على المنزل المذكور كان على سبيل التسامح، إلا أن ذلك ينفية عقد البيع الصادر لمورثتهم في 28/4/1969 عن ذات المقدار وأن من حقهم أن يضيفوا إلى مدة حيازتهم حيازة البائعة لمورثتهم،



فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعتد بتغيير النية في الحيازة اعتباراً من تاريخ إبرام ذلك العقد ولم يضم مدة حيازة سلف المورثة إلى مدة حيازتهم للعين يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أنه لما كان يبين من الأوراق أن الطاعنين لم يتمسكوا أمام محكمة الموضوع بحقهم في ضم مدة حيازة البائعة لمورثتهم للعين محل النزاع إلى مدة حيازتهم ومورثتهم لها، وكان هذا الدفاع يقوم على أمور واقعية يتعين طرحها على محكمة الموضوع لتقول كلمتها فيها وهي بحث مدى جواز ضم حيازة السلف إلى مورثتهم - الخلف - وثبوت وضع يد السلف ومدته، فإن هذا الدفاع يكون سبباً جديداً لا يجوز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض. لما كان ذلك وكان حساب مدة وضع يد الطاعنين ومورثتهم من قبل للعين محل النزاع اعتباراً من تاريخ العقد الصادر لمورثتهم في 28 / 4 / 1969 لا تكتمل به المدة اللازمة لكسب ملكية العين بوضع اليد المدة الطويلة حتى رفع الدعوى في سنة 1977، فإن دفاعهم المتعلق بتغيير النية في وضع اليد من تاريخ إبرام ذلك العقد - أيّاً كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج وبالتالي فإن هذا النعي برمته يكون غير مقبول.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك يقولون إن من بين ما تمسكوا به أمام محكمة الموضوع بدرجتها أن عقد البيع المؤرخ 1 / 5 / 1969 الصادر لصالح المطعون ضدها الأولى لا يشمل الجزء الغربي الذي انصرف إليه البيع الصادر لصالح مورثتهم وإنما يقتصر فقط على الجزء الشرقي من المنزل لكن الحكم المطعون فيه رفض هذا الدفاع على سند من أن الطاعنين لم يقدموا ما يدل على قيامهم بتسجيل العقد الصادر من المطعون ضدها الثانية لمورثتهم وبالتالي فإن ملكية الجزء المبيع بموجب ذلك العقد لا تكون قد انتقلت إليهم وتظل باقية للمطعون ضدها الثانية - البائعة - وأنه لا يوجد ثمة ما يحول دون أن تقوم بإعادة بيعها، وإذ كان ما أورده الحكم في هذا الشأن لا يصلح رداً على ما تمسك به الطاعنون فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً يستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن مؤدى نص المادة 9 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن الملكية في المواد العقارية لا تنتقل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن ملكية المنزل محل النزاع لم تنتقل من المطعون ضدها الثانية إلى الطاعنين لعدم تسجيل العقد الصادر لصالح مورثتهم، فإنه لا يقبل من الطاعنين المنازعة في نطاق عقد البيع الصادر للمطعون ضدها الأولى، ويكون الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى رفض منازعتهم في هذا الشأن قد التزم صحيح القانون ويكون النعي عليه في هذا الشأن على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقولون إن الصلح المقدم في الدعوى قد تضمن تعهد المطعون ضدها الثانية بتسليم المنزل محل النزاع جميعه بما فيه النصف المباع لمورثة الطاعنين وفي وضع يدهم في حين أنه لا يجوز نزع العين من تحت يدهم وتسليمها إلى المشتري الثاني إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له بذلك، فإذا ألحق الحكم المطعون فيه هذا الصلح بمحضر الجلسة بالرغم من سبق القضاء برفض إدعاء المطعون ضدها الثانية بتزوير عقد البيع الصادر لمورثتهم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك بأن المقرر في قضاء هذه المحكمة بأن تمسك المتدخل في دعوى صحة التعاقد بطلب رفض الدعوى، يعد تدخلاً خصامياً يطلب به المتدخل لنفسه حقاً ذاتياً مرتبطاً بالدعوى

الأصلية ويتعين على المحكمة ألا تقضي بصحة التعاقد أو تقبل الصلح بشأنه إلا بعد الفصل في طلب التدخل رفضاً أو قبولاً، اعتباراً بأن هذا البحث هو مما يدخل في صميم الدعوى المطروحة، وعلى أساس أن الحكم الذي يصدر بصحة التعاقد أو بإلحاق الصلح المبرم بمحضر الجلسة منوط بالتحقق من عدم سلامة دعوى الخصم المتدخل أياً كان السبب. لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تدخلوا في دعوى صحة التعاقد المقامة من المطعون ضدها الأولى طالبين رفضها على سند من سبق شراء مورثتهم للجزء الغربي محل النزاع واستلامها للمبيع تنفيذاً لهذا العقد، فإن تدخلهم يعد خصامياً ويتعين معه عدم قبول الصلح بشأن الدعوى الأصلية إلا بعد الفصل في طلب التدخل، وإذ كان الثابت من الأوراق أن محكمة الاستئناف قد قضت بتاريخ 3/3/1988 برفض إدعاء المطعون ضدها الثانية بتزوير عقد البيع المؤرخ 28/4/1969 الصادر لصالح مورثتهم المرحومة..... وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا لم يسجل المشتريان لعقار واحد عقديهما فإنه لا يكون ثمة محل للمفاضلة بين البيعين وذلك بسبب تعادل سندات المشتريين ومن مقتضى ذلك إنه إذا كان المشتري الأول قد استلم العقار المباع من البائع له أو ورثته من بعده تنفيذاً للالتزامات الشخصية التي يربتها العقد، فإنه لا يجوز بعد ذلك نزع العين من تحت يده وتسليمها إلى المشتري الثاني إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له بذلك، لما كان ذلك وكان عقد الصلح الذي قبله الحكم المطعون فيه قد تضمن تعهد المطعون ضدها الثانية بتسليم المنزل المباع للمطعون ضدها الأولى بعد أسبوع من تاريخ التصديق على هذا المحضر وإلا يصير التسليم بالطريق القانوني، فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى تأييد الحكم الابتدائي القاضي بإلحاق هذا الصلح بمحضر الجلسة وفي مواجهة الطاعنين دون أن بحث مدى أفضلية المطعون ضدها الأولى في تسلم العين محل النزاع يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبب بما يوجب نقضه.

**أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. ميعاد التظلم منه ثمانية أيام من تاريخ إعلانه. وجوب رفع التظلم بتقرير في قلم كتاب المحكمة الكائن بدائرتها مكتب الشهر العقاري الذي أصدر الأمر في كافة الأحوال لا محل للتفرقة بين المنازعة في مقدار الرسوم أو في أساس الالتزام. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 41 - ص 261

جلسة 7 من يونيو سنة 1990

برئاسة السيد المستشار/ درويش عبد المجيد نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد عبد المنعم حافظ، د. رفعت عبد المجيد نائب رئيس المحكمة، محمد خيرى الجندي ومحمد شهاوي.

(218)

الطعن رقم 562 لسنة 58 القضائية

أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. ميعاد التظلم منه ثمانية أيام من تاريخ إعلانه. وجوب رفع التظلم بتقرير في قلم كتاب المحكمة الكائن بدائرتها مكتب الشهر العقاري الذي أصدر الأمر في كافة الأحوال. لا محل للتفرقة بين المنازعة في مقدار الرسوم أو في أساس الالتزام. سواء كان التقدير بناء على التحريات أو بمعرفة أهل الخبرة. م 26 من القانون 70 لسنة 1964 المعدلة.

النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر يدل على أن الشارع حدد فيه ميعاد التظلم من أمر تقدير رسوم التوثيق والشهر التكميلية بثمانية أيام من تاريخ إعلان الأمر وأبان طريق التظلم إما بإيدائه أمام المحضر عند الإعلان بالأمر أو بتقرير في قلم كتاب المحكمة وأن يرفع إلى المحكمة الكائن بدائرتها مكتب الشهر العقاري الذي أصدر الأمر، ولقد كان الشارع يجيز وفقاً للمادة 21 من ذات القانون قبل تعديلها بالقانون رقم 94 لسنة 1980 أن تلجأ مصلحة الشهر العقاري إلى تقدير الرسوم بمعرفة خبير وأجاز لتلك المصلحة ولذوي الشأن التظلم من تقرير الخبير الأول خلال خمسة عشر يوماً، ويبدأ سريان هذا الميعاد من تاريخ إيداع الخبير تقريره بالنسبة لمصلحة الشهر العقاري ومن تاريخ إعلان صاحب الشأن بإيداع الخبير لتقريره، إلا أنه لدى تعديل هذه المادة بالقانون رقم 94 لسنة 1980 - المنطبق على واقعة الدعوى - رأى الشارع إلغاء نظام التظلم من تقرير الخبير، ومن ثم يكون طريق التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية محل التداعي محكوماً بما ورد من نص صريح قاطع الدلالة في المادة 26 من القانون أنف الذكر سواء انصبت المنازعة على مقدار الرسوم المقررة أم تناولت أساس الالتزام بهذه الرسوم، وسواء كان التقدير بناء على التحريات أو بمعرفة أهل الخبرة، وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن أمين مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالإسكندرية أصدر بتاريخ 9 من فبراير سنة 1986 أمراً بتقدير مبلغ 3223 جنيهاً، 240 مليوناً على أنها تمثل مقدار الرسوم التكميلية المستحقة عن المحرر الذي تم شهره تحت رقم 886 بتاريخ 3/3/1981 شهر عقاري الإسكندرية وطالب الطاعنين بأدائها بالمطالبة رقم 5096 لسنة 86/85 فتظلموا منه بتقرير بقلم كتاب محكمة الإسكندرية الابتدائية طالبين إلغاءه، حيث قيد أمامها برقم 2443 لسنة 76 مدني واستندوا في أسباب التظلم إلى أن الرسوم الصادر بها هذا الأمر قد سقطت بالتقادم وإلى أن المطالبة قد بنيت على تقديرات وهمية، دفع المطعونان ضدهما بعدم قبول التظلم، وبتاريخ 9 من ديسمبر سنة 1986 قبلت المحكمة الدفع وقضت بعدم قبول التظلم. استأنف الطاعنون هذا الحكم لدى

محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئناف رقم 1475 سنة 42 قضائية طالبين إلغاءه والقضاء لهم بطلباتهم، وبتاريخ 9 من ديسمبر سنة 1987 حكمت المحكمة برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن مما ينهه الطاعنون على الحكم المطعون فيه في السبب الرابع من أسباب الطعن الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولون أن الحكم المطعون فيه قضى بعدم قبول تظلمهم من أمر التقدير محل المنازعة على سند من أن تقدير الرسوم الصادر بها هذا الأمر قد تم بمعرفة أهل الخبرة وأن طريق الطعن فيه يكون بطريق الإجراءات العادية المنصوص عليها في قانون المرافعات لرفع الدعاوى لا بطريق التقرير في قلم الكتاب في حين أن التقدير محل المنازعة قد تم بمعرفة لجان التحريات وأن التظلم في أوامر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري سواء كان التقدير بمعرفة لجان التحريات أو بمعرفة أهل الخبرة يكون بالتقرير عليه بقلم الكتاب وليس سلوك إجراءات التقاضي العادية، الأمر الذي يعيب الحكم المطعون فيه مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك بأن النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر يدل على أنه في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 منه التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً. ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر يدل على أن الشارع حدد في هذا النص ميعاد التظلم من أمر تقدير رسوم التوثيق والشهر التكميلية بثمانية أيام من تاريخ إعلان الأمر وأبان طريق التظلم إما بإيدائه أمام المحضر عند الإعلان بالأمر أو بتقرير في قلم كتاب المحكمة وأن يرفع إلى المحكمة الكائن بدائرتها مكتب الشهر الذي أصدر الأمر، ولقد كان الشارع يجيز وفقاً للمادة 21 من ذات القانون قبل تعديلها بالقانون رقم 94 لسنة 1980 أن تلجأ مصلحة الشهر العقاري إلى تقدير الرسوم بمعرفة خبير وأجاز لتلك المصلحة ولذوي الشأن التظلم من تقرير الخبير خلال خمسة عشر يوماً ويبدأ سريان هذا الميعاد من تاريخ إيداع الخبير تقريره بالنسبة لمصلحة الشهر العقاري ومن تاريخ إعلان صاحب الشأن بإيداع الخبير لتقريره، إلا أنه لدى تعديل هذه المادة بالقانون رقم 94 لسنة 1980 - المنطبق على واقعة الدعوى - رأى الشارع إلغاء نظام التظلم من تقرير الخبير، ومن ثم يكون طريق التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية محل التداعي محكوماً بما ورد من نص صريح قاطع الدلالة في المادة 26 من القانون آنف الذكر وهو بإيدائه أمام المحضر عند إعلان الأمر أو بحصوله بتقرير في قلم كتاب المحكمة وسبيل هذا الطريق في التظلم ينبغي إتباعه سواء انصبت المنازعة على مقدار الرسوم المقررة أم تناولت أساس الالتزام بهذه الرسوم، وسواء أكان التقدير بناء على التحريات أو بمعرفة أهل الخبرة، وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى القضاء بعدم قبول التظلم لرفعه بتقرير بقلم كتاب المحكمة دون إتباع الإجراءات العادية لرفع الدعاوى على سند من أن التقدير تم بمعرفة أهل الخبرة، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

# طلب محو التسجيلات الموجه لمصلحة الشهر العقاري. يجعلها خصماً حقيقياً في الدعوى. اختصاصها في الطعن بالنقض. صحيح. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 41 - ص 955

جلسة 5 من إبريل سنة 1990

برئاسة السيد المستشار/ درويش عبد المجيد نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد عبد المنعم حافظ، د. رفعت عبد المجيد (نائب رئيس المحكمة) محمد خيرى الجندي ومحمد شهاوي.

(156)

الطعن رقم 184 لسنة 58 القضائية

(1) نقض "الاختصاص في الطعن". دعوى "الصفة" - تسجيل. شهر عقاري.  
طلب محو التسجيلات الموجه لمصلحة الشهر العقاري. يجعلها خصماً حقيقياً في الدعوى. اختصاصها في الطعن بالنقض. صحيح.

(2) قوة الأمر المقضي. حكم. "حجية الحكم". دعوى. إثبات "طرق الإثبات: قرائن قانونية".  
قوة الأمر المقضي. أثرها. منع الخصوم من العودة إلى المناقشة في المسألة التي فصل فيها الحكم ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق أثارها أو أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها. ما لم تنظره المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضي.

(3) حكم "تسبيب الحكم".  
عبارة "ورفض ما عدا ذلك من طلبات" الواردة في منطوق الحكم. انصرافها للطلبات التي كانت محل بحث في الحكم.  
(4، 5) خبرة. محكمة الموضوع. حكم.  
(4) عدم التزام محكمة الموضوع بتعيين خبير آخر في الدعوى أو الرد استقلالاً على الطعون الموجهة إلى تقرير الخبير.  
(5) اشتراك الخبير المعين أولاً في أعمال الخبرة التي عهد بها إلى لجنة أخرى لا عيب. علة ذلك.  
(6) نقض "أسباب الطعن. السبب المجهل".  
عدم بيان الطاعن في صحيفة الطعن العيب الذي يعزوه للحكم المطعون فيه وموضعه وأثره في قضائه.  
نعي مجهل غير مقبول. (مثال).  
(7) حكم "تسبيب الحكم".

الدفاع القانوني ظاهر الفساد. لا يعيب الحكم عدم الرد عليه.

1 - لما كان طلب الشركة الطاعنة في الدعوى رقم..... محو التسجيلات التي تمت بموجب الحكم

رقم..... موجه إلى مصلحة الشهر العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات والمنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعلها خصماً حقيقياً في الدعوى فيصح اختصاصها في الطعن.

2 - المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للقضاء النهائي قوة الأمر المقضي فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة أو ضمنية، وحتى حاز الحكم هذه القوة فإنه يمنع الخصوم في الدعوى التي صدر فيها من العودة إلى المناقشة في المسألة التي فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها أو أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها. ومن المقرر كذلك أنه ما لم تنظره المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضي.

3 - ورود عبارة "رفضت ما عدا ذلك من الطلبات" في منطوق الحكم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تنصرف إلا إلى الطلبات التي كانت محلاً للبحث في الحكم ولا تمتد إلى ما لم تكن المحكمة قد تعرضت له بالفعل، ولذا فإنها تقتصر في تلك الدعوى على ما رفضه الحكم من طلب شموله بالنفاذ المعجل فحسب.

4 - ما نصت عليه المادة 154 من قانون الإثبات من تعيين خبير آخر أو ثلاثة خبراء إنما هو رخصة منحها الشارع للمحكمة، فلا يعاب عليها عدم استعمالها ما دامت قد أطمأنت إلى تقرير الخبير الذي عينته في الدعوى ورأت في حدود سلطتها التقديرية الأخذ به لاقتناعها بصحة أسباب ولم تر لزوماً لتعين خبيراً أو خبراء آخرين فلا رقيب عليها في ذلك، وأنها لا تكون ملزمة من بعد بالرد استقلالاً على الطعون التي وجهت إلى التقرير إذ في أخذها به محمولاً على أسبابه ما يفيد أنها لم تجد في تلك الطعون ما يستأهل الرد بأكثر مما تضمنه التقرير.

5 - لا يعاب على الحكم اشتراك الخبير المعين أولاً في أعمال الخبرة التي عهد بها إلى هذه اللجنة المنتدبة أخيراً طالما أجاز قانون الإثبات في المادة 154 منه للمحكمة أن تعيد المأمورية إلى نفس الخبير المنتدب لاستكمال بحثها وتدارك أوجه النقض فيها. ولم يطلب الخصم أمامها رد الخبير ويسلك في ذلك الطريق الذي رسمه القانون.

6 - لما كانت الطاعنة لم تبين بصحيفة الطعن أسباب استئنافها التي تعزو إلى الحكم المطعون فيه إغفال الرد عليها تحديداً لموضوع العيب فيه وأثره في قضائه فإن نعيها بهذا الصدد يكون مجهولاً وغير مقبول.

7 - لما كان الثابت أن الحكم النهائي الذي قضى بتثبيت ملكية المطعون ضدهم الثمانية الأول لأرض النزاع في مواجهة الطاعنة في الدعوى رقم..... مدني الجيزة الابتدائية لم يعرض لطلب الأولين محو التسجيلات التي أجزتها الأخير بشأن تلك الأرض بقضاء أصلاً فإن قضاء هذا الحكم لا يحوز حجية بصد

هذا الطلب تحول بينهم وبين استعمال حقهم في إجراء التأشير الهامشي بسند ملكيتهم لأرض النزاع على عقد الطاعة المشهر برقم..... الذي انصب عليها للاحتجاج بهذا التأشير قبل الغير، اعتباراً بأنهم يستمدون هذا الحق من القانون مباشرة، وطبقاً للقواعد والإجراءات التي انتظمتها نصوص المواد من 37 إلى 40 من الباب الرابع من قانون الشهر العقاري رقم 116 لسنة 1946 بشأن التأشير الهامشي، ومن ثم فإن ما تثيره الطاعة في دفاعها من عدم جواز إجراء المطعون ضدهم الثمانية الأول لهذا التأشير الهامشي لامتناع ذلك عليهم استناداً لحكم تثبيت الملكية آنف البيان يكون ظاهر الفساد ولا يستأهل رداً، فلا على الحكم المطعون فيه أن هو لم يعرض هذا الدفاع التفاتاً، ويضحى النعي عليه بذلك على غير أساس.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهم الثمانية الأول أقاموا على الشركة الطاعة الدعوى رقم 1509 لسنة 1980 مدني الجيزة الابتدائية طلبوا في ختامها الحكم بطردها من الأرض البالغ مساحتها 16 س و 19 ط و 2 ف المبينة بعقد تصحيح البيانات المساحية المشهر برقم 2008 لسنة 1978 الجيزة وتسليمها إليهم، وقالوا بياناً لذلك أنه سبق لهم أن أقاموا على تلك الشركة وآخرين الدعوى رقم 711 لسنة 1969 مدني الجيزة الابتدائية بطلب تثبيت ملكيتهم لهذه الساحة التي آلت إليهم بموجب قرار اللجنة الأولى لقسمه أعيان الوقف الصادر بتاريخ 23 / 1 / 1965 بعد أن شرعت الشركة المذكورة في التعدي على ملكيتهم وقضى لهم بتثبيت ملكيتهم لهذا القدر وتأييد الحكم استئنافياً وتم تنفيذه، إلا أنهم فوجئوا بأن الشركة الطاعة تضع يدها على أرض النزاع مما حدا بهم إلى إقامة دعواهم ليحكم بطلانهم. وأقامت الشركة الطاعة على المطعون ضدهم جميعاً الدعوى رقم 6618 لسنة 1980 مدني الجيزة الابتدائية بطلب الحكم بإلزام مصلحة الشهر العقاري ويمثلها وزير العدل بصفته - المطعون ضده التاسع - في مواجهة الباقيين بإلغاء التأشيرات بالحكم رقم 711 لسنة 1969 مدني الجيزة الابتدائية المسجل برقم 4457 لسنة 1977 الجيزة المؤشر به على هامش العقد المشهر رقم 813 لسنة 1980 الجيزة واعتبار هذه التأشيرات كأن لم تكن، قولاً منهم أنها تمتلك مساحة فدانيين بطريق الشراء من ملاكها الصادر لمصلحتهم قرار اللجنة الأولى لقيمة أعيان الوقف آنف الذكر وأن المطعون ضدهم الثمانية الأول يتعرضون لها في الملكية مستنديين في ذلك الحكم رقم 711 لسنة 1969 مدني الجيزة الابتدائية رغم أن هذا الحكم اعتمد في قضائه على تقرير خبير خاطئ إذ أن المساحة التي يمتلكها هؤلاء الأخيرين في أرض النزاع لا تتجاوز 16 س و 19 ط وأما بقيتها فتسجل في ملكيتها - أمرت المحكمة بضم الدعوى الثانية إلى الأولى ثم ندبت فيهما خبيراً فقدم تقريره، وإزاء اعتراض الشركة الطاعة على هذا التقرير أعيدت الأمور إلى ثلاثة خبراء لبحث اعتراضاتها ففعلوا ثم أعادوا بحثها من جديد في ضوء قرار الاستيلاء الصادر من مجلس الوزراء رقم 683 لسنة 1983 وقدموا تقريرهم الأخير. وبتاريخ 12 من نوفمبر سنة 1986 حكمت المحكمة في الدعوى رقم 1509 لسنة 1980 مدني الجيزة الابتدائية بطرد الشركة الطاعة من مساحة فدانيين من أرض النزاع وتسليمها خالية إلى المطعون ضدهم الثمانية الأول، وفي الدعوى رقم 6618 لسنة 1980 مدني الجيزة الابتدائية برفضها. واستأنفت الشركة الطاعة هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 10401 لسنة 103 قضائية. وبتاريخ 15 من ديسمبر سنة 1987 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف طعننت الشركة المذكورة في هذا الحكم بطريق النقض. ودفع

المطعون ضده التاسع بصفته - بعدم قبول الطعن بالنسبة لمصلحة الشهر العقاري وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض هذا الطعن موضوعاً وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

حيث إن مبنى الدفع المبدى من المطعون ضده التاسع بصفته بعدم قبول الطعن أن الحكم المطعون فيه إذ لم يقض لمصلحة الشهر العقاري كما لم يحكم عليها بشيء فإن هذه المصلحة التي يمثلها لا تعتبر خصماً حقيقياً في الدعوى التي يدور النزاع فيها بين الشركة الطاعنة والمطعون ضدهم الثمانية الأول وبالتالي فلا يجوز اختصاصها في الطعن.

وحيث إن الدفع في محله، ذلك بأنه لما كان طلب الشركة الطاعنة في الدعوى رقم 6618 لسنة 1980 مدني الجيزة الابتدائية محو التسجيلات التي تمت بموجب الحكم رقم 117 لسنة 1969 مدني الجيزة الابتدائية موجه إلى مصلحة الشهر العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات والمنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعلها خصماً حقيقياً في الدعوى فيصح اختصاصها في الطعن ومن ثم يكون الدفع على غير أساس متعين الرفض.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعى الشركة الطاعنة بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والفساد في الاستدلال، وفي بيان ذلك تقول إنه أقام قضاؤه على أن ملكية أرض النزاع قد استقرت للمطعون ضدهم الثمانية الأول بموجب الحكم الصادر في الدعوى رقم 711 لسنة 1969 مدني الجيزة الابتدائية الذي صار نهائياً وحاز قوة الأمر المقضي إذ قضى لهم في مواجهتها بتثبيت ملكيتهم لمساحة 16 س و 19 ط و 2 ف. في حين أن هذا الحكم النهائي لا يترتب عليه استيفاء المحكوم لهم هذا القدر من ملكيتها لأنه لم يقض به بناء على بحث لحقيقة ملكيتهم بل تقيداً منه بالقرار النهائي للجنة قسمة الأوقاف الذي حدد استحقاقهم في أعيان الوقف بهذه المساحة استناداً إلى تقرير الخبير الخاطئ الذي أجرى القسمة رغم هذه المساحة على الطبيعة إلا بمقدار 19 س و 16 ط و 2 ف إلا أن الحكم الصادر في دعوى الملكية آفة الذكر لم يقض بتسليم أرض النزاع إلى المطعون ضدهم الثمانية الأول، كما رفض طلبهم محو التسجيلات التي ترتبت للطاعنة عليها، وفي هذا ما يدل على أنه قضى لهم بملكية المساحة المذكورة بصرف النظر عن وجودها على الطبيعة خلافاً لما انتهى إليه الحكم المطعون فيه مما يعيبه.

وحيث إن النعي مردود، ذلك بأن من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للقضاء النهائي قوة الأمر المقضي فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة أو ضمنية، وحتى حاز الحكم هذه القوة فإنه يمنع الخصوم في الدعوى التي صدر فيها من العودة إلى المناقشة في المسألة التي فصل فيها ولو بأدلة قانية أو واقعية لم يسبق إثارتها أو أثرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها. ومن المقرر كذلك أنه ما لم تنظره المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضي، ولما كان الثابت بالأوراق أن الحكم الصادر للمطعون ضدهم الثمانية الأول في مواجهة الطاعنة في الدعوة رقم 711 لسنة



1969 مدني الجيزة الابتدائية قد قضى بتثبيت ملكيتهم لمساحة 16 س و 19 ط و 2 ف من أعيان الوقف التي بها أرض النزاع وصار نهائياً وحاز قوة الأمر المقضي. فحسم بذلك النزاع بين الخصوم بشأن ملكية هؤلاء المطعون ضدهم للقدر المتنازع فيه من الأرض، وكان لهذا القضاء حجية ملزمة ومانعة من إعادة البحث في صحة استحقاقهم لهذا القدر في الدعوى الحالية بما تجادل فيه الطاعنة من وجود عجز في تلك المساحة مقداره فدانان مرده خطأ الخبير الذي عينته لجنة قسمة الوقف واعتمدت في قضائها للمستحقين في أعيان الوقف على تقريره، وكان غير صحيح ما تدعيه الأخيرة استدلالاً على عدم الالتزام بقضاء الحكم السابق بشأن ملكية المطعون ضدهم الثمانية الأول للقدر الذي حكم به لهم من أرض النزاع من أنه لم يقض بتسليم هذا القدر إليهم، كما رفض طلبهم محو التسجيلات المقررة لمصلحتها عليه، وإذ الثابت من الرجوع إلى مدونات ذلك الحكم أن هؤلاء الأخيرين لم يضمنوا دعواهم السابقة طلب التسليم أصلاً، كما أن الحكم الصادر فيها لم يتناول بالبحث في أسبابه طلبهم محو التسجيلات التي تمت لصالحه الطاعنة ولم يفصل فيه بالفعل ولا يغير من ذلك ورود عبارة "رفضت ما عدا ذلك من الطلبات" في منطوقه، لأن هذه العبارة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لا تتصرف إلا إلى الطلبات التي كانت محلاً للبحث في الحكم ولا تمتد إلى ما لم تكن المحكمة قد تعرضت له بالفعل، ولذا فإنها تقتصر في تلك الدعوى على ما رفضه الحكم من طلب شموله بالنفاذ المعجل فحسب، ومن ثم فلا حجية للحكم السابق بالنسبة للطلبين أنفي الذكر طالما لم يعرض لهما بقضاء. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم بحجية الحكم السابق فيما قضى به من ملكية المطعون ضدهم الثمانية الأول للقدر المتنازع فيه، والذي ثبت وجوده على الطبيعة تحت يد الشركة الطاعنة حسبما جاء بتقرير الخبراء الذي أخذت به محكمة الموضوع، فإنه يكون موافقاً لصحيح حكم القانون، فيغدو عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الثاني وبالوجهين الثاني والثالث من السبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب، وفي بيان ذلك تقول أنها تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع بطلب تعيين لجنة خبراء أخرى لأن لجنة الخبراء الثلاثية التي ندمتها محكمة أول درجة أخيراً كان من بينها الخبير الذي عهد إليه ببحث النزاع أول مرة واعترضت الطاعنة على تقريره والذي قام بتنفيذ أعمال الخبرة وحده في المرة الثانية دون مناقشة أوجه دفاعها ومستنداتها فجاء تقرير الخبرة الثاني متناقضاً مع التقرير الأول ومخالفاً للمستندات فيما يتعلق بالحدود والوقائع والبيانات المساحية لمسطح 16 س و 19 ط و 2 ف الذي يشمل أرض النزاع فبينما تتطابق البيانات المساحية الواردة في صحيفة الدعوى رقم 711 لسنة 1969 مدني الجيزة الابتدائية التي استند إليها الحكم الصادر فيها مع تلك البيانات التي أشار إليها تقرير خبير لجنة قسمة أعيان الوقف المؤرخ 30/8/1964 والذي اعتمدت عليه اللجنة الأولى لقسمة أعيان الوقف في إصدار قرارها بقسمة هذه الأعيان بتاريخ 23/1/1965، فإن البيانات المساحية المتعلقة بتسجيل هذا الحكم المشهر برقم 4457 لسنة 1977 - الجيزة وتصحيحها المشهر برقم 2008 لسنة 1978 الجيزة تخالف البيانات التي تضمنتها المستندات السابقة حدوداً ومقداراً فيما تجاوز مساحة 16 س و 19 ط من أرض النزاع مما يؤدي إلى تداخل القدر الوارد بهذين المستنديين الأخيرين في المساحة التي تمتلكها الطاعنة بموجب العقدين المشهرين رقمي 1510 لسنة 1969 الجيزة، 813 لسنة 1970 الجيزة، وإذ لم يرد الحكم المطعون فيه على طلبها ندب خبراء جدد فإنه يكون قد أخل بحقها في الدفاع، كما فات على هذا الحكم مناقشة دفاعها الذي عابت فيه الحكم الابتدائي قوله بأنها لم تقدم دليلاً على ملكيتها للأرض التي تناولها التأشير الهامشي بالحكم النهائي الصادر للمطعون ضدهم الثمانية الأول في الدعوى رقم 711 لسنة 1969

مدني الجيزة الابتدائية واستدلالها على ملكيتها بالعقد المسجل رقم 812 لسنة 1970 الجيزة الذي أشار إليه الخبراء في تقاريرهم ولم ينكروه عليها في ذلك كله ما يعيب الحكم المطعون فيه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك بأن ما نصت عليه المادة 154 من قانون الإثبات من تعيين خبيراً آخر أو ثلاثة خبراء إنما هو رخصة منحها الشارع للمحكمة، فلا يعاب عليها عدم استعمالها ما دامت قد أطمأنت إلى تقرير الخبير الذي عينته في الدعوى ورأت في حدود سلطتها التقديرية الأخذ به لاقتناعها بصحة أسبابه ولم تر لزوماً لتعيين خبيراً أو خبراء آخرين فلا رقيب عليها في ذلك، وأنها لا تكون ملزمة من بعد بالرفض استقلالاً على الطعون التي وجهت إلى التقرير إذ في أخذها به محمولاً على أسبابه ما يفيد أنها لم تجد في تلك الطعون ما يستأهل الرد بأكثر مما تضمنه التقرير. ولما كان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد رتب قضاءه على أن وضع يد الطاعنة على أرض النزاع مرده شراؤها لها من غير مالكيها الحقيقية، وأنها تقع في ملكية المطعون ضدهم الثمانية الأول، مستنداً في ذلك إلى تقرير الخبراء الثلاثة الذين عهدت إليهم المحكمة أخيراً ببحث وقائع النزاع واعتراضات الطاعنة على تقرير الخبرة الأول، فانتهوا في تقريرهم وملحقه إلى أن بحثهم قد أسفر عن أن أرض النزاع تبلغ مساحتها 16 س و 19 ط و 2 ف وتقع بالقطع أرقام 1427، 1428، 1429، 1522 مشتقة من القطعة رقم 17 أصلية بحوض الصفصافة رقم 8 بزمام الجيزة، وأنها تشكل مسطحاً واحداً على الطبيعة بالجزء الغربي من القطعة رقم 17 أصلية، وأن بياناتها المساحية تتطابق مع نظيرتها الواردة في صحيفة الدعوى رقم 711 لسنة 1969 مدني الجيزة الابتدائية بشأن القدر الذي تم فرزه وتجنبيه لمورثة المطعون ضدهم الثمانية الأول بموجب قرار لجنة قسمة الأوقاف الصادر بتاريخ 23 / 1 / 1965، ومع البيانات المساحية التي تضمنها تسجيل هذا الحكم المشهر برقم 4457 لسنة 1977 الجيزة وتصحيح التسجيل المشهر برقم 2008 لسنة 1978 الجيزة، وأن الطاعنة لا تزال تضع يدها دون سند على مساحة 2 ف من أرض النزاع التي قضى بثبوت ملكيته المطعون ضدهم المذكورين لها بموجب الحكم النهائي الصادر في الدعوى أنفة الذكر، وإذ اشترت الطاعنة هذه المساحة التي وقعت في أنصبة بقية المستحقين في وقف أرض النزاع بعد قسمته بالزيادة بطريق الخطأ من كل من..... بموجب العقدين المسجلين رقمي 813 لسنة 1970 و 1510 لسنة 1969 الجيزة. إذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أحال إلى أسباب الحكم الابتدائي وأضاف إلى ذلك قوله "وأنه بالفرض الجدلي أن الشركة اشترت جميع استحقاق المستحقين بالوقف وأنه يوجد خطأ في مقدار الاستحقاق لكل مستحق بما جملته فدانان فإن من جانب آخر لم تدع الشركة شراءها لأي مساحة من ذوات المستأنف عليهم وأشخاصهم الأمر الذي يجعل مشتروها في حقيقته..... من قبيل شراء ملك الغير الذي لا يسري في حق المستأنف عليهم....." فإنه يتضح من ذلك جلياً أن محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها وأن تستخلص منها ما ترى أنه الحق، قد خلصت حسبما استبان لها من تقرير الخبراء الثلاثة وملحقه الذي أطمأنت إليه لسلامة أبحاثه ومن مستندات الدعوى إلى حقيقة مؤداها أن أرض النزاع تدخل في ملكية المطعون ضدهم الثمانية الأول دون - الطاعنة التي تضع اليد على هذه الأرض بعينها مقداراً وحدوداً، وأن وضع يدها عليها إذ يستند إلى بيع ملك الغير فلا يخولها قبل هؤلاء المالكين حقاً لأن هذا البيع لا يسري في مواجهتهم طالما لم يجيزوه. لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد واجه دفاع الطاعنة بما تضمنه من خلافها حول ملكية أرض النزاع وبياناتها المساحية وأطرحه بما أورده من أسباب سائغة ترتد إلى مأخذها الصحيح الذي لا تناقض فيه مما من شأنه أن يؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها الحكم، فلا عليه من بعد التفاته عن طلب الطاعنة ندب خبراء جدد طالما وجد في تقرير لجنة الخبراء السابق ندبهم ومستندات الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدته لبيان وجه الحق فيها، ولا يعاب على الحكم

اشترك الخبير المعين أولاً في أعمال الخبرة التي عهد بها إلى هذه اللجنة المنتدبة أخيراً طالما أجاز قانون الإثبات في المادة 154 منه للمحكمة أن تعيدوا المأمورية إلى نفس الخبير المنتدب لاستكمال بحثها وتدارك أوجه النقص فيها، ولم يطلب الخصم أمامها رد الخبير ويسلك في ذلك الطريق الذي رسمه القانون. كما لا يجدي الطاعنة القول بانتقال ملكية أرض النزاع إليها بتسجيل عقد البيع الصادر لها من غير مالكةا لما هو مقرر من أن تسجيل البيع لا ينقل ملكية العقار إلى المشتري إلا إذا كان البائع مالكةا لما باعه ومن ثم يكون النعي على الحكم المطعون فيه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعى الوجهين الأول والرابع من السبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب وفي بيان ذلك تقول أنه أغفل الرد على أسباب استئنافها للحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض دعواها رقم 6618 لسنة 1980 مدني الجيزة الابتدائية التي طلبت فيها إلغاء التأشير الذي تم لمصلحة المطعون ضدهم الثمانية الأول في هامش عقدها المشهر رقم 813 لسنة 1970 الجيزة. كذلك فإن الحكم المطعون فيه لم يشر إلى ما تمسكت به في دفاعها أمام محكمة الاستئناف من أن الحكم النهائي الصادر في الدعوى رقم 711 لسنة 1969 مدني الجيزة الابتدائية إذ قضى برفض طلب المطعون ضدهم المذكورين محو التسجيلات التي تمت لمصلحتها على القدر المتنازع فيه فإنه لا يجوز لهم إجراء التأشير الهامشي بهذا الحكم على عقدها المشهر آنف البيان لما في ذلك من مخالفة لقضائه في هذا الخصوص الذي صار نهائياً وحاز قوة الأمر المقضي وفي ذلك ما يعيب الحكم المطعون فيه

وحيث إن هذا النعي مردود في وجهه الأول، ذلك بأنه لما كانت الطاعنة أم تبين بصحيفة الطعن أسباب استئنافها التي تعزو إلى الحكم المطعون فيه إغفال الرد عليها تحديداً لموضع العيب فيه وأثره في قضائه فإن تعييبها بهذا الصدر يكون مجهلاً وغير مقبول. والوجه الأخير من النعي مردود كذلك، ذلك بأنه لما كان الثابت أن الحكم النهائي الذي قضى بتثبيت ملكية المطعون ضدهم الثمانية الأول لأرض النزاع في مواجهة الطاعنة في الدعوى رقم 711 لسنة 1969 مدني الجيزة الابتدائية لم يعرض لطلب الأولين محو التسجيلات التي أجرتها الأخير بشأن تلك الأرض بقضاء أصلاً - على نحو ما سلف بيانه في الرد على السبب الأول - فإن قضاء هذا الحكم لا يحوز حجية بصدد هذا الطلب تحول بينهم وبين استعمال حقهم في إجراء التأشير الهامشي بسند ملكيتهم لأرض النزاع على عقد الطاعنة المشهر برقم 813 لسنة 1970 الجيزة الذي انصب عليها للاحتجاج بهذا التأشير قبل الغير، اعتباراً بأنهم يستمدون هذا الحق من القانون مباشرة، وطبقاً للقواعد والإجراءات التي انتظمتها نصوص المواد من 37 إلى 40 من الباب الرابع من قانون الشهر العقاري رقم 116 لسنة 1946 بشأن التأشير الهامشي، ومن ثم فإن ما تثيره الطاعنة في دفاعها من عدم جواز إجراء المطعون ضدهم الثمانية الأول لهذا التأشير الهامشي لامتناع ذلك عليهم استناداً لحكم تثبيت الملكية آنف البيان يكون ظاهر الفساد ولا يستأهل رداً، فلا على الحكم المطعون فيه أن هو لم يعرض هذا الدفاع التقاتاً، ويضحى النعي عليه بذلك على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

**تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على بيع عقار. أثره. تسجيل الحكم الصادر فيها ارتداد أثره إلى تاريخ تسجيل الصحيفة. نطاقه. الحكم كاملاً**

## جلسة 25 من مايو سنة 1989

برئاسة السيد المستشار/ إبراهيم زغو نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد العفيفي، عادل نصار (نائبي رئيس المحكمة) لطفي عبد العزيز وإبراهيم بركات.

(226)

الطعان رقما 1995، 2060 لسنة 54 القضائية

(1) محامة.

لجوء المحامي أثناء مزاولته مهنته إلى أساليب الدعاية. طبيعته. مخالفة مهنية لا تستتبع تجريد العمل الذي قام به من آثاره القانونية ولا تنال من صحته. المواد 71، 76، 98 من القانون رقم 17 لسنة 1983. (2) نقض "الطعن للمرة الثانية".

رفع الطاعن طعناً آخر عن ذات الحكم يستدرك فيه ما فاتته في الطعن الأول. شرطه أن يكون ميعاد الطعن ما زال ممتداً أو ألا يكون قد فصل في الطعن الأول.

(3) نقض "أثر النقض والإحالة".

نقض الحكم الصادر لمصلحة الخصم. أثره تجدد حقه أمام محكمة الإحالة في التمسك بالدفع التي سبق القضاء برفضها.

(4) استئناف "اعتبار الاستئناف كأن لم تكن".

اعتبار الاستئناف كأن لم يكن. وجوب القضاء به متى تمسك به صاحب الشأن. م 7 مرافعات قبل تعديلها بالقانون 75 لسنة 1976.

(5) تسجيل. بيع "دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري. تنفيذ عقاري.

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على بيع عقار. أثره. تسجيل الحكم الصادر فيها ارتداد أثره إلى تاريخ تسجيل الصحيفة. نطاقه.

(6) نقض "أثر النقض والإحالة" حكم "حجية الحكم".

نقض الحكم والإحالة. التزام محكمة الإحالة بإتباع حكم محكمة النقض في المسألة القانونية التي فصلت فيها. اكتساب حكم النقض حجية الشيء المحكوم فيه في المسائل التي بت فيها. أثره. يمتنع على محكمة الإحالة المساس به عند إعادة نظر الدعوى.

(7) محكمة الموضوع. حكم "تسببيه".

محكمة الموضوع. سلطتها في تحصيل فهم الواقع في الدعوى. حسبما أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها وإقامة قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله. عدم التزامها بتتبع الخصوم في مختلف حججهم وأقوالهم وطلباتهم والرد عليها استقلالاً.

(8) نقض "السبب الجديد".

دفاع لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع. عدم جواز إثارته أمام محكمة النقض.  
(9) حكم "تسبيب الحكم". محكمة الموضوع.  
محكمة الموضوع. الدفاع الذي يلتزم بالرد عليه. ماهيته.

1 - مؤدى نص المادة 76 من القانون رقم 17 لسنة 1983 بشأن إصدار قانون المحاماة أن المشرع لم يرتب البطلان على كل مخالفة لأحكام ممارسة أعمال المحاماة وإنما ترك الجزاء على مخالفتها وفق ما يقضي به الحكم المخالف ويدل النص في المادة 71 من القانون سالف الذكر على أن المشرع قصد به عدم لجوء المحامي أثناء مزاولته مهنته إلى أسباب الدعاية ولم يضعه شرطاً لصحة الإجراء الذي يقوم به ولا تعدو مخالفته أن تكون مهنية تعرض المحامي للمساءلة التأديبية طبقاً لنص المادة 98 من ذات القانون ولا تستتبع تجريد العمل الذي قام به المحامي من آثاره القانونية ولا تنال من صحته متى تم وفقاً للأوضاع التي تطلبها القانون.

2 - من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه ليس في نصوص قانون المرافعات ما يحول دون - أن يوقع الطاعنون بالنقض طعناً آخر عن ذات الحكم ليستدرخوا ما فاتهم من أوجه الطعن طالما كان الميعاد ممتداً وكان ذلك يسبق الفصل في موضوع الطعن الأول.

3 - يترتب على نقض الحكم الصادر لمصلحة الطاعنين زوال الحكم المنقوض وسقوط ما أمر به وما قرره أو رتبته من الحقوق بين طرفيه وأن يعود للطاعنين الحق في التمسك أمام محكمة الموضوع بالدفع المتعلقة بشكل الاستئناف لأن المطعون ضدهم الثلاثة الأول هم الذين طعنوا في الحكم في المرة الأولى وحكم بقبول طعنهم فيتجدد حق الطاعنين في التمسك بتلك الدفع بمجرد نقض الحكم الصادر لمصلحتهم في موضوع الدعوى إذ لم يكن يجوز لهم عندما طعن المطعون ضدهم الثلاثة الأول في الحكم أن يرفعوا طعناً آخر فيما قضى به هذا الحكم من رفض دفعهم المتعلقة بشكل الاستئناف لانعدام مصلحتهم فيه.  
4 - إذ كانت المادة 70 من قانون المرافعات قبل تعديلها بالقانون رقم 75 لسنة 1976 - والتي تحكم واقعة الدعوى والتي أحالت إليها المادة 240 من ذات - القانون - توجب على المحكمة أن تقضي باعتبار الاستئناف كأن لم يكن متى تمسك به صاحب الشأن، وكان البين من الأوراق أن صحيفة الاستئناف قدمت إلى قلم الكتاب في 10 / 5 / 1969 ولم تعلن للطاعنة الثانية إلا في 17 / 3 / 1970 أي بعد مرور أكثر من ثلاثة أشهر ومن ثم يكون الدفع في محله وتقضي المحكمة باعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة للطاعنة الثانية وحدها ذلك أن موضوع الدعوى قابل للتجزئة.

5 - إذ كان القانون رقم 114 لسنة 1946 بشأن الشهر العقاري والتوثيق بعد أن تبين في المادة 15 منه الدعاوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعوى صحة التعاقد على حقوق عقارية نص في المادة السابعة عشر منه على أنه يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة في المادة الخامسة عشر أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤثر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها ومفاد ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تسجيل صحيفة

الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعي في دعوى صحة التعاقد طريقاً يمكنه من التمسك بالحكم الذي يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالأخطار التي يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى ومتى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج به على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد إلى تاريخ تسجيل صحيفته دعوى صحة التعاقد يستوي في ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقرر بتصرف رضائي صادر من البائع له أو نتيجة إجراءات تنفيذ عقاري اتخذت ضد هذا البائع.

6 - مفاد نص الفقرة الثانية من المادة 269 من قانون المرافعات - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا نقض الحكم وأحيلت القضية إلى المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه للحكم فيها من جديد بناء على طلب الخصوم فإنه يتحتم على المحكمة التي أحيلت إليها القضية أن تتبع حكم محكمة النقض في المسألة القانونية التي فصلت فيها هذه المحكمة وما يحرمه القانون بموجب هذه المادة على محكمة الإحالة هو مخالفة رأي محكمة النقض في المسألة له التي تكون قد فصلت فيها وأن حكم محكمة النقض يحوز حجية الشيء المحكوم فيه في حدود المسائل التي بث فيها ويمتنع على محكمة الإحالة عند إعادة نظر الدعوى المساس بهذه الحجية ويتعين عليها أن تقصر نظرها على موضوع الدعوى في نطاق ما أشار إليه الحكم الناقض.

7 - لقاضي الموضوع السلطة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وبحسبه أن يبين الحقيقة التي اقتنع بها وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله ولا عليه بعد ذلك أن يتتبع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وطلباتهم ويرد استقلالاً على كل قول أو حجة أو طلب أثاروه ما دام أن قيام الحقيقة التي اقتنع بها وأورد دليلها فيه الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج والطلبات.

8 - إذ كانت الأوراق قد خلت مما يدل على تمسك الطاعنين في الاستئناف بما ورد بوجه النعي من دفاع فإنه لا يجوز لهم إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

9 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الدفاع الذي تلتزم محكمة الموضوع بالرد عليه هو الدفاع الجوهري الذي من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى والذي يكون مدعيه قد أقام الدليل عليه أمام المحكمة أو طلب إليها وفقاً للأوضاع المقررة في القانون تمكينه من إثباته أما ما دون ذلك من أوجه الدفاع فإنه لا يعدو أن يكون من قبيل المرسل من القول الذي لا إلزام على محكمة الموضوع بالالتفات إليه ولا يعيب حكمها بالتالي ما تكون قد ردت به عليه أي كان وجه الرأي في ردها.

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهم الثلاثة الأول ومورثتهم..... أقاموا الدعوى رقم 2123 لسنة 1962 مدني القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد المؤرخ 26 / 1 / 1951 المتضمن بيع المطعون ضده الرابع لهم حصة شائعة مقدرها 13 ط من 24 ط بثمن مقداره 1500 جنيه وحصة أخرى مقدارها 3 طن من 24 بثمن مقداره 125 جنيه في أرض وبناء المنزلين المبينين بالصحيفة ودفع الطاعنون وبعض المطعون ضدهم بعدم ملكية البائع لكامل الحصة المباعة. نذبت المحكمة خبيراً في الدعوى وبعد أن قدم تقريراً انتهى إلى أن ما تصرف فيه البائع يجاوز حصته الميراثية عادت بتاريخ 31 / 3 / 1969 وحكمت برفض الدعوى. استأنف المطعون ضدهم الثلاثة الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 1090 سنة 86 ق مدني وبتاريخ 30 / 6 / 1975 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن المطعون ضدهم الثلاثة الأول في هذا الحكم بطريق النقض. وبتاريخ 11 / 2 / 1980 نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف القاهرة، وبتاريخ 10 / 5 / 1984 أعادت تلك المحكمة وحكمت بإلغاء الحكم المستأنف وبطلبات المطعون ضدهم الثلاثة الأول. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم 1995 لسنة 54 ق مدني. كما طعنت النيابة في الطعن الأول على ذات الحكم بطريق النقض رقم 2060 سنة 54 ق مدني. دفع المطعون ضدهم الثلاثة الأول ببطلان الطعن الأول وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفضها. وإذ عرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظرهما وفيها قررت ضم الطعن الثاني إلى الأول للارتباط والتزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مبنى الدفع المبدئي من المطعون ضدهم الثلاثة الأول ببطلان صحيفة الطعن رقم 1995 سنة 54 ق مدني أن المحامي رافع الطعن وضع إشارة صريحة إلى منصبه السابق كرئيس لمحكمة النقض بالمخالفة لما تقضي به المادة 71 من قانون المحاماة رقم 17 لسنة 1983 مما يتعين معه أعمال الجزاء المنصوص عليه في المادة 76 م القانون والقضاء ببطلان صحيفة الطعن.

وحيث إن هذا الدفع غير سديد ذلك أن النص في المادة 76 من القانون رقم 17 لسنة 1983 بشأن إصدار قانون المحاماة على أنه لا يجوز للمحامي التوقيع على صحف الدعاوى والطعون وسائر أوراق المحضرين والعقود المقدمة للشهر العقاري أو الحضور والمرافعة بالمخالفة لأحكام ممارسة أعمال المحاماة المنصوص عليها في هذا القانون وإلا حكم بعدم القبول أو البطلان بحسب الأحوال وذلك مع عدم الإخلال بمسئولية المحامي طبقاً لأحكام هذا القانون ومسئوليته قبل من أمر به الإجراء المخالف يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع لم يرتب البطلان على كل مخالفة لأحكام ممارسة أعمال المحاماة وإنما ترك الجزاء على مخالفتها وفق ما يقضي به الحكم المخالف. لما كان ذلك وكان النص في المادة 71 من قانون المحاماة سالف الذكر على أن يحظر على المحامي أن يتخذ في مزاولة مهنته وسائل الدعاية أو الترغيب أو استخدام الوسطاء أو الإيحاء بأي نفوذ أو صلة حقيقية أو مزعومة كما يحظر عليه أن يضع على أوراقه أو لافتة مكتبه أي ألقاب غير اللقب العلمي وبيان درجة المحكمة المقبول للمرافعة أمامها أو استخدام أي إشارة إلى منصب سبق أن تولاه يدل على أن المشرع قصد به عدم لجوء

المحامي أثناء مزاوله مهنته إلى أساليب الدعاية ولم يضعه شرطاً لصحة الإجراء الذي يقوم به ولا تعدو مخالفته أن تكون مهنية تعرض المحامي للمساءلة التأديبية طبقاً لنص المادة 98 من ذات القانون ولا تستتبع تجريد العمل الذي قام به المحامي من آثاره القانونية ولا تنال من صحته متى تم وفقاً للأوضاع التي تطلبها القانون ومن ثم يكون الدفع على غير أساس.

وحيث إنه بصدد ما عمدت إليه الطاعنة الثانية ممن رفع طعن آخر برقم 2060 سنة 54 ق مدني عن ذات الحكم المطعون فيه منها وباقي الطاعنين بالطعن رقم 1995 لسنة 54 ق مدني فإنه لما كان الطعن المرفوع أولاً لما يفصل فيه بعد وكان الطعن الثاني قد أودع التقرير به قبل انقضاء ميعاد الطعن بطريق النقض وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه ليس في نصوص قانون المرافعات ما يحول دون أن يرفع الطاعنون بالنقض طعناً آخر عن ذات الحكم ليستدركوا ما فاتهم من أوجه للطعن طالما كان الميعاد ممتداً وكان لم يسبق الفصل في موضوع الطعن الأول وكان الثابت أن الطاعنة الثانية أضافت بالطعن الثاني أسباباً أخرى وقررت المحكمة ضم الطاعنين لارتباطهما بأنه لا محل للقول بسقوط الحق في التمسك بأوجه النعي التي لم ترد بالطعن اللاحق ويكون الدفع المبدئي من المطعون ضدهم الثلاثة الأول على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية.

وحيث إنه عن الطعن رقم 1995 لسنة 54 ق مدني فقد أقيم على تسعة أسباب ينعي الطاعنون بالأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا أمام محكمة الإحالة بالدفع باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلان الطاعنة الثانية خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الصحيفة إلى قلم الكتاب إلا أن الحكم المطعون فيه حجب نفسه عن نظراً هذا الدفع بمقولة أن الحكم المنقوض قد حاز قوة الأمر المقضي فيما قضى به من قبول الاستئناف شكلاً رغم أنه لم يكن لهم الحق في الطعن على ذلك الحكم الذي قضى لصالحهم في موضوعه لانعدام مصلحتهم.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يترتب على نقض الحكم الصادر لمصلحة الطاعنين زوال الحكم المنقوض وسقوط ما أمر به وما قرره أو رتبته من الحقوق بين طرفيه، وأن يعود للطاعنين الحق في التمسك أمام محكمة الموضوع بالدفع المتعلقة بشكل الاستئناف لأن المطعون ضدهم الثلاثة الأول هم الذين طعنوا في الحكم في المرة الأولى وحكم بقبول طعنهم فيتجدد حق الطاعنين في التمسك بتلك الدفوع بمجرد نقض الحكم الصادر لمصلحتهم في موضوع الدعوى إذ لم يكن يجوز لهم عندما طعن المطعون ضدهم الثلاثة الأول في الحكم أن يرفعوا طعناً آخر فيما قضى به هذا الحكم من رفض دفوعهم المتعلقة بشكل الاستئناف لانعدام مصلحتهم فيه، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وبني قضاءه برفض الدفع المبدئي من الطاعنين باعتبار الاستئناف كأن لم يكن على أن شكل الاستئناف قد حاز قوة الأمر المقضي لأن الطعن بالنقض قد اقتصر على موضوع الاستئناف دون أن يتبين أن الطاعنين كان محكوماً لصالحهم ولم يكن بوسعهم الطعن بالنقض على الحكم



السابق فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه لهذا السبب. لما كان ذلك وكان الموضوع صالحاً للفصل فيه ذلك أن المادة 70 من قانون المرافعات قبل تعديلها بالقانون رقم 75 لسنة 1976 والتي تحكم - واقعة الدعوى والتي أحالت إليها المادة 240 من قانون المرافعات كانت توجب على المحكمة أن تقضي باعتبار الاستئناف كأن لم يكن متى تمسك به صاحب الشأن. وكان البين من الأوراق أن صحيفة الاستئناف قدمت إلى قلم الكتاب في 10 / 5 / 1969 ولم تعلن للطاعنة إلا في 17 / 3 / 1970 أو بعد مرور أكثر من ثلاثة أشهر ومن ثم يكون الدفع في محله وتقضي المحكمة باعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة للطاعنة الثانية وحدها ودون باقي الطاعنين ذلك أن موضوع الدعوى قابل للتجزئة دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن المتعلقة بها وكذلك أسباب الطعن رقم 2060 لسنة 54 ق مدني المقام منها وحدها.

وحيث إن حاصل النعي بالسبب الثاني الخطأ في تطبيق القانون ويقول الطاعنون بياناً له أن الحكم المطعون فيه ذهب إلى أن تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد الماثلة قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية من جانب الطاعن الرافع لا يحول دون الحكم بصحة التعاقد طالما أن التأشير بمنطوقة على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حقهم حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة في حين أن مجرد تسجيل الصحيفة لا يحتج به ما دام لم يصدر حكم نهائي بصحة التعاقد.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن القانون رقم 114 لسنة 1946 بشأن الشهر العقاري والتوثيق بعد أن بين في المادة 15 منه دعاوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعوى صحة التعاقد على حقوق عقارية نص في المادة السابعة عشر منه على أنه يترتب على تسجيل الدعوى المذكورة في المادة الخامسة عشر أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها ومفاد ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعي في دعوى صحة التعاقد طريقاً يمكنه من التمسك بالحكم الذي يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالأخطار التي يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى. ومتى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج به على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يتردد إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد يستوي في ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقرررت بتصرف رضائي صادر من البائع له أو نتيجة إجراءات تنفيذ عقاري اتخذت ضدها هذا البائع لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر حين قضى بأن تسجيل تنبيه نزع الملكية بتاريخ 5 / 5 / 1966 لا يحول دون الحكم بصحة التعاقد للمطعون ضدهم الثلاثة الأول طالما أن التأشير بمنطوق هذا الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى الحاصل في 17 / 2 / 1962 من شأنه أن يجعل حقهم حجة على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى يكون النعي بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالأسباب الثالث والرابع والخامس والسابع على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع وعدم فهم الواقع في الدعوى ومخالفة الثابت في الأوراق ذلك أنهم دفعوا بأن الورقة المؤرخة 16 / 10 / 1951 والتي تحمل عنوان دعوى قسمة أعقبها عقد قسمة مؤرخ 25 / 11 / 1951 أقيمت بشأنه دعوى بصحته ونفاذه برقم 3162 سنة 1953 كلي مصر قضى نهائياً برفضها إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل هذا الدفاع وعول على تلك الورقة وأسس قضاءه على أن عقد البيع المؤرخ 26 /

1951 / 1 والورقة المؤرخة 16 / 10 / 1951 قد تضمننا توقيع جميع الورثة في حين أن الطاعنة الثانية لم توقع على عقد البيع ولم توقع كل من المطعون ضدهما الخامسة والسادسة على عقد القسمة الذي لم يوافق عليه الطاعنان الثالث والرابع اللذان لم يصادقا على عقد المبيّن واكتسب كل منهما حقاً عينياً شائعاً على عقاري النزاع كما لم يحرر أي اتفاق آخر بين الورثة.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه لما كانت الفقرة الثانية من المادة 269 من قانون المرافعات تنص على أن إذا كان الحكم قد نقض لغير ذلك من الأسباب تحيل القضية إلى المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه للحكم فيها من جديد بناء على طلب الخصوم وفي هذا الحال يتحتّم على المحكمة التي أحيلت إليها القضية أن تتبّع حكم من محكمة النقض في المسألة القانونية التي فصلت فيها مفاد ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا نقض الحكم وأحيلت القضية إلى المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه للحكم فيها من جديد بناء على طلب الخصوم فإنه يتحتّم على المحكمة التي أحيلت إليها القضية أن تتبّع حكم محكمة النقض في المسألة القانونية التي فصلت فيها هذه المحكمة، وما يحرمه القانون بموجب هذه المادة على محكمة الإحالة هو مخالفة رأي محكمة النقض في المسألة التي تكون قد فصلت فيها وأن حكم محكمة النقض يحوز حجية الشيء المحكوم فيه في حدود المسائل التي بت فيها، وتمتّع على محكمة الإحالة عند إعادة نظر الدعوى المساس بهذه الحجية ويتعين عليها أن تقصر نظرها على موضوع الدعوى في نطاق ما أشار إليه الحكم الناقض لما كان ذلك وكان الطاعنون ينعون بهذه الأسباب على الحكم المطعون فيه التفاتة عن دفعهم بعدم توقيع جميع الشركاء على عقدي البيع والقسمة وعدم موافقة الطاعنين الثالث والرابع على البيع وعدم حدوث اتفاق جديد وكانت محكمة النقض قد فصلت في هذه المسألة القانونية بحكمها الصادر في 11 / 2 / 1980 في الطعن رقم 1056 لسنة 45 ق مدني الذي سبق أن أقامه المطعون ضدهم الثلاثة الأول على حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ 30 / 6 / 1975 في الدعوى الحالية وقررت أن العقدين المشار إليهما تضمننا توقيع جميع الورثة الأمر الذي يعتبر من جانبهم إقراراً لهذا البيع وسريانه في حقهم طبقاً لنص المادة 467 من القانون المدني وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا القضاء وفصل في الدعوى على هذا الأساس فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذه الأسباب في غير محله.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب السادس على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقولون أن الحكم عول في قضائه على القسمة رغم أنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بصدور تصرفات من المطعون ضده الرابع "البائع" وباقي الورثة تقطع بالتفاسخ عن عقدي البيع والقسمة ولم يرد على دفاعهم في هذا الشأن بما يعييه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لقاضي الموضوع السلطة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وبحسبه أن يبين الحقيقة التي اقتنع بها وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله ولا عليه بعد ذلك أن يتبّع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وطلباتهم ويرد استقلالاً على كل قول أو حجة أو طلب أثاروه ما دام أن قيام الحقيقة التي اقتنع بها وأورد دليلها فيه الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج والطلبات لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم ما أورده

الحكم الناقض من أن عقدي البيع والقسمة تضمننا توقيع جميع الورثة الأمر الذي يعتبر من جانبهم إقراراً لهذا البيع وسريانه في حقهم. إذا كان ذلك الذي أورده الحكم له أصله الثابت في الأوراق ومؤدياً إلى ما استخلصه وانتهى إليه ويتضمن الرد المسقط لدفاع الطاعنين المبين بسبب النعي فإن النعي به يضحى جداً موضوعياً غير مقبول أمام محكمة النقض.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثامن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقولون أنهم أوضحوا أمام محكمة الاستئناف أنه سبق أن طلب المطعون ضدهم الثلاثة الأول قصر الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع على حصة أبيهم المطعون ضده الرابع مما يعد إقراراً قضائياً منهم بأنه لا يوجد سوى عقد القسمة المقضي نهائياً برفضه غير أن الحكم المطعون فيه أغفل الرد على هذا الدفاع رغم كونه جوهرياً بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول ذلك أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - متى كانت الأوراق قد خلت مما يدل على تمسك الطاعنين في الاستئناف بما ورد بوجه النعي من دفاع فإنه لا يجوز لهم إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض لما كان ذلك وكان دفاع الطاعنين أمام محكمة الاستئناف قد جرى على أن طلب المطعون ضدهم الثلاثة الأول قصر الحكم بصحة ونفاذ العقد على حصته يقطع بأنه لا يوجد سوى عقد القسمة المقضي برفضه وهو لا يرد على تمسكهم بأن طلب المطعون ضدهم سالف الذكر يعد إقراراً قضائياً أو أنهم طلبوا أعمال أثره بإقرار قضائي ومن ثم يكون النعي جديداً لا تجوز إثارتها أمام محكمة النقض.

وحيث إن حاصل النعي بالسبب التاسع على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع إذ أ طرح الدفع بصورية العقد على سند من أنه أبدى من الطاعنة الثانية وحدها في آخر مراحل النزاع رغم أن الطاعن الرابع تمسك به أمام محكمة أول درجة وتمسك الطاعنون أمام محكمة الاستئناف بأن المبين موضوع النزاع أبرم بالتواطؤ بين المطعون ضده الرابع وأولاده المطعون ضدهم الثلاثة الأول بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود بما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من أن الدفاع الذي تلتزم محكمة الموضوع بالرد عليه هو الدفاع الجوهرى الذي من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى والذي يكون مدعيه قد أقام الدليل عليه أمام المحكمة أو طلب إليها وفقاً للأوضاع المقررة في القانون تمكينه من إثباته، أما ما دون ذلك من أوجه الدفع فإنه لا يعدو أن يكون من قبيل المرسل من القول الذي لا إلزام على محكمة الموضوع الالتفات إليه ولا يعيب حكمها بالتالي ما تكون قد ردت به عليه أيماً ما كان وجه الرأي في ردها، لما كان ذلك وكان الطاعنون لم يقدموا الدليل على صورية هذا العقد ولم يطلبوا من المحكمة إثباته بإحدى طرق الإثبات المقررة قانوناً وتردداً بين الصورية والتواطؤ فإن النعي لهذا السبب يكون على غير أساس.

**حظر تملك غير المصريين العقارات المبينة والأراضي الفضاء.  
نطاقه. جزاء مخالفته. البطلان المتعلق بالنظام العام. المواد 1، 4،  
2 / 5 من القانون رقم 81 لسنة 1976. مؤدى. ذلك التصرف غير  
المشهر. اعتباره مبرماً بعد العمل بالقانون المذكور.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 40 - ص 215

جلسة 27 من إبريل سنة 1989

برئاسة السيد المستشار / إبراهيم زغو نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين / محمد العيفي،  
عادل نصار (نائب رئيس المحكمة)، لطفي عبد العزيز وإبراهيم بركات.

(196)

الطعن رقم 2039 لسنة 57 القضائية

(1) ملكية. "تملك غير المصريين العقارات المبينة والأراضي الفضاء". بيع. بطلان. شهر عقاري. حكم.  
حظر تملك غير المصريين العقارات المبينة والأراضي الفضاء. نطاقه. جزاء مخالفته. البطلان المتعلق  
بالنظام العام. المواد 1، 4، 2 / 5 من القانون رقم 81 لسنة 1976. مؤدى. ذلك التصرف غير المشهر.  
اعتباره مبرماً بعد العمل بالقانون المذكور وتقضي المحكمة ببطلانه من تلقاء نفسها. شرطه. إغفال الحكم  
مناقشة مستندات لا أثر لها في الدعوى لا عيب.

(2) استئناف "وظيفة محكمة الاستئناف".

محكمة الاستئناف وظيفتها. إعادة النظر في الحكم المستأنف من الناحيتين. القانونية والموضوعية.

(3) حكم "تسبب الحكم الاستئنافي". استئناف. نقض محكمة الاستئناف.

أخذها بما لا يتعارض مع أسبابها من أسباب الحكم المستأنف. أثره. أسباب الحكم الابتدائي التي تغيّر  
المنحى الذي نحته محكمة الاستئناف. عدم اعتبارها من أسباب الحكم الاستئنافي. عدم جواز النعي عليها.

(4) نقض "أسباب الطعن".

دفاع يخالطه واقع. عدم جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

1 - القانون رقم 81 لسنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأرض الفضاء، حظر في  
مادته الأولى على غير المصريين اكتساب ملكية هذه العقارات بأي سبب عدا الميراث، ورتب في مادته  
الرابعة البطلان جزاء كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكامه ومنع شهره وأجاز لكل ذي شأن وللنيابة العامة  
طلب الحكم بهذا البطلان وأوجب على المحكمة بأن تقضي به من تلقاء نفسها ثم أبقى في الفترة الثانية من  
المادة الخامسة منه على التصرفات التي لم يتم شهرها قبل العمل بأحكام هذا القانون إذا كانت قدمت بشأنه

طلبات شهراً وأقيمت دعوى صحة تعاقد أو استخراج بشأنه ترخيص بناء قبل 21/12/1975 وكانت هذه النصوص قاطعة الدلالة على أن المراد منها هو حظر تملك غير المصريين للعقارات المبينة أو الأراضي الفضاء وأن التصرف غير المشهر يعتبر أنه أبرم بعد العمل بالقانون المشار إليه وتقضي المحكمة ببطلان من تلقاء نفسها طالما أنه لم يقدم بشأنه طلب إلى مأمورية الشهر العقاري أو أقيمت دعوى صحة تعاقد أو استخراج بشأنه ترخيص بناء قبل 21/12/1975 على النحو المبين بنص المادة سالفة الذكر بيان حصر. ولا يعيب الحكم الالتفات عن مستندات الطاعن المبينة بسبب النعي طالما كان ذلك غير منتج في الدعوى.

2 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن للمحكمة الاستئنافية بل عليها أن تعيد النظر في الحكم المستأنف من الناحيتين القانونية والموضوعية.

3 - إذ كانت محكمة الاستئناف قد نحت منحى يغاير ما ذهبت إليه محكمة أول درجة ولم تأخذ بأسباب الحكم الابتدائي إلا بما لا يتعارض منها مع أسباب حكمها فإن الأسباب الواردة بالحكم الابتدائي في هذا الخصوص لا تعتبر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من أسباب الحكم الاستئنافي المطعون فيه ويكون ما أثاره الطاعن في أسباب الطعن بالنقض متعلقاً بها إنما ينصب على الحكم الابتدائي ولا يصادف محلاً في قضاء الحكم المطعون فيه، فإن النعي يكون على غير أساس.

4 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عدم التمسك أمام محكمة الموضوع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي كامل صفة لا تجوز إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض لكونه سبباً قانونياً يخالطه واقع لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل في أن المطعون ضده أقام الدعوى رقم 1873 مدني الجيزة الابتدائية على الطاعن بطلب الحكم بعدم تعرضه له في ملكية وحيارة الأربيع "شق" المبينة بصحيفة الدعوى وبراءة ذمته من مبلغ 30 ألف جنيه وقال بياناً لدعواه أن مورث الطاعن تعاقد معه على شراء أربع وحدات سكنية من العقار المملوك له قبض من ثمنها مبلغ 30 ألف جنيه وإن المشتري سعودي الجنسية وإذ صدر القانون رقم 81 لسنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضي الفضاء في جمهورية مصر العربية ونص فيه على عدم الاعتداد بالتصرفات التي لم يتم شهرها قبل العمل بأحكامه إلا في حالات وردت على سبيل الحصر وإذ كان التصرف محل التداعي لم تتوافر له أي من هذه الحالات فقد أقام الدعوى بطلباته سالفة البيان، كما أقام الطاعن الدعوى

رقم 5041 لسنة 1985 مدني الجيزة الابتدائية بطلب صحة ونفاذ عقدي الاتفاق المؤرخين 23 / 6 / 1974،  
20/12/1974 والذي أبرمه مورثه مع المطعون عليه خاصاً بالوحدات سالفه البيان - ضمت المحكمة  
الدعويين بتاريخ 26 / 3 / 1986 حكمت في الدعوى رقم 5041 لسنة 1985 برفضها في الدعوى رقم  
1873 لسنة 1985 بعدم تعرض الطاعن للمطعون ضده في ملكية وحيازة الشقق سالفه الذكر استأنف  
الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 5043 لسنة 103 ق مدني أمام محكمة استئناف القاهرة وبتاريخ 23 /  
4 / 1968 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت  
النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة  
فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ستة أسباب ينعي الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في  
تطبيق القانون والقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقول أن العقدين موضوع  
الدعوى قد انعقدوا قبل العمل بالقانون رقم 81 لسنة 1976 وقدم تديلاً على ذلك عقد اشتراك "التليفون"  
وعقد اشتراك الكهرباء كما طلب لإثبات ذلك إحالة الدعوى إلى التحقيق إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد  
بالحكم الاستئنافي أغفل تحقيق هذا الدفاع وبني قضاءه بتطبيق أحكام القانون سالف البيان على واقعة البيع  
حالة أن البيع قد تم وانعقد قبل سريانه بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن القانون رقم 81 لسنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات  
المبينة والأراضي الفضاء، حظر في مادته الأولى على غير المصريين اكتساب ملكية هذه العقارات بأي  
سبب عدا الميراث، ورتب في مادته الرابعة البطلان جزاء كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكامه ومنع شهره  
وأجاز لكل ذي شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان وأوجب على المحكمة أن تقضي به من تلقاء  
نفسها ثم أبقى في الفترة الثانية من المادة الخامسة منه على التصرفات التي لم يتم شهرها قبل العمل بأحكام  
هذا القانون إذا كانت قدمت بشأنها طلبات شهر إذ أقيمت عنها دعوى صحة وتعاقد أو استخراج بشأنها  
ترخيص بناء قبل 21 / 12 / 1975 وكانت هذه النصوص قاطعة الدلالة على أن المراد منها هو حظر تملك  
غير المصريين للعقارات المبينة أو الأراضي الفضاء وأن التصرف غير المشهر يعتبر أنه أبرم بعد العمل  
بالقانون المشار إليه وتقضي المحكمة ببطلانه من تلقاء نفسها طالما أنه لم يقدم بشأنه طلب إلى مأمورية  
الشهر العقاري أو أقيمت عنه دعوى صحة وتعاقد أو استخراج بشأنه ترخيص بناء كل ذلك قبل 21 / 12 /  
1975 على النحو المبين بنص المادة الخامسة سالفه الذكر بيان حصر، لما كان ذلك وكان البين من ملف  
الطعن أنه ليس في الأوراق ما يفيد أن تصرفي النزاع قد تم شهرهما قبل العمل بالقانون رقم 81 لسنة  
1976 أو توافر في أي منهما من الحالات الواردة بالمادة الخامسة منه على سبيل الحصر للاعتداد به، أو  
ما يفيد موافقة مجلس الوزراء وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى بطلان التصرف فإنه يكون قد التزم  
صحيح القانون ولا يعيبه الالتفات عن مستندات الطاعن المبينة بسبب النعي أو طلبه الإحالة إلى التحقيق  
لإثبات أن التصرف موضوع الدعوى انعقد قبل العمل بالقانون رقم 81 لسنة 1976 طالما أن ذلك غير  
منتج في الدعوى ومن ثم فإن النعي عليه بهذا السبب يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول أن طلبات المطعون  
ضده تحددت أمام محكمة أول درجة بمنع تعرض الطاعن وكف منازعته في ملكيته وطرده وإزالة ما  
أحدثه من تركيبات وأعمال وبراءة ذمته ومن مبلغ 30 ألف جنيه وقضت محكمة أول درجة في الطلب

الأول فقط ورفضت باقي الطلبات وما كان لمحكمة الاستئناف أن تتعرض للطلبات التي رفضتها محكمة أول درجة ولم يستأنفها المطعون ضده، وإذ فعلت ذلك تكون قد خالفت القانون وأخطأت في تطبيقه بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن للمحكمة الاستئنافية بل عليها أن تعيد النظر في الحكم المستأنف من الناحيتين القانونية والموضوعية وكان الحكم المطعون فيه قد تعرض للتكيف الصحيح فقرر أنها من الدعاوى المتعلقة بأصل الحق وهي دعوى طرد مؤسسة على الغصب لزوال سند الطاعن في وضع يده وعدم الاعتداد به لمخالفته النصوص بالأمر رقم 81 لسنة 1976 فإنه لا يكون قد خالف أو أخطأ في تطبيقه وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه التزم نطاق الاستئناف الذي أقامه الطاعن ولم يتعرض للفصل في أمر غير معروض على المحكمة ولم يسوئ مركز المستأنف فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون هذا النعي في غير محله.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث والرابع والخامس القصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقول أنه تمسك أمام محكمة الاستئناف بحسن نيته في حيازته لشقق النزاع وبالالتزام المطعون ضده بتسليمها طبقاً لعقدي الاتفاق المؤرخين 13/4/1974، 20/12/1974 بفرض كونها وعداً بالبيع فإنه ملزم لطرفيه ويأخذ حكم البيع التام وتترتب عليه كافة الآثار القانونية أنها الالتزام بالتسليم كما تمسك بعدم قبول دعوى المطعون ضده بمنع تعرضه لرفعها بعد مضي أكثر من سنة من وقوع التعرض إعمالاً لنص المادة 961 من القانون المدني وإذ أغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع والمتضمن النعي على ما انتهت إليه محكمة أول درجة في أسباب حكمها فإنه يكون مشوباً بالقصور والإخلال بحق الدفاع بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن الحكم المطعون فيه خلص بأن وضع يد الطاعن على "الشقتين" موضوع النزاع يد غاصب لبطلان سنده لمخالفته لأحكام القانون رقم 81 لسنة 1976 ونحى بذلك منحى يغاير ما ذهب إليه حكم محكمة أول درجة لما كان ذلك وكانت محكمة الاستئناف قد نحت منحى آخر يغاير ما ذهبت إليه محكمة أول درجة ولم تأخذ بأسباب الحكم الابتدائي إلا بما لا يتعارض منها مع أسباب حكمها فإن الأسباب الواردة بالحكم الابتدائي في هذا الخصوص لا تعتبر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة من أسباب الحكم الاستئنافية المطعون فيه ويكون ما أثاره الطاعن في أسباب الطعن بالنقض متعلقاً بها إنما ينصب على الحكم الابتدائي ولا يصادف محلاً في قضاء الحكم المطعون فيه فإن النعي يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب السادس الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول أن المطعون ضده أقام الدعوى 1873 لسنة 1985 مدني الجيزة ولم يختصم فيها ورثة المشتري سوى الطاعن فقط دون بقية الورثة على الرغم من علمه بذلك، وبالتالي فإن الدعوى تكون أقيمت على غير ذي كامل صفة وإذ أغفل الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه القضاء بعدم قبول الدعوى لهذا السبب يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا السبب غير مقبول ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عدم التمسك أمام محكمة الموضوع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي كامل صفة لا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض لكونه سبباً قانونياً يخالطه واقع لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع، وكان الطاعن لم يسبق له التمسك بهذا النعي أمام محكمة الموضوع ومن ثم فلا يجوز له إيدأؤه لأول مرة أمام هذه المحكمة ويكون بالتالي غير مقبول.

ولما كان ذلك فإنه يتعين رفض الطعن.

## **وجوب إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة قبل شهرها. المادة التاسعة من القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون 25 لسنة 1976. مخالفتها لا بطلان. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 40 - ص 178

جلسة 26 من إبريل سنة 1989

برئاسة السيد المستشار/ وليم رزق بدوي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد لطفي السيد، طه الشريف نائب رئيس المحكمة، أحمد أبو الحجاج وعبد الصمد عبد العزيز.

(190)

الطعن رقم 664 لسنة 55 القضائية

1 - سورية. محكمة الموضوع.

محكمة الموضوع. استقلالها بتقدير أدلة الصورية متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحملة. عدم التزامها بتتبع حجج الخصوم وأقوالهم والرد استقلالاً عليها ما دام قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها فيه الرد الضمني المسقط لها.

2 - شهر عقاري. دعوى. بطلان.

وجوب إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة قبل شهرها. المادة التاسعة من القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون 25 لسنة 1976. مخالفتها لا بطلان.

3 - ملكية. تسجيل. بيع.



انتقال الملكية في العقارات من البائع إلى المشتري. شرطه. التسجيل. تصرف البائع بالبيع إلى مشتري آخر بادر إلى تسجيل عقده. لا يمنع من انتقال الملكية إليه تديسه أو توأطئه مع البائع.

1 - المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تقدير أدلة الصورية مما تستقل به محكمة

الموضوع لتعلقه بفهم الواقع في الدعوى متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله وهي في ذلك غير مكلفة بتتبع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وترد استقلالاً على كل قول أو حجة أثاروها ما دام قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها فيه الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج.

2 - ولئن كانت المادة 15 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون رقم 25 لسنة 1976 أوجبت إعلان صحيفة الدعوى وقيدتها بجدول المحكمة قبل شهرها إلا أنه لم يرتب جزاء البطلان لمخالفة ذلك.

3 - مفاد نص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 أن الملكية لا تنتقل من البائع إلى المشتري إلا بالتسجيل، فإذا لم يسجل المشتري عقد شرائه وتصرف البائع إلى شخص آخر سجل عقده خلصت له الملكية بمجرد التسجيل وإذ جاء نص المادة التاسعة المشار إليه أسوة بنص المادة الأولى من قانون التسجيل رقم 18 لسنة 1923 المقابل له خلواً بما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تديس أو توأطؤ فإن الملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تنتقل بالتسجيل ولو نُسب إلى المشتري الذي بادر بالتسجيل التديس أو التوأطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكية عيب يبطله.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنين أقاما الدعوى رقم 11654 سنة 82 مدني كلي جنوب القاهرة على المطعون ضدهم بطلب الحكم ببطلان عقد البيع الصادر من المطعون ضده الثاني للمطعون ضده السابع والمتضمن بيعه له 7 قيراط مشاعة في 24 قيراطاً في كامل أرض وبناء العقارين الموضحين بالصحيفة والعقد ومحو وشطب التسجيلات المتوقعة عليه برقم 626 توثيق جنوب القاهرة بتاريخ 6 / 3 / 1982 وبطلان عقد البيع الصادر من المطعون ضده الثالث لكل من المطعون ضدهما السابع والثامن والمتضمن بيعه لهما سبعة قيراط مشاعاً في كامل أرض وبناء ذات العقارين سالفين الذكر ومحو وشطب التسجيلات المتوقعة عليه برقم 1325 توثيق جنوب القاهرة بتاريخ 19 / 5 / 82 وقالوا بياناً لذلك أنه بمقتضى عقد بيع مسجل برقم 357 جنوب القاهرة في 6 / 2 / 1982 باع لهما المطعون ضده الأول حصة قدرها 14 قيراطاً مشاعاً في كامل أرض العقارين

الموضحين بالأوراق وقد آلت الملكية إلى البائع لهما عن طريق الشراء من المطعمون ضدهما الثاني والثالث بموجب عقد بيع مؤرخ 22 / 9 / 77 أشهر برقم 609 لسنة 1981 توثيق جنوب القاهرة في 1 / 3 / 1981 كما أن المطعمون ضده الرابع يملك حصة قدرها عشرة قراريط شيوياً في ذات العقارين سالف الذكر وأن المطعمون ضدهما السابع والثامن توصلوا بطريق الغش والتواطؤ فيما بينهما وبين المطعمون ضدهما الثاني والثالث بالاتفاق مع المطعمون ضده الرابع للإضرار بالطاعنين بالنسبة للحصة المبيعة لهما بأن قام المطعمون ضده الثاني ببيع حصته في العقارين المشار إليهما للمرة الثانية إلى المطعمون ضده السابع الذي أقام الدعوى بصحته ونفاذه برقم 738 لسنة 78 كلي جنوب القاهرة وسجل صحيفتها بتاريخ 27 / 8 / 87 برقم 7450 توثيق جنوب القاهرة ثم سجل الحكم الصادر فيها برقم 626 توثيق جنوب القاهرة بتاريخ 6 / 3 / 1982. كما باع المطعمون ضده الثالث حصة إلى كل من المطعمون ضدهما السابع والثامن اللذين أقاما دعوى بصحته ونفاذه برقم 229 لسنة 1978 كلي جنوب القاهرة سجلت صحيفتها برقم 7451 بتاريخ 27 / 8 / 1978 ثم سجل الحكم الصادر فيها برقم 1325 توثيق جنوب القاهرة 19 / 5 / 1982 قضت المحكمة برفض الدعوى. استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم 101 / 2041 ق القاهرة. وبتاريخ 10 / 1 / 1985 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة، حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعي الطاعنان بالوجه الأول من السبب الأول والوجه الأول من السبب الثاني وبالسبب الثالث على الحكم المطعمون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقولان أن المفاضلة بين العقود المسجلة لمن هو أسبق في التسجيل تكون بين العقود الصحيحة ولما كانت عقود المطعمون ضدهم السابع والثامن والرابع صورية بدلالة قيام المطعمون ضده السابع بصفته وكيلاً عن المطعمون ضدهما الثاني والثالث ببيع حصتهما الميراثية إلى المطعمون ضده الرابع بالعقد المشهر برقم 64 توثيق جنوب القاهرة في 24 / 2 / 1981 وأن هذه الوكالة تدل على قيام التفاوض عن عقد البيع الصادر من المطعمون ضدهما الثاني والثالث إلى كل من المطعمون ضدهما السابع والثامن وأن في قيام المطعمون ضده الرابع بصفته وكيلاً عن المطعمون ضدهما السابع والثامن بتسجيل الحكمين الصادرين لصالحهما في الدعويين رقمي 229 و 738 - مدني كلي جنوب القاهرة برقمي 1325 لسنة 82 و 626 سنة 2 توثيق جنوب القاهرة يقطع بصورية هذين العقدين وعقد المطعمون ضده الرابع المسجل برقم 1543 لسنة 1982 توثيق جنوب القاهرة وبطلانهم وإذ لم يعتد الحكم المطعمون فيه بهذه القرائن على صورية العقود سألغة الذكر ولم يحل الدعوى إلى التحقيق لإثبات صوريته وقضى برفض الدعوى تأسيساً على أفضلية عقد المطعمون ضده الرابع على عقديهما يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبب والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تقدير أدلة الصورية مما تستقل به محكمة الموضوع لتعلقه بفهم الواقع في الدعوى متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله وهي في ذلك غير مكلفة بتتبع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وترد استقلالاً على كل قول أو حجة أثاروها ما دام قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها فيه الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج لما كان ذلك وكان الحكم المطعمون فيه خلص في قضائه إلى أن القرائن التي ساقها الطاعنان لا تكفي لصورية عقدي المطعمون ضدهما السابع والثامن وكان ذلك بأسباب سائغة تكفي لحمله

ومن ثم فلا تثريب عليها متى وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها والتفتت عن إحالة الدعوى للتحقيق ويضحى النعي برمته جدلاً في سلطة محكمة الموضوع التقدير مما لا يجوز إثارته أمام هذه المحكمة ومن ثم كان غير مقبول.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالوجه الثاني من السبب الأول والوجه الثاني من السبب الثاني والوجه الثاني من السبب الرابع الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك يقولان أنهما تمسكا في دفاعهما بأن الفقرة الثالثة من المادة 15 من القانون رقم 46/114 توجب في إعلان صحف الدعاوى وقيدها بجدول المحكمة قبل تسجيلها وإلا كانت باطلة وإذ كانت صحيفة دعوى صحة التعاقد المقامة بين المطعون ضده السابع في الدعوى رقم 738 لسنة 78 مدني كلي جنوب القاهرة أشهرت في 27/8/78 برقم 7450 توثيق جنوب القاهرة قبل إعلانها فإنها تكون باطلة وإذ أغفل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع إيراداً ورداً واعتد بتسجيل صحيفة الدعوى سائلة الذكر وبني على ذلك أسبقية البيع الصادر للمطعون ضدهما السابع والثامن وكذلك المطعون ضده الرابع فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وشابه القصور في التسبب والفساد في الاستدلال بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أنه ولئن كانت المادة 15 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون رقم 25 لسنة 1976 إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة قبل شهرها إلا أنه لم يترتب جزاء البطلان لمخالفة ذلك لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه اعتد بتسجيل صحيفة الدعويين رقمي 229، 738 سنة 78 مدني كلي جنوب القاهرة المرفوعتين من المطعون ضدهما السابع والثامن وبني على ذلك أسبقيتهما في التسجيل يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحى النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالوجه الأول من السبب الرابع على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله وفي بيان ذلك يقولان أن عقد المطعون ضدهما السابع والثامن كان وليد الغش والتواطؤ مع المطعون ضدهما الثاني والثالث للإضرار بالطاعنين فيكون مشوباً بعيب يبطله ولا تنتقل به الملكية رغم تسجيله وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك واعتد بأسبقية تسجيله رغم ما يشوبه من عيب التدليس والتواطؤ يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 سنة 1946 تنص على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ورتبت على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تزول ولا تتغير لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، مما مفاده أن الملكية لا تنتقل من البائع إلى المشتري إلا بالتسجيل، فإذا لم يسجل المشتري عقد شرائه وتصرف البائع إلى شخص آخر سجل عقده خلصت له الملكية بمجرد التسجيل. وإذ جاء نص المادة التاسعة المشار إليه أسوة بنص المادة الأولى من قانون التسجيل رقم 18 لسنة 1923 المقابل له، خلواً مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ فإن الملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تنتقل بالتسجيل ولو نسب

إلى المشتري الذي بادر بالتسجيل التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه التزم هذا النظر واعتد بتسجيل الحكم الصادر لصالح المطعون ضدهما السابع والثامن ورتب لهما أفضلية على عقد الطاعنين لسبقهما في التسجيل حتى ولو نسب إليهما التواطؤ أو التدليس فإن يكون قد طبق صحيح القانون ويضحى النعي عليه على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

**ما ينتهي فيه الوقف على غير الخيرات. يصبح ملكاً للواقف إن كان حياً وله حق الرجوع فيه فإن لم يكن آلت الملكية للمستحقين الحاليين كل بقدر حصته. دون حاجة إلى شهر إنهاء الوقف. الحكم كاملاً**

**أحكام النقض - المكتب الفني - مدني**

الجزء الثاني - السنة 40 - ص 78

جلسة 13 من إبريل سنة 1989

برئاسة السيد المستشار/ درويش عبد المجيد نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد عبد المنعم حافظ نائب رئيس المحكمة، د. رفعت عبد المجيد، محمد خيرى الجندي وعبد العال السمان.

(174)

**الطعنين رقمي 516، 765 لسنة 52 القضائية**

(1) تقسيم. بيع. نظام عام. بطلان. تطبيق أحكام القانون رقم 52 لسنة 1940 بما فيها حظر بيع الأراضي الواردة في نص المادة العاشرة منه. شرطه. تخلف هذه الشروط كلها أو بعضها. أثره.

(2) حكم "عيوب التدليل: القصور: ما لا يعد قصوراً". دفاع محكمة الموضوع. محكمة الموضوع غير ملزمة بلفت نظر الخصوم إلى مقتضيات دفاعهم أو تكليفهم بإثباته أو تقديم المستندات الدالة عليه. علة ذلك.

(3) نقض "أسباب الطعن: السبب الجديد". إقامة سبب النعي على دفاع قانوني يخالطه واقع لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع. سبب جديد. عدم جواز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض.

(4) وقف "انتهاء الوقف". شهر عقاري. شيوخ. بيع. قسمة. ما ينتهي فيه الوقف على غير الخيرات. يصبح ملكاً للواقف إن كان حياً وله حق الرجوع فيه فإن لم يكن

آلت الملكية للمستحقين الحاليين كل بقدر حصته. دون حاجة إلى شهر إنهاء الوقف علة ذلك. بيع المستحق لخصته مفرزه قبل القسمة. بيع صحيح معلق على نتيجة القسمة أو إجازة باقي الشركاء.

(5) بيع "دعوى صحة التعاقد". ملكية.

دعوى صحة التعاقد. ماهيتها. وجوب بحث ما عسى أن يثار فيها من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه.

(6) نقض "أسباب الطعن".

عدم بيان الطاعن. العيب الذي يعزوه للحكم المطعون فيه وموضعه وأثره في قضائه. نعي مجهل غير مقبول.

1 - مفاد نص المادتان الأولى والعاشرة من القانون رقم 52 لسنة 1940 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء أن تطبيق أحكام هذا القانون بما فيها حكم حظر بيع الأراضي الوارد في نص المادة العاشرة منه يستلزم أولاً توافر الشروط التي أوجبها المشرع في المادة الأولى وأفصحت عنها المذكرة الإيضاحية لإسباغ وصف التقسيم على الأرض وتتمثل في أن تجزأ الأرض إلى عدة قطع، وأن يكون المقصود من التجزئة التصرف فيها بأحد العقود المبينة بهذا المادة، وأن تكون إحدى هذه القطع على الأقل لا تطل على طريق قائم، ويجب أن تتوافر هذه الشروط مجتمعة بحيث إذا - تخلفت كلها أو بعضها بما لا يتحقق معه إنشاء تقسيم أو تعديله على النحو الذي قصده المشرع فلا محل لتطبيق أحكام هذا القانون، كما يغدو حكم الحظر الوارد به عن البيع منحسراً.

2 - محكمة الموضوع غير ملزمة بلفت نظر الخصوم إلى مقتضيات دفاعهم أو تكليفهم بإثباته أو تقديم المستندات الدالة عليه. إذ أن الأمر في ذلك كله موكل إليهم.

3 - النعي بسبب جديد يخالطه واقع لم يسبق للطاعنين التحدي به أمام محكمة الموضوع لا يجوز لهما إيدأؤه لأول مرة أمام محكمة النقض.

4 - النص في المادة الثالثة من القانون رقم 180 لسنة 1952 بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات والمادة 826 من القانون المدني يدل على أن الشارع أراد أن يجعل ملكية ما انتهى إليه الوقف فيه للواقف إن كان حياً وكان له حق الرجوع فيه وإن لم يكن كذلك آلت الملكية للمستحقين كل بقدر حصته. وذلك دون حاجة إلى شهر إنهاء الوقف إذ المرد في هذا الإنهاء وما ترتب عليه من أيلولة الملكية إلى الواقف أو المستحقين بحسب الأحوال هو القانون ذاته لا مشيئة الواقف، فلا يعتبر من التصرفات الواجبة الشهر - طبقاً للمادة 9 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946. ويجوز للمستحق الذي آلت إليه ملكية الوقف المنتهي وباعتباره شريكاً في الشيوخ أن يبيع ملكه قبل القسمة محدداً مفرزاً ويقع البيع صحيحاً منتجاً لآثاره القانونية وإن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء في الشيوخ.

5 - دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة دعوى استحقاق ما لا يقصد

بها تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية، ولذا فإنه يتعين على المحكمة عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه والقضاء فيها في حدود ما يثبت لديها من هذه الملكية، يستوي في ذلك أن تكون ملكيته قد تعلقت بعقار محدد مفرز أو بحصة شائعة في هذا العقار.

6 - إذا كان سبب الطعن لا يبين منه العيب الذي يعزوه الطاعنان إلى الحكم المطعون فيه على وجه محدد تحديداً واضحاً كاشفاً عن المقصود منه كشفاً وافياً نافياً عنه الغموض والجهالة فإنه يكون مجهلاً وغير مقبول.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهما الأول والثاني في الطعن رقم 516 لسنة 52 القضائية أقاما على مورثي المطعون ضدهم من الثالث إلى الأخيرة المرحومين.... والمطعون ضدهما الرابعة والحارسة السابقة على وقف المرحوم.... الذي يمثل الطاعنان في هذا الطعن - المطعون ضدهما في الطعن رقم 765 لسنة 52 القضائية الدعوى رقم 4987 لسنة 1976 مدني طنطا الابتدائية بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 15/11/1969 المتضمن بيع المورثين المذكورين والمطعون ضدها الرابعة لهما مساحة أربعة عشر قيراطاً من الأراضي الزراعية المبينة بصحيفة الدعوى لقاء ثمن مقداره ثلثمائة وخمسون جنيهاً مع التسليم، وقالاً بياناً للدعوى إنهما بموجب هذا العقد قد اشتريا تلك المساحة من البائعين مقابل ذلك الثمن المدفوع، وأنهما يرغبان في الحصول على حكم بصحة ونفاذ البيع لنقل الملكية بتسجيله لذا فقد أقاما الدعوى ليحكم بطلباتهما. تدخلت المطعون ضدها الأخيرة في الدعوى منضمة إلى البائعين في طلب رفضها، فانتدبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره في الدعوى حكمت بتاريخ 31 من مايو سنة 1979 بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 15/11/1969 محل النزاع. استئناف الحارسة السابقة على وقف المرحوم.... هذا الحكم لدى محكمة استئناف طنطا بالاستئناف رقم 482 لسنة 29 قضائية، ثم توفيت إلى رحمة الله أثناء سير الخصومة فحل محلها في الحراسة على الوقف المذكور وتمثيله في الدعوى الطاعنان في الطعن رقم 516 لسنة 52 القضائية -، وبتاريخ 12 من يناير سنة 1982 حكمت المحكمة بتعديل الحكم المستأنف إلى صحة ونفاذ عقد البيع محل النزاع بالنسبة لمساحة ثمانية قراريط واثنين وعشرين سهماً المبينة الحدود والمعالم به وبصحيفة الدعوى ورفضت ما عدا ذلك من الطلبات. طعن الحارسان على الوقف في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم 516 لسنة 52 القضائية كما طعن عليه.

المشتريان بطريق النقض بالطعن رقم 765 لسنة 52 القضائية وقدمت النيابة مذكرة في الطعن الأول أبدت فيها الرأي برفضه ومذكرة أخرى في الطعن الثاني أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ

عرض الطعان على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظرهما أمرت فيها بضم ثانيهما إلى أولهما ليصدر فيهما حكم واحد والتزمت النيابة رأيهما.

## "أولاً" 516 لسنة 52 القضائية:

حيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعنان بالوجه الأول لكل منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق وفي بيان ذلك يقولان أنهما تمسكاً في دفاعهما أمام محكمة الاستئناف ببطلان عقد البيع محل النزاع لأنه انصب على جزء من أرض مقسمة داخل كردون المدينة قبل صدور قرار التقسيم من الجهة الإدارية المختصة خلافاً لما تقضي به أحكام القانون رقم 52 لسنة 1940، ومع ذلك فقد رفض الحكم المطعون فيه هذا الدفاع قوياً منه بأنه لا يستند إلى دليل في حين أن الثابت من الشكوى الإدارية رقم 1064 لسنة 1980 زفتى التي قدم الطاعنان صورتها الرسمية للمحكمة أن أرض النزاع تقع داخل كردون مدينة زفتى وتخضع لأحكام القانون آنف الذكر خلافاً لما ذهب إليه الحكم مما يعيبه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك بأن المادة الأولى من القانون رقم 52 لسنة 1940 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء تنص على أن "في تطبيق أحكام هذا القانون تطلق كلمة "تقسيم" على كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكيم لإقامة مبان عليها متى كانت إحدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم". وإذ حظر نص المادة العاشرة من هذا القانون بيع الأراضي المقسمة أو تأجيرها أو تحكيرها قبل صدور القرار - من وزير الشؤون البلدية والقروية - المشار إليه في المادة التاسعة - وجاء بالمذكرة الإيضاحية تعليقاً على المادة الأولى "أنه لكي يكون هنا تقسيم بالمعنى المقصود يجب أن يكون هنا تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع، وليس لعدد القطع حد أدنى فيكفي لوجود التقسيم تجزئة المساحة إلى ثلاثة قطع مع توافر باقي الشروط المقررة في المادة الأولى..... فإن مفاد ذلك أن تطبيق أحكام القانون رقم 52 لسنة 1940 بما فيها حكم حظر بيع الأراضي الوارد في نص المادة العاشرة منه يستلزم أولاً توافر الشروط التي أوجبها المشرع في المادة الأولى وأفصحت عنها المذكرة الإيضاحية لإسباغ وصف التقسيم على الأرض وتتمثل في أن تجزأ الأرض إلى عدة قطع، وأن يكون المقصود من التجزئة التصوف فيها بأحد العقود المبينة بهذه المادة وأن تكون إحدى هذه القطع على الأقل لا تطل على طريق قائم، ويجب أن تتوافر هذه الشروط مجتمعة بحيث إذا تخلفت كلها أو بعضها بما لا يتحقق معه إنشاء تقسيم أو تعديله على النحو الذي قصده المشرع فلا محل لتطبيق أحكام هذه القانون كما يغدو حكم الحظر الوارد به عن البيع منحسراً. ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن دفاع الطاعنين قد وقف عند حد الإدعاء ببطلان عقد البيع محل النزاع الصادر للمطعون ضدتهما الأول والثاني لمخالفته أحكام القانون رقم 52 لسنة 1940 بمقولة أنه انصب على أرض مقسمة قبل صدور قرار التقسيم من الجهة الإدارية المختصة، دون أن يقدم لمحكمة الموضوع على هذا الدفاع دليله الذي يفيد توافر شروط التقسيم وفقاً لما نصت عليه المادة الأولى من هذا القانون وأولها تجزئة المساحة التي انصب عليها البيع إلى عدة قطع لا تقع إحداها على طريق قائم، وليس في الأوراق ما يفيد استنادهما إلى الصورة الرسمية للشكوى الإداري رقم 1064 لسنة 1980 زفتى وأن في تحقيقات هذه الشكوى ما يشير إلى توافر شروط التقسيم سألفة البيان، لما كان ذلك وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة بلفت نظر الخصوم إلى مقتضيات دفاعهم أو تكليفهم بإثباته أو تقديم المستندات الدالة عليه إذ أن الأمر في ذلك كله موكل إليهم ومن ثم فإن الحكم

المطعون فيه إذ رفض دفاع الطاعنين ملتزماً هذا النظر فإنه يكون قد صادف صحيح حكم القانون ويضحى النعي عليه بهذا السبب ولا أساس له.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالوجه الثاني من السبب الأول على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، وفي بيان ذلك يقولان أنه قضى بصحة ونفاذ عقد البيع محل النزاع على الرغم من قيام المطعون ضدّهما الأول والثاني والمشتري منها.... بالبناء في الأرض محل النزاع بالمخالفة لنص المادة 107 مكرراً من قانون الزراعة رقم 53 لسنة 1966 المعدل بالقانون رقم 59 لسنة 1973 الذي يحظر بغير ترخيص من وزارة الزراعة إقامة مبان أو منشآت في الأراضي الزراعية عدا الأراضي التي تقع داخل كردون المدن وتلك المخصصة لخدمتها أو مسكناً لمالكها، وأن هذه المخالفة ثابتة من الشكوى الإداري رقم 1064 لسنة 1980 زفتى - ولهذا يكون الحكم المطعون فيه معيباً.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول إذ يعتبر سبباً جديداً يخالطه واقع لم يسبق للطاعنين التحدي به أمام محكمة الموضوع ومن ثم لا يجوز لهما إيدأؤه لأول مرة أمام محكمة النقض.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالوجهين الثالث من السبب الأول والثاني من السبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ومخالفة الثابت بالأوراق، وفي بيان ذلك يقولان أنه قضى بصحة ونفاذ عقد البيع محل النزاع عن قدر مفرز ضمن أرض وقف المرحوم..... الشائعة حسبما استبان من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى، وهو ما لا يجوز طالما أن حالة الشيوخ لا تزال قائمة لعدم إجراء قسمة أرض الوقف وبيان حصة كل من المستحقين فيه، كما لم يثبت أن أحداً من البائعين للمطعون ضدّهما الأول والثاني قد قام بإشهار إنهاء الوقف. ويترتب على ذلك عدم سريان البيع محل النزاع في حق الوقف لصدوره من غير مالك خلافاً لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه مما يعيبه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك بأن النص في المادة الثالثة من القانون رقم 180 لسنة 1952 بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات على أن "يصبح ما ينتهي فيه الوقف على الوجه المبين في المادة السابقة ملكاً للواقف إن كان حياً وكان له حق الرجوع فيه فإن لم يكن آلت الملكية للمستحقين الحاليين كل بقدر حصته في الاستحقاق...." والنص في المادة 826 من القانون المدني على أن "كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكاً تاماً له أن يتصرف فيها ويستولي على ثمارها وإذا كان التصرف منصّباً على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة....." يدل على أن الشارع أراد أن يجعل ملكية ما انتهى إليه الوقف فيه للواقف إن كان حياً وكان له حق الرجوع فيه، وإن لم يكن كذلك آلت الملكية للمستحقين كل بقدر حصته وذلك دون حاجة إلى شهر إنهاء الوقف إذ المراد في هذا الإنهاء وما ترتب عليه من أيلولة الملكية إلى الواقف أو المستحقين بحسب الأحوال هو القانون ذاته لا مشيئة الواقف، قد يعتبر من التصرفات الواجبة الشهر طبقاً للمادة 9 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946. ويجوز للمستحق الذي آلت إليه ملكية الوقف المنتهي وباعتباره شريكاً في الشيوخ أن يبيع ملكه قبل القسمة محدداً



مفرزاً ويقع البيع صحيحاً منتجاً لأثاره القانونية وإن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء في الشيوخ. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أورد بمدوناته أخذاً من تقرير الخبير المنتدب أن الباعين للمطعون ضدهما الأول والثاني يستحقون حصة مقدراها 24/15 من أعيان الوقف محل النزاع المنتهي بموجب الحكم الصادر من محكمة مصر الابتدائية الشرعية في مادتي التصرفات رقمي 1763، 1827 لسنة 1948 وأن حصتهم في الأرض الشائعة التي انصب عليها البيع مفرزاً مقدارها 8 قيراطاً و 22 سهماً، ثم قضي بصحة البيع استناداً إلى ذلك فإنه يكون قد التزم صواب القانون ويكون النعي عليه بهذا الخصوص على غير أساس. ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

### "ثانياً" الطعن رقم 765 لسنة 52 القضائية؛

حيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطاعنان بالسببين الأول والثالث منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقولان أنه قضي بصحة عقد البيع محل النزاع بالنسبة لمساحة 8 قيراطاً و 22 سهماً فقط دون بقية المساحة المبيعة لهما على أساس أنها غير مملوكة للبايعين مع أنه لا يجوز التمسك ببطلان بيع ملك الغير إلا من المشتري وحده طبقاً للمادة 466 من القانون المدني ولم يفتن الحكم المطعون فيه إلى أن البيع الصادر لهما عن قدر مفرز من ملاك شركاء على الشيوخ صحيح وإن كانت حالة التحديد معلقة على نتيجة القسمة، ولهذا فما كان يسوغ له تعديل الحكم المستأنف وإنقاص المساحة المبيعة بعد تقريره صحة ونفاذ عقد البيع، هذا إلى أن البيع يعتبر صحيحاً ونافذاً بالنسبة إلى المساحة الواردة بالعقد كلها إذ روعي أن الباعين للطاعنين يمتلكون أراضي أخرى تنتسج لهذه المساحة، خلافاً لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه مما يعيبه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك بأن دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - دعوى استحقاق ما لا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية، ولذا فإنه يتعين على المحكمة عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه والقضاء فيها في حدود ما يثبت لديها من هذه الملكية، يستوي في ذلك أن تكون ملكيته قد تعلقت بعقار محدد مفرز أو بحصة شائعة في هذا العقار. ولما كان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين قد أقاما الدعوى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 15/11/1969 المتضمن بيع مورثي المطعون من الثالث إلى الأخيرة والمطعون ضدها الرابعة في الطعن السابق لهما حصة مفرزة مساحتها 14 قيراط من أرض الوقف المنتهي الشائعة، وثبت من تقرير الخبير المنتدب أن حصة الباعين مقدراها 8 قيراطاً و 22 سهماً من الأرض المبيعة، ولم يجز بقية الشركاء المشاعين هذا البيع الذي قضي بصحته ونفاذه ابتدائياً، فمن ثم فإن قضاء الحكم المطعون فيه استناداً إلى ذلك بصحة ونفاذ عقد البيع محل النزاع في حدود المقدار الذي كان يمتلكه الباعون فقط وعدم نفاذه فيما يجاوزه لعدم إجازته من بقية الشركاء في الملكية الشائعة يكون موافقاً لصحيح حكم القانون، ويكون النعي عليه في هذا الصدد على غير أساس. ولا يجوز للطاعنين

التحدي لأول مرة أمام محكمة النقض بأن الباعين لهم يمتلكون أراضي أخرى باعتباره دفاعاً موضوعياً لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع.

وحيث إن حاصل النعي بالسبب الثاني أن الحكم المطعون فيه أهدر حق الطاعنين بالنظر إلى القواعد المقررة لبطلان العقود وصحتها والتي لا تحول دون القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع محل النزاع. وحيث إن هذا السبب لا يبين منه العيب الذي يعزوه الطاعنان إلى الحكم المطعون فيه على وجه محدد تحديداً واضحاً كاشفاً عن المقصود منه كشفاً وافياً نافياً عنه الغموض والجهالة فإنه يكون مجهلاً وغير مقبول.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

**وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية الأصلية.**  
**تخلف ذلك. أثر نص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946. خلوه مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ. مؤداه. انتقال ملكية العقار إلى المشتري بتسجيل عقد شرائه ولو نسب إليه التدليس أو التواطؤ مع البائع. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 40 - ص 835

جلسة 23 من مارس سنة 1989

برئاسة السيد المستشار/ إبراهيم زغو نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمد العفيفي، عادل نصار نائبي رئيس المحكمة، لطفي عبد العزيز وإبراهيم بركات.

(146)

الطعن رقم 363 لسنة 54 القضائية

- (1) حكم "حجية الحكم".  
قوة الأمر المقضي. مناطها.
- (2) شهر عقاري. تسجيل. ملكية. بيع.

وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية الأصلية. تخلف ذلك. أثر نص المادة التاسعة من

قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946. خلوه مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ. مؤداه. انتقال ملكية العقار إلى المشتري بتسجيل عقد شرائه ولو نسب إليه التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله.

(3) دعوى "بعض أنواع الدعاوى" صورية. التزام. عقد.

الطعن بالصورية. ماهيته. عدم قيام العقد أصلاً في نية عاقيه. التواطؤ. وروده في نطاق الدعوى البوليصية لا يفيد الصورية ولا يمنع من جديد التعاقد وقيام الرغبة في إحداث آثاره القانونية. وجوب إبداء الطعن بالصورية قبل التمسك بالغش أو التواطؤ. جواز الجمع بينهما متى كان الدائن يهدف بهما إلى عدم نفاذ تصرف المدين في حقه.

1- المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحكم السابق لا يجوز قوة الأمر المقضي بالنسبة للدعوى اللاحقة إلا إذا اتحد الموضوع والسبب في كل من الدعويين فضلاً عن وحدة الخصوم.  
2- المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1941 على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية الأصلية ورتب على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير وإذ جاء هذا النص خلوه مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ فإن مفاد ذلك أن ملكية العقار تنتقل إلى المشتري بتسجيل عقد شرائه ولو نسب إليه التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله ومن ثم فإنه لا يقبل الاحتجاج على صاحب العقد المسجل الذي انتقلت إليه الملكية لا يسوء نية المتصرف ولا بالتواطؤ.

3- الطعن بالصورية يعنى عدم قيام العقد أصلاً في نية المتعاقدين أما القول بالتواطؤ أو الغش أو قصد الإضرار بالدائن وإن ورد في نطاق الدعوى البوليصية إلا أنه لا يفيد الصورية وغير مانع من جدية التعاقد ومن قام الرغبة في إحداث آثاره القانونية مما يقتضي البدء بالطعن بالصورية إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من إبداء الطعن معاً إذا كان الدائن يهدف بهما إلى عدم نفاذ تصرف المدين في حقه ويترتب على ذلك أنه لا يجوز للدائن أن يتمسك بصورية التصرف بعد أن كان قد تمسك في شأنه بالغش أو التواطؤ.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 2860 سنة 1981 مدني جنوب القاهرة الابتدائية على المطعون ضدهم وآخرين طالباً الحكم بمحو وشطب الإشهار رقم 7319 لسنة 1979 القاهرة لإمكان تسجيل الحكم الصادر في الاستئناف رقم 5455 لسنة 96 مدني استئناف القاهرة مع تسليم العين موضوع النزاع وقال بياناً لدعواه أنه قضى لصالحه في الاستئناف رقم 5455 لسنة 96 ق بصحة ونفاذ عقد بيع صادر له من المطعون ضدهما الأولين لقطعة أرض أنه لما كانا قد باعا ذات الأرض إلى المطعون ضدهما الثالثة بموجب عقد البيع المشهر برقم 7319 لسنة 1979 القاهرة فقد أقام الدعوى بطلباته آنفة البيان، وبتاريخ 18 / 2 / 1982 قضت المحكمة برفض الدعوى فاستأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 900 لسنة 100 ق مدني طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب، ينعى الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة حجية الأمر المقضي به ذلك أن الحكم الصادر في الاستئناف رقم 5455 لسنة 96 ق مدني استئناف القاهرة بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له أصبحت له حجية قبل المطعون ضدهما الأولين والمطعون ضدها الثالثة باعتبارها خلفاً خاصاً وما كان يجوز للحكم المطعون فيه أن يهدر حجيته بل كان يتعين عليه ألا يعتد بالمحرر المسجل موضوع الدعوى احتراماً لحجية ذلك الحكم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن الحكم السابق لا يحوز قوة المقضي بالنسبة للدعوى اللاحقة إلا إذا اتحد الموضوع والسبب في كل من الدعويين فضلاً عن وحدة الخصوم، لما كان ذلك وكان البين من الحكم في الاستئناف رقم 5455 لسنة 96 ق مدني استئناف القاهرة الصادر لصالح الطاعن ضد المطعون ضدهما الأوليين هو عن صحة ونفاذ البيع المؤرخ 5 / 1 / 1977 وهو يختلف عن سبب وموضوع الحكم المطعون فيه الصادر لصالح المطعون ضدها الثالثة ومن ثم فإن التمسك بحجية الحكم السابق يضحى بلا سند قانوني صحيح ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالوجهين الأولين من السببين الثاني والثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقول أن عقد البيع المحرر بين المطعون ضدهم شابه الغش والتواطؤ للإضرار به وبحقوقه وأن التسجيل كان وليد ذلك فيكون باطلاً ولا يسري في حقه وأنه دلت على ذلك التواطؤ بعدة قرائن إلا أن الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر ولم يرد على القرائن التي ساقها بما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب.

وحيث عن هذا النعي غير سديد ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية الأصلية ورتب على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير وإذ جاء هذا النص خلواً مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو

تواطؤ فإن مفاد ذلك أن ملكية العقار تنتقل إلى المشتري بتسجيل عقد شرائه ولو نسب إليه التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله ومن ثم فإنه لا يقبل الاحتجاج على صاحب العقد المسجل الذي انتقلت إليه الملكية لا بسوء نية المتصرف ولا بالتواطؤ. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعي يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن يعنى بالوجه الثاني من السبب الثاني والثالث والسبب الرابع مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقول أنه لما كان الطعن على التصرف الصادر من المطعون ضدهما الأولين للمطعون ضدها الثالثة بالتواطؤ لا يمنع من الطعن عليه بالصورية وليس بينهما تعارض فإن الحكم المطعون فيه إذ رفض الطعن بصورية ذلك التصرف على سند من أنه يتعارض مع الطعن بالغش والتواطؤ وأن الطاعن لم يبين ما إذا كانت صورية مطلقة أم نسبية ولم يحقق دفاعه سالف الذكر بالرغم أنه دفاع جوهري فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن الطعن بالصورية يعني عدم قيام العقد أصلاً في نية المتعاقدين أما القول بالتواطؤ أو الغش أو قصد الإضرار بالدائن وإن ورد في نطاق الدعوى البوليصرية إلا أنه لا يفيد الصورية وغير مانع من جدية التعاقد، ومن قيام الرغبة في إحداث آثاره القانونية مما يقتضي البدء بالطعن بالصورية إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من إبداء الطعن معاً إذا كان الدائن يهدف بهما إلى عدم نفاذ تصرف المدين في حقه ويترتب على ذلك أنه لا يجوز للدائن أن يتمسك بصورية التصرف بعد أن كان قد تمسك في شأنه بالغش أو التواطؤ ولما كان الواقع في الدعوى أن الطاعن لم يتمسك بصورية عقد البيع المشهر برقم 7319 لسنة 1979 القاهرة أمام محكمة أول درجة وإنما ساق عدة قرائن تتم عن التواطؤ بين المطعون ضدهما الأولين والمطعون ضدها الثالثة وكان هذا لا يعني التمسك على نحو جازم قاطع بصورية هذا العقد وإذ قضت محكمة أول درجة برفض طلبه المؤسس على التواطؤ أو الغش فلا يجوز له به ذلك أن يطعن على ذلك العقد بالصورية ولا على الحكم المطعون فيه إن هو التفتت عن هذا الدفاع فيكون النعي على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

**النص في القانون 230 لسنة 1951 على بناء منازل تمنح دون مقابل لأصحاب المسكن التي هدمت بكفر أحمد عبده بمدينة السويس لا يترتب عليه بذاته انتقال الملكية إليهم. مؤدي ذلك لزوم تسجيل التصرف باسم من منح إليه المسكن. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 40 - ص 338

## جلسة 29 من يناير سنة 1989

برئاسة السيد المستشار / جرجس اسحق نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمد فتحي الجمهودي نائب رئيس المحكمة، السيد السنباطي، إبراهيم الطويلة وأنور العاصي.

(65)

الطعن رقم 2199 لسنة 55 القضائية

(1، 2) ملكية "انتقال الملكية" أثر التسجيل. تسجيل. بيع "نقل الملكية" - شهر عقاري.

(1) الملكية في المواد العقارية عدم انتقالها سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل. مؤدى عدم التسجيل بقاء الملكية على ذمة المتصرف م 9 ق 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري.  
(2) النص في القانون 230 لسنة 1951 على بناء منازل تمنح دون مقابل لأصحاب المسكن التي هدمت بكفر أحمد عبده بمدينة السويس. لا يترتب عليه بذاته انتقال الملكية إليهم. مؤدى ذلك لزوم تسجيل التصرف باسم من منح إليه المسكن.

1 - مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن الملكية في المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف ولا يكون للمتصرف إليه في الفترة من تاريخ التعاقد إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل في الملكية دون أي حق فيها.

2 - لما كان القانون رقم 230 لسنة 1951 ينص على أن "يفتح في ميزانية السنة الحالية 1951 - 1952..... اعتماد إضافي قدرة 150000 جنيه لبناء منازل تمنح بدون مقابل لأصحاب المساكن التي هدمت بكفر أحمد عبده بمدينة السويس.

ويؤخذ هذا الاعتماد الإضافي من وفور الميزانية العامة" وكان هذا القانون لا يتضمن خروجاً عن الأصل العام الذي يقضي بعدم انتقال الملكية في المواد العقارية إلا بالتسجيل فإن مجرد النص في ذلك القانون على منح المنازل بدون مقابل لبعض الأشخاص لا يترتب عليه بذاته انتقال الملكية إليهم وإنما يتعين لانتقال الملكية أن يتم تسجيل التصرف باسم من منح إليه المسكن وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة الدولة باعتبارها المالكة الأصلية لعقار النزاع. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن عقار النزاع مملوك للدولة وأن الملكية لم تنتقل بعد للبائعين ورتب على ذلك رفض الدعوى فإنه يكون قد التزم صحيح القانون.

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا الدعوى رقم 482 لسنة 1979 مدني السويس الابتدائية ضد المطعون عليهم الثلاثة الأول بطلب الحكم لهم - في مواجهة المطعون عليه الأخير - بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ 25/11/1966، وقالوا بياناً لذلك أن المطعون عليهم الثلاثة الأول باعوا إلى مورثهم ثلثي أرض وبناء المنزل المبين بالصحيفة لقاء ثمن قدره 400 جنيه، وقد آلت الملكية إلى البائعين بموجب القانون رقم 230 لسنة 1951 الصادر بمنح منازل بدون مقابل لأصحاب المساكن التي هدمت بكفر أحمد عبده بمدينة السويس، وإذ تعذر عليهم تسجيل عقد البيع فقد أقاموا الدعوى بطلباتهم سالفة البيان، وبتاريخ 23/3/1980 حكمت المحكمة بصحة ونفاذ العقد. استأنف المطعون عليه الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسماعيلية "مأمورية السويس" بالاستئناف رقم 98 سنة 3 ق، وبتاريخ 16/12/1982 حكمت المحكمة بنذب مكتب خبراء وزارة العدل بالإسماعيلية لبيان مالك عقار النزاع وسند ملكيته، وبعد أن قدم الخبير تقريريه حكمت المحكمة بتاريخ 19/5/1985 بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي بها الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، وفي بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع أن عين النزاع قد آلت ملكيتها للمطعون عليهم الثلاثة الأول بالقانون رقم 230 لسنة 1951 باعتبارهم من ساكني كفر أحمد عبده الذين هدمت مساكنهم إبان الاحتلال إلا أن الحكم التقت عن الرد على هذا الدفاع واعتبر العقار لا يزال على ملك الدولة استناداً إلى ما تضمنته سجلات مصلحة الأملاك من أن البائعين مستأجرين له ولم تنتقل إليهم ملكيته رغم أن هذه السجلات لم تعد لإثبات الملكية كما أنهم لا يحتاجون بما دون فيها بحكم تبعيتها للمطعون عليه الأخير بما يعيب الحكم ويوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن الملكية في المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف ولا يكون للمتصرف إليه في الفترة من تاريخ التعاقد إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل في الملكية دون أي حق فيها، لما كان ذلك وكان القانون رقم 230 لسنة 1951 ينص على أن "يفتح في ميزانية السنة المالية 1951 - 1952 .... اعتماد إضافي قدره 150000 جنيه لبناء منازل تمنح بدون مقابل لأصحاب المساكن التي هدمت بكفر أحمد عبده بمدينة السويس ويؤخذ هذا الاعتماد الإضافي من وفور الميزانية العامة" وكان هذا القانون لا يتضمن خروجاً على الأصل العام الذي يقضي بعدم انتقال الملكية في المواد العقارية إلا بالتسجيل فإن مجرد النص في ذلك القانون على منح المنازل بدون مقابل لبعض الأشخاص لا يترتب عليه

بذاته انتقال الملكية إليهم وإنما يتعين لانتقال الملكية أن يتم تسجيل التصرف باسم من منح إليه المسكن وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة الدولة باعتبارها المالكة الأصلية لعقار النزاع. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على أن عقار النزاع مملوك للدولة وأن الملكية لم تنتقل بعد للبائعين ورتب على ذلك رفض الدعوى فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي على غير أساس.

## **الملكية في المواد العقارية عدم انتقالها سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل. مؤدى عدم التسجيل بقاء الملكية على ذمة المتصرف م 9 ق 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 40 - ص 338

جلسة 29 من يناير سنة 1989

برئاسة السيد المستشار/ جرجس اسحق نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمد فتحي الجمهودي نائب رئيس المحكمة، السيد السنباطي، إبراهيم الطويلة وأنور العاصي.

(65)

الطعن رقم 2199 لسنة 55 القضائية

(1، 2) ملكية "انتقال الملكية" أثر التسجيل. تسجيل. بيع "نقل الملكية" - شهر عقاري.

(1) الملكية في المواد العقارية عدم انتقالها سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل. مؤدى عدم التسجيل بقاء الملكية على ذمة المتصرف م 9 ق 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري.  
(2) النص في القانون 230 لسنة 1951 على بناء منازل تمنح دون مقابل لأصحاب المسكن التي هدمت بكفر أحمد عبده بمدينة السويس. لا يترتب عليه بذاته انتقال الملكية إليهم. مؤدى ذلك لزوم تسجيل التصرف باسم من منح إليه المسكن.

1 - مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن الملكية في المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف ولا يكون للمتصرف إليه في الفترة من تاريخ التعاقد إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل في الملكية دون أي حق فيها.

2 - لما كان القانون رقم 230 لسنة 1951 ينص على أن "يفتح في ميزانية السنة الحالية 1951 -



1952..... اعتماد إضافي قدرة 150000 جنيه لبناء منازل تمنح بدون مقابل لأصحاب المساكن التي هدمت بكفر أحمد عبده بمدينة السويس.

ويؤخذ هذا الاعتماد الإضافي من وفور الميزانية العامة" وكان هذا القانون لا يتضمن خروجاً عن الأصل العام الذي يقضي بعدم انتقال الملكية في المواد العقارية إلا بالتسجيل فإن مجرد النص في ذلك القانون على منح المنازل بدون مقابل لبعض الأشخاص لا يترتب عليه بذاته انتقال الملكية إليهم وإنما يتعين لانتقال الملكية أن يتم تسجيل التصرف باسم من منح إليه المسكن وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة الدولة باعتبارها المالكة الأصلية لعقار النزاع. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن عقار النزاع مملوك للدولة وأن الملكية لم تنتقل بعد للبائعين ورتب على ذلك رفض الدعوى فإنه يكون قد التزم صحيح القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا الدعوى رقم 482 لسنة 1979 مدني السويس الابتدائية ضد المطعون عليهم الثلاثة الأول بطلب الحكم لهم - في مواجهة المطعون عليه الأخير - بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ 25 / 11 / 1966، وقالوا بياناً لذلك أن المطعون عليهم الثلاثة الأول باعوا إلى مورثهم ثلثي أرض وبناء المنزل المبين بالصحيفة لقاء ثمن قدره 400 جنيه، وقد آلت الملكية إلى البائعين بموجب القانون رقم 230 لسنة 1951 الصادر بمنح منازل بدون مقابل لأصحاب المساكن التي هدمت بكفر أحمد عبده بمدينة السويس، وإذ تعذر عليهم تسجيل عقد البيع فقد أقاموا الدعوى بطلاباتهم سألقة البيان، وبتاريخ 23 / 3 / 1980 حكمت المحكمة بصحة ونفاذ العقد. استأنف المطعون عليه الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسماعيلية "مأمورية السويس" بالاستئناف رقم 98 سنة 3 ق، وبتاريخ 16 / 12 / 1982 حكمت المحكمة بندب مكتب خبراء وزارة العدل بالإسماعيلية لبيان مالك عقار النزاع وسند ملكيته، وبعد أن قدم الخبير تقريره حكمت المحكمة بتاريخ 19 / 5 / 1985 بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أُقيم على ثلاثة أسباب ينعي بها الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، وفي بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع أن عين النزاع قد آلت ملكيتها للمطعون عليهم الثلاثة الأول بالقانون رقم 230 لسنة 1951 باعتبارهم من ساكني كفر أحمد عبده الذين هدمت مساكنهم إبان الاحتلال إلا أن الحكم التقت عن الرد على هذا الدفاع واعتبر العقار لا يزال على ملك

الدولة استناداً إلى ما تضمنته سجلات مصلحة الأملاك من أن البائعين مستأجرين له ولم تنتقل إليهم ملكيته رغم أن هذه السجلات لم تعد لإثبات الملكية كما أنهم لا يحتاجون بما دون فيها بحكم تبعيتها للمطعون عليه الأخير بما يعيب الحكم ويوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن الملكية في المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف ولا يكون للمتصرف إليه في الفترة من تاريخ التعاقد إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل في الملكية دون أي حق فيها، لما كان ذلك وكان القانون رقم 230 لسنة 1951 ينص على أن "يفتح في ميزانية السنة المالية 1951 - 1952.... اعتماد إضافي قدره 150000 جنيه لبناء منازل تمنح بدون مقابل لأصحاب المساكن التي هدمت بكفر أحمد عبده بمدينة السويس ويؤخذ هذا الاعتماد الإضافي من وفور الميزانية العامة" وكان هذا القانون لا يتضمن خروجاً على الأصل العام الذي يقضي بعدم انتقال الملكية في المواد العقارية إلا بالتسجيل فإن مجرد النص في ذلك القانون على منح المنازل بدون مقابل لبعض الأشخاص لا يترتب عليه بذاته انتقال الملكية إليهم وإنما يتعين لانتقال الملكية أن يتم تسجيل التصرف باسم من منح إليه المسكن وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة الدولة باعتبارها المالكة الأصلية لعقار النزاع. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على أن عقار النزاع مملوك للدولة وأن الملكية لم تنتقل بعد للبائعين ورتب على ذلك رفض الدعوى فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي على غير أساس.

## شهر حق الإرث. ليس شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية للورثة. عدم الشهر. جزاؤه منع شهر تصرف الوارث دون منع التصرف ذاته. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 39 - ص 1311

جلسة 15 من ديسمبر سنة 1988

برئاسة السيد المستشار/ درويش عبد المجيد - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمد عبد المنعم حافظ نائب رئيس المحكمة، د. رفعت عبد المجيد، محمد خيرى الجندي وعبد العال السمان.

(223)

الطعن رقم 746 لسنة 55 القضائية

(1) إرث. ملكية. شهر عقاري.

شهر حق الإرث. ليس شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية للورثة. عدم الشهر. جزاؤه منع شهر تصرف

الوارث دون منع التصرف ذاته.

(2، 3) قسمة "قسمة المال الشائع" "القسمة غير المسجلة". شهر عقاري. شيوع. تسجيل. ملكية. بيع.

(2) قسمة المال الشائع. أثرها.

(3) القسمة غير المسجلة. أثرها. اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالاً ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه. عدم الاحتجاج بهذه الملكية على الغير إلا إذا سجلت القسمة. المقصور بالغير في حكم المادة 10 من قانون تنظيم الشهر العقاري.

(4) محكمة الموضوع "مسائل الواقع". مرض الموت.

محكمة الموضوع. سلطتها في استخلاص ثبوت مرض الموت أو انتفاؤه. شرطه.

(5) إثبات "عبء الإثبات". محكمة الموضوع.

الاحتجاج بمستند مقدم في دعوى أخرى غير منضمة. لا يغني الخصم عن تقديمه. ولو كانت الدعوى الأخرى مرددة بين نفس الخصوم ومنظورة في نفس الجلسة المحددة لنظر الدعوى المحتج به فيها.

1- مؤدى نص الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة عشرة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يجعل شهر حق الإرث شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة حتى لا تبقى هذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الإرث وإنما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث إلى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة، واكتفى المشرع في مقام بيان الجزاء على عدم شهر حق الإرث بمنع شهر أي تصرف يصدر من الوارث في أي عقار من عقارات التركة دون منع التصرف ذاته.

2- يترتب على قسمة المال الشائع إفراز حصة الشريك في الشيوع بأثر كاشف للحق غير منشئ له وفق ما تقرره المادة 843 من التقنين المدني فيعتبر المتقاسم مالاً للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك على الشيوع ولا يملك غيرها من بقية الحصص.

3- تسجيل القسمة غير لازم في العلاقة بين المتقاسمين وفقاً لما تقضي به المادة العاشرة من قانون تنظيم الشهر العقاري إذ يعتبر كل متقاسم في علاقته بزملائه المتقاسمين الآخرين مالاً ملكية مفرزة لنصيبه بالقسمة ولو لم تسجل، إلا أن هذه القسمة التي لم تسجل لا يحتج بها على الغير وهو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة.

4- ثبوت مرض الموت أو انتفاؤه هو من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع من الأوراق المطروحة على بساط البحث في الدعوى متى كان استخلاصه سائغاً.

5- لا يغني الخصم عن تقديم المستند إشارته إلى تقديمه في دعوى أخرى غير منضمة ولو كانت مرددة بين نفس الخصوم ومنظورة في نفس الجلسة المحددة لنظر الدعوى المحتج به فيها.

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم 4269 سنة 1979 مدني المنصورة الابتدائية على المطعون ضدهم طالباً الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ الأول من مايو سنة 1978، وقال بياناً لها أن مورث هؤلاء الخضوع باع له بهذا العقد أرضاً زراعية مبينة بالصحيفة لقاء ثمن مقداره 2687 جنيهاً و 500 مليم قبضه البائع وإذ لم ينفذ هو ومن بعده ورثته التزام نقل ملكية العقار المبيع إليه فقد أقام الدعوى ليحكم له بطلباته، دفع الطاعنون بجهالتهم توقيع مورثهم على عقد البيع سند الدعوى، فأحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ونفي صحة التوقيع على العقد وبعد أن استمعت إلى شهود الطرفين قضت بتاريخ 28 من نوفمبر سنة 1982 برفض الدفع بالجهالة وبصحة المحرر، ثم حكمت بتاريخ 29 من يناير سنة 1984 بالطلبات. استأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة استئناف المنصورة بالاستئناف رقم 281 سنة 36 قضائية طالبين إلغاءه هو والحكم السابق عليه الصادر بتاريخ 28 من نوفمبر سنة 1982 والقضاء برفض الدعوى، وبتاريخ 3 من يناير سنة 1985 قضت المحكمة برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن الطعن أقيم على سببين يعني الطاعنون بالأول منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيانه يقولون أنهم دفعوا أمام محكمة الموضوع بدرجتها بعدم قبول الدعوى استناداً إلى أن القدر المبيع قد اختص به البائع بموجب عقد قسمة غير مشهر لا ينقل الملكية، غير أن الحكم المطعون فيه أيد الحكم الابتدائي القاضي برفض الدفع وبقبول الدعوى تأسيساً على أن سند ملكية البائع هو الميراث الذي يصلح بذاته سبباً وسنداً للملكية في حين أن البائع لم يشهر حق الإرث ولم يسجل القسمة التي أفرزت اختصاصه بالمبيع فيكون غير مالك ويتعذر عليه هو وورثته من بعده تنفيذ الالتزام بنقل ملكية القدر المبيع إلى المشتري مما يجعل الدعوى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع غير مقبولة. وإذ قضى الحكم على خلاف ذلك فإنه يكون معيباً مستوجباً نفضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك بأن مؤدى نص الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة عشرة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يجعل شهر حق الإرث شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة حتى لا تبقى هذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الإرث وإنما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث إلى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة، واكتفى المشرع في مقام بيان الجزاء على عدم شهر حق الإرث بمنع شهر أي تصرف يصدر من الوارث في أي عقار من عقارات التركة دون منع التصرف ذاته، لما كان ذلك وكانت قسمة المال الشائع يترتب عليها إفراز حصة الشريك في الشيوع بأثر كاشف للحق غير منشئ له وفق ما تقرره المادة 843 من التقنين المدني فيعتبر المتقاسم مالاً للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك على الشيوع ولا يملك غيرها في

بقية الحصص، وكان تسجيل القسمة غير لازم في العلاقة بين - المتقاسمين وفقاً لما تقضي به المادة العاشرة من قانون تنظيم الشهر العقاري إذ يعتبر كل متقاسم في علاقته بزملائه المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة لنصيبه بالقسمة ولو لم يسجل، على خلاف الغير الذي تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة فإنه لا يحتج عليه بها، لما كان ما تقدم وكان الثابت بالأوراق أن مورث الطاعنين البائع للمطعون ضده الأول قد تملك القدر المبيع بطريق الميراث سائعاً ثم اختص به مفرزاً بموجب عقد قسمة أبرم بينه وبين باقي الورثة، فإنه يعتبر مالكا له ملكية مفرزة منذ أن تملك على الشيوع ويحتج بهذه القسمة على ورثته الطاعنين ولو لم يسجل، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى أن البائع يعتبر مالكا للمبيع بطريق الميراث وأن ذلك يصلح بذاته سبباً لملكيته فإنه لا يكون قد أخطأ من تطبيق القانون ويكون النعي عيه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع، وفي بيانه يقولون أنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بأن العقد محل النزاع قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت وقصد به التبرع فتسري عليه أحكام الوصية طبقاً لما تقضي به المادة 916 من القانون المدني واستدلوا على ذلك بتذاكر طبية مقدمة في استئناف آخر منظور في نفس الجلسة التي نظر فيها النزاع الراهن وطلبوا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات مدعاهم، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يجبههم إلى طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق وأطرح دفاعهم دون أن يمحص ما قدم في الاستئناف الآخر من مستندات تؤيد هذا الدفاع الأمر الذي يعيب الحكم بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك بأنه يبين من الحكم المطعون فيه أنه نفى قيام حالة مرض الموت لدى المورث - المتصرف - استناداً إلى ما ثبت بالأوراق من أن المورث المذكور قصد مقر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة في تاريخ لاحق لإبرام عقد البيع محل النزاع وأقر أمام مديرها بصور البيع منه وبرغبته في نقل حيازة الأطنان المبيعة من اسمه إلى اسم المشتري المطعون ضده الأول وإلى أن الطاعنين لم يبينوا كنه المرض الذي يدعون بأنه مرض موت ولم يقدموا أوراقاً تشير إلى علاجه من مرض سبق موته، لما كان ذلك وكان ثبوت مرض الموت أو انتفاؤه هو من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع من الأوراق المطروحة على بساط البحث في الدعوى متى كان استخلاصه سائعاً وكان لا يغني الخصم عن تقديم المستند إشارته إلى تقديمه في دعوى أخرى غير منضمة ولو كانت مرددة بين نفس الخصوم ومنظورة في نفس الجلسة المحددة لنظر الدعوى المحتج به فيها، وإذ كان الطاعنون لم يقدموا أية شهادات طبية في الدعوى الراهنة ولم يفصحوا في دفاعهم عن فحوى مرض المورث وقت صدور البيع والفترة التي استطل فيها هذا المرض وإنما ساقوا بشأنه دفاعاً مرسلأً مجهلاً، فلا على الحكم المطعون فيه إن لم يعتد بذلك الدفاع لعدم جديته ويكون ما انتهى إليه من نفى قيام حالة مرض الموت لدى المتصرف سائعاً كافياً لحمل قضائه، ولا تثريب عليه من بعد إن لم ير محلاً لإحالة الدعوى إلى التحقيق طالما وجد في عناصرها ما يكفي لتكوين عقيدته فيها، ومن ثم فإن النعي بهذا السبب يكون على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

# القسمة غير المسجلة. أثرها. اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 39 - ص 1311

جلسة 15 من ديسمبر سنة 1988

برئاسة السيد المستشار / درويش عبد المجيد - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين / محمد عبد المنعم حافظ نائب رئيس المحكمة، د. رفعت عبد المجيد، محمد خيرى الجندي وعبد العال السمان.

(223)

الطعن رقم 746 لسنة 55 القضائية

- (1) إرث. ملكية. شهر عقاري. شهر حق الإرث. ليس شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية للورثة. عدم الشهر. جزاؤه منع شهر تصرف الوارث دون منع التصرف ذاته.
- (2، 3) قسمة "قسمة المال الشائع" "القسمة غير المسجلة". شهر عقاري. شيوع. تسجيل. ملكية. بيع.
- (2) قسمة المال الشائع. أثرها.
- (3) القسمة غير المسجلة. أثرها. اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه. عدم الاحتجاج بهذه الملكية على الغير إلا إذا سجلت القسمة. المقصور بالغير في حكم المادة 10 من قانون تنظيم الشهر العقاري.
- (4) محكمة الموضوع "مسائل الواقع". مرض الموت.
- محكمة الموضوع. سلطتها في استخلاص ثبوت مرض الموت أو انتفاؤه. شرطه.
- (5) إثبات "عبء الإثبات". محكمة الموضوع.

الاحتجاج بمستند مقدم في دعوى أخرى غير منضمة. لا يغني الخصم عن تقديمه. ولو كانت الدعوى الأخرى مرددة بين نفس الخصوم ومنظورة في نفس الجلسة المحددة لنظر الدعوى المحتج به فيها.

1- مؤدى نص الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة عشرة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يجعل شهر حق الإرث شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة حتى لا تبقى هذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الإرث وإنما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث إلى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة، واكتفى المشرع في مقام بيان الجزاء على عدم شهر حق الإرث بمنع شهر أي تصرف يصدر من الوارث في أي عقار من عقارات التركة دون منع التصرف ذاته.

2- يترتب على قسمة المال الشائع إفراز حصة الشريك في الشيوع بأثر كاشف للحق غير منشئ له وفق ما تقرره المادة 843 من التقنين المدني فيعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك على الشيوع ولا يملك غيرها من بقية الحصص.

3- تسجيل القسمة غير لازم في العلاقة بين المتقاسمين وفقاً لما تقضي به المادة العاشرة من قانون تنظيم الشهر العقاري إذ يعتبر كل متقاسم في علاقته بزملائه المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة لنصيبه بالقسمة ولو لم تسجل، إلا أن هذه القسمة التي لم تسجل لا يحتج بها على الغير وهو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة.

4- ثبوت مرض الموت أو انتفاؤه هو من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع من الأوراق المطروحة على بساط البحث في الدعوى متى كان استخلاصه سائغاً.

5- لا يغني الخصم عن تقديم المستند إشارته إلى تقديمه في دعوى أخرى غير منضمة ولو كانت مرددة بين نفس الخصوم ومنظورة في نفس الجلسة المحددة لنظر الدعوى المحتج به فيها.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم 4269 سنة 1979 مدني المنصورة الابتدائية على المطعون ضدهم طالباً الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ الأول من مايو سنة 1978، وقال بياناً لها أن مورث هؤلاء الخسوع باع له بهذا العقد أرضاً زراعية مبينة بالصحيفة لقاء ثمن مقداره 2687 جنيهاً و 500 مليم قبضه البائع وإذ لم ينفذ هو ومن بعده ورثته التزام نقل ملكية العقار المبيع إليه فقد أقام الدعوى ليحكم له بطلباته، دفع الطاعنون بجهالتهم توقيع مورثهم على عقد البيع سند الدعوى، فأحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ونفي صحة التوقيع على العقد وبعد أن استمعت إلى شهود الطرفين قضت بتاريخ 28 من نوفمبر سنة 1982 برفض الدفع بالجهالة وبصحة المحرر، ثم حكمت بتاريخ 29 من يناير سنة 1984 بالطلبات. استأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة استئناف المنصورة بالاستئناف رقم 281 سنة 36 قضائية طالبين إلغاءه هو والحكم السابق عليه الصادر بتاريخ 28 من نوفمبر سنة 1982 والقضاء برفض الدعوى، وبتاريخ 3 من يناير سنة 1985 قضت المحكمة برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعنون بالأول منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق

القانون، وفي بيانه يقولون أنهم دفعوا أمام محكمة الموضوع بدرجتها بعدم قبول الدعوى استناداً إلى أن القدر المبيع قد اختص به البائع بموجب عقد قسمة غير مشهر لا ينقل الملكية، غير أن الحكم المطعون فيه أيد الحكم الابتدائي القاضي برفض الدفع وبقبول الدعوى تأسيساً على أن سند ملكية البائع هو الميراث الذي يصلح بذاته سبباً وسنداً للملكية في حين أن البائع لم يشهر حق الإرث ولم يسجل القسمة التي أفرزت اختصاصه بالمبيع فيكون غير مالك ويتعذر عليه هو وورثته من بعده تنفيذ الالتزام بنقل ملكية القدر المبيع إلى المشتري مما يجعل الدعوى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع غير مقبولة. وإذ قضى الحكم على خلاف ذلك فإنه يكون معيباً مستوجباً نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك بأن مؤدى نص الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة عشرة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يجعل شهر حق الإرث شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة حتى لا تبقى هذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الإرث وإنما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث إلى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة، واكتفى المشرع في مقام بيان الجزاء على عدم شهر حق الإرث بمنع شهر أي تصرف يصدر من الوارث في أي عقار من عقارات التركة دون منع التصرف ذاته، لما كان ذلك وكانت قسمة المال الشائع يترتب عليها إفراز حصة الشريك في الشيوع بأثر كاشف للحق غير منشئ له وفق ما تقرره المادة 843 من التقنين المدني فيعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك على الشيوع ولا يملك غيرها في بقية الحصص، وكان تسجيل القسمة غير لازم في العلاقة بين - المتقاسمين وفقاً لما تقضي به المادة العاشرة من قانون تنظيم الشهر العقاري إذ يعتبر كل متقاسم في علاقته بزملائه المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة لنصيبه بالقسمة ولو لم يسجل، على خلاف الغير الذي تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة فإنه لا يحتج عليه بها، لما كان ما تقدم وكان الثابت بالأوراق أن مورث الطاعنين البائع للمطعون ضده الأول قد تملك القدر المبيع بطريق الميراث شائعاً ثم اختص به مفرزاً بموجب عقد قسمة أبرم بينه وبين باقي الورثة، فإنه يعتبر مالكا له ملكية مفرزة منذ أن تملك على الشيوع ويحتج بهذه القسمة على ورثته الطاعنين ولو لم تسجل، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى أن البائع يعتبر مالكا للمبيع بطريق الميراث وأن ذلك يصلح بذاته سبباً لملكيته فإنه لا يكون قد أخطأ من تطبيق القانون ويكون النعي عيه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع، وفي بيانه يقولون أنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بأن العقد محل النزاع قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت وقصد به التبرع فتسري عليه أحكام الوصية طبقاً لما تقضي به المادة 916 من القانون المدني واستدلوا على ذلك بتذاكر طبية مقدمة في استئناف آخر منظور في نفس الجلسة التي نظر فيها النزاع الراهن وطلبوا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات مدعاهم، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يجبه إلى طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق وأطرح دفاعهم دون أن يمحص ما قدم في الاستئناف الآخر من مستندات تؤيد هذا الدفاع الأمر الذي يعيب الحكم بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك بأنه يبين من الحكم المطعون فيه أنه نفى قيام حالة مرض الموت لدى المورث - المتصرف - استناداً إلى ما ثبت بالأوراق من أن المورث المذكور قصد مقر الجمعية التعاونية



الزارعة المختصة في تاريخ لاحق لإبرام عقد البيع محل النزاع وأقر أمام مديرها بصدور البيع منه وبرغبته في نقل حيازة الأطنان المبيعة من اسمه إلى اسم المشتري المطعون ضده الأول وإلى أن الطاعنين لم يبينوا كنه المرض الذي يدعون بأنه مرض موت ولم يقدموا أوراقاً تشير إلى علاجه من مرض سبق موته، لما كان ذلك وكان ثبوت مرض الموت أو انتفاؤه هو من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع من الأوراق المطروحة على بساط البحث في الدعوى متى كان استخلاصه سائغاً وكان لا يغني الخصم عن تقديم المستند إشارته إلى تقديمه في دعوى أخرى غير منضمة ولو كانت مرددة بين نفس الخصوم ومنظورة في نفس الجلسة المحددة لنظر الدعوى المحتج به فيها، وإذ كان الطاعنون لم يقدموا أية شهادات طبية في الدعوى الراهنة ولم يفصحوا في دفاعهم عن فحوى مرض المورث وقت صدور البيع والفترة التي استطال فيها هذا المرض وإنما ساقوا بشأنه دفاعاً مرسلأً مجهلاً، فلا على الحكم المطعون فيه إن لم يعتد بذلك الدفاع لعدم جديته ويكون ما انتهى إليه من نفي قيام حالة مرض الموت لدى المتصرف سائغاً كافياً لحمل قضائه، ولا تثريب عليه من بعد إن لم ير محلاً لإحالة الدعوى إلى التحقيق طالما وجد في عناصرها ما يكفي لتكوين عقيدته فيها، ومن ثم فإن النعي بهذا السبب يكون على غير أساس.  
ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **الاختصاص المقرر للقاضي المستعجل بنظر الطلب الوقتي بمحو التأشير الهامشي في سجل المحررات واجبة الشهر المتضمنة الطعن في التصرفات موضوع تلك المحررات. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 39 - ص 571

جلسة 31 من مارس سنة 1988

برئاسة السيد المستشار/ درويش عبد المجيد - نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ د. رفعت عبد المجيد، محمد خيرى الجندي، أحمد أبو الحجاج و عبد المعين لطفي جمعه.

(113)

الطعن رقم 418 لسنة 52 القضائية

شهر عقاري. تسجيل. قضاء مستعجل. بيع. محكمة الموضوع.

الاختصاص المقرر للقاضي المستعجل بنظر الطلب الوقتي بمحو التأشير الهامشي في سجل المحررات واجبة الشهر المتضمنة الطعن في التصرفات موضوع تلك المحررات. لا يمنع من الالتجاء إلى محكمة

الموضوع في ذات الصدد وللفضل في أصل الحق "المواد 13، 15، 18 ق 114 لسنة 1946.

إذ كان مفاد نصوص المواد 13، 15، 18 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 أن الشارع بعد أن أوجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر ومنها حق الإرث بما يقدم ضدها من الدعاوى - ومنها دعوى صحة التعاقد - التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً أجاز لذي الشأن أن يطلب إلى القاضي المستعجل محو ذلك التأشير فيأمر به القاضي إذا تبين أن الدعوى التي تأثر بها لم ترفع إلا بغرض كيدي محض - فقد دل على أن طلب محو التأشير الهامشي وإن كان القاضي المستعجل يختص بنظره فيأمر بإجراء وقتي لا يعرض فيه للموضوع إلا أن ذلك لا يمنع ذا الشأن من أن يطرح منازعته الموضوعية في صدد محو التأشير على محكمة الموضوع فتفصل حينئذ في أصل الحق المتنازع عليه. لما كان الطاعنون قد أقاموا دعواهم الماثلة أمام محكمة الموضوع بطلب محو التأشير بدعوى صحة ونفاذ عقود البيع المرفوعة من فريق من المطعون ضدهم على فريق آخر منهم والوارد على تسجيل حق الطاعنين في الإرث على سند من أن هذا البيع قد تعلق بملك الغير لثبوت تملك مورثهم الأرض موضوع تلك الدعوى، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض الدعوى على ما اجترأه في أسبابه من عبارة أورد بها "..... وكانت المحكمة لم تتبين من الأوراق أن دعوى صحة التعاقد رقم..... والمسجلة صحيفتها برقم 51045 لسنة 1977 جيزة لم ترفع إلا لغرض كيدي محض - وإذ كان هذا الذي أقام عليه الحكم قضاءه يكشف عن أنه أخطأ فهم واقع النزاع المطروح في الدعوى وتكييفها الصحيح في القانون باعتبارها دعوى موضوعية استهدف بها الطاعنون محو التأشير بدعوى صحة التعاقد على ثبوت ملكيتهم للأرض محل التداعي دون الباعين في تلك الدعوى، وقد أدى به هذا الخطأ إلى حجب نفسه عن بحث المنازعة في الملكية التي هي قوام الفصل في الدعوى.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا على المطعون ضدهم الدعوى رقم 11789 لسنة 1981 مدني أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية طالبين الحكم بمحو التأشير بدعوى صحة ونفاذ عقد بيع رقم 5042 لسنة 1977 مدني كلي الجيزة المسجلة صحيفتها برقم 5145 لسنة 1977 جيزة والوارد على هامش تسجيل حق الإرث رقم 1364 لسنة 1979 جيزة، وقالوا بياناً لها أنهم يمتلكون عن طريق الميراث الأرض الفضاء المبينة بالصحيفة، ولدى قيامهم بإشهار حق الإرث تبين لهم التأشير بوجود دعوى صحة التعاقد السالفة الذكر والتي أقامها المطعون عليهم التسعة الأول على المطعون عليهم من العاشرة حتى الرابعة عشر بشأن بيع الفريق الأول منهم تلك الأرض للفريق الثاني، وإذا كانت تلك الدعوى قصد بها الكيد وكان الباعون لا يملكون شيئاً في الأرض موضوع التداعي فإن البيع يكون قد صدر عن غير مالك للمبيع لأن مورث الطاعنين هو الذي تملكها بموجب عقد البيع الصادر له من مالكيها الأصليين "المطعون عليه العاشر وآخر" المؤرخ 21 / 5 / 1945

والمصدق على التوقيعات فيه بمحكمة القيوم الجزئية الأهلية بالمحضر رقم 760 لسنة 1945 ثم ألت ملكيتها إليهم بالميراث، ولذا فقد أقاموا دعواهم ليحكم لهم بمطالبهم فيها. وبتاريخ 28 / 4 / 1981 قضت المحكمة بطلبات الطاعنين. استأنف المطعون عليهم التسعة الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 4546 لسنة 98 قضائية. وبتاريخ 22 / 12 / 1981 حكمت بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى. طعن الطاعنون على هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة المشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً

وحيث إن حاصل سببي الطعن أن الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبب، وفي بيان ذلك يقول الطاعنون أنهم أقاموا دعواهم أمام محكمة الموضوع على سند من أنهم يملكون بطريق الإرث الأرض موضوع الدعوى التي تملكها المورث بموجب عقد البيع الصادر من مالكيها السابقين المؤرخ 21 / 5 / 1945 والمصدق على التوقيعات فيه بمحكمة القيوم الجزئية بالمحضر رقم 760 لسنة 1945 فيكون العقد المتضمن بيع تلك الأرض والذي أقيمت بشأنه دعوى صحة التعاقد من فريق من المطعون ضدهم على فريق آخر وارداً على ملك الغير، وهو ما خلص إليه الحكم الابتدائي الذي قضى بإجابتهم إلى مطلبهم محو التأشير بصحيفة تلك الدعوى على هامش تسجيل حق الإرث وإذ لم يفتن الحكم الاستئنافي المطعون فيه إلى حقيقة النزاع المعروض في الدعوى والمؤسس على ملكية الطاعنين للأرض محل النزاع وقضى بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى على مجرد القول بخلو الأوراق من دليل على أن دعوى صحة التعاقد التي سجلت صحيفتها وتعلقت بهذه الأرض رفعت لغرض كيدي محض دون أن يعرض في قضائه لحسم النزاع على الملكية، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد ذلك بأن من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن قاضي الموضوع ملزم بإعطاء الدعوى وصفها الحق وإسباغ التكييف القانوني الصحيح عليها، ولما كان مفاد نصوص المواد 13، 15، 18 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 أن الشارع بعد أن أوجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر - ومنها حق الإرث - بما يقدم ضدها من الدعاوى ومنها دعوى صحة التعاقد - التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً، أجاز لذي الشأن أن يطلب إلى القاضي المستعجل محو ذلك التأشير فيأمر به القاضي إذا تبين أن الدعوى التي تأشر بها لم ترفع إلا بغرض كيدي محض - فقد دل على أن طلب محو التأشير الهامشي وإن كان القاضي المستعجل يختص بنظره فيأمر بإجراء وقتي لا يعرض فيه للموضوع إلا أن ذلك لا يمنع ذا الشأن من أن يطرح منازعته الموضوعية في صدد محو التأشير على محكمة الموضوع فتفصل حينئذ في أصل الحق المتنازع عليه - وإذ كان الطاعنون قد أقاموا دعواهم الماثلة أمام محكمة الموضوع بطلب التأشير بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع المرفوعة - من فريق من المطعون عليهم على فريق آخر منهم والوارد على تسجيل حق الطاعنين في الإرث على سند من أن هذا البيع قد تعلق بملك الغير لثبوت تملك مورثهم الأرض موضوع تلك الدعوى بموجب عقد بيع مسجل ثم ألت إليهم الملكية من بعده، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض الدعوى على ما اجتزأه في أسبابه من عبارة أورد بها "وحيث إنه لما كانت المادة 18 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري قد نصت في فقرتها الثانية على أن - للطرف ذي الشأن أن يطلب إلى القاضي محو التأشير أو التسجيل المشار إليه في المادة الخامسة عشر فيأمر به القاضي إذا تبين له أن الدعوى التي تأشر بها أو التي سجلت صحيفتها لم ترفع إلا لغرض كيدي محض، وكانت المحكمة لم تتبين من الأوراق أن دعوى صحة التعاقد رقم 5042 لسنة 1977 مدني كلي الجيزة والمسجلة

صحيفتها برقم 5145 لسنة 1977 جيزة والمقدمة صورتها الفوتوغرافية من المستأنفين أمام محكمة أول درجة لم ترفع إلا لغرض كيدي محض" - وإذ كان هذا الذي أقام عليه الحكم قضاءه يكشف عن أنه أخطأ فهم واقع النزاع المطروح في الدعوى وتكييفها الصحيح في القانون باعتبارها دعوى موضوعية استهدف بها الطاعنون محو التأشير بدعوى صحة التعاقد على أساس ثبوت ملكيتهم للأرض محل التداعي دون الباعين في تلك الدعوى، وقد أدى به هذا الخطأ إلى حجب نفسه عن بحث المنازعة في الملكية التي هي قوام الفصل في الدعوى، ومن ثم يكون الحكم فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون مشوباً بالقصور المبطل بما يوجب نقضه.

## **التأشير بمنطوق الحكم الصادر في دعوى إثبات التعاقد على هامش تسجيل صحيفتها. إجراء مستقل عن تسجيل الحكم الصادر في تلك الدعوى ولا يغني عنه في الاحتجاج به على الغير. م 16 ق 114 لسنة 1946. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 38 - ص 805

جلسة 10 من يونيه سنة 1987

برئاسة السيد المستشار/ سيد عبد الباقي نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ عبد المنصف هاشم نائب رئيس المحكمة، جمال الدين شلقاني، صلاح محمود عويس ومحمد رشاد مبروك.

(170)  
الطعن رقم 990 لسنة 53 القضائية

شهر عقاري. تسجيل. بيع "دعوى صحة التعاقد". قانون "سريان القانون من حيث الزمان".  
التأشير بمنطوق الحكم الصادر في دعوى إثبات التعاقد على هامش تسجيل صحيفتها. إجراء مستقل عن تسجيل الحكم الصادر في تلك الدعوى ولا يغني عنه في الاحتجاج به على الغير. م 16 ق 114 لسنة 1946. التعديل المستحدث بالقانون 35 لسنة 1976، أوجب تسجيل الحكم قبل التأشير بمنطوقه. عدم سريانه على الوقائع التي تمت قبل نفاذه في 23 / 3 / 1976.

المقرر طبقاً للمبادئ الدستورية المتعارف عليها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن أحكام القوانين لا تسري إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تتعطف أثارها على ما يقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وأن المشرع بعد أن بين في المادة 15 من القانون رقم 114 لسنة 46 بشأن الشهر العقاري والتوثيق الدعاوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعوى صحة التعاقد على حقوق عقارية، ضمن المادة 16 من ذات القانون حكماً مقتضاه أن يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالمادة

السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها، كما نصت المادة 17 من القانون المشار إليه على أنه "يترتب على تسجيل الدعوى المذكورة في المادة الخامسة عشر أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها" ومفاد ذلك أن التأشير بمنطوق الحكم الصادر في دعوى إثبات صحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفتها يعد إجراءً مستقلاً عن تسجيل الحكم الصادر في تلك الدعوى ولا يغني هذا التسجيل عن والتأشير المشار إليه للاحتجاج به على الغير ولا يتقيد هذا والتأشير بتسجيل الحكم ولئن كان المشرع لا اعتبارات يراها قد أضاف إلى نص المادة 16 المشار إليها فقرة جديدة بمقتضى القانون رقم 25 لسنة 76 نصت على أنه "ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام" إلا أن هذا الحكم لا يسري إلا على الوقائع التي حدثت بعد 23 / 3 / 1976 تاريخ نفاذ ذلك القانون أما الوقائع التي تمت قبل ذلك التاريخ فتبقى محكومة بنص المادة السادسة عشر قبل إضافة هذه الفقرة إليها وذلك إعمالاً للأثر الفوري المباشر للقانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم 1660 سنة 79 مدني الزقازيق الابتدائية ضد المطعون عليهم بطلب الحكم ببطلان التأشير الهامشي على صحيفة الدعوى رقم 741 سنة 1965 مدني كلي الزقازيق المشهورة برقم 4500 سنة 1965 شرقية ومحوه وما يترتب على ذلك من آثار. تأسيساً على أن المطعون عليه الثالث بصفته قام بتاريخ 11 / 6 / 1966 بإجراء التأشير الهامشي على هذه الصحيفة بالحكم الصادر في تلك الدعوى قبل تسجيل الحكم المؤشر به، على خلاف حكم المادة 16 من قانون الشهر العقاري المعدلة بالقانون رقم 25 لسنة 1976 مما يجعل هذا التأشير باطلاً ولا يعتد به وبتاريخ 23 / 12 / 1981، وبعد أن قدم الخبير الذي ندبته المحكمة تقريره، حكمت برفض الدعوى. استأنفت الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف المنصورة "مأمورية الزقازيق" بالاستئناف رقم 110 سنة 25 ق مدني. وبتاريخ 13 / 2 / 1983 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد تنعى به الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، ذلك أنه أقام قضاءه على أساس أن التأشير الهامشي محل النزاع تم إجراؤه قبل العمل بالقانون رقم 25 لسنة 76 الذي أضاف فقرة جديدة إلى نص المادة 16 من القانون رقم 114 لسنة 46 أوجب بمقتضاها أن يتم التأشير بعد تسجيل الحكم الصادر في الدعوى ورتب على ذلك عدم سريان حكم هذا النص على التأشير المشار إليه في حين أنه ليس مستحدثاً لأن مقتضى نصوص القانون رقم 114 لسنة 46 الذي تم التأشير في

ظله أن ملكية العقار لا تنتقل إلا بعد تسجيل التصرف أو الحكم الناقل لها وأن التأشير الهامشي مجرد إجراء تكميلي لتسجيل الحكم لا يغني عنه ومن ثم يجب أن يكون تالياً له وليس سابقاً عليه وهو ما قرره المشرع صراحة بنص الفقرة التي أضافها القانون رقم 25 لسنة 76 لنص المادة 16 المشار إليها. وحيث إن هذا النعي مردود، أن من المقرر طبقاً للمبادئ الدستورية المتعارف عليها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن أحكام القوانين لا تسري إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها، ولا تتعطف آثارها على ما يقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. وأن المشرع بعد أن بين في المادة 15 من القانون رقم 114 لسنة 46 بشأن الشهر العقاري والتوثيق، الدعاوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعوى صحة التعاقد على حقوق عقارية، ضمن المادة 16 من ذات القانون حكماً مقتضاه أن يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها كما نصت المادة 17 من القانون المشار إليه على أنه يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة في المادة الخامسة عشر أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينيه ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها. ومفاد ذلك أن التأشير بمنطوق الحكم الصادر في دعوى إثبات صحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفتها يعد إجراءً مستقلاً عن تسجيل الحكم الصادر في تلك الدعوى ولا يغني هذا التسجيل عن التأشير المشار إليه للاحتجاج به على الغير، ولا يتفيد هذا التأشير بتسجيل الحكم، ولئن كان المشرع - لاعتبارات يراها قد أضاف إلى نص المادة 16 المشار إليها فقرة جديدة بمقتضى القانون رقم 25 لسنة 76 نصت على أنه "ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام" إلا أن هذا الحكم لا يسري إلا على الوقائع التي حدثت بعد 23 / 3 / 1976 تاريخ نفاذ ذلك القانون. أما الوقائع التي تمت قبل ذلك التاريخ فتبقى محكومة بنص المادة السادسة عشر قبل إضافة هذه الفقرة إليها وذلك إعمالاً للأثر الفوري المباشر للقانون. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس. وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **حق الارتفاق. ماهيته. تكليف ينقل العقار المرتفق به لفائدة العقار المرتفق. عدم حرمان مالك العقار الخادم من مباشرة حقوقه على ملكه. شرطه. عدم المساس بحق الارتفاق . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 38 - ص 550

جلسة 8 من إبريل سنة 1987

برئاسة السيد المستشار / سيد عبد الباقي سيف نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد المنصف هاشم نائب رئيس المحكمة، محمد جمال الدين شلقاني، صلاح محمود عويس ومحمد رشاد مبروك.

(1) حكم "الطعن في الحكم: بالنقض". نقض "أسباب الطعن: النعي المجهل".

عدم بيان الطاعن العيب الذي يعزوه إلى الحكم بياناً كافياً نافياً عنه الجهالة وأثر ذلك العيب في قضائه. نعي مجهل غير مقبول.

(2) ملكية. ارتفاق. التزام. تعويض. تسجيل. شهر عقاري.

حق الارتفاق. ماهيته. تكليف ينقل العقار- المرتفق به لفائدة العقار المرتفق. عدم حرمان مالك العقار- الخادم من مباشرة حقوقه على ملكه. شرطه. عدم المساس بحق الارتفاق. مخالفة ذلك. أثره. التزامه بإعادة الحال إلى ما كانت عليه مع التعويض إن كان له مقتضى. طلب مالك العقار المرتفق بإبطال تصرف المالك في العقار المرتفق به أو محو تسجيله. غير جائز. المادتان 1015 و 1023 مدني.

1 - لما كان - الطاعن لم يبين بوجه النعي العيب الذي يعزوه إلى الحكم المطعون فيه بياناً كافياً نافياً للجهالة عنه، وأثر ذلك في قضاء الحكم، والنعي بأفوال مبهمة لا يبين منها على وجه التحديد الخطأ الذي ينسب للحكم المطعون فيه، فمن ثم يكون النعي مجهلاً غير مقبول.

2 - مفاد نص المادتين 1015، 1023 من القانون المدني، أن حق الارتفاق هو خدمة يؤديها العقار المرتفق به للعقار المرتفق فيحد من منفعة الأول ويجعله مثقلاً بتكليف لفائدة الثاني، ولا يترتب على ذلك حرمان مالك العقار الخادم من ملكه فيجوز له أن يباشر حقوقه عليه من استعمال واستغلال وتصرف، وكل ما يجب عليه هو ألا يمس في استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق، فإذا أدخل بهذا الالتزام، ألزم بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، وبالتعويض إن كان له مقتضى، ومؤدى ذلك أن تصرف المالك في العقار- المرتفق به يقع صحيحاً ولا يجوز لمالك العقار المرتفق طلب إبطاله أو محو تسجيله.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 677 لسنة 1980 مدني الفيوم الابتدائية ضد المطعون عليهم بطلب الحكم بمحو التسجيلات اللاحقة على التسجيل رقم 20 لسنة 1946 محكمة الفيوم الشرعية بتاريخ 31/12/1946 وإلغاء كافة الآثار المترتبة على تلك التسجيلات. بمقولة أنه بموجب عقد مشهر بذلك الرقم يمتلك قطعة أرض مقام عليها المنزل المبين بها ومقرر لها حق ارتفاق بالمرور على الشارع الواقع بالناحية الغربية منها ضمن الأرض المملوكة للمطعون عليه الأول، غير أن المطعون عليه الأول قسم هذه الأرض المرتفق بها وباعها للمطعون عليهما الثاني والثالث اللذين سجلاً عقديهما برقمي 250 سنة 1976، 950 سنة 1978 شهر عقاري الفيوم في تاريخ لاحق للتسجيل سالف

الإشارة سند إنشاء حق الارتفاق المشار إليه. بتاريخ 25 / 2 / 1982 وبعد أن قدم الخبير الذي ندبته المحكمة تقريره، حكمت برفض الدعوى. استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف بني سويف "مأمورية الفيوم" بالاستئناف رقم 261 سنة 18 ق مدني. بتاريخ 13 / 1 / 1983 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً. وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطاعن بالأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ذلك أنه أقام قضاءه على ما انتهى إليه تقرير الخبير رغم أن هذا التقرير جاء معيباً وقاصراً إذ أثبت قيام حق ارتفاق بالمرور لأرضه على الأرض التي كان يمتلكها المطعون عليه الأول وتصرف فيها بالبيع بعد تقسيمها، للمطعون عليهما الثاني والثالث، وذلك بمقتضى الحكم الصادر في الدعوى رقم 516 سنة 62 مدني بندر الفيوم ورغم ذلك اختلط عليه الأمر فلم يستطع التمييز بين حق ارتفاق بالمرور في شارع معين وحق ارتفاق بالمرور على قطعة من الأرض.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول. ذلك أن الطاعن لم يبين بوجه النعي العيب الذي يعزوه إلى الحكم المطعون فيه. بياناً كافياً نافياً للجهالة عنه وأثر ذلك في قضاء الحكم واكتفى بأقوال مبهمة لا يبين منها على وجه التحديد الخطأ الذي ينسب للحكم المطعون فيه، ومن ثم يكون النعي مجهلاً غير مقبول.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسببين الثاني والثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه. وفي بيان ذلك يقول إن الثابت من الأوراق أن سند إنشاء حق الارتفاق المقرر لأرضه على الأرض المملوكة للمطعون عليه الأول سجل في تاريخ سابق على تسجيل عقدي البيع الصادرين من ذلك الأخير للمطعون عليهما الثاني والثالث بعد تقسيم الأرض المرتفق بها، ومن ثم فإن تسجيل هذين العقدين يكون باطلاً ويحق له طلب محوه لأنه لا يجوز للمطعون عليه التصرف في العقار المرتفق به، إذا كان ذلك يشمل الجزء المقرر. عليه حق الارتفاق ولأن هذا الحق يتبع العقار في أي يد كان ويبقى على كل أجزاء العقار. بعد تجزيئه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

وحيث إن هذا النعي مردود. ذلك أن مفاد نص المادتين 1015، 1023 من القانون المدني، وأن حق الارتفاق هو خدمة يؤديها العقار المرتفق به للعقار المرتفق فيحد من منفعة الأول ويجعله مثقلاً بتكليف لفائدة الثاني ولا يترتب على ذلك حرمان مالك العقار الخادم من ملكه فيجوز له أن يباشر حقوقه عليه من استعمال واستغلال وتصرف وكل ما يجب عليه هو ألا يمس في استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق، فإذا أخل بهذا الالتزام، وألزم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، وبالتعويض إن كان له مقتضى، ومؤدى ذلك أن تصرف المالك في العقار المرتفق به يقع صحيحاً ولا يجوز لمالك العقار المرتفق طلب إبطاله أو محو تسجيله، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى صحيحاً إلى رفض طلب الطاعن محو تسجيل عقدي البيع اللذين باع المطعون عليه الأول بموجبهما الأرض المثقلة بحق ارتفاق لفائدة الأرض المملوكة الطاعن فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذين السببين في غير محله.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.



**متى كان موضوع الطعن صالح للفصل فيه، وكان قرار وزير الإصلاح الزراعي الصادر بإلغاء عقد تملك الشركة البائعة للمطعون ضده قد تم شهره بتاريخ 2 / 7 / 1959 فإن شهر محرز المطعون ضده يكون قد استحال من هذا التاريخ ومنه يبدأ تقادم حق المطعون ضده في استرداد الرسم.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 29 - ص 545

جلسة 22 من فبراير سنة 1978

برئاسة السيد المستشار / مصطفى كمال سليم نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: أحمد سيف الدين سابق، ومحمد عبد الخالق البغدادي، ومحمد عبد العزيز الجندي؛ وأمين أبو العلا.

(107)

الطعن رقم 662 لسنة 44 القضائية

(1) اختصاص "الاختصاص الولائي". قرار إداري.  
القرار الإداري. طلب إلغائه أو وقف تنفيذه أو التعويض عنه. خروجه من الاختصاص الولائي للمحاكم العادية. وجوب التزامها بآثاره دون تأويله ولو عرض النزاع بشأنه بصفة تبعية النزاع مما تختص به المحاكم.

(2) تقادم "التقادم المسقط". رسوم. شهر عقاري.  
تقادم الحق في استرداد صاحب الشأن لرسوم الشهر العقاري. بدؤه من تاريخ استحالة إجراء الشهر.

1 - تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها طبقاً للبندين الخامس والعاشر من المادة العاشرة من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون 47 سنة 1972 والمقابلين للمادتين 8 / 6، 9 من القانون 165 سنة 1955 بالفصل في الطلبات التي يقدمها الأفراد أو الهيئات بإلغاء القرارات الإدارية النهائية وبطلبات التعويض عن هذه القرارات سواء رفعت بصفة أصلية أو تبعية، وطبقاً للمادة 15 من القانون 46 سنة 1972 الخاص بالسلطة القضائية تخرج المنازعات الإدارية التي يختص بها مجلس الدولة من ولاية المحاكم ويكون لها طبقاً للمادة 17 من هذا القانون - دون أن تؤول الأمر الإداري أو توقف تنفيذه - أن تفصل في المنازعات المدنية والتجارية التي تقع بين الأفراد والحكومة أو الهيئات العامة بشأن عقار أو منقول عدا الحالات التي ينص فيها القانون على غير ذلك، ومؤدى هذه النصوص خروج القرارات الإدارية من اختصاص المحاكم أيماً كان الطلب أو النزاع المتعلق بالقرار الإداري سواء بإلغائه أو بوقف تنفيذه أو بطلب تعويض عما أصاب الأفراد من ضرر ناشئ عنه، وليس للمحاكم منذ العمل بقانون مجلس الدولة 165 لسنة 1955 أي اختصاص بالطلبات المتعلقة بالقرارات الإدارية ولو عرض هذا النزاع بصفة تبعية النزاع مما تختص

المحاكم به، كما لا تختص عند الفصل في المنازعات المدنية والتجارية البحتة التي تقع بين الأفراد والحكومة أو الهيئات العامة بتأويل الأمر الإداري، وليس لها أن توقف تنفيذه أو تتجاهله ولا تلتزم آثاره. وإذ كان البين من أسباب الحكم أنه قد تعرض بالتأويل ووقف التنفيذ للقرار الإداري السلبي الصادر من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي بعدم التصديق على قرار اللجنة القضائية الصادر في الاعتراض - المقام أمامها - وقضت بأنه غير مستند لصحيح حكم القانون، كما تعرض لقرار وزير الإصلاح الزراعي المشهور بتاريخ 1959 / 7 / 2 وما ترتب عليه من التأشير على هامش سند ملكية الشركة البائعة بزوال تلك الملكية وقرر أن هذا القرار نجم عن تطبيق خاطئ لهذا القانون من جانب الإصلاح الزراعي ولم يلتزم آثاره ومن ثم يكون قد تجاوز الولاية المحددة للمحاكم فيما ينشأ بين الأفراد وجهه الإدارة من منازعات وهي ولاية متعلقة بالنظام العام يجوز لأي خصم أن يتمسك بمخالفتها ولو لم يكن هو ذات جهة الإدارة التي عرض الحكم لقرارها بالتأويل وعدم التنفيذ، فإنه يتعين نقضه.

2 - متى كان موضوع الطعن صالح للفصل فيه، وكان قرار وزير الإصلاح الزراعي الصادر بإلغاء عقد تملك الشركة البائعة للمطعون ضده قد تم شهره بتاريخ 1959 / 7 / 2 فإن شهر محرر المطعون ضده يكون قد استحال من هذا التاريخ ومنه يبدأ تقادم حق المطعون ضده في استرداد الرسم. وإذ كان المطعون ضده لم يطالب مصلحة الشهر العقاري باسترداد الرسم إلا بتاريخ 1964 / 12 / 26 إنه يكون قد سقط بالتقادم طبقاً لنص المادة 377 / 2 من القانون المدني.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل في أن المطعون ضده أقام الدعوى 7909 سنة 1974 مدني كلي جنوب القاهرة على الطاعنين طالباً الحكم بإلزامهما بأن يرادا له مبلغ 559 ج و 300 مليم قيمة رسوم الشهر العقاري التي أداها عن عقد لم يتم شهره وأن يدفع له متضامنين ألفي جنيه تعويضاً على عدم إتمام الشهر وذلك أنه تأسيساً على أنه اشترى من شركة أراضي الشيخ فضل العقارية 73 فدان و 7 أسهم من طرح النهر بناحية ميت الخولي عبد الله مركز فارسكور وبعد البحث وتقرير صلاحية العقد للشهر وتقدير الرسوم بمبلغ 559 ج و 300 مليم أدى هذا الرسم إلى مأمورية توثيق السيدة في 1957 / 6 / 9 وتحرر العقد النهائي وقدمه مع محضر تسليمه الأراضي المبيعة إلى مكتب الشهر العقاري بدمياط لتسجيله فرده إليه في 1957 / 7 / 10 للحصول على إذن بالبيع من إدارة الاستيلاء بالهيئة العامة للإصلاح الزراعي فتقدم باعتراض أمام اللجنة القضائية قضى فيه لمصلحته ولكن مجلس إدارة الهيئة لم يصدق على هذا القرار وعاود السعي لدى مصلحة الشهر العقاري لتسجيل العقد فطلت على امتناعها حتى صدر القانون 100 سنة 1964 بإلغاء جميع التصرفات الخاصة بطرح البحر فطالب المصلحة برد الرسم فأبت، ودفعت المصلحة المدعى عليها بسقوط حق المدعى في المطالبة باسترداد الرسم بالتقادم طبقاً للمادة 377 / 2 من القانون المدني وذلك لمضي أكثر من ثلاث سنوات من تاريخ نشر

قرار وزير الإصلاح الزراعي بإلغاء سند ملكية الشركة البائعة له في 2 / 7 / 1959 باعتباره تاريخ علمه بحقه في استرداد الرسم لاستحالة تسجيل العقد، كما طلبت رفض الدعوى لأن استحالة التسجيل ترجع إلى خطئه. وبتاريخ 28 / 2 / 1971 قضت المحكمة برفض الدفع بالتقادم، ثم قضت في 26 / 6 / 1972 بإلزام الطاعنين متضامنين بأن يدفعوا للمطعون ضده 559 ج و 300 مليم ومصروفات هذا الشق من الدعوى. استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف 3899 سنة 89 قضائية القاهرة طالبين إلغاء ما قضى به من رد الرسوم والحكم برفض الدعوى في هذا الشق. وبتاريخ 14 / 4 / 1974 حكمت المحكمة بالتأييد فطعن الطاعنان بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة بالرأي طلبت فيها نقض الحكم وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفته لقواعد الاختصاص الولائي وقالوا شرحاً لذلك أن المطعون ضده ذكر أنه أقام الاعتراض 286 سنة 1957 أمام اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي متضرراً من عدم موافقة الإدارة الاستيلاء على التصرف وقضى لصالحه غير أن قرارها ليتم التصديق عليه من مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إعمالاً لأحكام القانون رقم 192 سنة 1958، كما أصدر السيد وزير الإصلاح الزراعي قراره المشهر بتاريخ 2 / 7 / 1959 بإلغاء عقد تملك الشركة البائعة للمطعون ضده وشطب تسجيله رقم 325 سنة 1956 ومؤدى هذا أنه صدر قرار إداري سلبي من مجلس إدارة الهيئة العليا للإصلاح الزراعي بعدم التصديق على قرار اللجنة القضائية كما صدر قرار إداري إيجابي بإلغاء عقد تملك الشركة وشطب تسجيله، ولما كان من المقرر قانوناً أنه يمتنع على المحاكم المدنية تأويل القرار الإداري أو إلغائه، ومن ثم لم يكن يجوز للحكم المطعون فيه أن يتعرض لهذين القرارين بالتأويل والقضاء بمخالفتهما للقانون ووصف مصلحة الشهر العقاري بالتقاعس في إجراء التسجيل رغم صدورهما، فقد استبعد الحكم تاريخ شهر قرار وزير الإصلاح الزراعي بإلغاء سند ملكية الشركة البائعة في 2 / 7 / 1959 كبدائية لسريان حق المطعون ضده في استرداد الرسم على أساس أن عدم تصديق الهيئة العامة للإصلاح الزراعي على قرار اللجنة القضائية بالهيئة الصادر للقانون 192 سنة 1947 وأن استحالة التسجيل لم تنشأ من هذا القانون وإنما عن تطبيق خاطئ له من جانب وزارة الإصلاح الزراعي بإصدارها قرارها المشهر في 2 / 7 / 1959 وما ترتب عليه من التأشير على هامش سند ملكية الشركة البائعة بزوال تلك الملكية وبذلك يكون قد تعرض لتأويل القرار الإداري السلبي الصادر من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي كما تعرض لقرار وزير الإصلاح الزراعي بإلغاء عقد تملك الشركة البائعة للمطعون ضده وهو ما يمتنع على المحاكم النظر فيه. وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أنه طبقاً للبندين الخامس والعاشر من المادة العاشرة من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون 47 سنة 1972 والمقابلين للمادتين 8 / 6، 9 من القانون 165 سنة 1955 تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل في الطلبات التي يقدمها الأفراد أو الهيئات بإلغاء القرارات الإدارية النهائية، وبطلبات التعويض عن هذه القرارات سواء رفعت بصفة أصلية أو تبعية؛ وطبقاً للمادة 15 من القانون 46 سنة 1972 الخاص بالسلطة القضائية تخرج المنازعات الإدارية التي يختص بها مجلس الدولة من ولاية المحاكم ويكون لها طبقاً للمادة 17 من هذا القانون دون أن تؤول الأمر الإداري أو توقف تنفيذه أن تفصل في المنازعات المدنية والتجارية التي تقع بين الأفراد والحكومة أو الهيئات العامة بشأن عقار أو منقول عدا الحالات التي ينص فيها القانون على غير ذلك، ومؤدى هذه النصوص خروج القرارات الإدارية من اختصاص المحاكم أي كان الطلب أو النزاع المتعلق بالقرار الإداري سواء بإلغائه أو بوقف تنفيذه أو بطلب تعويض عما أصاب الأفراد من ضرر ناشئ عنه وليس للمحاكم منذ العمل بقانون

مجلس الدولة 165 سنة 1955 أي اختصاص بالطلبات المتعلقة بالقرارات الإدارية ولو عرض هذا النزاع بصفة تبعية لنزاع مما تختص المحاكم به، كما لا تختص عند الفصل في المنازعات المدنية والتجارية البحتة التي تقع بين الأفراد والحكومة أو الهيئات العامة بتأويل الأمر الإداري وليس لها أن توقف تنفيذه أو تتجاهله ولا تلتزم آثاره. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أورد في أسبابه المتعلقة بقضائه برفض الدفع بسقوط الحق في استرداد الرسم محل النزاع بالتقادم ما يلي: "وحيث إن الثابت من الاطلاع على الملف الخاص بالموضوع وهو رقم 3 سنة 1965 شهر عقاري..... أن المستأنف عليه أقام الاعتراض رقم 286 سنة 1957 أمام اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي متضرراً من هذا الاشتراط - يعني - (الحصول على موافقة إدارة الاستيلاء بالهيئة العامة للإصلاح الزراعي على التصرف محل طلب الشهر) فقضت تلك اللجنة بجلسة 2/6/1958 لصالحه غير أن قرارها لم يتم التصديق عليه من مجلس إدارة الهيئة العليا للإصلاح الزراعي بقوله أن هذا هو مقتضى تنفيذ القانون 192 سنة 1958 الذي عمل به اعتباراً من تاريخ نشره في 6/11/1958 والذي نص في المادة 2/13 منه على عدم الاعتداد بتوزيعات أراضي طرح النهر متى كانت صادرة إلى غير الأقارب حتى الدرجة الرابعة والذي أصدرت وزارة الإصلاح الزراعي استناداً إليه قرارها المشهور بتاريخ 2/7/1959 والذي ترتب عليه زوال ملكية الشركة البائعة. وحيث إنه لا مرأى في عدم انطباق أحكام هذا القانون على حالة المستأنف عليه لأنه يقضي بإلغاء استلام أطيان طرح النهر إذا كان المتصرف إليه لا يمت للمتصرف بقرابة حتى الدرجة الرابعة، وجلي أنه لا يتصور وجود مثل تلك الصلة مع شخص معنوي هو الشركة البائعة، وإزاء ذلك يكون عدم التصديق على قرار لجنة الإصلاح الزراعي الصادر لصالح المستأنف عليه في الاعتراض رقم 286 سنة 1957 غير مستند إلى صحيح القانون. وحيث إنه متى تقرر ذلك لا يكون سديداً ما ذهب إليه المستأنفان (الطاعنان) من أن صدور القانون 292 سنة 1958 قد ترتبت عليه استحالة تسجيل العقد لأن عدم التسجيل لم ينجم عن استحالة مصدرها القانون وإنما نجمت عن تطبيق خاطئ لهذا القانون من جانب وزارة الإصلاح بإصدارها قرارها المشهور بتاريخ 2/7/1959 وما ترتب على ذلك من التأشير على هامش سند ملكية الشركة العامة بزوال تلك الملكية وبالتالي يصبح الأمر مجرد تقاعس من جانب مصلحة الشهر العقاري في إجراء التسجيل" - وانتهى الحكم بناء على ذلك إلى أن استحالة شهر العقد سند المطعون ضده لم تنشأ إلا من تاريخ العمل بالقانون 100 سنة 1964 ومن ذلك التاريخ بدأ تقادم حق المطعون ضده فلم يكتمل حتى يقدم لمصلحة الشهر العقاري في 26/12/1964 بطلب استرداد الرسم تم أعقبه بإقامة دعواه بصحيفة معلنه في 28/11/1967 ورفض الدفع.

وحيث إن البين من أسباب الحكم المتقدمة أنه قد تعرض بالتأويل ووقف التنفيذ للقرار الإداري السلبي الصادر من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي بعدم التصديق على قرار اللجنة القضائية الصادر في الاعتراض سالف الذكر وقضى بأنه غير مستند لصحيح حكم القانون، كما تعرض لقرار وزير الإصلاح الزراعي المشهور بتاريخ 2/7/1959 وما ترتب عليه من التأشير على هامشي سند ملكية الشركة البائعة بزوال تلك الملكية وقرر أن هذا القرار نجم عن تطبيق خاطئ لهذا القانون من جانب الإصلاح الزراعي ولم يلتزم آثاره ومن ثم يكون قد تجاوز الولاية المحددة للمحاكم فيما ينشأ بين الأفراد وجهة الإدارة من منازعات، وهي ولاية متعلقة بالنظام العام ويجوز لأي خصم أن يتمسك بمخالفتها ولو لم يكن هو ذات جهة الإدارة التي عرض الحكم لقرارها بالتأويل وعدم التنفيذ مما يتعين معه نقض الحكم بغير حاجة لبحث باقي الأسباب.

وحيث إن موضوع الطعن صالح للفصل فيه، ولما كان قرار وزير الإصلاح الزراعي الصادر بإلغاء عقد تملك الشركة البائعة للمطعون ضده قد تم شهره بتاريخ 2 / 7 / 1959 فإن شهر محرر المطعون ضده يكون قد استحال من هذا التاريخ ومنه يبدأ تقادم حق المطعون ضده في استرداد الرسم. ولما كان المطعون ضده لم يطالب مصلحة الشهر العقاري باسترداد الرسم إلا بتاريخ 26 / 12 / 1964 فإنه يكون قد سقط بالتقادم طبقاً لنص المادة 377 / 2 من القانون المدني.

## **الملكية في بيع العقارات. عدم انتقالها إلى المشتري إلا بتسجيل عقده أو الحكم الصادر بصحة ونفاذه والتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفة الدعوى. البناء الذي يقيمه مشتري الأرض بعقد غير مسجل. انتقال ملكيته بالاتصاق إلى المشتري الآخر الذي سجل عقده. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 36 - ص 874

جلسة 6 من يونيه سنة 1985

برئاسة السيد المستشار/ يوسف أبو زيد نائب رئيس المحكمة؛ وعضوية السادة المستشارين: عزت حنورة نائب رئيس المحكمة، محمد مختار منصور، أحمد نصر الجندي وريمون فهيم إسكندر.

(180)

الطعن رقم 1691 لسنة 52 القضائية

(1) نقض "الوكالة في الطعن". وكالة "التوكيل في الطعن بالنقض". محاماة "التوكيل بالخصومة: في الطعن بالنقض".

وجوب إيداع التوكيل الصادر من الطاعن إلى محاميه الموكل في الطعن وإلا كان غير مقبول م 255 مرافعات. إقامة الطاعنة الطعن عن نفسها وبصفتها وصية على أولادها. لازمه. صدور التوكيل منها، عن نفسها وبصفتها. لا يغني عن ذلك التوكيل الصادر منها شخصياً إلى ذلك المحامي.

(2) ملكية "انتقال الملكية". تسجيل. شهر عقاري. بيع "انتقال الملكية". التصاق.

الملكية في بيع العقارات. عدم انتقالها إلى المشتري إلا بتسجيل عقده أو الحكم الصادر بصحة ونفاذه والتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفة الدعوى. البناء الذي يقيمه مشتري الأرض بعقد غير مسجل. انتقال ملكيته بالاتصاق إلى المشتري الآخر الذي سجل عقده.

1 - أوجبت المادة 255 من قانون المرافعات على الطاعن بالنقض أن يودع سند توكيله محامية الموكل في الطعن، وإلا كان الطعن غير مقبول. ولما كان الطعن المائل قد أقيم من الطاعنة عن نفسها وبصفتها وصية على أولادها، بما لزمه، أن يكون التوكيل صادراً منها عن نفسها وبصفتها إلى محاميتها، ولا يغني عن ذلك تقديمها توكيلاً صادراً منها شخصياً إلى ذلك المحامي.

2 - من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الملكية في بيع العقارات لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقده أو الحكم الصادر بصحته ونفاذه والتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفة الدعوى. وإذا كان الثابت... أن مورث الطاعنة قد سجل سند شرائه للأرض المقام عليها البناء موضوع النزاع فتملكها - دون المطعون ضده الذي لم يسجل عقد شرائه أو يؤشر بمنطوق الحكم الصادر بصحته ونفاذه في هامش تسجيل صحيفة الدعوى ومن ثم لم يملكها، فإن البناء الذي أقامه عليها هذا الأخير يصبح ملكاً لمورث الطاعنة بحكم الاتصاق.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن الطاعنة عن نفسها وبصفتها وصياً على أولادها... و... و... و... قصر المرحوم..... وآخرين أقاموا الدعوى رقم 1764/1976 مدني كلي بنها على المطعون ضده طالبين الحكم بتثبيت ملكيتهم للمباني المقامة على قطعة الأرض المبينة بصحيفة الدعوى وتعويض مقداره خمسة آلاف جنيه. وقالوا شراً لدعواهم إن مورثهم قد اشترى تلك الأرض بعقد صدر حكم بصحته ونفاذه في الدعوى رقم 213 لسنة 1962 مدني كلي مصر وتأثر به على هامش تسجيل الصحيفة وقد أقام المطعون ضده على الأرض البناء محل الدعوى على سند من شرائه لها بعقد آخر صدر حكم بصحته ونفاذه في الدعوى رقم 246/1978 وسجل صحيفتها. ولما كانت الملكية لهم دون المطعون ضده فقد أقاموا الدعوى ليحكم لهم بطلانها. بتاريخ 10/11/1980 قضت المحكمة برفض الدعوى. استأنفت الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف طنطا (مأمورية بنها) بالاستئناف رقم 457 لسنة 13 ق طالبة إلغاءه والحكم بطلانها. بتاريخ 7/4/1982 قضت بالتأييد. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض. أودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بعدم قبول الطعن بالنسبة للطاعنة بصفتها ورفضه موضوعاً. عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إنه عن الدفع بعدم قبول الطعن بالنسبة للطاعنة بصفتها وصياً على أولادها قصر المرحوم..... فهو

في محله ذلك أنه لما كانت المادة 255 من قانون المرافعات قد أوجبت على الطاعن أن يودع سند توكيله محاميه الموكل في الطعن وإلا كان الطعن غير مقبول، وكان الطعن المائل قد أقيم من الطاعنة عن نفسها وبصفتها وصية على أولادها، بما لزمه أن يكون التوكيل صادراً منها عن نفسها وبصفتها إلى محاميها، ولا يغني عن ذلك تقديمها توكيلاً صادراً منها شخصياً إلى ذلك المحامي، لما كان ذلك وكانت الطاعنة لم تقدم وحتى قفل باب المرافعة في الطعن سوى توكيلاً صادراً منها شخصياً دون صفتها المذكورة إلى المحامي الذي أودع صحيفة الطعن فإن الطعن منها وبصفتها وصية يكون غير مقبول.

وحيث إن الطعن - بالنسبة للطاعنة شخصياً - استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك تقول إن الحقوق العينية لا تنتقل إلا بالتسجيل، وإذ سجل مورثها عقد شرائه للأرض، دون أن يسجل المطعون ضده سند شرائه فإنه لا يكون ثمة مفاضلة بين العقدين، ويكون البناء الذي أقامه المطعون ضده ملكاً للطاعنة وإذ خالف الحكم المطعون هذا النظر وقضى برفض دعاها يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الملكية في بيع العقارات لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقده أو الحكم الصادر بصحته ونفاذه والتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفة الدعوى وكان الثابت من الأوراق أن مورث الطاعنة قد سجل سند شرائه للأرض المقام عليها البناء موضوع النزاع فتملكها - دون المطعون ضده الذي لم يسجل عقد شرائه أو يؤشر بمنطوق الحكم الصادر بصحته ونفاذه في هامش تسجيل صحيفة الدعوى ومن ثم لم يملكها، فإن البناء الذي أقامه عليها هذا الأخير يصبح ملكاً لمورث الطاعنة بحكم الالتصاق وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورفض دعوى الطاعنة يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لأبحاث باقي أسباب الطعن.

**التصرف في الأراضي المقسمة قبل صدور قرار بالموافقة على التقسيم. جزاؤه البطالان. وقوع التصرف بعد صدور قرار الموافقة على التقسيم وقبل إيداع صورة منه ومن قائمة شروط التقسيم الشهر العقاري. أثره. قابلية التصرف للإبطال. الحكم كاملاً**

**أحكام النقض - المكتب الفني - مدني**

الجزء الثاني - السنة 34 - ص 1822

جلسة 15 من ديسمبر سنة 1983

برئاسة السيد المستشار يوسف أبو زيد نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين عزت حنورة، محمد مختار منصور، شمس علي ماهر، وأحمد نصر الجندي.

## (356) الطعن رقم 1100 لسنة 49 القضائية

### 1 - دعوى "تعديل الطلبات".

تحديد الطلبات مناطه. الطلبات الختامية للمدعي وقت قفل باب المرافعة في الدعوى.

### 2 - نقض "السبب الموضوعي" حكم "تسبيب الحكم". محكمة الموضوع.

وفاة المطعون ضده بعدة أقساط من ثمن شقة النزاع بعد اعتماد التقسيم وتوالي قبول الطاعن لهذا الوفاء. اعتباره عقداً جديداً بينهما بذات شروط التعاقد السابق. المنازعة في ذلك جدل موضوعي تنحسر عنه رقابة محكمة النقض.

### 3 - تقسيم. شهر عقاري. بطلان.

التصرف في الأراضي المقسمة قبل صدور قرار بالموافقة على التقسيم. جزاؤه البطلان. وقوع التصرف بعد صدور قرار الموافقة على التقسيم وقبل إيداع صورة منه ومن قائمة شروط التقسيم الشهر العقاري. أثره. قابلية التصرف للإبطال.

1 - إذ كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه طبقاً للمادة 123 من قانون المرافعات يكون للمدعي أن يعدل طلباته أثناء سير الخصومة بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى بطلب يقدم شفاهاً في الجلسة في حضور الخصم ويثبت في محضرها وكذلك أثناء حجز الدعوى للحكم في مذكرته متى كانت المحكمة قد رخصت في تقديم مذكرات في أجل معين ولما ينته هذا الأجل فمن ثم تكون العبرة في تحديد ما طرحه المدعي على محكمة أول درجة هي بطلان الختامية وقت قفل باب المرافعة أمامها وليس فقط بما ورد في صحيفة افتتاح الدعوى.

2 - إذ كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن قيام المطعون ضده بالوفاء بعدة أقساط من ثمن شقة النزاع بعد اعتماد التقسيم وتوالي قبول الطاعن منه هذا الوفاء يدل على تلاقي إرادتي الطرفين على إبرام البيع مرة أخرى بذات الشروط فانهقد بذلك بينهما عقد جديد توافرت له أركانه وشرائط صحته، وهو استخلاص سائغ له سنده من الواقع المعروف ويكفي لحمل قضاءه في هذا الخصوص فإن النعي عليه بالفساد في الاستدلال لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً تنحسر عنه رقابة محكمة النقض.

3 - من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نص المادتين التاسعة والعاشر من القانون رقم 52 لسنة 1940 المعدل بالقانون 222 لسنة 1953 أنه وإن كان حظر التصرف هو حظر يتعلق بالصالح العام فيترتب على مخالفته البطلان، إلا أن حظر التصرفات التي تتم بعد صدور القرار بالموافقة على التقسيم وقبل إيداع الشهر العقاري صورة منه مصدقاً عليها ومن قائمة الشروط لا يتعلق بالصالح العام وإنما قصد



به المصالح الخاصة للغير ممن له حق أو تلقى حقاً على العقار المتصرف فيه حتى يكون على بينة منه قبل إقدامه على إبرام التصرف ومقتضاه أن يكون التصرف قابلاً للإبطال لمصلحة من شرع الحظر لحمايته إذا ما تمسك به وليس منهم بائع العقار.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن نتج عن أن المطعون ضده أقام الدعوى 1895 سنة 1977 مدني كلي الجيزة على الطاعن بصفته مديراً لشركة الجياد الثلاثة العقارية طالباً بالحكم بصحة ونفاذ العقد الصادر من هذا الأخير متضمناً بيعه له الشقة المبينة بالصحيفة والتسليم، وقال بياناً لها أنه بتاريخ 26 / 1 / 1975 اشترى من الطاعن هذه الشقة لقاء ثمن مقداره أربعة آلاف وخمسمائة جنيه سدد منه عند التعاقد مبلغ ألف وخمسمائة جنيه واتفق على سداد الباقي بأقساط شهرية، وإذ امتنع الطاعن عن تسليمه الشقة في الميعاد المحدد لذلك فقد أقام هذه الدعوى ليحكم له بطلانها. بتاريخ 28 / 6 / 1978 قضت المحكمة برفض الدعوى على سند من بطلان ذلك العقد لصدوره قبل الموافقة على تقسيم الأرض التي أقيم عليها محل النزاع عملاً بالقانون رقم 52 سنة 1940 استأنف المطعون ضده هذا الحكم لدى محكمة الاستئناف القاهرة بالاستئناف رقم 5490 سنة 95 ق طالباً بإلغاء الحكم له بطلانها. بتاريخ 19 / 3 / 1979 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبصحة ونفاذ التعاقد الذي تم بين الطرفين عن الشقة المبينة بالصحيفة وبالتسليم. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعن بالثاني منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، وفي بيان ذلك يقول إن الدعوى أقيمت بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 26 / 1 / 1975 ولما قضت محكمة أول درجة برفضها طلب المطعون ضده في صحيفة الاستئناف الحكم بصحة التعاقد تأسيساً على أن عقد بيع جديد قد نشأ نتيجة قبول الطاعن منه أقساط الثمن اعتباراً من أول مايو سنة 1975 بعد صدور القرار باعتماد التقسيم، وهو طلب جديد لم يسبق إبدائه أمام محكمة أول درجة وبالتالي لا يجوز قبوله في الاستئناف عملاً بالمادة 235 من قانون المرافعات، وإذ قبل الحكم المطعون فيه هذا الطلب وقضى على موجهه، فإنه يكون قد خالف القانون مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه طبقاً للمادة 123 من قانون المرافعات يكون للمدعي أن يعدل طلباته أثناء سير الخصومة بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى أو بطلب يقدم شفاهاً في الجلسة في حضور الخصم ويثبت في محضرها وكذلك أثناء حجز الدعوى للحكم

في مذكرته متى كانت المحكمة قد رخصت في تقديم مذكرات في أجل معين ولما ينته هذا الأجل، فمن ثم تكون العبرة في تحديد ما طرحه المدعي على محكمة أول درجة هي بطلاته الختامية وقت قفل باب المرافعة أمامها وليس فقط بما ورد في صحيفة افتتاح الدعوى، وكان الحكم الابتدائي قد أشار في مدوناته إلى أن المطعون ضده قدم مذكرة أثار فيها أمر قبول الطاعن منه أقساط ثمن شقة النزاع بعد اعتماد التقسيم ودلالة ذلك بالنسبة للعلاقة التعاقدية بينهما، ومع ذلك لم يقدم الطاعن رفق طعنه دليلاً على ما يدعيه من أن طلب صحة التعاقد المؤسس على قبوله تلك الأقساط، لم يطرح على محكمة أول درجة، سوى صحيفة افتتاح الدعوى وهي لا تكفي وحدها لإثبات ذلك، فإن النعي بهذا السبب يكون عارياً عن الدليل ومن ثم غير مقبول.

وحيث إن الطاعن ينعى بالوجه الأول من السبب الأول على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال، وفي بيان ذلك يقول أن قبوله أقساطاً من الثمن بعد صدور قرار اعتماد التقسيم لا يكفي لثبوت انصراف إرادتي الطرفين إلى إنشاء عقد بيع جديد، وإذ استدلت المحكمة المطعون فيه من قبول الطاعن تلك الأقساط على قيام تعاقد جديد عن ذات الشقة بذات الثمن، يكون معيباً بالفساد في الاستدلال مما يستوجب نقضه. وحيث إن هذا النص غير مقبول ذلك أنه لما كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في فهم الواقع في الدعوى واستخلاص دلالة حجج الخصوم بلا معقب عليها في ذلك متى كان استخلاصها سائغاً وله مأخذه الصحيح من الأوراق، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن قيام المطعون ضده بالوفاء بعدة أقساط من ثمن شقة النزاع بعد اعتماد التقسيم وتوالي قبول الطاعن منه هذا الوفاء يدل على تلاقي إرادتي الطرفين على إبرام البيع مرة أخرى بذات الشروط فانهقد بذلك بينهما عقد جديد توافرت له أركانه وشرائط صحته، وهو استخلاص سائغ له سنده من الواقع المعروض ويكفي لحمل قضائه في هذا الخصوص، فإن النعي عليه بهذا الوجه لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً تنحسر عنه رقابة محكمة النقض. وحيث إن الطاعن ينعى بالوجه الثاني من السبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إن حظر البيع في الأرض المقسمة يستمر بعد صدور مرسوم الموافقة على التقسيم ونشره بالجريدة الرسمية إلى أن يتم إيداعه بالشهر العقاري، وإذ خلت الأوراق مما يثبت أن شيئاً من ذلك قد تم فعلاً حتى الآن فإن البطلان يلحق كل بيع يكون قد تم بين طرفي هذا النزاع فيكون الحكم المطعون فيه بقضائه بصحة التعاقد قد أخطأ في تطبيق القانون مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه لما كان البين من أوراق الطعن أن الطاعن قد أسس طلبه رفض الدعوى أمام قضاء الموضوع على أنه حصل على قرار الموافقة على التقسيم بتاريخ 16/4/1975 بعد شراء المطعون ضده شقة النزاع منه ودلل على ذلك بتقديمه القرار المذكور وخريطة التقسيم معتمدة ورسمية وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نص المادتين التاسعة والعاشر من القانون رقم 52 سنة 1940 المعدل بالقانون 222 سنة 1953 أنه وإن كان حظر التصرف في الأرض المقسمة قبل صدور القرار بالموافقة على التقسيم هو حظر يتعلق بالصالح العام فيترتب على مخالفته البطلان المطلق إلا أن حظر التصرفات التي تتم بعد صدور القرار بالموافقة على التقسيم وقبل إيداع الشهر العقاري صورة منه مصدقاً عليها ومن قائمة الشروط لا يتعلق بالصالح العام وإنما قصد به المصالح الخاصة للغير ممن له حق أو تلقى حقاً على العقار المتصرف فيه حتى يكون على بينة منه قبل إقدامه على إبرام التصرف، ومقتضاه أن يكون التصرف قابلاً للإبطال لمصلحة من شرع الحظر لحمايته إذا ما تمسك به وليس منهم

بائع العقار، لما كان ذلك وكان الطاعن هو البائع وقد صدر بيع جديد منه بعد حصوله على القرار بالموافقة على التقسيم على ما سلف بيانه، فقد سلم هذا البيع من البطلان المطلق ولم يطلب المطعون ضده إبطاله وإنما طلب الحكم بصحته ومن ثم يكون النعي على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون لقضائه بصحة التعاقد على غير أساس.

**رد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر حكم مرسى المزاد.  
شرطه. صدور حكم برسو المزاد ثم حكم بإلغائه. م 28 ق 70 لسنة  
1964. صدور الإذن من محكمة الأحوال الشخصية للولي الشرعي  
ببيع أطيان القاصر بالمزاد العلني واعتماد نتيجة هذا المزاد، لا يعتبر  
كذلك.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 34 - ص 1623

جلسة 15 من نوفمبر سنة 1983

برئاسة السيد المستشار: عبد العزيز عبد العاطي إسماعيل، وعضوية السادة المستشارين: محمد المرسي  
فتح الله نائب رئيس المحكمة، سعد بدر، مدحت المراغي وجر جس اسحق.

(318)

الطعن رقم 1026 لسنة 53 القضائية

حكم "حكم مرسى المزاد". شهر عقاري. أحوال شخصية "الولاية على المال".

رد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر حكم مرسى المزاد. شرطه. صدور حكم برسو المزاد ثم حكم  
بإلغائه. م 28 ق 70 لسنة 1964. صدور الإذن من محكمة الأحوال الشخصية للولي الشرعي ببيع أطيان  
القاصر بالمزاد العلني واعتماد نتيجة هذا المزاد، لا يعتبر كذلك.

النص في المادة 28 من القانون رقم 70 لسنة 1964 على أنه "ترد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر  
أحكام مرسى المزاد في حالة الحكم بإلغائها يدل على أن رد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر حكم مرسى  
المزاد مشروط بصدور حكم نهائي بإلغائه مما مؤداه أن مناط رد الرسوم في هذه الحالة هو صدور حكم  
برسو المزاد ثم صدور حكم بإلغائه، والحكم يفترض دائماً وجود خصمين يتوخى أحدهما حماية مصلحة  
ضد الطرف الآخر، لما كان ذلك وكان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن الرسوم النسبية المطالب

باستردادها سددت عن شهر كل من التصرفين الصادرين من الولي الشرعي للمطعون ضدهم نفاذاً لقرار محكمة القاهرة للأحوال الشخصية بالإذن له ببيع الأطيان المملوكة لابنه القاصر بالمزاد العلني ثم باعتماد نتيجة المزاد برسوه على المطعون ضدهم، وكان ذلك الإذن الصادر من محكمة الأحوال الشخصية للولي الشرعي بالتصرف في عقار القاصر طبقاً للمادة السابعة من المرسوم بقانون رقم 119 لسنة 1952 بأحكام الولاية على المال إنما يصدر من محكمة الأحوال الشخصية القائمة على رعاية مصالح القاصر ووصولاً إلى أعلى ثمن من بيع عقاره بالمزاد العلني بموجب سلطتها الولائية ومن ثم فإنه لا يعتبر حكماً برسو المزاد على النحو الذي عنته المادة.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

حيث إن الوقائع - وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل في أن المطعون ضده عن نفسه وبصفته وكيلاً عن باقي المطعون ضدهم أقام الدعوى رقم 3046 سنة 1981 مدني كلي الجيزة ضد الطاعنين طالباً بالحكم برد الرسوم النسبية عن القيد المشهر رقم 2017 سنة 1975 الجيزة وقدرها 401.250 جنية وعن القيد المشهر رقم 2016 سنة 1975 وقدرها 1650.050 جنية. وقال بياناً لذلك أنه بتاريخ 27/6/1974 صدر قرار من محكمة القاهرة للأحوال الشخصية في القضية رقم 34 سنة 1974 بالتصريح للولي الشرعي..... ببيع الأطيان المملوكة لابنه القاصر بالمزاد العلني وأنه بتاريخ 3/10/1974 اعتمدت المحكمة رسو المزاد على المطعون ضدهم فسددوا لمصلحة الشهر العقاري الرسوم النسبية عن العقدين اللذين أشهرهما رقمي 2016، 2017 سنة 1975 الجيزة. وأنه لما كان الولي الشرعي قد تصرف بالبيع في الأعيان موضوع هذين العقدين الأخيرين أقام كل منهما دعوى بصحة تعاقدته حكم فيها بإجابته إلى طلباته فقد أقام المطعون ضدهم دعوى بصحة تعاقدته حكم فيها بإجابته إلى طلباته فقد أقام المطعون ضدهم طلباً بالنقض عن كل من الحكمين تقيداً برقمي 1589 سنة 48 القضائية و 952 سنة 49 القضائية وقد قضت محكمة النقض بتاريخ 19/5/1980 برفضهما فتقدم المطعون ضدهم بطلب إلى السيد أمين الشهر العقاري بالجيزة لاسترداد الرسوم فأمر بحفظ الطلب فأقاموا دعواهم بطلباتهم السابقة، قضت المحكمة للمطعون ضدهم بطلباتهم استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم 2101 سنة 99 القضائية وبتاريخ 24/2/1983 قضت محكمة استئناف القاهرة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض. وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الحكم المطعون فيه وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً. وحيث إنه مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول أن الحكم المطعون فيه إذ طبق حكم المادة 28 من القانون رقم 70 سنة 1964 والخاصة برد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر أحكام مرسى المزاد في حالة الحكم بإلغائها يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وذلك لأن الإذن - الصادر من محكمة الأحوال الشخصية للولي الشرعي ببيع الأطيان المملوكة لابنه القاصر بالمزاد

العلمي وقرارها باعتماد رسو المزاد على المطعون ضدهم لا يعد حكماً بمرسى المزاد على النحو الذي يعنيه نص المادة 28 من هذا القانون.

وحيث إن هذا النعي سديد ذلك أن النص في المادة 28 من القانون رقم 70 سنة 1964 على أنه "ترد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر أحكام مرسى المزاد في حالة الحكم بإلغائها" يدل على أن رد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر حكم مرسى المزاد مشروط بصدور حكم نهائي بإلغائه مما مؤداه أن مناط رد الرسوم في هذه الحالة هو صدور حكم برسو المزاد ثم صدور حكم بإلغائه. والحكم يفترض دائماً وجود خصمين يتوخى أحدهما حماية مصلحته ضد الطرف الآخر، لما كان ذلك وكان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن الرسوم النسبية المطالب باستردادها سددت عن شهر كل من التصرفين الصادرين من الولي الشرعي..... للمطعون ضدهم نفاذاً لقرار محكمة القاهرة للأحوال الشخصية بالإذن له ببيع الأتيان المملوكة لابنه القاصر بالمزاد العلني ثم باعتماد نتيجة المزاد برسوه على المطعون ضدهم، وكان ذلك الإذن الصادر من محكمة الأحوال الشخصية للولي الشرعي بالتصرف في عقار القاصر طبقاً للمادة السابعة من المرسوم بقانون رقم 119 لسنة 1952 بأحكام الولاية على المال إنما يصدر من محكمة الأحوال الشخصية القائمة على رعاية مصالح القاصر ووصولاً إلى أعلى ثمن من بيع عقاره بالمزاد العلني بموجب سلطتها الولائية ومن ثم فإنه لا يعتبر حكماً برسو المزاد على النحو الذي عنته المادة 28، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وتأويله بما يستوجب نقضه. ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم فإن الحكم المستأنف يكون قد خالف صحيح القانون وتكون دعوى المطعون ضدهم قد قامت على غير سند ويتعين لذلك القضاء بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى.

## **تصحيح بيانات التسجيل في شأن حدود الأرض المباعة ورقمها لا بعد تصويهاً لخطأ مادي. هو تغيير للمحل لا يحاج به الغير إلا من تاريخ تسجيله. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 34 - ص 1165

جلسة 12 من مايو سنة 1983

برئاسة السيد المستشار محمدي الخولي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: عزت حنورة، علي السعدني، محمد مختار منصور، ومحمود نبيل البناوي.

1 - خبرة. إثبات "وسائل الإثبات" "ندب الخبير". محكمة الموضوع "مسائل الإثبات" "الخبرة".  
ندب الخبير. المقصود به. الفصل في نزاع قانوني والموازنة بين الآراء الفقهية. عدم جواز تخلي القاضي  
عنهما للخبير.

2 - شهر عقاري. ملكية.

تصحيح بيانات التسجيل في شأن حدود الأرض المبيعة ورقمها. لا يعد تصويماً لخطأ مادي. هو تغيير  
للمحل. لا يحاج به الغير إلا من تاريخ تسجيله.

1 - ندب خبير في الدعوى هو مجرد وسيلة إثبات يقصد بها التحقق من واقع معين يحتاج الكشف عنه إلى  
معلومات فنية خاصة ولا شأن له بالفصل في نزاع قانوني أو الموازنة بين الآراء الفقهية لاختيار أحدها  
فهذا من صميم واجب القاضي لا يجوز له التخلي عنه لغيره.

2 - ورود التصحيح في بيانات الأرض محل التصرف على حدودها فضلاً عن رقمها لا يعتبر تصويماً  
لخطأ مادي بل هو تغيير للمحل يجعله بمثابة تصرف جديد يجب تسجيله لتترتب آثاره القانونية من حيث  
نقل الملكية ولا يحاج به الغير إلا من تاريخ تسجيله دون اعتداد بما سبق هذا التصحيح من تسجيل لسند  
التصرف أو تسجيل لصحيفة الدعوى المرفوعة بشأن صحته ونفاذه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.  
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده  
الأول - بصفته ولياً طبيعياً على ابنته - أقام الدعوى رقم 2975 سنة 1978 مدني كلي الزقازيق على  
الطاعنين وباقي المطعون ضدهم طالباً الحكم بتثبيت ملكيته لقطعة الأرض البالغ مساحتها أربعة قراريط  
المبينة بصحيفة افتتاح الدعوى وبصحيفة الدعوى رقم 2267 سنة 1974 مدني كلي الزقازيق المسجلة في  
24 / 2 / 1975 برقم 866 شرقية ومحو ما عليها من تسجيلات وإزالة ما عليها من منشآت، وقال بياناً  
للدعوى أن المطعون ضده الثالث باع للمطعون ضده الثاني أربعة قراريط كائنة بحوض الخضرة نمرة 9  
قطعة رقم 32 بناحية بندر الزقازيق بموجب عقد مؤرخ 26 / 1 / 1973 قضي بصحته ونفاذه في الدعوى  
رقم 2267 سنة 1974 مدني كلي الزقازيق التي سجلت صحيفتها في 24 / 2 / 1975 برقم 866 شرقية إلا  
أنه ورد بإجراءات التسجيل على سبيل الخطأ أن رقم القطعة 33 وليس رقم 32، وبموجب عقد مؤرخ 5 /  
9 / 1975 باع له المطعون ضده الثاني ذات القطعة وقضي له بصحة ونفاذه في الدعوى رقم 656  
سنة 1976 مدني كلي الزقازيق ولكن المطعون ضده الثالث انتهب فرصة هذا الخطأ المادي في رقم القطعة

فباع ثمانية ذات القطعة رقم 32 إلى المطعون ضده الرابع بالعقد المسجل في 17 / 11 / 1977 برقم 4875 شرقية وقام هذا الأخير بدوره ببيعها إلى الطاعنين بالعقد المسجل في 19 / 4 / 1978 برقم 1832 شرقية وأقام الطاعن الأول بناء على نصيبه فيها كما أقام الطاعن الثاني سوراً في الجزء الباقي وإذ كان هو المالك لهذه القطعة لأسبقيته في التسجيل، فقد أقام هذه الدعوى للحكم له بطلباته. ندبت المحكمة خبيراً في الدعوى وبعد أن قدم الخبير تقريره عدل المطعون ضده الأول طلب إزالة المباني المقامة على الأرض محل النزاع إلى طلب تسليمها إليه مقابل دفع مائتي جنيه قيمة ما أحدثته هذه المباني من زيادة في ثمن الأرض. بتاريخ 8 / 1 / 1981 قضت المحكمة له بطلباته. استأنف الطاعنان هذا الحكم لدى محكمة استئناف المنصورة مأمورية الزقازيق بالاستئناف رقم 56 سنة 24 القضائية طالبين إلغاءه ورفض الدعوى. ندبت المحكمة لجنة من ثلاث خبراء وبعد أن قدموا تقريرهم قضت بتاريخ 14 / 4 / 1982 بتعديل الحكم المستأنف إلى حدود المسطح الوارد بتقرير الخبراء المؤرخ 23 / 1 / 1982 وبتأييده فيما عدا ذلك. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه بالنسبة لما قدره لما زاد في ثمن الأرض بسبب ما أقيم عليها من منشآت. عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان في السبب الأول على الحكم المطعون فيه القصور ومخالفة القانون. وفي بيان ذلك يقولان أنهما تمسكا بأن صحيفة الدعوى رقم 2267 سنة 1974 مدني كلي الزقازيق المسجلة برقم 866 في 24 / 2 / 1975 إنما انصبت على القطعة رقم 33 ولم يسجل تصحيحها إلى رقم 32 إلا في سنة 1979 بعد تسجيل عقد شرائها القطعة رقم 32 في سنة 1978 بحسن نية فلا يحتج بهذا التصحيح عليهما إذ ليس له أثر رجعي قبلهما، كما أن هذا التصحيح لم يقتصر على مجرد رقم القطعة حتى يمكن اعتباره تصحيحاً لخطأ مادي وإنما شمل الحدود أيضاً بما يجعله منصباً على عقار مغاير لما ورد بصحيفة الدعوى فلا يرتد أثر هذا التصحيح اللاحق إلى تاريخ تسجيل الصحيفة. ولما كانت قواعد الأفضلية بين التصرفات المسجلة هي من مسائل القانون التي تخرج عن دائرة البحث الفني للخبراء. فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يرد على هذا الدفاع القانوني وأقام قضاءه بثبوت الملكية للمطعون ضده الأول استناداً إلى ما قرره الخبراء من ارتداد أثر تسجيل التصحيح إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى يكون معيباً بالقصور ومخالفة القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أنه لما كان نذب خبير في الدعوى هو مجرد وسيلة إثبات يقصد بها التحقق من واقع معين يحتاج الكشف عنه إلى معلومات فنية خاصة ولا شأن له بالفصل في نزاع قانوني أو الموازنة بين الآراء الفقهية لاختيار أحدها فهذا من صميم واجب القاضي لا يجوز له التخلي عنه لغيره. وكان ورود التصحيح في بيانات الأرض محل التصرف على حدودها فضلاً عن رقمها لا يعتبر تصويماً لخطأ مادي بل هو تغيير للمحل يجعله بمثابة تصرف جديد يجب تسجيله لتترتب آثاره القانونية من حيث نقل الملكية، ولا يحتاج به الغير إلا من تاريخ تسجيله دون اعتداد بما سبق هذا التصحيح من تسجيل لسند التصرف أو تسجيل لصحيفة الدعوى المرفوعة بشأن صحته ونفاذه، وكان الطاعنان قد تمسكا أمام محكمة الاستئناف بأنه لا يجوز إسباغ أثر رجعي لتسجيل التصحيح وبالتالي لا يحتاج به من تلقى بحسن نية حقاً عينياً على العقار قبل إجراءاته، وأن التصحيح الذي يشمل رقم وحدود العقار لا يعتبر مجرد تصويب لخطأ مادي يجوز سحب أثره إلى تاريخ تسجيل العقد قبل هذا التصحيح بل يعتبر تغييراً للمبيع وهو دفاع يقوم

على مسألة قانونية أولية يتوقف على حسمها الفصل في موضوع الدعوى، فإن الحكم المطعون فيه إذ تخلى عن بحث هذا الدفاع مكتفياً بما أورده في مدوناته من أن "القول بأن التصحيح ليس له أثر رجعي قد تكفل بالرد عليه تقرير الخبراء المقدم للمحكمة والتي تظمن إليه لابتنائه على أسس واقعية وقانونية سليمة" وكان ذلك التقرير قد أخذ بالأثر الرجعي لتسجيل التصحيح دون بيان الأساس القانوني لذلك - وما كان له أن يفعل - فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالقصور ومخالفة القانون بما يوجب نقضه دون حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن.

ولما كان الموضوع صالحاً للفصل فيه، وكان البين من صحيفة الدعوى رقم 2267 سنة 1974 مدني كلي الزقازيق المسجلة برقم 866 في 24 / 2 / 1975 ومحرر التصحيح المسجل برقم 1108 في 27 / 2 / 1979 أن التغيير لم يقتصر على رقم قطعة الأرض بل شمل أيضاً بيان حدها البحري وكذلك أطوال الحدود الأربعة بما تتغير به ذاتية المبيع ولا يحاج به الطاعنان اللذان كسبا حقهما بتسجيل عقد شرائهما قبل إجراء ذلك التصحيح. فمن ثم يتعين إلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى.

## **تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد. غير مانع من تسجيل بيع آخر صادر من نفس البائع عن ذات العقار. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 34 - ص 1140

جلسة 5 من مايو سنة 1983

برئاسة السيد المستشار محمدي الخولي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: عزت حنورة، علي السعدني، محمد مختار منصور ومحمود نبيل البناوي.

(229)

الطعن رقم 1148 لسنة 49 القضائية

- 1 - نقض "الاختصاص في الطعن". دعوى "الصفة". تسجيل.  
طلب محو التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. وزير العدل يعد خصماً حقيقياً في الدعوى.  
اختصاصه في الطعن بالنقض. صحيح.
- 2 - نقض "الطعن بالنقض". بطلان "بطلان الإجراءات".  
بطلان الطعن بالنقض لعدم إيداع صورة من حكم محكمة أول درجة الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه.  
مناطه. أن ينصب الطعن على ما فصل فيه ذلك الحكم أو على أسبابه المحال إليها.
- 3 - نقض "أسباب الطعن: بيان الأسباب".



أسباب الطعن. وجوب تحديدها للعيب الذي يعزوه الطاعن إلى الحكم المطعون فيه وموضعه منه وأثره في قضائه.

4 - بيع "التزامات البائع" "دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري. حكم "حجية الحكم". تسجيل. تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد. غير مانع من تسجيل بيع آخر صادر من نفس البائع عن ذات العقار. صدور الحكم بصحة التعاقد والتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل الصحيفة. أثره. زوال أثر تسجيل عقد المشتري الآخر.

5 - حكم "حجية الحكم". قوة الأمر المقضي. شهر عقاري. بيع "دعوى صحة التعاقد". تسجيل مشتري عقده والحصول بموجبه على حكم بتثبيت الملكية. تمام ذلك بعد تسجيل مشتري آخر صحيفة دعواه بصحة التعاقد. تأشيرته في تاريخ لاحق بالحكم الصادر فيها. مؤداه. زوال أثر تسجيل العقد وزوال حجية الحكم بثبوت الملكية بالتبعية. علة ذلك.

1 - طلب الطاعنين محو ما تم بشأن عقد شراء المطعون ضده من تسجيلات إنما هو موجه لمصلحة الشهر العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعل المطعون ضده الأول (وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقاري) خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن.

2 - مناط بطلان الطعن بالنقض لعدم إيداع الطاعن صورة من حكم محكمة أول درجة الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه عملاً بالمادة 255 أولاً من قانون المرافعات المعدلة بالقانون 13 لسنة 1973 هو أن يكون الطعن منصباً على ما فصل فيه ذلك الحكم أو على أسبابه التي أحال إليها الحكم المطعون فيه. 3 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المادة 2/253 من قانون المرافعات إذ أوجبت أن تشتمل صحيفة الطعن بالنقض على بيان الأسباب التي بني عليها الطعن وإلا كان باطلاً، إنما قصدت بهذا البيان أن تحدد أسباب الطعن وتعرفه تعريفاً واضحاً كاشفاً عن المقصود منها كاشفاً وافياً نافياً عنها الغموض والجهالة وبحيث يبين منها العيب الذي يعزوه الطاعن إلى الحكم المطعون فيه وموضعه منه وأثره في قضائه وإلا كان النعي غير مقبول.

4 - مفاد نص المادتين 15، 17 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أنه وإن كان سبق تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يمنع من تسجيل بيع آخر صادر من نفس البائع عن ذات العقار وانتقال الملكية بهذا التسجيل إلى المشتري فيه، إلا أنه متى صدر في تلك الدعوى حكم بصحة التعاقد وتأثر بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفة البيع المحكوم بصحته حجة على المشتري الآخر الذي كان قد سجل عقده بعد تسجيل صحيفة الدعوى، وبالتالي زوال حجية أثر تسجيل هذا العقد قبله في نقل الملكية للمشتري به.

5 - مؤدي ما يرتبه القانون من زوال حجية الحق العيني بسبب لاحق أن تزول بالتبعية حجية الحكم السابق صدوره استناداً إلى هذا الحق. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الثاني سجل صحيفة دعواه بصحة التعاقد قبل تسجيل الطاعنين عقد شرائهم فإن سبق حصولهم بهذا العقد على حكم نهائي بثبوت ملكيتهم لذلك العقار لا يكون حجة على المطعون ضده بعد أن قام بالتأشير بمنطوق الحكم بصحة عقده في هامش تسجيل صحيفة الدعوى وإذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا الدعوى رقم 1127 سنة 1975 مدني كلي أسيوط على المطعون ضدهما طالبين الحكم ببطلان عقد البيع المؤرخ 23 / 8 / 1963 المتضمن بيع..... للمطعون ضده الثاني أرضاً زراعية مساحتها 17 فدان ومحو ما تم بشأن هذا العقد من تسجيلات، وقالوا بياناً للدعوى أنهم اشتروا أرضاً زراعية مساحتها 23 فدان و 21 سهم بعقد سجل بتاريخ 3 / 10 / 1967 وأن المطعون ضده الثاني حصل بالدعوى رقم 408 سنة 1967 مدني كلي أسيوط على حكم بصحة ونفاذ عقد يفيد شراءه 17 فدان من ذات الأطيان من نفس البائع وسجل صحيفة تلك الدعوى، وأنهم سبق أن أقاموا الدعوى رقم 300 سنة 1969 مدني البداري على المطعون ضده الثاني والبائع المشترك قضي لهم فيها بثبوت ملكيتهم لما اشتروه بالعقد المسجل المشار إليه وبالتسليم وتأييد هذا الحكم في الاستئناف رقم 335 سنة 1972 مدني مستأنف أسيوط، إلا أنه نظراً لصورية عقد شراء المطعون ضده الثاني وقيامه بالتأشير بحكم صحة التعاقد الصادر له في الدعوى رقم 408 سنة 1967 مدني كلي أسيوط في هامش تسجيل صحيفة افتتاحها وما ترتب على ذلك من أن مصلحة الشهر العقاري استنزلت تلك المساحة من المقدار مشتري الطاعنين فقد أقاموا هذه الدعوى للحكم لهم بطلانهم، أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق وبعد أن سمعت شهود الطرفين قضت بتاريخ 18 / 11 / 1978 برفض الدعوى. استأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسيوط بالاستئناف رقم 284 سنة 53 قضائية طالبين إلغاءه والحكم لهم بطلانهم. وبتاريخ 25 / 3 / 1979 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون على هذا الحكم بطريق النقض، دفع المطعون ضده الأول بعدم قبول الطعن بالنسبة له، ودفع المطعون ضده الثاني ببطلان الطعن، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الأول ورفض الدفع ببطلان الطعن وفي الموضوع برفضه. عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن مبنى الدفع بعدم قبول الطعن المبدي من المطعون ضده الأول (وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقاري) أن الحكم المطعون فيه لم يقض بشيء له أو عليه وأن المنازعة في الدعوى تدور في حقيقتها بين الطاعنين والمطعون ضده الثاني فلا يعتبر هو خصماً حقيقياً يسوغ اختصاصه في هذا الطعن.

وحيث إن هذا الدفع في غير محله، ذلك أن طلب الطاعنين محو ما تم بشأن عقد شراء المطعون ضده من تسجيلات إنما هو موجه إلى مصلحة الشهر العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعل المطعون ضده الأول خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن وبالتالي يكون الدفع على غير أساس ويتعين رفضه.

وحيث إن مبنى الدفع ببطلان الطعن المبدئي من المطعون ضده الثاني أن الطاعنين لم يقدموا صورة من الحكم الابتدائي المؤرخ 18 / 11 / 1978 الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه، كما لم يقدموا صورة من حكم الإحالة إلى التحقيق أمام محكمة أول درجة الذي أحال إليه الحكم الابتدائي سالف الذكر مما يجعل الطعن باطلاً عملاً بالمادة 255 من قانون المرافعات.

وحيث إنه لما كان الطاعنون قد أودعوا فعلاً رفق صحيفة الطعن صورة رسمية من الحكم الابتدائي المؤرخ 18 / 11 / 1978 فإن الدفع في هذا الخصوص يكون غير صحيح. ولما كان مناط بطلان الطعن بالنقض لعدم إيداع الطاعن صورة من حكم محكمة أول درجة الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه عملاً بالمادة 255 أولاً من قانون المرافعات المعدلة بالقانون 13 لسنة 1973 هو أن يكون الطعن منصباً على ما فصل فيه ذلك الحكم أو على أسبابه التي أحال إليها الحكم المطعون فيه. وكان الطعن المائل لا يتضمن نعيّاً على حكم الإحالة إلى التحقيق المؤرخ 11 / 12 / 1976 أو على أسبابه فمن ثم لا موجب لإيداع صورة رسمية منه مع صحيفة الطعن وبالتالي يتعين رفض الدفع.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطاعنون بأولها على الحكم المطعون فيه القصور ومخالفة الثابت بالأوراق وفي بيان ذلك يقولون إنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بجلسة 24 / 2 / 1979 وبمذكرتهم خلال فترة حيز الدعوى للحكم بالطعن على عقد شراء المطعون ضده الثاني بالدعوى البوليصة وطلبوا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع الجوهرى وأورد بمدوناته أنهم لم يقدموا مذكرة مما يعيبه بالقصور ومخالفة الثابت بالأوراق بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة عدم قبول النعي المفتقر إلى الدليل، وإذ لم يقدم الطاعنون صورة من محضر جلسة 24 / 2 / 1979 المشار إليه، وكان الحكم المطعون فيه قد أورد بمدوناته أن الطاعنين لم يقدموا مذكرة في الميعاد المحدد خلال فترة حيز الدعوى للحكم بما لا يكفي لدحضه إيداعهم في هذا الطعن صورة مذكرة أدعوا تقديمها لمحكمة الاستئناف في تلك الفترة لخلوها من بيان تاريخ تقديمها، فإن النعي بهذا السبب يكون عارياً عن الدليل ومن ثم غير مقبول.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا بصحيفة الاستئناف بأنه لا يكتسب الحجية من أسباب الحكم إلا ما كان مرتبطاً بمنطوقه ارتباطاً وثيقاً لا تقوم له قائمة بدونه فلا تلحق الحجية ما يتضمنه من أسباب زائدة، وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع يكون مشوباً بالقصور بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المادة 2/253 من قانون المرافعات إذ أوجبت أن تشتمل صحيفة الطعن بالنقض على بيان الأسباب التي بني عليها الطعن وإلا كان باطلاً، إنما قصدت بهذا البيان أن تحدد أسباب الطعن وتعرفه تعريفاً واضحاً كاشفاً عن المقصود منها كشافاً وافياً نافياً عنها الغموض والجهالة وبحيث يبين منها العيب الذي يعزوه الطاعن إلى الحكم المطعون فيه وموضعه منه وأثره في قضائه وإلا كان النعي غير مقبول، وكان الطاعنون لم يبينوا بسبب النعي الحكم الذي وقع التزديد بأسبابه ولا موضع ذلك التزديد وما هو أثره في قضاء الحكم المطعون فيه، فإن النعي يكون مجهلاً ومن ثم غير مقبول.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، وفي بيان ذلك يقولون أنه سبق أن قضى لهم نهائياً على المطعون ضده الثاني بثبوت ملكيتهم لأرض النزاع الحالي وذلك في الدعوى رقم 300 سنة 1969 مدني البدارى واستئنافها رقم 335 سنة 1972 مدني مستأنف أسيوط مما كان يتعين معه الالتزام بحجية الأمر المقضي لذلك الحكم في النزاع المائل وإجابة طلبهم بمحو التسجيلات، وإذ أيد الحكم المطعون فيه رفض دعواهم يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه لما كان مفاد نص المادتين 15، 17 من القانون رقم 114 سنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أنه وإن كان سبق تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يمنع من تسجيل بيع آخر صادر من نفس البائع عن ذات العقار وانتقال الملكية بهذا التسجيل إلى المشتري فيه، إلا أنه متى صدر في تلك الدعوى حكم بصحة التعاقد ونأشر بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفة البيع المحكوم بصحته حجة على المشتري الآخر الذي كان قد سجل عقده بعد تسجيل صحيفة الدعوى. وبالتالي زوال حجية أثر تسجيل هذا العقد قبله في نقل الملكية للمشتري به. وكان مؤدى ما يرتبه القانون من زوال حجية الحق العيني بسبب لاحق أن تزول بالتبعية حجية الحكم السابق صدوره استناداً إلى هذا الحق. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الثاني سجل صحيفة دعواه بصحة التعاقد رقم 408 سنة 1967 مدني كلي أسيوط قبل تسجيل الطاعنين عقد شرائهم فإن سبق حصولهم بهذا العقد على حكم نهائي بثبوت ملكيتهم لذلك العقار لا يكون حجة على المطعون ضده بعد أن قام بالتأشير بمنطوق الحكم بصحة عقده في هامش تسجيل صحيفة الدعوى. وإذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

# تسجيل مشتري عقده والحصول بموجبه على حكم بتثبيت الملكية. تمام ذلك بعد تسجيل مشتري آخر صحيفة دعواه بصحة التعاقد. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 34 - ص 1140

جلسة 5 من مايو سنة 1983

برئاسة السيد المستشار محمدي الخولي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: عزت حنورة، علي السعدني، محمد مختار منصور ومحمود نبيل البناوي.

(229)

الطعن رقم 1148 لسنة 49 القضائية

- 1 - نقض "الاختصاص في الطعن". دعوى "الصفة". تسجيل.  
طلب محو التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. وزير العدل يعد خصماً حقيقياً في الدعوى.  
اختصاصه في الطعن بالنقض. صحيح.
- 2 - نقض "الطعن بالنقض". بطلان "بطلان الإجراءات".  
بطلان الطعن بالنقض لعدم إيداع صورة من حكم محكمة أول درجة الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه.  
مناطه. أن ينصب الطعن على ما فصل فيه ذلك الحكم أو على أسبابه المحال إليها.
- 3 - نقض "أسباب الطعن: بيان الأسباب".  
أسباب الطعن. وجوب تحديدها للعيب الذي يعزوه الطاعن إلى الحكم المطعون فيه وموضعه منه وأثره  
في قضائه.

- 4 - بيع "التزامات البائع" "دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري. حكم "حجية الحكم". تسجيل.  
تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد. غير مانع من تسجيل بيع آخر صادر من نفس البائع عن ذات العقار.  
صدر الحكم بصحة التعاقد والتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل الصحيفة. أثره. زوال أثر تسجيل عقد  
المشتري الآخر.

- 5 - حكم "حجية الحكم". قوة الأمر المقضي. شهر عقاري. بيع "دعوى صحة التعاقد".  
تسجيل مشتري عقده والحصول بموجبه على حكم بتثبيت الملكية. تمام ذلك بعد تسجيل مشتري آخر  
صحيفة دعواه بصحة التعاقد. تأشيرته في تاريخ لاحق بالحكم الصادر فيها. مؤداه. زوال أثر تسجيل العقد  
وزوال حجية الحكم بثبوت الملكية بالتبعية. علة ذلك.

- 1 - طلب الطاعنين محو ما تم بشأن عقد شراء المطعون ضده من تسجيلات إنما هو موجه لمصلحة الشهر

العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعل المطعون ضده الأول (وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقاري) خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصامه في هذا الطعن.

2 - مناط بطلان الطعن بالنقض لعدم إيداع الطاعن صورة من حكم محكمة أول درجة الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه عملاً بالمادة 255 أولاً من قانون المرافعات المعدلة بالقانون 13 لسنة 1973 هو أن يكون الطعن منصباً على ما فصل فيه ذلك الحكم أو على أسبابه التي أحال إليها الحكم المطعون فيه.

3 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المادة 2/253 من قانون المرافعات إذ أوجبت أن تشتمل صحيفة الطعن بالنقض على بيان الأسباب التي بني عليها الطعن وإلا كان باطلاً، إنما قصدت بهذا البيان أن تحدد أسباب الطعن وتعرفه تعريفاً واضحاً كاشفاً عن المقصود منها كشافاً وافياً نافياً عنها الغموض والجهالة وبحيث يبين منها العيب الذي يعزوه الطاعن إلى الحكم المطعون فيه وموضعه منه وأثره في قضائه وإلا كان النعي غير مقبول.

4 - مفاد نص المادتين 15، 17 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أنه وإن كان سبق تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يمنع من تسجيل بيع آخر صادر من نفس البائع عن ذات العقار وانتقال الملكية بهذا التسجيل إلى المشتري فيه، إلا أنه متى صدر في تلك الدعوى حكم بصحة التعاقد وتأثر بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفتها أصبح البيع المحكوم بصحته حجة على المشتري الآخر الذي كان قد سجل عقده بعد تسجيل صحيفة الدعوى، وبالتالي زوال حجية أثر تسجيل هذا العقد قبله في نقل الملكية للمشتري به.

5 - مؤدي ما يرتبه القانون من زوال حجية الحق العيني بسبب لاحق أن تزول بالتبعية حجية الحكم السابق صدوره استناداً إلى هذا الحق. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الثاني سجل صحيفة دعواه بصحة التعاقد قبل تسجيل الطاعنين عقد شرائهم فإن سبق حصولهم بهذا العقد على حكم نهائي بثبوت ملكيتهم لذلك العقار لا يكون حجة على المطعون ضده بعد أن قام بالتأشير بمنطوق الحكم بصحة عقده في هامش تسجيل صحيفة الدعوى وإذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا الدعوى رقم 1127 لسنة 1975 مدني كلي أسبوط على المطعون ضدهما طالبين الحكم ببطلان عقد البيع المؤرخ 23/8/1963 المتضمن بيع..... للمطعون ضده الثاني أرضاً زراعية مساحتها 17 فدان ومحو ما تم بشأن هذا العقد من تسجيلات، وقالوا بياناً للدعوى أنهم اشتروا أرضاً زراعية مساحتها 23

فدان و 21 سهم بعقد سجل بتاريخ 3 / 10 / 1967 وأن المطعون ضده الثاني حصل بالدعوى رقم 408 سنة 1967 مدني كلي أسيوط على حكم بصحة ونفاذ عقد يفيد شراءه 17 فدان من ذات الأطيان من نفس البائع وسجل صحيفة تلك الدعوى، وأنهم سبق أن أقاموا الدعوى رقم 300 سنة 1969 مدني البداري على المطعون ضده الثاني والبائع المشترك قضي لهم فيها بثبوت ملكيتهم لما اشتروه بالعقد المسجل المشار إليه وبالتسليم وتأيد هذا الحكم في الاستئناف رقم 335 سنة 1972 مدني مستأنف أسيوط، إلا أنه نظراً لصورته عقد شراء المطعون ضده الثاني وقيامه بالتأشير بحكم صحة التعاقد الصادر له في الدعوى رقم 408 سنة 1967 مدني كلي أسيوط في هامش تسجيل صحيفة افتتاحها وما ترتب على ذلك من أن مصلحة الشهر العقاري استنزلت تلك المساحة من المقدار مشتري الطاعنين فقد أقاموا هذه الدعوى للحكم لهم بطلباتهم، أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق وبعد أن سمعت شهود الطرفين قضت بتاريخ 18 / 11 / 1978 برفض الدعوى. استأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسيوط بالاستئناف رقم 284 سنة 53 قضائية طالبين إلغاءه والحكم لهم بطلباتهم. وبتاريخ 25 / 3 / 1979 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون على هذا الحكم بطريق النقض، دفع المطعون ضده الأول بعدم قبول الطعن بالنسبة له، ودفع المطعون ضده الثاني ببطلان الطعن، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الأول ورفض الدفع ببطلان الطعن وفي الموضوع برفضه. عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مبنى الدفع بعدم قبول الطعن المبدي من المطعون ضده الأول (وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقاري) أن الحكم المطعون فيه لم يقض بشيء له أو عليه وأن المنازعة في الدعوى تدور في حقيقتها بين الطاعنين والمطعون ضده الثاني فلا يعتبر هو خصماً حقيقياً يسوغ اختصاصه في هذا الطعن.

وحيث إن هذا الدفع في غير محله، ذلك أن طلب الطاعنين محو ما تم بشأن عقد شراء المطعون ضده من تسجيلات إنما هو موجه إلى مصلحة الشهر العقاري التي قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بمحوها بما يجعل المطعون ضده الأول خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن وبالتالي يكون الدفع على غير أساس ويتعين رفضه.

وحيث إن مبنى الدفع ببطلان الطعن المبدي من المطعون ضده الثاني أن الطاعنين لم يقدموا صورة من الحكم الابتدائي المؤرخ 18 / 11 / 1978 الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه، كما لم يقدموا صورة من حكم الإحالة إلى التحقيق أمام محكمة أول درجة الذي أحال إليه الحكم الابتدائي سالف الذكر مما يجعل الطعن باطلاً عملاً بالمادة 255 من قانون المرافعات.

وحيث إنه لما كان الطاعنون قد أودعوا فعلاً رفق صحيفة الطعن صورة رسمية من الحكم الابتدائي المؤرخ 18 / 11 / 1978 فإن الدفع في هذا الخصوص يكون غير صحيح. ولما كان مناط ببطلان الطعن بالنقض لعدم إيداع الطاعن صورة من حكم محكمة أول درجة الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه عملاً

بالمادة 255 أولاً من قانون المرافعات المعدلة بالقانون 13 لسنة 1973 هو أن يكون الطعن منصباً على ما فصل فيه ذلك الحكم أو على أسبابه التي أحال إليها الحكم المطعون فيه. وكان الطعن المائل لا يتضمن نعياً على حكم الإحالة إلى التحقيق المؤرخ 11/12/1976 أو على أسبابه فمن ثم لا موجب لإيداع صورة رسمية منه مع صحيفة الطعن وبالتالي يتعين رفض الدفع.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطاعنون بأولها على الحكم المطعون فيه القصور ومخالفة الثابت بالأوراق وفي بيان ذلك يقولون إنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بجلسة 24/2/1979 وبمذكرتهم خلال فترة حجز الدعوى للحكم بالطعن على عقد شراء المطعون ضده الثاني بالدعوى البوليسية وطلبوا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع الجوهري وأورد بمدوناته أنهم لم يقدموا مذكرة مما يعيبه بالقصور ومخالفة الثابت بالأوراق بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة عدم قبول النعي المفتقر إلى الدليل، وإذ لم يقدم الطاعنون صورة من محضر جلسة 24/2/1979 المشار إليه، وكان الحكم المطعون فيه قد أورد بمدوناته أن الطاعنين لم يقدموا مذكرة في الميعاد المحدد خلال فترة حجز الدعوى للحكم بما لا يكفي لدحضه إيداعهم في هذا الطعن صورة مذكرة أدعوا تقديمها لمحكمة الاستئناف في تلك الفترة لخلوها من بيان تاريخ تقديمها، فإن النعي بهذا السبب يكون عارياً عن الدليل ومن ثم غير مقبول.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا بصحيفة الاستئناف بأنه لا يكتسب الحجية من أسباب الحكم إلا ما كان مرتبطاً بمنطوقه ارتباطاً وثيقاً لا تقوم له قائمة بدونه فلا تلحق الحجية ما يتضمنه من أسباب زائدة، وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع يكون مشوباً بالقصور بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المادة 253/2 من قانون المرافعات إذ أوجبت أن تشتمل صحيفة الطعن بالنقض على بيان الأسباب التي بني عليها الطعن وإلا كان باطلاً، إنما قصدت بهذا البيان أن تحدد أسباب الطعن وتعرفه تعريفاً واضحاً كاشفاً عن المقصود منها كشافاً وافيةً نافياً عنها الغموض والجهالة وبحيث يبين منها العيب الذي يعزوه الطاعن إلى الحكم المطعون فيه وموضعه منه وأثره في قضائه وإلا كان النعي غير مقبول، وكان الطاعنون لم يبينوا بسبب النعي الحكم الذي وقع التزيد بأسبابه ولا موضع ذلك التزيد وما هو أثره في قضاء الحكم المطعون فيه، فإن النعي يكون مجهلاً ومن ثم غير مقبول.



وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، وفي بيان ذلك يقولون أنه سبق أن قضى لهم نهائياً على المطعون ضده الثاني بثبوت ملكيتهم لأرض النزاع الحالي وذلك في الدعوى رقم 300 سنة 1969 مدني البدارى واستئنافها رقم 335 سنة 1972 مدني مستأنف أسيوط مما كان يتعين معه الالتزام بحجية الأمر المقضي لذلك الحكم في النزاع المائل وإجابة طلبهم بمحو التسجيلات، وإذ أيد الحكم المطعون فيه رفض دعواهم يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه لما كان مفاد نص المادتين 15، 17 من القانون رقم 114 سنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أنه وإن كان سبق تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يمنع من تسجيل بيع آخر صادر من نفس البائع عن ذات العقار وانتقال الملكية بهذا التسجيل إلى المشتري فيه، إلا أنه متى صدر في تلك الدعوى حكم بصحة التعاقد وتأثر بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفتها أصبح البيع المحكوم بصحته حجة على المشتري الآخر الذي كان قد سجل عقده بعد تسجيل صحيفة الدعوى. وبالتالي زوال حجية أثر تسجيل هذا العقد قبله في نقل الملكية للمشتري به. وكان مؤدى ما يرتبه القانون من زوال حجية الحق العيني بسبب لاحق أن تزول بالتبعية حجية الحكم السابق صدوره استناداً إلى هذا الحق. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الثاني سجل صحيفة دعواه بصحة التعاقد رقم 408 سنة 1967 مدني كلي أسيوط قبل تسجيل الطاعنين عقد شرائهم فإن سبق حصولهم بهذا العقد على حكم نهائي بثبوت ملكيتهم لذلك العقار لا يكون حجة على المطعون ضده بعد أن قام بالتأشير بمنطوق الحكم بصحة عقده في هامش تسجيل صحيفة الدعوى. وإذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **التزام صاحب الشأن باللجوء إلى قاضي الأمور الوقفية في حالة الاعتراض على قرار مكتب الشهر العقاري باستيفاء بيان لا يرى صاحب الشأن وجهاً له أو بسقوط طلبه بسبب ذلك دون سلوك الطريق العادي للتقاضي. اقتصاره على هذه الحالة. م 35 ق 114 لسنة 1946. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 34 - ص 498

جلسة 17 من فبراير سنة 1983

برئاسة السيد المستشار محمدي الخولي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: عزت حنوره، علي السعدني، محمد مختار منصور، ومحمود نبيل البناوي.

شهر عقاري. قضاء مستعجل. قضاة "قاضي الأمور الوقتية".

التزام صاحب الشأن باللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية في حالة الاعتراض على قرار مكتب الشهر العقاري باستيفاء بيان لا يرى صاحب الشأن وجهاً له أو بسقوط طلبه بسبب ذلك دون سلوك الطريق العادي للتقاضي. اقتصاره على هذه الحالة. م 35 ق 114 لسنة 1946.

النص في المادة 35 من القانون رقم 114 لسنة 1946 على أن "من أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له، ولمن تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك، أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوباً بالقائمة على حسب الأحوال وذلك في عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط إليه ويطلب من أمين المكتب.. إعطاء هذا المحرر رقماً وقتياً.. وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب... أن يرفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها، ويصدر القاضي... قراراً مسبباً خلال أسبوع من رفع الأمر إليه بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعاً لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائياً" يدل على أن الشارع لم يلزم صاحب الشأن باللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية، دون سلوك الطريق العادي للتقاضي إلا في حالة الاعتراض على قرار مكتب الشهر باستيفاء بيان لا يرى صاحب الشأن وجهاً له أو بسقوط طلبه بسبب ذلك.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع، على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا الدعوى رقم 6927 لسنة 1975 مدني كلي شمال القاهرة على المطعون ضدهما الأولين - وزير العدل وأمين مكتب الشهر العقاري بالجيزة - طالبين القضاء بشهر الحكم الصادر في الدعوى رقم 622 لسنة 1974 مدني كلي جنوب القاهرة وقالوا بياناً لدعواهم أنهم بتاريخ 27/4/1974 حصلوا على حكم في الدعوى برقم 622 لسنة 1974 مدني كلي جنوب القاهرة قضى بتثبيت ملكيتهم لمساحة قدرها 11 فدان و 12 قيراط شائعة في مساحة 12 فدان و 7 قيراط و 8 أسهم مبينة الحدود والمعالم بصحيفة تلك الدعوى، وبعد أن أصبح الحكم نهائياً قدموا طلباً لشهره إلا أن مأمورية الشهر العقاري بالجيزة أخطرتهم بعدم موافقتها على ذلك بدعوى أن الحكم صدر بناء على تسليم المحكوم عليهم بالطلبات هو أمر يعد بمثابة صلح في الدعوى. وإذ كان الحكم المطلوب شهره قد قضى بتثبيت ملكيتهم لتلك المساحة بعد تحقق المحكمة من ملكيتهم لها بوضع اليد عليها المدة الطويلة فقد أقاموا الدعوى للحكم لهم بطلبهم. بتاريخ 17/2/1976

ندبت المحكمة خبيراً، وبعد أن قدم الخبير تقريره قضت للطاعنين بتاريخ 2 / 11 / 1976 بطلبهم. استأنف المطعون ضدّهما الأولين هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 3610 لسنة 93 ق طالبين إلغائه والحكم برفض الدعوى. طلب المطعون ضدّهما الثالث والرابع قبول تدخلهما منضمين إلى المستأنفين في طلبهما. بتاريخ 26 / 6 / 1977 حكمت المحكمة بقبول تدخل المطعون ضدّهما الثالث والرابع وإلغاء الحكم المستأنف وعدم قبول الدعوى. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت لنظره جلسة وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون في الوجه الثالث من السبب الأول والشق الثاني من السبب الثالث من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولون أن الحكم أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى على أنه كان يتعين عليهم الالتجاء أولاً إلى قاضي الأمور الوقتية ليقول كلمته في رفض مكتب الشهر العقاري شهر الحكم عملاً بالمادة 35 من القانون رقم 114 لسنة 1946. وإذ كانت هذه المادة لا تجيز لصاحب المصلحة أن يلجأ على قاضي الأمور الوقتية إلا إذا أشر المكتب المختص على طلب الشهر باستيفاء بيان لا يرى صاحب الشأن وجهاً له أو إذا رأى المكتب سقوط أسبقية الطلب، وكان النزاع المعروف على المحكمة يخرج عن هاتين الحالتين إذ هو يتعلق بعدم الموافقة على شهر الحكم بدعوى أنه بني على صلح بين أطرافه، فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعي في محله. ذلك أنه لما كان النص في المادة 35 من القانون رقم 114 لسنة 1946 على أن "لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له، ولمن تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوباً بالقائمة على حسب الأحوال وذلك في عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط إليه ويطلب من أمين المكتب.. إعطاء هذا المحرر رقماً وقتياً.. وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب... أن يرفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها، ويصدر القاضي... قرار مسبباً خلال أسبوع من رفع الأمر إليه بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه تباعاً لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائياً" يدل على أن الشارع لم يلزم صاحب الشأن باللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية، دون سلوك الطريق العادي للنقاضي، إلا في حالة الاعتراض على قرار مكتب الشهر باستيفاء بيان لا يرى صاحب الشأن وجهاً له أو بسقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك. وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنون أسسوا طلبهم في الدعوى على أن مكتب الشهر رفض شهر الحكم الصادر لصالحهم في الدعوى رقم 622 لسنة 1974 مني كلي جنوب القاهرة على سند من أنه صدر بناء على تسليم المحكوم عليهم بالطلبات فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى على مجرد أن الطاعنين سبق لهم أن التجأوا إلى قاضي الأمور الوقتية وأن الأمر ما زال مطروحاً عليه دون أن يبين ما إذا كان النزاع المائل مما ينطبق عليه حكم المادة سالفة الذكر أم لا بما يعجز هذه المحكمة عن مراقبة تطبيق القانون على وجه صحيح فإنه يكون قاصراً بما يتعين نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

**انتقال الحقوق العقارية من المورث إلى الورثة. تمامه بمجرد الوفاة. عدم شهر حق الإرث. جزاؤه. منع شهر تصرف الوارث في حق من هذه الحقوق. م 13 ق 114 لسنة 1946. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 33 - ص 1111

جلسة 2 من ديسمبر سنة 1982

برئاسة السيد المستشار / محمدي الخولي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: عزت حنوره، علي السعدني، محمد مختار منصور ومحمود نبيل البناوي.

(201)

الطعن رقم 290 لسنة 49 القضائية

(1) شفعة "إجراءات الشفعة".

ميعاد الخمسة عشر يوماً المسقط لحق الشفيع في إعلان رغبته في الشفعة. بدء سريانه من تاريخ إنذاره رسمياً من البائع أو المشتري بوقوع البيع. علمه بذلك بأي طريق آخر لا يغني عن الإنذار. المادتان 940، 941 مدني.

(2) حكم "ما لا يعد قصوراً".

إغفال الحكم الرد على الدفاع الذي لا يستند إلى أساس قانوني صحيح. لا قصور.

(3) إرث. شهر عقاري.

انتقال الحقوق العقارية من المورث إلى الورثة. تمامه بمجرد الوفاة. عدم شهر حق الإرث. جزاؤه. منع شهر تصرف الوارث في حق من هذه الحقوق. م 13 ق 114 لسنة 1946.

1 - مفاد نص المادتين 940، 941 من القانون المدني - وعلى ما أفصحت عنه الأعمال التحضيرية لهذا القانون - أن الإجراء الوحيد الذي يفتح به ميعاد الخمسة عشر يوماً المسقط لحق الشفيع إذا لم يعلن خلاله رغبته في الأخذ بالشفعة هو إنذاره رسمياً من البائع أو المشتري بوقوع البيع وبالبيانات المشار إليه "بيان العقار والتمن"، ولا يغني عنه ثبوت علم الشفيع بذلك بأي طريق آخر.

2 - متى كان دفاع الطاعن الوارد بسبب النعي لا يستند إلى أساس قانوني صحيح فإن إغفال الحكم المطعون فيه الرد عليه لا يعد قصوراً مبطلاً له.

3 - نص المادة 13 من القانون رقم 114 لسنة 46 بتنظيم الشهر العقاري، مفاده أن المشرع لم يعلق انتقال الحقوق العقارية من المورث إلى الورثة على إشهار حق الإرث كما هو الحال بالنسبة لتسجيل التصرفات

العقارية فظل انتقال حقوق المورث إلى الورثة بمجرد الوفاة طبقاً لقواعد الشريعة الإسلامية وانحصر جزاء عدم شهر حق الإرث على منع شهر أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم 2692 سنة 1977 مدني كلي جنوب القاهرة على الطاعن والمطعون ضدهما الثانية والثالث طالباً الحكم بأحقية في أخذ العقار المبين بصحيفة الدعوى بالشفعة مقابل ما أودعه خزانة المحكمة من ثمن ومصروفات وقال بياناً للدعوى إن الطاعن اشترى الأرض الميينة بالصحيفة من المطعون ضدها الثانية والثالث بالعقد المسجل برقم 1025 سنة 1977 القاهرة، وأنه لما كان مالكاً لعقار ملاصق لهذه الأرض فقد أعلنهم برغبته في الشفعة بتاريخ 16، 19/3/1977 ثم أودع الثمن والمصاريف خزانة المحكمة في 9/4/1977 وأقام دعواه للحكم له بطلباته. بتاريخ 25/2/1978 قضت المحكمة له بطلباته، فاستأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 2024 سنة 95 ق طالباً إلغاءه والحكم أصلياً بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة واحتياطياً بسقوط حق المطعون ضده الأول في الأخذ بالشفعة، ومن باب الاحتياط الكلي برفض الدعوى، بتاريخ 18/12/1978 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة رأت فيها رفض الطعن. و عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بأولها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إنه بتاريخ 17/2/1977 أعلن المطعون ضده الأول بإنذار أخبره فيه بالبيع وبرقم عقد شرائه المسجل مما يتيح له العلم بكافة بيانات هذا البيع، وإذ قام على أثر ذلك بتقديم طلب للشهر العقاري بتاريخ 3/3/1977 تضمن كافة بيانات الصفقة محل طلب الشفعة فإنه يكون من هذا التاريخ قد ثبت علمه اليقيني بهذه الصفقة ويفتح به ميعاد سقوط حقه في الأخذ بالشفعة الذي اكتمل بانقضاء يوم 17/3/1977 قبل إعلان الرغبة إلى الطاعن الحاصل في 19/3/1977، وإذ رفض الحكم المطعون فيه الدفع بسقوط حق المطعون ضده الأول تأسيساً على بطلان الإنذار المعلن إليه من الطاعن لخلوه من بيان الثمن وأنه لا يعتد بعلم الشفيع علماً يقينياً بذلك يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه لما كان النص في المادة 210 من القانون المدني على أنه "على ما يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه...." وفي المادة 941 منه على أن "يشتمل الإنذار الرسمي المنصوص عليه في المادة السابقة على البيانات الآتية وإلا كان باطلاً: (أ) بيان العقار..... (ب) بيان الثمن....." مفاده - وعلى ما أفصحت عنه الأعمال التحضيرية لهذا القانون - أن

الإجراء الوحيد الذي ينفذ به ميعاد الخمسة عشر يوماً المسقط لحق الشفيع إذا لم يعلن خلاله رغبته في الأخذ بالشفعة، هو إنذاره رسمياً من البائع أو المشتري بوقوع البيع وبالبيانات المشار إليه، ولا يغني عنه ثبوت علم الشفيع بذلك بأي طريق آخر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى بطلان الإنذار الموجه من الطاعن إلى المطعون ضده الأول لخلوه من بيان الثمن وإنه لذلك لا ينفذ به ميعاد سقوط الحق في طلب الشفعة، وأنه لا أثر في هذا الخصوص لعلم الشفيع اليقيني بذلك البيان من طريق اطلاعه على عقد البيع، ورتب على ذلك رفض الدفع بالسقوط، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بعدم ملكية المطعون ضده الأول للعقار المشفوع به لأن كونه أحد ورثة زوجته المالكة أصلاً لهذا العقار لا يجعله مالكاً فيه طالما لم يشهر حق الإرث وبالتالي لا يكون هذا العقار سنداً له في طلب الأخذ بالشفعة، وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع يكون معيباً بالقصور مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متى كان دفاع الطاعن الوارد بسبب النعي لا يستند إلى أساس قانوني صحيح فإن إغفال الحكم المطعون فيه الرد عليه لا يعد قصوراً مبطلاً له. وكان النص في المادة 13 من القانون رقم 114 سنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري من أنه "يجب شهر حق الإرث بتسجيل شهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث مع قوائم جرد التركة إذا اشتملت على حقوق عينية عقارية وذلك بدون رسم وإلى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق" مفاده أن المشرع لم يعلق انتقال الحقوق العقارية من المورث إلى الورثة على إشهار حق الإرث كما هو الحال بالنسبة لتسجيل التصرفات العقارية فظل انتقال حقوق المورث إلى الورثة بمجرد الوفاة طبقاً لقواعد الشريعة الإسلامية وانحصر جزاء عدم شهر حق الإرث على منع شهر أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن العقار المشفوع به كان مملوكاً لمورثة المطعون ضده الأول الذي أصبح مالكاً لحصة شائعة فيه بوفاة هذه المورثة من قبل حصول البيع المشفوع فيه، فإن النعي عليه بالقصور لعدم تعرضه لدفاع الطاعن المؤسس على عدم إشهار المطعون ضده حق إرثه، يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت في الأوراق، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم المذكور استند في قيام التلاصق بين العقار المشفوع به والعقار المشفوع فيه إلى القول بأن ذلك ثابت من البيانات المساحية الصادرة من مكتب الشهر العقاري عن العقار المشفوع فيه ومن الخريطة المساحية، وهو استخلاص غير صحيح إذ ليس في بيانات الشهر العقاري ولا في الخريطة المساحية ما يفيد ذلك، ومن ثم يكون قد خالف الثابت بالأوراق بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة عدم قبول النعي المفتقر إلى الدليل، وكان الطاعن لم يقدم صورة رسمية من ورقة البيانات المساحية الصادرة من الشهر العقاري عن العقار المشفوع فيه، ولا الخريطة المساحية، وهما سند في الادعاء بأن الحكم المطعون فيه قد خالف الوارد بهما، فإن النعي بهذا السبب يكون عارياً عن الدليل ومن ثم غير مقبول.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **التسجيل نظام شخصي يجرى وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات لا يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة. قيام مصلحة الشهر العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني يتم في حدود البيانات المقدمة من أصحاب الشأن والأوراق المؤيدة لها. إجراء الشهر بعد التحقيق من صحة هذه البيانات لا مسئولية. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 33 - ص 847

جلسة 30 من يونيه سنة 1982

برئاسة السيد المستشار/ محمدي الخولي نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: عزت حنورة، علي السعدني، محمد مختار منصور ومحمود نبيل البناوي.

(153)  
الطعن رقم 1107 لسنة 51 القضائية

تسجيل "طبيعة نظام التسجيل". مسئولية" المسئولية التقصيرية "شهر عقاري. ملكية.

التسجيل نظام شخصي يجرى وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات - لا يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة. قيام مصلحة الشهر العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني يتم في حدود البيانات المقدمة من أصحاب الشأن والأوراق المؤيدة لها. إجراء الشهر بعد التحقيق من صحة هذه البيانات. لا مسئولية.  
(1) المقرر في قضاء هذه المحكمة أن التسجيل طبقاً لأحكام القانون رقم 114 سنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري هو نظام شخصي يجرى وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات وليست له حجية كاملة في ذاته فهو لا يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة بل تتم إجراءاته بناء على طلب أصحاب الشأن أو من يقوم مقامهم على ضوء البيانات التي أوجبت المادة 22 من هذا القانون اشتمال طلبات الشهر عليها ومنها

البيانات المتعلقة بأصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف واسم المالك السابق أو صاحب الحق العيني وطريق انتقال الملكية أو الحق العيني إليه، ومتى قامت مصلحة الشهر العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني في حدود هذه البيانات والأوراق المؤيدة لها فلا مسئولية عليها بأن هي اعتمدت هذه البيانات وتلك الأوراق وقامت بشهر المحرر استناداً إليها ولو لم يترتب على هذا التسجيل انتقال الحق إلى طلب الشهر لعيب في سند الملكية أو لكون المتصرف غير مالك للحق المتصرف فيه طالما أن الأوراق والمستندات المقدمة لا تنبئ عن العيب المانع من انتقال الحق.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى 386 سنة 1971 مدني كلي جنوب القاهرة على الطاعن (وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقاري) وباقي المطعون ضدهم وآخرين طالباً بالحكم بإلزامهم متضامنين بأن يدفعوا له مبلغ ثلاثة آلاف جنيه، وقال بياناً للدعوى إنه بموجب عقد شهر برقم 10403 في 11/30/1956 شهر عقاري القاهرة اشترى من الولي الطبيعي على باقي المطعون ضدهم بصفته قطعة الأرض المبينة بصحيفة افتتاح الدعوى لقاء ثمن مقداره تسعمائة جنيه وإذ نازعه آخرون في ملكيته لهذه الأرض على سند من عدم ملكية من باعها له، فقد أقام عليهم الدعوى 1728 سنة 1957 مدني كلي القاهرة طالباً ثبوت ملكيته لها ففضي فيها بالرفض تأسيساً على أن البائع له لم يملكها رغم تسجيل عقد شرائه لأنه تلقاها أصلاً من غير مالك وبذلك تكون مصلحة الشهر العقاري قد أخلت بالتزامها ببحث سند ملكية البائع الأول فتحصل المشتري منه على عقد مسجل اعتمد عليه المطعون ضده الأول في الشراء منه بدوره مما ألحق به الضرر المطلوب التعويض عنه. ندبت المحكمة خبيراً في الدعوى وبعد أن قدم الخبير تقريره قضت بتاريخ 11/3/1987 بإلزام المطعون ضدهم عدا الأول منهم بأن يدفعوا له في حدود ما آل إليهم من تركة مورثهم مع الطاعن بالتضام فيما بينهم مبلغ ألف وخمسمائة جنيه. استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 2404 سنة 95 ق طالباً بالغاؤه والحكم برفض الدعوى. بتاريخ 19/2/1981 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم. عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد يعنى به الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور، وفي بيان ذلك يقول إن نظام الشهر العقاري طبقاً للقانون رقم 144 سنة 1946 نظام شخصي يجرى بحسب أسماء المالكين لا بحسب العقارات وتتم إجراءاته بناء على طلب ذوى الشأن وفقاً لما يقدمونه من مستندات عملاً بالمادة 22 من القانون المذكور ولذا فإن مصلحة الشهر العقاري لا تسأل عن حجية المحررات التي تشهر وفقاً لأحكامه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإلزام



الطاعن بالتعويض على أن الشهر العقاري أخطأ في بحث أصل الملكية وتسلسلها للوصول إلى حقيقة ملكية المتصرف ودون أن يكون استحقاق المبيع راجعاً إلى إجراءات الشهر العقاري التي تمت صحيحة طبقاً للقانون وطبقاً للبيانات المقدمة من أصحاب الشأن يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون والقصور بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن التسجيل طبقاً لأحكام القانون رقم 114 سنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري هو نظام شخصي يجرى وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات وليست له حجية كاملة في ذاته فهو لا يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة بل تتم إجراءاته بناء على طلب أصحاب الشأن أو من يقوم مقامهم على ضوء البيانات التي أوجبت المادة 22 من هذا القانون اشتغال طلبات الشهر عليها ومنها البيانات المتعلقة بأصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف واسم المالك السابق أو صاحب الحق العيني وطريق انتقال الملكية أو الحق العيني إليه، ومتى قامت مصلحة الشهر العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني في حدود هذه البيانات والأوراق المؤيدة لها، فلا مسؤولية عليها بأن هي اعتمدت هذه البيانات وتلك الأوراق وقامت بشهر المحرر استناداً إليها ولو لم يترتب على هذا التسجيل انتقال الحق إلى طلب الشهر لعييب في سند الملكية أو لكون المتصرف غير مالك للحق المتصرف فيه طالما أن الأوراق والمستندات المقدمة لا تنبئ عن العيب المانع من انتقال الحق. وكان الحكم المطعون فيه قد أيد حكم محكمة أول درجة محيلاً إلى أسبابه وكان هذا الحكم قد أقام قضاءه بإلزام الطاعن بالتعويض على مجرد القول بأن تابعيه "إذ قاموا بإتمام شهر عقد البيع الصادر من..... إلى..... برقم 7961 القاهرة بتاريخ 7/10/1955 وبالتالي شهر العقد الصادر من الأخير للمدعي برقم 10403 القاهرة في 30/11/56 دون اتباع ما تقضي به أحكام قانون الشهر العقاري من وجوب التأكد من ثبوت ملكية البائع قبل شهر المحرر بما يتوافر معه ركن الخطأ" دون بيان ما إذا كان ذلك ناشئاً عن تقصير في استيفاء ما أوجبه المادة 22 من القانون المذكور من أوراق وبيانات أو في بحثها أو إنها كانت تنبئ عن عدم ملكية البائع للمطعون ضده الأول، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون الذي أدى به إلى القصور في التسبيب مما يوجب نقضه.

## **الوكالة المستترة. نطاقها. تسجيل البيع الصادر للوكيل المسخر. أثره. نقل الملكية من الغير للموكل المستتر مباشرة في العلاقة بين الوكيل والموكل. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 33 - ص 693

جلسة 8 يونيو سنة 1982

برئاسة السيد المستشار/ محمد طه سنجر نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: محمد المرسي فتح الله، عبد المنعم أحمد بركة، مرزوق فكري عبد الله وجرجس اسحق عبد السيد.

وكالة "الوكالة المستترة: آثار الوكالة". عقد. شهر عقاري. بيع. الوكالة المستترة. نطاقها. تسجيل البيع الصادر للوكيل المسخر. أثره. نقل الملكية من الغير للموكل المستترة مباشرة في العلاقة بين الوكيل والموكل.

لما كانت العلاقة بين الوكيل المسخر والموكل ينظمها عقد الوكالة الذي أبرماه فيلتزم الوكيل المسخر بتنفيذ الوكالة في حدودها المرسومة، مما مؤداه أن تسجيل البيع الصادر للوكيل المسخر ينقل الملكية مباشرة من الغير إلى الموكل المستترة في العلاقة بين الوكيل والموكل.

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل في أن الطاعنة الأولى أقامت الدعوى رقم 1092 سنة 1972 مدني كلي دمنهور ضد المطعون عليها بطلب تثبيت ملكيتها للأرض الزراعية المبينة بالصحيفة على سند من القول أنها تضع اليد عليها وضع يد هادئ ظاهر مستمر بنية الملك منذ مدة تزيد على عشرين عاماً ومن ثم مفترض لها كسب ملكيتها بالتقادم الطويل المكسب وإذ نازعتها المطعون عليها في ذلك فقد لجأت إلى الدعوى للحكم لها بطلانها. دفعت المطعون عليها الدعوى بتملكها العين النزاع من مصلحة الأملاك بمقتضى عقد البيع المسجل رقم 1109 في 15/4/1964 نديت المحكمة خبيراً في الدعوى، وبعد أن قدم تقريره وتدخل الطاعن الثاني خصماً منضماً للطاعنة الأولى في طلباتها، قضت المحكمة بقبول هذا التدخل وبرفض الدعوى استئناف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم 164 سنة 31 ق الإسكندرية (مأمورية دمنهور) على أسباب من بينها أن المطعون عليها قد أقرت كتابة بأنها مجرد اسم مستعار في العقد المسجل برقم 1109 سالف الذكر لشقيقها المتدخل الذي اكتسب الملكية بموجبه ثم نقلها إلى الطاعنة الأولى بموجب أحكام توفيق أوضاع ملكية الأسرة طبقاً للقانون 50 سنة 1969، وفي 19/2/1977 قضت محكمة استئناف الإسكندرية بإحالة الدعوى إلى التحقيق ليثبت الطاعنان أن العقد المسجل الصادر للمطعون عليها من مصلحة الأملاك هو في حقيقته بيع لصالح الطاعن الثاني وأن المطعون عليها لم تكن إلا اسماً مستعاراً فيه، وإذ لم ينفذ حكم التحقيق بعد أن دفعت المطعون عليها بعدم جواز الإثبات إلا بالكتابة عادت المحكمة وحكمت في 16/11/1977 بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً. وحيث إن مما ينهه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفته للقانون والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال، وفي بيان ذلك يقولان إن القرينة القضائية أمر يستنبطه القاضي من أمور أخرى ثابتة لديه وأن

هذا الاستخلاص يجب أن يكون سائغاً وأن تكون الوقائع المستنبط منها ثابتة بشكل قاطع حتى يكون الاستنباط الذي بني عليها سليماً، وإذ تمسك الطاعنان في مذكرتهما المقدمة لمحكمة الاستئناف بجلسة 19/2/1977 أنهما يستندان في ملكيتهما فضلاً عن وضع اليد المدة الطويلة إلى انصراف العقد المسجل الذي ركنت إليه المطعون عليها في إثبات نقل ملكيتها إليهما لأنها لم تكن إلا اسماً مستعاراً للطاعن الثاني في الشراء وأنه قد نقل الحق إلى الطاعنة الأولى عملاً بالقانون 50 سنة 1969 ودللاً على ذلك بالإقرار المؤرخ 15/1/1973 الذي أقرت فيه المطعون عليها بأنها لم تدفع ثمناً لهذه الأطنان وأنها من حق الطاعن الثاني، وقد أقرت بصور هذا الإقرار منها وإن كانت قد دفعته بأنه كان من بين مسائل أخرى تضمنه عقد صلح عدل عنه وهو حجة عليها وإن عدل عن الصلح وقد تأييد هذا الإقرار بما قدمه من إيصالات سداد الثمن إلى مصلحة الأملاك منذ سنة 1951 وأقرت المطعون عليها في محاضر أعمال الخبير بذلك وهو ما يمكن اعتباره على أقل التقديرات مبدأ ثبوت بالكتابة وعلى استعداد لتكلمته بالبينة فضلاً عن أن صلة الإخوة بين المطعون عليها والطاعن الثاني تعتبر مانعاً أدبياً يبيح له إثبات تسخيرها لاسمها بكافة طرق الإثبات، وإذ كان الطاعن الثاني لم يقل أنه استهدف من تسخير اسم أخته في الشراء الهروب من قوانين الإصلاح الزراعي (وإلا كان دفاعه موصوماً بمخالفة قواعد النظام العام) ولكنه قرر صراحة أنه اشترى الصفقة باسم أخته المطعون عليها حتى لا يصطدم بتعليمات مصلحة الأملاك التي كانت تحرم على كبار الملاك الشراء منها في ذلك الوقت، إلا أن الحكم المطعون فيه قد نفى استخدام الطاعن الثاني لاسم أخته في الشراء لنفسه على القول بأن قانون الإصلاح الزراعي لم يكن قد صدر سنة 1951 ومن ثم فلم يكن هناك ما يدعو الطاعن الثاني إلى استخدام اسم أخته في الشراء، وكانت الواقعة التي استنتج منها الحكم هذه القرينة واقعة غير ثابتة، دون أن يرد على دفاعهما والدليل عليه مكتفياً بالقول بأن إقرار الطاعنة الأولى بالملكية للطاعن الثاني يتعارض مع تملكها ذات الأطنان بالتقادم، في حين أن الدعوى قائمة على أن الطاعنة الأولى تستمد ملكيتها من الطاعن الثاني بعد أن خلفته عملاً لتوفيق الأوضاع الذي ورد به القانون رقم 50 سنة 1969 - الخاص بالإصلاح الزراعي، مما يعيب هذا الحكم بالقصور والفساد في الاستدلال ترتب عليه الخطأ في تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه لما كانت العلاقة بين الوكيل المسخر والموكل ينظمها عقد الوكالة الذي أبرماه فيلتزم الوكيل المسخر بتنفيذ الوكالة في حدودها المرسومة، مما مؤداه أن تسجيل البيع الصادر للوكيل المسخر بنقل الملكية مباشرة من الغير إلى الموكل المستتر في العلاقة بين الوكيل والموكل، وكان الاستناد إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية لا يمنع من الاستناد إلى سبب آخر لاكتسابها، لما كان ذلك وكان يجوز في الاستئناف مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حاله تغيير سببه والإضافة إليه وفقاً لحكم المادة 235 من قانون المرافعات، وكان الثابت من صحيفة الاستئناف المقدمة لجلسة 19/2/1977 وأن الطاعنين أسسا طلب الحكم بتثبيت ملكية الطاعنة الأولى لأطنان التداعي على تملكها إياها بالتقادم المكسب وبموجب العقد المسجل الصادر للمطعون عليه من مصلحة الأملاك لانصراف أثره إلى الطاعن الثاني كمشتري وأن المطعون عليها مسخرة عنه فيه، ثم انتقالها فيه إلى الطاعنة الأولى بموجب إقرار تغيير أوضاعه ملكية الأسرة وفقاً لنص المادة الرابعة من القانون رقم 50 سنة 1969 وأن الطاعن الثاني لجأ إلى الشراء بطريق التسخير تقادياً لتعليمات المصلحة البائعة بعدم البيع لكبار الملاك، وركنا في إثبات ذلك إلى الإقرار المنسوب إلى المطعون عليها المؤرخ 5/1/1973 وإلى سداد الأقساط ثمن الصفقة دون المطعون عليها إلى المصلحة البائعة، وطلبا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات حقيقة التعاقد الصادر للمطعون عليها

باعتبار الداليتين سالفتي البيان مبدأ ثبوت بالكتابة يجوز تكلمته بالبينة، إضافة إلى وجود مانع أدبي بين الطاعن والمطعون عليها يجيز اللجوء للبينة في إثبات ما كان يجب إثباته بالكتابة، فإن الحكم المطعون فيه إذ اجتزأ في الرد على هذا الدفاع وطلب إثبات عقد الوكالة المستتر بالقول بعدم توفر موجب الإحالة إلى التحقيق لأن الطاعن الثاني لم يبد مبرر للتخفي وراء اسم المطعون عليها في الشراء لأنه في ذلك التاريخ لم يكن قد صدر قانون الإصلاح الزراعي وكان بإمكانه الشراء باسمه أو في القليل باسم زوجته وأنه لا توجد في أوراق الدعوى ما يعززها وأن ما يثيره الطاعنان من أن المطعون عليها قد أقرت صراحة بملكية الطاعن الثاني للأطيان فإنه مع افتراض صحة ذلك فإن فيه ما يتعارض مع ادعاء الطاعنة الأولى تملكها بالتقادم، على الرغم من أن الطاعن الثاني لم يدع اللجوء إلى عقد التسخير للإفلات من قانون الإصلاح الزراعي ويبرر اللجوء إليه بتعليمات مصلحة الأملاك آنذاك، وقدم من الأدلة والقرائن عليه ما قد يتغير بتحقيقه وجه الرأي في الدعوى ولا يوجد ثمة تعارض بين ادعاء الطاعنة الأولى اكتساب الملكية بالتقادم وبين اكتسابها لها نتيجة لتغيير أوضاع ملكية الأسرة بينها وبين الطاعن الثاني وفقاً للقانون بعد أن اكتسب هو الملكية بموجب عقد البيع المسجل الذي سخرت فيه المطعون عليها يكون معيباً بالقصور والفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

## الملكية في المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 33 - ص 590

جلسة 24 من مايو سنة 1982

برئاسة السيد المستشار/ الدكتور مصطفى كيرة نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين:  
صلاح الدين عبد العظيم، الدكتور أحمد حسني، محمد طوموم ومحمد عبد المنعم حافظ.

(107)

الطعن رقم 984 لسنة 49 القضائية ضرائب

بيع "نقل الملكية". ملكية. تسجيل. شهر عقاري. تنفيذ.

الملكية في المواد العقارية. لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل. دائن البائع للعقار - الذي لم يسجل - له حق التنفيذ على العقار - علة ذلك. أن ملكيته ما زالت على ذمة البائع.

مؤدى نص المادة التاسعة من القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن الملكية في المواد العقارية لا تنتقل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا

بالتسجيل، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف، ولا يكون للمتصرف إليه في الفترة من تاريخ التعاقد إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل في الملكية دون أي حق فيها، ولا يتتبع الدائن العقار في هذه الحالة وإنما ينفذ عليه في يد مالكه وهو المتصرف، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى على أن العقار المحجوز عليه ما زال على ملكية مورث البائعين لعدم تسجيل الطاعن عقد شرائه، فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر، والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 875 سنة 1978 مدني كلي الجيزة التي أحيلت إلى قاضي التنفيذ بمحكمة بندر الجيزة للاختصاص وقيدت برقم 307 سنة 1970 بطلب الحكم بعدم الاعتراف بالحجز العقاري الموقع في 27/4/1964 من المطعون ضدها وبياناً لذلك يقول أنه اشترى العقار المحجوز عليه من ورثة..... بمقتضى عقد عرفي مؤرخ 2/8/1962 ووضع يده عليه ثم وقعت عليه المطعون ضدها حجزاً عقارياً في 27/4/1964 وفاء لمبلغ 6470 ج و 937 م قيمة ضريبة الأرباح التجارية والصناعية وكسب العمل المستحقة على مورث البائعين، وبتاريخ 4/1/1972 قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى - استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 1496 سنة 93 ق القاهرة وبتاريخ 19/3/1979 قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف - طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن - و عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعي الطاعن بالسببين الأول والثاني منها - على الحكم المطعون فيه - مخالفة القانون وفي بيان ذلك يقول أن الحجز وقع بغير أمر من مدير مصلحة الضرائب ودون صدور أيراد باسم الملتزم بها ولم تقدم المطعون ضدها ما يدل على إبلاغ الحجز لورثة المدين فخالف بذلك نص المادتين 91، 92 من القانون رقم 14 سنة 1939 وهو ما يترتب عليه بطلان الحجز. وحيث إن هذا النعي غير مقبول ذلك أن التمسك ببطلان إجراءات الحجز دفاع يخالطه واقع وإذ لم يسبق طرحه أمام محكمة الموضوع فلا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسببين الثالث والرابع على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وبياناً لذلك يقول أن الحكم بنى قضاءه على أن ملكية العقار المحجوز عليه لم تنتقل إلى المشتري في حين أن الملتزم بدين الضريبة هو المدين ولا ينتقل هذا الالتزام إلى المشتري إلا في حالة التنازل عن المنشأة التجارية ولا يخول القانون لمصلحة الضرائب حق تتبع عقار المدين في يد المشتري إذ ليس لها حق امتياز

في هذه الحالة لعدم تقديم السند التنفيذي المحجوز بمقتضاه - وترتيباً على ذلك فإن العقار ينتقل إلى المشتري مطهراً من دين الضريبة ولا يؤثر في ذلك عدم تسجيل عقد البيع لأن الغرض من التسجيل هو الحفاظ على حق المشتري من تعرض الغير له.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم 114 سنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن الملكية في المواد العقارية لا تنتقل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف ولا يكون للمتصرف إليه في الفترة من تاريخ التعاقد إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل في الملكية دون أي حق فيها، ولا يتتبع الدائن العقاري في هذه الحالة وإنما ينفذ عليه في يد مالكة وهو المتصرف، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى على أن العقار المحجوز عليه ما زال على ملكية مورث البائعين لعدم تسجيل الطاعن عقد شرائه، فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس. وحيث إنه لما سلف فإن الطعن يكون في غير محله.

## **ملكية الشفيع للعقار الذي يشفع به وقت قيام سبب الشفعة. شرط لجوازها. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 32 - ص 2341

**جلسة 20 من ديسمبر سنة 1981**

برئاسة السيد المستشار / حسن السنباطي - نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: مصطفى قرطام، أحمد ضياء عبد الرازق، سعد حسن بدر ومحمد سعيد عبد القادر.

(427)

**الطعن رقم 936 لسنة 48 قضائية**

(1) نقض "إيداع الأوراق". بطلان.

وجوب إيداع الخصم عدد من صور المذكرات وحوافظ المستندات الموقعة من محاميه المقبول أمام محكمة النقض. مادة 261 مرافعات. تخلف الطاعن عن إيداع هذه الصور. عدم الادعاء بأن الغاية التي استهدفها المشرع من إيداع الصور لم يتحقق. أثره. لا بطلان.

(2) نقض "إعلان الطعن". إعلان "بطلان الإعلان". بطلان.

علم المطعون ضده بالطعن وتقديم مذكرة بدفاعه في الميعاد القانوني. أثره. تحقق الغاية من الإعلان. التمسك بالبطلان لعيب شاب إجراءات الإعلان في هذه الحالة. غير مقبول.

(3) شفعة. شهر عقاري. تسجيل. ملكية. بيع.  
ملكية الشفيع للعقار الذي يشفع به وقت قيام سبب الشفعة. شرط لجوازها.

(4) شهر عقاري "تسجيل الصحيفة". ملكية. بيع "دعوى صحة التعاقد" دعوى.

الأثر المترتب على التسجيل. الأصل فيه أن يكون من تاريخ حصوله. عدم انسحابه إلى الماضي - استثناء المادتين 15، 17 ق 114 لسنة 1946 بشأن انسحاب أثر التأشير بالحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد إلى تاريخ تسجيل صحفها. عدم جواز التوسع فيه أو القياس عليه.

1 - إنه وإن كانت المادة 261 من قانون المرافعات تنص على أن "المذكرات وحوافظ المستندات التي تودع باسم الخصم يجب أن تكون من أصل وصور بقدر عدد خصومه وأن تكون موقعة من محامية المقبول أمام محكمة النقض" إلا أنها لم تنص على البطلان عند مخالفة ذلك الوجوب، وإذ كانت المادة 20 من قانون المرافعات تقضي في فقرتها الثانية بالأحكام بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء، وكان المطعون عليهم الأربعة الأول لم يدعوا أن الغاية التي استهدفها المشرع من إيداع الصور لم تتحقق، فإنه لا يحكم بالبطلان.

2 - لما كانت المادة 20 من قانون المرافعات قد نصت في فقرتها الثانية على أنه "لا يحكم بالبطلان رغم النص إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء" وكان الثابت أن المطعون عليهم الأربعة الأول قد علموا بالطعن وقدموا مذكرة في الميعاد القانوني بالرد على أسبابه فإن الغاية التي كان يبتغيها المشرع من إعلانهم تكون قد تحققت، ولا يقبل منهم التمسك ببطلان إعلان الطعن أياً كان وجه الرأي في طريقة الإعلان.

3 - من المقرر قانوناً أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكاً للعقار الذي يشفع به وقت قيام سبب الشفعة أي وقت بيع العقار الذي يشفع فيه، وأن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع، وأما عقد البيع الذي لم يسجل فلا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه.

4 - الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذي من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عيني آخر على عقار أو نقله، وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضي. ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري أجاز بالمادتين 15 و 17 منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء لحماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى وهو استثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه.

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 366 لسنة 1974 مدني كلي الإسكندرية ضد المطعون عليهم طالباً الحكم بأحقية في أخذ حصة شائعة في العقار المبين بالصحيفة بالشفعة مقابل ثمن قدره 1500 جنيه والتسليم، وقال بياناً لها أن المطعون عليهم من الخامس للأخيرة باعوا للمطعون عليهم الأربعة الأول تلك الحصة، وإذ كان يمتلك حصة شائعة في العقار فقد أعلن رغبته في أخذ الحصة المبيعة شفعة، وأودع الثمن خزانة المحكمة بتاريخ 23 - 6 - 1977 قضت المحكمة بطلباته. استأنف المطعون عليهم الأربعة الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم 542 لسنة 33 ق الإسكندرية وفي 18 - 3 - 1978 قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدم المطعون عليهم الأربعة الأول مذكرة دفعوا فيها ببطلان الطعن وبطلان الإعلان بصحيفته وبعدم قبوله وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض هذه الدفوع ورفض الطعن. عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مبنى الدفع ببطلان الطعن أن الطاعن أودع حافظة مستندات دون أن يودع صورة منها موقعة من محاميه المقبول أمام المحكمة بقدر عدد خصومة في الطعن حسبما تقضي به المادة 261 من قانون المرافعات.

وحيث إن هذا الدفع مردود، ذلك إنه وإن كانت المادة 261 من قانون المرافعات تنص على أن "المذكرات وحوافظ المستندات التي تودع باسم الخصم يجب أن تكون من أصل وصور بقدر عدد خصومه وأن تكون موقعة من محاميه المقبول أمام محكمة النقض" إلا أنها لم تنص على البطلان عند مخالفة ذلك الوجوب وإذ كانت المادة 20 من قانون المرافعات تقضي في فقرتها الثانية بالأحكام بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء وكان المطعون عليهم الأربعة الأول لم يدعوا أن الغاية التي استهدفها المشرع من إيداع الصور لم تتحقق، فإنه لا يحكم بالبطلان ويكون الدفع في غير محله.

وحيث إن مبنى كل من الدفع ببطلان الإعلان بصحيفة الطعن والدفع بعدم قبول الطعن أنه بالنسبة للمطعون عليه الأول فقد أغفل المحضر - أن يثبت في محضره جميع الخطوات التي سبقت تسليم صورة الصحيفة لجهة الإدارة، وبالنسبة للمطعون عليهم الثاني والثالثة والرابعة غفل عن إثبات البيانات الواردة بالمادتين 9 و 11 من قانون المرافعات، ومؤدى ذلك أن يبطل إعلانهم جميعاً بالصحيفة ويترتب على بطلانه أن يكون الطعن غير مقبول لما يوجبه القانون، والدعوى مقامة بطلب الأخذ بالشفعة من اختصاصهم فيها.

وحيث إن كلا الدفوعين مردود، ذلك أنه لما كانت المادة 20 من قانون المرافعات قد نصت في فقرتها الثانية على أنه "لا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء" وكان الثابت أن المطعون



عليهم الأربعة الأول قد علموا بالطعن وقدموا مذكرة في الميعاد القانوني بالرد على أسبابه فإن الغاية التي كان يبتغيها المشرع من إعلانهم تكون قد تحققت، ولا يقبل منهم التمسك ببطلان إعلان الطعن أياً كان وجه الرأي في طريقة الإعلان، ويكون الدفع بذلك في غير محله، لما كان ذلك وكانت المادة 253 من قانون المرافعات تنص على أن "يرفع الطعن بصحيفة تودع قلم كتاب محكمة النقض أو المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه..." وكان الطاعن قد اختصم المطعون عليهم الأربعة الأول ضمن من اختصمهم - في صحيفة الطعن، فإن الدفع بعدم قبول الطعن يكون كذلك في غير محله.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي به الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ويقول في بيان ذلك أن الحكم نفي حقه في الشفعة على أساس أنه لم يكن يملك الحصة التي يشفع بها وقت بيع الحصة التي يشفع فيها لأن عقد شرائه لم يسجل إلا بعد حصول هذا البيع، في حين أنه وقد قام بتسجيل عقده فإن ملكيته تنسحب إلى تاريخ تقديمه طلب التسجيل للشهر العقاري وهو سابق على تاريخ طلب تسجيل عقد البيع المشفوع فيه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه من المقرر قانوناً أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكاً للعقار الذي يشفع به وقت قيام سبب الشفعة أي وقت بيع العقار الذي يشفع فيه، وأن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع. وأما عقد البيع الذي لم يسجل فلا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه، كما أن الأصل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذي من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عيني آخر على عقار أو نقله وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضي. ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري أجاز بالمادتين 15 و 17 منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيهما على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعقد تسجيل صحيفة الدعوى وهو استثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين القضاء برفض الطعن.

**الأثر المترتب على التسجيل. الأصل فيه أن يكون من تاريخ حصوله.  
عدم انسحابه إلى الماضي - استثناء المادتين 15، 17 ق 114  
لسنة 1946 بشأن انسحاب أثر التأشير بالحكم الصادر في دعاوى  
صحة التعاقد إلى تاريخ تسجيل صحفها. عدم جواز التوسع فيه أو  
القياس عليه.  
الحكم كاملاً**

## جلسة 20 من ديسمبر سنة 1981

برئاسة السيد المستشار/ حسن السنباطي - نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: مصطفى قرطام، أحمد ضياء عبد الرازق، سعد حسن بدر ومحمد سعيد عبد القادر.

(427)

### الطعن رقم 936 لسنة 48 قضائية

(1) نقض "إيداع الأوراق". بطلان.

وجوب إيداع الخصم عدد من صور المذكرات وحوافظ المستندات الموقعة من محاميه المقبول أمام محكمة النقض. مادة 261 مرافعات. تخلف الطاعن عن إيداع هذه الصور. عدم الادعاء بأن الغاية التي استهدفها المشرع من إيداع الصور لم يتحقق. أثره. لا بطلان.

(2) نقض "إعلان الطعن". إعلان "بطلان الإعلان". بطلان.

علم المطعون ضده بالطعن وتقديم مذكرة بدفاعه في الميعاد القانوني. أثره. تحقق الغاية من الإعلان. التمسك بالبطلان لعيب شاب إجراءات الإعلان في هذه الحالة. غير مقبول.

(3) شفعة. شهر عقاري. تسجيل. ملكية. بيع.

ملكية الشفيع للعقار الذي يشفع به وقت قيام سبب الشفعة. شرط لجوازها.

(4) شهر عقاري "تسجيل الصحيفة". ملكية. بيع "دعوى صحة التعاقد" دعوى.

الأثر المترتب على التسجيل. الأصل فيه أن يكون من تاريخ حصوله. عدم انسحابه إلى الماضي - استثناء المادتين 15، 17 ق 114 لسنة 1946 بشأن انسحاب أثر التأشير بالحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد إلى تاريخ تسجيل صحفها. عدم جواز التوسع فيه أو القياس عليه.

1 - إنه وإن كانت المادة 261 من قانون المرافعات تنص على أن "المذكرات وحوافظ المستندات التي تودع باسم الخصم يجب أن تكون من أصل وصور بقدر عدد خصومه وأن تكون موقعة من محامية المقبول أمام محكمة النقض" إلا أنها لم تنص على البطلان عند مخالفة ذلك الوجوب، وإذ كانت المادة 20 من قانون المرافعات تقضي في فقرتها الثانية بالأحكام بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء، وكان المطعون عليهم الأربعة الأول لم يدعوا أن الغاية التي استهدفها المشرع من إيداع الصور لم تتحقق، فإنه لا يحكم بالبطلان.

2 - لما كانت المادة 20 من قانون المرافعات قد نصت في فقرتها الثانية على أنه "لا يحكم بالبطلان رغم النص إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء" وكان الثابت أن المطعون عليهم الأربعة الأول قد علموا بالطعن وقدموا مذكرة في الميعاد القانوني بالرد على أسبابه فإن الغاية التي كان يبتغيها المشرع من إعلانهم تكون قد تحققت، ولا يقبل منهم التمسك ببطلان إعلان الطعن أياً كان وجه الرأي في طريقة الإعلان.

3 - من المقرر قانوناً أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكاً للعقار الذي يشفع به وقت قيام سبب

الشفعة أي وقت بيع العقار الذي يشفع فيه، وأن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع، وأما عقد البيع الذي لم يسجل فلا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه.

4 - الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذي من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عيني آخر على عقار أو نقله، وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضي. ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري أجاز بالمادتين 15 و 17 منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء لحماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى وهو استثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 366 لسنة 1974 مدني كلي الإسكندرية ضد المطعون عليهم طالباً الحكم بأحققته في أخذ حصة شائعة في العقار المبيع بالشفعة مقابل ثمن قدره 1500 جنيه والتسليم، وقال بياناً لها أن المطعون عليهم من الخامس للأخيرة باعوا للمطعون عليهم الأربعة الأول تلك الحصة، وإذ كان يمتلك حصة شائعة في العقار فقد أعلن رغبته في أخذ الحصة المبيعة شفعة، وأودع الثمن خزانة المحكمة بتاريخ 23 - 6 - 1977 قضت المحكمة بطلباته. استأنف المطعون عليهم الأربعة الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم 542 لسنة 33 ق الإسكندرية وفي 18 - 3 - 1978 قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدم المطعون عليهم الأربعة الأول مذكرة دفعوا فيها ببطلان الطعن وبطلان الإعلان بصحيفته وبعدم قبوله وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض هذه الدفوع وبرفض الطعن. عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مبنى الدفع ببطلان الطعن أن الطاعن أودع حافظة مستندات دون أن يودع صورة منها موقعة من محاميه المقبول أمام المحكمة بقدر عدد خصومة في الطعن حسبما تقضي به المادة 261 من قانون المرافعات.

وحيث إن هذا الدفع مردود، ذلك إنه وإن كانت المادة 261 من قانون المرافعات تنص على أن "المذكرات وحواظف المستندات التي تودع باسم الخصم يجب أن تكون من أصل وصور بقدر عدد خصومه وأن تكون موقعة من محاميه المقبول أمام محكمة النقض" إلا أنها لم تنص على البطلان عند مخالفة ذلك الوجوب وإذ كانت المادة 20 من قانون المرافعات تقضي في فقرتها الثانية بالأحكام بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت

تحقق الغاية من الإجراء وكان المطعون عليهم الأربعة الأول لم يدعوا أن الغاية التي استهدفها المشرع من إيداع الصور لم تتحقق، فإنه لا يحكم بالبطلان ويكون الدفع في غير محله.

وحيث إن مبنى كل من الدفع ببطلان الإعلان بصحيفة الطعن والدفع بعدم قبول الطعن أنه بالنسبة للمطعون عليه الأول فقد أغفل المحضر - أن يثبت في محضره جميع الخطوات التي سبقت تسليم صورة الصحيفة لجهة الإدارة، وبالنسبة للمطعون عليهم الثاني والثالثة والرابعة غفل عن إثبات البيانات الواردة بالمادتين 9 و 11 من قانون المرافعات، ومؤدى ذلك أن يبطل إعلانهم جميعاً بالصحيفة ويترتب على بطلانه أن يكون الطعن غير مقبول لما يوجبه القانون، والدعوى مقامة بطلب الأخذ بالشفعة من اختصاصهم فيها.

وحيث إن كلا الدفعين مردود، ذلك أنه لما كانت المادة 20 من قانون المرافعات قد نصت في فقرتها الثانية على أنه "لا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء" وكان الثابت أن المطعون عليهم الأربعة الأول قد علموا بالطعن وقدموا مذكرة في الميعاد القانوني بالرد على أسبابه فإن الغاية التي كان يبتغيها المشرع من إعلانهم تكون قد تحققت، ولا يقبل منهم التمسك ببطلان إعلان الطعن أياً كان وجه الرأي في طريقة الإعلان، ويكون الدفع بذلك في غير محله، لما كان ذلك وكانت المادة 253 من قانون المرافعات تنص على أن "يرفع الطعن بصحيفة تودع قلم كتاب محكمة النقص أو المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه..." وكان الطاعن قد اختصم المطعون عليهم الأربعة الأول ضمن من اختصاصهم - في صحيفة الطعن، فإن الدفع بعدم قبول الطعن يكون كذلك في غير محله.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي به الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ويقول في بيان ذلك أن الحكم نفى حقه في الشفعة على أساس أنه لم يكن يملك الحصة التي يشفع بها وقت بيع الحصة التي يشفع فيها لأن عقد شرائه لم يسجل إلا بعد حصول هذا البيع، في حين أنه وقد قام بتسجيل عقده فإن ملكيته تنسحب إلى تاريخ تقديمه طلب التسجيل للشهر العقاري وهو سابق على تاريخ طلب تسجيل عقد البيع المشفوع فيه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه من المقرر قانوناً أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكاً للعقار الذي يشفع به وقت قيام سبب الشفعة أي وقت بيع العقار الذي يشفع فيه، وأن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع. وأما عقد البيع الذي لم يسجل فلا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه، كما أن الأصل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذي من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عيني آخر على عقار أو نقله وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضي. ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري أجاز بالمادتين 15 و 17 منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية

ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيهما على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء لحماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعقد تسجيل صحيفة الدعوى وهو استثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين القضاء برفض الطعن.

## **أفضلية المشتري من المورث على المشتري من الوارث ولو سجل الأخير عقده أولاً. شرطه قيامه بتسجيل عقده أو شهر قيامه خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 32 - ص 1396

جلسة 6 من مايو سنة 1981

برئاسة السيد المستشار/ محمد فاروق راتب نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: أحمد صبري أسعد، ومحمد المرسي فتح الله، سعد حسين بدر ووليم رزق بدوي.

(253)

الطعن رقم 728 لسنة 46 القضائية

(1) محكمة الموضوع "مسائل الواقع".

اعتبار عقدي البيع منصبين على عقار واحد. استقلال محكمة الموضوع بتقريره.

(2) إثبات "القرائن القضائية". محكمة الموضوع.

جواز الاستناد إلى حكم في دعوى أخرى - ولو كانت مستعجلة - كقرينة. شرطه. أن يكون مودعاً ملف الدعوى.

(3) حكم "حجية الحكم". دعوى "الخصوم في الدعوى".

خصم المواجهة قيام الحكم حجة عليه. شرطه.

(4) شهر عقاري. إرث. بيع. تسجيل.

أفضلية المشتري من المورث على المشتري من الوارث ولو سجل الأخير عقده أولاً. شرطه قيامه بتسجيل عقده أو شهر قيامه خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث.

1 - اعتبار عقدي البيع موضوع الدعوى منصبين على عقار واحد لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التي انتهى إليها.

2 - لمحكمة الموضوع السلطة التامة في استنباط القرائن ويحق لها الاستناد إلى ما قضي به في دعوى أخرى ولو كانت من الدعاوى المستعجلة دارت بين الخصوم أنفسهم إذا كان ذلك لمجرد تدعيم الأدلة التي سردتها فيه، لأن ذلك لا يعدو أن يكون استنباطاً لقرينة رأت فيها المحكمة ما يؤيد وجهة نظرها وطالما أن الحكم الصادر في تلك الدعوى قد أودع ملف الدعوى وأصبح من ضمن مستنداتها وعنصرًا من عناصر الإثبات فيها يتناضل الخصوم في دلالته.

3 - إذ كان الثابت من الحكم الصادر في الدعوى رقم... حسبما سجل الحكم المطعون فيه وإن صدر في مواجهة الطاعنين إلا أنه تناول موضوع العقدين مثار النزاع الحالي وارتبطت أسبابه بمنطوقه بحيث لا تقوم له قائمة إلا بها فإنه ينهض حجة على الطاعنين بما شملته هذه الأسباب.

4 - مفاد نص المادة 14 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في هامش تسجيل إسهادات الوارثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث وقوائم الجرد المتعلقة بها، ويحتج بالتأشير من تاريخ حصوله إلا إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير، فإذا باع المورث عقاراً ولم يسجل المشتري البيع قبل موت المورث ثم باع الوارث العقار ذاته فإن المشتري من المورث يفضل على المشتري من الوارث إذا سجل عقده في خلال السنة التي تلي شهر حق الإرث أو أشهر دينة خلال هذه المدة حتى لو سجل المشتري من الوارث عقده قبل ذلك.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل في أن المطعون عليهم من الأول إلى الخامسة أقاموا الدعوى رقم 743 سنة 972 مدني كلي الزقازيق ضد الطاعنين وباقي المطعون عليهم بطلب الحكم أولاً: ببطلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ 20 / 1 / 1964 المحكوم بصحته ونفاذه في الدعوى رقم 90 سنة 1964 كلي الزقازيق في حدود مساحة - 14 س 6 ط 1 ف ضمن الأطنان الموضحة بالصحيفة ومحو كافة التسجيلات المترتبة على ذلك ونقل ملكية هذا القدر لهم ثانياً: ببطلان عقد البيع النهائي المشهر برقم 3113 في 6 / 7 / 1971 شرقية ببيع المطعون عليهم من السادسة للحادية عشرة إلى الطاعنين مساحه 22 س 6 ط ضمن الأطنان الموضحة بالصحيفة ومحو كافة التسجيلات المترتبة على

هذا العقد ونقل ملكية هذا القدر لهم - وقالوا شرحةً لذلك أنه بموجب عقد ابتدائي مؤرخ 28 / 11 / 1963 باعت المرحومة..... إلى المطعون عليهما الأول والثاني والمرحوم..... مورث المطعون عليهن الثالثة والرابعة والخامسة مساحة 6 س 14 ط 1 ف الموضحة بالعقد ذاته. حكم لهم في الدعوى رقم 361 سنة 1964 مدني كلي الزقازيق - في مواجهة الطاعنين - بإثبات صحة ونفاذ العقد المذكور، ورغبة في ضياع حقوقهم فقد باعت مورثتا المطعون عليهم من السادسة إلى الحادية عشرة إلى الطاعنين مساحة 6 س 1 ط 2 ف بموجب عقد ابتدائي مؤرخ 20 / 1 / 1964 يدخل فيها المساحة المبينة بالعقد الابتدائي المؤرخ 28 / 11 / 1963 سالف الذكر. ولما كانت قد رفعت بشأن العقد الأول الدعوى رقم 90 لسنة 1964 مدني كلي الزقازيق وتمت صلحاً وأشهر عقد الصلح في 6 / 7 / 1971 برقم 1313 شرقية وذلك في حدود مساحة 6 س 14 ط 1 ف التي تبين أنها تدخل ضمن العقد موضوع الصلح وضمن ملك الباعين وكان المطعون عليهم من السادسة حتى الحادية عشرة قد قاموا ببيع مساحة 22 س 6 ط إلى الطاعنين وقاموا بإشهار حق الإرث - عن تركة المرحومة... مع التصرف الأول في ذات التاريخ الأخير رقم 3113 شرقية وتم التأشير على صحيفة إشهار حق الإرث بتاريخ 26 / 12 / 1971 بمنطوق الحكم الصادر في الدعوى رقم 361 سنة 1964 مدني كلي الزقازيق وكان عقدهم أحق بالتفضيل من عقد الطاعنين فقد أقاموا الدعوى الماثلة بطلباتهم سألقة البيان، وبتاريخ 30 / 5 / 1973 قضت المحكمة بإلزام الطاعنين بنقل ملكية الأطنان المبينة في العقد المؤرخ 28 / 11 / 1963 والصادر بصحته ونفاذه الحكم في الدعوى رقم 361 سنة 1964 مدني كلي الزقازيق للمطعون عليهم من الأول إلى الخامسة - استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم 270 لسنة 16 ق مستأنف المنصورة (مأمورية الزقازيق)، وبتاريخ 9 / 5 / 1976 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة، فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن بني على سببين يعنى الطاعنان بالأول منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت في الأوراق والقصور في التسبيب ومخالفة القانون، وفي بيان ذلك يقولان إن دفاعهما أمام محكمة الاستئناف قام على أن الأطنان المبيعة من المورثة للمطعون عليهم الخمسة الأول بالعقد العرفي المؤرخ 28 / 11 / 1963 ليست هي الأطنان المبيعة للطاعنين وإذ رد الحكم المطعون فيه على هذا الدفاع بأنه عار عن الدليل فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور من وجوه ثلاثة أولها: أن الثابت من عقد البيع المؤرخ 20 / 4 / 1964 الصادر للطاعنين من الورثة أن المساحة المبيعة لهما هي 6 ط، 2 ف في حين أن الثابت من عقد البيع المؤرخ 28 / 11 / 1963 الذي يتمسك به المطعون عليهم الخمسة الأول أن المساحة المبيعة لهم 8 س 14 ط 1 ف ومن ذلك يتضح أن المساحة في كل من العقدين مختلف عن الأخرى ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ ذهب إلى أن عقدي البيع سألقي الذكر ينصبان على عقار واحد بذاته يكون قد خالف الثابت في هذين العقدين، وثانيهما: أن الحكم المطعون فيه دلت على أن عقدي البيع المذكورين ينصبان على عقار واحد بأن الحكم الصادر في الدعوى رقم 199 سنة 1966 مستأنف الزقازيق قد أورد بمدوناته أن العقدين يردان على نفس العقار المتنازع على تسليمه وبأنه لا أفضلية لأحدهما على الآخر وهذا الذي ذكره الحكم لا يصلح رداً أو يستقيم دليلاً على وحدة العقار ذلك أن الحكم المذكور صدر في شأن نزاع مستعجل طلب فيه الخصوم بصفة مستعجلة رد حيازتهم لمساحة 6 س 14 ط 1 ف وما ورد في مدونات الحكم المستعجل لا حجية له في إثبات وحدة العقار أمام محكمة الموضوع التي نظرت النزاع الماثل وثالثها: أن الحكم المطعون فيه جعل للحكم الصادر في الدعوى رقم 361 سنة 1964 مدني كلي الزقازيق حجية قبل

الطاعنين بقوله إنه إن كان قد صدر في مواجهتهما إلا أنه في حقيقة الأمر قد صدر ضدتهما كخصوم أصليين في الدعوى وذلك في حين أن هذا الحكم لا حجية له قبلهما لأنه لم يعترض في منطوقه أو أسبابه للحكم الصادر لهما والدعوى رقم 90 سنة 1964 مدني كلي الزقازيق سواء فيما يتعلق بسلامته أو صحته أو فيما يتعلق بالمساحة التي تضمنها عقدهما.

وحيث إن هذا النعي في وجهه الأول مردود ذلك أن اعتبار عقدي البيع موضوع الدعوى منصبين على عقار واحد لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التي انتهى إليها، ولما كان الحكم المطعون - قد أورد في خصوص سبب النعي قوله - "إن المحكمة تقرر بادئ ذي بدء بأن عقدي البيع موضوع الدعوى ينصبان على عقار واحد بذاته وهذا الذي استخلصته المحكمة يقطع بصحة الحكم الصادر في الدعوى رقم 199 لسنة 1966 مستأنف الزقازيق المقدم صورته من المستأنفين إذ جاء بمدونات هذا الحكم أن العقدين يردان على نفس العقار المتنازع على تسليمه وبأنه لا أفضلية لأحدهما على الآخر، ويؤيد هذا النظر ويؤكد ذلك الحكم الصادر في الدعوى رقم 361 لسنة 1964 كلي الزقازيق إذ يقطع هذا الحكم بأسبابه بأن العقد الصادر بتاريخ 20/1/1964 مناط الحكم رقم 90 سنة 1964 كلي الزقازيق يرد على ذات العقار في الدعوى وأن المفاضلة بين العقدين موضوعها وهو الصادر من المورث والعقد المتمسك به من المستأنفين الصادر من الوارث لا تقوم إذ كلاهما ما زال عرفياً غير ناقل للملكية وهذا الحكم يحاج به المستأنفان إذ هو وإن صدر في مواجهتهما إلا أنه في حقيقة الحال قد صدر ضدتهما كخصوم أصليين في الدعوى إذ هما قد تمسكا بعقد شرائهما الصادر من المورث وفصلت المحكمة في منازعتهم بصحة ونفاذ العقد الآخر الصادر عن ذات العقار من المورث، ولما كان ذلك، فإن ما يثيره المستأنفان في أوجه الطعن من اختلاف العقار الوارد في كلا العقدين لا يعدو أن يكون جديلاً عارياً عن دليله متعيناً الالتفات عنه" وكان هذا الذي قرره الحكم تقريراً موضوعياً سائغاً له سنده من الأوراق فإن النعي على الحكم المطعون فيه بهذا الوجه يكون على غير أساس، والنعي في وجهه الثاني مردود أيضاً ذلك أن البين من الحكم المطعون فيه أنه لم يستند في قضائه بتطابق المساحة المبينة في كلا العقدين موضوع النزاع إلى الحكم الصادر في الدعوى رقم 199 سنة 1966 مستأنف الزقازيق باعتبار أن للحكم المذكور حجية ملزمة إنما إلى اقتناعه بسلامة الأساس الذي أقيم عليه، ولما كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في استنباط القرائن ويحق لها الاستناد إلى ما قضى به في دعوى أخرى ولو كانت من الدعاوى المستعجلة دارت بين الخصوم أنفسهم إذا كان ذلك لمجرد تدعيم الأدلة التي سردتها فيه لأن ذلك لا يعدو أن يكون استنباطاً لقرينة رأت فيها المحكمة ما يؤيد وجهة نظرها وطالما أن الحكم الصادر في تلك الدعوى قد أودع وأصبح ضمن مستنداتها وعنصراً من عناصر الإثبات فيها يتنازل الخصوم في دلالاته - فإن تعيب الحكم المطعون فيه بهذا الوجه يكون على غير أساس - والنعي في وجهه الثالث مردود بأن الثابت من الحكم الصادر في الدعوى رقم 361 سنة 1964 مدني كلي الزقازيق حسبما سجل الحكم المطعون فيه وإن صدر في مواجهة الطاعنين إلا أنه تناول موضوع العقدين مثار النزاع الحالي وارتبطت أسبابه بمنطوقه بحيث لا يقوم له قائمة إلا بها فإنه ينهض حجة على الطاعنين بما شملته هذه الأسباب، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد أعتد بتلك الأسباب ورتب على ذلك قضاءه بتطابق العقدين فإن النعي عليه بهذا الوجه يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسبب الثاني من سببي الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، وفي بيان ذلك يقولان أنهما أشهراً صحيفة دعواهما بصحة ونفاذ عقدهما الصادر لهما من الورثة برقم 1173 شرقية بتاريخ 17/3/1964 ثم - بتاريخ 6/7/1971 تم إشهار الحكم رقم 90 سنة 1964 مدني كلي



الزقازيق وحق الإرث رقم 3113 مما مفاده أن أثر هذا الحكم ينسحب إلى يوم تسجيل صحيفة دعواهما في 17 / 3 / 1964 في الوقت الذي ظل فيه عقد شراء المطعون عليهم الخمسة الأول غير مسجل وبقي العقار موضوع هذا العقد على ملك البائعة لهم وينتقل من بعدها إلى ورثتها، وإذ كان هؤلاء الورثة قد باعوا هذا العقار إلى الطاعنين بموجب عقد بيع قاما بتسجيله فإن الملكية تنتقل إليهما، ولما كان الحكم المطعون فيه قد ذهب إلى أن المادة 14 من قانون الشهر العقاري رقم 114 سنة 1946 أباحت للمطعون عليهم الخمسة الأول الحق في الاحتجاج بتأشيرهم على هامش تسجيل حق الإرث على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير إذ لا عبرة بالأسبقية في الشهر لأن مجال ذلك أن لا يكون الدائن قد أشهر حقه في خلال السنة من تاريخ تسجيل حق الإرث ومن ثم يفضل المشتري من المورث على المشتري من الوارث إذ أشهر دينه باعتباره دائناً للتركة في خلال السنة التي تلي شهر حق الإرث حتى ولو سجل المشتري من الوارث عقده قبل ذلك، وكان كل ما رتبته المادة 14 سالف الذكر هو الاحتجاج بالتأشيرات والمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث على كل من تلقى من الوارث حقاً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير إذا تم التأشير خلال سنة من تاريخ تسجيل حق الإرث وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإلزام المشتريين من الوارث (الطاعنين) نقل الملكية إلى المشتريين من المورث (المطعون عليهم الخمسة الأول) - وهو ما لم يطلبه هؤلاء الآخرين في دعواهم - فإنه يكون قد خالف القانون.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن مفاد نص المادة 14 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أنه يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في هامش تسجيل إظهارات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث وقوائم الجرد المتعلقة بها ويحتج بالتأشير من تاريخ حصوله إلا إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير فإذا باع المورث عقاراً ولم يسجل المشتري البيع قبل موت المورث ثم باع الوارث العقار ذاته فإن المشتري من المورث يفضل على المشتري من الوارث إذا سجل عقده في خلال السنة التي تلي شهر حق الإرث أو أشهر دينه خلال هذه المدة حتى لو سجل المشتري من الوارث عقده قبل ذلك ولما كان المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن المطعون عليهم الخمسة الأول المشتريين من المورثة قد أشروا بعقدهم على هامش تسجيل حق الإرث خلال سنة من تاريخ هذا الحق وأنه يحتج بهذا التأشير على الطاعنين المشتريين من المورثة ولو كانوا أسبق تسجيلاً لعقد شرائهما من الورثة فإن الحكم المطعون فيه قد التزم صحيح القانون - ولما كان الثابت من الصور الرسمية لصحيفة افتتاح الدعوى المودعة ملف الطعن أن من بين طلبات المطعون عليهم الخمسة الأول طلب نقل ملكية الأرض موضوع النزاع إليهم فإن النعي على الحكم بما ورد بهذا السبب يكون على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

**التأشير بمنطوق الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد أو تسجيله كاملاً. ارتداد أثره إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى. مؤدى ذلك.**

# حق المشتري في الاحتجاج قبل كل من ترتب له حق عيني على العقار المبيع رضاء أو قضاء منذ تسجيل الصحيفة. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 32 - ص 1340

جلسة 29 من إبريل سنة 1981

برئاسة السيد المستشار / حسن السنباطي نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: أحمد ضياء  
عبد الرازق، سعد حسين بدر، وليم رزق بدوي وعلي عبد الفتاح.

(244)

الطعن رقم 593 لسنة 48 القضائية

شهر عقاري "الأثر الرجعي للتسجيل". بيع "دعوى صحة التعاقد".

التأشير بمنطوق الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد أو تسجيله كاملاً. ارتداد أثره إلى تاريخ تسجيل  
صحيفة الدعوى. مؤدى ذلك. حق المشتري في الاحتجاج قبل كل من ترتب له حق عيني على العقار المبيع  
رضاء أو قضاء منذ تسجيل الصحيفة.

تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع  
عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر نتيجة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق  
المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى  
وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعي في دعوى صحة التعاقد طريقاً يمكنه من التمسك بالحكم الذي يصدر  
لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلان الغير بالأخطار التي يتعرضون لها عند  
التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى، وإذ كان هذا الإعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده فإنه من  
باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملاً إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشي ويزيد عليه،  
ومتى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار  
ترتد إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، يستوي في ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقرر  
بتصرف رضائي صادر من البائع له أو نتيجة إجراءات تنفيذ عقاري اتخذت ضد هذا البائع.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع تتحصل - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 290 لسنة 1975 مدني الخليفة على المطعون عليهما الأول والثاني طالباً بإيقاف إجراءات البيع في الدعوى رقم 272 لسنة 1974 ببيع الخليفة وتثبيت ملكيته لحصة قدرها 19 و 2/5 س 4 ط مشاعاً في كامل أرض وبناء العقار الموضحة بالصحيفة مع إلغاء إجراءات نزع الملكية ومحو القيود والتسجيلات، وقال بياناً للدعوى إن المطعون عليه الثاني اتخذ إجراءات نزع ملكية تلك الحصة والتي آلت إليه بعقد بيع صادر من المطعون عليها الأولى في 20/5/1972 وقضى بصحته ونفاذه في الدعوى رقم 4073 لسنة 1973 مدني كلي القاهرة وكان قد شهر صحيفتها في 26/12/1973 قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، وفي 18/10/1976 قضت المحكمة برفض كلا الطرفين، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 3508 لسنة 93 ق القاهرة وفي 27/2/1978 قضت محكمة الاستئناف بعدم جواز الاستئناف بالنسبة لطلب وقف إجراءات البيع وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بالنسبة لدعوى تثبيت الملكية، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون عليه الثالث بصفته وبرفضه بالنسبة للمطعون عليهما الأولى والثاني، وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون عليه الثالث بصفته أنه وإن أقيمت الدعوى في مواجهته إلا أنه لم يطلب الحكم عليه بشيء كما أن أسباب الطعن غير متعلقة به. وحيث إن هذا الدفع صحيح، وذلك أنه وإن كان المطعون عليه الثالث بصفته قد اختصم في مراحل الدعوى السابقة مع المطعون عليهما الأولين إلا أنه لم يطلب الحكم عليه بشيء، كما أن أسباب الطعن لا تعلق لها به ومن ثم فإن اختصاصه أمام محكمة النقض يكون غير مقبول.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية بالنسبة للمطعون عليهما الأولى والثاني.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي به الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب ويقول في بيان ذلك أنه قدم إلى محكمة الاستئناف الحكم الصادر في الدعوى رقم 4073 لسنة 1973 مدني كلي جنوب القاهرة والمسجل برقم 7631 لسنة 1972 شهر عقاري الخليفة في 2/8/1977 والقاضي بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من المطعون عليها الأولى عن الحصة موضوع النزاع وكان قد شهر صحيفتها في 26/12/1973 قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية في 27/2/1974 ودل بذلك على أنه أصبح المالك لهذه الحصة من تاريخ شهر صحيفة تلك الدعوى، ولم ينازع أي من الخصوم في دلالة المستند الذي قدمه، غير أن الحكم التفت عنه وأغفل الرد عليه وهو قصور من شأنه أن يعيبه ويبطله.

وحيث إن هذا النعي في محله - ذلك أن القانون رقم 114 لسنة 1946 بشأن الشهر العقاري والتوثيق بعد أن بين في المادة 15 منه الدعاوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعوى صحة التعاقد على حقوق عقارية نص في المادة 17 منه على أنه (يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة في المادة الخامسة عشر أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها" ومفاد ذلك أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها

المشتري على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر - بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعي في دعوى صحة التعاقد طريقاً يمكنه من التمسك بالحكم الذي يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلان الغير بالأخطار التي يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى، إذا كان هذا الإعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملاً إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشي ويزيد عليه، ومتى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يتردد إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، يستوي في ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقرررت بتصرف رضائي صادر من البائع أو نتيجة إجراءات تنفيذ عقاري اتخذت ضد هذا البائع، لما كان ذلك وكان الثابت من المستندات المقدمة من الطاعن أنه كان قد تمسك في مذكرته إلى محكمة الاستئناف بأنه قام في 26 / 2 / 1973 بشهر صحيفة الدعوى رقم 4073 لسنة 1973 مدني كلي جنوب القاهرة ثم سجل في 2 / 4 / 1977 الحكم الصادر فيها والقاضي بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من المطعون عليها الأولى عن الحصة موضوع النزاع وانسحب بذلك أثر هذا التسجيل إلى تاريخ شهر الصحيفة هو سابق على تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية في 27 / 2 / 1974، وأنه قدم إلى المحكمة الدليل على ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل الرد على هذا الدفاع - وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى - وأيد قضاء الحكم الابتدائي برفض طلب تثبيت الملكية على سند من القول أن الملكية لم تنتقل للطاعن لعدم التأشير بالحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة يكون معيباً بالقصور بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً فيما قضى به بالنسبة لهذا الطلب.

## **الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري. تعريفه. تسجيل المشتري لحصة شائعة، عقده قبل تسجيل عقد القسمة. اعتباره من الغير ولا يحتج عليه بهذه القسمة. أثر ذلك. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 32 - ص 1304

جلسة 28 من إبريل سنة 1981

برئاسة السيد المستشار / محمود عثمان درويش نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: منير عبد المجيد، محمد إبراهيم خليل، علي السعدني وعبد المنعم بركة.

(238)

الطعن رقم 1157 لسنة 47 القضائية

(1) نقض "النقض المجهل".

(1) عدم بيان الطاعن بصحيفة الطعن أوجه دفاعه التي ينعى على الحكم إغفال الرد عليها. نعي مجهل غير مقبول.

(2، 3) قسمة "القسمة غير المسجلة". شهر عقاري. شيوع. تسجيل ملكية. بيع.

(2) القسمة غير المسجلة. أثرها. اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه. عدم الاحتجاج بهذه الملكية على الغير إلا إذا سجلت القسمة.  
(3) الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري. تعريفه. تسجيل المشتري لحصة شائعة، عقده قبل تسجيل عقد القسمة. اعتباره من الغير ولا يحتج عليه بهذه القسمة. أثر ذلك.

(4) إثبات "عبء الإثبات". نظام عام. نقض "أسباب الطعن".

قواعد الإثبات ليست من النظام العام. عدم جواز التحدي لأول مرة أمام محكمة النقض بمخالفة محكمة الموضوع لقاعدة تتعلق بتحديد المكلف بالإثبات.

1 - إذ أوجب المشرع بيان سبب الطعن بالنقض في صحيفته تعريفاً به وتحديداً له لإمكان التعرف على المقصود منه وإدراك العيب الذي شاب الحكم المطعون فيه. لما كان ذلك وكان الطاعن لم يبين في صحيفة الطعن سببي الاستئناف ووجوه الدفاع التي يقول أنه ضمنها مذكراته المقدمة إلى محكمة الاستئناف والتي ينعى على الحكم المطعون فيه إغفاله الرد عليها، فإن النعي بهذا السبب يكون غير مقبول لوروده مجهلاً.  
2 - من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إن مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري أنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم، إلا أنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة.

3 - الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله، قبل تسجيل سند القسمة، فالمشتري لحصة شائعة من أحد الشركاء على الشيوع، إذا سجل عقده قبل تسجيل عقد القسمة، يعتبر من الغير وبالتالي لا يحتج عليه بهذه القسمة. ويكون هو دون البائع له صاحب الشأن في القسمة التي تجرى بخصوص هذا العقار، وله أن يطلب إجراء قسمة جديدة، إذا لم يرتض القسمة التي تمت دون أن يكون طرفاً فيها.

4 - إذا ارتضى الطاعن الحكم الصادر بإحالة الدعوى إلى التحقيق ونفذه وأشهد شاهدين وسمعت المحكمة الشهود دون اعتراض منه، ولما كانت قواعد الإثبات ومنها ما يتعلق بمن يكلف به ليست من النظام العام ويجوز الاتفاق على مخالفتها صراحة أو ضمناً، ومن ثم فإنه لا يجوز التحدي - بمخالفة حكم محكمة أول درجة الذي أيده الحكم المطعون فيه لتلك القواعد.

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون عليها الأولى أقامت الدعوى رقم 499 سنة 1969 مدني بنها الابتدائية ضد الطاعن والمطعون عليه الثاني ووالده، بطلب الحكم بتنشيت ملكيتها لمساحة 44 متراً مربعاً مبينة بصحيفة الدعوى وكف منازعة الطاعن لها فيها، تأسيساً على أنها تملك هذه الأرض بموجب عقد بيع مسجل بتاريخ 23 - 6 - 1968 صادر من المطعون عليه الثاني ووالده. وبتاريخ 27 / 1 / 1971 حكمت المحكمة بندب مكتب خبراء وزارة العدل بينها لتطبيق هذا العقد على الطبيعة وبيان واضع اليد على الأرض موضوع النزاع ومدة وضع يده وسببه، وبعد أن قدم الخبير تقريره حكمت بتاريخ 20 / 12 / 1972 بإحالة الدعوى إلى التحقيق لينتبت الطاعن أنه يملك الأرض المذكورة بوضع اليد المدة الطويلة، وبعد سماع الشهود حكمت بتاريخ 28 / 11 / 1973 بتنشيت ملكية المطعون عليها الأولى للمساحة سالفة الذكر وكف منازعة الطاعن لها فيها، استأنف الطاعن هذا الحكم أمام محكمة استئناف طنطا بالاستئناف رقم 2 سنة 7 ق "مأمورية بنها" طالباً بإلغاءه واختصم المطعون عليه الثاني بصفته وارثاً لوالده الذي توفى، وبتاريخ 24 / 5 / 1977 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن بني على أربعة أسباب ينعى الطاعن بالوجه الأول من السبب الأول منها على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقول أنه تمسك في صحيفة الاستئناف وفي مذكراته المقدمة بجلستي 23 / 4 / 1974 و 28 / 2 / 1977 بأوجه دفاع جديدة كان يتعين الرد عليها غير أن الحكم المطعون فيه اكتفى بالقول بأن حكم محكمة أول درجة تكفل بالرد عليها ولم يعرض للمذكرات والمستندات المقدمة من الطاعن وسرد سببين من أسباب الاستئناف وأغفل سببين آخرين مما يعيب الحكم بالقصور في التسبيب.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، إذ أن المشرع أوجب بيان سبب الطعن بالنقض في صحيفته تعريفاً به وتحديداً له لإمكان التعرف على المقصود منه وإدراك العيب الذي شاب الحكم المطعون فيه، لما كان ذلك وكان الطاعن لم يبين في صحيفة الطعن سببي الاستئناف ووجوه الدفاع التي يقول أنه ضمنها مذكراته المقدمة إلى محكمة الاستئناف والتي ينعى على الحكم المطعون فيه إغفاله الرد عليها، فإن النعي بهذا السبب يكون غير مقبول لوروده مجهلاً.

وحيث إن الطاعن ينعى بالوجه الثاني من السبب الأول وبالسببين الثاني والرابع على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع

بزوال حالة الشيوخ بعقد قسمة مؤرخ 1936 /4 /29 ونعى على الحكم المستأنف تقريره بأنه ما دام الطرف الآخر في عقد القسمة تصرف فيما يخصه لخلفه شائعاً فإن ذلك يدل على قيام حالة الشيوخ واستمرارها، في حين أن كل متقاسم اختص بموجب القسمة بنصيبه ووضع يده عليه، وهي قسمة اتفاقية نهائية لها أثرها الكاشف بالنسبة لملكية كل متقاسم ولو لم يكن عقدها مسجلاً، وقد نفذت على الطبيعة فأقام سلف المطعون عليها الأول مبان على الجزء الذي اختص به ولم يفتح فتحات على باقي القطع التي اختص بها المتقاسم الآخر، كما تمسك الطاعن بأن الخبير الذي ندب لم ينف المأمورية التي كلف بها على الوجه الصحيح وأن هناك أموراً كان يتعين عليه استيفاءها وطلب إعادة المأمورية إلى مكتب الخبراء لاستيفائها، غير أن الحكم المطعون فيه أطرح هذا الدفاع وأغفل هذا الطلب فشابه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب.

وحيث إن النعي غير سديد، ذلك أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فإن مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري، أنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم إلا أنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة، والغير في حكم المادة المذكورة، هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوخ وقام بتسجيله، قبل تسجيل سند القسمة، فالمشتري لحصة شائعة من أحد الشركاء على الشيوخ، وإذا سجل عقده قبل تسجيل عقد القسمة، يعتبر من الغير وبالتالي لا يحتج عليه بهذه القسمة، ويكون هو دون البائع له صاحب الشأن في القسمة التي تجرى بخصوص هذا العقار، وله أن يطلب إجراء قسمة جديدة، إذا لم يرض القسمة التي تمت دون أن يكون طرفاً فيها، لما كان ذلك، وكان البين من تقرير الخبير الذي اطمأنت إليه محكمة الموضوع وأخذت به في حدود سلطتها التقديرية، أن المطعون عليها الأولى اشترت بموجب عقد مسجل بتاريخ 23 /6 /1968، أرضاً شائعة مبينة بصحيفة الدعوى منها الأرض موضوع النزاع، وقبل تسجيل القسمة آفة الذكر، ومن ثم فلا يحتج عليها بتلك القسمة، وقد خلص حكم محكمة أول درجة الذي أيده الحكم المطعون فيه إلى أن "أوراق الدعوى قد خلت من الدليل على أنه كان لسلف المدعى عليه (الطاعن) حيازة فعلية على القدر مثال النزاع ومساحته 44 متراً... فلم يثبت أنه ظهر على هذا القدر بمظهر المالك له... ولازم ذلك تخلف شرط استمرار حيازة المدعى عليه الأول (الطاعن) لأرض النزاع 15 سنة..." وكان لمحكمة الموضوع سلطة تقدير الأدلة المطروحة عليها والموازنة بينها وترجيح ما تطمأن إليه منها واستخلاص ما تراه متفقاً مع واقع الدعوى وحسبها أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله، وهي غير ملزمة بإجابة طلب إعادة المأمورية إلى الخبير متى اقتنعت بكفاية الأبحاث التي أجراها وسلامة الأسس التي بنى عليها رأيه، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أسباب سائغة تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها وتكفي لحمل قضائه فلا على محكمة الموضوع إذ لم تر محلاً لإعادة المأمورية إلى الخبير، ومن ثم فإن ما يثيره الطاعن في هذا الشأن لا يدعو أن يكون في حقيقته جديلاً موضوعياً في تقدير محكمة الموضوع للأدلة وهو ما لا يجوز أمام محكمة النقض.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون إذ أنه تمسك بوضع يده المدة الطويلة المكسبة للملكية على العقار محل النزاع وأنه في حيازته، فيقع عبء الإثبات على

المطعون عليها الأولى التي تنازعه غير أن حكم محكمة أول درجة الذي أيده الحكم المطعون فيه خالف ذلك فيكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن الطاعن ارتضى الحكم الصادر بتاريخ 20 / 12 / 1972 بإحالة الدعوى إلى التحقيق ونفذه وأشهد شاهدين وسمعت المحكمة الشهود دون اعتراض منه، ولما كانت قواعد الإثبات ومنها ما يتعلق بمن يكلف به ليست من النظام العام ويجوز الاتفاق على مخالفتها صراحة أو ضمناً، ومن ثم فإنه لا يجوز التحدي بهذا النعي.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **المفاضلة في التسجيل. شرط ثبوتها. تطابق المبيع في التصرف وإشهار التصرف. تسجيل تنبيه نزع الملكية بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وقبل تسجيل صحيفة تعديل الطلبات بالنسبة للمبيع. الحكم بأفضلية تسجيل التنبيه صحيح. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 32 - ص 349

**جلسة 27 من يناير سنة 1981**

برئاسة السيد المستشار / محمد صدقي العصار نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: إبراهيم فودة، محمد إبراهيم خليل، علي السعدني وعبد المنعم بركة.

(69)

**الطعن رقم 367 لسنة 45 القضائية**

- 1 - بيع "دعوى صحة التعاقد" شهر عقاري. "تسجيل الأفضلية".  
المفاضلة في التسجيل. شرط ثبوتها. تطابق المبيع في التصرف وإشهار التصرف. تسجيل تنبيه نزع الملكية بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وقبل تسجيل صحيفة تعديل الطلبات بالنسبة للمبيع. الحكم بأفضلية تسجيل التنبيه صحيح.
- 2 - شيوع "حلول عيني". بيع "بيع المال الشائع".  
بيع الشريك على الشيوع حصة شائعة في جهات متعددة. لا حق للمشتري في الحلول العيني. علة ذلك.



1 - الأفضلية لا تثبت لرافع دعوى صحة التعاقد وفق نص المادة 17 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 إلا إذا كان مستحقاً لما يدعيه وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان المبيع المحدد في صحيفة الدعوى هو ذاته المبيع الذي كان محلاً للبيع لأن أساس الشهر هو اتحاد العقار في كل من التصرف وإشهار التصرف، وإذ يبين من الأوراق أن الطاعنين استبدلا في تعديل طلباتهما في دعوى صحة التعاقد القطعة..... بالقطعة..... فإن مفاد هذا أن محل البيع المحدد في صحيفة تعديل طلبات الطاعنين في دعوى صحة التعاقد والذي صدر الحكمان فيهما على مقتضاه لا يكون بذاته محل البيع في عقود البيع الصادرة لهما من المطعون عليه الثاني، وكان الثابت من تقارير الحكم المطعون فيه والحكم المستأنف أن تسجيل المطعون عليها الأولى لتبنيه نزع الملكية على الأطيان محل النزاع كان سابقاً على إشهار الطاعنين لصحيفتي تعديل طلباتهما في دعوى صحة التعاقد، ورتب على ذلك عدم نفاذ التصرف الصادر من المطعون عليه الثاني إلى الطاعنين في حق المطعون عليها الأولى، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً.

2 - الثابت في الدعوى أن تصرف المطعون عليه الثاني للطاعنين بالبيع قد انصب على حصة شائعة في قطعة معينة داخلية في مجموع المال الشائع ولا يغير من كون التصرف على هذه الصورة منصباً على حصة شائعة أن تتعدد الجهات التي تقع فيها الأعيان المملوكة للبائع وشركائه على الشيوع فلا يكون هناك محل لبحث الأثر الذي يترتب على حق المشتري في الحلول العيني عملاً بالمادة 826 - 2 من القانون المدني لأن مجال هذا البحث أن يصيب التصرف بالبيع حصته مفرزة من المال الشائع وهو ما ليس شأن التصرف موضوع النزاع والذي أصاب - وعلى ما سلف بيانه - حصة شائعة فيه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنين أقاما الدعوى رقم 605 لسنة 1971 مدني بني سويف الابتدائية ضد المطعون عليهما بطلب الحكم بتثبيت ملكيتهما لمساحة 3 أفدنة و 13 قيراط و 12 سهم أطياناً زراعية كائنة بزمام ناحية منهرة مركز اهناسيا بحوض الثلاثين رقم 24 الموضحة بصحيفة افتتاح الدعوى وشطب كافة التسجيلات والقيود الموقعة عليها... وقالوا بياناً للدعوى أنهما يملكان هذه الأطيان شيوعاً في قطعة مساحتها 10 أفدنة و 16 قيراط و 13 سهماً الأول بحق 2 فدان و 6 قيراط والثانية بحق فدان واحد و 7 قيراط و 12 سهم وأنها آلت إليهما بالشراء من المطعون عليه الثاني بعقود بيع استصدرا بصحة التعاقد عنها حكيمين في الدعويين رقمي 862 لسنة 1961، 227 لسنة 1961 مدني جزئي بني سويف سجلت صحيفتهما برقمي 4253، 4254 في 16

سبتمبر سنة 1961 وتم تسجيل الحكمين النهائيين فضلاً عن اقتران شرائهما لها بوضع اليد منذ سنة 1954، وإذ ادعت المطعون عليها الأولى اتخاذ إجراءات التنفيذ العقاري بنزع ملكية تلك الأطنان على مدينتها المطعون عليه الثاني ورسو مزادها عليها في دعوى البيوع رقم 14 سنة 1963 بني سويف الابتدائية، قد أقام الطاعنان الدعوى بطلباتها سالفة الذكر، وبتاريخ 13 مارس سنة 1971 نذبت المحكمة خبيراً للاطلاع على ملف الدعوى رقم 14 لسنة 1963 بيوع بني سويف الابتدائية ومعاينة الأطنان موضوع النزاع.... وبيان ما إذا كانت هي بذاتها التي اتخذت بالنسبة لها إجراءات نزع الملكية في الدعوى المذكورة، وإذ قدم الخبير تقريره الذي خلص فيه إلى مطابقة المساحة الخامسة من تنبيه نزع الملكية في دعوى البيوع أنفة الذكر وقدرها 2 فدان و 7 قيراط و 10 سهم بحوض الثلاثين رقم 24 لجزء من الأطنان موضوع النزاع وأن الطاعنين لا يضعان اليد عليها وإنما يضعان اليد على مساحة مماثلة تقع في حوض الثلث الشرقي رقم 7 وأنهما سجلا صحيفتي دعوييهما بصحة التعاقد على القطعة الأخيرة تحت رقمي 4253، 4254 في 16 سبتمبر سنة 1961 وبعد صدور قرار لجنة القسمة باختصاص البائع لهما بنصيبه في الاستحقاق في الوقف بحوض الثلاثين رقم 24 عدل الطاعنان طلباتهما في دعوى صحة التعاقد المشار إليهما آنفاً إلى ما وقع نتيجة القسمة في نصيب البائع لهما في هذه القطعة الأخيرة وسجلا صحيفتي تعديل الطلبات برقمي 1636، 1638 في 12 سبتمبر سنة 1967، حكمت المحكمة بتاريخ 14 يناير سنة 1974 برفض الدعوى بالنسبة لمساحة 2 فدان و 7 قيراط و 10 سهم المبينة بالمسطح الخامس بتنبيه نزع الملكية في الدعوى رقم 14 لسنة 1963 بيوع بني سويف الابتدائية وتقرير الخبير وبتثبيت ملكية الطاعنين لباقي الأطنان ومساحتها 51 فدان و 6 قيراط و 2 سهم استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم 18 لسنة 12 ق بني سويف، وبتاريخ 9 مارس 1975 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي الطاعنان به على الحكم المطعون فيعه الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق من وجهين، وفي بيان ذلك الوجه الأول يقولان أن المطعون عليه الثاني حينما تصرف لهما ببيع الأطنان محل النزاع كانت ملكيته شائعة، فإذا كان تصرفه لها قد وقع على مساحة 3 أقدنة و 13 قيراط و 12 سهم شيوعاً في قطعة مساحتها 12 فدان كائنة بزمام منشأة عبد الصمد مركز إهناسيا بحوض الثلث الشرقي رقم 7 أقام الطاعنان دعويين بصحة التعاقد عنها وسجلا صحيفتيهما في 16 سبتمبر سنة 1961 فلما اختص البائع لهما بموجب حكم القسمة بنصيبه شائعاً في قطعة أخرى مساحتها 10 أقدنة و 16 قيراط و 13 سهماً كائنة بزمام ناحية منهرة مركز إهناسيا بحوض الثلاثين رقم 24 وكان حقهما ينتقل إلى ما أصابه بموجب القسمة إعمالاً للمادتين 843، 826/2 من القانون المدني فقد عدلا طلباتهما في دعويي صحة التعاقد المشار إليهما آنفاً إلى طلب الحكم بصحة التعاقد عن القدر الذي تصرف فيه المطعون عليه الثاني بالبيع لهما شيوعاً فيما آل إليه بالقسمة في القطعة الأخيرة وسجلا صحيفتي تعديل الطلبات في 12 سبتمبر سنة 1968 وإذ قضى لهما نهائياً في دعوى صحة التعاقد بطلباتها المعدلة وسجلا الحكم فإن حقهما في ملكية الأطنان محل النزاع يكون ثابتاً لهما منذ تاريخ تسجيل صحيفتي دعوييهما ابتداء من 16 سبتمبر سنة 1961 وهو سابق على تاريخ تسجيل المطعون عليها الأولى لتنبيه نزع الملكية في 30 سبتمبر سنة 1962 وإذ كان الحكم المطعون فيه لم يعتد بتاريخ تسجيل الطاعنين لصحيفتي دعويي صحة التعاقد ابتداء واعتمد على تاريخ تسجيل صحيفتي تعديل طلباتهما وهو تال لتاريخ تنبيه نزع الملكية فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان الوجه الثاني يقول الطاعنان أن تقرير الخبير الذي اعتمد عليه الحكم المطعون فيه قد جانبه الصواب عندما أورد أن المساحة الخامسة من إعلان تنبيه نزع الملكية

المسجل في 30 سبتمبر سنة 1962 الموجه إلى المطعون عليه الثاني وزوجته ومسطحها 2 فدان و 7 قيراط و 10 أسهم في حوض الثلاثين رقم 24 تنطبق على جزء من أرض النزاع مساحتها 3 أفدنة و 13 قيراط و 12 سهماً في حين انصبت بيانات التنبيه على الأطيان الكائنة بحوض الثلاثين رقم 21 دون تلك الكائنة في حوض الثلاثين رقم 24، ولما كان تنبيه نزع الملكية وحكم مرسى المزاد على المطعون عليها الأولى بتاريخ 26 يونيو سنة 1966 قد انصبا على مساحة 3 أفدنة و 15 قيراط وسهماً واحداً شيوياً في 69 فدان و 12 قيراط و 4 أسهم وهي مجموع مساحة أرض الوقف ولم يثبت من مدونات الحكم المطعون فيه أن حقها فيما رسا به المزاد في دعوى البيوع قد تعين في القطعة التي انتقل إليها حق الطاعن بموجب القسمة والبالغ مساحتها 10 أفدنة و 16 قيراط و 13 سهماً فضلاً عن أنها تتسع لحقهما وحق المطعون عليها الأولى وهو ما لم يلحظه الحكم المطعون فيه، فإنه لا يكون للمطعون عليها الأولى أن تتحدى بحكم مرسى المزاد عليها حق الطاعنين الذين ينتقل بعد القسمة إلى 3 أفدنة و 13 قيراط و 12 سهماً شيوياً في القطعة الأخيرة البالغ مساحتها 10 فدان و 16 قيراط و 13 سهماً التي اختص المطعون عليه الثاني بنصيبه فيها.

وحيث إن الوجه الأول من هذا النعي مردود ذلك أنه لما كانت الأفضلية لا تثبت لرافع دعوى صحة التعاقد وفق نص المادة 17 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 إلا إذا كان مستحقاً لما يدعيه وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان المبيع المحدد في صحيفة الدعوى هو ذاته المبيع الذي كان محلاً للبيع لأن أساس الشهر هو اتحاد العقار في كل من التصرف وإشهار التصرف، وإذ يبين من الأوراق أن الطاعنين استبدلا في تعديل طلباتهما في دعوى صحة التعاقد القطعة الكائنة بزمام منهرة مركز إهناسيا بحوض الثلاثين رقم 24 ومساحتها 10 أفدنة و 16 قيراط و 13 سهماً بالقطعة الواردة في عقود البيع الصادرة لهما من المطعون عليه الثاني والكائنة بزمام منشأة عبد الصمد مركز إهناسيا بحوض الثلث الشرقي رقم 7 ومساحتها 12 فدان ليقضي لهما بصحة التعاقد عن القدر المبيع لهما شيوياً فيها إزاء بأن ما باعه لهما المطعون عليه الثاني شيوياً في القطعة الأخيرة لم يقع في نصيبه بعد القسمة التي تمت بينه وبين شركائه ومن ثم ينتقل حقهما إلى ما اختص به المطعون عليه المذكور في القطعة الأولى عملاً بالمادة 2/826 من القانون المدني، فإن مفاد هذا أن محل البيع المحدد في صحيفة تعديل طلبات الطاعنين في دعوي صحة التعاقد المشار إليهما والذي صدر الحكمين فيهما على مقتضاه لا يكون هو بذاته محل البيع في عقود البيع الصادرة لهما من المطعون عليه الثاني والذي رفعت الدعويان بطلب صحة التعاقد عن القدر المبيع لهما فيه ابتداء - لما كان ذلك وكان الثابت في الدعوى أن تصرف المطعون عليه الثاني للطاعنين بالبيع قد انصب على حصة شائعة في قطعة معينة داخلية في مجموع من المال الشائع ولا يغير من كون التصرف على هذه الصورة منصباً على حصة شائعة أن تتعدد الجهات التي تقع فيها الأعيان المملوكة للبائع وشركائه على الشيويع فلا يكون هناك محل لبحث الأثر الذي يترتب على حق المشتري في الحلول العيني عملاً بالمادة 2/826 من القانون المدني لأن مجال هذا البحث أن يصيب التصرف بالبيع حصة مفرزة في المال الشائع وهو ما ليس شأن التصرف موضوع النزاع والذي أصاب - وعلى ما سلف بيانه - حصة شائعة فيه، لما كان ذلك وكان الثابت من تقارير الحكم المطعون فيه والحكم المستأنف الذي أيده وأخذ بأسبابه أن تسجيل المطعون عليها الأولى لتنبيه نزع الملكية على الأطيان محل النزاع كان سابقاً على تاريخ إشهار الطاعنين بصحيفتي تعديل طلباتهما في دعوي صحة التعاقد المشار إليهما فيما سلف وعول الحكم على هذا التاريخ الأخير في المفاضلة بين حق الطاعنين وحق المطعون عليها الأولى وهي الدائنة نازعة الملكية والراسي عليها المزاد ورتب على ذلك عدم نفاذ التصرف الصادر من المطعون عليه الثاني إلى الطاعنين في حق المطعون عليها الأولى، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً، مما يكون معه

النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون على غير أساس، والنعي بالوجه الثاني غير مقبول لأنه ينطوي على دفاع لم يثبت سبق طرحه على محكمة الموضوع فلا يجوز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض. وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **عقد البيع ولو لم يكن مشهراً. أثره. انتقال كافة الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به إلى المشتري. حقه في استلام المبيع وطرده الغاصب منها. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 31 - ص 1861

جلسة 25 من يونيه 1980

برئاسة السيد المستشار مصطفى كمال سليم نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: سليم عبد الله سليم؛ ومحمد عبد العزيز الجندي، وأمين طه أبو العلا، والدكتور منصور وجيه.

(345)  
الطعن رقم 446 لسنة 46 القضائية

بيع. ملكية. شهر عقاري.

عقد البيع ولو لم يكن مشهراً. أثره. انتقال كافة الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به إلى المشتري. حقه في استلام المبيع وطرده الغاصب منها.

من المقرر أن عقد البيع - ولو لم يكن مشهراً - ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة له ومنها حقه في استلام المبيع وطرده الغاصب منه. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد أقام دعواه بوصف كونه مشترياً بعقدي بيع وأن المطعون ضده يضع اليد على المنزل بغير سبب قانوني، فإن الحكم المطعون فيه وقد قضى برفض دعواه تأسيساً على أنه لم يكتسب بعد ملكية المنزل لعدم شهر عقدي مشتراه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون، وإذ حجت محكمة الاستئناف نفسها بهذا الخطأ عن تحقيق سند حيازة المطعون ضده واستيفائها الشروط القانونية توصلاً لاستظهار أحقية الطاعن في طلب طرده فإن حكمها يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون. والقصور في التسبيب [1].

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر، والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى 1310 سنة 1968 مدني كلي المنصورة طلباً للحكم بطرد المطعون ضده من منزل حدده والتسليم بمقولة أنه اشتراه ملحقاً بأطيان زراعية بموجب عقدين لم يشهرا وأن المطعون ضده يضع اليد عليه بغير سبب قانوني، ندبت محكمة أول درجة خبيراً لتحقيق ملكية المنزل ووضع اليد عليه ثم قضت في 22 / 1 / 1975 بطرد المطعون ضده والتسليم، فاستأنف الحكم بالاستئناف 192 سنة 27 ق المنصورة، وفي 4 / 3 / 1976، قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقضه وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت لنظره جلسة التزم فيها النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور- في التسبب إذ أقام قضاءه برفض الدعوى على أساس تكييفها بأنها دعوى استحقاق تستند إلى الملكية وأن الطاعن لا يعد مالكاً لأنه مشتر بعقد عرفي لن يسجل، والحال أن الدعوة تستند إلى حيازة قانونية آلت إليه بالشراء من مالك يملك المنزل بعقد مسجل، وقد حجبت المحكمة نفسها بهذا الخطأ عن بحث استيفاء حيازة المطعون ضده لشرائها القانونية وآثارها مما يعيب حكمها بالخطأ في تطبيق القانون والقصور- في التسبب ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد ذلك بأن من المقرر أن عقد البيع - ولو لم يكن مشهراً ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعوى المرتبطة به ومنها حقه في استلام البيع وطرد الغاصب منه. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد أقام دعواه بوصف كونه مشترياً بعقدي بيع وأن المطعون ضده يضع اليد على المنزل بغير سبب قانوني، فإن الحكم المطعون فيه وقد قضى برفض دعواه تأسيساً على أنه لم يكتسب بعد ملكية المنزل لعدم شهر عقدي مشتراه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون، وإذ حجبت محكمة الاستئناف نفسها بهذا الخطأ عن تحقيق سند حيازة المطعون ضده واستيفائها الشروط القانونية توصلاً لاستظهار أحقية الطاعن في طلب طرده فإن حكمها كون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

[(1)] نقض جلسة 28 / 5 / 1979 مجموعة المكتب الفني السنة 30 ص.

نقض جلسة 26 / 4 / 1976 مجموعة المكتب الفني السنة 30 ص.

# الدعاوى الواجبة الشهر. بيانها. م 15 ق 114 لسنة 1946 مشاركة التحكيم لا تعد من قبيل التصرفات أو الدعاوى المذكورة. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 31 - ص 1707

جلسة 10 من يونيه سنة 1980

برئاسة السيد المستشار / محمد صدقي العصار نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: إبراهيم فوده، حسن النسر، منير عبد المجيد ومحمد خليل.

(318)

الطعن رقم 935 لسنة 44 القضائية

(1) بطلان. نقض "رفع الطعن"

رفع الطعن بالنقض بطلب أودع قلم كتاب المحكمة. توافرت فيه بيانات صحيفة الطعن. لا بطلان. علة ذلك.

(2) تحكيم. تسجيل. حكم. شهر عقاري.

الدعاوى الواجبة الشهر. بيانها. م 15 ق 114 لسنة 1946 مشاركة التحكيم. لا تعد من قبيل التصرفات أو الدعاوى المذكورة. تسجيل المشاركة. لا أثر له. وجوب الاعتداد بتاريخ تسجيل حكم المحكمين دون تاريخ تسجيل المشاركة.

(3) بطلان. تأمينات عينية "حق الاختصاص". شهر عقاري.

قيد أمر الاختصاص. جوازه في أي وقت بعد صدور الأمر. عدم وجوب إعلان المدين بالأمر قبل قيده.

(4) بطلان. تأمينات عينية "حق الاختصاص". شهر عقاري.

إعلان المدين بأمر الاختصاص يوم صدوره. الغرض منه. م 1091 مدني. إغفال إعلان المدين قبل الأمر. لا بطلان.

1 - إنه وإن كانت المادة 253 من قانون المرافعات رقم 13 لسنة 1968 تنص على أن يرفع الطعن بصحيفة تودع قلم كتاب محكمة النقض أو المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه، إلا أن هذا التعديل الذي أدخله المشرع على طريقة رفع الطعن بتقرير حسبما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات تعليقاً على المادة 253 سألقة الذكر إنما قصد به تيسير الإجراءات وحتى لا يتجشم المحامي مشقة الانتقال بنفسه إلى قلم الكتاب للتقرير بالطعن فاستحسن المشرع استعمال عبارة "يرفع الطعن بصحيفة تودع" بدلاً من عبارة "يرفع الطعن بتقرير يودع" منعاً لكل لبس، وإذ كانت العبرة بتوافر البيانات التي يتطلبها القانون في ورقة الطعن بحيث لا تثريب على الطاعن إن هو أودع قلم الكتاب طلباً توافرت فيه تلك البيانات لأن الغاية من هذا الإجراء تكون قد تحققت الأمر الذي يكون معه الدفع ببطلان الطعن لرفعه

بغير الطريق القانوني في غير محله ولا يقدح في ذلك خلو الطلب من تاريخ إيداعه، لأنه ليس من البيانات التي أوجبتها المادة 253 سالفه الذكر ومن ثم لا يترتب على إغفاله بطلان الطعن.

2 - نص المادتان 15، 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 يدل على أن المشرع استقصى الدعاوى الواجب شهرها وهي جميع الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف القانوني الذي يتضمنه المحرر واجب الشهر وجوداً أو صحة أو نفاذاً وكذلك دعاوى الاستحقاق ودعاوى صحة التعاقد وجعل التأشير بهذه الدعاوى أو تسجيلها يكون بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة ورتب على تسجيل الدعاوى المذكورة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم يؤشر به طبق القانون فيكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها. لما كان الثابت أن التحكيم ليس من قبيل الدعاوى التي هي سلطة مخولة لصاحب الحق في الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق له أو لحمايته، كما أن مشاركة التحكيم لا تعد من قبيل التصرفات المنشئة أو الكاشفة لحق عيني عقاري أصلي أو من قبيل صفح الدعاوى وإنما هي مجرد اتفاق على عرض نزاع معين على محكمين والنزول على حكمهم ولا يتضمن مطالبة بالحق أو تكليفاً للخصوم بالحضور أمام هيئة التحكيم، مما مفاده أن مشاركة التحكيم لا تكون من قبيل التصرفات أو الدعاوى الواجب شهرها وفقاً لأحكام المادتين 15، 17 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري وإن سجلت أو أشر بها لا يترتب على ذلك أن الحق المدعى به إذا تقرر بحكم المحكم وتأشر به أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل مشاركة التحكيم، لأن هذا الأثر يتعلق بالدعاوى فقط، لما كان ذلك، وكان الثابت بالحكم الابتدائي الذي تأيد بالحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الأول مباشر إجراءات التنفيذ قد أشهر حق اختصاصه بأن قيده في 10/6/1964 برقم 3115 على العقارات المنفذ عليها وكانت الطاعنة (المعترضة) قد سجلت عقد شرائها من المدين والحكم الصادر من المحكمين بصحة ونفاذ عقد البيع في 15/7/1964 برقم 3741 أي أن المطعون عليه الأول قيد حق اختصاصه بتاريخ سابق على تسجيل الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المشار إليه ولا عبرة في ذلك بتاريخ تسجيل مشاركة التحكيم على ما سلف البيان. ولا يغير من ذلك قول الحكم المطعون فيه أن حكم المحكمين لم يسجل إلا ضمن أوراق تسجيل عقد البيع الابتدائي المؤرخ 25/12/1955 وذلك في 15/7/1964 برقم 3741 في حين أن حكم المحكمين قد سجل، لأن النعي في هذا الخصوص بعد أن تبين أن قيد الاختصاص سابق على تسجيل حكم المحكمين يضحى غير منتج.

3 - تنص المادة 30 من القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري على أنه إذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب أن يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على بيانات معينة ليس من بينها ما يفيد إعلان المدين بأمر الاختصاص في نفس يوم صدوره وفقاً لما تقضي به المادة 1091/10 من القانون المدني، مما مفاده أن إجراء القيد يتم كقاعدة عامة في أي وقت بعد صدور الأمر بالاختصاص ما دامت ملكية العقار المتخذ عليه حق الاختصاص للمدين، دون انتظار الإعلان بأمر الاختصاص وفقاً للمادة 1091 من القانون المدني، إذ أن مصلحة صاحب حق الاختصاص تقتضي إجراء القيد في أقرب وقت حتى لا يتقدم عليه في المرتبة من يتوصل إلى قيد حقه قبله.

4 - المقصود من إعلان المدين بأمر الاختصاص في نفس اليوم الذي صدر فيه هو - على ما جاء بمجموعة الأعمال التحضيرية - إخطار المدين بما تم حتى يتظلم منه وفقاً لنص المادة 1092 من القانون المدني إن كان هناك وجه للتظلم إذ أن المدين لم يكن حاضراً وقت صدور الأمر بالاختصاص.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر، والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون عليه الأول اتخذ إجراءات التنفيذ العقاري ضد مدينه المطعون عليه الثاني على أطيان مساحتها 6 ف و 21 ط و 17 س موضحة الحدود والمعالم بإعلان تنبيه نزع الملكية الحاصل في 15 / 4 / 1967 والمسجل في 2 / 5 / 1967 اقتضاء لدين قدره 476 ج و 711 م صدر به الحكم رقم 33 لسنة 40 ق استئناف المنصورة بتاريخ 18 / 1 / 1968 اعترضت الطاعنة - وهي زوجة المدين المطعون عليه الثاني - على قائمة شروط البيع المودعة بتاريخ 3 / 12 / 1967 وقيد الاعتراض برقم 31 لسنة 1968 الزقازيق الابتدائية، وطلبت بطلان إجراءات التنفيذ. وقالت بياناً لاعتراضها: 1 - إن الشهادة المودعة من المطعون عليه الأول غير حقيقية لأن التكليف نقل من اسم المدين. 2 - أن أمر الاختصاص اللاحق لتسجيل مشاركة التحكيم رقم 4115 لسنة 1964 لم يعلن للمدين عملاً بنص المادة 460 من قانون المرافعات مما يبطل إجراءات التنفيذ كما أن هذا الأمر لم يعلن إليها لتطعن عليه بالطرق القانونية. 3 - إن المدين المطعون عليه الثاني لا يملك العقار المنفذ عليه لأنها كانت طرفاً في مشاركة تحكيم سجلت برقم 5998 في 26 / 11 / 1958 في حين أن الأمر الاختصاص تقيد برقم 3115 في 10 / 6 / 1964. وبتاريخ 3 / 4 / 1968 حكمت المحكمة برفض الاعتراض والاستمرار في تنفيذ إجراءات البيع. استأنفت الطاعنة هذا الحكم وقيد الاستئناف برقم 80 لسنة 11 ق استئناف المنصورة، قدم المطعون عليه الثاني مخالصة مؤرخة 9 / 3 / 1969 لإثبات أن المطعون عليه الأول تقاضى الدين المنفذ به وتنازل عن إجراءات التنفيذ. فادعى المطعون عليه الأول تزوير هذه المخالصة، وبتاريخ 10 / 3 / 1970 حكمت المحكمة بنذب قسم أبحاث التزيف لأداء المأمورية الموضحة بمنطوق هذا الحكم وإذ قدم الخبير تقريره حكمت المحكمة بتاريخ 11 / 6 / 1972 بإحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ونفي ما تدون بمنطوق هذا الحكم، ثم عادت وحكمت بتاريخ 8 / 4 / 1973 بإعادة المأمورية لقسم أبحاث التزيف والتزوير. وبعد أن قدم الخبير تقريره حكمت المحكمة بتاريخ 14 / 11 / 1973 برد وبطلان المخالصة، ثم حكمت بتاريخ 13 / 6 / 1974 بتأييد الحكم المستأنف. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن المطعون عليه الأول دفع ببطلان الطعن لرفعه بطلب بينما كان يتعين أن يرفع بصحيفة تودع قلم الكتاب وأن ذلك الطلب خلا من تاريخ التقرير بالطعن، مما يترتب عليه بطلان الطعن عملاً بالمادة 253 من قانون المرافعات.



وحيث إن هذا الدفع مردود، ذلك أنه وإن كانت المادة 253 من قانون المرافعات رقم 13 لسنة 1968 تنص على أن يرفع الطعن بصحيفة تودع قلم كتاب محكمة النقض أو المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه، إلا أن هذا التعديل الذي أدخله المشرع على طريقة رفع الطعن بتقدير حسبما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات وتعليقاً على المادة 253 سالفه الذكر إنما قصد به تيسير الإجراءات وحتى لا يتجشم المحامي مشقة الانتقال بنفسه إلى قلم الكتاب للتقرير بالطعن فاستحسن المشرع استعمال عبارة "يرفع الطعن بصحيفة تودع...." بدلاً من عبارة الطعن بتقرير يودع" منعاً لكل لبس، وإذ كانت العبرة بتوافر البيانات التي يتطلبها القانون في ورقة الطعن بحيث لا تثريب على الطاعن إن هو أودع قلم الكتاب طلباً توافرت فيه تلك البيانات لأن الغاية من هذا الإجراء تكون قد تحققت الأمر الذي يكون معه الدفع ببطلان الطعن لرفعه بغير الطريق القانوني في غير محله، ولا يقدر في ذلك خلو الطلب من تاريخ إيداعه، لأنه ليس من البيانات التي أوجبتها المادة 253 سالفه الذكر ومن ثم لا يترتب على إغفاله ببطلان الطعن.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعى الطاعنة بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه ببطلان للخطأ في الإسناد، وفي بيان ذلك تقول إن المحكمة الاستئنافية حين أوردت أن حكم المحكمين لم يسجل وأن الذي سجل هو حكم صحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 1955 / 12 / 25، فقد اختلط عليها الأمر إذا اعتقدت خطأ أن حكم المحكمين هو غير الحكم القضائي بصحة ونفاذ هذا البيع ولو كانت قد فطنت إلى أن هذا الحكم ذاته هو حكم المحكمين لما وقعت في الخطأ، ولما قالت في حكمها إن حكم المحكمين لم يسجل، وأن هذا الخطأ قد جرها إلى خطأ آخر، ذلك قولها إن هذا الحكم لم يسجل إلا ضمن أوراق تسجيل عقد البيع الابتدائي المؤرخ 1955 / 12 / 25 وذلك في 15 / 7 / 1964 برقم 3741 وهو تاريخ لاحق لتسجيل الاختصاص، في حين أن مشاركة التحكيم سجلت في 26 / 11 / 1958 برقم 5998 أي بتاريخ سابق على أمر الاختصاص وعلى تنبيه نزع الملكية. ويعني ذلك ارتداد التسجيل إلى تاريخ تسجيل المشاركة وبالتالي يكون سابقاً على تسجيل أمر الاختصاص وعلى تنبيه نزع الملكية وتكون الملكية قد خلصت للطاعنة قبل اتخاذ الدائنين إجراءاته فتكون إجراءات نزع الملكية إجراءات باطلة.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن النص في المادة 1 / 15 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 على أنه "يجب التأثير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر ما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة ونفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع. فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى. ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها على حسب الأحوال. كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية وتحصيل التأشير والتسجيلات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة" والمادة 17 من هذا القانون على "أنه يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤثر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأثير بها.

ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليهما"، يدل على أن المشرع استقصى الدعاوى الواجب شهرها وهي جميع الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف القانوني الذي يتضمنه المحرر واجب الشهر وجوداً أو صحة أو نفاذاً وكذلك دعاوى الاستحقاق ودعاوى صحة التعاقد وجعل التأثير بهذه الدعاوى أو تسجيلها يكون بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة ورتب على تسجيل الدعاوى المذكورة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم يؤشر به طبق القانون فيكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها. ولما كان الثابت أن التحكيم ليس من قبيل الدعاوى التي هي سلطة مخولة لصاحب الحق في الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق له أو لحمايته، كما أن مشاركة التحكيم لا تعد من قبيل صحف التصرفات المنشئة أو الكاشفة لحق عيني عقاري أصلي أو من قبيل صحف الدعاوى وإنما هي مجرد اتفاق على عرض نزاع معين على محكمين والنزول على حكمهم ولا يتضمن مطالبة بالحق أو تكليفاً للخصوم بالحضور أمام هيئة التحكيم، مما مفاده أن مشاركة التحكيم لا تكون من قبيل التصرفات أو الدعاوى الواجب شهرها وفقاً لأحكام المادتين 15، 17 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري وإن سجلت أو أشر بها لا يترتب على ذلك أن الحق المدعى به إذا تقرر بحكم المحكم وتأثر به أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل مشاركة التحكيم، لأن هذا الأثر يتعلق بالدعاوى فقط. لما كان ذلك، وكان الثابت بالحكم الابتدائي الذي تأيد بالحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الأول مباشر إجراءات التنفيذ قد أشهر حق اختصاصه بأن قيده في 10/6/1964 برقم 3115 على العقارات المنفذ عليها، وكانت الطاعنة (المعترضة) قد سجلت عقد شرائها من المدين والحكم الصادر من المحكمين بصحة نفاذ عقد البيع في 15/7/1964 برقم 3741 أي أن المطعون عليه الأول قيد حق اختصاصه بتاريخ سابق على تسجيل الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المشار إليه ولا عبرة في ذلك بتاريخ تسجيل مشاركة التحكيم على ما سلف البيان. ولا يغير من ذلك قول الحكم المطعون فيه إن حكم المحكمين لم يسجل إلا ضمن أوراق تسجيل عقد البيع الابتدائي المؤرخ 25/12/1955 وذلك في 15/7/1964 برقم 3741 في حين أن حكم المحكمين قد سجل، لأن النعي في هذا الخصوص بعد أن تبين أن قيد الاختصاص سابق على تسجيل حكم المحكمين يضحى غير منتج.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك تقول إن قيد المطعون عليه الأول (الدائن) أمر الاختصاص في 10/6/1964 على العقارات المنفذ عليها وقع باطلاً لعدم إعلان المطعون عليه الثاني (المدين) به في الميعاد القانوني نفاذاً للمادة 1091 من القانون المدني ومن ثم فهو غير ذي أثر على المدين وعلى الغير المشتري منه، وليس صحيحاً ما ذهب إليه الحكم المستأنف وأيده في ذلك الحكم المطعون فيه من أن الطاعنة ليست ذات مصلحة في الدفع ببطلان إعلان أمر الاختصاص ذلك لأنها تملك العقار ولها أن تمسك بجميع أوجه البطلان التي يتمسك بها المدين إذ أصبحت خلفاً له في هذه الملكية.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن المادة 30 من القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري تنص على أنه إذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب أن يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص قائمة تستمل على بيانات معينة ليس من بينها ما يفيد إعلان المدين أمر الاختصاص في نفس يوم صدوره وفقاً لما تقضي به المادة 1091/10 من القانون المدني، مما مفاده أن إجراء القيد يتم كقاعدة عامة في أي وقت بعد

صدور الأمر بالاختصاص ما دامت ملكية العقار المتخذ عليه حق الاختصاص للمدين، دون انتظار لإعلان المدين بأمر الاختصاص وفقاً للمادة 1091 من القانون المدني. إذ أن مصلحة صاحب حق الاختصاص تقتضي إجراء القيد في أقرب وقت حتى لا يتقدم عليه في المرتبة من يتوصل إلى قيد حقه قبله، كما أن المقصود من إعلان المدين بأمر الاختصاص في نفس اليوم الذي صدر فيه هو - على ما جاء بمجموعة الأعمال التحضيرية - إخطار المدين بما ثم حتى يتظلم منه وفقاً لنص المادة 1092 من القانون المدني إن كان هناك وجه للتظلم، إذ أن المدين لم يكن حاضراً وقت صدور الأمر بالاختصاص. ومن ثم فالإخطار غير لازم للقيد مما لا يترتب على إغفاله بطلان قيد الاختصاص. لما كان ذلك، وكان الحكم المستأنف الذي تأيد بالحكم المطعون فيه قد أورد في أسبابه "أن الدائن مباشر الإجراءات قد أشهر حق اختصاصه لحق عيني تبعي عقاري بأن قيده في 10/6/1964 برقم 3115 على العقارات المنفذ عليها، وكانت المعترضة (الطاعنة) قد سجلت عقد شرائها من المدين والحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع عن الأطيان في 15/7/1964 برقم 3741 وإذن فإن تسجيل الحائز المعترضة لحقها لا يؤثر على الدائن مباشر الإجراءات وهو الذي قيد حق اختصاصه قبل انتقال الملكية إليها" مما مفاده أن الحكم إذ أخذ بهذه الأسباب دون أن يعتد بإعلان المدين كشرط للقيد يكون قد التزم صحيح القانون. ولا يغير من ذلك ما أثارته الطاعنة من أنه ليس صحيحاً ما قالت به محكمة أول درجة المؤيد حكمها بالحكم المطعون فيه من أنه لا مصلحة لها في الدفع ببطلان إعلان أمر الاختصاص، إذ أنها تملك العقار وصارت خلفاً للمدين، لأن ذلك كان بصدور رد المحكمة على اعتراض الطاعنة من أن إجراءات تنفيذ وقعت باطلة لعدم إعلان أمر الاختصاص وفقاً للمادة 460 من قانون المرافعات القديم والتي توجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند للتنفيذي إلى المدين. ولما كان ذلك، فإن النعي بهذا السبب يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الثالث القصور في التسيب، وذلك من وجهين (أولهما) أنها دفعت بأن الادعاء بالتزوير على المخالصة المؤرخة 19/3/1969 المقدمة من المدين غير مقبول لأنه غير منتج تأسيساً على أنه متى كانت إجراءات نزع الملكية على التي خرجت من ملك المدين باطلة فلا يجدي بحث التخالص عن الدين، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفع إلا بقوله أنه سبق للمحكمة أن فصلت فيه بنذب مكتب الطب الشرعي. (وثانيهما) أن الطبيب الشرعي قرر بأن توقيع الدائن على المخالصة توقيع صحيح ومع ذلك فإن المحكمة الاستئنافية حكمت برد وبطلان المخالصة لأسباب غير سائغة لا تؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها.

وحيث إن هذا النعي في وجهه الأول مردود، ذلك أن الدفع الذي أثارته الطاعنة بعدم قبول الإدعاء بالتزوير كان بعد الحكم بتاريخ 10/3/1970 بقبول الإدعاء بالتزوير شكلاً وإذ أورد الحكم المطعون فيه في أسبابه "حيث إنه وقد انتهت المحكمة إلى أن المخالصة منتجة في النزاع بالحكم الصادر في 10/3/1970 مما لا يجوز مناقشة ما انتهت إليه المحكمة" لا يكون قد شابه قصور في التسيب ذلك أن هذا الرد الكافي على ما أثارته الطاعنة من عدم قبول الإدعاء بالتزوير لأنه غير منتج. وهو غير مقبول في وجهه الثاني لعدم بيان الطاعنة مواطن النعي على الأسباب التي خلص فيها الحكم المطعون فيه إلى رد وبطلان السند المطعون فيه بالتزوير الوقوف على صحة ما تتحدى به من أنها أسباب غير سائغة مما يجعل في هذا الخصوص مجهلاً غير مقبول.

## قيد أمر الاختصاص. جوازه في أي وقت بعد صدور الأمر. عدم وجوب إعلان المدين بالأمر قبل قيده. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 31 - ص 1707

جلسة 10 من يونيو سنة 1980

برئاسة السيد المستشار/ محمد صدقي العصار نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: إبراهيم فوده، حسن النسر، منير عبد المجيد ومحمد خليل.

(318)

الطعن رقم 935 لسنة 44 القضائية

(1) بطلان. نقض "رفع الطعن"

رفع الطعن بالنقض بطلب أودع قلم كتاب المحكمة. توافرت فيه بيانات صحيفة الطعن. لا بطلان. علة ذلك.

(2) تحكيم. تسجيل. حكم. شهر عقاري.

الدعوى الواجبة الشهر. بيانها. م 15 ق 114 لسنة 1946 مشاركة التحكيم. لا تعد من قبيل التصرفات أو الدعوى المذكورة. تسجيل المشاركة. لا أثر له. وجوب الاعتداد بتاريخ تسجيل حكم المحكمين دون تاريخ تسجيل المشاركة.

(3) بطلان. تأمينات عينية "حق الاختصاص". شهر عقاري.

قيد أمر الاختصاص. جوازه في أي وقت بعد صدور الأمر. عدم وجوب إعلان المدين بالأمر قبل قيده.

(4) بطلان. تأمينات عينية "حق الاختصاص". شهر عقاري.

إعلان المدين بأمر الاختصاص يوم صدوره. الغرض منه. م 1091 مدني. إغفال إعلان المدين قبل الأمر. لا بطلان.

1 - إنه وإن كانت المادة 253 من قانون المرافعات رقم 13 لسنة 1968 تنص على أن يرفع الطعن بصحيفة تودع قلم كتاب محكمة النقض أو المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه، إلا أن هذا التعديل الذي أدخله المشرع على طريقة رفع الطعن بتقرير حسبما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات تعليقاً على المادة 253 سالفة الذكر إنما قصد به تيسير الإجراءات وحتى لا يتجشم المحامي مشقة الانتقال بنفسه إلى قلم الكتاب للتقرير بالطعن فاستحسن المشرع استعمال عبارة "يرفع الطعن بصحيفة تودع" بدلاً من عبارة "يرفع الطعن بتقرير يودع" منعاً لكل لبس، وإذ كانت العبرة بتوافر البيانات

التي يتطلبها القانون في ورقة الطعن بحيث لا تثريب على الطاعن إن هو أودع قلم الكتاب طلباً توافرت فيه تلك البيانات لأن الغاية من هذا الإجراء تكون قد تحققت الأمر الذي يكون معه الدفع ببطلان الطعن لرفعه بغير الطريق القانوني في غير محله ولا يقدح في ذلك خلو الطلب من تاريخ إيداعه، لأنه ليس من البيانات التي أوجبتها المادة 253 سالفه الذكر ومن ثم لا يترتب على إغفاله بطلان الطعن.

2 - نص المادتان 15، 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 يدل على أن المشرع استقصى الدعاوى الواجب شهرها وهي جميع الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف القانوني الذي يتضمنه المحرر واجب الشهر وجوداً أو صحة أو نفاذاً وكذلك دعاوى الاستحقاق ودعاوى صحة التعاقد وجعل التأشير بهذه الدعاوى أو تسجيلها يكون بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة ورتب على تسجيل الدعاوى المذكورة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم يؤشر به طبق القانون فيكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها. لما كان الثابت أن التحكيم ليس من قبيل الدعاوى التي هي سلطة مخولة لصاحب الحق في الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق له أو لحمايته، كما أن مشاركة التحكيم لا تعد من قبيل التصرفات المنشئة أو الكاشفة لحق عيني عقاري أصلي أو من قبيل صفح الدعاوى وإنما هي مجرد اتفاق على عرض نزاع معين على محكمين والنزول على حكمهم ولا يتضمن مطالبة بالحق أو تكليفاً للخصوم بالحضور أمام هيئة التحكيم، مما مفاده أن مشاركة التحكيم لا تكون من قبيل التصرفات أو الدعاوى الواجب شهرها وفقاً لأحكام المادتين 15، 17 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري وإن سجلت أو أشر بها لا يترتب على ذلك أن الحق المدعى به إذا تقرر بحكم المحكم وتأشر به أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل مشاركة التحكيم، لأن هذا الأثر يتعلق بالدعاوى فقط، لما كان ذلك، وكان الثابت بالحكم الابتدائي الذي تأيد بالحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الأول مباشر إجراءات التنفيذ قد أشهر حق اختصاصه بأن قيده في 10/6/1964 برقم 3115 على العقارات المنفذ عليها وكانت الطاعنة (المعترضة) قد سجلت عقد شرائها من المدين والحكم الصادر من المحكمين بصحة ونفاذ عقد البيع في 15/7/1964 برقم 3741 أي أن المطعون عليه الأول قيد حق اختصاصه بتاريخ سابق على تسجيل الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المشار إليه ولا عبرة في ذلك بتاريخ تسجيل مشاركة التحكيم على ما سلف البيان. ولا يغير من ذلك قول الحكم المطعون فيه أن حكم المحكمين لم يسجل إلا ضمن أوراق تسجيل عقد البيع الابتدائي المؤرخ 25/12/1955 وذلك في 15/7/1964 برقم 3741 في حين أن حكم المحكمين قد سجل، لأن النعي في هذا الخصوص بعد أن تبين أن قيد الاختصاص سابق على تسجيل حكم المحكمين يضحى غير منتج.

3 - تنص المادة 30 من القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري على أنه إذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب أن يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على بيانات معينة ليس من بينها ما يفيد إعلان المدين بأمر الاختصاص في نفس يوم صدوره وفقاً لما تقضي به المادة 1091/10 من القانون المدني، مما مفاده أن إجراء القيد يتم كقاعدة عامة في أي وقت بعد صدور الأمر بالاختصاص ما دامت ملكية العقار المتخذ عليه حق الاختصاص للمدين، دون انتظار الإعلان بأمر الاختصاص وفقاً للمادة 1091 من القانون المدني، إذ أن مصلحة صاحب حق الاختصاص تقتضي إجراء القيد في أقرب وقت حتى لا يتقدم عليه في المرتبة من يتوصل إلى قيد حقه قبله.

4 - المقصود من إعلان المدين بأمر الاختصاص في نفس اليوم الذي صدر فيه هو - على ما جاء بمجموعة الأعمال التحضيرية - إخطار المدين بما تم حتى يتظلم منه وفقاً لنص المادة 1092 من القانون المدني إن كان هناك وجه للتظلم إذ أن المدين لم يكن حاضراً وقت صدور الأمر بالاختصاص.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر، والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون عليه الأول اتخذ إجراءات التنفيذ العقاري ضد مدينه المطعون عليه الثاني على أطيان مساحتها 6 ف و 21 ط و 17 س موضحة الحدود والمعالم بإعلان تنبيه نزع الملكية الحاصل في 15 / 4 / 1967 والمسجل في 2 / 5 / 1967 اقتضاء لدين قدره 476 ج و 711 م صدر به الحكم رقم 33 لسنة 40 ق استئناف المنصورة بتاريخ 18 / 1 / 1968 اعترضت الطاعنة - وهي زوجة المدين المطعون عليه الثاني - على قائمة شروط البيع المودعة بتاريخ 3 / 12 / 1967 وقيد الاعتراض برقم 31 لسنة 1968 الزقازيق الابتدائية، وطلبت بطلان إجراءات التنفيذ. وقالت بياناً لاعتراضها: 1 - إن الشهادة المودعة من المطعون عليه الأول غير حقيقية لأن التكليف نقل من اسم المدين. 2 - أن أمر الاختصاص اللاحق لتسجيل مشاركة التحكيم رقم 4115 لسنة 1964 لم يعلن للمدين عملاً بنص المادة 460 من قانون المرافعات مما يبطل إجراءات التنفيذ كما أن هذا الأمر لم يعلن إليها لتطعن عليه بالطرق القانونية. 3 - إن المدين المطعون عليه الثاني لا يملك العقار المنفذ عليه لأنها كانت طرفاً في مشاركة تحكيم سجلت برقم 5998 في 26 / 11 / 1958 في حين أن الأمر الاختصاص تقيد برقم 3115 في 10 / 6 / 1964. وبتاريخ 3 / 4 / 1968 حكمت المحكمة برفض الاعتراض والاستمرار في تنفيذ إجراءات البيع. استأنفت الطاعنة هذا الحكم وقيد الاستئناف برقم 80 لسنة 11 ق استئناف المنصورة، قدم المطعون عليه الثاني مخالصة مؤرخة 9 / 3 / 1969 لإثبات أن المطعون عليه الأول تقاضى الدين المنفذ به وتنازل عن إجراءات التنفيذ. فادعى المطعون عليه الأول تزوير هذه المخالصة، وبتاريخ 10 / 3 / 1970 حكمت المحكمة بنذب قسم أبحاث التزوير لأداء المأمورية الموضحة بمنطوق هذا الحكم وإذ قدم الخبير تقريره حكمت المحكمة بتاريخ 11 / 6 / 1972 بإحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ونفي ما تدون بمنطوق هذا الحكم، ثم عادت وحكمت بتاريخ 8 / 4 / 1973 بإعادة المأمورية لقسم أبحاث التزوير والتزوير. وبعد أن قدم الخبير تقريره حكمت المحكمة بتاريخ 14 / 11 / 1973 برد وبطلان المخالصة، ثم حكمت بتاريخ 13 / 6 / 1974 بتأييد الحكم المستأنف. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن المطعون عليه الأول دفع ببطلان الطعن لرفعه بطلب بينما كان يتعين أن يرفع بصحيفة تودع قلم الكتاب وأن ذلك الطلب خلا من تاريخ التقرير بالطعن، مما يترتب عليه بطلان الطعن عملاً بالمادة 253 من قانون المرافعات.

وحيث إن هذا الدفع مردود، ذلك أنه وإن كانت المادة 253 من قانون المرافعات رقم 13 لسنة 1968 تنص على أن يرفع الطعن بصحيفة تودع قلم كتاب محكمة النقض أو المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه، إلا أن هذا التعديل الذي أدخله المشرع على طريقة رفع الطعن بتقدير حسبما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات وتعليقاً على المادة 253 سالفه الذكر إنما قصد به تيسير الإجراءات وحتى لا يتجشم المحامي مشقة الانتقال بنفسه إلى قلم الكتاب للتقرير بالطعن فاستحسن المشرع استعمال عبارة "يرفع الطعن بصحيفة تودع...." بدلاً من عبارة الطعن بتقرير يودع" منعاً لكل لبس، وإذ كانت العبرة بتوافر البيانات التي يتطلبها القانون في ورقة الطعن بحيث لا تثريب على الطاعن إن هو أودع قلم الكتاب طلباً توافرت فيه تلك البيانات لأن الغاية من هذا الإجراء تكون قد تحققت الأمر الذي يكون معه الدفع ببطلان الطعن لرفعه بغير الطريق القانوني في غير محله، ولا يقدر في ذلك خلو الطلب من تاريخ إيداعه، لأنه ليس من البيانات التي أوجبتها المادة 253 سالفه الذكر ومن ثم لا يترتب على إغفاله بطلان الطعن.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعى الطاعنة بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه ببطلان للخطأ في الإسناد، وفي بيان ذلك تقول إن المحكمة الاستئنافية حين أوردت أن حكم المحكمين لم يسجل وأن الذي سجل هو حكم صحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 1955 / 12 / 25، فقد اختلط عليها الأمر إذا اعتقدت خطأ أن حكم المحكمين هو غير الحكم القضائي بصحة ونفاذ هذا البيع ولو كانت قد فطنت إلى أن هذا الحكم ذاته هو حكم المحكمين لما وقعت في الخطأ، ولما قالت في حكمها إن حكم المحكمين لم يسجل، وأن هذا الخطأ قد جرها إلى خطأ آخر، ذلك قولها إن هذا الحكم لم يسجل إلا ضمن أوراق تسجيل عقد البيع الابتدائي المؤرخ 1955 / 12 / 25 وذلك في 15 / 7 / 1964 برقم 3741 وهو تاريخ لاحق لتسجيل الاختصاص، في حين أن مشاركة التحكيم سجلت في 26 / 11 / 1958 برقم 5998 أي بتاريخ سابق على أمر الاختصاص وعلى تنبيه نزع الملكية. ويعني ذلك ارتداد التسجيل إلى تاريخ تسجيل المشاركة وبالتالي يكون سابقاً على تسجيل أمر الاختصاص وعلى تنبيه نزع الملكية وتكون الملكية قد خلصت للطاعنة قبل اتخاذ الدائنين إجراءاته فتكون إجراءات نزع الملكية إجراءات باطلة.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن النص في المادة 1 / 15 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 على أنه "يجب التأثير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر ما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة ونفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع. فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى. ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها على حسب الأحوال. كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية وتحصيل التأشير والتسجيلات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة" والمادة 17 من هذا القانون على "أنه يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤثر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأثير بها.

ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليهما"، يدل على أن المشرع استقصى الدعاوى الواجب شهرها وهي جميع الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف القانوني الذي يتضمنه المحرر واجب الشهر وجوداً أو صحة أو نفاذاً وكذلك دعاوى الاستحقاق ودعاوى صحة التعاقد وجعل التأثير بهذه الدعاوى أو تسجيلها يكون بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدتها بجدول المحكمة ورتب على تسجيل الدعاوى المذكورة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم يؤشر به طبق القانون فيكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها. ولما كان الثابت أن التحكيم ليس من قبيل الدعاوى التي هي سلطة مخولة لصاحب الحق في الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق له أو حمايته، كما أن مشاركة التحكيم لا تعد من قبيل صحف التصرفات المنشئة أو الكاشفة لحق عيني عقاري أصلي أو من قبيل صحف الدعاوى وإنما هي مجرد اتفاق على عرض نزاع معين على محكمين والنزول على حكمهم ولا يتضمن مطالبة بالحق أو تكليفاً للخصوم بالحضور أمام هيئة التحكيم، مما مفاده أن مشاركة التحكيم لا تكون من قبيل التصرفات أو الدعاوى الواجب شهرها وفقاً لأحكام المادتين 15، 17 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري وإن سجلت أو أشر بها لا يترتب على ذلك أن الحق المدعى به إذا تقرر بحكم المحكم وتأثر به أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل مشاركة التحكيم، لأن هذا الأثر يتعلق بالدعاوى فقط. لما كان ذلك، وكان الثابت بالحكم الابتدائي الذي تأيد بالحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الأول مباشر إجراءات التنفيذ قد أشهر حق اختصاصه بأن قيده في 10/6/1964 برقم 3115 على العقارات المنفذ عليها، وكانت الطاعنة (المعترضة) قد سجلت عقد شرائها من المدين والحكم الصادر من المحكمين بصحة نفاذ عقد البيع في 15/7/1964 برقم 3741 أي أن المطعون عليه الأول قيد حق اختصاصه بتاريخ سابق على تسجيل الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المشار إليه ولا عبرة في ذلك بتاريخ تسجيل مشاركة التحكيم على ما سلف البيان. ولا يغير من ذلك قول الحكم المطعون فيه إن حكم المحكمين لم يسجل إلا ضمن أوراق تسجيل عقد البيع الابتدائي المؤرخ 25/12/1955 وذلك في 15/7/1964 برقم 3741 في حين أن حكم المحكمين قد سجل، لأن النعي في هذا الخصوص بعد أن تبين أن قيد الاختصاص سابق على تسجيل حكم المحكمين يضحى غير منتج.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك تقول إن قيد المطعون عليه الأول (الدائن) أمر الاختصاص في 10/6/1964 على العقارات المنفذ عليها وقع باطلاً لعدم إعلان المطعون عليه الثاني (المدين) به في الميعاد القانوني نفاذاً للمادة 1091 من القانون المدني ومن ثم فهو غير ذي أثر على المدين وعلى الغير المشتري منه، وليس صحيحاً ما ذهب إليه الحكم المستأنف وأيده في ذلك الحكم المطعون فيه من أن الطاعنة ليست ذات مصلحة في الدفع ببطلان إعلان أمر الاختصاص ذلك لأنها تملك العقار ولها أن تمسك بجميع أوجه البطلان التي يتمسك بها المدين إذ أصبحت خلفاً له في هذه الملكية.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن المادة 30 من القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري تنص على أنه إذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب أن يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص قائمة تستمل على بيانات معينة ليس من بينها ما يفيد إعلان المدين أمر الاختصاص في نفس يوم صدوره وفقاً لما تقضي به المادة 1091/10 من القانون المدني، مما مفاده أن إجراء القيد يتم كقاعدة عامة في أي وقت بعد



صدور الأمر بالاختصاص ما دامت ملكية العقار المتخذ عليه حق الاختصاص للمدين، دون انتظار لإعلان المدين بأمر الاختصاص وفقاً للمادة 1091 من القانون المدني. إذ أن مصلحة صاحب حق الاختصاص تقتضي إجراء القيد في أقرب وقت حتى لا يتقدم عليه في المرتبة من يتوصل إلى قيد حقه قبله، كما أن المقصود من إعلان المدين بأمر الاختصاص في نفس اليوم الذي صدر فيه هو - على ما جاء بمجموعة الأعمال التحضيرية - إخطار المدين بما ثم حتى يتظلم منه وفقاً لنص المادة 1092 من القانون المدني إن كان هناك وجه للتظلم، إذ أن المدين لم يكن حاضراً وقت صدور الأمر بالاختصاص. ومن ثم فالإخطار غير لازم للقيد مما لا يترتب على إغفاله بطلان قيد الاختصاص. لما كان ذلك، وكان الحكم المستأنف الذي تأيد بالحكم المطعون فيه قد أورد في أسبابه "أن الدائن مباشر الإجراءات قد أشهر حق اختصاصه لحق عيني تبعي عقاري بأن قيده في 10/6/1964 برقم 3115 على العقارات المنفذ عليها، وكانت المعترضة (الطاعنة) قد سجلت عقد شرائها من المدين والحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع عن الأطيان في 15/7/1964 برقم 3741 وإذن فإن تسجيل الحائز المعترضة لحقها لا يؤثر على الدائن مباشر الإجراءات وهو الذي قيد حق اختصاصه قبل انتقال الملكية إليها" مما مفاده أن الحكم إذ أخذ بهذه الأسباب دون أن يعتد بإعلان المدين كشرط للقيد يكون قد التزم صحيح القانون. ولا يغير من ذلك ما أثارته الطاعنة من أنه ليس صحيحاً ما قالت به محكمة أول درجة المؤيد حكمها بالحكم المطعون فيه من أنه لا مصلحة لها في الدفع ببطلان إعلان أمر الاختصاص، إذ أنها تملك العقار وصارت خلفاً للمدين، لأن ذلك كان بصدور رد المحكمة على اعتراض الطاعنة من أن إجراءات تنفيذ وقعت باطلة لعدم إعلان أمر الاختصاص وفقاً للمادة 460 من قانون المرافعات القديم والتي توجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند للتنفيذي إلى المدين. ولما كان ذلك، فإن النعي بهذا السبب يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الثالث القصور في التسبيب، وذلك من وجهين (أولهما) أنها دفعت بأن الادعاء بالتزوير على المخالصة المؤرخة 19/3/1969 المقدمة من المدين غير مقبول لأنه غير منتج تأسيساً على أنه متى كانت إجراءات نزع الملكية على التي خرجت من ملك المدين باطلة فلا يجدي بحث التخالص عن الدين، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفع إلا بقوله أنه سبق للمحكمة أن فصلت فيه بندب مكتب الطب الشرعي. (وثانيهما) أن الطبيب الشرعي قرر بأن توقيع الدائن على المخالصة توقيع صحيح ومع ذلك فإن المحكمة الاستئنافية حكمت برد وبطلان المخالصة لأسباب غير سائغة لا تؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها.

وحيث إن هذا النعي في وجهه الأول مردود، ذلك أن الدفع الذي أثارته الطاعنة بعدم قبول الإدعاء بالتزوير كان بعد الحكم بتاريخ 10/3/1970 بقبول الإدعاء بالتزوير شكلاً وإذ أورد الحكم المطعون فيه في أسبابه "حيث إنه وقد انتهت المحكمة إلى أن المخالصة منتجة في النزاع بالحكم الصادر في 10/3/1970 مما لا يجوز مناقشة ما انتهت إليه المحكمة" لا يكون قد شابه قصور في التسبيب ذلك أن هذا الرد الكافي على ما أثارته الطاعنة من عدم قبول الإدعاء بالتزوير لأنه غير منتج. وهو غير مقبول في وجهه الثاني لعدم بيان الطاعنة مواطن النعي على الأسباب التي خلص فيها الحكم المطعون فيه إلى رد وبطلان السند المطعون فيه بالتزوير الوقوف على صحة ما تتحدى به من أنها أسباب غير سائغة مما يجعل في هذا الخصوص مجهلاً غير مقبول.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

**دعوى فسخ عقد بيع العقار المسجل. عدم تسجيلها أو التأشير بها على هامش العقد. أثره لا حجية للحكم الصادر فيها بالفسخ قبل الغير حسن النية الذي اكتسب حقاً عينياً على العقار. الغير سيء النية. زوال حقه بالفسخ ولو كان قد سجل عقده قبل تسجيل دعوى الفسخ. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 30 - ص 133

جلسة 9 من يناير سنة 1979

برئاسة السيد المستشار: صلاح الدين حبيب؛ نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين. زكي الصاوي صالح، وأحمد جلال الدين هلال، وحسن النسر، ويحيى العموري.

(36)  
الطعن رقم 894 لسنة 44 القضائية

دعوى. بيع. شهر عقاري.

دعوى فسخ عقد بيع العقار المسجل. عدم تسجيلها أو التأشير بها على هامش العقد. أثره لا حجية للحكم الصادر فيها بالفسخ قبل الغير حسن النية الذي اكتسب حقاً عينياً على العقار. الغير سيء النية. زوال حقه بالفسخ ولو كان قد سجل عقده قبل تسجيل دعوى الفسخ.

النص في المادة 1/15 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 سنة 1946 على أنه "يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى"،

وفي المادة 17 من هذا القانون على أنه "يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينيه ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها. ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليهما". يدل على أن المشرع خرج على الأثر الرجعي للفسخ لمصلحة الغير حسن النية الذي تلقى حقاً عينياً على عقار وشهر حقه قبل تسجيل صحيفة دعوى الفسخ أو

التأشير بمضمونها على هامش المحرر المسجل، فقرر أن الحكم الذي يصدر بفسخ العقد لا يكون حجة على هذا الغير ومن ثم يظل حقه قائماً ويسري في مواجهة المدعى المحكوم له بالفسخ. أما إذا كان الغير سيء النية فإن حقه طبقاً لنص هاتين المادتين يزول بالحكم بالفسخ ولو كان قد شهر حقه قبل تسجيل صحيفة الدعوى قبل التأشير بها.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أنه بموجب عقد مؤرخ 23 / 10 / 1957 اشترى... من المطعون عليهما الأول والثاني والمرحومة... مورثة المطعون عليهم أطياناً زراعية منها القطعة 9 ف و 9 ط و 21 س بناحية كفر المقدم مركز ميت غمر وسجل العقد المشهر لهذه القطعة بتاريخ 13 / 10 / 1960 برقم 4857 دقهلية، وقد باع هذا المشتري للطاعن الأول 2 ف و 14 ط و 3 س من هذه الأطيان بموجب عقد مسجل في 28 / 11 / 1965 برقم 5391 دقهلية، كما باع للطاعن الثاني 22 ط من تلك الأطيان بموجب عقد مسجل في 3 / 10 / 1965 برقم 4325 دقهلية، وإذ نازع المطعون عليهم الطاعنين في ملكية الأطيان التي اشترىها فقد أقام أولهما الدعوى رقم 976 سنة 1969 وأقام الدعوى رقم 977 سنة 1969 أمام محكمة المنصورة الابتدائية وطلب كل منهما في دعواه الحكم بتثبيت ملكيته إلى الأطيان التي اشترىها وكف منازعة المطعون عليهم له فيها. وبتاريخ 21 / 5 / 1970 قررت المحكمة ضم الدعوى الثانية للدعوى الأولى وحكمت بعدم جواز نظرهما لسبق الفصل فيها في الدعوى رقم 5227 سنة 1960 مدني كلي القاهرة الابتدائية. استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم 340 سنة 22 ق المنصورة. وبتاريخ 9 / 6 / 1974 حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعويين. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. عرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي به الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، وفي بيان ذلك يقولان، إن محكمة الاستئناف قضت برفض دعوييهما استناداً إلى أن المطعون عليهم استصدروا حكماً في الدعوى رقم 5527 سنة 1960 مدني القاهرة الابتدائية بفسخ عقد البيع المسجل في 13 / 10 / 1960 برقم 4857 دقهلية سند ملكية... البائع لهما، وأنه لما كان هذا الحكم قد صدر في 4 / 12 / 1963 أي في تاريخ سابق على تاريخ تسجيل عقدي شرائهما في سنة 1965 فإنهما يحاجان بالحكم المذكور باعتبارهما خلفاً خاصاً للبائع لهما رغم عدم تسجيل صحيفة دعوى الفسخ، ورتبت المحكمة على ذلك أنهما اشترى الأطيان محل النزاع من غير مالك، في حين أن قانون تنظيم الشهر العقاري يوجب التأشير على هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى ومنها دعوى الفسخ حتى يكون الحكم الصادر فيها حجة على الغير، ولما كان المطعون عليهما الأول والثاني ومورثة المطعون عليهم لم يؤشروا

بدعواهم تلك على هامش عقد البيع المسجل الصادر منهم لـ...، وكان الطاعنان قد اشترى الأطيان محل النزاع من هذا الأخير بموجب عقدين مسجلين بعد أن كان قد تملكها بتسجيل عقد شرائه، فإن البيع لهما يكون صادراً من مالك ويكون الحكم المطعون فيه بقضائه برفض دعوييهما قد أخطأ في تطبيق القانون. وحيث إن هذا النعي صحيح، ذلك أن النص في المادة 15 / 1 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 على أنه "يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع. إذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى" وفي المادة 17 من هذا القانون على أنه يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤثر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها. ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليهما" يدل على أن المشرع خرج على الأثر الرجعي للفسخ لمصلحة الغير حسن النية الذي تلقى حقاً عينياً على عقار وشهر حقه قبل تسجيل صحيفة دعوى الفسخ أو التأشير بمضمونها على هامش المحرر المسجل، فقرر أن الحكم الذي يصدر بفسخ العقد لا يكون حجة على هذا الغير ومن ثم يظل حقه قائماً ويسري في مواجهة المدعي المحكوم له بالفسخ. أما إذ كان الغير سيء النية فإن حقه طبقاً لنص هاتين المادتين يزول بالحكم بالفسخ ولو كان قد شهر حقه قبل تسجيل صحيفة الدعوى أو قبل التأشير بها. ولما كان الثابت في الدعوى أن.... اشترى من المطعون عليهما الأول والثاني ومورثة المطعون عليهم أطياناً زراعية بموجب عقد مؤرخ 23 / 10 / 1957 وسجل العقد بالنسبة إلى القطعة 9 ف و 9 ط و 21 س الكائنة بناحية.... بتاريخ 13 / 10 / 1960 برقم 4857 دقهلية ثم باع من هذه الأطيان 2 ف و 17 ط و 3 س للطاعن الأول بموجب عقد مسجل في 28 / 11 / 1965 برقم 5291 دقهلية، 22 ط للطاعن الثاني بموجب عقد مسجل في 3 / 10 / 1965 برقم 4325 دقهلية، ولم يقدم المطعون عليهم ما يدل على أنهم أشروا على هامش تسجيل عقد شراء.... بالدعوى رقم 5527 سنة 1960 مدني القاهرة الابتدائية التي رفعوها بطلب فسخ هذا العقد، كما لم يقدموا ما يدل على تسجيل الحكم الصادر في هذه الدعوى بفسخ العقد، وكان الطاعنان قد دفعا من أجل ذلك بالأوجه لمحاगतها بالحكم سالف الذكر، فإن محكمة الاستئناف إذ رفضت هذا الدفاع استناداً إلى أن الطاعنين سجلا عقدي البيع الصادرين لهما من.... بعد صدور الحكم بفسخ عقده - سند ملكيته للأطيان المبيعة - وأن هذا الحكم يعتبر من ثم حجة عليهما وحجبت بذلك نفسها عن بحث دفاع للطاعنين وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بمخالفة القانون بما يستوجب نقضه.

## **التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري المنازعة بشأن طبيعة المحرر من أنه عقد تعاوني من عدمه منازعة في أساس الالتزام بالرسم وليس في تقديره. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 29 - ص 1896

## جلسة 12 من ديسمبر سنة 1978

برئاسة السيد المستشار صلاح الدين حبيب نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمد صدقي العصار، زكى الصاوى صالح، حسن النسر ويحيى العمورى.

(366)

الطعن رقم 1067 لسنة 45 القضائية

(1، 2) رسوم. شهر عقاري.

- 1- الحكم الصادر فى التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية على المحرر المشهر. عدم قابليته للطعن متى فصل فى المنازعة بشأن تقدير الرسم. فصله فى منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة فى الطعن.
- 2- التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري. المنازعة بشأن طبيعة المحرر من أنه عقد تعاونى من عدمه. منازعة فى اساس الالتزام بالرسم وليس فى تقديره.

1- المستفاد من نص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر. أن الحكم الصادر فى التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل فى منازعة فى تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات.

2- إذا كان النزاع يدور حول طبيعة العقد المطالب بالرسوم عنه وهل هو عقد تعاونى يخضع لاحكام القانون رقم 128 لسنة 1957؟ أم عقد عادى يخضع لاحكام القانون رقم 70 لسنة 1964، فإنه لا يكون دائرا حول تقدير الرسم وإنما حول أساس الالتزام به.

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل فى أن مكتب الشهر العقارى بالقاهرة أصدر أمرا بتقدير مبلغ 1098 جنيها و 420 مليماً قيمة رسوم تكميلية مستحقة من المطعون عليها "الجمعية التعاونية لبناء المساكن بمصر الجديدة" عن المحرر الصادر منها لصالح السيدة ..... والمشهر فى 1 / 7 / 1968 برقم 3588. تظلمت الجمعية من هذا الأمر بتقرير فى قلم كتاب المحكمة وقيد التظلم برقم 3006 لسنة 1973 مدنى جنوب القاهرة الابتدائية. دفع الطاعن (مصلحة الشهر

العقارى والتوثيق) بعدم قبول التظلم لرفعه بغير الطريق القانوني، وبتاريخ 14 / 4 / 1974 حكمت المحكمة برفض هذا الدفع وبإلغاء أمر التقدير المتظلم منه. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 2723 لسنة 91 ق القاهرة، وفى 3 / 11 / 1975 حكمت المحكمة بعدم جواز الاستئناف. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم. وعرض الطعن على هذه الدائرة فى غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر، وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن بنى على سبب واحد يعنى به الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقول إنه بالرجوع إلى القانون رقم 70 لسنة 1964 يتضح أن المادة 21 منه تبين أسس تقدير الرسم النسبى على أساس قيمة العقار أو المنقول. وأن المادة 26 منه تقضى بأن لذوى الشأن فى غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها فى المادة 21 التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية خلال ثمانية أيام من تاريخ إعلانهم به وإلا أصبح الأمر نهائياً، وبأن التظلم يحصل أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير فى قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذى أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن وإذ كان البادى من هاتين المادتين أن أحكامهما لا تنطبق إلا حيث تكون المنازعة دائره حول مقدار الرسوم تبعاً للمنازعة فى قيمة الأعيان التى يشملها المحرر، أما إذا ثار النزاع فى غير ذلك كعدم الالتزام بالرسم أو مده أو الإعفاء منه أو نوعه وما إذا كان رسماً نسبياً أو ثابتاً أو غير ذلك فإن التظلم فى القائمة لا يخضع للضوابط المقررة بالمادة 26 من حيث طريقة رفعه أو عدم قابلية الحكم الصادر فيه للطعن وتكون القواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات هى الواجبة التطبيق، ولما كان الخلاف قد ثار فى هذا النزاع حول طبيعة العقد موضوع التعامل وهل هو من العقود التعاونية التى يؤدى عنها رسم شامل طبقاً لأحكام القانون رقم 128 لسنة 1957، أم أنه عقد بيع عادى يستحق عنه رسم نسبى وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 1964 فقد وجب أن يرفع هذا التظلم بالطريق العادى لرفع الدعاوى لا بتقرير فى قلم كتاب المحكمة وأن يخضع الحكم الصادر فيه لأحكام قانون المرافعات من حيث قابليته للطعن وإذ خالفت محكمة الاستئناف هذا النظر وقضت بعدم جواز الاستئناف استناداً إلى أن هذا التظلم لا يعدو أن يكون منازعة فى تقدير الرسوم فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن الثابت من الأوراق أن من بين ما استندت إليه المطعون عليها فى منازعتها فى قائمة الرسوم التكميلية أن مطالبتها بهذه الرسوم مخالف لأحكام القانون رقم 128 لسنة 1957 وقد قضت محكمة أول درجة بإلغاء تلك القائمة تأسيساً على أن العقد موضوع النزاع من العقود التعاونية التى يستحق عنها رسم شامل قدره خمسة جنيهات مقابل جميع ما يتعلق بإجراءات التسجيل عملاً بحكم المادة الثانية من ذلك القانون، مما مفاده أن النزاع لا يدور حول تقدير الرسم وإنما يدور حول أساس الالتزام به. ولما كانت المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر تنص على أنه فى الأحوال التى يستحق عنها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر بتقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوى الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضرى المحكمة، ويجوز لذوى الشأن فى غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها فى المادة 21 التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الاعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً، ويكون تنفيذه بطريق الحجز الإداري..... ويحصل التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذى أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن، وكان المستفاد من هذا النص أن الحكم الصادر فى التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل فى مناقشة فى تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات. لما كان ذلك، وكان يبين من الاطلاع على الحكم المطعون فيه أنه قضى بعدم جواز

الاستئناف تأسيساً على أن الحكم الابتدائي غير قابل للطعن طبقاً لنص المادة 26 سالف الذكر لأنه صدر في منازعة في تقدير الرسوم، وكان النزاع، على ما سلف القول، إنما يدور حول طبيعة العقد المطالب بالرسوم عنه وهل هو عقد تعاوني يخضع لأحكام القانون رقم 128 لسنة 1957، أم عقد عادي يخضع لأحكام القانون رقم 70 لسنة 1964 فإن الحكم سالف البيان إذ خالف هذا النظر وحجب نفسه عن نظر موضوع الاستئناف، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه.

## **إشهار الورثة للوصية في العقارات خضوعها للرسم النسبي بواقع 7% من قيمة العقار لا يغير من ذلك أن يكون مضمونها مطابقاً لأحكام الإرث من عدمه. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 29 - ص 1887

جلسة 11 من ديسمبر سنة 1978

برئاسة السيد المستشار نائب رئيس المحكمة مصطفى الفقى وعضوية السادة المستشارين/ حافظ رفقى، محمود حسن حسين، د. سعيد عبد الماجد وعاصم المراعى-

(364)  
الطعن رقم 149 لسنة 43 القضائية

وصية. شهر عقاري. إرث.

إشهار الورثة للوصية في العقارات. خضوعها للرسم النسبي بواقع 7% من قيمة العقار. لا يغير من ذلك أن يكون مضمونها مطابقاً لأحكام الإرث من عدمه.

مفاد نصوص المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى رقم 114 لسنة 1946 والمادتان 18، 19 من قانون رسوم التوثيق والشهر رقم 70 لسنة 1964 يدل على أن المشرع أوجب شهر الوصية بملكية العقار أو بحق الانتفاع به وفرض رسماً نسبياً قدره 7% من قيمة العقار الموصى به وقت شهر الوصية، ومن ثم فإذا طلب الموصى لهم أو خلفهم شهر الوصية فإن ذلك يفيد تمسكهم بانتقال ملكية العقار الموصى به إليهم عن طريق تلك الوصية دون سواها من طرق كسب الملكية الأخرى، وبالتالي يخضع شهر الوصية للرسم النسبي المشار إليه سواء تطابق مضمونها مع أحكام الإرث في قانون الموصى أو اختلف معها ذلك أن استحقاق الرسم المقرر على شهر الوصية لا يتأثر ولا يتوقف على بحث ما إذا كانت ملكية العقار الموصى به قد انتقلت إلى الموصى له قبل شهر الوصية أم لا.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن المطعون ضدهم الثلاثة الأول أقاموا الدعوى رقم 309 لسنة 1971 مدنى كلى إسكندرية على الطاعنين بصفقتهم، بطلب إلزامهم فى مواجهة باقى المطعون ضدهم بأن يدفعوا لهم مبلغ 1546 ج، وقالوا بياناً لدعواهم أنه بموجب عقد بيع مسجل برقم 1733 لسنة 1970 اشترى من باقى المطعون ضدهم عقارا آل إليهم بطريق الإرث عن - والدهم السويسرى الجنسية إلا أنه بعد أن تمت إجراءات شهر حق الإرث وإجراءات تسجيل هذا العقد وسداد الرسوم المستحقة عن تسجيله. أوقفت مصلحة الشهر العقارى - إجراءات التسجيل حتى يؤدوا رسوما تكميلية قدرها 1546 ج عن شهر وصية كان المورث قد أصدرها بتاريخ 8/ 9/ 1964 وإذ كانت هذه الوصية قد صدرت متفقة مع أحكام الإرث فى القانون السويسرى وترديداً لها، فإن ملكية الورثة لأعيان التركة تكون قد انتقلت اليهم بالميراث دون الوصية، ويكون شهرها من قبيل شهر حق الإرث لا يستحق عنه أية رسوم. وإذ اضطروا إلى سداد الرسوم التكميلية المطالب بها توصلاً لإشهار عقد شرائهم، فإن ذلك يكون وفاء بما ليس مستحقاً لمصلحة الشهر العقارى ويحق لهم استرداده. بتاريخ 25/ 12/ 1971 قضت محكمة أول درجة بإلزام الطاعنين بصفقتهم بأن يؤدوا للمطعون ضدهم الثلاثة الأول مبلغ 604 و 1540 ج. استأنف الطاعنون هذا الحكم أمام محكمة استئناف الإسكندرية برقم 107 لسنة 28 ق فقضت بتاريخ 19/ 12/ 1972 بتأييد الحكم المستأنف - طعن الطاعنون على هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم. وإذ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مما ينعه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيق وتأويله، وفى بيان ذلك يقولون إن الوصية محل الشهر وإن كانت قد تضمنت تقسيم بعض أعيان التركة بما يتفق وقواعد الميراث إلى أنها خصت الزوجة بالإقامة فى منزل حددت أوصافه ومعالمه، والانتفاع بالحديقة الملحقة به، وخصت الأولاد الذين لم يتموا دراستهم أو لم يتزوجوا بمبالغ معينة لمواجهة نفقات إتمام دراستهم أو زواجهم، كما تضمنت تخصيص مبالغ معينة لعمال حديقة المنزل وسائق السيارة، ولنادى الصبيان، ووضع الأرض والمباني التى يشغلها هذا النادى تحت تصرفه، وإذ كانت هذه التصرفات مضافة إلى ما بعد الموت، وتناولت كافة عناصر التركة من عقار ومنقول، فإنها تعتبر وصية تستحق مصلحة الشهر العقارى رسماً عن شهرها ولو كان بعض ما أوصى به يتفق مع قواعد الميراث. وإذ ذهب الحكم المطعون فيه إلى أن مجرد النص فى الوصية على تقسيم العقارات بنسب تتفق مع أنصبة الورثة فى الميراث يجعل شهر الوصية هو فى حقيقته شهر لحق الإرث فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وتأويله بما يستوجب نقضه.



وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص في المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 على أن "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية.....". والنص في المادة 18 من قانون رسوم التوثيق والشهر رقم 70 لسنة 1964 على أن يفرض رسم نسبي عن كل تصرف أو موضوع مما تشمله المحررات المطلوب توثيقها أو التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيها أو شهرها أو إيداعها....." والنص في المادة 19 منه على أن يتحدد الرسم النسبي المشار إليه في المادة السابقة حسب الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع فيما هو وارد بالجدولين حرفي (أ)، (ب) المرفقين بهذا القانون. "والنص في الجدول حرف (أ) على أن شهر الوصية بالعقار يستحق عنه رسم نسبي قدره 7% من قيمة العقار الموصى بملكيته أو بمنفعته، يدل على أن المشرع أوجب شهر الوصية بملكية العقار أو بحق الانتفاع به وفرض رسماً نسبياً قدره 7% من قيمة العقار الموصى به وقت شهر الوصية، ومن ثم فإذا طلب الموصى لهم أو خلفهم شهر الوصية فإن ذلك يفيد تمسكهم بانتقال ملكية العقار الموصى به إليهم عن طريق تلك الوصية دون سواها من طرق كسب الملكية الأخرى، وبالتالي يخضع شهر الوصية للرسم النسبي المشار إليه سواء تطابق مضمونها مع أحكام الإرث في قانون الموصى أو اختلفت معها ذلك أن استحقاق الرسم المقرر على شهر الوصية لا يتأثر ولا يتوقف على بحث ما إذا كانت ملكية العقار الموصى به قد انتقلت إلى الموصى له قبل شهر الوصية أم لا ولما كان الثابت في الأوراق أن المحرر المشهر محل التداعي هو الوصية المصادرة من مورث المطعون ضدهم من الرابعة إلى الأخيرة والتي تضمنت أن يوصى بحق الانتفاع للزوجة طوال حياتهم أو المدة التي ترغبها بالمنزل الذي كانا يقيمان فيه والحديقة الملحقة به، ويوصى لنادى الصبيان بمنفعة البناء والأرض اللذين يشغلهما، ويوصى بمبالغ معينة لكل من نادى الصبيان وعمال حديقته وسائق سيارته وأولاده الذين لم يكملوا دراستهم، أو لم يتزوجوا وعلى أن توزع باقى أملاكه العقارية والمنقولة على زوجته بحق الربع وأولاده الأربعة بحق الثلاثة أرباع الباقية للذكر مثل حظ الأنثى، فإن مطالبة المطعون ضدهم بشهر تلك الوصية يفيد تمسكهم بأن ملكية العقارات الموصى بها أو بمنفعتها قد آلت إلى الموصى إليهم عن طريقها ومن ثم يخضع شهرها لرسم نسبي قدره 7% من قيمة العقار الموصى به بالتطبيق لنص المادة 19 من القانون رقم 70 لسنة 1964 والجدول حرف (أ) المرفق بهذا القانون، ولا يغير من هذا النظر أن الموصى قد راعى أحكام الميراث في قانون جنسيته السويسري عندما أوصى لزوجته وأولاده ببعض أمواله العقارية والمنقولة ذلك أن هذا المحرر وقد تضمن تصرفات مختلفة للورثة ولغيرهم مضافة إلى ما بعد الموت فإنه يعتبر وصية وشهره شهراً للوصية، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وسائر الحكم الابتدائي في اعتباره شهر هذا المحرر شهراً لحق الإرث لا تستحق عنه رسوم، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن. وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم يتعين إلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى.

**أمر تقدير الرسوم التكميلية الخاصة بالشهر العقاري. الحكم الصادر في التظلم من التقدير. عدم قابليته للطعن. المنازعة بشأن وقت**

# تقدير قيمة العقار. منازعة في التقدير. عدم جواز استئناف الحكم الصادر فيها. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 29 - ص 1459

جلسة 13 من يونيه سنة 1978

برئاسة السيد المستشار صلاح الدين حبيب نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: جمال الدين عبد اللطيف، جلال الدين رابع، عبد الحميد المرصفاوي ومحمد طه سنجر.

(280)

الطعن رقم 788 لسنة 45 القضائية

رسوم. شهر عقاري. قانون.

أمر تقدير الرسوم التكميلية الخاصة بالشهر العقاري. الحكم الصادر في التظلم من التقدير. عدم قابليته للطعن. المنازعة بشأن وقت تقدير قيمة العقار. منازعة في التقدير. عدم جواز استئناف الحكم الصادر فيها.

مفاد نص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للطعن فيه إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم. لما كان ذلك وكان ما أثاره الطاعن حول الوقت الذي يجب فيه تقدير قيمة العقار لا يعدو أن يكون منازعة في تقدير الرسوم المستحقة على المحرر الشهر، فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف يكون قد أصاب صحيح القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن أمين مكتب الشهر العقاري والتوثيق أصدر أمر تقدير بمبلغ 963 جنيهاً و 480 مليماً قيمة الرسوم التكميلية المستحقة عن المحرر الشهر في 7 / 7 / 1968 برقم 5788 أسيوط، فتظلم الطاعن من هذا الأمر بتقرير في قلم كتاب محكمة أسيوط الابتدائية استناداً إلى أن ما أشهرهما حكماً إثبات تعاقد صدر من محكمة أسيوط

الابتدائية في 20 / 10 / 1953 و 3 / 1 / 1955 وقد قدر الشهر العقاري قيمة العقار محل الحكمين على أساس سعر المتر في سنة 1961 في حين أن الواجب تقدير قيمته وقت القضاء بصحتها باعتبار أن هذا هو وقت توثيق العقد، وقيد التظلم برقم 663 لسنة 1971 أسيوط الابتدائية، بتاريخ 26 / 2 / 1972 حكمت المحكمة بنذب خبير لأداء المأمورية المبينة بمنطوق الحكم وبعد أن قدم الخبير تقريره عادت فحكت بتاريخ 22 / 6 / 1974 بتأييد أمر التقدير. استأنف الطاعن هذا الحكم أمام محكمة استئناف أسيوط بالاستئناف رقم 233 لسنة 1949 وبتاريخ 24 / 4 / 1975 حكمت المحكمة بعدم جواز الاستئناف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جديراً بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها أصرت النيابة على رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعن بالسبب الأول منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول إن الحكم قضى بعدم جواز الاستئناف استناداً إلى أن الحكم الابتدائي صدر في تظلم من أمر تقدير رسوم تكميلية فلا يجوز الطعن فيه طبقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 سنة 1964 في حين أن هذه المادة توجب - حتى يكون الحكم الصادر في التظلم غير قابل للطعن فيه - أن يكون قد صدر في منازعة حول تقدير الرسوم التكميلية، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات، وإذ قدر الشهر العقاري الرسم على أساس قيمة العقار وقت تقديم الحكم بصحة التعاقد للتسجيل وتمسك الطاعن بوجود تقدير هذه القيمة يوم الحكم بصحة التعاقد فإن الدعوى على هذه الصورة لا تكون منازعة في مقدار الرسوم وإنما في الوقت الذي يجب أن يتم فيه التقدير ويكون الحكم الصادر فيها خاضعاً للقواعد العامة في الطعن. وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه لما كانت المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر تنص على أنه في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام... ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن، وكان المستفاد من هذا النص أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، لما كان ذلك وكان ما أثاره الطاعن حول الوقت الذي يجب فيه تقدير قيمة العقار لا يعدو أن يكون منازعة في تقدير الرسوم المستحقة على المحرر الشهر، فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني على الحكم الابتدائي الصادر في 26 / 2 / 1973 الخطأ في تطبيق القانون ذلك أنه اعتبر تقديم حكي صحة التعاقد للتسجيل بمثابة التصديق على عقدي البيع، في حين أن هذا التصديق يتم بصور هذين الحكمين.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أنه موجه إلى الحكم الابتدائي الذي لا يجوز الطعن فيه بطريق النقض.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

**وجوب إثبات أصل ملكية البائع لقبول طلب شهر عقد البيع.  
المحركات المؤشر عليها بصلاحياتها للشهر وعقود القسمة العرفية  
اللاحقة لصدور قانون الشهر العقاري 114 لسنة 1946 عدم  
صلاحياتها في إثبات أصل الملكية.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 29 - ص 580

جلسة 23 من فبراير سنة 1978

برئاسة السيد المستشار نائب رئيس المحكمة عبد العال السيد والسادة المستشارين: أحمد صلاح الدين  
زغو، الدكتور عبد الرحمن عياد، محمد فاروق راتب، إبراهيم فوده.

(113)

الطعن رقم 887 لسنة 43 القضائية

- (1) محكمة الموضوع "إيداع المستندات" - دفاع.  
عدم جواز قبول أوراق أو مذكرات من أحد الخصوم دون اطلاع الخصم الآخر عليها. الحكمة منه. عدم  
إتاحة الفرصة بإيداع دفاع لم يتمكن الخصم الآخر من الرد عليه.  
(2) ملكية. شهر عقاري. قسمة.

وجوب إثبات أصل ملكية البائع لقبول طلب شهر عقد البيع. المحركات المؤشر عليها بصلاحياتها للشهر  
وعقود القسمة العرفية اللاحقة لصدور قانون الشهر العقاري 114 لسنة 1946 عدم صلاحياتها في إثبات  
أصل الملكية.

1 - متى كانت المذكرة قد أعلنت لوكيل الطاعن في 13 / 5 / 1973 وأعلن الطاعن مذكرته الختامية  
للمطعون عليها في 17 / 5 / 1973 فيكون قد توافرت له فرصة الرد على ما تضمنته مذكرة خصمه من

دفاع، وإذ كان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الغرض من عدم جواز قبول أوراق أو مذكرات من أحد الخصوم دون اطلاع الخصم الآخر عليها وفقاً لنص المادة 168 من قانون المرافعات إنما هو عدم إتاحة الفرصة لأحد الخصوم لإبداء دفاع لم يتمكن خصمه من الرد عليه وهو ما لم يتحقق في خصوصية هذه الدعوى، فإن الادعاء بإعلان المذكرة بعد الميعاد المخصص لتقديم المذكرات يكون في غير محله.

2 - قبول طلب شهر المحرر يقتضي إثبات أصل ملكية البائع أو المتصرف ولا يقبل في إثبات ذلك إلا أوراق معينة منصوص عليها في قانون الشهر العقاري والتوثيق رقم 114 لسنة 1946، فقد نصت الفقرة الأولى من المادة 23 على أنه لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقاً للمادة السابقة إلا المحررات التي سبق شهرها ثم أوردت طائفة أخرى من الأوراق ليس من بينها المحررات المؤشر بصلاحياتها، وعقود القسمة العرفية اللاحقة لصدور القانون. وطبقاً للمادة السادسة من القانون رقم 180 لسنة 1952 الخاص بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات يتعين على من آلت إليه ملكية عقار أو حصة فيه أو حق انتفاع أن يقوم بشهر حقه طبقاً للإجراءات والقواعد المقررة في شأن حق الإرث في القانون رقم 114 لسنة 1946، وإذ كان ذلك لم يحدث ولا يكفي مجرد التأشير على مشروع المحرر من مأمورية الشهر العقاري بصلاحيته للشهر، فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم هذا النظر وذهب إلى أن حق الطاعن وباقي البائعين في المطالبة بباقي الثمن لا ينأتي إلى بعد قيامهم بتنفيذ التزامهم بشهر إنهاء الوقف وعقد القسمة فلا يكون قد خالف القانون أو شابه القصور.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن الطاعن استصدر أمر الأداء رقم..... كلى الجيزة عن نفسه وبصفته وكيلاً عن أخوته بالإزام المطعون عليهما بأن يؤديا له مبلغ 2700 جنيهاً تأسيساً على أن هذا المبلغ باق من ثمن أرض زراعية اشتريها منه بعقد مؤرخ 12 / 2 / 1954 ولم يدفعها رغم استحقاقه وتظلم المطعون عليهما من هذا الأمر بالتظلم رقم..... مدني كلى الجيزة طالبين إلغاءه، استناداً إلى حقهما في حبس باقي الثمن لأن البائعين لم يتخذا الإجراءات الخاصة بشهر عقد البيع وأن المشرع الذي أعده الطاعن يختلف عن العقد الابتدائي في أشخاص البائعين وفي مساحة الأرض المباعة وحدودها ومعالمها وادعى المتظلمان (المطعون عليهما) بتزوير عقد البيع سند الطاعن بطمس اسمي السيدتين..... و..... ضمن البائعين الذين مثلهم الطاعن في التعاقد بوصفه وكيلاً عنهم وطلبت..... التدخل منضمة للمتظلم ضددهم. قضت المحكمة في 12 / 5 / 1968 بقبول تدخل..... منضمة للمتظلم ضددهم وألزمتهما مصاريف تدخلها ورفض الدفع ببطلان أمر الأداء وبقبول الادعاء بالتزوير وإنهاء إجراءاته وبعدم قبوله وإلزام مدعيه مصاريفه وفي موضوع التظلم برفضه وتأييد أمر الأداء للمتظلم منه وألزم المتظلمين المصروفات استأنف المطعون عليهما هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة طالبين إلغاءه والحكم بعدم قبول تدخل..... وبقبول الادعاء بالتزوير ورد وبطلان عقد البيع فيما تضمنه من شطب اسمي..... و..... من عداد البائعين وببطلان أمر الأداء وإلغاءه ورفض الطلب وقيد الاستئناف

برقم.... وفي 30 / 4 / 1969 قضت المحكمة بندب خبير لتحقيق دفاع المستأففين في شأن المساحة المباعة والمسلمة منها وبعد أن أودع الخبير تقريره حكمت في 23 / 6 / 1973 بقبول تدخل..... و.... منضمين للمستأنف عليهما وألزمتها مصاريف التدخل وبإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تأييد أمر الأداء المتظلم منه وبإلغائه وتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن.

وحيث إن الطعن بني على ستة أسباب يعنى الطاعن بالسبب الأول والوجه الأول من السبب السادس على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقول بأنه لما كانت إرادة الطرفين قد انعقدت على أن العبرة في تحديد مساحة البيع وموقعه هو بما يثبت في الكشف الرسمي لمصلحة المساحة وقد تأكد ذلك في اتفاق كتابي لاحق بتقديم طلب للشهر العقاري برقم 291 في 3 / 4 / 1961 تضمن تعديلاً للمساحة يجعلها 15 فدان و 18 قيراط بدلاً 16 فدان و 10 قيراط و 12 سهماً وفي أوصاف البيع إلى أحواض وقطع تنفق مع حجة الوقف سند الملكية بعد أن كانت بحسب وضع اليد دون الطلب السابق رقم... لسنة 1959 الذي تبين تعذر تنفيذه لعدم وجود مساحة حديثة بناوحي مركز أبو قرقاص، إلا أن الحكم المطعون فيه خالف العقد والتعديل إذ قام على أن مساحة البيع هي 13 فدان و 14 قيراط و 12 سهماً وليس 15 فدان و 18 قيراط كما نص عليه الاتفاق، فيكون قد أهدر مقتضى الاتفاق وخالف الفقرة الأولى من المادة 147 من القانون المدني التي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون.

وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أنه لما كان المستند رقم 5 حافظة الطاعن ليس إلا طلباً موجهاً من الطاعن إلى مأمور الشهر العقاري بأبي قرقاص لشهر إلغاء وقف وبيع، وطلب كشف تحديد لتحريير العقد النهائي ولم يرد بهذا الطلب ثمة إشارة إلى العقد المؤرخ 13 / 2 / 1954، وكان ذلك المستند لا يفصح عن التقاء إرادة الطرفين على تعديل شروط العقد المذكور بين طرفي التداعي وكانت محكمة الموضوع لا تلزم بتعقب الخصم في كل ما يبيده من أوجه الدفاع إلا ما كان جوهرياً يتغير به وجه الرأي في الدعوى ولا يكون كذلك إلا أن يكون دفاعاً صحيحاً مستنداً إلى دليل ينتجه، فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن دلالة هذا المستند في هذا الشأن لا يكون قد سكت عن مواجهة دفاع جوهرى ولا يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون والقصور- في التسبيب.

وحيث إن الطاعن يعنى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول أنه دفع ما تمسك به المطعون عليهما من حقهما في حبس باقي الثمن لوجود نقص في البيع بسقوط حقهما في ذلك إعمالاً لنص المادة 434 من القانون المدني التي تقضي بسقوط حق المشتري في طلب إنقاص الثمن بمضي سنة من تاريخ التسليم، ولكن المحكمة ردت على ذلك بقولها أن الدعوى لا تتعلق بعجز أو زيادة في البيع في حين أن هذا كان جوهر دفاع المطعون عليهما، كما قالت أنه عرض استعداده للوفاء بباقي القدر المباع مما يسقط حقه في هذا الدفع وهو قول لم يصدر منه ولم يتضمنه دفاعه. وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أن الحكم المطعون فيه بنى قضاءه بإلغاء أمر الأداء الصادر لصالح الطاعن وآخرين على قوله "ومن حيث إن نقل ملكية المبيع للمستأنفين يقتضي قيام المستأنف ضد

(الطاعن وآخرين) بتقديم ما يفيد إظهار إنهاء الوقف وعقد القسمة المبيينين في العقد الابتدائي الأمر الذي خلّت منه مستندات المستأنف عليهم" ثم عرض الحكم لحق المستأنفين (المطعون عليهما) في حبس باقي الثمن جزاء إخلال البائعين بهذين الالتزامين، وخلص إلى أن المستأنف عليهم هم الذين بدءوا بالنكول عن تنفيذ التزامهم بنقل الملكية إلى المشتريين، ومن ثم يكون من حق الآخرين أي المستأنفين أن يتمسكا بالدفع بعدم التنفيذ، ولا يكون من حق المستأنف عليهم المطالبة بباقي الثمن إلا بعد أن يقوموا بتنفيذ التزامهم بشهر إنهاء الوقف وشهر عقد القسمة أو في القليل استصدار حكم باعتبار هذه القسمة نهائية، ثم يشهر هذا الحكم الأمر الذي خلّت منه مستندات المستأنف عليهم. ومفاد ذلك أن الحكم أقام قضاءه على ثبوت حق المطعون عليهما في حبس باقي الثمن المسمى في عقد البيع على عدم قيام البائعين بتنفيذ التزامهم بنقل الملكية للمشتريين، فإذا استطرد الحكم إلى القول بأن المشتريين لم يتسلما من القدر المبيع إلا 13 فداناً و 14 قيراطاً و 15 سهماً أخذاً بما اطمأن إليه من تقرير الخبير وهو ما يخالف ما قرره الطاعن بسبب النعي من أن الحكم جعل مساحة المبيع 13 فداناً و 14 قيراطاً و 15 سهماً فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه بالسببين الثالث والرابع بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقول أنه دفع بسقوط حق المطعون عليهما في الادعاء بوجود عيب في المبيع بمضي سنة من تاريخ تسليمه إعمالاً لنص المادتين 449، 452 من القانون المدني، كما تمسك في دفاعه أمام المحكمة بأن الحكم لم يطبق المادة 467 من القانون المدني فيما ينص عليه من أنه إذ أقر المالك البيع سرى العقد في حقه والقلب صحيحاً في حق المشتري ذلك أن جملة أنصبة البائعين في العقد كما أوردها الخبير هي 12 فداناً و 12 قيراطاً و 12 سهماً يضاف إليها ما يملكه الطاعن بالشراء من أخته.... و.... وقدره 3 فدان و 12 قيراط و 14 سهماً وكذلك ما يملكه بالإقرار الصادر من..... الذي تدخل في الدعوى منضمّاً إليه فيكون جملة المملوك البائعين هو 16 فدان و 2 قيراط و 9 أسهم وقد أغفل الحكم المطعون فيه التعرض للدفع ولهذا الإقرار.

وحيث إن النعي بهذين السببين في غير محله ذلك أنه لما كان الأساس الذي أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه - وعلى ما ورد في الرد على السبب الثاني - هو حق المشتريين في حبس باقي الثمن لعدم قيام البائع بتنفيذ التزامه بنقل الملكية. فلا يكون الحكم في حاجة بعد ذلك إلى التحدث عن الدفع بسقوط حق المطعون عليهما في الادعاء بوجود عيب في المبيع ولا عن ملكية الطاعن بمقتضى الإقرار الصادر له من..... طالما كان هذا الدفع وذلك الدفاع لا يغيران من النتيجة التي انتهى إليها الحكم مما يكون معه النعي على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون والقصور على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الخامس على الحكم المطعون فيه وقوع بطلان في الإجراءات أثر في الحكم وفي بيان ذلك يقول إن المطعون عليهما قدما مذكرة في فترة حجز الدعوى للحكم وبعد المواعيد المقررة ولم يعلن بها ورغم ذلك أشار إليها الحكم المطعون فيه وأخذ بما تضمنته من دفاع مخالف بذلك ما تقضي به المادة 168 من قانون المرافعات من عدم جواز قبول أوراق أو مذكرات من أحد من الخصوم

دون اطلاع الخصم الآخر عليها، فضلاً عن ندبه لخبير في النزاع المطروح ولم يكن الأمر يستلزم ندب هذا الخبير.

وحيث إن النعي في شقة الأول غير صحيح ذلك أنه لما كان الثابت من محضر جلسة 21 / 4 / 1973 أن الأستاذ..... المحامي قد حضر عن جميع المستأنف عليهم ومن بينهم الطاعن بتوكيل سابق إثباته وقد أعلن المحامي المذكور بمذكرة المستأنفين (المطعون عليهما) ولم ينف الطاعن وكالته عنه كما ورد بذلك المحضر فإن ادعاءه بأنه لم يعلن بالمذكرة على غير أساس، كما أن الادعاء بإعلان المذكرة بعد الميعاد المخصص لتقديم المذكرات في غير محله، ذلك أن المذكرة قد أعلنت لوكيله في 13 / 5 / 1973 وأعلن الطاعن مذكرته الختامية للمطعون عليهما في 17 / 5 / 1973 فتكون قد توافرت له فرصة الرد على ما تضمنته مذكرة خصمه من دفاع، لما كان ذلك وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الغرض من عدم جواز قبول أوراق أو مذكرات من أحد الخصوم دون اطلاع الخصم الآخر عليها وفقاً لنص المادة 168 من قانون المرافعات إنما هو عدم إتاحة الفرصة لأحد الخصوم لإبداء دفاع لم يتمكن خصمه من الرد عليه وهو ما لم يتحقق في خصوصية هذه الدعوى، كما أن النعي في شقة الثاني في غير محله ذلك أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فإن تعيين الخبير في الدعوى من الرخص المخولة لقاضي الموضوع فله وحده تقدير لزوم أو عدم لزوم هذا الإجراء ولا معقب عليه في ذلك متى كان تقديره قائماً على أسباب تبرره وكان الحكم المطعون فيه قد رأى أن مقطع النزاع فيما دفع به المطعون عليهما من الحق في حبس باقي الثمن حتى يوفى الطاعن وباقي البائعين التزامهم بنقل الملكية يستلزم استظهار ما وقع من إجراءات نقل الملكية وما صادفه من عقبات حالت دون إتمامه وقدرت المحكمة أن استظهار هذه الأمور تحتاج لخبرة فنية فعهدت به إلى خبير ندبته لذلك ثم جاء الحكم فأقر سلامة هذا النظر وأقام قضاءه على ما اطمأن إليه من تقارير الخبير فلا يكون هناك ثمة بطلان في الإجراءات.

وحيث إن الطاعن ينعى بالوجه الثاني والثالث والرابع والخامس من السبب السادس على الحكم المطعون فيه القصور في التسيب وفي بيان ذلك يقول في الوجه الثاني أن الحكم المطعون فيه خالف حجية طلب الشهر العقاري رقم.... سنة 1955 ذلك أن عقد البيع احتكم في تحديد المساحة إلى الكشف الرسمي الذي تقوم بعمله مصلحة المساحة حسب وضع اليد بالطبيعة وتبين من ذلك الكشف أن مقدار المساحة التي يضع اليد عليها المطعون عليهما هي 15 فداناً و 18 قيراطاً وقد تأيد ذلك بالاتفاق الكتابي محل النعي بالسبب الأول والوجه الأول من السبب السادس وقد أهدر الحكم المطعون فيه حجية ما ورد بطلب الشهر بدعوى أن بيانات المبيع تختلف عن الوارد مع أنه متمم لعقد البيع باتفاق الطرفين، كما أخذ الحكم المطعون فيه من تقرير الخبير أن مساحة فدان و 14 قيراطاً الواردة بطلب الشهر بحوض الجرد لم ترد ضمن القدر المبيع مع أن هذا الحوض قسم من حوض الشابورة الوارد بعقد البيع وحدود القطعتين في الحوض واحدة، وينعى بالوجهين الثالث والرابع على الحكم المطعون فيه أنه أخذ بجزء من تقرير الخبير دون الآخر فقد استخلص أن المطعون عليهما يضعان اليد فقط على مساحة 13 فداناً و 14 قيراطاً و 15 سهماً مع أن التقرير أورد في موضع آخر أنهما يضعان اليد على 15 فداناً و 6 قراريط و 19 سهماً وأن كان قد استجاب للمطعون عليهما باستئصال مساحة فدان و 16 قيراطاً و 4 أسهم قال أنها مملوكة للمطعون عليه الأول بموجب عقد مسجل رقم... لسنة 1949 دون أن يبحث الحكم مدى حجية ذلك العقد مع أن الثابت منه أن المطعون عليه الأول لا يملك بموجبه إلا 12 قيراطاً فقط وباقي المسطح مملوك لآخرين غير ممثلين في الدعوى، وأن هذا



السطح على الشيوع في 24 قطعة تقع في 24 حوضاً موضحة بالعقد وليس من بينها حوض السماسم في حين أن ملكية البائعين ثابتة بأكثر من دليل وأولى بالرعاية، وحاصل الوجه الخامس أن ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من أنه ليس من حق الطاعن وباقي البائعين المطالبة بباقي الثمن إلا بعد أن يقوموا بتنفيذ التزامهم بشهر إنهاء الوقف وشهر عقد القسمة وعقود البيع العرفية الصادرة له وآخر من أخيهما وهو ما يخالف الحقيقة إذ يعنى عن شهر إنهاء الوقف إعداد مشروع صالح للشهر ولا جدوى من شهر عقد القسمة لأن العقد تنفذ طبقاً للوضع القائم على الطبيعة، كما أنه إجراء متعذر لعدم وجود مساحة حديثة ويعتبر المطعون عليهما قابليين للتعاقد على أساس حجة الوقف لعدم رجوعهما على البائعين بدعوى الضمان خلال سنة، كما أنه بالنسبة للمطالبة بشهر عقود البيع الصادرة للطاعن وشقيقه من أختيهما فهي محاولة لتحقيق ما يسعى إليه المطعون عليهما من عدم أداء ثمن الأرض التي يضعان اليد عليهما منذ سنة 1954 ولما كانت ملكية.... و... تساوي نصيب رحل في الاستحقاق فقد تقدم..... مقرأً للبيع وبذلك تنتهي المنازعة التي تتعلق بجدوى تسجيل عقد الشراء من.... و.....

وحيث إن النعي في وجهه الثاني غير صحيح ذلك أن النص في عقد البيع على أن يكون تحديد المساحة وفقاً لكشف التحديد الرسمي إنما ينصرف إلى كشف التحديد الذي يصدر عن ذات المبيع موقعاً وحدوداً، ومن ثم فلا حجية لكشف التحديد الذي يصدر بالمخالفة لما ورد بعقد البيع، أما إذا كان ذلك وكان الطلب الموجه من الطاعن إلى مصلحة الشهر العقاري والموقع عليه من المطعون عليه الثاني لا يتضمن تعديل العقد، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاء بالنسبة لحق المطعون عليهما في حبس باقي الثمن على إخلال البائعين بالتزامهم بإنهاء الوقف وشهر عقد القسمة، فإن النعي على الحكم بهذا الوجه يكون في غير محله والنعي بالوجهين الثالث والرابع مردود بأن الخبير استنزل فدان و 16 قيراطاً و 4 أسهم مما يضع المطعون عليهما اليد عليه على أساس أن ذلك القدر مملوك للمطعون عليه الأول بموجب عقد البيع المسجل رقم..... لسنة 1949 وليس بالعقد الابتدائي الصادر من الطاعن وآخرين وإذ أخذ الحكم المطعون فيه بهذه النتيجة محمولة على ما أورده الخبير في تقريره فلا يكون قد خالف الثابت بالأوراق أو معيباً بالقصور. والنعي في وجهه الخامس مردود بأن قبول طلب شهر المحرر يقتضي إثبات أصل ملكية البائع أو المتصرف، ولا يقبل في إثبات ذلك إلا أوراق معينة منصوص عليها في قانون الشهر العقاري والتوثيق رقم 114 سنة 1946 فقد نصت الفقرة الأولى من المادة 23 منه على أنه لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقاً للمادة السابقة إلا المحررات التي سبق شهرها ثم أوردت طائفة أخرى من الأوراق ليس من بينها المحررات المؤشر بصلاحيتهما للشهر وعقود القسمة العرفية اللاحقة لصدور القانون. وطبقاً للمادة السادسة من القانون رقم 180 سنة 1952 الخاص بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات يتعين على من آلت إليه ملكية عقار أو حصة فيه أو حق انتفاع أن يقوم بشهر حقه طبقاً للإجراءات والقواعد المقررة في شأن حق الإرث في القانون رقم 114 سنة 1946 ولما كان ذلك لم يحدث ولا يكفي مجرد التأشير على مشروع المحرر من مأمورية الشهر العقاري بصلاحيته للشهر فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم هذا النظر وذهب إلى أن حق الطاعن وباقي البائعين في المطالبة بباقي الثمن لا يتأتى إلى بعد قيامهم بتنفيذ التزامهم بشهر إنهاء الوقف وعقد القسمة فلا يكون قد خالف القانون أو شابه القصور. ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

# الواقعة المنشئة لاستحقاق رسم التسجيل هي التوثيق في العقود الرسمية أو التصديق على التوقيعات في العقود العرفية اختصاص أمين مكتب الشهر العقاري باصدار أمر تقدير الرسوم التكميلية. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدنى  
الجزء الثانى - السنة 28 - ص 1916

جلسة 29 من ديسمبر سنة 1977

برئاسة السيد المستشار نائب رئيس المحكمة عبد العال السيد وعضوية السادة المستشارين/ أحمد صلاح الدين زغو، ومحمد فاروق راتب، وإبراهيم فوده، و عماد الدين بركات.

(329)

الطعن رقم 716 لسنة 43 القضائية

رسم. شهر عقارى. تسجيل.

الواقعة المنشئة لاستحقاق رسم التسجيل. هي التوثيق فى العقود الرسمية أو التصديق على التوقيعات فى العقود العرفية. اختصاص أمين مكتب الشهر العقارى باصدار أمر تقدير الرسوم التكميلية. مناطه. الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى التظلم من هذا الأمر. غير قابل للطعن.

إذ كانت الواقعة المنشئة لاستحقاق رسم التسجيل هي واقعة التوثيق بالنسبة للعقود الرسمية وواقعة التصديق على التوقيعات فى العقود العرفية، فإن أحكام القانون رقم 92 لسنة 1944 المعدل بالقانون رقم 135 لسنة 1957 هي التى تسرى على المحرر موضوع الدعوى الذى صدق على التوقيعات الواردة به وشهر فى 16 / 3 / 1963 ومن بينها المادة التاسعة التى تنص على أنه " تطبق فى مواد الشهر العقارى والتوثيق فيما عدا ما نص عليه فى الأحكام السابقة الأحكام الواردة فى قانون الرسوم القضائية ورسم التوثيق فى المواد المدنية والرسوم الشرعية فيما يتعلق بتقدير الرسوم وتحصيلها وردها والمنازعة فيها مع مراعاة ما يأتى: أولاً يكون أساس تقدير الرسوم النسبية مبدئياً قيمة العقارات الموضحة بالمحررات فإذا لم توضح هذه القيمة أو وضحت ورأى المكتب أو مأمورية الشهر العقارى والتوثيق أنها أقل من القيمة الحقيقية قدرت الرسوم وفقاً للأسس الآتية: أ) ألا تقل قيمة الأراضى الزراعية عن الضريبة الأصلية السنوية مضروبة فى سبعين... ب) - إلا تقل قيمة العقارات المبينة... ج) - تحصل رسوم عن الأراضى المعدة للبناء والأراضى الزراعية فى ضواحي المدن... ثانياً: - يجوز لمكتب أو لمأمورية الشهر العقارى والتوثيق المختصة فى كل الأحوال ولو بعد تمام الإجراءات أن يطلب بموافقة المكتب الرئيسى التقدير بمعرفة خبير ثالثاً: إذا استحقت رسوم تكميلية قدرت بأمر يصدر من أمين المكتب المختص ويعلن هذا الأمر إلى نوى

الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول، أو عن يد أحد محضري المحكمة وتجاوز المعارضة في أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح نهائياً... وتحصل المعارضة أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب أو المأمورية المختصة ويكون حكمها في ذلك غير قابل للمعارضة أو الاستئناف" ومفاد هذا النص أن الرسوم المستحقة على المحرر والمراد شهره تحتسب على أساس القيمة الموضحة به بصفة مبدئية فإذا تبين أن هذه القيمة تقل عن القيمة الحقيقية قدرت بحيث لا تقل عن الموضح بالبندين أ، ب أو بمعرفة خبير كالموضح بالبند ج ويؤيد ذلك ما جاء بالملذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم 135 لسنة 1957 من اتخاذ القيمة الموضحة بالمحرر أساساً لتقدير الرسوم النسبية إنما يكون بصفة مبدئية، ثم تعمل أحكام الفقرات (أ، ب، ج) من البند الأول من المادة المذكورة، وإذ جاء نص الفقرة الثالثة عاماً فإنه ينصرف إلى كل الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية سواء في ذلك الأحوال المنصوص عليها في الفقرات (أ، ب، ج) من البند أولاً أو في غيرها ومنها حالة خطأ الموظف المختص في تقدير قيمة العقار أو في تكييف التصرف أو في تعيين فئة الرسم أو في حساب الرسم ذاته أو بسبب إغفال نوع من أنواع الرسم أو لأي سبب آخر، وإذ كان ذلك فإن أمين مكتب الشهر العقاري إذ أصدر أمراً بتقدير الرسوم التكميلية المستحقة قانوناً تصحيحاً لما وقع من خطأ بالنسبة لتعيين الرسم المستحق لا يكون قد جاوز إختصاصه، وإذ كان ما نصت عليه الفقرة ثالثاً من المادة التاسعة من القانون رقم 92 لسنة 1944 المعدل بالقانون رقم 135 لسنة 1957 هو نفس ما تقضى به المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 والتي تنص على أنه " في الأحوال التي تستحق فيها الرسوم التكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوى الشأن بكتاب موسى عليه... ويجوز لذوى الشأن في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 التظلم من أمر التقدير... ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذى أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن " ومفهوم ذلك أن الحالة ج من المادة 21 ليست هي الوحيدة التي يجوز فيها إصدار أمر تقديري برسم تكميلي وإلا لما كانت هناك حاجة لإيراد هذا النص العام بباب مستقل هو الباب الثانى الخاص بتحصيل الرسوم وردها وتخفيضها للطعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بجواز الطعن بالاستئناف فى الحكم الصادر فى التظلم من أمر التقدير موضوع الدعوى أنه مشوب بعيب إغتصاب السلطة يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أنه بتاريخ 16/3/1963 وبرقم 923 قنا أشهر إقرار بين المطعون عليهم بملكية 38 فدان و 14 قيراطاً و 4 سهم مركز نجع حمادى وتقاضى مكتب الشهر العقارى رسوماً قدرها 44 جنيهاً و 780 مليماً بواقع 0.5% من قيمة الأرض الواردة بالإقرار ومقدارها ستة آلاف جنيه، ولما تبين المكتب أن الرسوم المستحقة قانوناً هي 7% من قيمة الأرض محسوبة على أساس الضريبة باعتبارها أزيد من القيمة السابق تحصيل الرسوم عنها

أصدر رئيسه أمر تقدير بالرسوم التكميلية بمبلغ 582 جنيهاً و 10 مليم أخطر به المطعون عليهم فتظلما منه بالدعوى رقم 637 سنة 1968 مدنى كلى قنا طالبين إلغائه وبتاريخ 26 /12 /1972 قضت المحكمة بتأييد أمر التقدير المتظلم منه استأنف المطعون عليهم هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسيوط طالبين إلغائه أمر التقدير وقيد الاستئناف برقم 48 ق دفع الطاعنان بعدم جواز الاستئناف استناداً إلى نص المادة الرابعة من القانون رقم 135 سنة 1957 وبتاريخ 26 /5 /1973 قضت المحكمة برفض الدفع وإلغائه الحكم المستأنف وأمر تقدير الرسوم المتظلم منه. طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة برأيها وطلبت نقض الحكم والقضاء بعدم جواز الاستئناف.

وحيث إن الطاعنين ينعيان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه من وجهين الأول أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على أن أمر التقدير بالرسم التكميلي صدر فى 7 /12 /1968 فتسرى عليه أحكام القانون رقم 70 لسنة 1964 الذى صدر فى ظله، مع أن الإقرار موضوع الدعوى أشهر فى 16 /3 /1963 فى ظل أحكام القانون 92 لسنة 1944 المعدل بالقانون رقم 135 لسنة 1957 - وتم تحصيل رسم قدره 44 جنيهاً و 780 مليماً على أساس خاطئ ولما تبين أمين المكتب المختص ذلك أصدر أمره فى 7 /12 /1968 بتقدير الرسم الباقي ولم يفرض رسوماً جديدة، ولما كان ذلك وكانت العبرة فى تطبيق القانون من حيث الزمان هى بالواقعة المنشئة للحق فإن الحكم المطعون فيه إذ طبق أحكام القانون اللاحق رقم 70 لسنة 1964 على المحرر موضوع الدعوى يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون الثانى إذ أن تطبيق الحكم للقانون رقم 70 لسنة 1964 انتهى به إلى اعتبار أن أمر التقدير صدر على خلاف ما يقضى به نص الفقرة ج من المادة 21 منه إذ صدر من أمين مكتب الشهر العقارى فى غير الحالة الوحيدة المصرح له فيها قانوناً بإصدار أمر تقدير برسم تكميلي ويضحى بذلك أمر التقدير عملاً مادياً ويكون الحكم الصادر بإلغائه قابلاً للطعن فيه بالاستئناف، وإذ غاب عن الحكم أن أمر التقدير إنما صدر تطبيقاً لأحكام القانون رقم 91 لسنة 1944 المعدل بالقانون رقم 135 لسنة 57 وإن هذا القانون لا يجيز الطعن بالاستئناف فى الحكم الصادر فى المعارضة فى أمر تقدير الرسوم التكميلية وقضى بجواز الطعن فيه بالاستئناف يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعى صحيح، ذلك أنه لما كانت الواقعة المنشئة لاستحقاق رسوم التسجيل هى واقعة التوثيق بالنسبة للعقود الرسمية وواقعة التصديق على التوقيعات فى العقود العرفية، فإن أحكام القانون رقم 92 لسنة 1944 المعدل بالقانون رقم 135 لسنة 1957 هى التى تسرى على المحرر موضوع الدعوى الذى صدق على التوقيعات الواردة به وشهر فى 16 /3 /1963 ومن بينها المادة التاسعة التى تنص على أنه "تطبق فى مواد الشهر العقارى والتوثيق فيما عدا ما نص عليه فى الأحكام السابقة الأحكام الواردة فى قانون الرسوم القضائية ورسوم التوثيق فى المواد المدنية والرسوم الشرعية فيما يتعلق بتقدير الرسوم وتحصيلها وردها والمنازعات فيها مع مراعاة ما يأتى: أولاً يكون أساس تقدير الرسوم النسبية مبدئياً بقيمة العقارات الموضحة بالمحررات فإذا لم توضح هذه القيمة أو توضحت ورأى المكتب أو مأمورية الشهر العقارى والتوثيق أنها أقل من القيمة الحقيقية قدرت الرسوم وفقاً للأسس الآتية (أ) ألا تقل قيمة الأراضى الزراعية عن الضريبة الأصلية السنوية مضروبة فى سبعين (ب) - إلا تقل قيمة العقارات المبينة..... (ج) تحصيل الرسوم عن الأراضى المعدة للبناء والأراضى الزراعية فى ضواحي المدن.... ثانياً: - يجوز لمكتب أو لمأمورية الشهر العقارى والتوثيق المختصة فى كل الأحوال ولو بعد تمام الإجراءات أن يطلب موافقة

المكتب الرئيسي التقدير بمعرفة خبير... ثالثاً: إذا استحقت رسوم تكميلية قدرت بأمر يصدر من أمين المكتب المختص ويعلن هذا الأمر إلى ذوى الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول، أو عن يد أحد محضري المحكمة، وتجوز المعارضة في أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح نهائياً... وتحصل المعارضة أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب أو المأمورية المختصة ويكون حكمها في ذلك غير قابل للمعارضة أو الاستئناف" ومفاد هذا النص أن الرسوم المستحقة على المحرر المراد شهره تحتسب على أساس القيمة الموضحة به بصفة مبدئية، فإذا تبين أن هذه القيمة تقل عن القيمة الحقيقية قدرت بحيث لا تقل عن الموضح بالبندين (أ، ب) أو بمعرفة خبير كالموضح بالبند ج ويؤيد ذلك ما جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم 135 لسنة 1957 من اتخاذ القيمة الموضحة بالمحرر أساساً لتقدير الرسوم النسبية إنما يكون بصفة مبدئية، ثم تعمل أحكام الفقرات (أ، ب، ج) من البند الأول من المادة المذكورة، وإذ جاء نص الفقرة الثالثة عاماً فإنه ينصرف إلى كل الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية سواء في ذلك لأحوال المنصوص عليها في الفقرات (أ، ب، ج) من البند أولاً أو في غيرها ومنها حالة خطأ الموظف المختص في تقدير قيمة العقار أو في تكييف التصرف أو في تعيين فئة الرسم أو في حساب الرسم ذاته أو بسبب إغفال نوع من أنواع الرسم أو لأى سبب آخر، لما كان ذلك فإن أمين مكتب الشهر العقاري (المطعون عليه الثاني) إذ أصدر أمراً بتقدير الرسوم التكميلية المستحقة قانوناً تصحيحاً لما وقع من خطأ بالنسبة لتعيين الرسم المستحق لا يكون قد جاوز اختصاصه، لما كان ذلك وكان ما نصت عليه الفقرة ثالثاً من المادة التاسعة من القانون رقم 92 لسنة 1944 المعدل بالقانون رقم 135 لسنة 1957 هو نفس ما تقضى به المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 والتي تنص على أنه " في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر من المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوى الشأن بكتاب موسى عليه... ويجوز لذوى الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 التظلم من أمر التقدير ورفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذى أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن " ومفهوم ذلك أن الحالة ج من المادة 21 ليست هي الوحيدة التي يجوز فيها إصدار أمر تقديري برسم تكميلي وإلا لما كانت هناك حاجة لإيراد هذا النص العام بباب مستقل هو الباب الثانى الخاص بتحصيل الرسوم وردها وتخفيضها والإعفاء منها وأن الحكم الصادر في التظلم من هذا الأمر يكون غير قابل للطعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بجواز الطعن بالاستئناف في الحكم الصادر في التظلم من أمر التقدير موضوع الدعوى أنه مشوب بعيب إغتصاب السلطة يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يستوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، فيتعين لما سبق بيانه القضاء بعدم جواز الاستئناف.

**الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوخ، وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة، وأما من تلقى من أحد الشركاء حقاً مفرزاً فإنه لا يعتبر غيراً ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة .**

**الحكم كاملاً**

## جلسة 30 من يناير سنة 1975

برئاسة السيد المستشار الدكتور حافظ هريدي نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: علي صلاح الدين، وأحمد صفاء الدين، وعز الدين الحسيني، وعبد العال السيد.

(65)

الطعن رقم 291 لسنة 39 القضائية

(1، 2) قسمة "القسمة غير المسجلة". شهر عقاري. شيوع. تسجيل. ملكية. بيع.

(1) القسمة غير المسجلة. أثرها. اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه. عدم الاحتجاج بهذه الملكية على الغير إلا إذا سجلت القسمة.  
(2) الغير في حكم المادة 10 من قانون الشهر العقاري. تعريفه. عدم اعتبار من تلقى حقاً مفرزاً من أحد الشركاء غيراً ولو سجل حقه قبل تسجيل القسمة. ليس له أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة للجزء المفرز الذي اشتراه طالما أنه لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة.

1 - مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري أنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة [1].  
2 - الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع، وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة، وأما من تلقى من أحد الشركاء حقاً مفرزاً فإنه لا يعتبر غيراً ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة، إذا أن حقه في الجزء المفرز الذي انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التي تنتهي إليها القسمة، وذلك لما هو مقرر بالمادة 2/826 من القانون المدني من أن التصرف إذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع، ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي اختص به المتصرف بموجب القسمة، مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءاً مفرزاً من أحد المتقاسمين، ويترتب عليها في شأنه ما يترتب عليها في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع، واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة ومن ثم فإنه لا يكون لمن اشترى جزءاً مفرزاً لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء ذاته، طالما أن القسمة وإن كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه، وترتب انتقال حقه من الجزء المفرز المعقود عليه إلى النصيب الذي اختص به البائع بموجب تلك القسمة [2].

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر، والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن..... أقام الدعوى رقم 561 لسنة 1963 مدني كلي طنطا ضد ورثة..... وآخرين يطلب فيها الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ 18/6/1957 الصادر إليه من مورث المدعى عليهم الأربعة الأولين عن 1 ف مبين الحدود والمعالم بالصحيفة مقابل ثمن قدره 900 ج وقال شرحاً للدعوى إنه اشترى هذه المساحة من المورث المذكور الذي اشتراها بدوره من باقي المدعى عليهم وإذ امتنع ورثة البائع عن تقديم المستندات اللازمة للتسجيل فقد أقام الدعوى للحكم له بطلباته. نازعت المدعى عليها الخامسة..... المدعي في دعواه بقولها إن البائع..... اشترى هذه المساحة من..... ولدي..... اللذين آلت إليهما ملكيتها شيوعاً في مساحة أكبر بطريق الميراث عن والدهما وقد تحرر عنها عقد قسمة بين هؤلاء الورثة صدر به حكم في الدعوى رقم 1095 لسنة 1955 مدني المحلة الكبرى اختصت المدعى عليها الخامسة المذكورة بموجبه بالأرض المبيعة وفي 29/12/1965 حكمت المحكمة بنذب مكتب خبراء وزارة العدل بطنطا لبيان ما إذا كان الفدان المبيع من مورث المدعى عليهم الأربعة الأول المرحوم..... بموجب عقد البيع المؤرخ 28/6/1957 يدخل ضمن ما اختصت به المدعى عليها الخامسة بموجب حكم القسمة الصادر في الدعوى 1095 لسنة 1955 مدني المحلة من عدمه وبعد أن قدم الخبير تقريراً أثبت فيه أن الفدان المبيع يدخل في نصيب المدعى عليها الخامسة بموجب حكم القسمة 28/12/1966 برفض الدعوى. استأنف المدعي هذا الحكم لدى محكمة استئناف طنطا طالباً بإلغاء الحكم بطلباته، قيد هذا الاستئناف برقم 70 لسنة 17 قضائية. وفي 12/4/1966 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة برأيها وطلبت وفض الطعن.

وحيث إن حاصل سبب الطعن أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تأويل القانون وتطبيقه ذلك أن الحكم أقام قضاءه برفض الدعوى على أن الحكم النهائي الصادر بقسمة تركة مورث البائعين للبائع إلى الطاعن والذي أخرج المساحة المبيعة من ملكيتهما يعتبر حجة على المشتري منهما دون اشتراط تسجيله لأنه ليس من الغير في حين أنه من المقرر أن البائع لا يمثل المشتري في المنازعات التي تقوم بعد تسجيل حكم القسمة ومن ثم يعتبر من الغير.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه يبين من الحكم المطعون فيه أن الطاعن استند في دعواه إلى عقد بيع عرفي مؤرخ 28/6/1957 صادر له من..... ببيع فدان مفرز محدد بذلك العقد كان الأخير قد اشتراه مفرزاً من المطعون عليهما التاسعة ومورث المطعون عليها العاشرة وهما من بين ورثة المرحوم..... وكان هذا الفدان من بين تركته التي آلت إلى ورثته المطعون عليهم من الخامسة إلى الحادية عشرة وأن المطعون عليها الخامسة طلبت رفض الدعوى استناداً إلى أن حكم القسمة الصادر في 30/6/1959 في الدعوى رقم 1095 لسنة 1955 مدني المحلة بقسمة أطيان التركة وإنهاء حالة الشيوع فيها قد أسفر عن وقوع الفدان المشار إليه في نصيبها دون نصيب المطعون عليهما التاسعة ومورث المطعون عليها العاشرة وهما الوارثان البائعان للبائع للطاعن. ولما كانت المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري تنص على أن

"جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير. ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً مورثة" وكان مؤدى ذلك أنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة. وكان الغير في حكم هذه المادة هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة أما من تلقى من أحد الشركاء حقاً مفرزاً فإنه لا يعتبر غيراً ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة إذا أن حقه في الجزء المفرز الذي انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التي تنتهي إليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة 2 / 826 من القانون المدني من أن التصرف إذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي اختص به المتصرف بموجب القسمة مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءاً مفرزاً من أحد المتقاسمين ويترتب عليها في شأنه ما يترتب عليها في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكاً للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة لما كان ما تقدم فإنه لا يكون لمن اشترى جزءاً مفرزاً لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة وإن كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المفرز المعقود عليه إلى النصيب الذي اختص به البائع له بموجب تلك القسمة وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ففرض دعوى الطاعن بطلب صحة التعاقد بالنسبة إلى القدر محل النزاع على أساس أنه لم يقع بموجب الحكم الصادر بقسمة تركة المورث في نصيب المتقاسمين للبائع إلى الطاعن فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه. ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

[1] نقض 2 / 12 / 1965 مجموعة المكتب الفني السنة 16 ص 1172.

[2] نقض 2 / 4 / 1964 مجموعة المكتب الفني السنة 15 ص 503.

**تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التي يرفعها المشتري. إحداث أثره بالنسبة لجميع من ترتب لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد حصوله. عدم زوال هذا الأثر بتصحيح شكل الدعوى بدخول النائب القانوني عن المشتري للحكم له بالطلبات التي تضمنتها الصحيفة المسجلة .  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

السنة 25 - ص 1260



برئاسة السيد المستشار نائب المحكمة الدكتور حافظ هريدي وعضوية السادة المستشارين: علي صلاح الدين، عز الدين الحسيني، عبد العال حامد، عثمان الزيني.

(214)

الطعن رقم 350 لسنة 39 القضائية

- (1) استئناف "الحكم في الاستئناف". حكم "تسبيب الحكم".  
تأييد محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي في شق منه. جواز الإحالة إلى ما جاء فيه سواء في بيان الوقائع، ودفاع الخصوم أو في الأسباب التي أقام عليها قضاءه في ذلك الشق.
- (2) حكم "تسبيب الحكم". محكمة الموضوع. إثبات.  
عدم التزام محكمة الموضوع ببحث كل قرينة غير قانونية يدلي بها الخصوم أو إيراد كل حججه وتفنيدها طالما أنها أقامت قضاءها على ما يكفي لحمله.
- (3) دعوى "دعوى صحة التعاقد". تسجيل. بيع. شهر عقاري.  
تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التي يرفعها المشتري. إحداث أثره بالنسبة لجميع من ترتب لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد حصوله. عدم زوال هذا الأثر بتصحيح شكل الدعوى بدخول النائب القانوني عن المشتري للحكم له بالطلبات التي تضمنتها الصحيفة المسجلة. مثال.

1 - لمحكمة الاستئناف إذ هي تؤيد الحكم الابتدائي في شق منه أن تحيل على ما جاء فيه سواء في بيان وقائع الدعوى وما قدمه الخصوم من دفاع وخلاصة ما استندوا إليه من الأدلة الواقعية والحجج القانونية، أو الأسباب التي أقام عليها قضاءه في ذلك الشق متى كانت كافية لحمله.

2 - محكمة الموضوع غير ملزمة بالتحدث في حكمها عن كل قرينة من القرائن غير القانونية التي يدلي بها الخصوم استدلالاً على دعواهم، كما أنها غير مكلفة بأن تورد كل حجج الخصوم وتفندها طالما أنها أقامت قضاءها على ما يكفي لحمله.

3 - تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التي يرفعها المشتري على البائع - على ما قضت به المادة السابعة عشرة من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري - يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة، وإذ كان هذا الأثر لا يزول بدخول النائب القانوني عن المشتري في الدعوى للحكم له بالطلبات التي تضمنتها الصحيفة المسجلة وكان يبين من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إليه في أسبابه، أن محكمة الموضوع قد حصلت بأدلة سائغة ومما له أصله الثابت في الأوراق أن الطلبات الواردة بصحيفة تصحيح شكل الدعوى هي ذات الطلبات الواردة بصحيفة افتتاحها المسجلة، والتي طلبت فيها المطعون عليها الأولى الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لولديها، وأن ما طرأ على الدعوى من تعديل ينحصر في دخول المطعون عليه الثاني

فيها كولي شرعي على ولديه المشترين طالباً الحكم بصحة ونفاذ العقد المذكور، وهي ذات الطلبات المبينة بصحيفة الدعوى الأصلية، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بأفضلية هذا العقد لتسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة عنه قبل الحكم الصادر بصحة عقد الطاعة، لا يكون قد خالف القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن..... (المطعون عليها الأولى) أقامت الدعوى رقم 719 سنة 1963 مدني كلي المنصورة ضد المطعون عليهما الثالث والرابع طلبت في صحيفة افتتاحها الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ 1/4/1963 والمتضمن شراءها من المرحوم..... مورث المدعى عليهما المنزل الموضح الحدود والمعالم بالصحيفة مقابل ثمن قدره 650 جنيهاً، وقالت بياناً للدعوى إنه بموجب ذلك العقد باع لها المرحوم..... المنزل المذكور بصفته قابلة للشراء عن ولديها القاصرين.....، وقامت بسداد الثمن من مالها الخاص متبرعة به لولديها وإذ امتنع البائع وورثته من بعده عن التوقيع على عقد البيع النهائي فقد أقامت الدعوى بطلباتها. وبصحيفة معلنة في 29/3/1966 ثم تصحيح شكل الدعوى بأن وجهها المطعون عليه الثاني بصفته ولياً طبيعياً على ولديه القاصرين..... والمطعون عليها الأولى بصفته قابلة للشراء عنهما، وطلبا الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع السالف الإشارة إليه - وطلبت الطاعة قبول تدخلها في الدعوى والحكم برفضها وبثبوت ملكيتها للمنزل موضوع عقد البيع الصادر للمدعين تأسيساً على أنها اشترته من المدعى عليهما بعد وفاة مورثهما بالعقد المبين بحكم صحة التعاقد رقم 827 سنة 1963 كلي المنصورة والمسجل في 25/7/1964 تمسك المدعى عليهما وطالبة التدخل بصدور عقد البيع المؤرخ 1/4/1963 من البائع المورث في مرض الموت، وبتاريخ 19/5/1966 حكمت المحكمة بقبول تدخل الطاعة في الدعوى وبإحالتها إلى التحقيق لإثبات ونفي صدور العقد في مرض موت البائع، وبعد أن سمعت المحكمة شهود الطرفين حكمت في 16/11/1967 أولاً - بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 1/4/1963 والصادر من مورث المدعى عليهما للمدعية الأولى بصفته قابلة للشراء عن ولديها القاصرين..... ببيع المنزل المبين الحدود والمعالم بعقد البيع المذكور وصحيفة الدعوى لقاء ثمن قدره 650 جنيهاً ثانياً - وفي طلب المتدخلة بحالته بتثبيت ملكيتها للمنزل المبين بحكم صحة التعاقد رقم 827 سنة 1963 كلي المنصورة والمسجل في 25/7/1964. استأنف المدعى عليهما والمتدخلة هذا الحكم بالاستئناف رقم 7 سنة 20 ق المنصورة وطلبوا إلغاءه في خصوص قضائه بصحة ونفاذ عقد البيع ورفض دعوى المدعين، كما استأنفه المدعيان وطلبا إلغاءه فيما قضى به من ثبوت ملكية المتدخلة للمنزل ورفض طلبها، وقيد هذا الاستئناف برقم 10 سنة 20 ق المنصورة، وبتاريخ 5/4/1969 حكمت المحكمة في موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تثبيت ملكية الطاعة للمنزل وبتأييده فيما عدا ذلك، طعنت الطاعة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة برأيها وطلبت رفض الطعن.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تتعى الطاعنة بالوجه الأول من السبب الأول وبالسبب الثاني وبالوجه الثاني من السبب الثالث على الحكم المطعون فيه البطلان ومخالفة القانون والقصور- في التسبب وفي بيان ذلك تقول أنها تمسكت أمام محكمة الاستئناف بصدور عقد البيع المؤرخ 1/ 4/ 1963 من المرحوم..... في مرض الموت، استناداً إلى أن البائع وقت التعاقد كان قد جاوز السابعة والسبعين من عمره وأن المستفاد من شهادة شهودها صدور العقد في مرض الموت وأن المطعون عليها الأولى كانت تعمل خادمة لدى البائع ولا يمكنها سداد الثمن، وأن شهود المطعون عليهما الأولين شهدوا بأن المطعون عليها الأولى لم تدفع الثمن أمامهم وأنها كانت تتردد على مسكن البائع لقضاء حاجاته، وأن انتقال البائع يوم 22/ 5/ 1963 إلى محكمة جناح المنصورة للمرافعة عن نفسه في قضية الجنحة رقم 1029 سنة 1963 لا ينفي أنه في ذلك التاريخ كان مريضاً بمرض الموت إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل الإشارة إلى أوجه دفاع الطاعنة في هذا الشأن ولم يرد عليها فخالف بذلك ما تقضي به المادة 178 من قانون المرافعات من وجوب اشتمال الحكم على أسبابه الواقعية وإلا كان باطلاً.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن لمحكمة الاستئناف إذ هي تؤيد الحكم الابتدائي في شق منه أن تحيل على ما جاء فيه سواء في بيان وقائع الدعوى وما قدمه الخصوم من دفاع وخلاصة ما استندوا إليه من الأدلة الواقعية والحجج القانونية، أو الأسباب التي أقام عليها قضاءه في ذلك الشق متى كانت كافية لحمله، إذ كان ذلك وكان يبين من الحكم الابتدائي - الذي أيده وأحال إليه الحكم المطعون فيه - أنه بعد أن عرض للأدلة والقرائن التي ساقتها الطاعنة تدليلاً على صدور عقد البيع في مرض الموت، وحصل شهادة شهود الطرفين ووازن بينها، اعتمد في قضائه بنفي صدور العقد في مرض الموت على القرائن التي أوردها وعلى عدم اطمئنان المحكمة إلى شهادة شهود الطاعنة وأن أيّاً منهم لم يفصح عن كنه مرض البائع، وعلى أن شهادة شهود المطعون عليهما الأولين تقطع بأن البائع لم يكن مريضاً، وكان هذا الذي أورده الحكم وأقام عليه قضاءه من شأنه أن يؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها، وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة بالتحدث في حكمها عن كل قرينة من القرائن غير القانونية التي يدلي بها الخصوم استدلالاً على دعواهم، كما أنها غير مكلفة بأن تورد كل حجج الخصوم وتفندها طالما أنها أقامت قضاءها على ما يكفي لحمله فإن ما تثيره الطاعنة بهذا النعي يكون على غير أساس.

وحيث إن حاصل الوجه الثاني من السبب الأول والوجه الأول من السبب الثالث أن الحكم المطعون فيه خالف القانون وشابه القصور في التسبب، ذلك أنه أجرى المفاضلة بين حكم صحة التعاقد الصادر لصالح الطاعنة في الدعوى رقم 827 سنة 1963 كلي المنصورة المشهر في 25/ 7/ 1964 وبين عقد المطعون عليهما الأولين غير المسجل، فعقد الأفضلية للأخير تأسيساً على أن صحيفة صحة هذا التعاقد قد سجلت قبل تسجيل حكم الطاعنة، في حين أن تسجيل صحيفة الدعوى قد فقد أثره بتصحيح شكل الدعوى وتعديل الطلبات ودخول المطعون عليه الثاني خصماً فيها وتوجيه صحيفة جديدة لم تسجل بالطلبات المعدلة، كما أنه لا صحة لما قرره الحكم من أن جوهر الطلبات في الصحفيتين واحد ولم يتغير وأن دخول المطعون عليه الثاني في الدعوى بصفته ولياً طبيعياً على ولديه القاصرين..... لا يؤثر على تسجيل صحيفة افتتاح الدعوى ذلك أن الطلبات الواردة بصحيفة تصحيح شكل الدعوى تختلف تماماً عن تلك الواردة بصحيفة افتتاحها، إذ بينما طلبت المطعون عليها الأولى في صحيفة افتتاح الدعوى الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع

المؤرخ 1 / 4 / 1963 على أساس أنها اشترت المنزل لنفسها فقد طلب المطعون عليهما الأولان في صحيفة التصحيح الحكم بصحة ونفاذ هذا العقد استناداً إلى أن المشتريين فيه هما القاصران المشمولان بولاية المطعون عليه الثاني.

وحيث إنه لما كان تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التي يرفعها المشتري على البائع على - ما تقضي به المادة السابعة عشرة من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري - يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة، وكان هذا الأثر لا يزول بدخول النائب القانوني عن المشتري في الدعوى للحكم له بالطلبات التي تضمنتها الصحيفة المسجلة، وإذ كان يبين من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إليه في أسبابه، أن محكمة الموضوع قد حصلت بأدلة سائغة ومما له أصله الثابت في الأوراق أن الطلبات الواردة بصحيفة تصحيح شكل الدعوى هي ذات الطلبات الواردة بصحيفة افتتاحها المسجلة والتي طلبت فيها المطعون عليها الأولى الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لولديها وأن ما طرأ على الدعوى من تعديل ينحصر في دخول المطعون عليه الثاني فيها كولي شرعي على ولديه المشتريين طالباً الحكم بصحة ونفاذ العقد المذكور، وهي ذات الطلبات المبينة بصحيفة الدعوى الأصلية فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بأفضلية هذا العقد لتسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة عنه قبل تسجيل الحكم الصادر بصحة عقد الطاعنة، لا يكون قد خالف القانون أو شابه القصور في التسبيب.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **المقصود بالشهادة العقارية المنصوص عليها في المادة 631 مرافعات سابق. نوعاها. إيجابية وتشمل ما ثبت بالفهرس، المعد لذلك من تسجيلات أو قيود مرتبة على العقار. سلبية إذا خلا الفهرس من ذلك. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 23 - ص 179

جلسة 17 من فبراير سنة 1972

برئاسة السيد المستشار / إبراهيم عمر هندي نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: الدكتور محمد حافظ هريدي، وعثمان زكريا، ومحمد سيد أحمد حماد، وعلي عبد الرحمن.

(28)

الطعن رقم 74 لسنة 35 القضائية

(أ، ب) تنفيذ عقاري. "الشهادة العقارية". "الإخبار بإيداع قائمة شروط البيع". شهر عقاري. بطلان.  
(أ) المقصود بالشهادة العقارية المنصوص عليها في المادة 631 مرافعات سابق. نوعاها. إيجابية وتشمل ما ثبت بالفهرس المعد لذلك من تسجيلات أو قيود مرتبة على العقار. سلبية إذا خلا الفهرس من ذلك.  
(ب) عدم ترتيب المادة 434 مرافعات سابق البطلان جزاء على مخالفة أحكام المادة 632 من ذلك القانون. إيجاب المادة الأخيرة إخبار ذوي الشأن ممن ورد ذكرهم بها بإيداع قائمة شروط البيع. شرطه. ظهور حقوقهم في الشهادة العقارية الواجب إرفاقها بالقائمة.

1 - المقصود بالشهادة العقارية المنصوص عليها في المادة 631 من قانون المرافعات السابق، هي الشهادة التي يحررها مكتب الشهر العقاري طبقاً للبيانات الواردة في الفهرس المعد لذلك، والمنصوص عليه في الفقرة الرابعة من المادة الخامسة من قانون الشهر العقاري والتوثيق رقم 114 لسنة 1946 وهي إما أن تكون إيجابية تشمل ما ثبت به من تسجيلات أو قيود مرتبة على العقار، أو سلبية إذا خلا من هذه التسجيلات أو القيود.

2 - إنه علاوة على أن المادة 634 من قانون المرافعات السابق لم ترتب البطلان جزاءً على مخالفة أحكام المادة 632 من ذلك القانون، فإن المادة الأخيرة وإن أوجبت إخبار ذوي الشأن ممن ورد ذكرهم بها، بإيداع قائمة شروط البيع، إلا أن ذلك مشروط بأن تظهر حقوقهم في الشهادة العقارية التي أوجبت المادة 631 من قانون المرافعات السابق إرفاقها بقائمة شروط البيع عن مدة عشر سنوات سابقة على تسجيل التنبيه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن نفيسة علي محمد المطعون عليها الأولى اتخذت إجراءات التنفيذ على حصة مملوكة لعلي فؤاد محمد الخضري - المطعون عليه الثاني - مقدارها 6 ط و 9 س شائعة في كامل أرض وبناء العقار الموصوف بتنبيه نزع الملكية المعلن إليه في 9 / 7 / 1971 والمسجل في 22 / 7 / 1961، وذلك لاستيفاء التعويض المحكوم به عليه في الاستئناف رقم 1090 سنة 76 قضائية القاهرة وأودعت قائمة شروط البيع، واعترضت عليها نبوية محمد المهدي - الطاعنة - استناداً إلى أنها لم تعلن بإجراءات نزع الملكية بوصفها دائنة سابقة للمدين اتخذت ضده إجراءات نزع الملكية بالنسبة لذات القدر وأعلنته في 10 / 3 / 1960 بتنبيه نزع الملكية ثم سجلته في 6 / 4 / 1960 وسارت في الإجراءات إلى أن حكم في 7 / 8 / 1961 برسو المزداد عليها في الدعوى رقم 385 سنة 1960 ببيع باب الشرعية، وخلصت إلى طلب بطلان قائمة شروط البيع والإجراءات السابقة عليها، ودفعت نفيسة علي محمد بصورية إجراءات التنفيذ التي اتخذتها المعترضة ضد مطلقها المدين وببطلانها استناداً إلى أن التنفيذ تم باسمها ولم يتم باسم الصغيرين المحكوم لهما بالنفقة

المنفذ بها، كما تمسكت بأن إنذار المعارضة غير واجب بعد أن خلت الشهادة العقارية مما يدل على وجود تسجيل لصالحها، وفي 28/5/1963 حكمت المحكمة بقبول الاعتراضات شكلاً وفي الموضوع ببطلان إجراءات التنفيذ المعارض عليها واعتبارها كأن لم تكن استناداً إلى أن الشهادة العقارية المرفقة بقائمة شروط البيع هي عن سنة سابقة على تسجيل التنبيه خلافاً لما تقضي به المادة 631 من قانون المرافعات السابق، واستأنفت نفيسة علي محمد هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة طالبة إلغاؤه ورفض الاعتراض وقيد استئنافها برقم 1584 سنة 80 ق، وفي 10/12/1964 حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من بطلان إجراءات التنفيذ ورفض الاعتراضات، وطعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض للسببين الواردين بالتقرير وعرض الطعن على هذه الدائرة حيث أصرت الطاعنة على طلب نقض الحكم، وطلبت المطعون عليها الأولى رفض الطعن، ولم يحضر المطعون عليه الثاني ولم يقدم دفاعاً، وأصرت النيابة العامة على الرأي الذي أبدته بمذكرتها وطلبت رفض الطعن.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين حاصل أولهما أن المادة 631 من قانون المرافعات السابق أوجبت أن يودع مع قائمة شروط البيع ورقة إنذار الحائز وشهادة عقارية بالقيود لغاية تسجيل التنبيه وذلك عن عشر سنوات سابقة وإذ كانت الشهادة السلبية لا تغني عن هذه الشهادة، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتد بالشهادة السلبية المستخرجة من الشهر العقاري في 9/11/1961 والمتضمنة عدم وجود تسجيلات استناداً إلى أنها أفصحت عما جاء بدفتر الشهر من قيود وتسجيلات، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن المقصود بالشهادة العقارية المنصوص عليها في المادة 631 من قانون المرافعات السابق هي الشهادة التي يحررها مكتب الشهري العقاري طبقاً للبيانات الواردة في الفهرس المعد لذلك والمنصوص عليه في الفقرة الرابعة من المادة الخامسة من قانون الشهر العقاري والتوثيق رقم 114 سنة 1946 وهي إما أن تكون إيجابية تشمل ما ثبت به من تسجيلات أو قيود مرتبة على العقار، أو سلبية إذا خلا من هذه التسجيلات أو القيود، وإذ كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليها قدمت شهادة سلبية مؤرخة 9/11/1961 تفيد عدم الاستدلال على وجود تسجيلات أو قيود ضد المدين مرتبة على العقار موضوع النزاع في المدة من 1/8/1951 إلى 31/7/1960 وشهادة عقارية أخرى مؤرخة 10/8/1961 عن المدة من 1/8/1960 حتى آخر يوليو سنة 1961 تتضمن وجود تنبيه نزع ملكية للمطعون عليها الأولى، فإن النعي بهذا السبب يكون على غير أساس.

وحيث إن حاصل السبب الثاني أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون إذ توجب المادة 632 من قانون المرافعات على قلم الكتاب أن يخبر المدين والحائز والدائنين الذين سجلوا تنبيهاتهم بإيداع قائمة شروط البيع خلال الخمسة عشر يوماً التالية لحصوله، ولما كانت الطاعنة بوصفها دائنة قد سجلت تنبيه نزع الملكية في 6/4/1960 وقبل إيداع القائمة، كما رسا عليها مزاد الحصة المتخذة بشأنها الإجراءات بالحكم الصادر بتاريخ 7/8/1961 في قضية البيوع رقم 385 سنة 1960 باب الشعرية وتأثر به على هامش التسجيل في 17/9/1961، فإنه كان يتعين على قلم الكتاب أن يخبرها بإيداع القائمة سواء بوصفها

دائنة سجلت التنبيه أو حائزة وإذ قرر الحكم المطعون فيه أن قلم الكتاب غير ملزم بإنذارها سواء بوصفها دائنة أو حائزة، رغم تسجيل التنبيه والتأشير على هامشه بحكم مرسى المزداد استناداً إلى الشهادة السلبية المقدمة من المطعون عليها الأولى، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعي مردود بأنه علاوة على أن المادة 634 من قانون المرافعات السابق لم ترتب البطلان جزاءً على مخالفة أحكام المادة 632 من ذلك القانون فإن المادة الأخيرة وإن أوجبت إخبار ذوي الشأن ممن ورد ذكرهم بها، إلا أن ذلك مشروط بأن تظهر قيود حقوقهم في الشهادة العقارية التي أوجبت المادة 631 مرافعات إرفاقها بقائمة شروط البيع عن مدة عشر سنوات سابقة على تسجيل التنبيه، وإذ كان الواقع في الدعوى أن الشهادتين العقاريتين المقدمتين من المطعون عليها قد خلتا مما يدل على وجود تسجيلات للطاعنة على العقار موضوع التنفيذ فإن قلم الكتاب لا يكون ملزماً بإخبارها بإيداع القائمة، إذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعي عليه يكون على غير أساس.

## **الأفضلية لرافع دعوى صحة التعاقد. شرطها. أن يكون المبيع المحدد في صحيفتها الأسبق تسجيلاً، هو بذاته المبيع الوارد بالعقد موضوع الدعوى. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثاني - السنة 22 - ص 584

جلسة 29 من إبريل سنة 1971

برئاسة السيد المستشار / إبراهيم عمر هندي نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: السيد عبد المنعم الصراف، ومحمد صدقي البشبيشي، ومحمد سيد أحمد حماد، وعلي عبد الرحمن.

(93)  
الطعن رقم 274 لسنة 35 القضائية

بيع. "دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري. تسجيل.  
الأفضلية لرافع دعوى صحة التعاقد. شرطها.  
أن يكون المبيع المحدد في صحيفتها الأسبق تسجيلاً، هو بذاته المبيع الوارد بالعقد موضوع الدعوى.

الأفضلية لا تثبت لرافع دعوى صحة التعاقد وفقاً للمادة 17 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946، إلا إذا كان مستحقاً لما يدعيه، وهو لا يكون كذلك إلا كان المبيع المحدد في صحيفة الدعوى، هو بذاته المبيع الذي كان محلاً للبيع، لأن أساس الشهر هو اتحاد العقار في كل من التصرف، وإشهار التصرف.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن السيد/ عبد اللطيف محمد علي أقام الدعوى رقم 131 سنة 1958 مدني كلي بني سويف ضد السيد/ عبد الوهاب أمين واصف طالباً الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع العرفي المؤرخ 10 ديسمبر سنة 1953 والمتضمن شراؤه من المدعى عليه فدانين من الأرض الزراعية مقابل ثمن قدره 670 جنيهاً، وقال بياناً للدعوى إن البائع كان مستحقاً في وقف المرحومة فاطمة هانم يعقوب صبري الذي كان للخيرات نصيب شائع فيه، وبعد صدور قانون إنهاء الوقف باع له جزءاً من الأطنان التي انتهى فيها الوقف عبارة عن فدانين مفرزين حدداً بقطعتين الأولى مساحتها 16 ط والثانية 1 ف و 8 ط، ثم حدث لدى إجراء القسمة بين البائع ووزارة الأوقاف لفرز حصة الخيرات أن وقعت القطعة الثانية في نصيب الخيرات، وإذ كان له طبقاً لقواعد الحلول العيني المنصوص عليها في المادة 826 من القانون المدني أن ينقل البيع إلى قطعة أخرى مما وقع في نصيب البائع، فقد حدد في صحيفة الدعوى قطعة أخرى مساوية لتلك التي وقعت في نصيب الخيرات، وأقام الدعوى بطلباته سالفه الذكر. ولدى نظر الدعوى تدخلت السيدة/ زينب دويدار طالبة رفضها استناداً إلى أنها اشترت من ذات البائع للمدعي القطعة الثانية المحددة في صحيفة افتتاح دعواه ضمن مساحة قدرها 2 ف و 21 ط و 18 س، وأنها سجلت عقدها في 14 إبريل سنة 1959 برقم 1222 بني سويف، وبتاريخ 16 مايو سنة 1961 حكمت المحكمة بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ 10/12/1953 بالنسبة للقطعة الأولى البالغ مساحتها 16 ط وذلك بالحدود والمعالم الواردة بعقد البيع وبصحيفة الدعوى مقابل ثمن قدره 223 ج و 333 م ورفضت ما عدا ذلك من الطلبات، واستأنف المدعي هذا الحكم لدى محكمة استئناف بني سويف طالباً تعديله والحكم له بكامل طلباته، وقيد استئنافه برقم 1/40 ق، وبتاريخ 9 مارس سنة 1965 حكمت المحكمة بتعديل الحكم المستأنف وبصحة ونفاذ عقد البيع العرفي المؤرخ 10 ديسمبر سنة 1953 بالنسبة للقطعة الثانية البالغ مساحتها 1 ف و 8 ط والمبينة الحدود بصحيفة الدعوى وذلك بالإضافة إلى القطعة الأولى المقضي بها بالحكم المستأنف، وطعنت السيدة/ زينب دويدار في هذا الحكم بطريق النقض للأسباب الواردة في التقرير وقدمت النيابة العامة مذكرة طلبت فيها نقض الحكم المطعون فيه، وبالجلسة المحددة لنظر الطعن أمام هذه الدائرة تمسكت النيابة برأيها الوارد في مذكرتها. وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتعديل الحكم المستأنف على أن شهر عقد البيع الصادر لها من ذات البائع والذي يشمل القطعة الثانية البالغ مساحتها 1 ف و 8 ط كان لاحقاً لشهر صحيفة افتتاح دعوى صحة التعاقد، وأنه لذلك تكون الأفضلية للعقد العرفي الذي رفعت به الدعوى وهذا الذي عول عليه الحكم خطأ ومخالفة للقانون، إذ أنه طبقاً للمادة 17 من قانون الشهر العقاري رقم 114 سنة 1946 لا يكفي أن يدعي المدعي استحقاؤه لعقار ما وأن يسجل صحيفة دعواه ليفضل على سواه ممن ثبت لهم حقوق عينية على ذلك العقار، بل إن عليه أن يثبت صحة استحقاؤه لما يدعيه وأن تحكم له المحكمة في دعوى صحة التعاقد بثبوت حقه هذا ثم يؤشر بهذا الحكم طبق القانون، وقد غاب هذا النظر عن الحكم المطعون فيه، فتوهم أنه يكفي أن يضم المطعون ضده الأول إلى صحيفة دعواه عقاراً لم يرد



أصلاً في عقده ثم يسجل الصحيفة تسجيلاً أسبق من تسجيل الطاعة لعقدها الذي اشترت بموجبه ذلك العقار، وذلك لكي يفضل عليها مع أن هذه الأفضلية لا تثبت إلا إذا كان المبيع المحدد بصحيفة صحة التعاقد مطابقاً للمبيع الوارد في عقد البيع، لأن نطاق التسجيل إنما يتحدد بنطاق التصرف سواء كان التسجيل وارداً على ذات التصرف أو وارداً على دعوى صحة التصرف ونفاذه، وكان يتعين على الحكم المطعون فيه قبل أن يثبت في المزاحمة والمفاضلة بين عقد المطعون عليه الأول وعقد الطاعة أن يبحث ما إذا كان للمطعون عليه المذكور حق في هذه المساحة التي يدعيها ومصدر هذا الحق المدعى به، وإذ هو لم يفعل فقد شابه أيضاً القصور.

وحيث إن هذا النعي سديد ذلك أن الأفضلية لا تثبت لرافع دعوى صحة التعاقد وفقاً للمادة 17 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 إلا إذا كان مستحقاً لما يدعيه وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان البيع المحدد في صحيفة الدعوى هو بذاته المبيع الذي كان محلاً للبيع، لأن أساس الشهر هو اتحاد العقار في كل من التصرف وإشهار التصرف، وإذا كان ذلك وكان الثابت في الدعوى أن المطعون عليه الأول قد استبدل في صحيفة دعواه بصحة التعاقد قطعة من الأرض الزراعية مساحتها 1 ف و 8 ط بالقطعة الثانية الواردة في عقد البيع مدعياً أن من حقه أن يفعل ذلك استناداً إلى أن القطعة الواردة مفرزة في عقد البيع لم تقع في نصيب المالك بعد القسمة، وذلك عملاً بالمادة 2/826 من القانون المدني، ومع ذلك فقد قرر الحكم له الأفضلية على عقد الطاعة استناداً إلى ما قرره من "إن تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد باعتبارها من دعاوى الاستحقاق الوارد ذكرها بقانون التسجيل رقم 18/1923 أو بالقانون 46/114 يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصول هذا التسجيل، بحيث إنه متى قضى لصاحبها بطلانها فإن الحق الذي قرره الحكم ينسحب إلى يوم تسجيل العريضة إذا كان قد تأثر بالحكم طبقاً للقانون وذلك إعمالاً لنص المادة 17 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 والتي تقضي بأنه يترتب على تسجيل الدعوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر الحكم مؤشراً به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها كما أن القانون يقضي بأنه في حالة تزامم مشتريين لعقار واحد من مالك واحد فإن الأفضلية بينهما تكون لصاحب العقد الأسبق تسجيلاً، فمتى تبين أن أحد المشتريين المتزاحمين قد رفع دعوى بصحة تعاقد وسجل عريضتها قبل تسجيل عقد المشتري الآخر، ثم سجل الحكم الصادر له بصحة التعاقد، فإن هذا الحكم يعتبر أسبق تسجيلاً على عقد المشتري الثاني لا يحول دون الحكم بصحة ونفاذ عقد المشتري الأول" وهو نظر قانوني خاطئ تحجب به الحكم عن بحث ما استند إليه المطعون عليه الأول من حقه في الحلول العيني عملاً بالمادة 2/826 من القانون المدني وما إذا كانت شروط هذا الحلول متوافرة في الدعوى أم غير متوافرة وهو مما يعيبه بالقصور ويستوجب نقضه دون حاجة لبحث السبب الثاني من سببي الطعن.

**وجوب شهر حقوق الامتياز العقارية بقيدها في خلال عشر سنوات  
من تسجيل العقود المرتبة لها أو من تاريخ العمل بالقانون رقم 114  
لسنة 1946 .  
الحكم كاملاً**

## جلسة 16 من مارس سنة 1971

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عبد السلام بلبع رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: بطرس زغلول، وأحمد حسن هيكل، وعباس حلمي عبد الجواد، وإبراهيم علام.

(48)

### الظعن رقم 301 لسنة 36 القضائية

تأمينات عينية. "امتياز البائع" شهر عقاري. "شهر حق الامتياز". بيع. قانون.

وجوب شهر حقوق الامتياز العقارية بقيدها في خلال عشر سنوات من تسجيل العقود المرتبة لها أو من تاريخ العمل بالقانون رقم 114 لسنة 1946 في أول يناير سنة 1947 أي المدتين أطول. عدم الشهر يترتب عليه عدم نفاذها بالنسبة للغير. إلغاء ما كانت تقضي به المادة 601 سابعاً من القانون المدني القديم من اعتبار ثمن العقار ممتازاً إذا حصل تسجيل البيع على الوجه الصحيح.

أوجبت المادة 58 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري على أصحاب حقوق الامتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم في خلال عشر سنوات من تسجيل العقود المرتبة لها أو من تاريخ العمل بذلك القانون في أول يناير سنة 1947 أي المدتين أطول، وقضت بعدم نفاذ هذه الحقوق بالنسبة للغير بعد انقضاء المدة المذكورة ما لم يتم قيد هذه الحقوق. وإذا كانت المادة 60 من القانون المشار إليه تقضي بإلغاء كل نص يخالف أحكام ذلك القانون، مما مفاده إلغاء نص الفقرة الأخيرة من المادة 601 سابعاً من القانون المدني القديم التي تقضي باعتبار ثمن العقار ممتازاً إذا حصل تسجيل البيع على الوجه الصحيح، وذلك على أساس أن ما جاء بالمادة 58 من القانون رقم 114 لسنة 1946 يخالفها، وهو ما أبدته المذكرة الإيضاحية لذلك القانون. وكان يبين مما أورده الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه في بيان واقعة الدعوى أن المطعون عليه الأول لم يقيد حق الامتياز الثابت بموجب عقد البيع الصادر منه للبائع لمورث الطاعنين والمسجل في 30 من إبريل سنة 1931، لا في الميعاد المنصوص عليه في المادة 58 من القانون رقم 114 لسنة 1946 ولا خلال المهلة التي تنتهي في آخر ديسمبر سنة 1948، والتي امتد إليها الميعاد المذكور بموجب القانون رقم 157 لسنة 1947، مما مؤداه عدم نفاذ هذا الحق في مواجهة الطاعنين لأنهم من الغير بالنسبة له، إذ لم يكونوا هم ولا مورثهم الذين قرروا هذا الحق، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى من بعد برفض الدعوى تأسيساً منه على قيام حق الامتياز الثابت بعقد البيع المسجل في سنة 1931 رغم عدم قيده طبقاً لما توجبه المادة 58 من القانون رقم 114 لسنة 1946 على النحو الذي سلف بيانه، فإنه يكون قد خالف القانون.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين وآخرين أقاموا الدعوى رقم 149 لسنة 1961 مدني كلي الفيوم ضد المطعون عليهم، وقالوا بياناً لها إنه بموجب عقد محرر في 21 ديسمبر سنة 1943 تم تسجيله في 3 يناير سنة 1944 اشترى مورثهم المرحوم أمين جرجس غبريال من المرحوم عبد اللطيف عبد الواحد مورث المطعون عليهم من الثانية إلى الأخيرة أرضاً زراعية مساحتها 7 س و 4 ط و 34 ف مبينة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى، واقترن شراء مورثهم المذكور لهذه الأرض بوضع يده عليها وهم من بعده بوصفهم مالكين، وإذ اتخذ المطعون عليه الأول إجراءات التنفيذ العقاري ضدهم على هذه الأرض في الدعوى رقم 8 لسنة 1959 ببيع كلي الفيوم بحجة أنه يحتفظ بحق الامتياز عليها بموجب عقد البيع الصادر منه للمرحوم عبد اللطيف عبد الواحد والمسجل في 30 من إبريل سنة 1931 مع أن هذا الحق أصبح غير نافذ بالنسبة إليهم لعدم قيده في الميعاد القانوني، فقد أقاموا دعواهم بطلب تثبيت ملكيتهم للأرض المشار إليها وببطلان إجراءات التنفيذ العقاري سالف الذكر. وبتاريخ 30 يناير سنة 1965 قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى. استأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة استئناف بني سويف (مأمورية الفيوم) بالاستئناف رقم 90 لسنة 3 ق، وبتاريخ 13 من إبريل سنة 1966 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه وفي الجلسة المحددة لنظر الطعن تمسكت النيابة بهذا الرأي.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، وفي بيان ذلك يقولون إن قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 استحدث نظاماً لقيده حق الامتياز لحفظه وتحديد مرتبته، وقضى باعتبار هذا الحق غير نافذ بالنسبة للغير إذا لم يتم قيده في الميعاد الذي حدده ذلك القانون، وإذ لم يقيد المطعون عليه الأول حق الامتياز الذي تقرر له على أرض النزاع بمقتضى عقد البيع الصادر منه للمرحوم عبد اللطيف عبد الواحد والمسجل في 30 من إبريل سنة 1931 فقد زال بعدم قيده، غير أن الحكم المطعون فيه قضى رغم ذلك برفض الدعوى استناداً إلى إن ذلك العقد قد صدر في ظل المادة 7/601 من القانون المدني القديم التي تقضي بأن حق امتياز البائع يبقى على العين المبيعة ما دامت محتفظة بذاتيتها وأنه يكفي لحفظه تسجيل عقد البيع. وإذ كانت المادة 7/601 سالف الذكر من ضمن المواد التي ألغيت من ذلك القانون بمقتضى المادة 60 من قانون الشهر العقاري السالف البيان فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر يكون معيباً بمخالفة القانون.

وحيث إن هذا النعي صحيح، ذلك أنه لما كانت المادة 58 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري قد أوجبت على أصحاب حقوق الامتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم في خلال عشر سنوات من تسجيل العقود المترتبة لها أو من تاريخ العمل بذلك القانون في أول يناير سنة 1947 أي المدتين أطول، وقضت بعدم نفاذ هذه الحقوق بالنسبة للغير بعد انقضاء المدة المذكورة ما لم يتم قيد هذه الحقوق، وكانت المادة 60 من القانون المشار إليه تقضي بإلغاء كل نص يخالف أحكام ذلك القانون، مما

مفاده إلغاء نص الفقرة الأخيرة م المادة 601 سابعاً من القانون المدني القديم التي تقضي باعتبار ثمن العقار ممتازاً إذا حصل تسجيل البيع على الوجه الصحيح، وذلك على أساس أن ما جاء بالمادة 58 من القانون رقم 114 لسنة 1946 يخالفها وهو ما أبدته المذكرة الإيضاحية لذلك القانون، وإذ يبين مما أورده الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه في بيان واقعة الدعوى أن المطعون عليه الأول لم يقيد حق الامتياز الثابت بموجب عقد البيع الصادر منه للمرحوم عبد اللطيف عبد اللطيف عبد الواحد والمسجل في 30 من إبريل سنة 1931 لا في الميعاد المنصوص عليه في المادة 58 من القانون رقم 114 لسنة 1946، ولا خلال المهلة التي تنتهي في آخر ديسمبر سنة 1948 والتي امتد إليها الميعاد المذكور بموجب القانون رقم 157 لسنة 1947، بما مؤداه عدم نفاذ هذا الحق في مواجهة الطاعنين لأنهم من الغير بالنسبة له، إذ لم يكونوا هم ولا مورثهم الذين قرروا هذا الحق. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن الحق المشار إليه لا يزال قائماً بحجة أنه يكفي لحفظه أنه أثبت في عقد البيع المسجل في سنة 1931 في ظل المادة 601/7 من القانون المدني القديم المشار إليها، وذلك رغم إلغاء الفقرة الأخيرة من المادة 601 سابعاً بمقتضى المادة 60 من القانون رقم 114 لسنة 1946 على النحو الذي سلف بيانه. لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يلتزم هذا النظر وقضى برفض الدعوى تأسيساً منه على قيام حق الامتياز الثابت بعقد البيع المسجل في سنة 1931 رغم عدم قيده طبقاً لما توجبه المادة 58 من القانون رقم 114 لسنة 1946 على النحو الذي سلف بيانه، فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

## **العقد الرسمي في معنى المادة 457 من قانون المرافعات السابق. صلاحيته للتنفيذ به جبراً دون حاجة للالتجاء إلى القضاء. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 22 - ص 52

جلسة 19 من يناير سنة 1971

برئاسة السيد المستشار/ الدكتور عبد السلام بلبع رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: بطرس زغلول، وأحمد حسن هيكل، وعباس حلمي عبد الجواد، ومحمد أسعد محمود.

(11)

الطعن رقم 257 لسنة 36 القضائية

(أ) تنفيذ "السند التنفيذي". العقد الرسمي". شهر عقاري.  
العقد الرسمي في معنى المادة 457 من قانون المرافعات السابق. صلاحيته للتنفيذ به جبراً دون حاجة للالتجاء إلى القضاء.  
(ب) تنفيذ "السند التنفيذي". بنوك. "عقد فتح الاعتماد".

الأصل في التنفيذ الجبري أن يكون بموجب سند تنفيذي دال بذاته على أن الحق المراد اقتضاؤه محقق الوجود ومعين المقدار وخال الأداء. الاستثناء. التنفيذ بعقد فتح الاعتماد الرسمي ولو لم يتضمن الإقرار بقبض شيء. وجوب إعلان مستخرج بحساب المدين مع عقد فتح الاعتماد عند الشروع في التنفيذ في هذه الحالة.

(ج) عقد "تكييف العقد". محكمة الموضوع. "سلطتها في تكييف العقد" تأمينات عينية "رهن عقاري" تنفيذ. بنوك "عقد فتح الاعتماد".

العبرة في تكييف العقد هي بحقيقة الواقع وما عناه العاقدان. ما ورد في عنوان العقد من أوصاف مخالفة. لا أثر له. خلوص الحكم إلى أن العقد سند التنفيذ هو عقد فتح اعتماد مضمون برهن عقاري. أثره. جواز التنفيذ بمقتضاه على الوجه المبين بالمادة 460/2 من قانون المرافعات السابق. عدم التفرقة في هذا الشأن بين الرهن وبين الدين المكفول به.

(د) تنفيذ. "إعلان السند التنفيذي" تقادم. "قطع التقادم" "التنبيه". بنوك.

إعلان مضمون عقد فتح الاعتماد الرسمي مع مستخرج بحساب المدين. تضمين الإعلان التكاليف بالوفاء. قاطع للتقادم.

(هـ) شركات. "شركات التضامن". تنفيذ. "السند التنفيذي". "العقد الرسمي" تأمينات عينية. كفالة.

مسئولية الشريك المتضامن في أمواله الخاصة عن كافة ديون الشركة بالتضامن مع بقية الشركاء. كفالته للشركة بموجب عقد فتح اعتماد رسمي مضمون برهن عقاري. جمعه في هذه الحالة بين صفة المدين باعتباره شريكاً متضامناً وبين صفة الكفيل المتضامن باعتباره رهنياً.

(و) تنفيذ. "إعلان السند التنفيذي".

هدف المشرع من سبق إعلان السند التنفيذي إلى المدين. إعلامه بوجوده وإخطاره بما هو ملزم بأدائه. وتخويله إمكان مراقبة استيفائه لشروط التنفيذ. وجوب أن تكون منازعة المدين ذلك جدياً. (ز) دعوى. "طلب تقديم المستندات". نقض "أسباب الطعن".

عدم تقديم الطاعن ما يدل على تمسكه أمام محكمة الموضوع بطلبه تمسكاً جازماً. نعيه على الحكم في هذا الخصوص بمخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع عار. عن الدليل.

1 - المقصود بالعقود الرسمية المشار إليها في المادة 457 من قانون المرافعات السابق، الأعمال القانونية التي تتم أمام مكاتب التوثيق للشهر العقاري، والمتضمنة التزاماً بشيء يمكن اقتضاؤه جبراً، مما يجعل لها بهذه المثابة قوة تنفيذية تجيز لصاحب الحق الثابت فيها أن ينفذ بها دون حاجة للالتجاء إلى القضاء.

2 - مؤدى نص المادتين 459، 460 من قانون المرافعات السابق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة [1] - أنه وإن كان يجب أن يكون الحق الموضوعي المراد اقتضاؤه بالتنفيذ الجبري محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء، وأن يكون السند التنفيذي دالاً على توافر هذه الشرائط فيه إلا أن الشارع تقديره منه للاعتبارات العملية المتصلة بتشجيع الائتمان أجاز استثناء من الأصل، التنفيذ بعقود فتح الاعتماد الرسمية ولو لم تتضمن الإقرار بقبض شيء، وأوجب في ذات الوقت ضماناً لمصلحة المدين

الحاصل التنفيذ ضده أن يعلن عند الشروع في التنفيذ مع عقد فتح الاعتماد مستخرج بحساب المدين من واقع دفاتر الدائن التجارية.

3 - العبرة في تكييف العقد هي بحقيقة الواقع وبالنية المشتركة التي اتجهت إليها إرادة العاقدين. وإذا كان مؤدى ما حصله الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه أن العقد الرسمي سند التنفيذ هو عقد فتح اعتماد مضمون برهن عقاري، فإنه يجوز التنفيذ بمقتضاه على الوجه المبين بالمادة 460/2 من قانون المرافعات السابق، ومن شأن هذا العقد عدم التفرقة بين الرهن في حد ذاته وبين الدين المكفول به، ولا يغير من ذلك أن العقد معنون بأنه كفالة عقارية، أو أن الشركة المرتهنة لم تتعهد صراحة بالإقراض أو التوريد، واحتفظت بحقها في الامتناع عن ذلك وقتما تشاء، ما دام أن العقد قاطع الدلالة في أن هناك عمليات انتماء صادفت محلها فعلاً عند التعاقد، ومن حق الشركة المرتهنة أن تتدبر موقفها المالي مستقبلاً.

4 - متى كان الثابت أن الشركة المطعون عليها - والمرتهنة بموجب عقد فتح اعتماد رسمي مضمون برهن عقاري - قد أعلنت إلى الطاعن - الكفيل المتضامن والراهن - قبل البدء في التنفيذ مضمون عقد فتح الاعتماد المذكور، ومستخرجاً من حساب المدين من واقع دفاترها التجارية وكلفته فيه الوفاء بالمبلغ المطلوب قبل اكتمال التقادم الخمسي، فإن ذلك كاف للقول بانقطاع التقادم، اعتباراً بأن ذلك التكاليف بالوفاء ينصب على المديونية بالذات ويتضمن المطالبة بالمبالغ المتأخرة في معنى المادة 460 من قانون المرافعات السابق.

5 - إذا كان الطاعن باعتباره شريكاً في شركة التضامن يسأل في أمواله الخاصة عن كافة ديونها بالتضامن مع بقية الشركاء عملاً بالمادة 22 من قانون التجارة، فإنه بموجب عقد فتح الاعتماد الرسمي المضمون برهن عقاري - والمبرم بين الشركة المطعون عليها باعتبارها مرتهنة وبين الطاعن بصفته الشخصية باعتباره كفيلاً متضامناً وراهناً، وبين شركة التضامن - سلفة الذكر - والمنفذ بمقتضاه إنما يجمع بين صفة المدين باعتباره شريكاً متضامناً في شركة التضامن الممثلة في العقد، وبين صفة الكفيل المتضامن باعتباره راهناً حتى ولو كان الدين محل التنفيذ ثابتاً في ذمة شركة التضامن وحدها.

6 - إنه وإن كانت المحكمة التي استهدفها المشرع من سبق إعلان السند التنفيذي إلى المدين تطبيقاً للفقرة الأولى من المادة 460 من قانون المرافعات السابق هي إعلامه بوجوده، وإخطاره بما هو ملزم بأدائه على وجه اليقين، وتخويله إمكان مراقبة استيفاء السند المنفذ به لجميع الشروط الشكلية والموضوعية التي يكون بتوافرها صالحاً للتنفيذ بمقتضاه، إلا أن منازعة المدين التي يفقد الحق بسببها شرطي تحقق الوجود وتعيين المقدار وفق المادة 459 من قانون المرافعات السابق يتحتم أن تكون منازعة جدية تثير الشك في وجود الحق أو حقيقة قدره.

7 - إذا كان الطاعن لم يقدم أمام محكمة النقض ما يثبت تمسكه تمسكاً جازماً يقرع سمع محكمة الموضوع بوجوب تقديم السندات الإذنية - موضوع الدين المنفذ به - فإن النعي على الحكم بمخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع يكون على غير أساس.

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الشركة المطعون عليها الأولى اتخذت إجراءات التنفيذ الجبري على العقارات المملوكة للطاعن والمبينة الحدود والمعالم بتنبية نزع الملكية المعلن إليه في 10 من إبريل 1963 وفاءً لمبلغ 7028 جنيهاً، 438 مليوناً وما يستجد من المصروفات والفوائد حتى تمام السداد وذلك تنفيذاً لعقد رسمي موثق في 25 من فبراير 1953 برقم 2309 ومضمون برهن عقاري ومذيل بالصيغة التنفيذية ومعلن إلى الطاعن بتاريخ 23 من أكتوبر سنة 1958، وبعد أن أودعت قائمة شروط البيع بتاريخ 29 من سبتمبر 1963 في الدعوى رقم 20 لسنة 1963 بيوع كلي دمنهور، قرر الطاعن بالاعتراض عليها في 11 من نوفمبر 1963 وطلب للأسباب الواردة بالتقرير بطلان تنبيه نزع الملكية وما تلاه من إجراءات، وقيد اعتراضه برقم 507 لسنة 1963 بيوع أمام محكمة دمنهور الابتدائية، وفي 17 من مارس سنة 1965 قضت المحكمة برفض الاعتراضات. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 284 لسنة 21 ق الإسكندرية ومحكمة الاستئناف حكمت في 17 من مارس سنة 1966 بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وبالجلسة المحددة لنظره التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعي الطاعن بالسببين الأول والرابع منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقول إن حكم محكمة أول درجة المؤيد بالحكم المطعون فيه أجاز اتخاذ إجراءات التنفيذ العقاري بموجب العقد الرسمي المؤرخ 25 من مارس 1953 باعتباره من السندات التنفيذية المشار إليها بالمادة 457 من قانون المرافعات السابق، مع أن هذا العقد إنما أبرم - وطبقاً للعنوان المصدر به - لمجرد إثبات الكفالة العينية، ويستتبع ذلك أن يقتصر اعتباره سنداً رسمياً على ما يتعلق بالرهن الرسمي الذي تضمنه فحسب أما الدين المكفول بهذا الرهن فيلزم لإعمال أثر العقد الرسمي والتنفيذ بمقتضاه أن يخصص له سند تنفيذي مستقل، وإذ يجري التنفيذ بمقتضى عقد الرهن فقط فإنه لا يعتبر مؤسساً على سند تنفيذي، وقد ترتب على هذا الفهم الخاطئ من الحكم أن قضى برفض الدفع بالتقادم الخمسي وفق المادة 194 من قانون التجارة تأسيساً على أن التقادم قد انقطع بالتنبيه الموجه إلى الطاعن مكلفاً إياه بالسداد في 23 أكتوبر 1958 مع أن هذا الإنذار لا يعتبر تنبيهاً في معنى المادة 383 من القانون المدني بالنسبة للمديونية، ولا يعدو أن يكون إنذاراً عادياً غير قاطع للتقادم لأن السند الرسمي الذي جرى إعلانه هو عقد الكفالة العقارية أي الرهن وهو لا يعد سنداً رسمياً في شأن المديونية كما سلف البيان. ويضيف الطاعن أن محكمة أول درجة أجازت التنفيذ بموجب العقد المشار إليه استناداً إلى أنه عقد رسمي بفتح اعتماد أعلن إلى الطاعن وأرفق به مستخرج بحسابه المدين من واقع الدفاتر التجارية للشركة الدائنة عملاً بالمادة 460/2 من قانون المرافعات السابق، مع أن العقد المذكور لا يتضمن أي تعهد بالقرض أو بتوريد بضاعة لا إلى شركة التضامن - الطرف الثالث في العقد - ولا إلى الطاعن شخصياً مما ينفي عنه هذا الوصف، هذا إلى أنه بينما يقرر الحكم المطعون فيه أن الحكم الابتدائي صحيح فيما انتهى إليه إذ به يستطرد إلى أن عقد الرهن الرسمي قابل بذاته للتنفيذ به وبدون حاجة إلى

إسباغ وصف عقد آخر كفتح الاعتماد عليه دون أن يعلل ما ارتأه، مما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون وبالقصور في التسبيب.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه لما كان المقصود بالعقود الرسمية المشار إليها في المادة 457 من قانون المرافعات السابق، الأعمال القانونية التي تتم أمام مكاتب التوثيق للشهر العقاري والمتضمنة التزاماً بشيء يمكن اقتضاؤه جبراً مما يجعل لها بهذه المثابة قوة تنفيذية تجيز لصاحب الحق الثابت فيها أن ينفذ بها دون حاجة للالتجاء إلى القضاء، وكان مؤدى المادتين 459 و 460 من ذات قانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان يجب أن يكون الحق الموضوعي المراد اقتضاؤه بالتنفيذ الجبري محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء، وأن يكون السند التنفيذي دالاً على توافر هذه الشروط فيه، إلا أن الشارع تقديرأً منه للاعتبارات العملية المتصلة بتشجيع الائتمان أجاز استثناء من الأصل التنفيذ بعقود فتح الاعتماد الرسمية ولو لم تتضمن الإقرار بقبض شيء، وأوجب في ذات الوقت ضماناً لمصلحة المدين الحاصل التنفيذ ضده أن يعلن عند الشروع في التنفيذ مع عقد فتح الاعتماد مستخرج بحساب المدين من واقع دفاتر الدائن التجارية، وكان البين مما حصله الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه أن العقد سند التنفيذ محرر بمعرفة الموظف المختص بضبطه في مكتب توثيق القاهرة تحت رقم 2309 لسنة 1953 ومذيل بالصيغة التنفيذية، وأنه مبرم بين الشركة المطعون عليها الأولى باعتبارها مرتهنة وبين الطاعن بصفته الشخصية باعتباره كفيلاً متضامناً وراهنأً، وبين طرف ثالث هو شركة تضامن الطاعن الأول أحد الشركاء فيها، وأنه جاء بالعقد أنها تقبل الكفالة المقدمة من ذلك الأخير الذي رهن لصالح الشركة المطعون عليها الأولى الأعيان المملوكة له تأميناً وضماناً وكفالة لكافة المبالغ المستحقة أو التي تستحق للشركة المطعون عليها الأولى قبل شركة التضامن في حدود مبلغ خمسة آلاف من الجنيهات، وحددت هذه العمليات بأنها بيع بضائع الشركة المطعون عليها الأولى لشركة التضامن وقبول الشركة المرتهنة خصم الكميالات المحررة من الغير لصالح شركة التضامن وقبولها إقراض شركة التضامن مباشرة أو إقراض الغير لحسابها، وأن الشركة المطعون عليها الأولى تعهدت بموجب ذلك التعاقد أن تضع تحت تصرف شركة التضامن وسائل مختلفة للانتماء، منها القرض والخصم والبضاعة العاجلة والأجلة في حدود مبلغ معين وخلال فترة محددة على أن يكون المعول عليه هو رصيد الحساب فيما بينهما، وقد اقترن ذلك التعاقد برهن رسمي أنشأه الطاعن تأميناً للوفاء بما عسى أن يصل إليه ذلك الرصيد، فإن مؤدى ذلك أن يعد العقد فتح اعتماد مضمون برهن عقاري فيجوز التنفيذ بمقتضاه على الوجه المبين بالمادة 460/2 السالف ذكرها، وأن من شأن هذا العقد عدم التفرد بين الرهن في حد ذاته وبين الدين المكفول به، ولا يغير من ذلك أن العقد معنون بأنه كفالة عقارية، لأن العبرة هي حقيقة الواقع وبالنسبة المشتركة التي اتجهت إليها إرادة العاقدين، كما لا يغير منه أن الشركة المرتهنة لم تتعهد صراحة بالإقراض أو التوريد واحتفظت بحقها في الامتناع عن ذلك وقتما نشأ لأن العقد قاطع الدلالة في أن هناك عمليات ائتمان صادفت محلها فعلاً عند التعاقد، ومن حق الشركة المرتهنة أن تتدبر موقفها المالي مستقبلاً. لما كان ما تقدم وكان الثابت أن الشركة المطعون عليها الأولى قد أعلنت إلى الطاعن قبل البدء في التنفيذ مضمون العقد الرسمي - متضمناً مستخرجاً من حسابه المدين من واقع دفاترها التجارية وكلفته فيه الوفاء بالمبلغ المطلوب بتاريخ 23 من أكتوبر 1958 أي قبل اكتمال التقادم الخمسي، فإن ذلك كاف للقول بانقطاع التقادم اعتباراً بأن ذلك التكليف بالوفاء ينصب على المديونية بالذات ويتضمن المطالبة بالمبالغ المتأخرة في معنى المادة 460 من قانون المرافعات. لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أصاب صحيح القانون فيما انتهى إليه من رفض اعتراض الطاعن في هذا الخصوص وإن انطوى تزيدياً على تقرير قانوني خاطئ حين اعتبر عقد



الرهن الرسمي قابلاً للتنفيذ بذاته على الرغم من عدم تعيين مقدار الدين. ومن ثم فإن النعي على الحكم بما يثيره الطاعن بهذين السببين بالخطأ في تطبيق القانون وبالقصور في التسبب يكون على غير أساس. وحيث إن حاصل السبب الثاني مخالفة القانون، وفي بيان ذلك يقول الطاعن إن الحكم المطعون فيه اعتبره مديناً أصلياً استناداً إلى أن عقد الرهن الرسمي سند التنفيذ جاء به أن الرهن يضمن كافة المبالغ التي تمت أو تتم بين الشركة المطعون عليها الأولى وبين الراهن بصفته الشخصية مع أن التنفيذ إنما يجرى لدين تدعي الشركة المطعون عليها الأولى ثبوته في ذمة الطرف الثالث في العقد وهو شركة التضامن، وهو ما يجعل الطاعن مجرد كفيل وليس مديناً شخصياً الأمر الذي يعيب الحكم بمخالفة القانون. وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه لما كان الحكم المطعون فيه قد استظهر من العقد الرسمي موضوع التنفيذ أنه جاء بالبند الثاني منه أنه جميع التزامات الطاعن - الطرف الثاني في العقد - والتزامات شركة التضامن الطرف الثالث فيه - تعتبر كلاً لا يتجزأ وأنها قائمة على وجه التضامن بينهما وأن للشركة المطعون عليها الأولى مطالبة أحدهما أو كليهما، وأن البند الثامن من العقد أورد أن الرهن يكفل ويضمن كافة المبالغ المستحقة أو التي تستحق للشركة المطعون عليها الأولى من جراء العمليات التي تمت فعلاً أو سوف تتم بينها وبين الطاعن منفرداً أو بصفته الشخصية وبين أية منشأة تجارية أو شركة أخرى يكون للطاعن بأي صفة حصة فيها، وكان الطاعن باعتباره شريكاً في شركة التضامن المشار إليها يسأل في أمواله الخاصة عن كافة ديونها بالتضامن مع بقية الشركاء عملاً بالمادة 22 من قانون التجارة، فإنه بموجب العقد الرسمي المنفذ بمقتضاه إنما يجمع بين صفة المدين باعتباره شريكاً متضامناً في شركة التضامن الممثلة في العقد كطرف ثالث وبين صفة الكفيل باعتباره رهنياً حتى ولو كان الدين محل التنفيذ ثابتاً في ذمة شركة التضامن وحدها. لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع، وفي بيان ذلك يقول إن المادة 459 من قانون المرافعات السابق تشرط أن يكون التنفيذ اقتضاء لدين محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء، غير أن الدين الذي أجاز التنفيذ اقتضاء له يتمثل في عدة سندات إذنية حددت الشركة المطعون عليها الأولى مباشرة الإجراءات تواريخ تحريرها ومواعيد استحقاقها مع أن هذه البيانات من إنشائها ومع أن قيمة بعض هذه السندات قد حصلت من مديني شركة التضامن وهو ما سلمت به الشركة في إندارها المؤرخ 23 من أكتوبر 1958 مما يجعل شروط التنفيذ غير متوافرة ويعيب الحكم بالتالي بمخالفة القانون، هذا إلى أن الطاعن طالب بوجوب تقديم هذه السندات الإذنية حتى يتسنى للقضاء مراقبة ثبوت الدين وقيامه في ذمته إلا أن المحكمة لم تجبه إلى طلبه مما يعتبر إخلالاً بحق الدفاع. وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أنه وإن كانت المحكمة التي استهدفها المشرع من سبق إعلان السند التنفيذي إلى المدين تطبيقاً للفقرة الأولى من المادة 460 من قانون المرافعات السابق هي إعلامه بوجوده وإخطاره بما هو ملزم بأدائه على وجه اليقين وتخويله إمكان مراقبة استيفاء السند المنفذ به لجميع الشروط الشكلية والموضوعية التي يكون بتوافرها صالحاً للتنفيذ بمقتضاه، إلا أن منازعة المدين التي يفقد الحق بسببها شرطي تحقق الوجود وتعيين المقدار وفق المادة 459 من قانون المرافعات السابق يتحتم أن تكون منازعة جدية تثير الشك في وجود الحق أو حقيقة قدره. ولما كان الحكم المطعون فيه أورد وهو في معرض الرد على ما أثاره الطاعن في هذا الشأن قوله ".... إن هذه المنازعة غير جدية ذلك أن من الواضح في هذه الدعوى أن الشركة المستأنفة - المطعون عليها الأولى - قد كشفت عن دينها في ذمة المستأنف - الطاعن - بجلاء تام وقد أعلنته به ولم يستطع له دفعاً جدياً يمكن أن يلتفت إليه.... وقد برئ

الدين المنفذ به من أية شائبة تحجب عنه التعيين أو حلول ميقات أدائه... " وكان هذا الذي أورده الحكم له سنده فيما جاء بالبند الخامس من التعاقد من وجوب إبداء الاعتراضات على كشف الحساب التي ترسلها الشركة المطعون عليها الأولى خلال فترة معينة وإلا كان السكوت بمثابة موافقة عليها لا رجوع فيها، وهو من الحكم قول سائغ ويكفي لحمل قضائه في هذا الخصوص. وإذ لم يقدم الطاعن ما يثبت تمسكه تمسكاً جازماً يقرع سمع محكمة الموضوع بوجوب تقديم السندات الإذنية فإن النعي على الحكم بمخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع يكون على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

[1] نقض 1 / 2 / 66 مجموعة المكتب الفني السنة 17. ص 214.

**تعديل الطلبات بذلك دون تسجيل صحيفة التعديل بعد تسجيل عقد البيع الصادر من البائع الأصلي لمشتري آخر. المفاضلة في هذه الحالة لا تكون إلا بين الطلبات المعدلة وبين عقد المشتري الآخر المسجل وهو الأفضل. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثاني - السنة 21 - ص 1087

جلسة 25 من يونيه سنة 1970

برئاسة السيد المستشار / إبراهيم عمر هندي نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: السيد عبد المنعم الصراف، وسليم راشد أبو زيد، ومحمد سيد أحمد حماد، وعلي عبد الرحمن.

(174)

الطعن رقم 571 لسنة 35 القضائية

تسجيل. "المفاضلة بين المشتريين". شهر عقاري. بيع. "دعوى صحة التعاقد".

العبرة في المفاضلة بأسبقية التسجيل أن يكون المتصرف واحداً. رفع المشتري دعوى بطلب صحة ونفاذ عقده وتسجيل صحيفتها دون طلب صحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه. تعديل الطلبات بذلك دون تسجيل صحيفة التعديل بعد تسجيل عقد البيع الصادر من البائع الأصلي لمشتري آخر. المفاضلة في هذه الحالة لا تكون إلا بين الطلبات المعدلة وبين عقد المشتري الآخر المسجل وهو الأفضل.

كتاب قضاء النقض في شهر عقاري اعداد المجموعة الاستشارية القانونية البسيوني عبده ؛ عمرو البسيوني عبده  
المطبعة الكبرى- 15 شارع الحنفي -  
الإسكندرية- ميامي- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502

العبرة في المفاضلة بأسبقية التسجيل هي أن يكون المتصرف واحداً. فإذا كان الثابت في الأوراق أن المطعون عليه الأول اشترى قطعة الأرض محل النزاع بعقد غير مسجل من شخص كان قد اشتراها بدوره من آخرين بعقد غير مسجل، ثم أقام المطعون عليه الأول الدعوى بصحة ونفاذ البيع الصادر له من بائعه وسجل صحيفتها دون أن يطلب الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه من البائعين الأصليين، فلما تبين له أن البائعين قد باعوا جزءاً من هذه الأرض، عدل طلباته بأن أضاف إليها طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لبائعه دون أن يسجل صحيفة التعديل، بينما سجل الطاعنان - المشتريان الآخران - عقد البيع الصادر لهما من البائعين الأصليين، ومن ثم فإنه لا يجوز تطبيق مبدأ الأسبقية في التسجيل بين صحيفة دعوى المطعون عليه الأول وعقد الطاعنين لاختلاف المتصرف في البيعين، وإنما تكون المفاضلة بين طلبات المطعون عليه الأول المعدلة التي طلب فيها الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه، وبين عقد الطاعنين لاتحاد المتصرف في هذه الحالة وهما البائعان الأصليان، وإذ لم يسجل المطعون عليه الأول صحيفة التعديل في حين أن الطاعنين قد سجلا عقدهما فإنهما يفضلان عليه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن فتحي محمد عبد المجيد أقام الدعوى رقم 125 سنة 1959 مدني كلي الجيزة ضد ورثة محمد علي محمود هلالى يطلب فيها الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع العرفي المؤرخ 22 / 3 / 1957 وإلزام المدعى عليهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة. وقال شرحاً لدعواه إنه اشترى قطعة أرض فضاء مساحتها 600 متر مربع تقريباً من المرحوم محمد علي محمود هلالى مقابل ثمن قدره 360 ج وأن البائع له سبق أن اشترى العين المذكورة من رمضان حسانين علي ومحمد ندا ومن المرحومة فاطمة حسانين علي، ونظراً لوفاء البائع قبل إتمام إجراءات التسجيل فقد أقام الدعوى بطلباته المذكورة، ثم أدخل كلاً من إسماعيل مبروك هيبية وسبيلة مبروك هيبية ورمضان حسانين علي والمرحومة فاطمة حسانين علي خصوماً في الدعوى قائلاً إنه تبين له أن الأولين اشترى من الأخيرين 1 ط و 13 و 7 / 6 س من ضمن العقار موضوع الدعوى بعقد مسجل في 1 / 10 / 1959 وطلب الحكم له بصحة ونفاذ عقدي البيع المؤرخين 5 / 11 / 1954 و 22 / 3 / 1957 الصادر أولهما من رمضان حسانين ومحمد ندا والمرحومة فاطمة حسانين إلى المرحوم محمد علي محمود هلالى، والصادر ثانيهما إليه من الأخير متضمناً بيع الأرض موضوع النزاع مع تسليمها وإلزام المدعى عليهم بالمصروفات، وفي 17 / 1 / 1962 حكمت المحكمة حضورياً (أولاً) بصحة ونفاذ عقد البيع العرفي المؤرخ 22 / 3 / 1957 الصادر من المرحوم محمد علي محمود هلالى مورث المدعى عليهم عزيزة محمد سماحة عن نفسها وبصفتها ومحمود حلمي هلالى وأحمد حمدي هلالى والمتضمن بيعه للمدعى قطعة الأرض المبينة بصحيفة الدعوى لقاء ثمن قدره 360 ج. (ثانياً) بصحة ونفاذ عقد البيع العرفي المؤرخ 5 / 11 / 1954 الصادر من رمضان فاطمة حسانين علي نجم ومحمد ندا نجم المتضمن بيعهم للمرحوم محمد علي محمود هلالى الأرض المبينة بالصحيفة. (ثالثاً) إلزام المدعى عليهم

عدا علي محمد نور حسين بالمصروفات وبالتسليم، وأسست المحكمة قضاءها على أنه تبين أن رمضان وفاطمة حسانين علي نجم قد تصرفا مرتين المرة الأولى ببيع 3 ط و 4 س للمرحوم محمد علي محمود هلالى وهو البائع للمدعي وذلك بالعقد المؤرخ 5 / 11 / 1954 ثم تصرفا بالبيع مرة ثانية في جزء من ذلك القدر بأن باعا 1 ط و 13 و 7 / 6 س إلى إسماعيل وسبيلة مبروك هيبية بموجب عقد مسجل في 1 / 10 / 1959، وأنه إذ سجل المدعي صحيفة دعواه في تاريخ سابق هو 26 / 3 / 1959 فإنه لا يحاج بالعقد الصادر للمذكورين، إسماعيل وسبيلة مبروك هيبية، استأنف الطاعنان هذا الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة طالبين إلغاءه والحكم برفض الدعوى وقيد استئنافهما برقم 715 سنة 79 ق. وفي 26 / 6 / 1965 حكمت المحكمة برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض للأسباب المبينة بتقرير الطعن، وبالجلسة المحددة لنظره صمم الطاعنان على طلب نقض الحكم، وطلب المطعون عليه الأول رفض الطعن ولم يحضر باقي المطعون عليهم ولم يبدوا دفاعاً. وصممت النيابة على ما أبدته بمذكرتها وطلبت نقض الحكم.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان بالسبب الأول أن الحكم المطعون فيه خالف القانون وأخطأ فهم الواقع في الدعوى وخالف الثابت في أوراقها، وفي بيان ذلك يقول الطاعنان إن الحكم أقام قضاءه على أساس أسبقية التسجيل، وقرر في هذا الخصوص أن المطعون عليه الثاني والمرحومة فاطمة حسانين علي نجم قد تصرفا مرتين في عقار واحد المرة الأولى للمرحوم محمد علي محمود هلالى البائع للمطعون عليه الأول، والمرة الثانية للطاعنين، وإذ سجل المطعون عليه الأول صحيفة دعواه في 26 / 3 / 1959 قبل أن يسجل الطاعنان عقدهما في أول أكتوبر سنة 1959 فإن عقده يفضل على عقدهما، لأن العبرة في هذه الحالة هي بأسبقية التسجيل. هذا في حين أن الصحيفة التي سجلها المطعون عليه الأول هي عريضة الدعوى الأصلية المعلنه في 2، 7 فبراير سنة 1959 وكانت طلباته فيها قاصرة على صحة ونفاذ عقده، ولم يختصم في دعواه من بادئ الأمر المطعون عليه الثاني والمرحومة فاطمة البائعين للبائع له بموجب العقد المؤرخ 5 / 11 / 1954، وإنما اختصمهما بعد ذلك بإعلان تاريخه 30 / 1 / 1960. كما لم يطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد الصادر منهما للبائع له إلا عندما عدل طلباته في 31 مايو سنة 1960، وهو ما يجعل قول الحكم بأن المطعون عليه الأول أسبق تسجيلاً بالنسبة لعقد الطاعنين الصادر لهما من البائعين الأصليين مخالفاً للواقع، إذ لم يسجل المطعون عليه الأول صحيفة تعديل طلباته، وأنه حتى لو كان قد سجلها بعد تمام إعلانها فلم تكن لتمس حقهما، لأن عقدهما سجل في 1 / 10 / 1959 قبل تمام إعلان صحيفة التعديل المذكورة في 31 / 5 / 1960.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن العبرة في المفاضلة بأسبقية التسجيل هي أن يكون المتصرف واحداً، وإن فمتى كان الثابت في الأوراق أن المطعون عليه الأول اشترى قطعة الأرض محل النزاع بعقد غير مسجل من محمد علي محمود هلالى الذي كان قد اشتراها بدوره من آخرين بعقد غير مسجل، ثم أقام المطعون عليه الأول الدعوى بطلب صحة ونفاذ البيع الصادر له من بائعه وسجل صحيفة بتاريخ 26 / 3 / 1959 دون أن يطلب الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه من البائعين الأصليين، فلما تبين له أن هذين البائعين قد باعا جزءاً من هذه الأرض إلى الطاعنين، عدل طلباته في 31 من شهر مايو سنة 1960 بأن أضاف إليها طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لبائعه دون أن يسجل صحيفة التعديل بينما سجل الطاعنان في أول أكتوبر سنة 1959 عقد البيع الصادر لهما من البائعين الأصليين، ومن ثم فإنه لا يجوز تطبيق مبدأ الأسبقية في التسجيل بين صحيفة دعوى المطعون عليه الأول وعقد الطاعنين، لاختلاف المتصرف في البيعين، وإنما تكون المفاضلة بين طلبات المطعون عليه الأول المعدلة والتي طلب فيها

الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه، وبين عقد الطاعنين لاتحاد المتصرف في هذه الحالة وهما البائعان الأصليان. وإذ كان المطعون عليه الأول لم يسجل صحيفة التعديل في حين أن الطاعنين قد سجلا عقدهما فإنهما يفضلان عليه. إذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتد بأسبقية تسجيل صحيفة دعوى المطعون عليه الأول التي لم يكن قد طلب فيها الحكم بإثبات التعاقد الصادر لبائعه، وفضلها على عقد الطاعنين، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

## قيام مصلحة الشهر العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني يتم في حدود البيانات المقدمة من أصحاب الشأن والأوراق المؤيدة لها. إجراء الشهر بعد التحقق من صحة هذه البيانات لا مسئولية. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثاني - السنة 21 - ص 929

جلسة 28 من مايو سنة 1970

برئاسة السيد المستشار/ إبراهيم عمر هندي نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: الدكتور محمد حافظ هريدي، والسيد عبد المنعم الصراف، وسليم راشد أبو زيد، ومحمد سيد أحمد حماد.

(148)

الطعن رقم 541 لسنة 35 القضائية

تسجيل. "طبيعة نظام التسجيل". مسئولية. "المسئولية التقصيرية". شهر عقاري. ملكية.

التسجيل نظام شخصي يجرى وفقاً للأسماء لا يحسب العقارات. لا يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة. قيام مصلحة الشهر العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني يتم في حدود البيانات المقدمة من أصحاب الشأن والأوراق المؤيدة لها. إجراء الشهر بعد التحقق من صحة هذه البيانات. لا مسئولية. التسجيل طبقاً لأحكام القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري هو نظام شخصي يجرى وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات وليست له حجية كاملة في ذاته، فهو لا يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة بل تتم إجراءاته بناء على طلب أصحاب الشأن أو من يقوم مقامهم على ضوء البيانات التي أوجبت المادة 22 من القانون اشتغال طلبات الشهر عليها ومنها البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضي تغييراً في دفاتره والبيانات المتعلقة بأصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف واسم المالك السابق أو صاحب الحق العيني وطريق انتقال الملكية أو الحق العيني فيه، ورقم وتاريخ شهر عقد التمليك إن كان قد شهر والأوراق المؤيدة للبيانات المذكورة، فإذا ما قامت مصلحة الشهر العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني في حدود هذه البيانات والأوراق المؤيدة لها وانتهت بعد التحقق من صحتها

إلى إجراء شهر المحرر فإنها تكون قد أدت واجبها طبقاً للقانون، ولو لم يترتب على هذا التسجيل انتقال الحق إلى طالب الشهر لعيب في سند ملكيته أو لكون المتصرف غير مالك للحق المتصرف فيه طالما أن الأوراق والمستندات المقدمة لا تنبئ عن العيب اللاصق بسند التمليك أو تشير إلى وقوع تصرف سابق على ذات الحق محل الشهر.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الحاج عبد الله عبد الخالق أقام الدعوى رقم 6918 لسنة 1963 كلى القاهرة ضد كل من وزير العدل ورئيس مأمورية الخليفة للشهر العقاري بصفتيهما والسيد/ كمال أبو العلا طالباً الحكم بإلزامهم متضامنين بأن يدفعوا له مبلغ 550 ج والفوائد بواقع 4% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية الحاصلة في 3/ 12/ 1963 وقال شرحاً للدعوى إنه اشترى من المدعى عليه الثالث حصة قدرها 3 ط من 24 ط شائعة في كامل أرض وبناء المنزل المبين بالصحيفة لقاء الثمن المسمى بالعقد الذي تم شهره بتاريخ 13/ 8/ 1962 بمأمورية شهر الخليفة، واتضح له بعدئذ أن هذه المأمورية سبق أن أشهرت بتاريخ 6/ 11/ 1955 تصرفاً صادراً من نفس البائع ببيع الحصة ذاتها لآخرين، ولما كان البائع قد أخطأ بالتصرف فيما لا يملك كما أخطأ مأمور الشهر العقاري بإقدامه على تسجيل التصرف الصادر له بالرغم من تسجيل تصرف سابق من نفس البائع عن ذات الحصة المباعة لمشتريين آخرين، وأن وزارة العدل مسؤولة قانوناً عن خطأ تابعها فقد أقام هذه الدعوى بطلباته السابقة، وطلب المدعى عليهما الأولان رفض الدعوى تأسيساً على أن الضرر الذي لحق المدعي بفرض وقوعه قد نشأ عن خطأ البائع الذي باعه ما لا يملك وعن خطأ المدعي نفسه لعدم تحققه من ملكية البائع للحصة المباعة قبل إقدامه على الشراء. وبتاريخ 6/ 6/ 1962 حكمت المحكمة بإلزام المدعي عليهم متضامنين بأن يدفعوا للمدعي مبلغ 330 ج والفوائد بواقع 4% سنوياً من تاريخ صدور الحكم. واستأنفت الوزارة (مصلحة الشهر العقاري) هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة طالبة إلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى، وقيد هذا الاستئناف برقم 1449 لسنة 81 ق كما استأنفه المدعي طالباً الحكم له بباقي طلباته وقيد استئنافه برقم 1496 لسنة 81 ق وفي 12/ 6/ 1965 حكمت المحكمة برفض الاستئنافين وبتأييد الحكم المستأنف للأسباب التي بني عليها. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض للسببين الواردين بالتقرير وقدمت النيابة العامة مذكرة برأيها وطلبت قبول الطعن.

وحيث إن مما ينهه الطاعنان في سببي الطعن أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بمسئولية مصلحة الشهر العقاري عن تسجيل العقد الصادر ببيع ملك الغير وتعويض المشتري عن الضرر الذي أصابه، على أن هذا الضرر كان نتيجة لخطأ المأمورية المختصة في بحث أصل الملكية وتسلسلها للوصول إلى حقيقة ملكية المتصرف، وهذا من الحكم مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه، ذلك أن نظام الشهر العقاري الصادر بشأنه القانون رقم 114 لسنة 1946 الذي يحكم واقعة النزاع هو نظام شخصي يجرى بحسب أسماء المالكين لا بحسب العقارات، وتتم إجراءاته بناء على طلب ذوي الشأن ووفقاً لما يقدمونه من المستندات

الدالة على التمليك طبقاً لما أشارت إليه المادة 22 من القانون، ومن ثم فلا تسأل مصلحة الشهر العقاري عن حجية المحررات التي يتم شهرها وفقاً لأحكامه. ولما كان التسجيل لا أثر له على صحة العقود أو بطلانها وكان بيع ملك الغير قابلاً للإبطال بناء على طلب المشتري سجل العقد أو لم يسجل، فإن التسجيل في هذه الحالة لا يكون له أثر على العيب الذي يلحق المتصرف منذ نشوئه، وإذا كان الثابت في الدعوى أن المطعون عليه الأول قد اشترى الحصة المبيعة من المطعون عليه الثاني بالثمن الوارد بالعقد قبل أن يتقدم بطلب الشهر، فإن الخطأ في ضبط ملكية المتصرف لا يكون هو السبب في الضرر الذي يصيب المشتري في هذه الحالة، هذا فضلاً عن أن الطاعنين قد تمسكا لدى محكمة الاستئناف بعدم وقوع خطأ في مصلحة الشهر العقاري في بحث البيانات التي اعتمدت عليها في تقدير صلاحية المحرر للشهر استناداً إلى أن البيانات والمستندات التي قدمها المطعون عليهما قد خلت من الإشارة إلى سبق التصرف في الحصة المبيعة وإقرارهما في العقد بخلو العقار المبيع من الحقوق العينية وبصحة البيانات المقدمة منهم وبأن التسجيل قد تم بإرشادهما وتحت مسؤوليتهما. وقد التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع الجوهري فلم يعن بمناقشته أو الرد عليه فجاء مخالفاً للقانون ومشوباً بالقصور.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن التسجيل - طبقاً لأحكام القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري - هو نظام شخصي يجري وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات وليست له حجية كاملة في ذاته، فهو لا يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة بل تتم إجراءاته بناء على طلب أصحاب الشأن أو من يقوم مقامهم على ضوء البيانات التي أوجبت المادة 22 من القانون اشتمال طلبات الشهر عليها، ومنها البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضي تغييراً في دفاتره والبيانات المتعلقة بأصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف واسم المالك السابق أو صاحب الحق العيني وطريق انتقال الملكية أو الحق العيني فيه ورقم وتاريخ شهر عقد التمليك إن كان قد شهر والأوراق المؤيدة للبيانات المذكورة، فإذا ما قامت مصلحة الشهر العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني في حدود هذه البيانات والأوراق المؤيدة لها، وانتهت بعد التحقق من صحتها إلى إجراء شهر المحرر، فإنها تكون قد أدت واجبها طبقاً للقانون ولو لم يترتب على هذا التسجيل انتقال الحق إلى طالب الشهر لعيب في سند ملكيته أو لكون المتصرف غير مالك للحق المتصرف فيه طالما أن الأوراق والمستندات المقدمة لا تنبئ عن العيب اللاصق بسند التمليك أو تشير إلى وقوع تصرف سابق على ذات الحق محل الشهر، إذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى في قضائه على أنه يتعين على مصلحة الشهر العقاري أن تنتهي في بحثها إلى التوصل لملكية المتصرف على وجه اليقين بحيث إذا قامت بشهر العقد ولم يترتب عليه انتقال الملكية لطالب الشهر لسبق التصرف في العقار لشخص آخر سجل عقده كانت مرتكبة لخطأ يستوجب مسؤوليتها حتى ولو كانت قد تحققت من صحة البيانات والأوراق التي أوجب للقانون تقديمها مع طلب الشهر ولم تجد فيها ما يشير إلى التصرف السابق، وكان الحكم قد تحجب بهذا الخطأ عن بحث ما إذا كانت المصلحة قد تحققت من أن البيانات والأوراق التي قدمها طالب الشهر تتفق مع ما أوجبه المادة 22 من القانون وما إذا كان من شأن هذه البيانات والأوراق أن تكشف أو لا تكشف عن التصرف السابق في العقار فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وشابه القصور بما يستوجب نقضه.

# الامتياز المقرر في المادة 1148 من القانون المدني للمقاولين على المنشآت التي عهد إليهم في تشييدها نظير المبالغ المستحقة لهم لا يسري على الغير إلا إذا أشر به بالقيء. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثاني - السنة 20 - ص 1002

جلسة 19 من يونيه سنة 1969

برئاسة السيد المستشار / محمود توفيق إسماعيل نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين:  
الدكتور محمد حافظ هريدي، والسيد عبد المنعم الصراف، وسليم راشد أبو زيد، ومحمد سيد أحمد حماد.

(158)

الطعن رقم 283 لسنة 35 القضائية

(أ، ب) حكم. "بيانات الحكم". بطلان. "البطلان في الأحكام". شركات.

(أ) البيانات الواجب تضمينها الحكم. إغفال ذكر موطن أحد الخصوم. لا بطلان. المادة 349 مرافعات  
ملغى.

(ب) خطأ الحكم في اسم المندوب المفوض للشركة. عدم ترتب البطلان متى كان ليس من شأن هذا الخطأ  
التشكيك في حقيقة الشركة واتصالها بالخصومة المرادة في الدعوى.

(ج) نقض. "أسباب الطعن".

النعي على الحكم بسبب إغفاله دفاعاً أو طلباً لم يقدم من الطاعن وإنما من خصومه الذين صدر لمصلحتهم.  
غير مقبول.

(د) دعوى. "نظر الدعوى".

منح المحكمة الخصوم أجلاً كافياً لتقديم دفاعهم قبل حجزها القضية للحكم. عدم اعتراض الطاعن على  
الأجل الذي حددته المحكمة لتقديم المذكرات بعد حجز الدعوى للحكم. عدم طلبه مد أجل النطق بالحكم  
لتقديم مذكرة بدفاعه. لا يكون له بعد ذلك النعي على المحكمة إخلالها بحقه في الدفاع لعدم منحه مدة كافية  
لتحضير دفاعه.

(هـ) شركات. "تسجيل عقد الشركة". تسجيل. ملكية.



تطبيق أحكام البيع إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو أي حق عيني آخر. أثره. وجوب تسجيل عقد الشركة حتى تنتقل ملكية الحصة العينية إلى الشركة. المادة 511 مدني.

(و) شركات. "شركة التوصية". "حق دائني الشركة على حصة الشريك العقارية". تسجيل. ملكية. الشركة ودائنيها مداعاة الشريك الموصي لتقديم حصته. وجوب تسجيل الحكم حتى تنتقل ملكية الحصة العقارية للشركة. حق دائني الشركة بعد ذلك في التنفيذ على هذه الحصة باعتبارها من أموال الشركة المدينة. المادة 27 من قانون التجارة. عدم سريان نص المادة 523 مدني على الشركاء الموصين. (ز) ملكية. "أسباب كسب الملكية". "الالتصاق". بيع. تسجيل.

عدم انتقال ملكية المنشآت إلى المشتري الباني إلا بتسجيل سنده. قبل التسجيل تكون ملكيتها للبائع بحكم الالتصاق ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها. المادتان 922 و 925 مدني والمادة 9 من قانون الشهر العقاري.

(ح) ملكية. "التصاق".  
الرخصة الواردة في المادة 2/925 مدني. خولها القانون لصاحب الأرض. ليس لمن أقام المنشآت أو لدائنيه أن يجبروه على استعمالها.  
(ط) تأمينات عينية. امتياز. "امتياز المقاول". شهر عقاري.  
الامتياز المقرر في المادة 1148 مدني. عدم سريانه على الغير إلا إذا أشهر بالقيود.  
(ي) شركات. "شركة توصية". "تدخل الشريك الموصي في أعمال الإدارة". تنفيذ.  
صدور الحكم المنفذ به ضد الشركة. عدم جواز التنفيذ به مباشرة على أموال الشريكة الموصية وفاء لديون هذه الشركة. منع الشريك الموصي من القيام بأعمال الإدارة. المادة 28 من قانون التجارة.  
(ك) فضالة. وكالة. "محلها".

الفضالة. مقتضاها. أن يتولى شخص عن قصد القيام بشأن عاجل لحساب شخص آخر دون أن يكون ملزماً بذلك. المادة 188 مدني. الوكالة. لا تكون إلا حيث يقوم الوكيل بعمل قانوني لحساب الموكل.  
1 - إنه وإن أوجبت المادة 349 من قانون المرافعات تضمين الحكم ببيانات معينة عددها من بينها أسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم ونص ما قدموه من طلبات أو دفاع أو دفع وخلاصة ما استندوا إليه من الأدلة الواقعية والحجج القانونية، إلا أن هذه المادة - كما يبين من فقرتها الثانية - لم ترتب البطلان إلا على القصور في أسباب الحكم الواقعية والنقص والخطأ الجسيم في أسماء الخصوم وصفاتهم، وعدم بيان أسماء القضاة الذين أصدروا الحكم، وعضو النيابة الذي أبدى رأيه في القضية، أما ما عدا ذلك من البيانات المذكورة في الفقرة الأولى منها فإنه لا يترتب على إغفالها بطلان الحكم، ومؤدى ذلك أن إغفال ذكر موطن أحد الخصوم لا يترتب عليه بطلان الحكم.

2 - إذا كان الخطأ الوارد في الحكم فيما يتعلق باسم المندوب المفوض للشركة ليس من شأنه التشكيك في حقيقة هذه الشركة واتصالها بالخصومة المرادفة في الدعوى فإن هذا الخطأ لا يعتبر نقصاً أو خطأ جسيماً مما قصدت المادة 349 من قانون المرافعات أن ترتب عليه بطلان الحكم.

3 - لا يقبل من الطاعن تعيب الحكم المطعون فيه بسبب إغفاله دفاعاً أو طلباً لم يقدم منه وإنما من خصومه الذين قضى الحكم لمصلحتهم.

4 - إذا كانت المحكمة قد منحت الخصوم أجلاً كافياً لإبداء دفاعهم قبل أن تحجز القضية للحكم، وكان الطاعن لم يعترض على الأجل الذي حددته المحكمة لتقديم المذكرات عند حجزها للحكم، كما أنه لم يطلب منها مد أجل النطق بالحكم لتقديم مذكرة بدفاعه، فإنه لا يكون له بعد ذلك أن يطعن على الحكم بأن المحكمة التي أصدرته قد أخلت بحقه في الدفاع لعدم منحه مدة كافية لتحضير دفاعه.

5 - مقتضى ما تنص عليه المادة 511 من القانون المدني من تطبيق أحكام البيع إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو أي حق عيني آخر، أنه إذا كانت حصة الشريك الموصي هي ملكية عقار أو أي حق عيني آخر فإن هذا الشريك يكون ملزماً بمجرد عقد الشركة بنقل حق الملكية أو الحق العيني إلى الشركة كما يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، ولا ينتقل هذا الحق إلا بالتسجيل سواء كان ذلك فيما بين الشريك والشركة أو بالنسبة للغير لأن عقد الشركة في هذه الحالة يعتبر عقداً ناقلاً للملكية فيجب تسجيله حتى تنتقل ملكية الحصة العينية إلى الشركة.

6 - الاستفادة من نص المادة 27 من قانون التجارة أنه إذا لم يقدم الشريك الموصي حصته للشركة، كان لها ولدائيتها مطالبته بتقديمها فإذا حصلوا على حكم بذلك وجب تسجيله حتى تنتقل ملكية هذه الحصة العقارية إلى الشركة وبعد انتقال الملكية إليها يكون لدائيتها التنفيذ على هذه الحصة باعتبارها من أموال الشركة المدينة، وليس في نص المادة المذكورة ما يخول دائني الشركة حق التنفيذ مباشرة على مال الشريك الموصي ولا على الحصة التي تعهد بتقديمها للشركة قبل أن تنتقل ملكيتها إليها، ولا يقدر في ذلك ما نصت عليه المادة 523 من القانون المدني من مسئولية الشركاء في أموالهم الخاصة عن ديون الشركة وإذا لم تف أموالها بما عليها من ديون، لأن هذا النص العام الذي ورد في القانون المدني لا يسري على الشركاء الموصين الذين أوردت المادة 27 من قانون التجارة حكماً خاصاً بهم يقضي بأنهم لا يسألون إلا في حدود الحصص التي قدموها، ولما كان ذلك، وكان الواقع الذي سجله الحكم المطعون فيه أن عقد الشركة لم يسجل وأن ملكية العقار الذي يمثل حصة المطعون ضدها الأولى في الشركة المذكورة لم تنتقل إلى هذه الشركة، فإنه لا يكون للطاعن حق التنفيذ على هذا العقار وفاءً لدينه على الشركة، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون مخالفاً للقانون ويكون النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس.

7 - إنه وإن كانت الفقرة الثانية من المادة 922 من القانون المدني قد أجازت نقض القرينة التي تقيمها الفقرة الأولى على ملكية مالك الأرض لكل ما عليها من مبانٍ، بأن يقيم الأجنبي الدليل على أنه قد أقام هذه

المنشآت على نفقته أو أن مالك الأرض قد خوله ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وتملكها، إلا أنه إذا كان سند هذا التحويل هو عقد البيع فإن ملكية المنشآت لا تنتقل إلى المشتري الباني بمجرد صدور الترخيص له بالبناء من مالك الأرض وإنما بتسجيل عقد البيع لأن عقد البيع غير المسجل وإن كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه أن تكون للمشتري حيازة المبيع والانتفاع به إلا أن هذا العقد غير المسجل لا يترتب عليه تملك المشتري لما يقيمه من مبانٍ على الأرض المبيعة لأن حق القرار حق عيني من قبيل الملكية فلا ينشأ ولا ينتقل وفقاً لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري إلا بالتسجيل، أما قبل تسجيل سند المشتري الباني فإن ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الالتصاق مقابل أن يدفع للمشتري أقل القيمتين قيمة المواد وأجرة العمل أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب المنشآت، وذلك ما لم يطلب صاحب المنشآت نزاعها، وهذا ما تنص عليه المادة 925 من القانون المدني، ومن ثم فإن كل ما للمشتري الباني الذي لم يسجل عقده إذا لم يختر نزع المنشآت، هو أن يطالب صاحب الأرض بما هو مستحق له طبقاً لتلك المادة وأن يتخذ في سبيل إجباره على أدائه ما يخوله القانون للدائنين من وسائل لاستيفاء ديونهم.

8 - ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 925 مدني أن لصاحب الأرض إن يطلب تملكها لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل، إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الجسامة يرهق صاحب الأرض أن يؤدي ما هو مستحق عنها، فإن هذه الرخصة خولها القانون لصاحب الأرض وترك استعمالها لمطلق اختياره، فليس لمن أقام المنشآت أو لدائنيه أن يجبروه على استعمالها.

9 - الامتياز المقرر في المادة 1148 من القانون المدني للمقاولين على المنشآت التي عهد إليهم في تشييدها نظير المبالغ المستحقة لهم لا يسري على الغير إلا إذا أشهر بالقيود.

10 - الأصل وفقاً للمادة 28 من قانون التجارة أن الشريك الموصي ممنوع من القيام بأعمال الإدارة، وإذا كانت أوراق الدعوى قد خلت مما يفيد أن الشريكة الموصية في الشركة قد تدخلت في إدارتها تدخلاً يجعلها شريكة متضامنة مسؤولة عن ديون الشركة، وكان الحكم المنفذ به إنما صدر ضد الشركة فإنه لا يجوز التنفيذ به مباشرة على أموال الشريكة الموصية في الشركة وفاءً لديون هذه الشركة.

11 - الفضالة - على ما تقضي به المادة 188 من القانون المدني - تقتضي أن يتولى شخص عن قصد القيام بشأن عاجل لحساب شخص آخر دون أن يكون ملزماً بذلك، وإذا كانت الشركة حين عهدت للطاعن بإقامة المباني على الأرض إنما كانت تعمل لحساب نفسها لا لحساب المطعون ضدها الأولى (الشريكة الموصية فيها) فإن أحكام الفضالة تكون غير منطبقة، كما ينتفي قيام الوكالة المدعى بها لأن الوكالة لا تكون إلا حيث يقوم الوكيل بعمل قانوني لحساب الموكل.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أنه لدين الطاعن في ذمة شركة مصنع روبكس للأشرطة والغزل قدره 6179 ج 850 م استصدر الطاعن أمر الأداء رقم 99 سنة 1962 تجاري كلي الإسكندرية ثم شرع في اتخاذ إجراءات التنفيذ العقاري وفاءً لها، الدين فأعلن مدير هذه الشركة في شهر سبتمبر سنة 1962 بتبنيه بنزع ملكيتها لعقار ادعى أنه مملوك لها، ولما علمت المطعون ضدها الأولى بذلك وكان العقار المذكور مملوكاً لها بمقتضى عقد بيع رسمي مسجل، فقد أذنته بتاريخ 30/9/1962 بعدم السير في هذه الإجراءات ونبهت عليه بشطب تسجيل التبنيه المذكور إلا أن الطاعن واصل السير في إجراءاته وأشهر التبنيه في 25/9/1962 فأقامت عليه المطعون ضدها الأولى الدعوى رقم 2226 سنة 1962 كلي الإسكندرية طالبة الحكم بإلزامه بشطب قيد التبنيه المذكور والمعلن إلى مدينه وما لحقه من قيود أخرى ومحو كافة الآثار المترتبة عليها، وقالت شرحاً لدعواها إن العقار المنفذ عليه مملوك لها وأنها وإن كانت قد تقدمت به كحصة عينية في رأس مال الشركة المدينة إلا أن عقد هذه الشركة ولم يشهر كما لم يشهر عقد نقل ملكية هذا العقار إلى الشركة وبذلك لم تنتقل ملكيته إليها. وطلب المطعون ضده الثاني قبوله خصماً في الدعوى منضماً للمدعية (المطعون ضدها الأولى) في طلباتها تأسيساً على أن الشركة التي يمثلها قد اشترت هذا العقار من المطعون ضدها الأولى بعقد بيع ابتدائي، وإذ واصل الطاعن السير في إجراءات التنفيذ على هذا العقار وأودع قائمة شروط البيع في 30/3/1963 فقد قررت مصلحة الضرائب - المطعون ضدها الثالثة - التي تداين الشركة المنفذ ضدها بالاعتراض على هذا القائمة طالبة إلغاء الشرط الثالث من شروط البيع وإلزام طالب البيع إذا رسا عليه المزداد بإيداع كامل ثمن العقار. واعترضت المطعون ضدها الأولى أيضاً على القائمة المذكورة تأسيساً على أن العقار المنفذ عليه مملوك لها كما قررت الشركة المطعون ضدها الثانية بالاعتراض على هذه القائمة على أساس أنها اشترت العقار المنفذ عليه من مالكة المطعون ضدها الأولى بمقتضى عقد بيع ابتدائي ولم تنتقل ملكيته إليها. وتمسك الطاعن في الدعوى رقم 2226 سنة 1962 وفي دعوى الاعتراض على القائمة رقم 910 سنة 1963 بأن المطعون ضدها الأولى وهي شريكة موصية في شركة مصنع روبكس للأشرطة والغزل قد قدمت العقار المنفذ عليه كحصة عينية في هذه الشركة وأنه لذلك يكون له حق التنفيذ عليه وفاءً لدينه قبل الشركة، وهو باقي قيمة الإنشاءات والتجديدات التي قام بها في مصنع الشركة المذكور بناء على اتفائه معها. وفي 27/11/1963 قضت محكمة الدرجة الأولى في الدعوى رقم 2226 سنة 1962 بقبول تدخل الحارس العام على أموال الخاضعين للأمر رقم 138 سنة 1961 بصفته الممثل القانوني للشركة الحديثة للأقطان والتجارة خصماً في الدعوى، وبشطب تسجيل تبنيه نزع الملكية الحاصل في 25/9/1962 برقم 2761 سنة 1962 الإسكندرية بالنسبة للعقار المبين بصحيفة الدعوى وما يكون قد لحقه من قيود أخرى وإلغاء كافة الآثار المترتبة عليه. كما قضت في الدعوى رقم 910 سنة 1963 بقبول الاعتراضات شكلاً وفي الموضوع ببطلان جميع إجراءات نزع الملكية التي اتخذها المعارض ضده (الطاعن) بالنسبة للعقار موضوع الدعوى ومحو كافة التسجيلات الموقعة عليه على حساب المعارض ضده. فاستأنف الطاعن هذين الحكمين لدى محكمة استئناف الإسكندرية الاستئنافيين رقم 64 و 65 سنة 20 ق الإسكندرية وبعد أن ضمت المحكمة الاستئنافيين قضت بتاريخ 25/2/1965 برفضهما وتأييد الحكمين المستأنفين. وفي 22/4/1965 طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وبالجلسة المحددة لنظره صممت على هذا الرأي.

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب حاصل أولها أن الحكم المطعون فيه شابه البطلان لعدم ذكره موطن الشركة الحديثة للأقطان والتجارة "المطعون ضدها الثانية" وموطن ممثلها القانوني، ولخطئه خطأً جسيماً في ذكر اسم المندوب المفوض لتلك الشركة إذ ورد به أن اسم هذا المندوب هو "عبد المنعم شاهين" بينما حقيقة اسمه "محمد عبد المنعم شاهين"، كما خلا الحكم من بيان دفاع الشركة المذكورة ودفاع مصلحة الضرائب وخلاصة ما قدمته من الأدلة الواقعية والحجج القانونية، وأغفل بيان طلب جوهرى تقدمت به مصلحة الضرائب أمام محكمة الاستئناف وهو طلب إخراجها من الدعوى بلا مصاريف الذي تقدمت به بجلسة 25 مارس سنة 1964، ولم تتنازل عنه ولم يفصل في هذا الطلب وكل ذلك مما يبطل الحكم عملاً بالمادة 349 من قانون المرافعات.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك بأنه وإن أوجب المادة 349 من قانون المرافعات تضمين الحكم بيانات معينة عددها، من بينها أسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم ونص ما قدموه من طلبات أو دفاع أو دفع وخلاصة ما استندوا إليه من الأدلة الواقعية والحجج القانونية، إلا أن هذه المادة - كما يبين من فقرتها الثانية - لم ترتب البطلان إلا على القصور في أسباب الحكم الواقعية والنقص والخطأ الجسيم في أسماء الخصوم وصفاتهم وعدم بيان أسماء القضاة الذين أصدروا الحكم وعضو النيابة الذي أبدى رأيه في القضية، أما ما عدا ذلك من البيانات المذكورة في الفقرة الأولى منها فإنه لا يترتب على إغفالها بطلان الحكم، ومؤدى ذلك أن إغفال ذكر موطن أحد الخصوم لا يترتب عليه بطلان الحكم، ومن ثم فإن خلو الحكم المطعون فيه من بيان موطن الشركة الحديثة للأقطان والتجارة وموطن ممثلها القانوني لا يبطله، لما كان ذلك وكان ورود اسم المندوب المفوض للشركة المطعون ضدها الثانية في الحكم على أنه عبد المنعم شاهين بدلاً من محمد عبد المنعم شاهين ليس من شأنه التشكيك في حقيقة هذه الشركة واتصالها بالخصومة المراددة في الدعوى بدليل أن الطاعن خاصمها في الطعن في شخص ممثلها الصحيح فإن هذا الخطأ لا يعتبر نقصاً أو خطأً جسيماً مما قصدت المادة 349 من قانون المرافعات أن ترتب عليه بطلان الحكم. وإذ كان ذلك وكان لا يقبل من الطاعن تعيب الحكم المطعون فيه بسبب إغفاله دفاعاً أو طلباً لم يقدم منه وإنما من خصومه في الدعوى الذين قضى الحكم لمصلحتهم، فإن النعي بهذا السبب يكون في جميع ما تضمنه على غير أساس.

وحيث إن حاصل السبب الثاني الإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقول الطاعن إن محكمة الاستئناف قررت بجلسة 27 / 1 / 1965 حجز الدعوى للحكم لجلسة 25 / 2 / 1965 وصرحت بتقديم مذكرات في أسبوع ينتهي في 3 / 2 / 1965 ومع ذلك فقد أودعت المطعون ضدها الثانية مذكرة بدفاعها في 20 / 2 / 1965 أي بعد الميعاد وقبلت المحكمة هذه المذكرة دون أن يطلع الطاعن عليها أو يعلن بها وبذلك يكون هذا الإجراء باطلاً عملاً بالمادة 25 من قانون المرافعات ويستتبع بطلان الحكم المطعون فيه حتى ولو لم يستند إلى ما ورد بهذه المذكرة من دفاع، هذا إلى أن ميعاد الأسبوع الذي حددته المحكمة لتقديم المذكرات تخللته عطلة عيد الفطر مما جعل المدة التي حددتها المحكمة لتقديم مذكرته غير كافية لتحضير دفاعه. وحيث إن هذا النعي مردود في شقه الأول، بأنه وإن كان يبين من مذكرة المطعون ضدها الثانية أنها قدمت في 20 / 2 / 1965 في فترة حجز الدعوى للحكم وبعد انتهاء الأجل المحدد لتقديم المذكرات وأنها خلو مما يفيد اطلاع الطاعن عليها إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعول على ما ورد بهذه المذكرة بل ولم يشر إليها

إطلاقاً ولو كانت المحكمة قد قبلتها واطلعت عليها لأشارت إلى الدفع المبدى فيها لأول مرة بعدم قبول الاستئناف، وبالتالي فإن إيداع هذه المذكرة في الملف لم يترتب عليه أي إخلال بحق الطاعن في الدفاع، والنعي مردود في شقه الآخر بأنه يبين من الاطلاع على الملف أن محكمة الاستئناف أجلت الدعوى أكثر من مرة لتقديم المذكرات، وقد قدم الطاعن مذكرة بدفاعه لجلسة 16/12/1964 كما قدمت المطعون ضدها الأولى مذكرة بدفاعها لجلسة 27/1/1965 وفي هذه الجلسة قررت المحكمة حجز القضية للحكم وصرحت لمن يشاء من الخصوم بتقديم مذكرة في أسبوع، ولما كانت المحكمة قد منحت الخصوم أجلاً كافياً لإبداء دفاعهم قبل أن تحجز القضية للحكم وكان الطاعن لم يعترض على الأجل الذي حددته المحكمة لتقديم المذكرات عند حجزها للحكم، كما أنه لم يطلب منها مد أجل النطق بالحكم لتقديم مذكرة بدفاعه، فإنه لا يكون له بعد ذلك أن يطعن على الحكم بأن المحكمة التي أصدرته قد أخلت بحقه في الدفاع لعدم منحه مدة كافية لتحضير دفاعه.

وحيث إن حاصل السبب الرابع أن الحكم المطعون فيه خالف القانون وأخطأ في تطبيقه من ثلاثة أوجه، وفي بيان الوجه الأول منها يقول الطاعن إن هذا الحكم خالف المادة 27 من قانون التجارة والمادة 523 من القانون المدني حين قرر عدم جواز التنفيذ على حصة الشريك الموصي وفاءً لديون على الشركة متى كانت ملكية هذه الحصة لم تنتقل إليها، وذلك أن المستفاد من نص المادة 27 من قانون التجارة أنه يجوز التنفيذ على هذه الحصة وفاءً للديون المستحقة على الشركة ويستوي في ذلك أن تكون الحصة قدمت من الشريك فعلاً أو لم تقدم وسواء انتقلت ملكيتها إلى الشركة أم لم تنتقل ويجوز تنفيذ الحكم الصادر على الشركة جبراً على هذه الحصة باعتبارها من أموال الشركة، كما أن المستفاد من نص المادة 523 من القانون المدني أنه يجوز لدائن الشركة أن ينفذ على أموال الشركاء إذا لم تكف أموال الشركة للوفاء بدينه. هذا إلى أن المطعون ضدها الأولى وقد باعت العقار للشركة لا تستطيع أن تدعي ملكيته في مواجهة المشتري ودائنيه بدعوى عدم إشهار عقد البيع لأن من يضمن الملك لغيره لا يجوز أن يدعيه لنفسه. وحيث إن مقتضى ما تنص عليه المادة 511 من القانون المدني من تطبيق أحكام البيع إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو أي حق عيني آخر، أنه إذا كانت حصة الشريك الموصي هي ملكية عقار أو أي حق عيني آخر فإن هذا الشريك يكون ملزماً بمجرد عقد الشركة بنقل حق الملكية أو الحق العيني إلى الشركة كما يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري ولا ينتقل هذا الحق إلا بالتسجيل سواء كان ذلك فيما بين الشريك والشركة أو بالنسبة للغير، لأن عقد الشركة في هذه الحالة يعتبر عقداً ناقلاً للملكية فيجب تسجيله حتى تنتقل ملكية الحصة العينية إلى الشركة. كما أن المستفاد من نص المادة 27 من قانون التجارة أنه إذا لم يقدم الشريك الموصي حصته للشركة كان لها ولدائنيها مطالبتة بتقديمها فإذا حصلوا على حكم بذلك وجب تسجيله حتى تنتقل ملكية هذه الحصة العقارية إلى الشركة وبعد انتقال الملكية إليها يكون لدائنيها التنفيذ على هذه الحصة باعتبارها من أموال الشركة المدينة. وليس في نص المادة المذكورة ما يخول دائني الشركة حق التنفيذ مباشرة على مال الشريك الموصي ولا على الحصة التي تعهد بتقديمها للشركة قبل أن تنتقل ملكيتها إليها. ولا يقدح في ذلك ما نصت عليه المادة 523 من القانون المدني من مسؤولية الشركاء في أموالهم الخاصة عن ديون الشركة إذا لم تف أموالها بما عليها من ديون، لأن هذا النص العام الذي ورد في القانون المدني لا يسري على الشركاء الموصين الذين أوردت المادة 27 من قانون التجارة حكماً خاصاً بهم يقضي بأنهم لا يسألون إلا في حدود الحصص التي قدموها. لما كان ذلك وكان الواقع الذي سجله الحكم المطعون فيه أن عقد الشركة لم يسجل وأن ملكية العقار الذي يمثل حصة المطعون ضدها الأولى في الشركة المذكورة لم تنتقل إلى هذه الشركة، فإنه لا يكون للطاعن حق التنفيذ على هذا العقار وفاءً لدينه

على الشركة، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون مخالفاً للقانون ويكون النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إن الطاعن يقول في بيان الوجه الثاني إنه تمسك بأن الشركة قد اشترت هذا العقار من المطعون ضدها الأولى واستلمته منها وكلفته هو بإقامة مبانٍ عليه فأقامها فعلاً وقد بلغت قيمة هذه المباني أضعاف قيمة المباني القديمة والأرض المقامة عليها وأن هذه المباني التي أقامها صارت ملكاً للشركة بالالتصاق عملاً بحكم المادة 2/922 على أساس أن البائعة المطعون ضدها الأولى قد خولت الشركة ملكية المباني القديمة التي كانت قائمة على الأرض المباعة كما خولتها الحق في إقامة المباني الجديدة وتملكها، وقد رد الحكم المطعون فيه على هذا الدفاع بأن مصير الملكية مرهون بما تسفر عنه المنازعة بين من أقام البناء في أرض الغير وبين المطعون ضدها الأولى مالكة هذه الأرض، وهو رد غير سائغ ولا يواجه دفاعه. كما أن المقرر قانوناً أنه إذا عجز مالك الأرض عن دفع قيمة المباني إلى الباني حسن النية فإن للأخير أن ينفذ على العقار اقتضاءً لحقه، هذا إلى أن المستفاد من نص المادة 925 من القانون المدني أنها تخول مالك الأرض إذا بلغت قيمة المنشآت التي أحدثها الباني حداً من الجسامه يرهق صاحب الأرض، أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل. ولما كانت المطعون ضدها الأولى لا تستحق أي تعويض من الشركة البانية لأن الأرض تمثل حصتها في الشركة فإنها بذلك تكون قد قصدت تملك الأرض للشركة وأصبحت الأرض وما فوقها من بناء ملكاً لها، وبالتالي يكون للطاعن أن ينفذ عليها وفاء لدينه قبلها.

وحيث إنه يبين من الحكم المطعون فيه أنه جاء به في هذا الصدد قوله "وحيث إنه عن السبب الرابع من أسباب الاستئناف فإن تطبيق قواعد الالتصاق وخاصة المادتين 922، 925 من القانون المدني لا يترتب عليه دخول العقار في ملكية الشركة والتنفيذ عليه بالديون التي عليها، إذ أن مصير الملكية في هذه الحالة مرهون بما تسفر عنه المنازعة بين من أقام البناء في أرض الغير (الشركة) وبين المستأنف عليها (المطعون ضدها الأولى) المالكة للأرض". وهذا الذي قرره الحكم المطعون فيه لا مخالفة فيه للقانون ذلك أنه وإن كانت الفقرة الثانية من المادة 922 من القانون المدني قد أجازت نقض القرينة التي تقيمها الفقرة الأولى على ملكية مالك الأرض لكل ما عليها من مبانٍ بأن يقيم الأجنبي الدليل على أنه قد أقام هذه المنشآت على نفقته أو أن مالك الأرض قد خوله ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وتملكها، إلا أنه إذا كان سند هذا التحويل هو عقد بيع - كما هو الحال في الدعوى الحالية - فإن ملكية المنشآت لا تنتقل إلى المشتري الباني بمجرد صدور الترخيص له بالبناء من مالك الأرض وإنما بتسجيل عقد البيع، لأن عقد البيع غير المسجل وإن كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه أن تكون للمشتري حيازة المبيع والانتفاع به، إلا أن هذا العقد غير المسجل لا يترتب عليه تملك المشتري لما يقيمه من مبانٍ على الأرض المباعة لأن حق القرار حق عيني من قبيل الملكية، فلا ينشأ ولا ينتقل وفقاً لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري إلا بالتسجيل، أما قبل تسجيل سند المشتري الباني فإن ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الالتصاق مقابل أن يدفع للمشتري أقل القيمتين قيمة المواد وأجرة العمل أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب المنشآت وذلك ما لم يطلب صاحب المنشآت نزاعها، وهذا هو ما تنص عليه المادة 925 من القانون المدني، ومن ثم فإن كل ما للمشتري الباني الذي لم يسجل عقده إذا لم يختر نزاع المنشآت، هو أن يطالب صاحب الأرض بما هو مستحق له طبقاً لتلك المادة وأن يتخذ في سبيل إجباره

على أدائه ما يخوله القانون للدائنين من وسائل لاستيفاء ديونهم، أما ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 925 مدني أن لصاحب الأرض أن يطلب تملكها لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الجسامة يرهق صاحب الأرض أن يؤدي ما هو مستحق عنها، فإن هذه الرخصة حولها القانون لصاحب الأرض وترك استعمالها لمطلق اختياره، فليس لمن أقام المنشآت أو لدائنيه أن يجبروه على استعمالها. ولما كان الطاعن لا يدعي أن المطعون ضدها الأولى طلبت تملك الأرض للشركة استعمالاً للحق المخول لها في الفقرة الثانية من المادة 925 من القانون المدني فإنه لا يكون للطاعن أن ينفذ على المنشآت التي أقامتها الشركة بحجة أنها مملوكة لتلك الشركة.

وحيث إن الطاعن يقول في بيان الوجه الثالث، إنه تمسك بحقه في التنفيذ على العقار تأسيساً على حق امتياز المقاول المقرر له قانوناً وقد رفض الحكم المطعون فيه الأخذ بهذا الدفاع على أساس أن الامتياز لا يكون إلا على البناء ولا يتناول الأرض التي أقيم عليها هذا البناء، وهذا من الحكم خطأ في القانون إذ أن البناء الذي يقام على الأرض يعتبر عقاراً وتسري عليه أحكام انتقال ملكية العقار وإجراءات التنفيذ العقاري، ولما كان حق الامتياز حقاً عينياً فإنه تسري عليه أحكام الرهن العقاري ومنها تتبع العقار ونزع ملكيته في يد حائزه ولو لم يكن مسئولاً شخصياً عن الدين طبقاً للمادتين 1060 و 1148 من القانون المدني، وعلى ذلك يكون للطاعن تتبع هذا العقار تحت يد حائزه وبيعه جبراً ولا يقدر في ذلك عدم قيده لهذا الامتياز لأنه ينتج آثاره بالنسبة للمتعاقدين بغير حاجة لإجراء هذا القيد. ولما كانت المطعون ضدها الأولى لا تعتبر من الغير لأن أعمال البناء تمت بعلمها وبموافقتها وبناء على طلبها بدليل صدور رخصة البناء باسمها فإنه يكون من حق الطاعن تتبع العقار تحت يدها والتنفيذ عليه جبراً.

وحيث إن هذا النعي مردود بأن الامتياز المقرر في المادة 1148 من القانون المدني للمقاولين على المنشآت التي عهد إليهم في تشييدها نظير المبالغ المستحقة لهم لا يسري على الغير إلا إذا أشهر بالقيد. ولما كان الواقع الذي سجله الحكم المطعون فيه والذي يسلم به الطاعن هو أنه لم يقدّم بقيد الامتياز الذي يدعيه لنفسه فإن هذا الامتياز لا يسري في حق المطعون ضدها الأولى لأنها لم تكن طرفاً في عقد المقولة الذي يقرر الطاعن أنه أبرمه مع الشركة المدينة والذي أنشأ له هذا الامتياز ولهذا تعتبر من الغير بالنسبة إليه. وإذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى عدم سريان هذا الامتياز على المطعون ضدها الأولى لعدم قيده فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون، ويكون النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس. وحيث إن حاصل السبب الثالث أن الحكم المطعون فيه شابه القصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقول الطاعن إنه تمسك في صحيفة الاستئناف بأنه على فرض أن ملكية العقار المنفذ عليه لم تنتقل إلى الشركة المدينة لعدم شهر عقد البيع الصادر إليها من المطعون ضدها الأولى فإن لدائني الشركة المذكورة حق مباشر على هذا العقار الذي يمثل حصة الشريك الموصي ولهم استيفاء ديونهم منه عملاً بالمادة 27 من قانون التجارة، كما أن حصة الشريك الموصي تعتبر ملكاً للشركة وقد أغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع واكتفى بترديد ما قرره الحكم الابتدائي من أن ملكية هذا العقار لم تنتقل للشركة وهو ما لا يصلح رداً على دفاع الطاعن المشار إليه، هذا إلى أن الطاعن تمسك في السببين الثاني والثالث من أسباب الاستئناف بأنه على فرض عدم انتقال ملكية العقار إلى الشركة بسبب عدم إشهار العقد الناقل للملكية فإنه يتعين اعتبار الشركة المذكورة وكيلة عن مالكة العقار (المطعون ضدها الأولى) في عقد المقولة الذي أبرم مع الطاعن وبالتالي تنصرف إليها آثار هذا العقد فتلتزم بأجر المقولة ويحق للطاعن أن ينفذ بهذا الدين على عقارها، واعتبار اتفاق الشركة مع الطاعن على إقامة المباني على هذا العقار عملاً من أعمال الفضالة منها فتسري عليه أحكامها، وقد اكتفى الحكم المطعون فيه في الرد على هذا الدفاع بقوله إن



الشريك الموصي لا دخل له في أعمال الإدارة وهو من الحكم رد قاصر إذ ليس ثمة ما يمنع من تدخل الشريك الموصي في أعمال الإدارة فينقلب شريكاً متضامناً.

وحيث إن النعي في شقه الأول بأنه لا يعيب الحكم عدم رده على هذا الدفاع ما دام قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً على ما سبق بيانه في الرد على الوجه الأول من السبب الرابع، والنعي مردود في شقه الثاني بأنه يبين من الحكم المطعون فيه أنه جاء في هذا الصدد قوله "إن المستأنف (الطاعن) قد أجرى التنفيذ على عقار غير مملوك للشركة المدينة له وقبل اتخاذ إجراءات نقل ملكيته للشركة باعتباره الحصة العينية التي قدمتها المستأنف عليها (المطعون ضدها الأول) للشركة باعتبارها الشريك الموصي فيها، كما أن الشريك الموصي فيها لا دخل له في إدارة الشركة - المادة 28 تجاري - فلا محل لما يثيره المستأنف في أسباب استئنائه في خصوص قيام الوكالة أو الفضالة واعتبار الحكم الصادر ضد الوكيل ملزماً للموكل" وهذا الذي قرره الحكم المطعون فيه سائغ ومن شأنه أن يؤدي إلى ما انتهى إليه ويتضمن الرد على دفاع الطاعن، ذلك أن الأصل وفقاً للمادة 28 من قانون التجارة أن الشريك الموصي ممنوع من القيام بأعمال الإدارة وليس في أوراق الدعوى ما يفيد أن المطعون ضدها الأولى قد تدخلت في إدارة الشركة تدخلاً يجعلها شريكة متضامنة مسئولة عن ديون الشركة. هذا إلى أن الحكم المنفذ به إنما صدر ضد الشركة وبالتالي فلا يجوز التنفيذ به مباشرة على أموال المطعون ضدها الأولى - الشريك الموصي في الشركة - وفاءً لديون هذه الشركة ولما كانت الفضالة - على ما تقضي به المادة 188 من القانون المدني - تقتضي أن يتولى شخص عن قصد القيام بشأن عاجل لحساب شخص آخر دون أن يكون ملزماً بذلك وكانت الشركة حين عهدت للطاعن بإقامة المباني على الأرض إنما كانت تعمل لحساب نفسها لا لحساب المطعون ضدها الأولى فإن أحكام الفضالة تكون غير منطبقة، كما ينتفي قيام الوكالة المدعى بها لأن الوكالة لا تكون إلا حيث يقوم الوكيل بعمل قانوني لحساب الموكل. ومن ثم يكون النعي بهذا السبب على غير أساس. وحيث إنه لكل ما تقدم يتعين رفض الطعن.

**دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع في شأن العقود واجبة التسجيل. وجوب تسجيل صحيفة الدعوى إذا لم يسجل العقد أو التأشير على هامش تسجيله أو التأشير بمنطوق الحكم فيها. هذا التسجيل أو التأشير يجعل الحق العيني حجة على من ترتبت لهم حقوق - على سبيل الاستثناء. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 20 - ص 375

جلسة 4 من مارس سنة 1969

برئاسة السيد المستشار/ الدكتور عبد السلام بلبع نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: بطرس زغلول، وأحمد حسن هيكل، وإبراهيم علام، وعبد العليم الدهشان.

(60)  
الطعن رقم 59 لسنة 35 القضائية

(أ) اختصاص. "اختصاص نوعي". حكم. "قصور. ما لا يعد كذلك". قوة الأمر المقضي.

حكم المحكمة الجزئية - في دعوى قسمة أثير فيها نزاع حول الملكية - قضاؤه بعدم اختصاص المحكمة بنظر النزاع بشأن الملكية وباختصاص المحكمة الابتدائية بنظره. عدم الطعن في هذا القضاء. صيرورته نهائياً حائزاً قوة الأمر المقضي. عدم جواز إثارة مسألة عدم الاختصاص أمام المحكمة المحال إليها. عدم رد الحكم المطعون فيه على دفع الطاعة بصدد الاختصاص. لا قصور.

(ب) تسجيل. "تسجيل صحيفة دعوى البطلان والفسخ". شهر عقاري.

دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع في شأن العقود واجبة التسجيل. وجوب تسجيل صحيفة الدعوى إذا لم يسجل العقد أو التأشير على هامش تسجيله أو التأشير بمنطوق الحكم فيها. هذا التسجيل أو التأشير يجعل الحق العيني حجة على من ترتبت لهم حقوق - على سبيل الاستثناء - ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى أو التأشير بها لا من تاريخ التأشير بالحكم. هذا الاستثناء لا يوتي أثره إلا بالحكم النهائي. كفاية التأشير به وحده. المواد 1 و 2 و 7 و 10 و 12 ق 18 و 19 لسنة 1923 و 16 ق 114 لسنة 1946. 1 - متى كان الحكم الصادر من المحكمة الجزئية (في دعوى قسمة أثير فيها نزاع حول الملكية) قد تضمن القضاء بعدم اختصاص المحكمة بنظر النزاع المثار بين طرفي الخصوم بشأن الملكية واختصاص المحكمة الابتدائية بنظره، فإنه كان يتعين على الطاعة إذا ما رأت خلاف هذا النظر أن تسلك طريق الطعن فيه وإلا اعتبر حائزاً لحجية الأمر المقضي، بحيث تكون إثارة مسألة عدم الاختصاص ممتنعة أمام المحكمة المحال إليها النزاع لأن محل ذلك إنما يكون عن طريق استئناف ذلك الحكم، ولا يكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ في التطبيق أو شابه القصور في التسبب إذ لم يتعرض للدفع الذي أثارته الطاعة بصدد اختصاص المحكمة.

2 - مؤدى نصوص المادتين الأولى والثانية من قانوني التسجيل الوطني المختلط رقمي 18 و 19 لسنة 1923 وما تناوله المشرع في المادتين 10 و 12 منهما بشأن دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع المقدمة ضد العقود واجبة التسجيل، أنه يجب تسجيل صحيفة الدعوى إذا كان العقد لم يسجل أو التأشير على هامش تسجيل العقد إذا كان العقد قد سجل أو التأشير بمنطوق الحكم الذي يصدر في تلك الدعوى إما في ذيل التأشير بالدعوى إذا كانت صحيفتها قد أشر بها على هامش المحرر وإما في هامش تسجيلها إذا كانت صحيفة الدعوى قد سجلت، وأن تسجيل صحيفة الدعوى أو التأشير بها في الدعوى المتقدمة والتأشير بالحكم الصادر فيها يجعل الحق العيني حجة على من ترتبت لهم حقوق - وذلك على سبيل

الاستثناء - ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى أو التأشير بها لا من تاريخ التأشير بالحكم. ولما كانت الحكمة في هذا الاستثناء أن دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع من شأنها أن تزيل أثر العقود الواجبة التسجيل فتزول تبعاً لذلك الحقوق المترتبة عليها وكان هذا الاستثناء لا يوتي أثره إلا بعد أن يصبح الحكم في هذه الدعاوى نهائياً بما يوجب التأشير بمنطوقه في ذيل التأشير بصحيفة الدعوى إذا كان المحرر الأصلي قد سجل أو بهامش تسجيلها إذا كان لم يسجل دون حاجة إلى التأشير بمنطوق الحكم الابتدائي أو صحيفة الاستئناف المرفوع عنه باعتبار أن هذا الإجراء لا طائل منه، فإن مؤدى ذلك هو تفسير المادة العاشرة من قانوني التسجيل رقمي 18 و 19 لسنة 1923 المشار إليهما على أساس أنه يكفي التأشير بالحكم النهائي وحده لعدم جدوى علم الغير بمراحل الدعوى الأخرى السابقة والتي تمضي بين هذا الإجراء وبين التأشير بصحيفة الدعوى على هامش سجل المحررات إذا كانت مسجلة أو تسجيلها إذا كانت لم تسجل إذ لا تتأثر الحقوق المترتبة للغير إلا بالحكم النهائي. وقد رفع القانون 114 لسنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري اللبس بشأن هذه الحالة بأن نص صراحة بالمادة 16 منه على التأشير بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع وذلك في ذيل التأشير بالدعوى إذا كان المحرر قد أشهر أو بهامش تسجيلها إذا كان لم يشهر عن النحو المبين بالمادة 15 من ذات القانون فأكد المشرع بذلك الشرط الذي يلزم الاستثناء المشار إليه للإفادة منه وهو التأشير بالحكم النهائي وحده.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم 2087 سنة 1950 مدني السنبلوين ضد المطعون عليهم بطلب فرز وتجنيد نصيبها الشائع البالغ 7/ 24 في الأطيان المبينة بصحيفة الدعوى ومساحتها 20 ف و 14 ط، مستندة في ذلك إلى أنها تملك هذا القدر بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 5/ 4/ 1949 في الدعوى رقم 443 سنة 73 ق من محكمة استئناف الإسكندرية المختلطة واعتبار المبيع الصادر من والدتها السيدة ايلين خريستو لصالح المرحوم محمد شحاته عيسى والعجمي علي سليمان وسعد علي سليمان وعلي علي سليمان وسيد أحمد الحديدي سيد أحمد بمقتضى العقد المسجل بقلم رهون محكمة المنصورة في 10/ 1/ 1920 برقم 1131 بيعاً باطلاً ولا حجية له ضد اميلي خريستو - الطاعنة - وذلك بنسبة سبعة قراريط من 24 قيراطاً شيوعاً في مساحة مبلغ 20 ف و 14 ط. نازع المطعون عليهم في ملكية الطاعنة للقدر الذي يطلب فرزه وتجنيد تأسيساً على أنهم اشتروا هذا القدر ضمن أطيان أخرى من المشتريين من والدتها ايلين خريستو وأن الحكم السابق الإشارة إليه والصادر من محكمة الاستئناف المختلطة في 5/ 4/ 1949 ليس حجة عليهم لعدم تمثيلهم فيه وأنهم تملكو الأطيان موضوع النزاع مفرزة محددة، بعضها بالتقادم الطويل والبعض الآخر بالتقادم القصير. وبتاريخ 20/ 5/ 1951 قضت المحكمة بوقف دعوى القسمة وإحالة النزاع إلى محكمة المنصورة الابتدائية للفصل في الملكية حيث قيدت بجدولها برقم 943 سنة 1951، وأمام هذه المحكمة قالت الطاعنة

بأنها بادرت بتسجيل عريضة الدعوى التي رفعتها أمام محكمة المنصورة الابتدائية المختلطة وتأشُر بذلك في 2 / 6 / 1932 على هامش عقد البيع المسجل الصادر من والدتها ايلين خريستو للمشتريين الأصليين الذين باعوا للمطعون عليهم فنتطل لذلك العقود الصادرة من هؤلاء البائعين بعد تاريخ هذا التأشير. وفي 14 / 4 / 1953 قضت محكمة أول درجة بندب مكتب الخبراء للانتقال إلى الأطيان المتنازع عليها ومعابنتها لبيان ما إذا كانت الأطيان الواردة بعقود البيع المقدمة من المطعون عليهم تدخل كلها أو بعضها ضمن الأطيان المبيعة من والده الطاعنة وبيان واضعي اليد من المطعون عليهم على كل قدر منها وسبب وضع يده وحالته وتاريخه وبيان مقدار الأطيان التي لا تشملها عقود البيع الصادرة للمطعون عليهم والتي لا نزاع فيها من الطرفين وواضعي اليد عليها وما إذا كان هذا القدر من الأطيان يوازي نصيب الطاعنة المحكوم لها به. وضمنت المحكمة أسباب حكمها أن الحكم الصادر لصالح الطاعنة من محكمة الاستئناف المختلطة بتاريخ 5 / 4 / 1949 ضد المشتريين من والدتها غير ذي حجة على المطعون عليهم وهم المشترون من المشتريين الأصليين من والدتها. استأنفت الطاعنة هذا الشق من الحكم بالاستئناف رقم 211 سنة 14 ق المنصورة طالبة إلغاءه والقضاء بحجية الحكم المشار إليه ضد المطعون عليهم. ومحكمة الاستئناف قضت في 7 / 12 / 1964 بتأييد الحكم المستأنف في خصوص ما أقيم عنه الاستئناف. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم. وبالجلسة المحددة لنظر الطعن تمسكت النيابة برأيها السابق.

وحيث إن الطاعنة تنعى على الحكم المطعون فيه بالوجه الأول من السبب الأول والسبب الثاني الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب، وفي بيان ذلك تقول أن كلاً من المطعون عليهم ادعى ملكية جزء من الأطيان محل النزاع مستنداً إلى عقد لا تربطه بعقود الآخرين علاقة قانونية مما كان يتعين معه على كل منهم أن يحدد طلباته في الدعوى لبيان قيمتها ذلك أن الواقع يؤيد أن كل دعوى على حدة - بالنسبة لغالبية المطعون عليهم - تدخل بحسب قيمتها في نصاب المحكمة الجزئية. وإذا أبدت الطاعنة هذا الدفع ولم يعرض له الحكم المطعون فيه فإن في ذلك ما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب. وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن الثابت من الأوراق أنه لما ثار النزاع أمام محكمة السنبلوين الجزئية عند نظر دعوى القسمة على ملكية الأطيان موضوعها، رأت المحكمة الجزئية أن هذا النزاع هو مما يخرج عن اختصاصها الفصل فيه تأسيساً على ما تراءى لها من أن قيمة الأطيان المتنازع عليها بالنسبة لكل من المطعون عليهم تزيد على نصاب المحكمة الجزئية وقضت بتاريخ 20 / 5 / 1951 بوقف السير في دعوى القسمة وبإحالة النزاع على الملكية إلى المحكمة الابتدائية. ولما كان ذلك الحكم قد تضمن القضاء بعدم اختصاص المحكمة الجزئية بنظر النزاع المثار بين طرفي الخصومة بشأن الملكية وباختصاص المحكمة الابتدائية بنظره، فإنه كان يتعين على الطاعنة إذا ما رأت خلاف هذا النظر أن تسلك طريق الطعن فيه وإلا اعتبر حائزاً لحجية الأمر المقضي بحيث تكون إثارة مسألة عدم الاختصاص ممتنعة أمام المحكمة المحال إليها النزاع لأن محل ذلك إنما يكون عن طريق استئناف ذلك الحكم. لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون أو شابه القصور في التسبب إذ فصل في النزاع على الملكية ولم يتعرض للدفع الذي أثارته الطاعنة بصدد اختصاص المحكمة الابتدائية بنظره ويكون النعي على الحكم بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعى على الحكم المطعون فيه في الوجه الثاني من السبب الأول مخالفة القانون والخطأ

في تطبيقه، وفي بيان ذلك تقول إن الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه ذهب في تفسيره للمادة العاشرة لقانوني التسجيل رقمي 18، 19 سنة 1923 المنطوقين على واقعة النزاع إلى أنه يجب أن يؤشر في ذيل التأشير بدعوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع التي ترفع عن المحررات واجبة التسجيل، بمنطوق الحكم الابتدائي الذي يصدر فيها وبالاستئناف المرفوع عن ذلك الحكم، ولا يكفي التأشير بالحكم الانتهائي ليكون حجة على من ترتبت لهم حقوق على الأطيان موضوع هذه المحررات، هذا في حين أن ما قصدته المادة العاشرة المشار إليها هو التأشير بمنطوق الحكم الانتهائي الذي يصدر في تلك الدعوى لأن هذا الحكم وحده هو الذي يحوز قوة الشيء المقضي ويكون حجة بما فصل فيه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

وحيث إن هذا النعي صحيح، ذلك أن قانوني التسجيل الوطني والمختلط رقمي 18، و 19 سنة 1923 واللذين يحكمان واقعة الدعوى قد نصا في المادة الأولى من كل منهما - وهما بصدد بيان المحررات التي يجب شهرها - على أن "جميع العقود الصادرة بين الأحياء بعوض أو بغير عوض والتي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية التي يترتب عليها شيء من ذلك يجب إظهارها". كما نصا بالمادة الثانية على أنه "يجب أيضاً تسجيل ما يأتي: (أولاً) العقود والأحكام النهائية المقررة لحقوق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المشار إليها في المادة السابقة". ثم تناول المشرع في المواد 7 و 10 و 12 دعوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع المقدمة ضد العقود واجبة التسجيل وهي العقود التي تقدم ذكرها في المادتين الأولى والثانية، فأوجب بالمادة السابعة شهرها إما بالتأشير على هامش تسجيل العقد إذا كان العقد قد سجل وإما بتسجيل صحيفة الدعوى إذا كان العقد لم يسجل، ونص في المادة العاشرة على وجوب التأشير بمنطوق الحكم الذي يصدر في تلك الدعوى إما في ذيل التأشير بالدعوى إذا كانت صحيفتها قد أشر بها على هامش المحرر، وإما في هامش تسجيلها إذا كانت صحيفة الدعوى قد سجلت على النحو السالف بيانه، وقضت المادة الثانية عشرة بأن تسجيل صحيفة الدعوى أو التأشير بها في الدعوى المتقدمة الذكر والتأشير بالحكم الصادر في هذه الدعوى يجعل الحق العيني حجة على من ترتبت لهم حقوق - وذلك على سبيل الاستثناء - ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى أو التأشير بها لا من تاريخ التأشير بالحكم. ولما كانت الحكمة في هذا الاستثناء أن دعوى البطلان والفساد والإلغاء والرجوع من شأنها أن تزيل أثر العقود الواجبة التسجيل فتزول تبعاً لذلك الحقوق المترتبة عليها، وكان هذا الاستثناء لا يوتي أثره إلا بعد أن يصبح الحكم في هذه الدعوى نهائياً بما يوجب التأشير بمنطوقه في ذيل التأشير بصحيفة الدعوى إذا كان المحرر الأصلي قد سجل أو بهامش تسجيلها إذا كان لم يسجل دون حاجة إلى التأشير بمنطوق الحكم الابتدائي أو صحيفة الاستئناف المرفوعة عنه، باعتبار أن هذا الإجراء لا طائل منه، فإن مؤدى ذلك هو تفسير المادة العاشرة من قانوني التسجيل رقمي 18 و 19 سنة 1923 المشار إليهما على أساس أنه يكفي التأشير بالحكم النهائي وحده لعدم جدوى علم الغير بمراحل الدعوى الأخرى السابقة والتي تمضي بين هذا الإجراء وبين التأشير بصحيفة الدعوى على هامش سجل المحررات إذا كانت مسجلة أو تسجيلها إذا كانت لم تسجل إذ لا تتأثر الحقوق المترتبة للغير إلا بالحكم النهائي. لما كان ذلك وكان القانون رقم 114 سنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري قد رفع اللبس بشأن هذه الحالة بأن نص صراحة بالمادة 16 منه على التأشير بمنطوق الحكم النهائي في الدعوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً كدعوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع وذلك في ذيل التأشير بالدعوى إذا كان المحرر قد أشر، أو بهامش تسجيلها إذا كان لم يشر على النحو المبين بالمادة 15 من ذات القانون، وإذ أكد المشرع بذلك الشرط الذي يلزم الاستئناف المشار إليه للإفادة منه وهو التأشير بالحكم النهائي وحده، وكان الحكم

المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأوجب التأشير بمنطوق الحكم الابتدائي وبصحيفة الاستئناف المرفوع عنه ورتب على ذلك قضاءه باعتبار الحكم الصادر لصالح الطاعنة من محكمة الاستئناف المختلطة في 5/4/1949 ضد المشتريين من والدتها غير ذي حجة على المطعون عليهم وهو المشترون من المشتريين الأصليين من والدتها رغم تسجيل الطاعنة لصحيفة دعوى البطلان والتأشير بها على العقود الصادرة من والدتها إلى المشتريين الأصليين، فإن الحكم يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه لهذا السبب.

3

## احتجاج المدعي في دعوى صحة التعاقد بالحكم الذي يصدر لصالحه ضد من آل إليه حق عيني على العقار المبيع من المدعى عليه (البائع) وإعلان الغير به. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 20 - ص 193

جلسة 30 من يناير سنة 1969

برئاسة السيد المستشار/ محمود توفيق إسماعيل نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: السيد عبد المنعم الصراف، ومحمد صدقي البشبيشي، ومحمد سيد أحمد حماد، وعلي عبد الرحمن.

(32)

الطعن رقم 515 لسنة 34 القضائية

(أ) نقض. "الخصوم في الطعن". استئناف.

عدم جواز اختصاص من لم يكن خصماً في النزاع الذي فصل فيه الحكم المطعون فيه. لا يكفي اختصاصه أمام محكمة أول درجة. بطلان الاستئناف بالنسبة لأحد الخصوم. عدم اعتباره خصماً في النزاع الذي فصل فيه الحكم الاستئنافي.

(ب) شهر عقاري. تسجيل. "تسجيل حكم صحة التعاقد". غير.

احتجاج المدعي في دعوى صحة التعاقد بالحكم الذي يصدر لصالحه ضد من آل إليه حق عيني على العقار المبيع من المدعى عليه (البائع) وإعلان الغير به، يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى، كما يتحقق بشهر الحكم شهراً كاملاً.

1 - لا يجوز أن يختصم أمام محكمة النقض من لم يكن خصماً في النزاع الذي فصل فيه الحكم المطعون فيه، ولا يكفي لاعتباره كذلك أن يكون مختصماً أمام محكمة أول درجة. وإذ كان الثابت أن محكمة الاستئناف قد قضت بحكم سابق على الحكم المطعون فيه، ببطلان الاستئناف بالنسبة للمطعون عليه الثالث،

كتاب قضاء النقض في شهر عقاري اعداد المجموعة الاستشارية القانونية البسيونى عبده ؛ عمرو البسيونى عبده  
الإشكالية- ميامى- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502  
الطبعة الكبرى- 15 شارع الحنفي -  
الإشكالية- ميامى- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502

وبذلك لم يعد خصماً في النزاع الذي فصل فيه الحكم المطعون فيه فإن الطعن بالنقض يكون غير مقبول بالنسبة له.

2 - مؤدى نصوص المواد 15 و 16 و 17 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري أن المشرع قد رسم للمدعي في دعوى صحة التعاقد طريقاً يمكنه من التمسك بالحكم الذي يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالأخطار التي يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى وإذا كان هذا الإعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده، فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملاً إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشي ويزيد عليه. ومتى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا على المطعون ضدهم الدعوى رقم 256 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق طالبين الحكم بتثبيت ملكيتهم إلى عشرين قيراطاً من الأطيان الزراعية مبينة الحدود بصحيفة الدعوى ومحو التسجيلات الموقعة عليها واعتبارها كأن لم تكن. وقالوا بياناً للدعوى إنهم كانوا قد اشتروا هذا القدر من الأطيان مع مساحات أخرى من المطعون ضده الثالث بمقتضى عقدي البيع العرفيين المؤرخين 9 يوليه سنة 1950 وأول أكتوبر سنة 1950، وأقاموا عليه الدعويين 432، 521 سنة 1950 مدني كلي الزقازيق، الأولى بطلب صحة ونفاذ العقد الأول وسجلوا صحيفتها في 5 نوفمبر سنة 1950 برقم 5710 الشرقية والثانية بطلب صحة ونفاذ عقد البيع الثاني وسجلوا صحيفتها في 19 ديسمبر سنة 1950 برقم 6627 الشرقية، وقد أقر لهما البائع في هاتين الدعويين بصحة العقدين وحرروا بذلك محضري صلح أثبتتهما المحكمة في حكمها وأحقتهما بمحضر الجلسة ثم سجلوا الحكمين والعقدين في 22 يناير سنة 1956. وقد حدث بعد تسجيل صحيفتي الدعويين سالفتي الذكر أن اتخذت المطعون ضدها الأولى ضد البائع وإجراءات نزع ملكية عشرين قيراطاً من الأرض المباعة لهم وفاء لدين لها وسجلت تنبيه نزع الملكية في 26 يناير سنة 1954 ثم رسا مزادها على المطعون ضده الثاني بالحكم الصادر في 18 نوفمبر سنة 1954 في قضية البيوع رقم 653 سنة 1954 منيا القمح وأشهر ذلك الحكم في 14 ديسمبر سنة 1954. وإذ نازعهم الراسي عليه المزاد فقد اضطروا لإقامة الدعوى الحالية بطلباتهم سالفة الذكر. وبتاريخ 5 إبريل سنة 1961 قضت محكمة الزقازيق الكلية برفض الدعوى. استأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة استئناف المنصورة بالاستئناف رقم 81 سنة 5 ق، وبعد أن قضت تلك المحكمة بتاريخ 5 ديسمبر سنة 1963 ببطلان الاستئناف بالنسبة للمطعون ضده الثالث "البائع" وبقبول الاستئناف شكلاً وبالنسبة للمطعون ضدها الأولى والثاني حكمت بتاريخ 3 يونيو سنة 1964 بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون في هذا الحكم الأخير بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثالث لأنه لم يكن طرفاً

في الحكم المطعون فيه، وأبدت الرأي برفض الطعن بالنسبة للمطعون ضدهما الأولين. وبالجلسة المحددة لنظر الطعن أمام هذه الدائرة تمسكت النيابة برأيها السابق.

وحيث إن الدفع الذي أبدته النيابة العامة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثالث تأسيساً على أنه لم يكن خصماً في النزاع الذي فصلت فيه محكمة الاستئناف بالحكم المطعون فيه هو دفع صحيح، ذلك أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يجوز أن يختصم أمام محكمة النقض من لم يكن خصماً في النزاع الذي فصل فيه الحكم المطعون فيه، ولا يكفي لاعتباره كذلك أنه كان مختصماً أمام محكمة أول درجة. وإذا كان ذلك وكان الثابت أن محكمة الاستئناف قد قضت بحكم سابق على الحكم المطعون فيه ببطلان الاستئناف بالنسبة للمطعون ضده الثالث، وبذلك لم يعد خصماً في النزاع الذي فصل فيه الحكم المطعون فيه فإن الطعن يكون غير مقبول بالنسبة له.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية بالنسبة للمطعون ضدهما الأولى والثاني.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت في الأوراق والخطأ في تطبيق القانون. وفي بيان ذلك يقولون إن محكمة الاستئناف أقامت قضاءها بتأييد الحكم المستأنف على أنهم وإن كانوا قد سجلوا صحيفتي دعوي صحة التعاقد إلا أنهم لم يؤشروا بمنطوق الحكمين الصادرين فيهما على هامش تسجيل الصحيفتين أو يسجلوا الحكمين الصادرين فيهما وأنه لذلك لا يكون حقهم حجة على الراسي عليه المزاد "المطعون ضده الثاني" لأن العبرة في نفاذ التصرف الصادر من المدين أو عدم نفاذه في حق الراسي عليه المزاد هي بشهر هذا التصرف أو بعدم شهره قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية وذلك على ما قضت به المادة 616 من قانون المرافعات وأن تسجيل الصحيفتين وحده دون التأشير بمنطوق الحكم على هامشه أو دون تسجيل الحكمين لا يعتبر شهراً يكسبهم أسبقية على الراسي عليه المزاد. وهذا الذي قرره الحكم المطعون فيه مخالف للثابت في الأوراق لأنهم لم يكتفوا بتسجيل صحيفتي الدعوى وإنما سجلوا الحكمين الصادرين فيهما وهو ما يجعل أثر التسجيل ينسحب إلى تاريخ تسجيل الصحيفتين، وبذلك يصبح حقهم حجة على الراسي عليه المزاد لأن تسجيل تنبيه نزع الملكية لاحق لتسجيل الصحيفتين. وإذا قضى الحكم المطعون فيه برفض الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعي صحيح، ذلك أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على قوله "وحيث إنه بمراعاة أن المناطق في نفاذ التصرف هو شهره قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية إعمالاً لحكم المادة 616 من قانون المرافعات، يمكن القول بأنه لم يؤشر على هامش تسجيل صحيفتي دعوى صحة التعاقد رقمي 432 و 521 مدني كلي الزقازيق بالحكمين الصادرين فيهما صلحاً بصحة التعاقد. ولعل مصداق ذلك هاتين الشهادتين الصادرتين من مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالزقازيق في 3 من فبراير سنة 1959 واللتين أثبت فيهما ذلك صراحة، وإذا ما تقرر ذلك فليس يحق للمستأنفين بداهة إرجاع أثر تسجيل عقديهم - على فرض حصوله - إلى تاريخ تسجيل صحيفتي الدعويين في 5 نوفمبر سنة 1950 وفي 19 ديسمبر سنة 1950. وحيث إن أغلب الظن أن المستأنفين لا يزعمون أنهم قاموا بذلك التأشير على صحيفتي دعوى صحة التعاقد أنفتي الإشارة ولا يذهبون أيضاً إلى أنهم سجلوا الحكمين الصادرين لصالحهم بصحة التعاقد مما قد يجوز لهم التذرع بانسحاب أثر تسجيل الحكمين إلى تاريخ تسجيل صحيفتي



الدعويين أخذاً ببعض الآراء الفقهية". وهذا الذي قرره الحكم المطعون فيه وأقام عليه قضاءه برفض دعوى الطاعنين ينطوي على مخالفة للثابت بالأوراق وخطأ في تطبيق القانون. ذلك أنه يبين من الاطلاع على مستندات الطاعنين المقدمة لمحكمة الموضوع أنهم سجلوا صحيفة دعوى صحة التعاقد رقم 432 سنة 1950 مدني كلي الزقازيق في 5 نوفمبر سنة 1950 ثم سجلوا محضر الجلسة الذي أثبت فيه الصلح وعقد البيع بتاريخ 22 يناير سنة 1956 برقم 736، كما أنهم سجلوا صحيفة الدعوى رقم 521 سنة 1950 في 19 ديسمبر سنة 1950 ثم سجلوا محضر الجلسة الذي أثبت فيه الصلح مرفقاً به عقد البيع بتاريخ 22 يناير سنة 1956 برقم 737. وإذ كان ذلك وكان إلحاق المحكمة لمحضر الصلح بمحضر الجلسة هو بمثابة حكم تنتهي به الدعوى، وكان تنبيه نزع الملكية قد سجل بتاريخ 26 يناير سنة 1954، فإن حق الراسي عليه المزداد لا يكون حجة على الطاعنين، ذلك أنه إذ أوجبت المادة 15 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ونصت المادة 16 من ذلك القانون على أنه يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في هامش تسجيل الدعاوى وترتبت المادة 17 الأثر المترتب على ذلك التأشير بقولها "أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى" فإن المشرع قد أراد بذلك أن يرسم طريقاً للمدعي في دعوى صحة التعاقد يمكنه من التمسك بالحكم الذي يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالأخطار التي يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى، وإذا كان هذا الإعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملاً إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشي ويزيد عليه. ومتى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد. وإذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف الثابت في الأوراق على الوجه المتقدم، وكان هذا الخطأ قد جره إلى الخطأ في تطبيق القانون فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم يتعين إلغاء الحكم المستأنف والقضاء بتثبيت ملكية الطاعنين إلى القدر محل النزاع ومحو التسجيلات الموقعة عليه من المطعون ضدهما الأولى والثاني.

**تقدير ثمن الأطيان الزراعية وفقاً لقوانين الرسوم القضائية والشهر  
والإصلاح الزراعي. مناطها تطبيق أحكام تلك القوانين. عدم تعديها  
إلى تقرير أسعار المثل في معاملات الناس.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 20 - ص 144

جلسة 23 من يناير سنة 1969

برئاسة السيد المستشار/ محمود توفيق إسماعيل نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: عثمان زكريا، ومحمد صدقي البشبيشي، ومحمد سيد أحمد حماد، وعلي عبد الرحمن.

## (24) الطعن رقم 285 لسنة 34 القضائية

- (أ) بيع "البيع الوفاي". إثبات. "الإثبات بالبينة والقرائن" -  
جواز إثبات أن الشرط الوفاي مقصود به إخفاء رهن عقاري بكافة طرق الإثبات.  
(ب، ج) إثبات. "الإثبات بالقرائن".  
استنباط القرائن في إثبات الغش من أقوال شهود سمعهم الخبير بدون حلف يمين ومن المعاينة التي أجراها  
ومن المستندات المقدمة إليه. ما يجوز إثباته بالبينة يجوز إثباته بالقرائن.  
(د) رسوم. "رسوم قضائية". شهر عقاري. إصلاح زراعي. "تقدير قيمة الأطيان".  
تقدير ثمن الأطيان الزراعية وفقاً لقوانين الرسوم القضائية والشهر والإصلاح الزراعي. مناطها تطبيق  
أحكام تلك القوانين. عدم تعديها إلى تقرير أسعار المثل في معاملات الناس.  
(هـ) بيع. "البيع الوفاي". بطلان. "أثر الإجازة".  
بطلان البيع الوفاي الذي يستر رهنًا. أساسه عدم المشروعية. لا تلحقه الإجازة.

1 - إن المادة 339 من القانون المدني الملغى بعد تعديلها بالقانون رقم 49 لسنة 1923 إذ أجازت إثبات أن الشرط الوفاي مقصود به إخفاء رهن عقاري بكافة طرق الإثبات دون التفات إلى نصوص العقد فإن ذلك منها لم يكن إلا تطبيقاً للقواعد العامة التي تجيز إثبات الغش بجميع الطرق ومنها البينة والقرائن وعلى ذلك فإن تلك المادة لا تتضمن أي استثناء تفرد به عن سائر العقود المنطوية على الغش من حيث طرق الإثبات.

2 - لمحكمة الموضوع أن تستنبط القرائن التي تعتمد عليها في إثبات الغش من أقوال شهود سمعهم الخبير دون حلف يمين ومن المعاينة التي أجراها ذلك الخبير ومن المستندات التي قدمها الخصوم إليه دون أن تكون ملزمة بإجراء أي تحقيق بنفسها.

3 - لا يجوز إثباته بالبينة يجوز أيضاً إثباته بالقرائن ولمحكمة الموضوع حرية اختيار طريق الإثبات الذي تراه موصلاً للكشف عن الحقيقة ما دام الإثبات جائزاً بجميع الطرق.

4 - الأسس التي بينها قوانين الرسوم القضائية والشهر والإصلاح الزراعي بشأن تقدير ثمن الأطيان الزراعية قاصرة على تطبيق أحكام تلك القوانين ولا تتعدى ذلك إلى تقدير أسعار المثل في معاملات الناس.

5 - أساس بطلان البيع الوفاي الذي يستر رهناً وهو أنه غير مشروع ومن ثم فلا تلحقه الإجازة.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنين أقاما على المطعون ضده الدعوى رقم 29 سنة 1959 مدني كلي قنا طالبين الحكم بإثبات صحة عقد البيع الوفاي المؤرخ أول يونيه سنة 1949 والمتضمن بيع المطعون ضده لهما ثلاثة أفدنة موصحة به مقابل ثمن قدره 600 ج وقالاً بياناً للدعوى أنه اشترط في عقد البيع أن يسدد البائع الثمن خلال ثلاث سنوات من تاريخه وإذ كانت تلك المدة قد انقضت دون أن يستعمل حقه في الاسترداد فقد أصبح بيع الوفاء بيعاً باتاً وصار من حقهما أن يرفعا الدعوى بطلباتهما سألفة الذكر. طلب البائع "المطعون ضده" رفض الدعوى استناداً إلى بطلان العقد لكونه يستر رهناً واستدل على ذلك ببقاء العين المبيعة في حيازته وبأن الثمن المدفوع لا يتناسب مع الثمن الحقيقي للأطيان المبيعة. وبتاريخ 25 يناير سنة 1962 نذبت محكمة قنا الابتدائية خبيراً زراعياً للانتقال إلى الأطيان المبيعة لتقدير ثمنها وقت التعاقد وتحقيق وضع اليد عليها، وبعد أن قدم الخبير تقريره قضت تلك المحكمة بتاريخ 30 مايو سنة 1963 برفض الدعوى. استأنف المشتريان "الطاعنان" هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسيوط بالاستئناف رقم 85 سنة 38 ق. وبتاريخ 25 مارس سنة 1964 قضت تلك المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن المشتريان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وبالجلسة المحددة لنظره تمسكت النيابة برأيها السابق.

وحيث إن الطعن بني على ثلاثة أسباب، ينعي الطاعنان في أولها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع، وفي بيان ذلك يقولان إن محكمة أول درجة نذبت خبيراً لتقدير ثمن الأطيان المبيعة ولتحقيق وضع اليد عليها ثم اعتمدت على هذا التقرير وحده في إثبات أن الثمن المدفوع لا يتناسب مع الثمن الحقيقي وأن الحيازة قد بقيت للبائع، وهما القرينتان اللتان استدلت بهما على أن البيع يستر رهناً وأنه لذلك يكون باطلاً، مع أن المادة 339 من القانون المدني الملغى حين أجازت إثبات إخفاء بيع الوفاء للرهن بكافة طرق الإثبات - خلافاً لنصوص العقد - فقد كان ذلك منها استثناءً من القواعد العامة لا يجوز التوسع فيه. وعلى ذلك يجب أن تقتصر تلك الإباحة على المحكمة ذاتها فتجري التحقيق بنفسها ولا تكل هذا الأمر إلى خبير يسمع الشهود بغير حلف يمين. وإذا كانت محكمة أول درجة لم تجر أي تحقيق بنفسها وإنما اعتمدت في قضائها على أقوال الشهود الذين سمعهم الخبير بغير حلف يمين وأيدتها في ذلك محكمة الاستئناف ولم تستجب لطلب الطاعنين منها لإجراء التحقيق بنفسها، وكانت أيضاً قد التقتت عن شهادة إدارية تثبت وضع يدهما على الأطيان المبيعة، ورفضت طلب ضم قضية ثابت منها أن الثمن غير بخس. فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وأخل بحقهما في الدفاع. ولا يجديه استشهاده في

هذا الخصوص بقضاء سابق لمحكمة النقض يقضي بأن للمحكمة أن تعتمد في إثبات وضع اليد على تحقيق إجراء الخبير وأقوال شهود سمعهم دون حلف يمين لأن شرط ذلك أن لا تكون عقيدة المحكمة مستمدة من هذا التحقيق وحده بل يكون قد ساهم في تكوينها عناصر أخرى وأن تعرض المحكمة لأقوال الشهود الذين سمعهم الخبير فتذكر أسباب قبولها لشهادة البعض دون البعض الآخر.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن المادة 339 من القانون المدني الملغي بعد تعديلها بالقانون رقم 49 لسنة 1923 إذ أجازت إثبات أن الشرط الوفاي مقصود به إخفاء رهن عقاري بكافة طرق الإثبات دون التفات إلى نصوص العقد فإن ذلك منها لم يكن إلا تطبيقاً للقواعد العامة التي تجيز إثبات الغش بجميع الطرق ومنها البيينة والقرائن. وعلى ذلك فإن تلك المادة لا تتضمن أي استثناء تنفرد به عن سائر العقود المنطوية على الغش من حيث طرق الإثبات. ومتى تقرر هذا فإنه يكون للمحكمة أن تستنبط القرائن التي تعتمد عليها في إثبات الغش من أقوال شهود سمعهم الخبير دون خلف يمين ومن المعاينة التي أجراها ذلك الخبير ومن المستندات التي قدمها الخصوم إليه دون أن تكون ملزمة بإجراء أي تحقيق بنفسها. وإذا كان الثابت من مطالعة الحكم المطعون فيه أنه اعتمد في إثبات حيازة البائع للأطيان المبيعة وبخس الثمن - وهما القرينتان اللتان استدلت بهما على أن عقد بيع الوفاء يخفي رهناً - على أقوال الشهود الذين سمعهم الخبير وعلى المعاينة التي أجراها وعلى المستندات التي قدمها الخصوم إليه وكان الحكم قد عرض تلك الأقوال ودلل على صحتها بما جاء مؤيداً لها من المعاينة والمستندات وكان استخلاصه لذلك سائغاً ومؤيداً إلى النتيجة التي انتهى إليها في قضائها فإنه لا يكون فيما قرره محكمة الاستئناف من عدم حاجتها إلى تحقيق تجريه بنفسها وفي استبعادها للشهادة الإدارية المقدمة من الطاعنين للتدليل بها على وضع يدها وما ساقته لتبرير رفضها الأخذ بمستندات الطاعنين الدالة على تقرير الثمن سنة 1944، لا يكون في ذلك كله خطأ في تطبيق القانون أو إخلال بحق الدفاع.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولان إن القانون لم يجعل الاستعانة بذوي الخبرة طريقاً من طرق إثبات وضع اليد أو تقدير الثمن لأن تحقيق وضع اليد يكون بالبيينة، والبيينة يجب أن تكون في مجلس القضاء، ولأن كيفية تقدير الثمن قد بينها المشرع في قوانين الرسوم القضائية والشهر العقاري والإصلاح الزراعي. أما نذب الخبراء فلا يكون إلا حيث يستعصي على المحكمة إجراء التحقيق ولما كان تحقيق وضع اليد وتقدير الثمن ممكناً للمحكمة ومع ذلك نذبت خبيراً وكتلت إليه الأمرين معاً فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن ما يجوز إثباته بالبيينة يجوز أيضاً إثباته بالقرائن، وإذا كان ذلك وكان لمحكمة الموضوع حرية اختيار طريق الإثبات الذي تراه موصلاً للكشف عن الحقيقة ما دام الإثبات جائزاً بجميع الطرق. وكانت الأسس التي بينتها قوانين الرسوم القضائية والشهر والإصلاح الزراعي قاصرة على تطبيق أحكام تلك القوانين ولا تتعدى ذلك إلى تقرير أسعار المثل في معاملات الناس فإن النعي يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولان إن الحكم المطعون فيه إذ طبق القانون المدني الملغى على واقعة الدعوى باعتبار أن العقد انعقد في

أول يونيه سنة 1949 وقضى بناء على بطلان العقد برفض الدعوى، لم يلتفت إلى أن وضع يد المشتريين في سنة 1954 أوجد حالة قانونية جديدة قد تكون إجازة لعقد البيع من الطرفين وقد تكون عقداً جديداً عقد بينهما في سنة 1954 متضمناً بيعاً باتاً منجزاً رضي فيه البائع بتسليم المبيع ثم حازه المشتريان حياة هادئة مستمرة مدة تزيد على ست سنوات وهو ما يكسبهما الملكية بوضع اليد، وإذ لم يعرض الحكم لهذا كله وهو في صدد تكييف عقد فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون. ويقول الطاعنان أنه لا ينال من هذا النعي أنهما لم يعرضا دفاعهما هذا أمام محكمة الموضوع لأنه وقد تعلق بتكييف عقد فقد كان عليها أن تفتن له من تلقاء نفسها.

وحيث إن هذا النعي غير سديد أيضاً ذلك أن أساس بطلان البيع الوقائي الذي يستر رهناً هو أنه غير مشروع ومن ثم لا تلحقه الإجازة فإذا كان ذلك وكانت الدعوى قد رفعت بطلب صحة التعاقد المؤرخ أول يونيه سنة 1949 وليس بطلب صحة تعاقد آخر انعقد بعده، ولم يتمسك الطاعنان أمام محكمة الموضوع بقيام عقد جديد أو بتملكهما المبيع بالتقدم المكسب فإنه لا يجوز لهما إثارة هذا الدفاع الذي يخالطه واقع لأول مرة أمام محكمة النقض.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **تعلق أحكام القانون 114 لسنة 1946 بالنظام العام. عدم جواز مخالفتها فيما يتعلق بانتقال ملكية العقار بمقولة اعتبار لجنة التقدير أصول المنشأة المؤممة وخصومها مملوكة للمشتري دون البائع بالمخالفة لأحكام القانون المذكور. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثالث - السنة 19 - ص 1565

جلسة 26 من ديسمبر سنة 1968

برئاسة السيد المستشار / محمود توفيق إسماعيل نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: الدكتور محمد حافظ هريدي، والسيد عبد المنعم الصراف، ومحمد صدقي البشبيشي، ومحمد سيد أحمد حماد.

(239)

الطعن رقم 182 لسنة 34 القضائية

( أ ) أموال. "العقار والمنقول". محل تجاري. بيع. "بيع مطحن".

اعتبار آلات المطحن الثابتة في الأرض على سبيل القرار عقاراً. بيع مطحن أرضاً ومبان وآلات. خلوه من الإشارة إلى مقومات المحل التجاري غير المادية وإلى المهمات والبضائع. بيع منصب على عقار لا منقول.

(ب) تسجيل. "العقود الناقلة للملكية". بيع. "بيع مطحن". ملكية. تأميم. "أثره على الملكية". عدم تسجيل عقد بيع مطحن قبل حصول تأميمه. بقاء الملكية للبائع حتى نقلها للتأميم إلى الدولة. لا يترتب على التأميم أو كونه عينياً انتقال هذه الملكية إلى المشتري بغير تسجيل ولا يغني تسليم المبيع عن التسجيل في نقل الملكية.

(ج) تأميم. "عينية التأميم". "انتقال الملكية بسبب التأميم". ملكية. عقد. "انفساخ العقد".

عينية التأميم معناها وروده على مشروع أو مشروعات بعينها دون اعتبار لشخص المالك أو الحائز لها. نقل ملكية المنشأة المؤممة إلى الدولة فور التأميم دون حاجة إلى تسجيل. بيع عقار من عناصر المشروع في تاريخ سابق على التأميم. يترتب على التأميم استحالة تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار إلى المشتري بصيرورة البائع - بسبب التأميم - غير مالك. انفساخ عقد البيع والقضاء برد ما دفع من الثمن. لا خطأ في القانون.

(د) تأميم. "تصرفات المالك السابقة على التأميم".

خلو قانون التأميم من نص خاص ينظم تصرفات المالك الثابتة التاريخ قبل العمل به كما هو شأن قانون الإصلاح الزراعي. بقاء هذه التصرفات خاضعة لأحكام القانون المدني.

(هـ) عقد. "انفساخ العقد". "أثره".

انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبي. أثر الانفساخ كأثر الفسخ: عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها وتحمل المدين تبعه استحالة التزامه.

(و) بيع. "تبعية هلاك المبيع". تأميم.

تحمل المشتري تبعه هلاك المبيع بعد انتقال الحيازة إليه بالتسليم. هذا الهلاك هو زوال الشيء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية. ليس من قبيل ذلك التأميم.

(ز) شهر عقاري. "قواعد انتقال الملكية". نظام عام. تأميم. "قرار لجنة التقدير".

تعلق أحكام القانون 114 لسنة 1946 بالنظام العام. عدم جواز مخالفتها فيما يتعلق بانتقال ملكية العقار بمقولة اعتبار لجنة التقدير أصول المنشأة المؤممة وخصومها مملوكة للمشتري دون البائع بالمخالفة لأحكام القانون المذكور.

(ح) التزام. "أوصاف الالتزام". تضامن. حكم.

التضامن لا يفترض. وجوب رده إلى نص قانوني أو اتفاق صريح أو ضمني. استخلاص التضامن من عبارات العقد وظروفه. وجوب بيان الحكم كيف أفادت ذلك.

1 - جرى قضاء محكمة النقض على اعتبار آلات المطحن الثابتة في الأرض على سبيل القرار عقاراً فإذا كان الثابت بعقد البيع أنه انصب على أرض ومباني وآلات مطحن وأنه خلا من الإشارة إلى مقومات المحل التجاري غير المادية وإلى المهمات والبضائع فإن البيع يكون قد وقع على عقار ولم يتضمن بيع منقول.

2 - إذ كانت ملكية العقار لا تنتقل لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا بالتسجيل وكان عقد بيع المطحن لم يسجل قبل حصول تأميمه فإن تلك الملكية تكون قد بقيت للبائع حتى نقلها التأميم إلى الدولة. ولا يترتب على التأميم أو كونه عينياً انتقال هذه الملكية إلى المشتري بغير تسجيل ولا يغني تسليم المبيع عن التسجيل في نقل الملكية.

3 - عينية التأميم لا تعني إلا أنه يرد على مشروع أو مشروعات بعينها دون اعتبار لشخص المالك أو الحائز لها ولئن كان يترتب على التأميم نقل ملكية المنشأة المؤممة إلى الدولة فور صدور قانون التأميم من يد الحائز لها أياً كان ودون حاجة إلى تسجيل إلا أنه لا أثر له على الالتزامات الناشئة عن عقد يتضمن بيع عقار من عناصر ذلك المشروع في تاريخ سابق على التأميم إلا من حيث ما ترتب عليه من استحالة تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار إلى المشتري ذلك أن البائع صار بصدور قانون التأميم غير مالك وأصبحت الدولة هي المالكة له قبل أن تنتقل ملكيته إلى المشتري. فإذا رتب الحكم المطعون فيه على استحالة تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري - بسبب التأميم - انفساخ العقد وقضى تبعاً لذلك برد ما دفع من الثمن فإنه لا يكون قد أخطأ في القانون.

4 - لم يتضمن قانون التأميم نصاً كالذي تضمنته قوانين الإصلاح الزراعي بالاعتداد بتصرفات المالك الثابتة التاريخ قبل العمل به بل إنه قد خلا من أي تنظيم لهذه التصرفات وبذلك بقيت على أصلها خاضعة لأحكام القانون المدني.

5 - يفسخ عقد البيع حتماً ومن تلقاء نفسه طبقاً للمادة 159 من القانون المدني بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبي ويترتب على الانفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ويتحمل تبعه الاستحالة في هذه الحالة المدين بالالتزام الذي استحاله تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة في العقد الملزم للجانبين. فإذا أثبت الحكم المطعون فيه أن التزام البائع بنقل ملكية المطحن المبيع قد صار مستحيلًا بسبب التأميم فإنه يكون قد أثبت أن استحالة تنفيذ هذا الالتزام ترجع إلى سبب أجنبي لا يد للبائع فيه وإذ كان وقوع الاستحالة بهذا السبب الأجنبي لا يعفي البائع من رد الثمن الذي قبضه بل إن هذا الثمن واجب رده في جميع الأحوال التي يفسخ فيها العقد أو يفسخ بحكم القانون وذلك بالتطبيق للمادة 160 من القانون المدني ويقع الغرم على البائع نتيجة تحمله تبعه انقضاء التزامه الذي استحاله عليه تنفيذه ومن ثم يكون غير منتج دفاع البائع بعدم وقوع خطأ منه.

6 - الهلاك المعنى بنص المادة 437 من القانون المدني - التي تجعل تبعة الهلاك على المشتري بعد انتقال الحيازة إليه بالتسليم هو - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - زوال الشيء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية وهو ما لا يصدق على التأميم.

7 - الأحكام الواردة في القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري متعلقة بالنظام العام ولذلك تكون القواعد التي قررتها قواعد أمره وواجبة التطبيق حتماً ومن ثم لا تسوغ مخالفتها فيما يتعلق بانتقال ملكية العقار بمقولة إن لجنة التقدير قد قدرت أصول المنشأة - المؤممة - وخصومها باعتبار أنها مملوكة للمشتري دون البائع بالمخالفة لتلك الأحكام.

8 - لا يفترض التضامن ولا يؤخذ فيه بالظن ولكن ينبغي أن يرد إلى نص في القانون أو إلى اتفاق صريح أو ضمني وعلى قاضي الموضوع إذا استخلصه من عبارات العقد وظروفه أن يبين كيف أفادته هذه العبارات والظروف.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضدهم أقاموا على الطاعنين الدعوى رقم 3692 سنة 1962 مدني كلي القاهرة طالبين الحكم بفسخ عقد البيع الابتدائي المؤرخ 15 نوفمبر سنة 1961 مع إلزام البائعين متضامنين بأن يدفعوا لهم مبلغ اثني عشر ألف جنيه والفوائد القانونية من تاريخ المطالبة الرسمية حتى السداد، وقالوا بياناً لدعواهم إنهم بتاريخ 15 نوفمبر سنة 1961 حرروا عقد بيع يتضمن شراءهم من الطاعنين مطحناً ألياً مقابل ثمن إجمالي قدره 46200 جنيه، دفعوا منه ثلاثة آلاف جنيه كعربون ثم دفعوا تسعة آلاف أخرى تسلمها الطاعن الأول لحاسب جميع البائعين وحرر لهم إقراراً تعهد فيه بتسليم المطحن لهم بعد نقل بطاقة التميمين إلى اسمهم والتنازل لهم عن الرخصة وبالتصديق بعد ذلك على عقد البيع النهائي. وحدث بعد تسليم المطحن إليهم أن صدر القانون رقم 42 لسنة 1962 في شأن تقرير مساهمة الحكومة في بعض الشركات والمنشآت، وترتب عليه تأميم نصف المطحن، وبذلك استحال على البائعين أن ينقلوا إليهم ملكية نصف المطحن لتأميمه، وهو ما يحول دون الوفاء بحاجتهم ولو علموا به ما أقدموا على التعاقد ومن ثم فقد اضطروا إلى إقامة الدعوى بطلبتهم سالفه الذكر. وأجاب البائعون على الدعوى بأن عقد البيع قد نفذ بتسليم المطحن إلى المشتريين في 24 ديسمبر سنة 1961 ونقلت الرخصة لاسمهم وتم ذلك كله قبل تأميم نصف المطحن، وأنه عادة التأميم حررت السلطة القائمة عليه محضراً بتاريخ أول فبراير سنة 1962 أقر فيه المشترون بحصول البيع وتمسكوا به بأن ظلوا يتفاوضون من مؤسسة المطاحن نصيبهم بحق النصف في إيرادات المطحن، وانتهى البائعون إلى أن طلب الفسخ ورد ما دفع من الثمن يكون لذلك في غير محله. وبتاريخ 19 يناير سنة 1963 قضت محكمة القاهرة الابتدائية بفسخ عقد البيع العرفي المؤرخ 15 نوفمبر سنة 1961 وإلزام البائعين بأن يدفعوا للمطعون ضدهم بتضامن المدعى عليه الأول مبلغ اثني عشر ألفاً من الجنيهاً قيمة المدفوع من



الثلث باعتبار النصف من المدعى عليه الأول والرابع من المدعى عليه الثاني والرابع من المدعى عليهم الثالث إلى الأخير وذلك مع الفوائد القانونية بواقع 4% من تاريخ المطالبة القضائية الحاصلة في 7 أغسطس سنة 1962 حتى تمام السداد. استأنف البائعون هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 595 سنة 80 ق. ولدى نظر الاستئناف صدر القانون رقم 51 لسنة 1963 الذي أمم المطحن تأمياً كاملاً. وبتاريخ 21 يناير سنة 1964 قضت تلك المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، فطعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بعدم قبول الطعن شكلاً بالنسبة للطاعنين الأربعة الآخرين ما لم يقدم محاميهم المقرر بالطعن عنهم التوكل الصادر له منهم. وبتاريخ 25 إبريل سنة 1968 قضت هذه المحكمة بعدم قبول الطعن المرفوع من أنجيل عزيز دواليبي عن نفسها وبصفتها ومن يوسف وأشمولى وکلود أولاد إلياس مسعد للتقرير به من غير ذي صفة وبقبول الطعن من فؤاد سليم مسعد ونقولا سليم مسعد شكلاً، وحددت لنظر الطعن جلسة 24 أكتوبر سنة 1968. وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه نقضاً جزئياً في خصوص قضائه بتضامن المدعى عليه الأول مع باقي المدعى عليهم في التزامهم بالرد. وبالجلسة المحددة لنظر الطعن أمام هذه الدائرة تمسكت النيابة برأيها.

وحيث إن الطعن بني على خمسة أسباب، ينعي الطاعنان بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه خطأه في نفي حصول التصرف، وفي بيان ذلك يقولان إن ذلك الحكم بعد أن لخص أسانيد الحكم الابتدائي أضاف أنه بعد صدور القانون رقم 51 لسنة 1963 الذي أمم المطحن تأمياً كاملاً يكون ذلك المطحن قد خرج من ملكية البائعين إلى ملكية الدولة وأنه لم يعد في استطاعة البائعين التصرف فيه. وأن هذا الذي أضافته محكمة الاستئناف قام أساساً على ما اعتقدته من أن العقد المؤرخ 15 نوفمبر سنة 1961 ليس تصرفاً، وأن التصرف في المطحن لم يحصل إلى أن تم تأميمه لعدم شهر ذلك العقد وأنه لم يعد في استطاعة البائعين التصرف فيه بسبب حصول هذا التأميم، وهو خطأ من الحكم المطعون فيه لأنه يبين من مدوناته ومدونات الحكم الابتدائي الذي أحال إليه ومن نص العقد أنه عقد بات استوفى أركانه وانصب على منشأة صناعية تجارية مقابل ثمن إجمالي شامل لكل مقوماتها، وأن ذلك العقد قد نفذ بتسليم المنشأة إلى المشتريين، وبذلك يكون البيع قد انعقد صحيحاً قبل حصول التأميم بغير حاجة إلى تسجيل ويكون قد أنتج كل آثاره عدا انتقال الملكية بالنسبة للغير ولا يجوز لأي من المتعاقدين أن يحتج قبل الآخر بعدم التسجيل إذ لا مجال للحديث عن الشهر وعدمه إلا في دائرة الغير والحكم إذ تجاهل ذلك ونفى وقوع ذلك التصرف فيما بين المتعاقدين قبلاً بالتأميم يكون قد أخطأ في القانون.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أنه يبين من مطالعة عقد البيع الابتدائي المؤرخ 15 نوفمبر سنة 1961 والإقرار الصادر من الطاعن الأول أن البيع قد انصب على أرض ومباني وآلات المطحن. لما كان ذلك وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على اعتبار آلات المطحن الثابتة في الأرض على سبيل القرار عقاراً، وكان عقد البيع قد خلا من الإشارة إلى مقومات المحل التجاري غير المادية وإلى المهمات والبضائع فإن البيع يكون قد وقع على عقار ولم يتضمن بيع منقول، وإذا كانت ملكية العقار لا تنتقل لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل وكان عقد بيع المطحن لم يسجل قبل حصول التأميم فإن تلك الملكية تكون قد بقيت للبائعين حتى نقلها التأميم إلى الدولة، وبذلك استحال على البائعين تنفيذ التزامهم بنقلها إلى المشتريين. ومتى تقرر هذا فإن الحكم المطعون فيه إذ قرر "وبما أنه بذلك يكون المطحن المذكور قد خرج من ملكية

البائعين إلى ملكية الدولة ولم يعد في استطاعة البائعين التصرف فيه على أي شكل من الأشكال كان، ولا يغير من هذا الوضع استلام المشتري للمطحن لأن ملكيته لم تكن قد دخلت بعد في ذمة هؤلاء المشتريين عن طريق شهر العقد الابتدائي". يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة، ولا يؤثر في سلامته خطؤه في التعبير عن عدم استطاعة البائعين نقل ملكية المبيع إلى المشتريين بعد التأميم بقوله إنه "لم يعد في استطاعة البائعين التصرف في المطحن بأي شكل من الأشكال". إذ أن سياق أسبابه وأسباب الحكم الابتدائي التي اعتمدها تدل على أن ما قصده من هذه العبارة إنما هو التعبير عن عدم استطاعة البائعين نقل ملكية المطحن المبيع بسبب انتقال ملكيته إلى الدولة نتيجة لتأميمه وليس نفي حصول التصرف في المطحن قبل التأميم أو نفي ما ينتجه عقد البيع غير مسجل من آثار عدا انتقال الملكية.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه إغفاله لعينية التأميم وقيامه على أساس الملكية الفعلية للمنشأة، وفي بيان ذلك يقولان إن قوانين التأميم لا تعالج أمر ملكية عقارية أو أمر نزاعها وإنما هي تنصب على مشروعات بعينها مالية كانت أو تجارية أو صناعية ولذلك كان التأميم عينياً أي ينصب على ذات المنشأة ولا يحفل إلا بالوجود الفعلي للمنشأة وكون هذا الوجود لازماً لغرض من أغراضه ولا يعنى بوصف يقوم بأصحابها ككونهم من كبار الملاك كما هو الحال في قوانين الإصلاح الزراعي أو بسند ملكيتهم من حيث كونه مسجلاً أو غير مسجل فإن التسجيل وثبوت التاريخ وإجراءات الشهر لا أثر لها بالنسبة للتأميم لأن الدولة تؤمم المنشأة الموجودة فعلاً بحالتها الواقعة الفعلية من صاحبها الحائز لها والمهيمن عليها والمتصرف فيها في الواقع بغض النظر عن كون ملكيته تستند إلى عقد أو لا تستند وما إذا كان عقده مسجلاً أو غير مسجل ثابت التاريخ أو غير ثابت - ومتى ثبت أن الدولة أمتت المنشأة من صاحبها الفعلي طبقاً للواقع وليس طبقاً للقانون المدني الذي لا يخضع له - إذ التأميم مقرر مثله بقانون - أو طبقاً لقانون الشهر العقاري الذي لم يشر إليه قانون التأميم فإن عقد البيع يكون قد تنفذ حتى فيما يتعلق بنقل الملكية، وتكون الملكية قد انتقلت بقانون التأميم من الطاعنين إلى المطعون ضدهم ثم من هؤلاء بصفته مالكين فعليين حائزين إلى الدولة ولا يحتاج الأمر إلى شهر لأن صدور قانون التأميم يغني عنه لعلم الكافة به. وعلى ذلك فإن عدم تسجيل العقد المؤرخ 15 نوفمبر سنة 1961 لا يؤثر على الملكية الفعلية للمنشأة لأن هذه الملكية تتحقق بالعقد وبالتسليم النهائي وبالحيازة الفعلية ولو أن العقد قد سجل قبل التأميم ما تغير حال المشتريين وما أغناهم هذا التسجيل عن التأميم شيئاً. ومحكمة الاستئناف إذ لم تلتزم في قضائها هذه المبادئ تكون قد أخطأت في القانون.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن عينية التأميم لا تعني إلا أنه يرد على مشروع أو مشروعات بعينها دون اعتبار لشخص المالك أو الحائز لها، ولئن كان يترتب على التأميم نقل ملكية المنشأة المؤممة إلى الدولة فور صدور قانون التأميم من يد الحائز لها أيأ كان ودون حاجة إلى تسجيل إلا أنه لا أثر له على الالتزامات الناشئة عن عقد يتضمن بيع عقار من عناصر ذلك المشروع في تاريخ سابق على التأميم إلا بمقدار ما يحول دون تنفيذه من الالتزامات التي تتعارض مع أحكام التأميم ومتى تقرر ذلك فإنه لا أثر للتأميم على العلاقة بين البائعين والمشتريين الناشئة عن عقد البيع العرفي المؤرخ 15 نوفمبر سنة 1961 إلا من حيث ما ترتب عليه من استحالة تنفيذ التزام البائعين بنقل ملكية العقار إلى المشتريين ذلك أن البائعين صاروا بصدور قانون التأميم غير مالكين للمطحن الذي باعوه وأصبحت الدولة هي المالكة له قبل أن تنتقل ملكيته إلى المشتريين وبذلك استحال على البائعين تنفيذ التزامهم بنقل ملكيته إلى أولئك المشتريين، ومتى

كان ذلك وكان قانون التأميم ولم يتضمن نصاً كالذي تضمنته قوانين الإصلاح الزراعي بالاعتداد بتصرفات المالك الثابتة التاريخ قبل العمل به بل إنه خلا من أي تنظيم لهذه التصرفات وبذلك بقيت على أصلها خاضعة لأحكام القانون المدني فإن عقد البيع المبرم بين الطرفين يظل من حيث العلاقة بين عاقيه خاضعاً لأحكام القانون المدني. فإذا كان ذلك وكان التسجيل شرطاً لازماً لانتقال ملكية العقار فيما بين المتعاقدين على ما سبق بيانه في الرد على السبب الأول وكان لا يترتب على التأميم أو كونه عينياً انتقال هذه الملكية بينهما بغير هذا التسجيل ولا يغني التسليم عنه شيئاً في نقل الملكية فإن الحكم المطعون فيه وقد التزم هذا النظر وقرر أنه يترتب على استحالة تنفيذ التزام البائعين بنقل الملكية إلى المشتريين انفساخ العقد وقضى تبعاً لذلك برد ما دفع من الثمن فإنه لا يكون قد أخطأ في القانون.

وحيث إن حاصل السبب الثالث أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون ذلك أنه خلط بين براءة ذمة البائع من التزامه بنقل الحق المبيع إلى المشتري وبين عجزه عن الوفاء به وقد برئت ذمة البائعين من هذا الالتزام لأنهم نقلوا إلى المشتريين الملكية الفعلية للمنشأة، ولم يدع المشترون أنهم وقعوا في غلط أو غش أو إكراه والفارق جسيم بين الواقعة الموجودة وقت التعاقد وبين الحادث الطارئ بعد التعاقد إذ الأولى هي التي تفتح باب إبطال العقد لا فسخه كما توهم الحكم الابتدائي أما إخلاف الأحداث لآمال المشتريين بعد انعقاد العقد فإنه لا يحرر المشتريين من التزاماتهم وإنما قد يخفضها عملاً بالمادة 147 من القانون المدني، ولقد سلم البائعون المنشأة إلى المشتريين فترتب على ذلك انتقال المخاطر من عاتق البائعين إليهم عملاً بالمادة 437 من القانون المدني وعلى فرض أن التأميم هو زوال وضياع لمالية المنشأة فإن المشتريين هم الذين يتحملون مخاطر هذا الضياع لأنه حصل بعد التسليم ولا يجوز تحميل البائعين تبعاً للمخاطر لعدم وقوع خطأ من جانبهم وليس يجدي الحكم الابتدائي أو الاستئنافي الاستناد إلى المادتين 443، 444 من القانون المدني لأن التأميم ليس استحقاقاً وإنما هو انتقال ثم لأن البائع لا يضمن الاستحقاق إلا إذا كان سببه سابقاً على البيع أو لاحقاً عليه ولكن بفعله وهو ما لم يتوفر في حق البائعين.

وحيث إن هذا النعي مردود بما سبق بيانه في الرد على السبب السابق من أن تسليم العقار دون تسجيل عقد بيعه لا ينقل الملكية إلى مشتريه لأن التسجيل شرط لازم لانتقالها، ولما كان ذلك وكان عقد البيع يفسخ حتماً ومن تلقاء نفسه طبقاً للمادة 159 من القانون المدني بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبي ويترتب على الانفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ويتحمل تبعاً الاستحالة في هذه الحالة المدين بالالتزام الذي استحاله تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة في العقد الملزم للجانبين. وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت أن التزام البائعين بنقل ملكية المطحن المبيع قد صار مستحيلاً بسبب التأميم فإنه يكون بذلك قد أثبت أن استحالة تنفيذ هذه الالتزام ترجع إلى سبب أجنبي لا يد للبائع فيه وإذ كان وقوع الاستحالة بهذا السبب الأجنبي لا يعفي الطاعنين البائعين من رد الثمن الذي قبضاه بل إن هذا الثمن واجب رده في جميع الأحوال التي يفسخ فيها العقد أو يفسخ بحكم القانون وذلك بالتطبيق للمادة 160 من القانون المدني ويقع الغرم على البائعين نتيجة تحملهما تبعاً انقضاء التزامهما الذي استحاله عليهما تنفيذه - لما كان ما تقدم فإنه يكون غير منتج دفاع البائعين بعدم وقوع خطأ منهما. وليس يجدي الطاعنين قولهما إن تسليم المطحن قد نقل ضمان مخاطر المبيع من عاتق البائعين إلى عاتق المشتريين عملاً بالمادة 437 من القانون المدني التي تجعل الهلاك على المشتري بعد انتقال الحيازة إليه بالتسليم ذلك أن الهلاك المعنى بنص تلك المادة هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - زوال الشيء

المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية وهو ما لا يصدق على التأميم. ولا محل لما يثيره الطاعنان في خصوص الاستحقاق لأن قضاء الحكم المطعون فيه قد قام أساساً على أن استحالة التنفيذ تؤدي إلى انفساخ العقد.

وحيث إن الطاعنين ينعين بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه القصور. وفي بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا في دفاعهما أمام محكمة الموضوع بأن المشتريين قبلوا وضع المنشأة بعد التأميم وأن التأميم قد جرى على أساس وضعهم في المنشأة واستدلا على ذلك بما أقر به المطعون ضدهم في محضر إثبات الحالة بعد التأميم من أنهم اشتروا المطحن ومن قبضهم من الحكومة مبالغ تحت الحساب وأن لجنة التقدير قدرت أصول المنشأة وخصومها باعتبار أنها مملوكة للمطعون ضدهم إذ روعي في التقدير النقود والبضاعة الموجودة في المنشأة والتي لا شأن للبائعين بها ومع ذلك فإن الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع الجوهرى وبذلك شابه القصور.

وحيث إن هذا النعي مردود بأن الحكم الابتدائي الذي أحال إلى أسبابه الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعنين المشار إليه بسبب الطعن ورد عليه بقوله "ولا وجه للتحدي بمحضر إثبات الحالة المحرر بناء على طلب المدعى عليه الأول بمعرفة مفتش التموين في 1/ 2/ 1962 ولا بقبول المدعين إن صح ما يدعيه المدعى عليهم لمبلغ 500 ج من حساب استغلال المطحن من مؤسسة المطاحن خلال الفترة من 1/ 2/ 1962 إلى 30/ 12/ 1962 إذ أن ذلك لا يعتبر بحال قبولاً منهم لمشاركة الحكومة لهم في ملكية المطحن مناصفة، تلك المشاركة التي تغل يد المدعين عن إدارة النصف الآخر الباقي لهم وليس من المقبول أن يرفض المدعون (المطعون ضدهم) قبول مثل هذا المبلغ بعد أن دفعوا من ثمن المطحن المبلغ الذي أقر به المدعى عليه الأول بمحضر إثبات الحالة المؤرخ 1/ 2/ 1962 وقدره 12175 ج" وإذ كان في هذا الذي قرره الحكم الرد الكافي على ما أثاره الطاعنان من دفاع في هذا الخصوص، وكانت الأحكام الواردة في القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري متعلقة بالنظام العام وبذلك تكون القواعد التي قررتها قواعد أمرة وواجبة التطبيق حتماً ولا تسوغ مخالفتها فيما يتعلق بانتقال ملكية العقار بمقولة إن لجنة التقدير قدرت أصول المنشأة وخصومها باعتبار أنها مملوكة للمطعون ضدهم فإن النعي على الحكم بالقصور يكون في غير محله.

وحيث إن حاصل السبب الخامس أن الحكم الابتدائي قد قضى بالتضامن بالنسبة للطاعن الأول بغير سند من القانون وقد نبه الطاعن الأول محكمة الاستئناف إلى هذا الخطأ ولكن الحكم المطعون فيه أيد الحكم الابتدائي بأخطائه ومنها خطؤه في القضاء بالتضامن وبذلك يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه. وحيث إن هذا النعي سديد ذلك الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بالتضامن على قوله "على أن يكون التزام المدعى عليهم (البائعين) بالرد بتضامن المدعى عليه الأول (الطاعن الأول) مع باقي المدعى عليهم لقبضه مبلغ 9000 ج بمفرده لحساب الباقيين ولعدم توقيع المدعى عليهما الأخيرين على عقد البيع العرفي" وهذا الذي قرره الحكم لا يكفي لحمل قضائه بهذا التضامن ذلك أن التضامن لا يفترض ولا يؤخذ فيه بالظن ولكن ينبغي أن يرد إلى نص في القانون أو إلى اتفاق صريح أو ضمني وعلى قاضي الموضوع أن يبين كيف استخلصه من عبارات العقد وظروفه. لما كان ذلك وكان ما ساقه الحكم في هذا الشأن لا يسوغ قانوناً قضاءه بالتضامن فإن الحكم يكون معيباً في هذا الشق من قضائه ويتعين لذلك نقض الحكم المطعون فيه نقضاً جزئياً.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه.

وحيث إن تضامن الطاعن الأول مع سائر البائعين لا سند له من القانون أو من الاتفاق.

## **تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير بالحكم. أثرهما. جعل حق المدعي حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثالث - السنة 19 - ص 1376

جلسة 19 من نوفمبر سنة 1968

برئاسة السيد المستشار / بطرس زغلول، وعضوية السادة المستشارين: أحمد حسن هيكل، ومحمد صادق الرشيدي، وإبراهيم علام، وإبراهيم الديواني.

(207)

الطعن رقم 292 لسنة 34 القضائية

- (أ) عقد. "عقد الصلح" - محكمة الموضوع. "سلطتها في التصديق على الصلح".  
محضر الصلح المصدق عليه بالمحكمة. عقد. سلطة قاضي الموضوع في تفسيره.  
(ب) تسجيل. "تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري. بيع. دعوى.  
تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير بالحكم. أثرهما. جعل حق المدعي حجة على من ترتبت لهم  
حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى.  
(ج) دعوى. دعوى صحة التعاقد. بيع. "الالتزام بنقل الملكية". تسجيل. شهر عقاري.  
صدور حكم بصحة التعاقد. لا يعفي المشتري من تقديم كافة المستندات الدالة على ملكية البائع. المادة 27  
من القانون 114 لسنة 1946 بشأن الشهر العقاري.  
(د) تسجيل. تسجيل التصرفات الناقلة للملكية. تسجيل عقد البيع. المفاضلة عند تزاحم المشتريين. "الأسبقية  
في التسجيل".

إجراء المفاضلة عند تزاحم المشتريين في شأن عقار واحد. مناطها. الأسبقية في الشهر. أسبقية تقديم الطلب  
إلى جهة الشهر لا أثر له. عدم مراعاة المواعيد والإجراءات المنصوص عليها في المادتين 33 و 34 من

القانون 114 لسنة 1946 لا أثر له. الخطاب فيهما موجه إلى المختصين بمأموريات الشهر العقاري.  
(هـ) حكم. تسبب الحكم. "الأسباب القانونية الخاطئة".

الأسباب القانونية الخاطئة في الحكم. لا أهمية لها. ما دام منطوقه متفقاً مع صحيح القانون.

1 - محضر الصلح المصدق عليه بالمحكمة لا يخرج - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - عن كونه عقداً قابلاً للتفسير وأنه ما دام تفسير قاضي الموضوع له مستساغاً فلا معقب عليه فيما يراه فيه.  
2 - يترتب على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد - على مقتضى نص المادتين 15/2، 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري - أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى [(1)].

3 - مفاد نص المادة 27 من القانون 114 لسنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري أن صدور الحكم بصحة التعاقد لا يعفي المشتري من تقديم كافة المستندات الدالة على ملكية البائع وما تطلبه مأمورية الشهر العقاري من بيانات.

4 - مفاد نص المادة التاسعة من القانون 114 لسنة 1946 إجراء المفاضلة عند تزامم المشتريين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر طالما أن التعاقد حصل مع مالك واحد حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله، ولا يغير من ذلك وجود أسبقية لآخر في تقديم الطلب إلى جهة الشهر العقاري إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لأصاحب التسجيل السابق، كما أنه لا يغير من هذا النظر عدم مراعاة الإجراءات والمواعيد المنصوص عليها بالمادتين 33 و 34 من قانون تنظيم الشهر العقاري. ذلك أن ما انتظمته هذه النصوص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يعدو أن يكون تبييناً للقواعد الإدارية المحددة للإجراءات والمواعيد الواجب على مأموريات الشهر العقاري إتباعها عند بحث الطلبات أو مشروعات المحررات المقدمة للشهر بشأن عقار واحد، فالخطاب بهذه النصوص موجه إلى المختصين بمأموريات الشهر العقاري، وإذ لم يرتب المشرع بطلان الشهر على مخالفتها فإن الأفضلية تكون لمن سبق في تسجيل التصرف الصادر له ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق [(2)].

5 - لا أهمية لما يرد في أسباب الحكم من أخطاء قانونية ما دام منطوقه متفقاً مع التطبيق الصحيح للقانون على الوقائع الثابتة فيه.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 356 سنة 1956 مدني كلي الزقازيق ضد مورث المطعون عليهما الأولى والثاني والمطعون عليه الثالث وطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد المؤرخ 11 يناير سنة 1954 الصادر له من مورث المطعون عليهما الأولى والثاني والمتضمن بيع 20 ف المبينة بصحيفة الدعوى مقابل الثمن وقدره 1050 ج وشطب ومحو التسجيلات الموقعة على هذه العين بناء طلب المطعون عليه الثالث، وقال الطاعن بياناً لدعواه إنه بموجب العقد المشار إليه باعه مورث المطعون عليهما الأولى والثاني هذه المساحة من الأطيان بثمن قدره 1050 ج دفع منه الطاعن عند التعاقد مبلغ 600 ج واتفق على دفع 100 ج في الأول من فبراير سنة 1954 والباقي من الثمن وقدره 350 ج يدفع عند التوقيع على العقد النهائي في أول أكتوبر سنة 1954، غير أن البائع تأخر عن التوقيع على العقد النهائي حتى اعتقل الطاعن في شهر أكتوبر سنة 1954 لانتمائه إلى جماعة الإخوان المسلمين ولم يفرج عنه إلا في ديسمبر سنة 1955 وعلم الطاعن أن البائع وهو مورث المطعون عليهما الأولى والثاني تواطأ مع المطعون عليه الثالث وحررا عقداً يتضمن بيع الأطيان ذاتها إليه وأقام هذا الأخير الدعوى رقم 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق وقام بتسجيل صحيفتها وطلب فيها الحكم بصحة عقد البيع وانتهت الدعوى صلحاً وسجل محضر الصلح، وأنه إذ يضع الطاعن اليد على الأطيان المباعة له وكان العقد الصادر إلى المطعون عليه الثالث عقداً سورياً سورية مطلقاً فقد أقام دعواه بالطلبات السالفة البيان، ومحكمة أول درجة قضت في 21/6/1961 بإحالة الدعوى إلى التحقيق ليثبت الطاعن أن عقد البيع الصادر من مورث المطعون عليهما الأولى والثاني إلى المطعون عليه الثالث عقد صوري سورية مطلقاً وبعد أن نفذ حكم التحقيق بسماع شهود الطاعن والمطعون عليه الثالث قضت المحكمة بتاريخ 3 يناير سنة 1961 برفض الدعوى. استأنف الطاعن هذا الحكم أمام محكمة استئناف المنصورة وقيد الاستئناف برقم 25 سنة 1964 (مأمورية الزقازيق). وبتاريخ 4 مارس سنة 1964 قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف. فقرر الطاعن بالطعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرتين أبدت فيهما الرأي برفض الطعن، وبالجلسة المحددة لنظره التزمت رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه والخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الاستئناف بأن الصلح الذي حصل بين مورث المطعون عليهما الأولى والثاني وبين المطعون عليه الثالث في الدعوى رقم 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق التي أقامها بصحة عقد البيع الصادر إليه - بأن هذا الصلح لم يشمل إلا الموافقة على البيع من طرفي التعاقد دون أركان هذا البيع وشروطه وأنه بهذه المثابة لا يقبل التسجيل، وإذا تم هذا التسجيل فلا يجوز التمسك به أو بتسجيل صحيفة الدعوى ضد الطاعن إذ لا يعدو أن يكون هذا الصلح متضمناً صحة توقيع البائع على العقد. غير أن الحكم المطعون فيه خالف الثابت بالأوراق واعتبر صحيفة دعوى صحة التعاقد متضمنة كافة البيانات الخاصة بالبيع وأركانه وأن إرادة المتعاقدين قد توافقت على إنهاء النزاع صلحاً وأن عقد الصلح المبرم بينهما قد انطوى على البيع وشمل أركانه ورتب الحكم على هذا الفهم الخاطئ عدم تحول الدعوى إلى دعوى بصحة التوقيع واعتبار الصلح إقراراً بذلك. أما ما ذهب إليه الحكم من أن لمأموريات الشهر أن تكلف المتصالحين عندما يتبين لها عدم كفاية البيانات

المساحية التي بني عليها محضر الصلح بتحرير إقرار يشتمل على البيانات الناقصة ليلحق به ويسجل معه فإن هذا القول لا سند له من الأوراق.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن الحكم المطعون فيه قد رد على دفاع الطاعن في خصوص ما أثاره من أن الصلح المعقود بين مورث المطعون عليهما الأولى والثاني وبين المطعون عليه الثالث لم يشمل سوى الإقرار بصحة التوقيع وذلك في قوله "وأن المستأنف عليه الأخير (المطعون عليه الثالث) قد أقام دعواه الرقمية 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق مبيناً فيها بكل سبيل واضح. أنه يرغب إثبات التعاقد المؤرخ 18 من نوفمبر سنة 1955 ثم استطرد إلى إيضاح كل عناصره من مبيع وثمان وبائع ومشتري ثم توافقت إرادة العاقدين على إنهاء دعواهما صلحاً وأوضحا في بنود ذلك العقد ما يرميان إليه فإنه ليس من شأن إثبات ذلك الصلح في محضر الجلسة وجعله في قوة سند واجب التنفيذ أن ينقلب كنه الدعوى من دعوى بصحة التعاقد إلى دعوى بصحة التوقيع فهذا منطوق غير مفهوم بأي حال. أن عقد الصلح قد انطوى على ما فيه الكفاية من عقد البيع الأصلي شاملاً أركانها وكافة عناصره مما اكتفى به العاقدان وارتضياه مثبتاً لتراضيهما". ولما كان الثابت من صورة عريضة الدعوى رقم 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق المرفوعة من المطعون عليه الثالث ضد مورث المطعون عليهما الأولى والثاني والمقدمة إلى محكمة الاستئناف أنها تضمنت بياناً كاملاً للعين المبيعة وحدودها ثم ورد بها ما يلي "بمقتضى عقد البيع الابتدائي الرقم 18 نوفمبر سنة 1955 باع المدعى عليه (مورث المطعون عليهما الأولى والثاني) للطالب (المطعون عليه الثالث) مقدار عشرين فداناً أطيان زراعية كائنة بزمام ناحية بلبيس حسب البيانات أعلاه وذلك في نظير مبلغ وقدره 1500 ج ودفع هذا المبلغ جميعه من يد المشتري المذكور ليد البائع وأقر باستلامه وقد تعهد المدعى عليه المذكور بأنه يستحضر مستندات التمليك وتوقيع عقد البيع النهائي" ثم انتهى المطعون عليه الثالث في طلباته في هذه الدعوى إلى طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 18 نوفمبر سنة 1955 الخاص ببيع الأطيان السالفة مقابل الثمن المبين بالصحيفة كما ورد في الصورة المسجلة لمحضر الصلح المقدمة إلى محكمة الاستئناف ما يلي "محضر صلح محرر بين كل من السيد/ الحاج محمد علي الطباخ (المطعون عليه الثالث) طرف أول وبين السيد/ الشيخ الحاج أحمد صبري أحمد البطريق (مورث المطعون عليهما الأولى والثاني) طرف ثاني اتفقا الطرفان - على الآتي: (أولاً) رفع الطرف الأول ضد الطرف الثاني دعواه أمام محكمة الزقازيق الكلية الوطنية ومحدد لها جلسة 17/1/1956 أمام السيد قاضي التحضير بطلب إثبات صحة ونفاذ البيع الحاصل منه للطرف الأول بعقد البيع العرفي الرقم 18/11/1955 ببيع 20 ف أطيان زراعية كائنة بزمام بلبيس موضحة الحدود والمعالم حسب بيانات مصلحة الشهر العقاري وحسب الموضح بالعريضة وحسبما للنزاع ولمصلحة الطرفين فقد اتفقا على ما يأتي: يوافق الطرف الثاني على صحة ونفاذ البيع وقبض الثمن وعلى جميع طلبات الطرف الأول الوارد بصحيفة الدعوى والتسليم بدون قيد ولا شرط ولا منازعة". لما كان ذلك وكان محضر الصلح المصدق عليه بالمحكمة لا يخرج - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عن كونه عقداً قابلاً للتفسير وأنه ما دام تفسير قاضي الموضوع له مستساغاً فلا معقب عليه فيما يراه فيه، وكان الحكم المطعون فيه قد فسر ما ورد بالصلح مرتبطاً بما ورد في صحيفة الدعوى التي تم الصلح فيها وهي الدعوى رقم 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق بأنه تضمن إثبات عقد البيع بين الطرفين شاملاً لجميع أركانها وذلك في أسباب مقبولة لها أصل ثابت في الأوراق، وإذ يترتب على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على مقتضى نص المادتين 15/2، 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤثر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى،



وكان الحكم قد انتهى إلى أن تسجيل عريضة دعوى المطعون عليه الثالث وتسجيل الصلح الحاصل في هذه الدعوى ينتجان ذات الأثر المترتب على تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون أو خالف الثابت في الأوراق إذ اعتد بتسجيل محضر الصلح السالف البيان. لما كان ما تقدم وكانت المادة 27 من القانون 114 لسنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري قد نصت على "وللمأمورية من تلقاء نفسها أو بناء على طلب صاحب الشأن أن تستوفي البيانات فيما يتعلق بوصف العقار وأصل الملكية أو الحق العيني ما يكون قد قدم إليها من طلبات أو مستندات متى كانت لديها أصولها أو صورها وفي هذه الحالة يجب تصوير كل مستند يستعان به على نفقة صاحب الشأن"، فقد أفادت أن صدور الحكم بصحة التعاقد لا يعفي المشتري من تقديم كافة المستندات الدالة على ملكية البائع وما تطلبه مأمورية الشهر العقاري من بيانات، وإذ انتهى الحكم إلى أن مأموريات الشهر العقاري قد جرت على أن تطلب من الخصوم استكمال ما يعنون محاضر الصلح من نقص وأن تسجل هذه الأوراق المكملة مع محضر الصلح ذاته، فإن النعي بهذا السبب يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك ببطلان تسجيل المطعون عليه الثالث لمحضر الصلح ذلك أن الطاعن كان قد تقدم بطلب شهر عقد البيع الصادر إليه من مورث المطعون عليهما الأول والثاني إلى مكتب الشهر العقاري في 27 فبراير سنة 1954 قبل أن يقدم المطعون عليه الثالث طلب شهر عقده وأن مصلحة الشهر العقاري أصدرت منشوراً إلى مكاتب الشهر بعدم إتمام إجراءات أي طلب أو مشروع محرر يتعلق بأموال جماعة الإخوان المسلمين المنحلة كما تضمن المنشور أسماء بعض الأشخاص ومنهم الطاعن الذين لا يقبل منهم أي طلب أو مشروع ولا تتم الإجراءات الخاصة بما سبق أن قدموه من طلبات وقد ترتب على هذا المنشور أن أوقف الطلب الذي كان الطاعن قد قدمه وأهدرت أسبقيته على الرغم من أن المادة 34 من قانون تنظيم الشهر العقاري تلزم في حالة عدم التمكن من إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات والأوراق الخاصة بهذا الطلب أن يخطر صاحب الشأن باستكمال الأوراق فإن لم يفعل أصدر أمين مكتب الشهر العقاري قراراً مسبباً بسقوط الأسبقية أو يوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية، إلا أن الحكم المطعون فيه رد على هذا الدفاع بأن محل أعمال المادة 34 من قانون تنظيم الشهر العقاري إنما يكون حين يوجد تزامن بين مقدمي الطلبات وإن هذا التزامن لم يكن موجوداً لأن طلب الطاعن اعتبر كأن لم يكن لفوات سنة على تقديمه دون أن يتم شهر المحرر خلالها.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه وإن كان الثابت من الحكم المطعون فيه إن الطاعن قدم طلب شهر عقده في تاريخ سابق على الطلب المقدم من المطعون عليه الثالث إلى مأمورية الشهر العقاري إلا أن الثابت من هذا الحكم أيضاً أن المطعون عليه الثالث لما أقام الدعوى رقم 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من مورث المطعون عليهما الأولى والثاني قام بتسجيل صحيفة دعواه في 18 ديسمبر سنة 1955 فلما انتهت الدعوى صلحاً سجل هذا الصلح في 3 إبريل سنة 1956 بينما سجل الطاعن صحيفة دعواه المطعون في حكمها بتاريخ 12 يونيو سنة 1956 بعد أن كان قد تم تسجيل صحيفة الدعوى ومحضر الصلح الحاصل بين المطعون عليه الثالث ومورث المطعون عليهما الأولى والثاني. لما كان ذلك وكان قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 سنة 1946 الذي تمت في ظله الطلبات والتسجيلات سالفة البيان يقضي في المادة التاسعة منه بوجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ورتب على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، مما مفاده إجراء المفاضلة عند تزامن المشتريين في شأن عقار واحد

على أساس الأسبقية في الشهر طالما أن التعاقد حصل مع مالك واحد حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله، ولا يغير من ذلك وجود أسبقية لآخر في تقديم الطلب إلى جهة الشهر العقاري إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لصاحب التسجيل السابق، كما أنه لا يغير من هذا النظر عدم مراعاة الإجراءات والمواعيد المنصوص عليها بالمادتين 33، 34 من قانون تنظيم الشهر العقاري ذلك أن ما انتظمته هذه النصوص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يعدو أن يكون تبيناً للقواعد الإدارية المحددة للإجراءات والمواعيد الواجب على مأموريات الشهر العقاري إتباعها عند بحث الطلبات أو مشروعات المحررات المقدمة للشهر بشأن عقار واحد، فالخطاب بهذه النصوص موجهاً إلى المختصين بمأموريات الشهر العقاري، وإذ لم يرتب المشرع بطلان الشهر على مخالفتها فإن الأفضلية تكون لمن سبق في تسجيل التصرف الصادر له ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق. لما كان ذلك وكان لا أهمية لما يرد في أسباب الحكم من أخطاء قانونية ما دام منطوقه متفقاً مع التطبيق الصحيح للقانون على الوقائع الثابتة فيه وكان الحكم قد انتهى إلى نتيجة صحيحة بأفضلية شهر محرر المطعون عليه الثاني، فإن النعي على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون بهذا السبب يكون غير منتج في الطعن.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الاستئناف ببطلان العقد الصادر للمطعون عليه الثالث من مورث المطعون عليهما الأولى والثاني لعدم مشروعية محل العقد إذ أن الطاعن كان عضواً في جماعة الإخوان المسلمين واعتقل في سنة 1954 بعد أن كان قد قدم طلباً بشهر التصرف الحاصل له من مورث المطعون عليهما الأولى والثاني وأنه أي الطاعن ظل معتقلاً حتى ديسمبر سنة 1955 وكان التعاقد على أطيانه محظوراً في ذلك الوقت بمقتضى الإعلان الصادر من القائد العام للقوات المسلحة في 17/1/1953 الذي صودرت بمقتضاه أموال الأحزاب المنحلة والقانون رقم 648 سنة 1953 والذي حظر التعامل في أموال الأحزاب المنحلة وقد صدر قرار مجلس قيادة الثورة بعد ذلك في 14/1/1954 بحل جماعة الإخوان المسلمين واعتبرها حزباً سياسياً ثم صدر المنشور رقم 2 بتاريخ 6/11/1954 من مصلحة الشهر العقاري إلى مكاتبها بعدم إتمام إجراءات أي طلب أو مشروع محرر وعدم شهر أي محرر يتعلق بأموال تلك الجماعة كما صدر المنشور رقم 22 بتاريخ 11/11/1954 من نفس المصلحة متضمناً أسماء أشخاص من بينهم الطاعن يوجب عدم إجراء شهر أي محرر يتعلق بأموالهم فأصبحت بذلك أطيان الطاعن غير قابلة للتصرف فيها غير أن الحكم المطعون فيه رد على هذا الدفاع بأن الطاعن لم يصبح مالكاً للأطيان محل النزاع وأنه ليس لهذا المنشور صفة القانون وأن مجرد عدم إتمام التسجيل طبقاً للمنشور الأخير لا يحرم الأشخاص الواردين فيه من التصرف وأن شرط عدم التصرف الوارد في المنشور مقرر لصالح الدولة وأنها بقيامها بشهر عقد المطعون عليه الثالث قد تنازلت عن التمسك بالبطلان النسبي المقرر لصالحها مع أن المنشور رقم 22 سالف البيان قد صدر تنفيذاً لقرار حل الأحزاب وقد تعلقت للطاعن حقوق على أرض النزاع وقد صدر المنشور بحظر التصرف حماية للدولة وتأميناً لسلامتها فلا تعلق الإجازة بعقد المطعون عليه الثالث مما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن الحكم المطعون فيه قد رد على دفاع الطاعن في هذا الخصوص بقوله "إنه (أي الطاعن) خلق لنفسه حقاً عينياً على القدر من الأطيان المتنازع بشأنه لمجرد تعاقد العرفي مع أن هذا الحق لا ينبعث إلا بالتسجيل الذي لم يصادف محله أصالة" وهذا الذي قرره الحكم صحيح في القانون ويكفي لحمله ذلك أنه من المقرر وعلى ما ورد في الرد على السبب الثاني وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية. وإذ رتب المشرع على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل

ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن ملكية الأطيان محل النزاع لم تنتقل إلى الطاعن بل ظلت على ملك مورث المطعون عليهما الأولى والثاني حتى تصرف فيها بمحرر سجل إلى المطعون عليه الثالث ورتب الحكم على ذلك رفض دفاع الطاعن الذي أبداه في خصوص مشروعية تسجيل العقد، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون. ولا يغير من ذلك ما يكون قد تزيد فيه - بفرض خطئه - من أسباب أخرى بشأن المنشور الذي أصدرته مصلحة الشهر العقاري ما دام أن قضاءه قد بني على دعامة قانونية صحيحة تصلح لحمله وتكفي للرد على الطاعن ومن ثم يكون النعي بهذا السبب على غير أساس.

- (1) [نقض 13 / 4 / 1967 - الطعن 337 لسنة 33 ق. مجموعة المكتب الفني السنة 18 ص 828. نقض 19 / 10 / 1967 الطعن 206 لسنة 34 ق - المرجع السابق ص 1542.]  
(2) [نقض 15 / 2 / 1966 - الطعن 213 لسنة 31 ق. مجموعة المكتب الفني السنة 17 ص 295.]

## **صدر حكم بصحة التعاقد لا يعفي المشتري من تقديم كافة المستندات الدالة على ملكية البائع. المادة 27 من القانون 114 لسنة 1946 بشأن الشهر العقاري. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثالث - السنة 19 - ص 1376

**جلسة 19 من نوفمبر سنة 1968**

برئاسة السيد المستشار/ بطرس زغلول، وعضوية السادة المستشارين: أحمد حسن هيكل، ومحمد صادق الرشيدي، وإبراهيم علام، وإبراهيم الديواني.

(207)

**الطعن رقم 292 لسنة 34 القضائية**

- (أ) عقد. "عقد الصلح" - محكمة الموضوع. "سلطتها في التصديق على الصلح".  
محضر الصلح المصدق عليه بالمحكمة. عقد. سلطة قاضي الموضوع في تفسيره.  
(ب) تسجيل. "تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد". شهر عقاري. بيع. دعوى.  
تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير بالحكم. أثرهما. جعل حق المدعي حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى.  
(ج) دعوى. دعوى صحة التعاقد. بيع. "الالتزام بنقل الملكية". تسجيل. شهر عقاري.  
صدر حكم بصحة التعاقد. لا يعفي المشتري من تقديم كافة المستندات الدالة على ملكية البائع. المادة 27

من القانون 114 لسنة 1946 بشأن الشهر العقاري.  
(د) تسجيل. تسجيل التصرفات الناقلة للملكية. تسجيل عقد البيع. المفاضلة عند تزاحم المشترين. "الأسبقية في التسجيل".

إجراء المفاضلة عند تزاحم المشترين في شأن عقار واحد. مناطها. الأسبقية في الشهر. أسبقية تقديم الطلب إلى جهة الشهر لا أثر له. عدم مراعاة المواعيد والإجراءات المنصوص عليها في المادتين 33 و 34 من القانون 114 لسنة 1946 لا أثر له. الخطاب فيهما موجه إلى المختصين بمأموريات الشهر العقاري.  
(هـ) حكم. تسبب الحكم. "الأسباب القانونية الخاطئة".

الأسباب القانونية الخاطئة في الحكم. لا أهمية لها. ما دام منطوقه متفقاً مع صحيح القانون.

1 - محضر الصلح المصدق عليه بالمحكمة لا يخرج - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - عن كونه عقداً قابلاً للتفسير وأنه ما دام تفسير قاضي الموضوع له مستساغاً فلا معقب عليه فيما يراه فيه.  
2 - يترتب على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد - على مقتضى نص المادتين 15/2، 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري - أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤثر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى [1].

3 - مفاد نص المادة 27 من القانون 114 لسنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري أن صدور الحكم بصحة التعاقد لا يعفي المشتري من تقديم كافة المستندات الدالة على ملكية البائع وما تطلبه مأمورية الشهر العقاري من بيانات.

4 - مفاد نص المادة التاسعة من القانون 114 لسنة 1946 إجراء المفاضلة عند تزاحم المشترين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر طالما أن التعاقد حصل مع مالك واحد حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله، ولا يغير من ذلك وجود أسبقية لآخر في تقديم الطلب إلى جهة الشهر العقاري إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لأصاحب التسجيل السابق، كما أنه لا يغير من هذا النظر عدم مراعاة الإجراءات والمواعيد المنصوص عليها بالمادتين 33 و 34 من قانون تنظيم الشهر العقاري. ذلك أن ما انتظمته هذه النصوص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يعدو أن يكون تبييناً للقواعد الإدارية المحددة للإجراءات والمواعيد الواجب على مأموريات الشهر العقاري إتباعها عند بحث الطلبات أو مشروعات المحررات المقدمة للشهر بشأن عقار واحد، فالخطاب بهذه النصوص موجه إلى المختصين بمأموريات الشهر العقاري، وإذ لم يرتب المشرع بطلان الشهر على مخالفتها فإن الأفضلية تكون لمن سبق في تسجيل التصرف الصادر له ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق [2].

5 - لا أهمية لما يرد في أسباب الحكم من أخطاء قانونية ما دام منطوقه متفقاً مع التطبيق الصحيح للقانون على الوقائع الثابتة فيه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 356 سنة 1956 مدني كلي الزقازيق ضد مورث المطعون عليهما الأولى والثاني والمطعون عليه الثالث وطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد المؤرخ 11 يناير سنة 1954 الصادر له من مورث المطعون عليهما الأولى والثاني والمتضمن بيع 20 ف الميمنة بصحيفة الدعوى مقابل الثمن وقدره 1050 ج وشطب ومحو التسجيلات الموقعة على هذه العين بناء طلب المطعون عليه الثالث، وقال الطاعن بياناً لدعواه إنه بموجب العقد المشار إليه باعه مورث المطعون عليهما الأولى والثاني هذه المساحة من الأطيان بثمن قدره 1050 ج دفع منه الطاعن عند التعاقد مبلغ 600 ج واتفق على دفع 100 ج في الأول من فبراير سنة 1954 والباقي من الثمن وقدره 350 ج يدفع عند التوقيع على العقد النهائي في أول أكتوبر سنة 1954، غير أن البائع تأخر عن التوقيع على العقد النهائي حتى اعتقل الطاعن في شهر أكتوبر سنة 1954 لانتمائه إلى جماعة الإخوان المسلمين ولم يفرج عنه إلا في ديسمبر سنة 1955 وعلم الطاعن أن البائع وهو مورث المطعون عليهما الأولى والثاني تواطأ مع المطعون عليه الثالث وحررا عقداً يتضمن بيع الأطيان ذاتها إليه وأقام هذا الأخير الدعوى رقم 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق وقام بتسجيل صحيفتها وطلب فيها الحكم بصحة عقد البيع وانتهت الدعوى صلحاً وسجل محضر الصلح، وأنه إذ يضع الطاعن اليد على الأطيان المباعة له وكان العقد الصادر إلى المطعون عليه الثالث عقداً سورياً مطلقاً فقد أقام دعواه بالطلبات السالفة البيان، ومحكمة أول درجة قضت في 21/6/1961 بإحالة الدعوى إلى التحقيق ليثبت الطاعن أن عقد البيع الصادر من مورث المطعون عليهما الأولى والثاني إلى المطعون عليه الثالث عقد صوري مطلقاً وبعد أن نفذ حكم التحقيق بسماع شهود الطاعن والمطعون عليه الثالث قضت المحكمة بتاريخ 3 يناير سنة 1961 برفض الدعوى. استأنف الطاعن هذا الحكم أمام محكمة استئناف المنصورة وقيد الاستئناف برقم 25 سنة 1964 (مأمورية الزقازيق). وبتاريخ 4 مارس سنة 1964 قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف. فقرر الطاعن بالطعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرتين أبدت فيهما الرأي برفض الطعن، وبالجلسة المحددة لنظره التزمت رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه والخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الاستئناف بأن الصلح الذي حصل بين مورث المطعون عليهما الأولى والثاني وبين المطعون عليه الثالث في الدعوى رقم 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق التي أقامها بصحة عقد البيع الصادر إليه - بأن هذا الصلح لم يشمل

إلا الموافقة على البيع من طرفي التعاقد دون أركان هذا البيع وشروطه وأنه بهذه المثابة لا يقبل التسجيل، وإذا تم هذا التسجيل فلا يجوز التمسك به أو بتسجيل صحيفة الدعوى ضد الطاعن إذ لا يعدو أن يكون هذا الصلح متضمناً صحة توقيع البائع على العقد. غير أن الحكم المطعون فيه خالف الثابت بالأوراق واعتبر صحيفة دعوى صحة التعاقد متضمنة كافة البيانات الخاصة بالبيع وأركانه وأن إرادة المتعاقدين قد توافقت على إنهاء النزاع صلحاً وأن عقد الصلح المبرم بينهما قد انطوى على البيع وشمل أركانه ورتب الحكم على هذا الفهم الخاطئ عدم تحول الدعوى إلى دعوى بصحة التوقيع واعتبار الصلح إقراراً بذلك. أما ما ذهب إليه الحكم من أن لمأموريات الشهر أن تكلف المتصالحين عندما يتبين لها عدم كفاية البيانات المساحية التي بني عليها محضر الصلح بتحرير إقرار يشتمل على البيانات الناقصة ليلحق به ويسجل معه فإن هذا القول لا سند له من الأوراق.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن الحكم المطعون فيه قد رد على دفاع الطاعن في خصوص ما أثاره من أن الصلح المعقود بين مورث المطعون عليهما الأولى والثاني وبين المطعون عليه الثالث لم يشمل سوى الإقرار بصحة التوقيع وذلك في قوله "وأن المستأنف عليه الأخير (المطعون عليه الثالث) قد أقام دعواه الرقمية 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق مبيناً فيها بكل سبيل واضح. أنه يرغب إثبات التعاقد المؤرخ 18 من نوفمبر سنة 1955 ثم استطرد إلى إيضاح كل عناصره من مبيع وثمان وبائع ومشتري ثم توافقت إرادة العاقدين على إنهاء دعواهما صلحاً وأوضحاً في بنود ذلك العقد ما يرميان إليه فإنه ليس من شأن إثبات ذلك الصلح في محضر الجلسة وجعله في قوة سند واجب التنفيذ أن ينقلب كنه الدعوى من دعوى بصحة التعاقد إلى دعوى بصحة التوقيع فهذا منطوق غير مفهوم بأي حال. أن عقد الصلح قد انطوى على ما فيه الكفاية من عقد البيع الأصلي شاملاً أركانه وكافة عناصره مما اكتفى به العاقدان وارتضياه مثبتاً لتراضيهما". ولما كان الثابت من صورة عريضة الدعوى رقم 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق المرفوعة من المطعون عليه الثالث ضد مورث المطعون عليهما الأولى والثاني والمقدمة إلى محكمة الاستئناف أنها تضمنت بياناً كاملاً للعين المبيعة وحدودها ثم ورد بها ما يلي "بمقتضى عقد البيع الابتدائي الرقم 18 نوفمبر سنة 1955 باع المدعى عليه (مورث المطعون عليهما الأولى والثاني) للطالب (المطعون عليه الثالث) مقدار عشرين فداناً أطيان زراعية كائنة بزمام ناحية بلبيس حسب البيانات أعلاه وذلك في نظير مبلغ وقدره 1500 ج ودفع هذا المبلغ جميعه من يد المشتري المذكور ليد البائع وأقر باستلامه وقد تعهد المدعى عليه المذكور بأنه يستحضر مستندات التمليك وتوقيع عقد البيع النهائي" ثم انتهى المطعون عليه الثالث في طلباته في هذه الدعوى إلى طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 18 نوفمبر سنة 1955 الخاص ببيع الأطيان السالفة مقابل الثمن المبين بالصحيفة كما ورد في الصورة المسجلة لمحضر الصلح المقدمة إلى محكمة الاستئناف ما يلي "محضر صلح محرر بين كل من السيد/ الحاج محمد علي الطباخ (المطعون عليه الثالث) طرف أول وبين السيد/ الشيخ الحاج أحمد صبري أحمد البطريق (مورث المطعون عليهما الأولى والثاني) طرف ثاني اتفقا الطرفان - على الآتي: (أولاً) رفع الطرف الأول ضد الطرف الثاني دعواه أمام محكمة الزقازيق الكلية الوطنية ومحدد لها جلسة 17 / 1 / 1956 أمام السيد قاضي التحضير بطلب إثبات صحة ونفاذ البيع الحاصل منه للطرف الأول بعقد البيع العرفي الرقم 18 / 11 / 1955 ببيع 20 ف أطيان زراعية كائنة بزمام بلبيس موضحة الحدود والمعالم حسب بيانات مصلحة الشهر العقاري وحسب الموضح بالعريضة وحسبما للنزاع ولمصلحة الطرفين فقد اتفقا على ما يأتي: يوافق الطرف الثاني على صحة ونفاذ البيع وقبض الثمن وعلى جميع طلبات الطرف الأول الوارد بصحيفة الدعوى والتسليم بدون قيد ولا شرط ولا منازعة". لما كان ذلك وكان محضر

الصلح المصدق عليه بالمحكمة لا يخرج - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عن كونه عقداً قابلاً للتفسير وأنه ما دام تفسير قاضي الموضوع له مستساغاً فلا معقب عليه فيما يراه فيه، وكان الحكم المطعون فيه قد فسر ما ورد بالصلح مرتبطاً بما ورد في صحيفة الدعوى التي تم الصلح فيها وهي الدعوى رقم 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق بأنه تضمن إثبات عقد البيع بين الطرفين شاملاً لجميع أركانه وذلك في أسباب مقبولة لها أصل ثابت في الأوراق، وإذ يترتب على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على مقتضى نص المادتين 15/2، 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤثر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى، وكان الحكم قد انتهى إلى أن تسجيل عريضة دعوى المطعون عليه الثالث وتسجيل الصلح الحاصل في هذه الدعوى ينتجان ذات الأثر المترتب على تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون أو خالف الثابت في الأوراق إذ اعتد بتسجيل محضر الصلح السالف البيان. لما كان ما تقدم وكانت المادة 27 من القانون 114 لسنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري قد نصت على "وللمأمورية من تلقاء نفسها أو بناء على طلب صاحب الشأن أن تستوفي البيانات فيما يتعلق بوصف العقار وأصل الملكية أو الحق العيني ما يكون قد قدم إليها من طلبات أو مستندات متى كانت لديها أصولها أو صورها وفي هذه الحالة يجب تصوير كل مستند يستعان به على نفقة صاحب الشأن"، فقد أفادت أن صدور الحكم بصحة التعاقد لا يعفي المشتري من تقديم كافة المستندات الدالة على ملكية البائع وما تطلبه مأمورية الشهر العقاري من بيانات، وإذ انتهى الحكم إلى أن مأموريات الشهر العقاري قد جرت على أن تطلب من الخصوم استكمال ما يعتور محاضر الصلح من نقص وأن تسجل هذه الأوراق المكملة مع محضر الصلح ذاته، فإن النعي بهذا السبب يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك ببطلان تسجيل المطعون عليه الثالث لمحضر الصلح ذلك أن الطاعن كان قد تقدم بطلب شهر عقد البيع الصادر إليه من مورث المطعون عليهما الأول والثاني إلى مكتب الشهر العقاري في 27 فبراير سنة 1954 قبل أن يقدم المطعون عليه الثالث طلب شهر عقده وأن مصلحة الشهر العقاري أصدرت منشوراً إلى مكاتب الشهر بعدم إتمام إجراءات أي طلب أو مشروع محرر يتعلق بأموال جماعة الإخوان المسلمين المنحلة كما تضمن المنشور أسماء بعض الأشخاص ومنهم الطاعن الذين لا يقبل منهم أي طلب أو مشروع ولا تتم الإجراءات الخاصة بما سبق أن قدموه من طلبات وقد ترتب على هذا المنشور أن أوقف الطلب الذي كان الطاعن قد قدمه وأهدرت أسبقيته على الرغم من أن المادة 34 من قانون تنظيم الشهر العقاري تلزم في حالة عدم التمكن من إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات والأوراق الخاصة بهذا الطلب أن يخطر صاحب الشأن باستكمال الأوراق فإن لم يفعل أصدر أمين مكتب الشهر العقاري قراراً مسبباً بسقوط الأسبقية أو يوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية، إلا أن الحكم المطعون فيه رد على هذا الدفاع بأن محل أعمال المادة 34 من قانون تنظيم الشهر العقاري إنما يكون حين يوجد تزامن بين مقدمي الطلبات وإن هذا التزام لم يكن موجوداً لأن طلب الطاعن اعتبر كأن لم يكن لفوات سنة على تقديمه دون أن يتم شهر المحرر خلالها.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه وإن كان الثابت من الحكم المطعون فيه إن الطاعن قدم طلب شهر عقده في تاريخ سابق على الطلب المقدم من المطعون عليه الثالث إلى مأمورية الشهر العقاري إلا أن الثابت من هذا الحكم أيضاً أن المطعون عليه الثالث لما أقام الدعوى رقم 653 سنة 1955 مدني كلي الزقازيق بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من مورث المطعون عليهما الأولى والثاني قام بتسجيل صحيفة دعواه في 18 ديسمبر سنة 1955 فلما انتهت الدعوى صلحاً سجل هذا الصلح في 3 إبريل سنة 1956

بينما سجل الطاعن صحيفة دعواه المطعون في حكمها بتاريخ 12 يونيه سنة 1956 بعد أن كان قد تم تسجيل صحيفة الدعوى ومحضر الصلح الحاصل بين المطعون عليه الثالث ومورث المطعون عليهما الأولى والثاني. لما كان ذلك وكان قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 سنة 1946 الذي تمت في ظله الطلبات والتسجيلات سالفة البيان يقضي في المادة التاسعة منه بوجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ورتب على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، مما مفاده إجراء المفاضلة عند تزامم المشتريين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر طالما أن التعاقد حصل مع مالك واحد حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله، ولا يغير من ذلك وجود أسبقية لآخر في تقديم الطلب إلى جهة الشهر العقاري إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لصاحب التسجيل السابق، كما أنه لا يغير من هذا النظر عدم مراعاة الإجراءات والمواعيد المنصوص عليها بالمادتين 33، 34 من قانون تنظيم الشهر العقاري ذلك أن ما انتظمته هذه النصوص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يعدو أن يكون تبييناً للقواعد الإدارية المحددة للإجراءات والمواعيد الواجب على مأموريات الشهر العقاري إتباعها عند بحث الطلبات أو مشروعات المحررات المقدمة للشهر بشأن عقار واحد، فالخطاب بهذه النصوص موجهاً إلى المختصين بمأموريات الشهر العقاري، وإذ لم يرتب المشرع بطلان الشهر على مخالفتها فإن الأفضلية تكون لمن سبق في تسجيل التصرف الصادر له ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق. لما كان ذلك وكان لا أهمية لما يرد في أسباب الحكم من أخطاء قانونية ما دام منطوقه متفقاً مع التطبيق الصحيح للقانون على الوقائع الثابتة فيه وكان الحكم قد انتهى إلى نتيجة صحيحة بأفضلية شهر محرر المطعون عليه الثاني، فإن النعي على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون بهذا السبب يكون غير منتج في الطعن.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الاستئناف ببطلان العقد الصادر للمطعون عليه الثالث من مورث المطعون عليهما الأولى والثاني لعدم مشروعية محل العقد إذ أن الطاعن كان عضواً في جماعة الإخوان المسلمين واعتقل في سنة 1954 بعد أن كان قد قدم طلباً بشهر التصرف الحاصل له من مورث المطعون عليهما الأولى والثاني وأنه أي الطاعن ظل معتقلاً حتى ديسمبر سنة 1955 وكان التعاقد على أطيانه محظوراً في ذلك الوقت بمقتضى الإعلان الصادر من القائد العام للقوات المسلحة في 17/1/1953 الذي صودرت بمقتضاه أموال الأحزاب المنحلة والقانون رقم 648 سنة 1953 والذي حظر التعامل في أموال الأحزاب المنحلة وقد صدر قرار مجلس قيادة الثورة بعد ذلك في 14/1/1954 بحل جماعة الإخوان المسلمين واعتبرها حزباً سياسياً ثم صدر المنشور رقم 2 بتاريخ 6/11/1954 من مصلحة الشهر العقاري إلى مكاتبها بعدم إتمام إجراءات أي طلب أو مشروع محرر وعدم شهر أي محرر يتعلق بأموال تلك الجماعة كما صدر المنشور رقم 22 بتاريخ 11/11/1954 من نفس المصلحة متضمناً أسماء أشخاص من بينهم الطاعن يوجب عدم إجراء شهر أي محرر يتعلق بأموالهم فأصبحت بذلك أطيان الطاعن غير قابلة للتصرف فيها غير أن الحكم المطعون فيه رد على هذا الدفاع بأن الطاعن لم يصبح مالكاً للأطيان محل النزاع وأنه ليس لهذا المنشور صفة القانون وأن مجرد عدم إتمام التسجيل طبقاً للمنشور الأخير لا يحرم الأشخاص الواردين فيه من التصرف وأن شرط عدم التصرف الوارد في المنشور مقرر لصالح الدولة وأنها بقيامها بشهر عقد المطعون عليه الثالث قد تنازلت عن التمسك بالبطلان النسبي المقرر لصالحها مع أن المنشور رقم 22 سالف البيان قد صدر تنفيذاً لقرار حل الأحزاب وقد تعلقت للطاعن حقوق على أرض النزاع وقد صدر المنشور بحظر التصرف حماية للدولة وتأميناً لسلامتها فلا تلحق الإجازة بعقد المطعون عليه الثالث مما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون.



وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن الحكم المطعون فيه قد رد على دفاع الطاعن في هذا الخصوص بقوله "إنه (أي الطاعن) خلق لنفسه حقاً عينياً على القدر من الأطنان المتنازع بشأنه لمجرد تعاقد العرفي مع أن هذا الحق لا ينبعث إلا بالتسجيل الذي لم يصادف محله أصالة" وهذا الذي قرره الحكم صحيح في القانون ويكفي لحمله ذلك أنه من المقرر وعلى ما ورد في الرد على السبب الثاني وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية. وإذ رتب المشرع على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن ملكية الأطنان محل النزاع لم تنتقل إلى الطاعن بل ظلت على ملك مورث المطعون عليهما الأولى والثاني حتى تصرف فيها بمحرر سجل إلى المطعون عليه الثالث ورتب الحكم على ذلك رفض دفاع الطاعن الذي أبداه في خصوص مشروعية تسجيل العقد، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون. ولا يغير من ذلك ما يكون قد تزيد فيه - بفرض خطئه - من أسباب أخرى بشأن المنشور الذي أصدرته مصلحة الشهر العقاري ما دام أن قضاءه قد بني على دعامة قانونية صحيحة تصلح لحمله وتكفي للرد على الطاعن ومن ثم يكون النعي بهذا السبب على غير أساس.

- (1) [نقض 13 / 4 / 1967 - الطعن 337 لسنة 33 ق. مجموعة المكتب الفني السنة 18 ص 828. نقض 19 / 10 / 1967 الطعن 206 لسنة 34 ق - المرجع السابق ص 1542.]  
(2) [نقض 15 / 2 / 1966 - الطعن 213 لسنة 31 ق. مجموعة المكتب الفني السنة 17 ص 295.]

**نص المادة 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 نص عام ينطبق على دائني التركة وارثين كانوا أو غير وارثين. لأي دائن إذا أشر بدينه في هامش تسجيل إسهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث أن يحتج بحقه. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 19 - ص 418

جلسة 29 من فبراير سنة 1968

برئاسة السيد المستشار محمود توفيق إسماعيل نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: الدكتور محمد حافظ هريدي، والسيد عبد المنعم الصراف، وسليم راشد أبو زيد، ومحمد صدقي البشبيشي.

(أ) تنفيذ. "تنفيذ عقاري". "إعفاء الراسي عليه المزاد من إيداع الثمن".

إعفاء الراسي عليه المزاد من إيداع الثمن مراعاة لمقدار دينه ومرتبته. إعفاء من الإيداع وليس إعفاءً نهائياً من الالتزام به. تصفية ما بقي في ذمته من الثمن أو انقضاء التزامه به لا يكون إلا بعد إتمام إجراءات التوزيع وصدور قائمته النهائية. هذا الإعفاء لا يمنع من الشروع في التوزيع بأوامر صرف واجبة التنفيذ على الراسي عليه المزاد فإن امتنع اعتبر متخلفاً وأعيد البيع على مسؤوليته.

(ب) تنفيذ. "تنفيذ عقاري". "إعفاء الراسي عليه المزاد من إيداع الثمن".

إعفاء الراسي عليه المزاد من إيداع الثمن رخصة من المشرع لقاضي البيوع.

(ج) شهر عقاري. "التأشير بحق دائن الشركة في هامش التسجيل". تسجيل. إرث. "حق دائن الشركة". نص المادة 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 نص عام ينطبق على دائني الشركة وارثين كانوا أو غير وارثين. لأي دائن إذا أشر بدينه في هامش تسجيل إسهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير.

1 - إعفاء الراسي عليه المزاد من إيداع الثمن مراعاة لمقدار دينه ومرتبته إنما هو إعفاء من إيداع الثمن خزانة المحكمة وليس إعفاءً نهائياً من الالتزام به بناء على المقاصة مع دين الراسي عليه المزاد الذي روعي مقداره ومرتبته ولا تكون التصفية النهائية لما قد يبقى في ذمته من الثمن أو انقضاء التزامه به مقابل كل دينه أو بعضه إلا بعد إتمام إجراءات التوزيع وصدور قائمته النهائية ومن ثم فلا يمنع هذا الإعفاء من الشروع في التوزيع قبل إيداع الثمن خزانة المحكمة ويكون التوزيع حينئذ بأوامر صرف واجبة التنفيذ على الراسي عليه المزاد طبقاً لما تقضي به المادة 759 من قانون المرافعات فإذا امتنع عن الدفع أعيد البيع على مسؤوليته باعتباره متخلفاً.

2 - إعفاء الراسي عليه المزاد من إيداع الثمن المنصوص عليه في المادة 669/2 من قانون المرافعات رخصة من المشرع لقاضي البيوع.

3 - لا يقتصر حكم الفقرة الأخيرة من المادة 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 على دائني الشركة من غير الوراثة ذلك بأن هذا النص ورد بصيغة عامة وينطبق على جميع الدائنين وارثين كانوا أو غير وارثين ومن ثم فإن لدائن المورث أياً كان هذا الدائن إذا أشر بدينه في هامش تسجيل إسهادات الوراثة الشرعية أو

الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث في خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدها الأولى طلبت في 8 يونيو سنة 1959 من القاضي المعين للتوزيع بمحكمة سوهاج الابتدائية فتح إجراءات التوزيع عن ثمن العقارات التي رسا مزادها على الطاعن بتاريخ 25 نوفمبر سنة 1958 في القضية رقم 27 لسنة 1956 ببيع كلي سوهاج واختصاصها بقيمة دينها البالغ 1403 ج و 903 م من جملة الثمن الراسي به المزاد وقدره 1334 ج و 641 م وقالت شرحاً لطلبها إنه في 12 يناير سنة 1956 توفى زوجها المرحوم فضلي لويس غطاس عنها وعن إخوته الأشقاء - باقي المطعون ضدهم - وإذ كان مديناً لها فقد استصدرت ضد وورثته أمري الأداء رقم 29 لسنة 1956 كلي سوهاج بمبلغ 1247 ج و 97 م ورقم 2325 سنة 1956 طهطا بمبلغ 156 ج و 90 م ثم شرعت في التنفيذ ضدهم على العقارات المتروكة عنه استيفاءً لدينها قبله ولما كان الطاعن يداين المطعون ضده الثاني أحد الورقة بمبلغ 1257 ج بموجب أمر الأداء رقم 62 لسنة 1953 كلي سوهاج فقد اتخذ إجراءات نزع ملكية بعض عقارات الشركة باعتبار أنها آلت إلى مدينه ميراثاً عن شقيقه المرحوم فضلي لويس زوج المطعون ضدها الأولى ومدينها ولما أودع الطاعن قائمة شروط البيع في 16 سبتمبر سنة 1956 اعترضت عليها المطعون ضدها الأولى طالبة وقف الإجراءات التي اتخذها تأسيساً على أنها تداين المورث وأنه لا تركة إلا بعد سداد الدين. وفي 9 من إبريل سنة 1957 حكمت المحكمة برفض الاعتراض وبالإستمرار في إجراءات التنفيذ فاستأنفت المطعون ضدها الأولى قضاءها هذا لدى محكمة استئناف أسيوط بالاستئناف رقم 264 لسنة 32 ق. وفي 4 مارس سنة 1958 قضت تلك المحكمة بتأييد الحكم المستأنف على أساس أن المعترضة لم تقم بعد بشهر حق الإرث وبالتالي لم تؤشر بدينها على هامش تسجيله طبقاً للمادتين 13 و 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 وقد سار الطاعن في إجراءات التنفيذ على أطيان المورث حتى رسا مزادها عليه بتاريخ 25 نوفمبر سنة 1958 باعتبار أنها مملوكة لمدينه المطعون ضده الثاني وقالت المطعون ضدها الأولى إنها إذ أشهرت حق الإرث في 28 مايو سنة 1958 وأشرت بديونها على هامش التسجيل في 10 يونيو سنة 1958 فإنه يحق لها قانوناً استيفاء ديونها قبل المورث من ثمن أعيان الشركة التي رسا مزادها على الطاعن قبل أي دين مستحق على أحد الورثة. وبتاريخ 10 يونيو سنة 1959 أشر القاضي المعين للتوزيع بالمحكمة الابتدائية بفتح إجراءات التوزيع وبتحديد جلسة 29/9/1959 لمناقشة الدائنين ابتغاء الوصول إلى تسوية ودية وقيدت الدعوى برقم واحد سنة 1959 توزيع كلي سوهاج. وفي 27 مارس سنة 1962 حكمت المحكمة بعدم قبول الطلب استناداً إلى أن التوزيع بين الدائنين لا يكون إلا في حالة ما إذا كان ثمن العقار أو المنقول قد أودع خزانة المحكمة أو ألزم الراسي عليه المزاد بإيداعه في أجل محدد وأنه لا يكون ثمة مجال للتوزيع إذا كان الراسي عليه المزاد قد أعفى من الإيداع بحكم نهائي فاستأنفت المطعون ضدها الأولى هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسيوط بالاستئناف رقم 36 لسنة 37 ق. وفي 9 مارس سنة 1963 قضت تلك المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الدعوى وبقبولها وبإعادة القضية إلى محكمة أول درجة لتحديد جلسة يخطر بها طرفاً الخصومة للسير في إجراءات التوزيع وقطعت في أسباب حكمها

بأحقية المطعون ضدها الأولى في الدخول بدينها في التوزيع فطعن الطاعن في قضائها هذا بطريق النقض وقدمت المطعون ضدها الأولى مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن شكلاً وقدمت النيابة مذكرتين أبدت فيهما الرأي ببطلان الطعن بالنسبة للمطعون ضدها الثالثة ورفض الدفع المبدى من المطعون ضدها الأولى ورفض الطعن وبالجلسة المحددة لنظره صممت النيابة على رأيها. وحيث إن النيابة العامة دفعت ببطلان الطعن بالنسبة للمطعون ضدها الثالثة لعدم إعلانها به. وحيث إن هذا الدفع صحيح ذلك أن الطعن رفع في 8 مايو سنة 1963 ولم تعلن به المطعون ضدها الثالثة على إثر صدور قانون السلطة القضائية رقم 43 سنة 1965 وإذ أثبت المحضر بورقة الإعلان الخاصة بها المؤرخة 29 يوليو سنة 1965 أنها لم تعلن بسبب تركها المسكن ولم يتم الطاعن باستيفاء هذا الإجراء خلال الميعاد الذي منحه له القانون رقم 4 لسنة 1967 الذي عمل به من تاريخ نشره في 11 / 5 / 1967 ومن ثم يتعين إعمال الجزاء المنصوص عليه في المادة 431 من قانون المرافعات قبل تعديلها بالقانون رقم 401 لسنة 1955 والقضاء ببطلان الطعن بالنسبة لها - ولا يتعدى أثر هذا البطلان إلى باقي المطعون ضدهم الذين صح إعلانهم بالطعن لأن النزاع في حقيقته يدور بين الطاعن والمطعون ضدها الأولى والمطعون ضده الثاني المدين المنزوع ملكيته ولا شأن فيه للمطعون ضدها الثالثة التي لم يصح إعلانها بالطعن.

وحيث إن المطعون ضدها الأولى دفعت بعدم قبول الطعن شكلاً لإعلانها به في مكتب محاميتها الذي لا يعد موطناً لها.

وحيث إن هذا الدفع في غير محله ذلك أن المطعون ضدها قد حضرت إثر حصول هذا الإعلان وقدمت مذكرة بدفاعها. ولم تبين وجه مصلحتها في التمسك ببطلان إعلانها بالطعن ومن ثم فلا يقبل منها التمسك بهذا البطلان.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية بالنسبة لباقي المطعون ضدهم.

وحيث إن الطعن أقيم على خمسة أسباب يعنى الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيان يقول إن محكمة أول درجة أقامت قضاءها بعدم قبول طلب التوزيع المقدم من المطعون ضدها الأولى على نص المادتين 724 و 726 من قانون المرافعات وقالت إن مفاد هذين النصين إنه يشترط لقبول هذا الطلب أن يكون هناك ثمن قد تحصل من البيع حتى يكون لقاضي التوزيع ولاية القضاء في توزيع هذا الثمن وأنه لا يكون ثمت مجال للتوزيع إذا أعفى الراسي عليه المزداد بحكم نهائي من إيداع الثمن. وأكدت المحكمة نظرها هذا بنص المادة 673 التي تلزم الراسي عليه المزداد بإيداع الثمن خلال ثلاثة الأشهر التالية لصيرورة البيع نهائياً إلا إذا كان دائماً أعفاه حكم مرسى المزداد من إيداع الثمن كله أو بعضه مراعاة لمقدار دينه ومرتبته وقد خالفت محكمة الاستئناف وجهة نظر المحكمة الابتدائية في ذلك وقضت بقبول الطلب وبالسير في إجراءات التوزيع مغفلة النصوص القانونية التي استندت إليها محكمة أول درجة والتي لا تجيز السير في إجراءات التوزيع في حالة إعفاء الراسي عليه المزداد من الثمن الذي رسى به

المزاد لأن هذا الإعفاء هو إعفاء نهائي لا يجوز معه توزيع الثمن على الدائنين وبذلك خالف الحكم المطعون فيه القانون.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك بأن إعفاء الراسي عليه المزاد من إيداع الثمن مراعاة لمقدار دينه ومرتبته إنما هو إعفاء من إيداع الثمن خزانة المحكمة وليس إعفاءً نهائياً من الالتزام به بناء على المقاصة مع دين الراسي عليه المزاد الذي روعي مقداره ومرتبته ولا تكون التصفية النهائية لما قد يبقى في ذمته من الثمن أو انقضاء التزامه به مقابل كل دينه أو بعضه إلا بعد إتمام إجراءات التوزيع وصدور قائمته النهائية ومن ثم فلا يمنع هذا الإعفاء من الشروع في التوزيع قبل إيداع الثمن خزانة المحكمة ويكون التوزيع حينئذ بأوامر صرف واجبة التنفيذ على الراسي عليه المزاد طبقاً لما تقضي به المادة 759 من قانون المرافعات فإذا امتنع عن الدفع أعيد البيع على مسؤوليته باعتباره متخلفاً. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وأقام قضاءه على أن عدم إيداع الثمن خزانة المحكمة ليس معناه عدم إجراء القسمة والتوزيع بحسب درجات الدائنين فإنه يكون قد اتبع صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تأويله ذلك أن محكمة الاستئناف أقامت قضاءها على نص المادة 669 مرافعات وفسرته تفسيراً لا يتفق ومدلوله بأن جعلت الإعفاء المنصوص عليه في الفقرة الثانية من تلك المادة رخصة من المشرع لقاضي البيوع يقصد بها مجرد تمكين الراسي عليه المزاد من تسلم صورة الحكم المنفذ به حالة أن صياغة الفقرة المشار إليها تدل على أنه إذا تبين للقاضي أن مقدار دين الراسي عليه المزاد ومرتبته يبرران إعفائه من الإيداع وجب عليه إعفائه منه وهذا الإعفاء يكون بحكم ونهائياً.

وحيث إن هذا النعي غير منتج لما تقدم ذكره في الرد على السبب الأول من أن إعفاء الراسي عليه المزاد من الثمن ليس إعفاءً من الالتزام به ولا يمنع من إجراء التوزيع بين الدائنين ومع ذلك فإن ما قرره الحكم من أن هذا الإعفاء هو رخصة من المشرع لقاضي البيوع صحيح في القانون.

وحيث إن حاصل السبب الثالث أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون ذلك أن المطعون ضدها الأولى سبق أن اعترضت على قائمة شروط البيع في القضية رقم 27 لسنة 1956 بيوع كلي سوهاج وطلبت وقف إجراءات التنفيذ التي كان قد اتخذها الطاعن وحصرت اعتراضها في أن دينها وهو دين على المورث مقدم على دين الطاعن الذي له أحد الورثة لأنه لا تركة إلا بعد سداد الديون ولم تعترض على أي شرط من شروط البيع المذكورة في القائمة ومن بينها شرط إعفاء الطاعن من إيداع الثمن في حالة رسو المزاد عليه مما يفيد قبولها لهذا الشرط وإذ كانت المادة 642 توجب إبداء جميع الملاحظات على شروط البيع بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وإلا سقط الحق في التمسك بها فإن حق المطعون ضدها الأولى في الاعتراض على إعفاء الطاعن من إيداع الثمن الذي رسا به المزاد عليه يكون قد سقط لعدم إبدائه عند الاعتراض على قائمة شروط البيع ولا يجوز لها بالتالي العودة إلى إثارة هذا الشرط أمام قاضي

التوزيع وإذ اعتبر الحكم المطعون فيه هذا الحق قائماً بمقولة أن قاضي التوزيع هو صاحب الولاية في الفصل في مرتبة الدائنين فإنه يكون مخالفاً للقانون.

وحيث إن هذا النعي مردود بأن المطعون ضدها لا تعترض على إعفاء الطاعن من الثمن الذي رسي به المزداد عليه حتى كان يمكن أن يرد عليها بسقوط حقها في هذا الاعتراض وإنما هي قد طلبت افتتاح التوزيع على أساس أن إعفاء الطاعن من إيداع الثمن الذي يرسو به المزداد عليه لا يعتبر إعفاءً له من الالتزام بهذا الثمن وإنما من مجرد إيداعه بعد رسو المزداد عليه ومن ثم يكون النعي بهذا السبب ضرباً في غير مضرب والتفاتاً عن الواقع في الدعوى.

وحيث إن حاصل السبب الرابع أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون وتأويله وفي بيان ذلك يقول الطاعن إن محكمة الاستئناف تناولت بالتفسير المادتين 13 و 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 وخلصت إلى أن تأشير الدائن بدينه خلال سنة من تاريخ تسجيل حق الإرث يحفظ له حقاً مطلقاً قبل الغير أما بعد هذا الميعاد فتكون العبرة بأسبقية الشهر بين الدائن للتركة وبين من يتلقى الحق من الوارث وقالت المحكمة إن هذا الميعاد لا يبدأ بالنسبة لهذا الدائن إلا من تاريخ شهر حق الإرث وفاتها أن الدائنة المطعون ضدها الأولى وارثة في الوقت نفسه وأنها مسئولة طبقاً للمادة 914 مدني عن طلب تصفية تركة مورثها ومدينها ليتقرر دينها فتراخيها في شهر حق الإرث أكثر من عامين بعد تسجيل الحجز العقاري الذي أوقعه الطاعن وعدم اتخاذها أي إجراء لتصفية تركة مورثها كل ذلك يجعل دين الطاعن يتقدم على دينها في مجال المفاضلة بينهما أما ما تنعى عليه المادتان 13 و 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 فإن المقصود بالدائن الذي يحفظ حقه إذا ما أشر بدينه في خلال سنة من تاريخ تسجيل شهر الإرث إنما هو الدائن الذي يكون من الغير وليس الدائن الوارث وبذلك يكون الحكم المطعون فيه قد أول هاتين المادتين تأويلاً خاطئاً. وحيث إن هذا النعي مردود بأن الحكم المطعون فيه لم يشر في أسبابه إلى المادتين 13 و 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 إلا عند تعرضه لقضاء الحكم الصادر في الاستئناف رقم 264 سنة 32 ق أسيوط وهو في مقام الرد على الدفع الذي أبداه الطاعن بعدم جواز السير في إجراءات التوزيع لسبق الفصل في الموضوع المؤسس عليه طلب التوزيع ولم يعرض الحكم المطعون فيه لهاتين المادتين ببحث أو تفسير لخروج ذلك عن طبيعة الدعوى الحالية ونطاقها ومن ثم فإن النعي بهذا السبب لا يصادف محلاً في الحكم المطعون فيه هذا إلى أنه غير صحيح ما يقوله الطاعن من قصر حكم الفقرة الأخيرة من المادة 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 على دائني التركة من غير الورثة ذلك بأن هذا النص ورد بصيغة عامة وينطبق على جميع الدائنين وارثين كانوا أو غير وارثين ومن ثم فإن لدائن المورث أياً كان هذا الدائن إذا أشر بدينه في هامش تسجيل إسهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث في خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير.

وحيث إن حاصل السبب الخامس أن الحكم المطعون فيه أخطأ في الإسناد وقضى على خلاف حكم نهائي حاز قوة الأمر المقضي وفي بيان ذلك يقول الطاعن إن محكمة الاستئناف رفضت الدفع الذي أبداه بعدم جواز السير في إجراءات التوزيع لسبق الفصل نهائياً في الموضوع المؤسس عليه طلب التوزيع تأسيساً

على ما قالته في حكمها المطعون فيه من أن الحكم السابق صدوره بين طرفي الخصومة في الاستئناف رقم 264 سنة 32 قضائية أسيوط لم يتعرض من قريب أو بعيد للمفاضلة بين دين الطاعن ودين المطعون ضدها الأولى لأن هذا الأمر لم يكن مطروحاً على المحكمة في ذلك الاستئناف لتبت فيه برأي وأن المرجع النهائي في ذلك لقاضي التوزيع الذي يحدد مرتبة كل دائن بالنسبة لدينه بعد رسو المزاد وفتح باب التوزيع والسير في إجراءاته ويرى الطاعن أن هذا الذي قاله الحكم المطعون فيه لا يتفق مع مدلول الحكم السابق لأنه تعرض بصفة صريحة لدين الطاعن ودين المطعون ضدها الأولى وفاضل بينهما وانتهى إلى القول بأن تركة المرحوم فضلي لويس غطاس مورث كل من المطعون ضدها الأولى ومدين الطاعن قد انتقلت إلى الورثة غير محملة بدين المطعون ضدها الأولى وهذا قضاء قطعي قد أصبح نهائياً ويمتنع معه على محكمة الاستئناف أن تعود إلى بحث هذا الأمر ويكون لذلك قضاؤها بأحقية المطعون ضدها المذكورة في الدخول بدينها في التوزيع مخالفاً لقضاء سابق حائز لقوة الأمر المقضي.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك بأنه يبين من الحكم المطعون فيه أنه بعد أن أثبت نتيجة اطلاع المحكمة على الاستئناف رقم 264 سنة 32 ق أسيوط ونقل ما تضمنته أسباب الحكم الصادر فيه انتهى إلى القول "وحيث إن المستفاد مما تقدم جميعه أن المسألة التي سبق عرضها على المحكمة الاستئنافية وقطعت فيها هي ما إذا كان لدائن الوارث الذي اتخذ إجراءات نزع ملكية مدينه قبل شهر الإرث والتأشير بالديون على هامش التسجيل الحق في السير في هذه الإجراءات أم لا بد من أن ينتظر إجراءات تصفية التركة أو تسجيل حق الإرث والتأشير بالديون وقد أجابت المحكمة على هذا بأن من حقه طالما أن حق الإرث لم يشهر ولم يؤشر بالديون على هامشه أن يستمر في إجراءات نزع الملكية التي بدأها وواضح من هذا أن المحكمة الاستئنافية لم تتعرض من قريب أو بعيد إلى المفاضلة بين الديون إذ أن هذا لم يكن مطروحاً أمامها لتبت فيه برأي إذ أن المرجع النهائي فيه لقاضي التوزيع الذي يحدد مرتبة كل دائن بالنسبة لدينه بعد رسو البيع وفتح باب التوزيع والسير في إجراءاته ومن ثم يكون الدفع بعدم جواز السير في إجراءات التوزيع لسابقة الفصل نهائياً في الموضوع المؤسس عليه طلب التوزيع في غير محله إذ لا يكون للحكم حجية إلا فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة أو بصفة ضمنية حتمية سواء في المنطوق أو في الأسباب التي لا يقوم المنطوق بدونها" وهذا الذي قرره الحكم المطعون فيه يقوم على فهم صحيح لما كان معروضاً على المحكمة في القضية السابقة ولما فصل فيه الحكم الصادر فيها إذ أن مسألة المفاضلة بين دين الطاعن ودين المطعون ضدها الأولى لم تكن معروضة على المحكمة في الدعوى السابقة المذكورة ولم يكن الفصل فيها يقتضي بحث هذه المسألة، أما ما جاء بأسباب حكم محكمة الاستئناف الصادر فيها من أن المستأنفة (المطعون ضدها الأولى) وقد تخلفت عن اتخاذ ما نصت عليه المادة 14 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 من إجراءات شهر حق الإرث قبل أن يتخذ المستأنف عليه الأول (الطاعن) إجراءات نزع الملكية فإنه لذلك تكون ملكية العقارات المتروكة عن المورث قد انتقلت إلى الوارث غير محملة بدين المستأنفة على المورث. هذا الذي جاء بأسباب الحكم السابق كان - كما وصفه الحكم المطعون فيه بحق استطراداً زائداً على حاجة تلك الدعوى ولم يكن لازماً للفصل فيها ويقوم منطوق الحكم بدونه ومثل هذه الأسباب الزائدة التي لا ترتبط بالمنطوق لا تكون لها قوة الأمر المقضي. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه علاوة على هذا لم يعرض للمفاضلة بين دين الطاعن ودين المطعون ضدها الأولى على أساس أن بحث مرتبة الدائنين من اختصاص قاضي التوزيع ومن ثم فلا يصح القول بأنه فصل في هذه المسألة على خلاف قضاء سابق. لما كان ذلك فإن النعي بهذا السبب يكون أيضاً على غير أساس.

**الحائز فى التنفيذ العقارى. من اكتسب ملكية عقار مرهون أو حقا عينيا عليه بموجب سند مسجل سابق على تسجيل تنبيه نزع الملكية دون أن يكون مسئولاً شخصياً عن الدين. الاستناد إلى عقود غير مسجلة. عدم كفايته. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفنى - مدنى  
العدد الرابع - السنة 17 - ص 1985

جلسة 27 من ديسمبر سنة 1966

برئاسة السيد المستشار الدكتور عبد السلام بلبع نائب رئيس المحكمة، وبحضور السادة المستشارين: بطرس زغلول، ومحمد صادق الرشيدى، والسيد عبد المنعم الصراف، وإبراهيم حسن علام.

(289)

الطعن رقم 96 لسنة 33 القضائية

(أ) إثبات. "الإقرار". "الإقرار الغير قضائى" تقادم. "التقادم المكسب". "انقطاعه". محكمة الموضوع. "سلطتها فى تفسير العقود". نقض "أسباب الطعن". "أسباب موضوعية".

الإقرار. حق محكمة الموضوع فى استخلاصه من عبارات العقد. أثره. قطع التقادم.  
(ب) تنفيذ. "تنفيذ عقارى". "تسجيل تنبيه نزع الملكية". "حائز العقار". شهر عقارى.

الحائز فى التنفيذ العقارى. من اكتسب ملكية عقار مرهون أو حقا عينيا عليه بموجب سند مسجل سابق على تسجيل تنبيه نزع الملكية دون أن يكون مسئولاً شخصياً عن الدين. الاستناد إلى عقود غير مسجلة. عدم كفايته.

(ج) تنفيذ. "تنفيذ عقارى". "إيداع قائمة شروط البيع".

إيداع قائمة شروط البيع. عدم إخبار الدائنين المذكورين بالمادة 632 مرافعات به. أثره. عدم جواز الاحتجاج عليهم بإجراءات التنفيذ.



- 1 - متى كان الحكم المطعون فيه قد فسر فى حدود سلطته الموضوعية عبارة العقد على المعنى الذى تحتمله وعدها إقرارا بعدم ملكية الطاعن للمباني موضوع النزاع فإنه لا تجوز مجادلته فى هذا التفسير أمام محكمة النقض، وإذ رتب الحكم على هذا الإقرار أنه قاطع للتقدم فإنه لا يكون قد خالف القانون.
- 2 - الحائز فى التنفيذ العقارى هو من اكتسب ملكية عقار مرهون أو حقا عينيا عليه بموجب سند مسجل سابق فى تسجيله على تسجيل تنبيه نزع الملكية ودون أن يكون مسئولا شخصيا عن الدين المضمون بالرهن. ولا يكفى أن يستند مدعى هذه الصفة فى ملكيته للمباني المتخذ بشأنها إجراءات التنفيذ إلى عقود عرفية غير مسجلة ليس من شأنها أن تنقل الملكية.
- 3 - إغفال إخبار أحد الدائنين المشار إليهم بالمادة 632 من قانون المرافعات بإيداع قائمة شروط البيع لا يترتب عليه إلا عدم جواز الاحتجاج عليه بإجراءات التنفيذ.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدهم الدعوى الابتدائية رقم 2421 سنة 1956 مدنى كلى القاهرة وطلب فيها بطلان إجراءات البيع التى اتخذها المطعون ضده الخامس الدكتور خليل سعد سويحى فى الدعوى رقم 79 سنة 1956 بيوع القاهرة والحكم باستحقاق الطاعن للعقار المبين بصحيفة الدعوى والمتخذ بشأنه إجراءات البيع وشطب التسجيلات الموقعة لصالح المطعون ضدهم جميعا على ذلك العقار. وقال الطاعن فى بيان دعواه أن المطعون ضده الخامس يداين المطعون ضدها الأخيرة منيرة عنتر السيد بمقتضى عقد رهن قيد فى 17 من مارس سنة 1954 وقد باشر الدائن إجراءات نزع ملكية أرض وبناء المنزل رقم 2 حارة شلبي ضد مدينته وقيدت الدعوى برقم 79 سنة 1956 بيوع القاهرة. ولما كان الطاعن صاحب حق إمتياز على الأرض المقام عليها المنزل المنفذ عليه إذ باعها إلى المطعون ضدها الأخيرة بعقد أشهر فى 28 من ديسمبر سنة 1946 واحتفظ لنفسه فيه بامتياز البائع مقابل ما تبقى من الثمن وجدد شهر هذا الحق فى 28 من نوفمبر سنة 1956، كما أنه هو المالك للمباني المقامة على تلك الأرض، فقد كان من المتعين على الدائن مباشر إجراءات التنفيذ إعلانه بتلك الإجراءات إلا أنه لم يقم بذلك مما دعا الطاعن إلى رفع دعواه بالطلبات السابقة. وفى 26 من أكتوبر سنة 1961 قضت المحكمة برفض الدعوى، فاستأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة وقيد استئنافه برقم 386 سنة 79 ق، وفى 10 من يناير سنة 1963 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن وبالجلسة المحددة لنظره أمام هذه الدائرة تمسكت النيابة بهذا رأى. وحيث إن الطاعن يعنى بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه مخالفته للقانون والقصور فى التسبب، وفى بيان ذلك يقول أنه طلب من محكمة الاستئناف بصفة احتياطية - فى حالة عدم اقتناعها بملكيتها للمباني

طبقاً لمستنداته التي قدمها - أن تحيل الدعوى إلى التحقيق ليثبت وضع يده الهادئ المستمر عليها وبنية الملك من سنة 1935 حتى تاريخ تقديمه المذكرة التي تمسك فيها بهذا الطلب بجلسة 27 / 12 / 1962، لكن الحكم المطعون فيه رد على هذا الطلب بأن الطاعن أقر في عقد البيع المشهر في سنة 1946 بأن المبنى المقامة على الأرض المبيعة منه "مملوكة للغير" وأن ذلك الإقرار قاطع للتقادم، وهو قول من الحكم غير سليم ذلك أن الإقرار يجب أن يكون خالياً من اللبس ومتضمناً للنزول عن التمسك بالتقادم صراحة وهو ما لا يصدق على الإقرار الوارد بالدعوى، كما أن هذا الإقرار يفرض أنه قاطع للتقادم، فإنه قد بدأت مدة جديدة من تاريخ حصوله في سنة 1946 واكتملت في سنة 1962 دون أن يتخذ مباشرة إجراءات التنفيذ أى إجراء قبله قاطع لتلك المدة، ولم يتعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع، كما أغفل دلالة العقد الذي أجر به لمنيرة عنتر (المشترية) في 1 / 11 / 1946 مبنى المنزلين رقمي 2 و 4 بحارة شلبي.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه قد ورد بالحكم المطعون فيه ما يأتي: "إن ما ينعيه المستأنف (الطاعن) على حكم محكمة أول درجة من إغفاله تحقيق وضع اليد مردود بما ثبت في عقد البيع الصادر منه للمستأنف عليها الأخيرة منيرة عنتر السيد (المطعون ضدها الأخيرة) والمشهر في 28 / 12 / 1946 بصريح العبارة أنه يبيع (قطعة أرض فضاء عليها مبنى ملك الغير) ولو صح أنه كان مالكا لهذه المبنى أو يضع يده عليها بصفته مالكا لاثبت ملكيته هذه في عقد البيع وعبارة (ملك الغير) مفهومها الوحيد أنها مملوكة لغير المتعاقدين ولا شك أن هذه العبارة وحدها كافية باعتبارها إقراراً يقطع التقادم تطبيقاً للمادة 1 / 384 من القانون المدني". ولما كان يبين من هذا الذي قرره الحكم أنه وقد فسر في حدود سلطته الموضوعية عبارة العقد على المعنى الذي تحتمله وعدها إقراراً بعدم ملكية الطاعن للمبنى فإنه لا تجوز مجادلته بعد ذلك في هذا التفسير. وإذ رتب الحكم على هذا الإقرار أنه قاطع للتقادم فإنه لا يكون قد خالف القانون. أما ما يثيره الطاعن من أن الحكم المطعون فيه أغفل طلبه الإحالة إلى التحقيق لإثبات أنه تملك المبنى بمضى المدة الطويلة التي بدأت بعد الانقطاع في سنة 1946 فإن الحكم لم يكن بحاجة إلى إتخاذ هذا الإجراء من إجراءات الإثبات بعد أن قطع في أسبابه على النحو السالف الإشارة إليه بأن الطاعن لم يكن يضع يده على هذه المبنى بصفته مالكا. كما أن القول بأن الحكم المطعون فيه أغفل دلالة العقد الذي أجر الطاعن بمقتضاه المبنى إلى السيدة منيرة عنتر فمردود بأنه لما كان الحكم قد ضمن أسبابه أن الطاعن غير مالك للمبنى بإقراره الثابت في عقد البيع فإنه لم يكن ملزماً بعد ذلك بتعقب حجج الخصوم ومستنداتهم كل منها على استقلال متى كانت الأدلة التي استند إليها من شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها. وحيث إن حاصل السبب الثاني أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون إذ نفي صفة الحائز عن الطاعن استناداً إلى أنه غير مالك للمبنى المنفذ عليها مع أن ملكيته لها ثابتة من مستنداته التي أغفل الحكم المطعون فيه دلالتها الصحيحة، ومن وضع يده المدة الطويلة المكسبة للملكية والذي رفض الحكم الإحالة على التحقيق لإثباته.

وحيث إن هذا النعي مردود بما سبق الرد به على السبب الأول وبما أورده الحكم وأقام عليه قضاءه من عدم اعتبار الطاعن حائزاً للمبنى في مفهوم المادتين 1060 مدني و 626 مرافعات وما رتبته على ذلك من صحة إجراءات التنفيذ على هذه المبنى وذلك بقوله "أن المحكمة توافق محكمة أول درجة على ما فصلته في أسباب حكمها من أن المستندات التي قدمها المستأنف في هذا الخصوص لا غناء فيها لأنها عبارة عن عقدين عرفيين أحدهما خاص بالمنزل رقم 2 والثاني خاص بالمنزل رقم 4 حارة شلبي وكلاهما غير ناقل

للملكية لا فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير. كما أن إستناده على ما ثبت فى عقد البيع المسجل الصادر منه للمستأنف عليها السيدة/ منيرة عنتر السيد والمتضمن بيعه لها الأرض المقام عليها المبانى وما ثبت به من أن فاطمة على أبو بكر قد تدخلت فيه طرفا ثالثا وأقرت بأنها تسلمت منه مبلغ مائتى جنيه قيمة دينها على فطومة حسن حسين بموجب عقد رهن حيازى - لا حجية له إذ ليس فيه على ما جاء بحكم محكمة أول درجة أنه ابتاع بناء المنزل وأنه حل محل المرتهن. بل ان ما يدعيه من أنه اشترى بناء المنزل رقم 4 من فاطمة على أبو بكر ينقضه ما قدمه من مستندات ثابت منها أن فاطمة كانت مجرد مرتهنة وليست مالكة لهذه المبانى "وهذا الذى أورده الحكم فى هذا الخصوص صحيح فى القانون ذلك أن الحائز فى التنفيذ العقارى هو من اكتسب ملكية عقار مرهون أو حقا عينيا عليه بموجب سند مسجل سابق فى تسجيله على تسجيل تنبيه نزع الملكية ودون أن يكون مسئولاً شخصياً عن الدين المضمون بالرهن. وإذ كان الطاعن يستند فى ملكيته للمبانى المتخذ بشأنها إجراءات التنفيذ إلى عقود عرفية غير مسجلة ليس من شأنها أن تنقل الملكية إليه فإن النعى بهذا السبب يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب، وفى بيان ذلك يقول أن الحكم لم يعمل الأثر القانونى المترتب على وجود حق امتياز البائع المقرر للطاعن بالعقد المشهر فى 28 / 12 / 1946، وقرر فى أسبابه أن من حق الطاعن التدخل فى التوزيع فى حين أنه ما دام لم يخبر بإيداع قائمة الاعتراضات طبقاً للمادة 632 مرافعات فله أن يتجاهل الإجراءات وأن يطلب بيع العقار ثانية استيفاء لحقه. كما أخطأ الحكم إذ قرر أن حق الامتياز قد سقط لعدم تجديد قيده فى الميعاد، ذلك أنه وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية فى 6 / 2 / 1956 كان حق الامتياز قائماً إذ لا تنتهى مدة العشر سنوات إلا فى 28 / 12 / 1956، مما كان يستوجب اعتبار الطاعن طرفاً فى الاجراءات طبقاً لنص المادة 637 مرافعات. ورغم أن الطاعن أثار هذا الدفاع أمام محكمة الاستئناف فإنها لم ترد عليه مما يشوب حكمها بالقصور.

وحيث إن هذا النعى غير صحيح ذلك أنه لما كان الطاعن يستند فى نعيه إلى أنه من الدائنين المنصوص عليهم فى المادة 632 مرافعات باعتباره صاحب حق امتياز على العقار المحجوز مما يستوجب إخباره بإيداع قائمة شروط البيع واعتباره طرفاً فى الاجراءات طبقاً لنص المادة 637 مرافعات، وكان إغفال إخبار أحد الدائنين المشار إليهم بالمادة 632 مرافعات بإيداع قائمة شروط البيع لا يترتب عليه إلا عدم جواز الإحتجاج عليه بإجراءات التنفيذ، لما كان ذلك وكان الحكم قد انتهى إلى رفض دعوى بطلان الإجراءات فإنه لا يكون قد خالف القانون ويكون النعى عليه بالقصور لعدم رده على دفاع الطاعن بأن امتياز كان قائماً وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية يكون نعيها غير مؤثر فيما انتهى إليه الحكم لأنه مع التسليم بأنه كان للطاعن حق امتياز فإن إغفال إخباره لم يكن ليؤدى إلى بطلان الاجراءات على ما تقدم القول.

## **بيع العقار بعقد غير مسجل. أثره. إنشاء التزامات شخصية بين طرفيه. بقاء الملكية للبائع. انتقالها إلى ورثته. تصرف الوارث فى**

# ذات العقار. صحيح. الأفضلية بين المشتريين. مناطها. التسجيل مع مراعاة أحكام شهر حق الإرث. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفنى - مدنى  
العدد الرابع - السنة 17 - ص 1605

جلسة أول نوفمبر سنة 1966

برئاسة السيد المستشار الدكتور عبد السلام بلبع نائب رئيس المحكمة، وبحضور السادة المستشارين أحمد حسن هيكل، ومحمد صادق الرشيدى، وأمين فتح الله، وابراهيم حسن علام.

(225)

الطعن رقم 73 لسنة 32 القضائية

بيع. "التزامات البائع". "انتقال الملكية بالتسجيل". "تزام المشتري من المورث والمشتري من الوارث" - دعوى. "دعوى صحة التعاقد". ملكية. "أسباب كسب الملكية". "الميراث". "مواريث. شهر عقارى. "شهر حق الإرث".

بيع العقار بعقد غير مسجل. أثره. إنشاء التزامات شخصية بين طرفيه. بقاء الملكية للبائع. انتقالها إلى ورثته. تصرف الوارث فى ذات العقار. صحيح. الأفضلية بين المشتريين. مناطها. التسجيل مع مراعاة أحكام شهر حق الإرث.

مؤدى نص المادة 9 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقارى أن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع، وأن العقد الذى لم يسجل لا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه. فإذا لم يسجل المشتري من المورث عقده فلا تنتقل إليه الملكية، ويبقى العقار على ملك المورث، وينتقل منه إلى ورثته. فإذا تصرف الوارث بالبيع بعد ذلك فى ذات العقار فإنه يكون قد تصرف فيما يملك تصرفاً صحيحاً وإن كان غير ناقل للملكية طالما لم يتم تسجيل العقد. وعلى ذلك فإن عقد البيع الصادر من كل من المورث والوارث يعتبر صحيحاً إلا أنه غير ناقل للملكية ولا تكون الأفضلية إلا بعد التسجيل، ومع مراعاة أحكام شهر حق الإرث المنصوص عليها فى القانون رقم 114 لسنة 1946 سالف الذكر.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم 329 سنة 1955 مدنى أسيوط ضد الطاعنين وآخرين هما محمد مغربى حسانين واسماعيل على اسماعيل، وقال في بيانها انه بموجب عقد مؤرخ 1/1/1953 اشترى من المرحومة هانم قاسم مساحة قدرها 21ر 138 مترا مربعا شيوعا في عقارات مبينة في صحيفة الدعوى، وتمثل مقدار ما يخصها بالميراث عن ابنها المرحوم مغربى حسانين على وذلك نظير ثمن قدره 700 ج، وانه سجل صحيفة دعواه في 15/8/1955 وطلب الحكم بصحة التعاقد المشار إليه - وطلب الطاعنون رفض الدعوى تأسيسا على أن مغربى حسانين على - وهو مورثهم ومورث المرحومة هانم قاسم - كان قد باع لهم جميع ما يملك. وأن المرحومة هانم قاسم كانت تعلم بهذا البيع وبذلك يكون بيعها لهذا العقار بوصف أنه نصيبها بالميراث عن ابنها باطلا. ومحكمة أول درجة قضت بتاريخ 20/6/1957 برفض الدعوى. استأنف المطعون عليه هذا الحكم وقيد الاستئناف برقم 23 سنة 35 ق أسيوط، وفي 11 يناير سنة 1962 حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبصحة عقد البيع المؤرخ 1/1/1953 الصادر من المرحومة هانم قاسم للمطعون عليه. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض في 27 فبراير سنة 1962 وقدمت النيابة مذكرتين أبدت فيهما الرأى بطلب رفض الطعن، وبالجلسة المحددة لنظره تمسكت النيابة برأيهما السابق.

وحيث إن الطعن بنى على أسباب ثلاثة حاصل السبب الأول منها أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول الطاعنون أن عقد البيع غير المسجل وإن كان لا ينقل الملكية إلا أنه يرتب التزامات شخصية قبل البائع منها الالتزام بنقل الملكية إلى المشتري، وهذا الالتزام ينتقل إلى الورثة ويلتزمون به. وإذ كان مغربى حسانين مورث المرحومة هانم قاسم وهي البائعة للمطعون عليه قد باع للطاعنين بعقود ستة مؤرخة 11/2/1949 و 27/2/1949 ذات العقار الذى باعتها المرحومة هانم قاسم للمطعون عليه، فقد ترتب في ذمة هذه البائعة بوصفها وارثة لمغربى التزام بنقل الملكية مقتضاه ألا تتصرف فيه لأن من عليه الضمان يمتنع عليه التعرض، ولما كان الحكم قد قضى بصحة و نفاذ العقد الصادر من الوارثة إلى المطعون عليه المؤرخ 1/1/1953 فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون - وحاصل السبب الثانى أن الحكم إذ قرر أن عقد البيع غير المسجل الصادر من المورث لا يفضل عقد البيع الصادر من الوارث إذ لا تنتقل به الملكية وإنما تبقى على ذمة المورث وتنتقل بوفاته إلى ورثته وأن للوارث الحق في التصرف بالبيع فيما آل إليه بالميراث ويكون التفاضل بين المشتريين سواء من اشترى من المورث أو من اشترى من الوارث هو بأسبقية التسجيل - فإن هذا من الحكم خطأ في تطبيق القانون، إذ أن العقد الصادر من المورث يفضل العقد الصادر من الوارث لأن الأول صادر من مالك، مما يترتب عليه وجوب تفضيل البيوع الستة الصادرة للطاعنين من المورث.

وحيث إن هذا النعى بسببيه مردود ذلك أن المادة 9 من القانون رقم 114 سنة 1946 بتنظيم الشهر العقارى تنص على أن "جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل فى ذلك الوقف والوصية ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين نوى الشأن ولا بالنسبة لغيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى

الإلتزامات الشخصية بين ذوى الشأن"، ومؤدى هذا النص أن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع، وأن العقد الذى لم يسجل لا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه، فإذا لم يسجل المشتري من المورث عقده فلا تنتقل إليه الملكية، ويبقى العقار على ملك المورث، وينتقل منه إلى ورثته، فإذا تصرف الوارث بالبيع بعد ذلك فى ذات العقار فإنه يكون قد تصرف فيما يملك تصرفاً صحيحاً وإن كان غير ناقل للملكية طالما لم يتم تسجيل العقد، وعلى ذلك فإن عقد البيع الصادر من كل من المورث والوارث يعتبر صحيحاً إلا أنه غير ناقل للملكية، ولا تكون الأفضلية إلا بعد التسجيل ومع مراعاة أحكام شهر حق الإرث المنصوص عليها فى القانون رقم 114 سنة 1946 بتنظيم الشهر العقارى سالف الذكر. ولما كان ذلك وكانت الملكية لم تنتقل فى الدعوى الحالية إلى المشتري من المورث أو إلى المشتري من الوارث على النحو المتقدم، وإذا أقام المطعون عليه دعواه بصحة التعاقد الصادر له من أحد ورثة البائع للطاعنين، وكان الغرض من هذه الدعوى ثبوت أن عقد البيع قد صدر من البائع صحيحاً نافذاً وأنه لا يزال صحيحاً نافذاً حتى صدور الحكم، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بصحة التعاقد الصادر من المرحومة هانم قاسم إلى المطعون عليه يكون قد أعمل صحيح القانون.

وحيث ان الطاعنين ينعون فى السبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب، ويقولون فى بيانه أنهم تمسكوا بأن عقودهم أخذت تاريخاً ثابتاً سابقاً على العقد الصادر للمطعون ضده فى أول يناير سنة 1953 واستندوا إلى أن البائع لهم المرحوم مغربى حسانين توفى فى 28 / 4 / 1950، وإلى أنهم تقدموا بهذه العقود فى دعوى المعافاة رقم 16 سنة 1950، كما تقدموا بها للمحقق فى الشكوى الإدارية رقم 759 سنة 1950 بندر أسيوط، ورتبوا على ذلك أن العقد الصادر من الوارثة فى 1 / 1 / 1953 عقد باطل. غير أن الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفاع ولم يبحثه مما يعيبه بالقصور.

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أن الحكم المطعون فيه قرر أنه "ليس للعقد الصادر من المورث أية أفضلية ذاتية على العقد الصادر من الوارث طالما أنه لم يسجل لأن تصرف المورث بالعقد العرفى لا ينقل الملكية إلى المتصرف إليه بل تبقى فى ذمته وتنتقل بوفاته إلى ورثته، وكما أن البائع يستطيع أن يبيع مرة أخرى إلى شخص آخر تنتقل إليه الملكية بالتسجيل وكذلك الوارث الذى حل محل مورثه فيما كان له من حقوق وعليه من التزامات فى حدود التركة ويستطيع أن يتصرف فى العين التى تلقى ملكيتها بالميراث وعندئذ يكون النفاصل بين المشتريين سواء منهم من اشترى من المورث أو الوارثة هو بأسبعية التسجيل وحده". وهذا الذى قرره الحكم من عدم الاعتداد بنقل ملكية العقار إلى المشتري من المورث، وما رتبته على ذلك من انتقال العين إلى الورثة وإقامة الحق لهم فى التصرف فيها على أن تكون المفاضلة بعد ذلك بأسبعية التسجيل - هو ما يطابق صحيح القانون على ما سلف بيانه فى الرد على السببين الأول والثانى ويحمل الرد على دفاع الطاعنين فى هذا السبب.

وحيث إنه لما تقدم تعيين رفض الطعن.

# انتقال الحقوق العينية العقارية للورثة من وقت وفاة المورث. عدم شهر حق الإرث. جزاؤه. منع شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى عقارات التركة دون منع التصرف ذاته. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفنى - مدنى  
العدد الرابع - السنة 17 - ص 1599

جلسة أول نوفمبر سنة 1966

برئاسة السيد المستشار الدكتور عبد السلام بلبع نائب رئيس المحكمة، وبحضور السادة المستشارين: أحمد حسن هيكل، وأمين فتح الله، والسيد عبد المنعم الصراف، وإبراهيم حسن علام.

(224)

الطعن رقم 57 لسنة 32 القضائية

(أ) مواريث. "شهر حق الإرث". شهر عقارى. ملكية. "أسباب كسب الملكية". "الميراث" - بيع. "بيع العقار من الوارث" -

انتقال الحقوق العينية العقارية للورثة من وقت وفاة المورث. عدم شهر حق الإرث. جزاؤه. منع شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى عقارات التركة دون منع التصرف ذاته.  
(ب) بيع. "آثار البيع". "التزامات البائع".

مشتري العقار بعقد غير مسجل. اعتباره مجرد دائن للبائع بالتزامات شخصية.

(ج) مواريث. "شهر حق الإرث". بيع. "تزام المشتري من المورث والمشتري من الوارث". التزام. حق دائنى التركة فى التقدم على المتعاملين مع الوارث بالتأشير بحقوقهم فى هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله. عدم التأشير فى الميعاد. جزاؤه. عدم الاحتجاج بالدين على المتعاملين مع الوارث.  
(د) ملكية. "انتقال الملكية بالتسجيل". دعوى "دعوى صحة التعاقد". "تسجيل صحيفة الدعوى". بيع. شهر عقارى.

انتقال الملكية بتسجيل العقد أو الحكم. عدم انتقالها بتسجيل صحيفة الدعوى.

1 - مفاد نص الفقرتين الأولى والثانية للمادة 13 من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم 114 لسنة 1946 أن المشرع لم يجعل شهر حق الإرث شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة، حتى لا تبقى هذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الإرث وإنما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث إلى الوارث أثر يترتب على واقعة

الوفاة. واكتفى المشرع فى مقام تحديد الجزاء على عدم شهر حق الإرث بمنع شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى أى عقار من عقارات الشركة دون منع التصرف ذاته.

2 - مشتري العقار بغير عقد مسجل يعتبر مجرد دائن عادى بالالتزامات الشخصية المترتبة فى ذمة البائع والناشئة عن هذا العقد.

3 - مفاد نص المادة 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقارى مرتبطاً بنص المادة 13 منه وبما أورده المشرع بالمذكرة الإيضاحية لذات القانون، أنه وإن كان إعمال المفاضلة فى مقام نقل الملكية لا يتم إلا على أساس الأسبقية فى الشهر طبقاً للمادة التاسعة من القانون المشار إليه، إلا أن المشرع فى سبيل الحد من التزام بين المتعاملين مع المورث والمتعاملين مع الوارث منع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حقه فى الإرث فإذا كان الإرث لم يشهر فإن المشتري من الوارث لا يستطيع الاحتجاج بعقده فى مواجهة دائنى الشركة - ومنهم المشتري من المورث بعقد غير مسجل. أما إذا أشهر حق الإرث فقد خول المشرع دائنى الشركة - بما فيهم المشتري لعقار من المورث إذا لم يكن قد سجل عقد شرائه - وسيلة يتقدمون بها على المتعاملين مع الوارث وهى المبادرة إلى التأشير بحقوقهم فى هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله، فإذا لم يؤشر الدائن بحقه إلا بعد انتهاء هذا الميعاد فإنه يفقد الحق فى الاحتجاج بالتصرف الصادر إليه من المورث فى مواجهة المشتري من الوارث على أساس من الحماية المقررة له بموجب المادة 14 السالفة الذكر.

4 - المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالأسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد.

## المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن المطعون ضدهن الأربع الأوليات أقمن الدعوى رقم 101 سنة 1959 مدنى كلى الزقازيق ضد المطعون عليه الخامس وطلبين الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر إليهن فى 26 فبراير سنة 1956 من مورثة هذا الأخير المرحومة رقية محمد الحبشى نظير ثمن قدره 1100 ج قبضته البائعة عند تحرير العقد. تدخل الطاعن خصماً فى الدعوى طالبا الحكم برفضها وركن فى هذا الطلب إلى أنه اشترى أرض النزاع من المطعون ضده الخامس بعقد محرر فى 20 من أبريل سنة 1958 وذلك بعد أن آلت إليه ملكيتها بالميراث عن المرحومة رقية محمد الحبشى، وأنه أقام ضد البائع له دعوى بطلب صحة ونفاذ العقد الصادر له منه



وسجل عريضة تلك الدعوى فى 21 من أكتوبر سنة 1958 قبل أن تسجل المطعون ضدهن الأربع الأوليات عريضة الدعوى الماثلة فى 13 من أبريل سنة 1959 وقضى له بطلباته فى دعواه ضد المطعون عليه الخامس وصار أسبق فى التسجيل من المطعون ضدهن الأربع الأوليات. وبتاريخ 7 ديسمبر سنة 1960 قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى، استأنف المطعون ضدهن الأربع الأوليات هذا الحكم بالاستئناف رقم 27 سنة 4 ق المنصورة. ومحكمة الاستئناف قضت فى 6 يناير سنة 1962 بإلغاء الحكم المستأنف وبصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 26 من فبراير سنة 1956 والصادر للمطعون ضدهن الأربع الأوليات من مورثة المطعون ضده الخامس. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض فى 4 من فبراير سنة 1962، وقدمت النيابة مذكرتين أبدت فيهما رأى بطلب رفض الطعن وفى الجلسة المحددة لنظره تمسكت النيابة برأبها السابق.

وحيث إن الطعن بنى على سبب واحد حاصله خطأ الحكم المطعون فيه فى القانون، وفى بيان ذلك يقول الطاعن إن الحكم قد أقيم على قاعدة للمفاضلة بين التصرفات الصادرة من المورث وتلك الصادرة من الوارث هى الأسبقية فى شهر هذه التصرفات ولكنه استثنى من هذه القاعدة التصرفات الصادرة من المورث والمشهرة قبل مضى سنة على شهر حق الإرث فجعل لها الأفضلية على تصرفات الوارث ولو كانت مشهرة بعد شهر التصرفات الصادرة من هذا الأخير مستندا فى ذلك إلى المواد 9، 13، 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقارى والمذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه، وذلك على الرغم من أن كل ما أوراده المشرع بما نص عليه فى المادة 14 من القانون المذكور هو وضع تنظيم لحماية أصحاب الديون العادية على المورث فجعل من حقهم تتبع أعيان التركة والتنفيذ عليها بشرط أن يقوموا بالتأشير على هامش تسجيل حق الإرث وقوائم الجرد المتعلقة بها، ولا شأن لهذا التنظيم بالمفاضلة بين تصرفات المورث وتصرفات الوارث الناقلة للحقوق العينية العقارية. وتؤيد المذكرة الإيضاحية لقانون الشهر العقارى رقم 114 لسنة 1946 هذا النظر بما أورده من أن أيلولة العقارات إلى الوارث بمقتضى حق الإرث إنما تترتب على مجرد واقعة موت المورث وقيام سبب الإرث بالوارث، فلم يكن هناك وجه لجعل انتقال الحق إلى الوارث متوقفا على شهره. وإذ أطلق الحكم المطعون فيه القيد الوارد فى المادة 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بأن لم يجعله قاصرا على أصحاب المحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث بل منحه للمتصرف إليهم من المورث فى حقوق عينية عقارية، وذلك على الرغم من أن هذا القيد قد ورد على سبيل الاستثناء ولا يجوز التوسع فى تفسيره، فإنه يكون قد أخطأ فى فهم ذلك النص وحمل عبارة المذكرة الإيضاحية فوق ما تحتمل.

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أن المادة 13 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقارى التى استحدثت نظام شهر حق الإرث إذ نصت فى فقرتها الأولى على أنه "يجب شهر حق الإرث بتسجيل إسهادات الوراثة الشرعية والأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحدق الإرث مع قوائم جرد التركة إذا اشتملت على حقوق عينية عقارية" ورتبت الجزاء على مخالفة هذا الإجراء بما نصت عليه فى الفقرة الثانية من أنه "إلى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى حدق من هذه الحقوق"، فإن مفاد هذه النصوص أن المشرع لم يجعل شهر حدق الإرث شرطا لانتقال الحدق العينية العقارية إلى الوراثة حتى تبقى هذه الحدق بغير مالك لحدق شهر حدق الإرث، وإنما تؤول هذه الحدق للوراثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحدق العينية العقارية من

المورث إلى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة، واكتفى المشرع فى مقام تحديد الجزاء على عدم شهر حق الإرث بمنع شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى أى عقار من عقارات الشركة دون منع التصرف فى ذاته، ولما كانت المادة 14 من ذات القانون قد تلت المادة السابقة وجاءت مكملة لها للتوفيق بين مصلحة دائنى الشركة والمتعاملين مع الوارث بأن نصت على أنه "يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث فى هامش تسجيل الإشهادات أو الأحكام أو السندات أو قوائم الجرد المتعلقة بها ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ومع ذلك إذا تم التأشير فى خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار إليه فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير"، وإذ يعتبر المشتري لعقار من المورث بعقد غير مسجل مجرد دائن عادى بالالتزامات الشخصية المترتبة فى ذمة المورث والناشئة عن هذا العقد، فإن مفاد هذا النص مرتبطين بنص المادة 13 المشار إليها وبما أورده المشرع بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم 114 لسنة 1946 أنه وإن كان أعمال المفاضلة فى مقام نقل الملكية لا يتم إلا على أساس الأسبقية فى الشهر طبقا للمادة التاسعة من القانون المشار إليه، إلا أن المشرع فى سبيل الحد من التزاحم بين المتعاملين مع المورث والمتعاملين مع الوارث منع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حقه فى الإرث، فإذا كان الإرث لم يشهر فإن المشتري من الوارث لا يستطيع الاحتجاج بعقده فى مواجهة دائنى الشركة ومنهم المشتري من المورث بعقد غير مسجل، أما إذا أشهر حق الإرث فقد خول المشرع دائنى الشركة - بما فيهم المشتري لعقار من المورث إذا لم يكن قد سجل عقد شرائه وسيلة يتقدمون بها على المتعاملين مع الوارث، وهى المبادرة إلى التأشير بحقوقهم فى هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله، فإذا لم يؤشر الدائن بحقه إلا بعد انتهاء هذا الميعاد فإنه يفقد الحق فى الاحتجاج بالتصرف الصادر إليه من المورث فى مواجهة المشتري من الوارث على أساس من الحماية المقررة له بموجب المادة 14 السالفة الذكر. لما كان ذلك وكان الثابت على ما حصله الحكم المطعون فيه أن الدعوى الخالية مما يدل على أن ثمة شهرا لحق الإرث قد تم، ولم يكن الطاعن لىستطيع تسجيل التصرف الحاصل إليه من الوارث للعقار موضوع النزاع، وأنه وإن كان قد سجل صحيفة دعواه بصحة ونفاذ العقد الصادر له من الوارث وقضى له بطلانته، إلا أن المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالأسبقية فى تسجيل صحيفة الدعوى وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد وهو لا يستطيع مباشرته إلا بعد شهر حق الإرث كما سبق البيان. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضدهن الأربع الأوليات بصحة ونفاذ العقد الصادر إليهن كمشتريات من المورثة - على أن تقوم المفاضلة بين الطرفين فى خصوص نقل الملكية بعد ذلك على أساس الأسبقية فى التسجيل مع مراعاة ما نصت عليه المادتان 13 و 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 - فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيقه على غير أساس. وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالأسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفنى - مدنى  
العدد الرابع - السنة 17 - ص 1599

برئاسة السيد المستشار الدكتور عبد السلام بلبع نائب رئيس المحكمة، وبحضور السادة المستشارين: أحمد حسن هيكل، وأمين فتح الله، والسيد عبد المنعم الصراف، وابراهيم حسن علام.

(224)

الطعن رقم 57 لسنة 32 القضائية

(أ) مواريث. "شهر حق الإرث". شهر عقارى. ملكية. "أسباب كسب الملكية". "الميراث" - بيع. "بيع العقار من الوارث" -

انتقال الحقوق العينية العقارية للورثة من وقت وفاة المورث. عدم شهر حق الإرث. جزاؤه. منع شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى عقارات التركة دون منع التصرف ذاته.

(ب) بيع. "آثار البيع". "التزامات البائع".

مشتري العقار بعقد غير مسجل. اعتباره مجرد دائن للبائع بالتزامات شخصية.

(ج) مواريث. "شهر حق الإرث". بيع. "تزام المشتري من المورث والمشتري من الوارث". التزام.

حق دائنى التركة فى التقدم على المتعاملين مع الوارث بالتأشير بحقوقهم فى هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله. عدم التأشير فى الميعاد. جزاؤه. عدم الاحتجاج بالدين على المتعاملين مع الوارث.

(د) ملكية. "انتقال الملكية بالتسجيل". دعوى "دعوى صحة التعاقد". "تسجيل صحيفة الدعوى". بيع. شهر عقارى.

انتقال الملكية بتسجيل العقد أو الحكم. عدم انتقالها بتسجيل صحيفة الدعوى.

1 - مفاد نص الفقرتين الأولى والثانية للمادة 13 من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم 114 لسنة 1946 أن المشرع لم يجعل شهر حق الإرث شرطا لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة، حتى لا تبقى هذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الإرث وإنما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث إلى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة. واكتفى المشرع فى مقام تحديد الجزاء على عدم شهر حق الإرث بمنع شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى أى عقار من عقارات التركة دون منع التصرف ذاته.

2 - مشتري العقار بغير عقد مسجل يعتبر مجرد دائن عادى بالتزامات الشخصية المترتبة فى ذمة البائع والناشئة عن هذا العقد.

3 - مفاد نص المادة 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقارى مرتبطا بنص المادة 13

منه وبما أورده المشرع بالملذكرة الإيضاحية لذات القانون، أنه وإن كان إعمال المفاضلة فى مقام نقل الملكية لا يتم إلا على أساس الأسبقية فى الشهر طبقاً للمادة التاسعة من القانون المشار إليه، إلا أن المشرع فى سبيل الحد من التزاحم بين المتعاملين مع المورث والمتعاملين مع الوارث منع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حقه فى الإرث فإذا كان الإرث لم يشهر فإن المشتري من الوارث لا يستطيع الاحتجاج بعقده فى مواجهة دائنى الشركة - ومنهم المشتري من المورث بعقد غير مسجل. أما إذا أشهر حق الإرث فقد خول المشرع دائنى الشركة - بما فيهم المشتري لعقار من المورث إذا لم يكن قد سجل عقد شرائه - وسيلة يتقدمون بها على المتعاملين مع الوارث وهى المبادرة إلى التأشير بحقوقهم فى هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله، فإذا لم يؤشر الدائن بحقه إلا بعد انتهاء هذا الميعاد فإنه يفقد الحق فى الاحتجاج بالتصرف الصادر إليه من المورث فى مواجهة المشتري من الوارث على أساس من الحماية المقررة له بموجب المادة 14 السالفة الذكر.

4 - المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالأسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد.

## المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن المطعون ضدهن الأربع الأوليات أقمن الدعوى رقم 101 سنة 1959 مدنى كلى الزقازيق ضد المطعون عليه الخامس وطلبين الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر إليهن فى 26 فبراير سنة 1956 من مورثة هذا الأخير المرحومة رقية محمد الحبشى نظير ثمن قدره 1100 ج قبضته البائعة عند تحرير العقد. تدخل الطاعن خصماً فى الدعوى طالبا الحكم برفضها وركن فى هذا الطلب إلى أنه اشترى أرض النزاع من المطعون ضده الخامس بعقد محرر فى 20 من أبريل سنة 1958 وذلك بعد أن آلت إليه ملكيتها بالميراث عن المرحومة رقية محمد الحبشى، وأنه أقام ضد البائع له دعوى بطلب صحة ونفاذ العقد الصادر له منه وسجل عريضة تلك الدعوى فى 21 من أكتوبر سنة 1958 قبل أن تسجل المطعون ضدهن الأربع الأوليات عريضة الدعوى الماثلة فى 13 من أبريل سنة 1959 وقضى له بطلباته فى دعواه ضد المطعون عليه الخامس وصار أسبق فى التسجيل من المطعون ضدهن الأربع الأوليات. وبتاريخ 7 ديسمبر سنة 1960 قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى، استأنف المطعون ضدهن الأربع الأوليات هذا الحكم بالاستئناف رقم 27 سنة 4 ق المنصورة. ومحكمة الاستئناف قضت فى 6 يناير سنة 1962 بإلغاء الحكم المستأنف وبصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 26 من فبراير سنة 1956 والصادر للمطعون ضدهن الأربع الأوليات من مورثة المطعون ضده الخامس. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض فى 4 من فبراير سنة 1962، وقدمت النيابة مذكرتين أبدت فيهما الرأى بطلب رفض الطعن وفى الجلسة المحددة لنظره تمسكت النيابة برأىها السابق

وحيث إن الطعن بنى على سبب واحد حاصله خطأ الحكم المطعون فيه فى القانون، وفى بيان ذلك يقول الطاعن إن الحكم قد أقيم على قاعدة للمفاضلة بين التصرفات الصادرة من المورث وتلك الصادرة من الوارث هى الأسبقية فى شهر هذه التصرفات ولكنه استثنى من هذه القاعدة التصرفات الصادرة من المورث والمشهورة قبل مضى سنة على شهر حق الإرث فجعل لها الأفضلية على تصرفات الوارث ولو كانت مشهورة بعد شهر التصرفات الصادرة من هذا الأخير مستندا فى ذلك إلى المواد 9، 13، 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقارى والمذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه، وذلك على الرغم من أن كل ما أوراده المشرع بما نص عليه فى المادة 14 من القانون المذكور هو وضع تنظيم لحماية أصحاب الديون العادية على المورث فجعل من حقهم تتبع أعيان التركة والتنفيذ عليها بشرط أن يقوموا بالتأشير على هامش تسجيل حق الإرث وقوائم الجرد المتعلقة بها، ولا شأن لهذا التنظيم بالمفاضلة بين تصرفات المورث وتصرفات الوارث الناقلة للحقوق العينية العقارية. وتؤيد المذكرة الإيضاحية لقانون الشهر العقارى رقم 114 لسنة 1946 هذا النظر بما أورده من أن أيلولة العقارات إلى الوارث بمقتضى حق الإرث إنما تترتب على مجرد واقعة موت المورث وقيام سبب الإرث بالوارث، فلم يكن هناك وجه لجعل انتقال الحق إلى الوارث متوقفا على شهره. وإذ أطلق الحكم المطعون فيه القيد الوارد فى المادة 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بأن لم يجعله قاصرا على أصحاب المحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث بل منحه للمتصرف إليهم من المورث فى حقوق عينية عقارية، وذلك على الرغم من أن هذا القيد قد ورد على سبيل الاستثناء ولا يجوز التوسع فى تفسيره، فإنه يكون قد أخطأ فى فهم ذلك النص وحمل عبارة المذكرة الإيضاحية فوق ما تحتل.

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أن المادة 13 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقارى التى استحدثت نظام شهر حق الإرث إذ نصت فى فقرتها الأولى على أنه "يجب شهر حق الإرث بتسجيل إسهادات الوراثة الشرعية والأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث مع قوائم جرد التركة إذا اشتملت على حقوق عينية عقارية" ورتبت الجزاء على مخالفة هذا الإجراء بما نصت عليه فى الفقرة الثانية من أنه "إلى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى حق من هذه الحقوق"، فإن مفاد هذه النصوص أن المشرع لم يجعل شهر حق الإرث شرطا لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة حتى تبقى هذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الإرث، وإنما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث إلى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة، واكتفى المشرع فى مقام تحديد الجزاء على عدم شهر حق الإرث بمنع شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى أى عقار من عقارات التركة دون منع التصرف فى ذاته، ولما كانت المادة 14 من ذات القانون قد تلت المادة السابقة وجاءت مكملة لها للتوفيق بين مصلحة دائنى التركة والمتعاملين مع الوارث بأن نصت على أنه "يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث فى هامش تسجيل الإسهادات أو الأحكام أو السندات أو قوائم الجرد المتعلقة بها ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ومع ذلك إذا تم التأشير فى خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار إليه فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير"، وإذ يعتبر المشتري لعقار من المورث بعقد غير مسجل مجرد دائن عادى بالالتزامات الشخصية المترتبة فى ذمة المورث والناشئة عن هذا العقد، فإن مفاد هذا النص مرتبطا بنص المادة 13 المشار إليها وبما أورده المشرع بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم 114 لسنة 1946 أنه وإن كان أعمال المفاضلة فى مقام نقل

الملكية لا يتم إلا على أساس الأسبقية في الشهر طبقاً للمادة التاسعة من القانون المشار إليه، إلا أن المشرع في سبيل الحد من التزاحم بين المتعاملين مع المورث والمتعاملين مع الوارث منع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حقه في الإرث، فإذا كان الإرث لم يشهر فإن المشتري من الوارث لا يستطيع الاحتجاج بعقده في مواجهة دائني التركة ومنهم المشتري من المورث بعقد غير مسجل، أما إذا أشهر حق الإرث فقد خول المشرع دائني التركة - بما فيهم المشتري لعقار من المورث إذا لم يكن قد سجل عقد شرائه وسيلة يتقدمون بها على المتعاملين مع الوارث، وهي المبادرة إلى التأشير بحقوقهم في هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله، فإذا لم يؤشر الدائن بحقه إلا بعد انتهاء هذا الميعاد فإنه يفقد الحق في الاحتجاج بالتصرف الصادر إليه من المورث في مواجهة المشتري من الوارث على أساس من الحماية المقررة له بموجب المادة 14 السالفة الذكر. لما كان ذلك وكان الثابت على ما حصله الحكم المطعون فيه أن الدعوى الخالية مما يدل على أن ثمة شهراً لحق الإرث قد تم، ولم يكن الطاعن ليستطيع تسجيل التصرف الحاصل إليه من الوارث للعقار موضوع النزاع، وأنه وإن كان قد سجل صحيفة دعواه بصحة ونفاذ العقد الصادر له من الوارث وقضى له بطلانته، إلا أن المعول عليه في نقل الملكية ليس بالأسبقية في تسجيل صحيفة الدعوى وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد وهو لا يستطيع مباشرته إلا بعد شهر حق الإرث كما سبق البيان. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضدهن الأربع الأوليات بصحة ونفاذ العقد الصادر إليهن كمشتريات من المورثة - على أن تقوم المفاضلة بين الطرفين في خصوص نقل الملكية بعد ذلك على أساس الأسبقية في التسجيل مع مراعاة ما نصت عليه المادتان 13 و 14 من القانون رقم 114 لسنة 1946 - فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون ويكون النعي عليه بالخطأ في تطبيقه على غير أساس. وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **إجراء المفاضلة عند تزاخم المشتريين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التدليس أو التواطؤ مع البائع . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 17 - ص 295

جلسة 15 من فبراير سنة 1966

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عبد السلام بلبع نائب رئيس المحكمة، وبحضور السادة المستشارين: إميل جبران، وأحمد حسن هيكل، وأمين فتح الله، والسيد عبد المنعم الصراف.

(39)

الطعن رقم 213 لسنة 31 القضائية

تسجيل. "المفاضلة عند تزاخم المشتريين". شهر عقاري. بيع.

إجراء المفاضلة عند تزامم المشترين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التذليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله. أسبقية تقديم الطلب لجهة الشهر لا أثر لها. ادعاء حصول التسجيل السابق نتيجة غش أو تواطؤ بين من تتم لصالحه وبين موظف الشهر العقاري المختص. عدم مراعاة المواعيد والإجراءات المنصوص عليها في المادة 33 من القانون 114 لسنة 1946. مخالفة هذه المادة لا يترتب عليها بطلان الشهر. ليس لمن قدم طلبه أولاً - في هذه الحالة سوى طلب التعويض قبل موظف الشهر العقاري ومن تواطأ معه إن كان لذلك محل.

تنص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ورتب على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير. وإذ جاء هذا النص - أسوة بنص المادة الأولى من قانون التسجيل لسنة 1923 المقابل له - خلواً مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تذليس أو تواطؤ فإن مفاد ذلك - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو إجراء المفاضلة عند تزامم المشترين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التذليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله. ولا يغير من ذلك أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على أسبقية في تقديم طلبه لجهة الشهر إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لأصاحب التسجيل السابق. ولا يغير من هذا النظر القول بأن التسجيل السابق كان نتيجة غش أو تواطؤ بين من تم التسجيل لصالحه وبين الموظف الذي أجراه بمصلحة الشهر العقاري بعدم مراعاته للمواعيد والإجراءات التي تقضي بها المادة 33 من قانون الشهر العقاري ذلك أن ما انتظمه هذا النص لا يعدو أن يكون تبياناً للقواعد الإدارية المحددة للإجراءات والمواعيد الواجب على مأموريات الشهر العقاري اتباعها عند بحث الطلبات أو مشروعات المحررات المقدمة للشهر بشأن عقار واحد وإذ لم يرتب المشرع بطلان الشهر على مخالفته فإن الأفضلية تكون عند سبق تسجيل التصرف الصادر له ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق وليس لأصاحب الطلب السابق إن صح ما يدعيه من أن هذه المخالفة كانت نتيجة غش أو تواطؤ سوى طلب التعويض يوجهه إلى موظف الشهر العقاري ومن تواطأ معه إذا كان لطلبه محل.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضدها الأولى أقامت الدعوى رقم 125 سنة 1956 مدني كلي دمنهور على المطعون ضده الثاني تطلب الحكم بإثبات صحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 10/12/1955 الصادر منه والمتضمن بيعه إياها 20 ط

تحت العجز والزيادة ظهر من عملية المساحة أنها 21 ط و 5 س الموضحة الحدود بالعقد والصحيفة وتسليم هذا القدر إليها. وقالت شرحاً لدعواها إن المطعون ضده الثاني باعها القدر المذكور تحت العجز والزيادة لقاء ثمن قدره 433 ج دفعت منه 133 ج واتفق على أداء الباقي وقدره 300 ج عند التصديق على العقد النهائي وعلى أن ميعاد تسليم المبيع يكون في مايو سنة 1956 ولكنه إذ تأخر عن إعداد المستندات اللازمة لشهر العقد النهائي أقامت عليه هذه الدعوى ونبهت عليه بصحيفتها أن يقوم بذلك وألا يحكم عليها بطلانها المذكورة - وبتاريخ 6 / 9 / 1956 أعلنت المطعون ضدها الطاعن بصحيفة مدخلة إياه في الدعوى بعد أن اتضح لها أنه مرتهن حيازي للقدر المبيع عارضة عليه 250 ج قيمة دينه خصماً من باقي الثمن الذي تحت يدها وذلك مقابل قيامه بشطب الرهن ونقل التكليف من اسمه لها - طلب الطاعن رفض الدعوى مستنداً في ذلك أنه اشترى ذات القدر المبيع بعقد مشهر في 5 / 4 / 1956 وإلى أن المطعون ضدها الأولى لا تفيد من إشهار صحيفة دعواها في 4 / 4 / 1956 لصورية عقدها وسوء نيتها الثابت من علمها بسبق شرائه لذات العقار - وبتاريخ 23 / 3 / 1958 قضت محكمة أول درجة بصحة ونفاذ العقد المؤرخ 10 / 12 / 1955 المتضمن بيع المطعون ضده الثاني إلى المطعون ضدها الأولى عشرين قيراطاً ظهر من عملية المساحة أنها 21 ط و 15 س بواقع ثمن الفدان الواحد 520 ج وتسليم هذا القدر إليها - استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 286 سنة 14 ق الإسكندرية ومحكمة الاستئناف قضت في 25 / 3 / 1961 برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف، فطعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن - وعرض الطعن على دائرة فحص الطعون فقررت إحالته إلى هذه الدائرة وبالجلسة المحددة لنظره التزمت النيابة رأيها السابق.

وحيث إن الطعن بني على سببين ينعي الطاعن في أولهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبب ذلك أنه أقام قضاءه للمطعون ضدها بصحة عقدها على أن صحيفة دعواها قد سجلت في 4 / 4 / 1956 قبل أن يسجل الطاعن عقده في 5 / 4 / 1956، وعلى أن العبرة في المفاضلة بين التصرفين بتاريخ التسجيل دون ما عده من إجراءات سابقة عليه، وعلى أن مخالفة تلك الإجراءات لما نصت عليه المادة 33 من القانون رقم 114 لسنة 1946 لا يترتب عليه بطلان الشهر أو فساد - هذا بينما الثابت أن الطاعن قد تمسك بصحيفة الاستئناف بأن عدم مراعاة القواعد المنصوص عليها بالمادة 23 من قانون تنظيم الشهر العقاري يرجع إلى وقوع الغش والتدليس بين المطعون ضدها الأولى وموظف الشهر العقاري لإهدار أسبقية طلبه والحيلولة دون تسجيل عقده قبل صحيفة دعواها، إلا أن الحكم أهدر تسجيل عقده ولم يقر اعتباراً لدفاعه ببطلان تسجيل صحيفة دعوى المطعون ضدها رغم ما هو مقرر من أن الغش يبطل جميع التصرفات المترتبة عليه.

وحيث إنه يبين من مطالعة الحكم المطعون فيه أنه إذا طرح دفاع الطاعن الذي تمسك فيه بأسبقية الإجراءات التي اتخذها في سبيل إشهار عقده على الإجراءات التي تمت في شأن إشهار المطعون ضدها لصحيفة دعواها، فقد أقام قضاءه في هذا الخصوص على ما أورده من أن "العبرة في المفاضلة هي بالشهر ذاته أما ما يسبق ذلك من إجراءات فليس عنصراً في المفاضلة وليس له من أثر قانوني - وإذا كانت تلك الإجراءات لم تنقيد بأحكام المادة 33 من القانون رقم 114 لسنة 1946 فلا يترتب على ذلك بطلان الشهر أو فساد، وإنما قد يكون سبباً لإجراءات تأديبية أو تعويض مدني إذا كان هناك محل للمساءلة" - وهذا الذي قرره الحكم صحيح في القانون ذلك أن قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 الذي تم في ظلّه التسجيلات المفاضل بينهما قد نص بالمادة التاسعة منه على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ورتب على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير



ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، وإذ جاء هذا النص - أسوة بنص المادة الأولى من قانون التسجيل لسنة 1923 المقابل له - خلواً مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ، فإن مفاد ذلك - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو إجراء المفاضلة عند تزاحم المشتريين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية في الشهر ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التدليس أو التواطؤ مع البائع، طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله - ولا يغير من ذلك أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على أسبقية في تقديم طلبه لجهة الشهر، إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لأصاحب التسجيل السابق. كما لا يغير من هذا النظر القول بأن التسجيل السابق كان نتيجة غش أو تواطؤ بين من تم التسجيل لصالحه وبين الموظف الذي أجراه بمصلحة الشهر العقاري بعدم مراعاته للمواعيد والإجراءات التي تقضي بها المادة 33 من قانون الشهر العقاري، ذلك أن هذه المادة إذ تنص على أنه "إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقية تدوينها في الدفتر المعد لذلك وأن تنقضي بين إعادة الطلب السابق مؤشراً عليه بالقبول وإعادة الطلب اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما، على ألا تجاوز هذه الفترة سبعة أيام، وإذا قدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقاراً واحد وجب أن تنقضي بين إعادة مشروع المحرر السابق مؤشراً عليه بصلاحيته للشهر وإعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما، على ألا تجاوز هذه الفترة خمسة أيام، وتحتسب الفترات المتقدمة ذكرها عند إرسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر مؤشراً عليه لأصاحب الشأن بالبريد من تاريخ الإرسال" فإن ما انتظمه هذا النص لا يعدو أن يكون تبيناً للقواعد الإدارية المحددة للإجراءات والمواعيد الواجب على مأموريات الشهر العقاري اتباعها عند بحث الطلبات أو مشروعات المحررات المقدمة للشهر بشأن عقار واحد فالخطاب بموجب هذا النص موجه إلى المختصين بمأموريات الشهر العقاري، وإذ لم يرتب المشرع بطلان الشهر على مخالفته فإن الأفضلية تكون لمن سبق في تسجيل التصرف الصادر له ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق وكانت الإجراءات التي تم بموجبها الشهر لصالحه مخالفة لما نصت عليه المادة 33 المذكورة، وليس لأصاحب الطلب السابق إن صح ما يدعيه من أن هذه المخالفة كانت نتيجة غش أو تواطؤ - سوى طلب التعويض يوجهه إلى موظف الشهر العقاري ومن تواطأ معه إذا كان لطلبه محل - لما كان ذلك، وكان تثبيت مناهة الأفضلية على أساس الأسبقية في الشهر هو مما يؤدي إلى الاستقرار في المعاملات وينفق وما يستهدفه المشرع من السير نحو تطبيق نظام السجل العيني، فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم هذا النظر وأطرح دفاع الطاعن في هذا الخصوص يكون قد توخى صحيح حكم القانون، ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون إذ قضى للمطعون ضدها بالتسليم، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك بصحيفة الاستئناف بأنه دائن مرتهن رهناً حيازياً للعقار المبيع وحقه في حبسه ثابت ولا يمكن أن ترفع يده عنه إلا إذا استوفى دينه المضمون بالرهن الذي لم يؤد إليه بعد، ولكن الحكم المطعون فيه قضى بالتسليم استناداً إلى أن المشتري (المطعون ضدها) أودعت باقي الثمن خزانة المحكمة على ذمة الدائن المرتهن وهو يزيد على قيمة الرهن، في حين أن حق الطاعن في الحبس لا يزول إلا بالسداد الفعلي أي بصرف المبلغ المودع أو التصريح في الحكم بصرفه وهو ما كان ينبغي على الحكم المطعون فيه أن يقضي به لأن الإيداع حصل على ذمة البائع كما هو ظاهر من مدونات الحكم الابتدائي.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن الثابت من مطالعة الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه في تأييد الحكم

الابتدائي بالتسليم على ما يأتي: "أنه لا غبار على محكمة أول درجة إذ قضت بالتسليم لأن وضع يد المرتهن (الطاعن) يد عارضة تزول بزوال سببها وهو الوفاء بقيمة الرهن - والثابت الذي لا جدال فيه أن المشتري أودعت باقي الثمن بخزانة المحكمة على ذمة المرتهن (الطاعن) وهو يربو على قيمة الرهن، ولا شك من ناحية أخرى أن التسليم هو أثر من آثار التباعد وأنه من حق المشتري أن يطالب به وله أن يحاج به المرتهن الذي زالت عن العين المرهونة يده باقتضاء الثمن أو إيداعه بحيث يكون في متناول يده" - ولما كان الثابت من مطالعة تقارير الحكم الابتدائي أن المطعون ضدها إذ أخلت الطاعن في الدعوى بصحيفة معلنة له في 6/9/1956 فقد عرضت عليه بذات الصحيفة ما له من دين خصماً من باقي الثمن الذي تحت يدها مقابل شطبه الرهن وكان الثابت أيضاً من هذه التقارير أنها سلمت كاتب الجلسة أثناء نظر الدعوى باقي الثمن فقام بإيداعه خزانة محكمة دمنهور الابتدائية بموجب محضر إيداع، وكان الطاعن لم يقدم صورة رسمية من هذا المحضر لإثبات ادعائه بأن هذا الإيداع كان على ذمة البائع لا على ذمته هو كما جاء بالحكم المطعون فيه فإن نعيه في هذا الخصوص يكون عارياً عن الدليل ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون ضدها كمشتري بتسليم العين المبيعة استناداً إلى إيداعها خزانة المحكمة باقي الثمن لذمة المرتهن وأنه أصبح في متناول يده يستوفى منه دين رهنه - لم يخالف القانون، ومن ثم فإن النعي بهذا السبب يكون على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **الغير في حكم المادة 10 من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقاً عينياً على العقار الشائع على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بشهر هذا الحق قبل شهر سند القسمة. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثالث - السنة 16 - ص 1172

جلسة 2 من ديسمبر سنة 1965

برئاسة السيد المستشار / محمود توفيق إسماعيل نائب رئيس المحكمة، وبحضور السادة المستشارين: حافظ محمد بدوي، وإبراهيم الجافي، وإبراهيم حسن علام، وسليم راشد أبو زيد.

(184)

الطعن رقم 494 لسنة 29 القضائية

- (أ) غير. خلف. شهر عقاري. قسمة. "شهر سند القسمة".  
 الغير في حكم المادة 10 من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقاً عينياً على العقار الشائع على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بشهر هذا الحق قبل شهر سند القسمة.
- (ب) قسمة "أثر القسمة غير المسجلة على المشتري بعقد مسجل قبل القسمة".  
 (1) التصرف في قدر شائع: اعتبار المشتري من الغير ولا يحتج عليه بهذه القسمة سواء كان الشراء سابقاً على إجراء القسمة أم لاحقاً لها.  
 (2) التصرف في مفرز قبل القسمة: عدم اعتبار المشتري شريكاً ولا يلزم تمثيله في القسمة. اعتبار القسمة بين الشركاء حجة عليه - ولو لم يكن طرفاً فيها - ويتحدد بها مصير التصرف الصادر إليه (م 826 مدني).  
 (3) التصرف في مفرز بعد القسمة: إذا تصرف الشريك في نصيبه المخصص له في عقد القسمة كانت القسمة حجة على المشتري. عدم اعتباره من الغير في حكم المادة 10 من قانون الشهر العقاري. أما إذا وقع التصرف على غير ما خصص للشريك البائع فإنه يكون قد اشترى على أساس أن الشيوع لا زال قائماً. اعتباره إذا سجل عقده قبل القسمة من الغير ولا تكون القسمة حجة عليه.  
 (ج) قسمة "قسمة ما صار ملكاً بعد إلغاء الوقف".  
 إلغاء الوقف على غير الخيرات. قسمة الأطيان الشائعة قبل أيلولة ملكية ما انتهى فيه الوقف إلى المتقاسمين. عدم الاعتداد بها.  
 (د) بيع "الحكم بصحة ونفاذ البيع" قسمة "نفاذ القسمة".  
 عدم جواز الحكم بصحة ونفاذ البيع عن قدر مفرز إذا كان المبيع شائعاً ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع المبيع في نصيب البائع.
- 1 - الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 هو من تلقى حقاً عينياً على العقار الشائع على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بشهر هذا الحق وفقاً للقانون قبل شهر سند القسمة.

- 2 - أثر القسمة غير المسجلة على المشتري للعقار من أحد الشركاء فيه بعقد مسجل قبل القسمة.  
 (أ) التصرف في قدر شائع: إذا اشترى من أحد الشركاء نصيبه أو بعضه شائعاً وسجل عقده قبل تسجيل عقد القسمة اعتبر المشتري من الغير وبالتالي لا يحتج عليه بهذه القسمة يستوي في ذلك أن يكون شراؤه سابقاً على إجراء القسمة أم لاحقاً لها ويصبح في الحالين شريكاً في العقار الشائع بقدر الحصة التي اشتراها ويكون هو دون البائع له صاحب الشأن في القسمة التي تجري بخصوص هذا العقار قضاءً أو اتفاقاً بل له أن يطلب إجراء قسمة جديدة إذا لم يرتض القسمة التي تمت دون أن يكون طرفاً فيها.  
 (ب) التصرف في المفرز قبل القسمة: إذا كان البيع منصباً على جزء مفرز من العقار الشائع وكان سابقاً على إجراء القسمة بين الشركاء فإن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة 826 من القانون المدني حتى ولو سجل عقده قبل تسجيل القسمة - شريكاً في العقار الشائع ولا يكون له أي حق من حقوق الشركاء وبالتالي لا يلزم تمثيله في القسمة. ومتى تمت هذه القسمة بين الشركاء فإنها تكون حجة عليه ولو لم يكن طرفاً فيها ويترتب عليه في حقه ما يترتب عليها في حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالاً للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر إليه فإذا وقع القدر المبيع المفرز في نصيب الشريك البائع خلص له هذا القدر وإن لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى البائع بطريق القسمة.

(ج) التصرف في المفرز بعد القسمة: إذا كان التصرف في الجزء المفرز لاحقاً لإجراء قسمة لم تسجل فإن الأمر لا يخرج عن أحد فرضين: (الأول) أن يكون الشريك البائع قد تصرف في نصيبه الذي خصص له في القسمة وفي هذه الحالة تكون القسمة حجة على المشتري ولا يجوز له أن يتحلل منها بحجة عدم تسجيلها إما على أساس أنه لا يعتبر من الغير في حكم المادة 10 من القانون رقم 114 لسنة 1946 لأنه قد يكفي حقه على أساس القسمة التي تمت لا على أساس أن الشيوخ ما زال قائماً وإما على أساس أنه بشرائه الجزء المفرز الذي اختص به الشريك البائع بمقتضى القسمة غير المسجلة يكون قد ارتضاها [1] (الثاني) أن يقع التصرف على جزء مفرز غير الجزء الذي اختص به الشريك البائع بمقتضى القسمة غير المسجلة - في هذه الحالة لا يتلقى المشتري حقه على أساس القسمة إذ هو قد أنكرها بشرائه ما لم تخصصه للبائع له وإنما على أساس أن الشيوخ ما زال قائماً رغم إجراء القسمة ومن ثم فإن المشتري إذ سجل عقده قبل تسجيل القسمة يعتبر في هذا الفرض من الغير ولا يحتج عليه بالقسمة التي تمت ويكون له إذا لم يرتض هذه القسمة أن يطلب إجراء قسمة جديدة.

3 - متى كان محضر الصلح الذي اعتمدت عليه محكمة الاستئناف في القول بحصول القسمة، سابقاً على صدور القانون رقم 180 لسنة 1952 الذي ألغى نظام الوقف على غير الخيرات وجعل ما ينتهي فيه الوقف ملكاً للمستحقين فلا يصح اعتبار ما تضمنه هذا الصلح قسمة ملك للأطيان الشائعة لأن هذه القسمة جرت قبل أن تؤول الملكية إلى المتقاسمين ومن ثم لا يعتد بها.

4 - لا يجوز الحكم للمشتري بصحة ونفاذ البيع عن قدر مفرز إذا كان المبيع شائعاً ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع في نصيب البائع له بمقتضى هذه القسمة ذلك أن البائع له لم يكن يملك وضع يده مفزراً على حصته قبل حصول القسمة إلا برضاء باقي الشركاء جميعاً ولا يمكن أن يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان لسلفه ولأن القضاء بالتسليم في هذه الحالة يترتب على إفراز جزء من المال الشائع بغير الطريق الذي رسمه القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم 141 سنة 1954 مدني كلي دمنهور على المرحوم السيد مرسي ربحان مورث باقي المطعون ضدهم بصحيفة معلنة في 18 من إبريل سنة 1954 وشهرت في 18 من مايو سنة 1954 طالباً الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ 3 من نوفمبر سنة 1952 الصادر له من المورث المذكور والمتضمن بيعه له خمسة أفدنة مفرزة مبينة الحدود والمعالم بالعقد نظير ثمن قدره 295

ج وتسليمها له وقد رصدت بيانات الأطيان المبيعة عن مراجعة الصحيفة بمصلحة الشهر العقاري على أنها ضمن القطعة رقم 10 بحوض جلالك/ 1 قسم رابع - دفع المورث البائع الدعوى بصورية هذا البيع وأثناء نظر الدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى طلب الطاعنون قبول تدخلهم فيها منضمين إلى المدعى عليه في طلب رفضها على أساس أنهم تملكوا أرض النزاع بعقد مسجل في 28 من مارس سنة 1954 وأن البائع المطعون ضده الأول سبق أن تصرف في جميع ما يملك وأن ملكيته في الأصل شائعة ولا يحق له أن يبيع مفرزاً للمطعون ضده الأول. وفي 10 من مارس سنة 1956 قضت المحكمة بقبول تدخلهم وبندب خبير لفحص أصل الملكية وبيان استحقاق البائع للمطعون ضده الأول وما تصرف فيه وما بقى على ملكه مع تحقيق وضع اليد وقدم الخبير تقريره الذي انتهى فيه إلى أن أصل ملكية هذا البائع وقف وقفه المرحوم فاضل باشا الدرمللي على عتقائه مساحته الحقيقية 285 فداناً ثم مات من مات من العتقاء وذريتهم حتى انتهى استحقاق ورثة مرسى ریحان السوداني إلى 117 ف و 15 ط و 21 س وأن ميراثه انحصر في أولاده الستة ومن بينهم السيد مرسى ریحان مورث المطعون ضدهم عدا الأول وخصه في هذه الأطيان 19 ف و 20 ط و 1 و 6/5 س وأنه باع منها 14 ف إلى أخيه عبد السلام 1 ف و 11 ط و 3 س إلى نفيسة يوسف الشربوني، بعقدين مسجلين قبل تسجيل صحيفة الدعوى وبقي له 4 ف و 8 ط و 22 و 6/5 س ثم باع 4 ف و - ط و 9 و 6/5 س بعقد أشهر في 6 من يولييه سنة 1954 أي في تاريخ لاحق لتسجيل صحيفة الدعوى وفي 16 من مارس سنة 1958 قضت المحكمة بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر للمطعون ضده الأول بالنسبة إلى 4 ف و 8 ط و 22 و 6/5 س من العين المبيعة مع التسليم وألزمت مورث المطعون عليهم عدا الأول، والطاعنين بالمصاريف - فاستأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم 110 سنة 14 ق لدى محكمة استئناف إسكندرية طالبين إلغاء الحكم المستأنف والحكم أصلياً برفض الدعوى واحتياطياً برفضها بالنسبة لما يقع من الأطيان المبيعة في الخمسة أفدنة المملوكة لهم بالعقد المسجل في 28 مارس سنة 1954 وبالتالي فيما زاد عن نصيب البائع المرحوم السيد مرسى ریحان وقدره فدان شائع في أرض النزاع مع رفض طلب التسليم وأقاموا استئنافهم على (أولاً) أن ورثة مرسى ریحان وشركاءهم اقتسموا ما آل إليهم من الأطيان الموقوفة فاخصت هؤلاء الورثة من بين ما اختصوا به بستة أفدنة وقيراطين وأحد عشر سهماً بحوض جلالك رقم 1 في القطعتين 8 و 10 شائعة في 78 فداناً و 11 قيراطاً و 9 أسهم وأنهم أي الطاعنين اشتروا من أربعة من الورثة خمسة أفدنة من هذا النصيب وذلك بعقد مسجل في 28 من مارس سنة 1954 قبل رفع الدعوى وقد اقترن شراؤهم بوضع اليد وبذلك لم يبق لورثة مرسى ریحان في القطعتين 8 و 10 بحوض جلالك سوى فدان و 2 ط و 11 س وهو ما كان يجوز للمرحوم السيد مرسى ریحان التصرف فيه على ألا يؤثر تصرفه على ما اشتروه من باقي الورثة (وثانياً) أن الحكم أخطأ إذ قضى بالتسليم لأن التسليم يؤدي إلى انتزاع القدر الذي اشتروه من يدهم بعد أن أصبحوا مالكيين له ووضعوا اليد عليه بسند صحيح وطلب المطعون ضده الأول - رفض الاستئناف تأسيساً على أن الملكية ما زالت شائعة بين البائع له وشركائه وأن هذا البائع خصه 19 ف و 20 ط و 1 و 6/5 س شيوياً في مجموع أطيان الوقف وقد تصرف في 15 ف و 11 ط و 3 س وبقي له بعد ذلك 4 أفدنة و 8 قيراط و 22 و 6/5 س سهماً وأنه لذلك يكون البيع الصادر إليه صحيحاً في حدود هذا القدر وأن للشريك على الشيوع أن يبيع نصيبه مفرزاً طبقاً للمادة 826 مدني وفي 31 من أكتوبر سنة 1959 قضت محكمة استئناف الإسكندرية برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وفي 30 من نوفمبر سنة 1959 طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة برأيها طلبت فيها رفض الطعن ولما عرض على دائرة فحص الطعون قررت بجلسة 2 من إبريل سنة 1963 إحالته إلى هذه الدائرة وبالجلسة المحددة لنظره صممت النيابة على رأيها السابق.

وحيث إن الطعن بني على سببين حاصلهما أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور والتناقض وفي بيان ذلك يقول الطاعنون إن هذا الحكم سجل في أسبابه أن الأطيان المبيعة للمطعون ضده الأول وإن وصفت في عقد البيع الصادر له من المطعون ضده الثاني والمطلوب الحكم بصحته ونفاذه بأنها مفرزة إلا أنه عند تحديد هذه الأطيان في صحيفة الدعوى وفي العقد لم تذكر حدود الخمسة أفدنة المبيعة وإنما ذكرت حدود القطعة رقم 10 بحوض جلالك رقم 1 قسم رابع التي يقع فيها هذا القدر ويرى الطاعنون أن تحديد المبيع على هذا النحو من شأنه أن يجعله شائعاً في تلك القطعة وليس مفرزاً وأنه إذ كان مجموع أطيان الوقف التي آلت ملكيتها إلى عتقاء الواقف في حوض جلالك رقم 1 هو 78 فداناً و 11 قيراطاً و 9 أسهم تمت قسمتها بينهم فاخص ورثة ربحان السوداني وعددهم ستة من بينهم المطعون ضده الثاني بمقدار ستة أفدنة وكسور اشترى منها الطاعنون أربعة أفدنة ونصف ضمن خمسة أفدنة باعها لهم أربعة من هؤلاء الورثة بعقد مسجل في 23 فبراير سنة 1954 (صحته 28 مارس سنة 1954) أي قبل تسجيل صحيفة دعوى المطعون ضده الأول الحاصل في 18 مايو سنة 1954 كما اشترت زوجة المطعون ضده الأول من عبد السلام مرسي ربحان أحد الورثة فداناً و 11 قيراطاً و 3 أسهم بعقد سجل أيضاً قبل تسجيل تلك الصحيفة فإنه بذلك لم يبق للمطعون ضده الثاني شيء في حوض جلالك يبيعه للمطعون ضده الأول وأنه بفرض أن شراء المطعون ضده الأول كان مفرزاً ووقع صحيحاً فليس له أن يطلب التسليم لأن القضاء له به يؤدي إلى نزع يد الطاعنين من عقار انتقلت ملكيته إليهم ويضعون اليد عليه بسند قانوني. أما ما قاله الحكم من أن من حق المطعون ضده الثاني ولو كان مالكاً على الشيوع أن يبيع نصيبه مفرزاً ويكون بيعه متوقفاً على نتيجة القسمة وأنه لا محل للمفاضلة بين عقد شراء الطاعنين وعقد شراء المطعون ضده الأول لاختلاف المبيع في كل من التصرفين ولأن شراء الطاعنين شائع وشراء المطعون ضده الأول مفرز محدد مما تنتفي معه مظنة التزام - هذا القول من الحكم مصادرة على المطلوب وينطوي على تناقض في التسيب ذلك أن الحكم على ما سلف استظهر أن البيع الصادر للمطعون ضده الأول شائع وإن وصف في العقد بأنه مفرز محدد ولما كان هذا البيع مسبقاً بالبيع الصادر للطاعنين وقد قاموا بتسجيل عقدهم قبل أن يسجل المطعون ضده الأول صحيفة دعواه فإنه لا يكون التصرف الصادر للأخير حجة عليهم طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة 17 من قانون الشهر العقاري رقم 114 سنة 1946 ولو فرض وكان البيع الصادر للمطعون ضده الأول مفرزاً موقوفاً على نتيجة القسمة فقد تمت هذه القسمة بمحضر الصلح المؤرخ 8 مارس سنة 1951 الذي تأيد بالإقرار المحرر في 23 يناير سنة 1953 والموقع عليه من المطعون ضده الثاني ولم يقع المبيع فيما اختص به هذا البائع بموجب هذه القسمة وبذلك يكون قد باع ما لا يملك وبالتالي فبيعه باطل - لكن الحكم المطعون فيه أعمل النقيضين فجعل البيع مفرزاً وحدده في القطعتين 8 و 10 من حوض جلالك رقم 1 ثم جعله شائعاً بالحدود الواردة بالعقد كما أنه تارة ينكر القسمة وتارة يؤيد حصولها مما يجعله مشوباً بالتناقض وينتهي الطاعنون إلى القول بأنه ما دامت قد تمت قسمة بين الشركاء في الشيوع فإنه كان يجب على الحكم الاعتداد بها ولو كانت هذه القسمة قسمة مهياة (كذا) واعتبارها حجة على المطعون ضده الأول وبالتالي اعتبار البيع الصادر له باطلاً لانعدام محله وإذ سلب الحكم القسمة هذه الحجة فإنه يكون مخالفاً للقانون على أنه إذا كان الحكم قد رأى أن لا وزن للقسمة التي تمت بمحضر الصلح المؤرخ 8 مارس سنة 1951 وتأييدت بالإقرار المؤرخ في 23 يناير سنة 1953 فإن ذلك يستتبع بقاء الشيوع عاماً في جميع الأطيان التي آلت ملكيتها لعتقاء الواقف وقدرها 285 ف ويكون البيع الصادر للمطعون ضده الأول قد وقع شائعاً في مجموع هذه الأطيان وليس في حوض جلالك بالذات ولا في حدود التسعة عشر فداناً وكسور التي قال الخبير بأنها آلت إلى المطعون ضده الثاني ومن ثم فما

كان يجوز قانوناً القضاء للمطعون ضده الأول بالتسليم لأن مقتضى القضاء به قسمة المال الشائع بين الشركاء وبغير الطريق القانوني.

وحيث إنه يبين من مراجعة الحكم المطعون فيه أنه سجل في صدر أسبابه ما يأتي "ومما تجب الإشارة إليه أن الأطيان المبيعة وصفت في عقد البيع محددة مفرزة (يقصد عقد المطعون ضده الأول) ولما روجعت صحيفة افتتاح الدعوى بمصلحة الشهر العقاري رصدت بيانات العقار المبيع على أنه خمسة أفدنة بزمام ناحية قابيل مركز دمنهور ضمن القطعة رقم 10 بحوض جلالك/ 1 قسم رابع الحد البحري جسر جنابية سمالي والحد القبلي مصرف فاصل بين ذلك وأطيان المشتري والحد الشرقي ملك المشتري بباقي القطعة والحد الغربي باقي القطعة" وقد اكتفى الحكم بتسجيل هذه الملاحظة وسار في قضائه على اعتبار المبيع مفرزاً دون أن يوضح دلالة تلك الملاحظة أو يبين ما إذا كان تحديد المبيع على النحو الذي ذكره يؤثر في اعتباره مفرزاً أو لا يؤثر ولما عرض للرد على ما تمسك به الطاعنون من سبق حصول قسمة بين الشركاء المشتاعين بموجب محضر الصلح المؤرخ 8 من مارس سنة 1951 قال "وحيث إن هذه القسمة التي تمت بمحضر صلح عرفي والتي جاء في أعقابها الإقرار العرفي المؤيد لها المؤرخ 23 من يناير سنة 1953 لا يمكن الاعتداد بها لعدم شهرها لأن المادة 10 من القانون رقم 114 سنة 1946 تقضي بأنه يترتب على عدم تسجيل القسمة ألا تكون حجة على الغير ومن ثم لا تكون القسمة سابقة الذكر حجة على الغير ومن بينهم المستأنف عليه الأول (المطعون ضده الأول)" ثم عرض الحكم لأثر تسجيل إنهاء الوقف وخلص إلى أنه لا يقوم مقام شهر القسمة وانتهى إلى القول "وحيث إنه متى تقرر ما تقدم فإن نصيب المستأنف عليه الثاني (المطعون ضده الثاني) وقدره 19 ف و 20 ط و 1 و 6/5 س يكون قد انتهت إليه ملكيته شائعاً في الأطيان التي كانت وقفاً وأنهى وقفها ومسطحها 285 ف وله أن يبيع نصيبه شائعاً كما أن له أن يبيعه مفرزاً وفي هذه الحالة يكون التصرف معلقاً على نتيجة القسمة حسبما تقضي المادة 1/826 من القانون المدني".

وحيث إن الفصل في هذا الطعن يستدعي ابتداء بيان المقصود بالغير في معنى المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري رقم 114 سنة 1946 وترى هذه المحكمة إزاء ماثار من جدل حول بيان أثر القسمة غير المسجلة على المشتري لعقار من أحد الشركاء بعقد مسجل قبل تاريخ القسمة أن تعرض بشيء من التفصيل للصور الغالبة التي قد يثور فيها هذا الجدل وتبين مدى حجية هذه القسمة على المشتري في كل صورة منها.

وحيث إن الغير في حكم المادة العاشرة سالف الذكر هو من تلقى حقاً عينياً على العقار الشائع على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بشهر هذا الحق وفقاً للقانون قبل شهر سند القسمة وعلى ذلك فإن من اشترى من أحد الشركاء نصيبه أو بعضه شائعاً وسجل عقده قبل تسجيل عقد القسمة فإنه يعتبر غيراً وبالتالي فلا يحتج عليه بهذه القسمة يستوي في ذلك أن يكون شراؤه سابقاً على إجراء القسمة أو لاحقاً لها ما دامت هذه القسمة لم تسجل قبل تسجيل عقده ويصبح في الحالين بمقتضى عقد شرائه شريكاً في العقار الشائع بقدر الحصة التي اشتراها ويضحى هو دون الشريك البائع له صاحب الشأن في القسمة التي تجري بخصوص هذا العقار اتفاقاً أو قضاءً فإذا تجاهله شركاؤه وأجروا القسمة مع الشريك الذي باع له نصيبه

فلا يجوز الاحتجاج عليه بهذه القسمة كما أن له حتى ولو كان قد اشترى بعد قسمة أجزاها الشركاء فيما بينهم أن يطلب إجراء قسمة جديدة إذا لم يرتض القسمة التي تمت - أما إذا كان البيع منصباً على جزء مفرز من العقار الشائع فإنه إذا كان هذا البيع سابقاً على إجراء القسمة بين الشركاء فإن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر حتى ولو سجل عقده قبل تسجيل القسمة شريكاً في العقار الشائع ولا يكون له أي حق من حقوق الشركاء وبالتالي لا يكون تمثيله في القسمة لازماً ومتى تمت هذه القسمة بين الشركاء فإنها تكون حجة عليه ولو لم يكن طرفاً فيها ويترتب عليها في حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوخ واعتبار كل متقاسم مالاً للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر إليه فإذا وقع القدر المفرز المبيع له في نصيب الشريك البائع خلص له هذا القدر وإن لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى البائع بطريق القسمة. وكل ما تقدم تطبيق لحكم الفقرة الثانية من المادة 826 من القانون المدني إذ هي بنصها على أن حق المتصرف إليه بجزء مفرز ينتقل "إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة" قد دلت بما لا يدع مجالاً للشك على أن الشريك المتصرف وليس المتصرف إليه هو الذي يكون طرفاً في القسمة وأن بهذه القسمة يتحدد مصير التصرف. أما إذا كان المتصرف في الجزء المفرز لاحقاً لإجراء قسمة لم تسجل فإن الأمر لا يخرج عن أحد فرضين، الأول أن يكون الشريك البائع قد تصرف في نصيبه الذي خصص له في هذه القسمة وفي هذه الحالة تكون القسمة حجة على المشتري ولا يجوز له أن يتحلل منها بحجة عدم تسجيلها وهذه النتيجة وإن كان لا خلاف على ترتيبها إلا أن تعليلها هو الذي محل الخلاف فرأي يرجعها إلى أن المشتري لا يعتبر في هذه الحالة غيراً في حكم المادة العاشرة من القانون رقم 114 لسنة 1946 لأنه قد تلقى حقه على أساس القسمة التي تمت لا على أساس أن الشيوخ ما زال قائماً وهذا الرأي يتمشى مع تعريف المقصود بالغير في حكم تلك المادة على ما تقدم إيراده بينما يذهب الرأي الآخر في تعليل النتيجة السابقة إلى أن المشتري وإن كان يعتبر من الغير في هذا الفرض إلا أنه إذ كان إيجاب تسجيل القسمة قد شرع لمصلحة الغير وصوناً لحقه فإن المشتري بشرائه الجزء المفرز الذي اختص به الشريك البائع بمقتضى القسمة غير المسجلة يكون قد ارتضى هذه القسمة ويعتبر بذلك متنازلاً عن هذا الحق الذي شرع لفائدته. وهذا الرأي هو ما قضت به هذه المحكمة في حكمها الصادر في 15 يناير سنة 1959 في الطعن رقم 302 سنة 24 ق - على أنه سواء صح هذا التعليل أو ذاك فإن النتيجة الحتمية هي أن القسمة غير المسجلة تكون حجة على المشتري في هذا الفرض - والفرض الثاني أن يقع التصرف على جزء مفرز غير الجزء الذي اختص به الشريك البائع بمقتضى القسمة غير المسجلة وفي هذه الحالة لا يكون المشتري قد تلقى حقه على أساس القسمة ولا هو قد ارتضاها بل إنه أنكرها وخالفها بشرائه ما لم تخصصه القسمة للبائع له وقد جاء شراؤه على هذا النحو دالاً على أنه يعتبر الشيوخ ما زال قائماً رغم إجراء القسمة وأنه على هذا الأساس يحق للبائع له أن يبيعه نصيبه شائعاً أو مفرزاً ومن ثم فإن المشتري إذا سجل عقده قبل تسجيل القسمة يعتبر في هذا الفرض من الغير ولا يحتج عليه بالقسمة التي تمت ويكون له إذا لم يرتض هذه القسمة أن يطلب إجراء قسمة جديدة. وحيث إن تطبيق القواعد المتقدمة على الدعوى التي فصل فيها الحكم المطعون فيه يقتضي أنه لو صح ما سار عليه ذلك الحكم من اعتبار البيع الصادر إلى المطعون ضده الأول قد وقع على جزء مفرز فإنه لو ثبت حصول قسمة بين الشركاء بعد صدور هذا البيع فإن هذه القسمة ولو لم تسجل تكون حجة على المطعون ضده الأول ويترتب عليها إذا لم يقع الجزء المبيع له في النصيب الذي اختص به البائع له انتقال حقه إلى الجزء الذي آل إلى هذا البائع وبالتالي فلا يكون لهذا المطعون ضده أن يطلب الحكم بصحة ونفاذ البيع بالنسبة إلى الجزء المفرز المعقود عليه والذي لم يقع في القسمة في نصيب البائع له ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى بصحة ونفاذ هذا البيع على أساس أن القسمة التي ادعى الطاعنون بحصولها لا



تعتبر حجة على المطعون ضده الأول عدم شهرها قد خالف القانون بما يستوجب نقضه، وقد كان من الممكن أن يكون الموضوع صالحاً للحكم فيه بعد نقض الحكم المطعون فيه لهذا السبب لولا ما لاحظته هذه المحكمة من أن محضر الصلح المؤرخ 8 مارس سنة 1951 الذي اعتمدت عليه محكمة الاستئناف في القول بحصول القسمة، هذا العقد سابق على صدور القانون رقم 180 لسنة 1952 الذي ألغى نظام الوقف على غير الخيرات وجعل ما ينتهي فيه الوقف ملكاً للمستحقين ومن ثم فلا يجوز اعتبار ما تضمنه هذا العقد قسمة ملك للأطيان الشائعة لأن هذه القسمة جرت قبل أن تؤول الملكية إلى المتقاسمين ومن ثم فلا يعتد بها وباستبعاد عقد الصلح هذا لا يبقى ما يمكن أن يفيد حصول قسمة بين الشركاء سوى الإقرار الكتابي المحرر في 23 يناير سنة 1953 وهذا الإقرار لم تبحثه محكمة الموضوع على حدة لتبين ما إذا كان يصلح بذاته في القانون لاعتباره قسمة نهائية بين الشركاء في الشيوع أو لا يصلح ولقد صرفها عن إجراء هذا البحث انسياقها وراء فكرة أن القسمة بفرض حصولها لا تعتبر حجة على المطعون ضده الأول وهو ما تبين خطأها فيه على ما سلف بيانه. هذا إلى أن محكمة الموضوع على ما تقدم ذكره بصدر هذه الأسباب وإن أوردت ما يفيد أن التحديد الوارد في صحيفة الدعوى كما تبين للشهر العقاري يجعل هذه العين المباعة شائعة في مجموع القطعة رقم 10 بحوض جلالك رقم 1 إلا أنها لم تبين ما إذا كان هذا التحديد هو بذاته الوارد في عقد البيع أو لا، وإذا كان هو التحديد الوارد في العقد فما أثره على اعتبار المبيع مفرزاً - إن إغفال محكمة الاستئناف بيان ذلك كله وعدم تقديم عقد البيع محل النزاع إلى هذه المحكمة يجعل الموضوع غير صالح للحكم فيه - وترى هذه المحكمة أن تنبه محكمة الموضوع إلى أنه ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع للمطعون ضده الأول في نصيب البائع له بمقتضى هذه القسمة فإنه لا يجوز الحكم للمطعون ضده المذكور بالتسليم إذا حكم له بصحة ونفاذ البيع عن قدر مفرز لأن البائع له لم يكن يملك وضع يده مفرزاً على حصته قبل حصول القسمة إلا برضاء باقي الشركاء جميعاً ولا يمكن أن يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان لسلفه هذا إلى ما يترتب على القضاء بالتسليم في هذه الحالة من إفراز لجزء من المال الشائع بغير الطريق الذي رسمه القانون.

[1] نقض 15 يناير سنة 1959 بمجموعة المكتب الفني س 10 ص (الطعن 302 لسنة 24 ق).

## **أحال المشرع في المادة التاسعة من القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل والحفظ والمعدلة بالقانون رقم 63 لسنة 1948 إلى القانونين رقمي 90 و 91 لسنة 1944 في شأن رد رسوم التسجيل . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 16 - ص 187

جلسة 18 من فبراير سنة 1965

برئاسة السيد المستشار/ محمود القاضي نائب رئيس المحكمة، وبحضور السادة المستشارين: محمود توفيق إسماعيل، وحافظ محمد بدوي، ومحمد صادق الرشيدي، والسيد عبد المنعم الصراف.

## (29) الطعن رقم 239 لسنة 30 القضائية

(أ) رسوم. "رسوم التسجيل". "رد الرسم". تسجيل. شهر عقاري.  
عدم جواز رد رسوم التسجيل في حالة عدول أصحاب الشأن.  
(ب) رسوم. "رسوم التسجيل". "استرداد الرسم". تسجيل.  
تسليم الجهة الإدارية بأحقية دافع الرسم في استرداده. انطوائه على إعفائه من رسم مستحق للخزانة وهو ما لا يجوز قانوناً. هذا التسليم لا ينشئ له حقاً في الاسترداد.

1 - أحال المشرع في المادة التاسعة من القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل والحفظ والمعدلة بالقانون رقم 63 لسنة 1948 إلى القانونين رقمي 90 و 91 لسنة 1944 في شأن رد رسوم التسجيل وإذ نصت المادة 66 من القانون رقم 90 لسنة 1944 في شأن الرسوم القضائية ورسوم التوثيق والمقابلة للمادة 55 من القانون رقم 91 لسنة 1944 الخاص بالرسوم أمام المحاكم الشرعية على أنه "لا يرد أي رسم حصل بالتطبيق لأحكام هذا القانون إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحة فيه" وقد خلا القانونان المشار إليهما من نص يجيز رد الرسوم في حالة عدول أصحاب الشأن، فقد دل ذلك على أن المشرع أراد عدم رد رسوم التسجيل في الحالة المذكورة. ويؤكد هذا النظر أن المشرع أصدر القانون رقم 81 لسنة 1957 بتعديل القوانين 90 و 91 و 92 لسنة 1944 وأورد نصوصاً صريحة تقضي بعدم جواز رد الرسوم إذا عدل أصحاب الشأن عن السير في الإجراء الذي حصلت عنه. وصرحت المذكرة التفسيرية لهذا القانون بأن تلك النصوص لم تنشئ حكماً جديداً وإنما جاءت مؤكدة للتفسير الصحيح لما كانت تقضي به النصوص السابقة [1].

2 - تسليم الجهة الإدارية خطأ بأحقية دافع الرسم في استرداده ينطوي على إعفائه من رسم مستحق للخزانة وهو ما لا يجوز قانوناً وبالتالي فإن هذا التسليم لا ينشئ له حقاً في الاسترداد [2].

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع تتحصل على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن في أن المطعون ضده أقام الدعوى رقم 1711 سنة 1956 كلى القاهرة ضد الطاعن بصفته طالباً إلزامه برد مبلغ 327 ج و 810

م والمصروفات وقال في بيان دعواه إنه تقدم لجهة الشهر المختص بعقد صادر له من حسين كندور وأخرى عن حصة في منزل لتقدير الرسم اللازم لإشهاره فقدر مكتب الشهر الرسم المستحق بمبلغ 327 ج و 810 م قام المطعون ضده بسداده بتاريخ 28 / 4 / 1953 وتحدد للتوقيع على العقد أمام جهة التوثيق يوم 4 / 5 / 1953 غير أن أحد المتعاقدين قد امتنع عن التوقيع فلم يتم للمطعون ضده تسجيل العقد ولما طالب الطاعن برد الرسوم التي حصلها أبي عليه ذلك فأقام هذه الدعوى بطلب استرداد الرسوم - وبتاريخ 31 / 3 / 1958 حكمت المحكمة حضورياً بإلزام مصلحة الشهر العقاري (الطاعن) بأن يدفع للمدعي (المطعون ضده) مبلغ 327 ج و 810 م والمصاريف وبنّت قضاءها على أن الرسوم مقابل خدمة تؤديها الدولة للأفراد فما لم تقدم هذه الخدمة فإن الرسم المدفوع من أجلها يكون واجب الرد لا سيما وأن مصلحة الشهر العقاري لا تنازع في حق المدعي (المطعون ضده) في استرداد الرسم المسدد عن العقد المطلوب شهره إذا ما سجل الحكم الصادر بصحته ونفاذه - استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف برقم 753 لسنة 75 ق وفي 31 / 3 / 1960 قضت محكمة استئناف القاهرة بتأييد الحكم المستأنف فطعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة برأيها تتضمن طلب نقض الحكم وبتاريخ 15 / 12 / 1963 قررت دائرة فحص الطعون إحالة الطعن إلى هذه الدائرة وعند نظره أمامها صممت النيابة على رأيها السابق. وحيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفته للقانون والخطأ في تطبيقه فيما ذهب إليه من أن التسجيل هو مناط استحقاق الرسم فإذا لم يتم التسجيل فلا يكون لمصلحة الشهر العقاري اقتضاء الرسم عنه وعليها أن تردده لصاحبه إن كانت قد حصلت ذلك أن استحقاق الرسم ورده والمنازعة فيه كلها أمور نظمها الشارع في المادة التاسعة من القانون رقم 92 لسنة 1944 وفي القانونين رقمي 90 و 91 لسنة 1941 اللذين عنيا ببيان الأحوال التي يجوز فيها رد الرسم وهي أحوال وردت على سبيل الحصر وليس من بينها حالة عدول ذوي الشأن عن السير في إجراءات التوثيق والتسجيل ولا يغير من ذلك أن المصلحة الطاعنة قد أبدت استعدادها لإتمام تسجيل العقد المطلوب شهره أو الحكم الذي يحل محله بصحته ونفاذه على أن يقوم من يصدر له الحكم بأداء رسوم تسجيله ثم استرداد الرسم السابق دفعه - لأن ما قررته المصلحة في هذا الخصوص كان على خلاف القانون ولا ينشئ للمطعون ضده حقاً في الاسترداد. وحيث إن هذا النعي صحيح ذلك أن المادة التاسعة من القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل والحفظ والمعدلة بالقانون رقم 63 لسنة 1948 تنص على أن "تطبق في مواد الشهر العقاري الأحكام الواردة في قانون الرسوم القضائية ورسوم التوثيق فيما يتعلق بتقدير الرسوم القضائية ورسوم التوثيق المدنية والرسوم الشرعية وتحصيلها وردها والمنازعة فيها". ويبين من ذلك أن المشرع أحال إلى القانونين رقمي 90 و 91 لسنة 1944 في شأن رسوم التسجيل ولما كانت المادة 66 من القانون رقم 90 لسنة 1944 في شأن الرسوم القضائية ورسوم التوثيق والمقابلة للمادة 55 من القانون رقم 91 لسنة 1944 الخاص بالرسوم أمام المحاكم الشرعية تنص على أنه "لا يرد أي رسم حصل بالتطبيق لأحكام هذا القانون إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحة فيه" وقد خلا القانونان المشار إليهما من نص يجيز رد الرسوم في حالة عدول أصحاب الشأن، فقد دل ذلك على أن المشرع أراد عدم رد رسوم التسجيل في الحالة المذكورة ويؤكد هذا النظر أن المشرع أصدر القانون رقم 81 لسنة 1957 بتعديل القوانين 90 و 91 و 92 لسنة 1944 وأورد نصوصاً صريحة تقضي بعدم جواز رد الرسوم إذا عدل أصحاب الشأن عن السير في الإجراء الذي حصلت عنه وصرحت المذكرة التفسيرية لهذا القانون بأن تلك النصوص لم تنشئ حكماً جديداً وإنما جاءت مؤكدة للتفسير الصحيح لما كانت تقضي به النصوص السابقة لما كان ذلك وكان غير صحيح ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من التعويل في قضائه على تسليم الطاعنة بأحقية المطعون ضده في استرداد الرسم لأن هذا التسليم ينطوي على إعفاء المطعون ضده من رسم مستحق للخزانة وهو

ما لا يجوز قانوناً وبالتالي فإن هذا التسليم لا ينشئ للمطعون ضده حقاً في الاسترداد، وإذ قضى الحكم المطعون فيه على خلاف هذا النظر يكون قد خالف القانون مما يستوجب نقضه.

وحيث إن موضوع الدعوى صالح للفصل فيه ويتعين للأسباب المتقدمة إلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى.

[(1)] راجع نقض 17 / 1 / 1963 طعن 284 س 27 ق، 14 / 2 / 1963 طعن 157 س 28 ق السنة 14 ص 136 و 254.

[(2)] راجع نقض 28 / 11 / 1963 طعن 350 س 28 ق السنة 14 ص 1098.

## **مؤدى المادة العاشرة من القانون 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري، اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثاني - السنة 15 - ص 503

جلسة 2 من إبريل سنة 1964

برئاسة السيد المستشار / الدكتور عبد السلام بلبع، وبحضور السادة المستشارين: محمد عبد اللطيف مرسي، ولطفي علي أحمد، وحافظ محمد بدوي، وصبري فرحات.

(81)

الطعن رقم 364 لسنة 29 القضائية

(أ) دعوى. "نظر الدعوى أمام المحكمة". "التدخل في الدعوى".

الحكم بعدم قبول التدخل. أثره. عدم اعتبار طالب التدخل خصماً في الدعوى الأصلية أو طرفاً في الحكم الصادر فيها، اعتباره محكوماً عليه في طلب التدخل. له استئناف الحكم بعدم قبول تدخله. عدم استئنافه هذا الحكم يمنعه من التدخل في الاستئناف المرفوع عن الدعوى الأصلية.

(ب) شهر عقاري. تسجيل. قسمة. ملكية. "ملكية شائعة". "تسجيل القسمة العقارية". "أثر القسمة قبل التسجيل" بيع.

مؤدى المادة العاشرة من القانون 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري، اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه. عدم الاحتجاج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة.

(ج) شهر عقاري. تسجيل. قسمة. ملكية. "ملكية شائعة". "تسجيل القسمة العقارية" "القسمة غير المسجلة". غير. بيع.

المقصود بالغير في حكم المادة 10 من القانون 114 لسنة 1946، هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سنة القسمة. تلقيه حقاً مفرزاً من أحد الشركاء، عدم اعتباره غيراً ولو سجل حقه قبل تسجيل القسمة. القسمة غير المسجلة. أثرها. الاحتجاج بها على من اشترى جزءاً مفرزاً من أحد المتقاسمين ويترتب عليها في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكاً للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة. عدم وقوع الجزء المفرز في نصيب البائع له، منعه من طلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء ذاته.

1 - الحكم الابتدائي بعدم قبول التدخل ممن يطلب الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى وإن كان من شأنه ألا يعتبر طالب التدخل خصماً في الدعوى الأصلية أو طرفاً في الحكم الصادر فيها، إلا أنه يعتبر محكوماً عليه في طلب التدخل ويكون له أن يستأنف الحكم القاضي بعدم قبول تدخله، فإذا هو لم يستأنف هذا الحكم فإنه لا يجوز له أن يتدخل له أن يتدخل في الاستئناف المرفوع عن الدعوى الأصلية.

2 - مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري أنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم، وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة.

3 - الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة. وأما من تلقى من أحد الشركاء حقاً مفرزاً فإنه لا يعتبر غيراً ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة إذ أن حقه في الجزء المفرز الذي انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التي تنتهي إليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة 826/2 من القانون المدني من أن التصرف إذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف إليه انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي اختص به المتصرف بموجب القسمة، مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءاً مفرزاً من أحد المتقاسمين ويترتب عليها في شأنه ما يترتب عليها في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكاً للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة. ومن ثم فإنه لا يكون لمن اشترى جزءاً مفرزاً لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك

الجزء ذاته طالما أن القسمة وإن كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المفرز المعقود عليه إلى النصيب الذي اختص به البائع له بموجب تلك القسمة.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاما الدعوى رقم 285 سنة 1954 كلى أسيوط ضد زينب وأمنة إبراهيم الهلالي المطعون عليهما الأخيرتين وطلبا بها الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 22 / 12 / 1953 الصادر لهما من المطعون عليهما المذكورتين ببيع 2 ف و 19 ط و 19 س بزمام ناحية ريفا مركز أسيوط موضحة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى ومقابل ثمن قدره 875 ج و 650 م وبجلسة 4 / 10 / 1954 طلب المطعون عليهما الأولان التدخل كخصوم ثلث في الدعوى طالبين الحكم برفضها استناداً إلى أنهما اشتريا بموجب عقد بيع مؤرخ 15 / 11 / 1953 من تهايمي إبراهيم الهلالي أخ المطعون عليهما الأخيرتين 5 أفدنة و 20 قيراطاً يدخل فيها فدانان في القدر المبيع إلى الطاعنين بزمام ناحية ريفا بحوض ثابت 1 وأنه حكم لصالحهما في مواجهة البائع لهما بإثبات صحة عقدهما في الدعوى رقم 351 سنة 1954 كلى أسيوط وقد سجلت صحيفة هذه الدعوى بتاريخ 15 / 6 / 1954 واستند طالباً التدخل في طلبهما إلى أن الفدانين المشار إليهما وقعا في نصيب البائع لهما بموجب حكم المحكمين الصادر في 2 / 2 / 1954 بقسمة أعيان شركة المرحوم إبراهيم عثمان الهلالي بين ورثته وأنه لم يقع في نصيب المطعون عليهما الأخيرتين شيء مما باعتاه للطاعنين بحوض ثابت رقم 1 بزمام ناحية ريفا. دفع الطاعنان بعدم قبول تدخل المطعون عليهما الأولين في الدعوى بمقولة عدم وجود مصلحة لهما في ذلك وأضافا إلى طلباتهما طلباً احتياطياً وهو إلزام المطعون عليهما الأخيرتين الباعثين لهما بأن تدفعا لهما متضامنتين مبلغ 650 ج الذي عجل من الثمن - وذلك في حالة ثبوت عدم ملكيتهما للقدر المبيع، وبجلسة 26 فبراير سنة 1957 قضت محكمة أول درجة برفض قبول تدخل المطعون عليهما الأولين في الدعوى كما قضت للطاعنين بطلبهما الأصلي وبالزام المطعون عليهما الأخيرتين بالمصروفات، وأقامت قضاءها برفض طلب التدخل على عدم وجود مصلحة لطالبي التدخل وعلى أن الطاعنين لم يطلبوا التسليم في دعواهما وأنهما قد شهرا صحيفتهما في 15 يونيو سنة 1954 قبل أن يشهر طالباً التدخل صحيفة دعواهما رقم 351 سنة 1954 كلى أسيوط وأن حكم المحكمين الصادر بقسمة أطيان الشركة لم يتم تسجيله فلا يحتج به على الطاعنين باعتبار أنهما من الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري، استأنف المطعون عليهما الأولان هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسيوط بالاستئناف رقم 230 سنة 32 - كما استأنفته المطعون عليهما الأخيرتان بالاستئناف رقم 246 سنة 32 في خصوص المصروفات، وقررت المحكمة ضم هذا الاستئناف إلى الاستئناف السابق ليصدر فيهما حكم واحد، دفع الطاعنان بعدم قبول الاستئناف رقم 230 سنة 32 لرفعه من غير ذي صفة. وبجلسة 14 إبريل سنة 1959 قضت محكمة الاستئناف برفض ذلك الدفع وبالغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعنين بالنسبة إلى الفدانين محل النزاع وتأييده فيما عدا ذلك، قرر الطاعنان بالطعن في هذا الحكم بطريق النقض، وعرض

الطعن على دائرة فحص الطعون ولدى نظره أمامها تمسكت النيابة بالرأي الذي تضمنته مذكرتها بطلب نقض الحكم فيما يتعلق بالسببين الثالث والخامس من أسباب الطعن وقررت دائرة الفحص إحالة الطعن إلى هذه الدائرة وبالجلسة المحددة لنظره صممت النيابة على رأيها السابق.

وحيث إن الطاعنين ينعين بالسببين الأول والسادس على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور- في

التسبيب، ويقولان في بيان ذلك إنهما دفعا بعدم قبول الاستئناف المرفوع من المطعون عليهما الأولين لرفعه من غير ذي صفة ففضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع وبقبول تدخل المطعون عليهما المذكورين في الدعوى بمقولة إنهما خصمان حقيقيان وأن لهما مصلحة في التدخل في الدعوى للدفاع عن حقهما دون بيان من الحكم عن وجه هذه المصلحة وذلك في حين أن الحكم الابتدائي وقد قضى برفض قبول تدخل المطعون عليهما المشار إليهما في الدعوى فإن لازم ذلك أنهما قد خرجا من نطاق الخصومة ومن عداد الأطراف فيها ومن ثم لا يعتبران محكوماً عليهما وبالتالي لا تكون لهما صفة في استئناف ذلك الحكم، كما أنه لا توجد لهما مصلحة في التدخل في الدعوى لأن عقد البيع الذي يستندان إليه صادر من غير البائعتين للطاعنين ومن المقرر أنه لا تجوز المفاضلة بين عقود البيع إذا كانت صادرة من بائعين مختلفين ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول استئناف المطعون عليهما الأولين مع انعدام صفتها فيه يكون قد خالف القانون، كما أنه إذ قبل تدخلهما في الدعوى دون بيان لمصلحتها فيه ومع عدم وجود مصلحة لهما في هذا التدخل بالاستناد إلى عقد البيع الذي يتمسكان به فإن ذلك الحكم يكون معيباً بالقصور وبمخالفة القانون أيضاً.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن المطعون عليهما الأولين قد طلبا أمام محكمة أول درجة التدخل في الدعوى طالبين رفضها استناداً إلى أن حكم المحكمين بقسمة أعيان شركة المورث قد أسفر عن وقوع الفدانين محل النزاع في نصيب الوارث البائع لهما وعدم وقوع شيء منهما في نصيب المطعون عليهما الأخيرتين وهما الوارثتان البائعتان للطاعنين، وقضت تلك المحكمة بعدم قبول التدخل تأسيساً على عدم وجود مصلحة فيه لطالبيه، ولما استأنف المطعون عليهما الأولان هذا الحكم دفع الطاعنان بعدم قبول استئنافهما لرفعه من غير ذي صفة ففضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع وبقبول تدخل المطعون عليهما المذكورين في الدعوى على أساس أن لهما مصلحة في التدخل لمنع الحكم للطاعنين بصحة ونفاذ عقدهما ما دام أن المطعون عليهما طالبي التدخل يستندان إلى أن العين المبيعة قد وقعت بموجب القسمة في نصيب البائع لهما دون نصيب البائع للطاعنين، وعلى أساس أنه لا وجه لما يدعيه الطاعنان من أفضلية عقدهما على عقد المطعون عليهما لسبقهما في تسجيل صحيفة دعواهما ما دام أن العقدين قد صدرا من بائعين مختلفين، ولما كان الحكم الابتدائي بعدم قبول التدخل ممن يطلب الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى وإن كان من شأنه ألا يعتبر طالب التدخل خصماً في الدعوى الأصلية أو طرفاً في الحكم الصادر فيها إلا أنه يعتبر محكوماً عليه في طلب التدخل ويكون له أن يستأنف الحكم القاضي بعدم قبول تدخله، فإذا هو لم يستأنف هذا الحكم فإنه لا يجوز له أن يتدخل في الاستئناف المرفوع عن الدعوى الأصلية، لما كان ذلك، وكان المطعون عليهما الأولان قد استأنفا الحكم بعدم قبول تدخلهما فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول هذا الاستئناف لا يكون قد خالف القانون، كما أن ذلك الحكم إذ قضى بقبول تدخل المطعون عليهما المشار إليهما وأبان مصلحتها القانونية في التدخل وهي طلب رفض الدعوى المرفوعة من الطاعنين بصحة

ونفاذ عقد البيع الصادر لهما تأسيساً على أن المطعون عليهما طالبي التدخل يستندان إلى أن العين المباعة قد وقعت بموجب حكم القسمة في نصيب البائع دون نصيب المطعون عليهما الأخيرتين البائعتين للطاعنين وعلى عدم جواز المفاضلة بين عقدي البيع لصدورهما من بائعين مختلفين فإن هذا الذي قرره الحكم غير مخالف للقانون ولا قصور فيه ويتعين لذلك رفض النعي بهذين السببين.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالأسباب الثالث والرابع والخامس على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، ويقولان في بيان ذلك إن الحكم أقام قضاءه برفض دعوى صحة ونفاذ عقدهما بالنسبة إلى القدر محل النزاع على أن حكم المحكمين بقسمة تركة المورث قد كشف عن وقوع ذلك القدر في نصيب الوارث البائع للمطعون عليهما الأولين دون نصيب الوارثتين البائعتين للطاعنين، وأن تلك القسمة وإن كانت لم تسجل إلا أنها تعتبر حجة على أطرافها كما تعتبر حجة على الطاعنين اللذين تلقوا الحق من بعض المتقاسمين، وذلك في حين أن حكم القسمة غير المسجل ليس من شأنه اعتبار البائع للمطعون عليهما الأولين مالكاً للقدر الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة كما أن هذه القسمة لا تعتبر حجة على الطاعنين إلا بالتسجيل لأنهما من الغير حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري وما دام أن الثابت بحكم المحكمين أن المورث المرحوم إبراهيم عثمان هلالى قد ترك بزمام ناحية ريفا مركز أسيوط أطياناً زراعية تزيد مساحتها على سبعة أفدنة وأن الحصة الميراثية للمطعون عليهما الأخيرتين تجاوزت خمس التركة فإن نصيبهما في المساحة المشار إليها يزيد بذلك على جميع القدر الذي باعته إلى الطاعنين ويكون بيعهما في حدود هذا النصيب صادراً من مالك وصحيحاً على هذا الأساس. ولا يؤثر في ذلك صدور عقد بيع من وارث آخر إلى المطعون عليهما الأولين وصدور حكم بصحة ونفاذ هذا العقد وإن تنازل ذات القدر المبيع للطاعنين أو بعضه لأن دعوى صحة التعاقد وإن كانت دعوى استحقاق ما لا إلا أنه لا تعارض بين ما يطلبه الطاعنان من الحكم بصحة عقدهما وبين الحكم السابق صدوره لصالح المطعون عليهما الأولين لأن البيعين صادران من مالكين مختلفين ولا يثور البحث في ملكية المبيع الذي انصب عله عقد البيع إلا بعد تسجيل الحكمين فيقضي بالملكية عندئذ لمن يثبت أنه المالك الحقيقي، وخلص الطاعنان من ذلك إلى أن الحكم المطعون فيه إذ قرر بأن القسمة العرفية تعتبر حجة عليهما مع أنهما من الغير وإذ قضى برفض دعواهما بالنسبة إلى القدر محل النزاع مع أن العين المباعة جميعها تدخل في الحصة الميراثية للبائعتين وإذ اعتمد فيما قضى به على أن هذا القدر قد باعه وارث آخر إلى المطعون عليهما الأولين بعقد بيع لم يسجل بعد فإن ذلك الحكم يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

وحيث إن هذا النعي مردود في جميع أوجهه ذلك أنه يبين من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين استندا في دعواهما إلى عقد بيع عرفي مؤرخ 22 ديسمبر سنة 1953 صادر لهما من المطعون عليهما الأخيرتين ببيع 2 ف 19 ط 19 س محددة بذلك العقد في زمام ريفا مركز أسيوط وألت إلى البائعتين بالميراث عن مورثهما المرحوم إبراهيم الهلالى وأن المطعون عليهما الأولين قد تدخلوا في الدعوى وطلبوا رفضها واستندا في ذلك إلى عقد بيع عرفي مؤرخ 15 نوفمبر سنة 1953 صادر لهما من وارث آخر لذات المورث السابق ببيع 5 ف 20 ط منها قطعة مساحتها خمسة أفدنة بحوض ثابت بك/ 1 بزمام ناحية ريفا ويدخل في حدود هذه القطعة فدانان هما موضوع المساحة الأولى المحددة بعقد البيع الصادر للطاعنين وبصحيفة دعواهما كما استند المطعون عليهما المذكوران إلى أن حكم المحكمين الصادر في 2 فبراير سنة 1954 بقسمة أطيان التركة وإنهاء حالة الشبوع فيها قد أسفر عن وقوع الفدانين المشار إليهما في نصيب



الوارث البائع لهما دون نصيب المطعون عليهما الأخيرتين وهما الوارثتان البائعتان للطاعنين ولما كانت المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري تنص على أن "جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير. ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثاً" وكان مؤدى ذلك أنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم، وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة وكان الغير في حكم هذه المادة هو من تلقى حقا عينيا على العقار على أساس أنه ما زال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سنة القسمة وأما من تلقى من أحد الشركاء حقا مفرزا فإنه لا يعتبر غيرا ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة إذ أن حقه في الجزء المفرز الذي انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التي تنتهي إليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة 2/826 من القانون المدني من أن التصرف إذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي اختص به المتصرف بموجب القسمة، مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من أحد المتقاسمين ويترتب عليها في شأنه ما يترتب عليها في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة، لما كان ما تقدم جميعه، فإنه لا يكون لمن اشترى جزءا مفرزا لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة وإن كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المفرز المعقود عليه إلى النصيب الذي اختص به البائع له بموجب تلك القسمة - وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعنين بطلب صحة التعاقد بالنسبة إلى القدر محل النزاع على أساس أنه لم يقع بموجب حكم المحكمين بقسمة تركة المورث في نصيب المتقاسمين البائعتين لهما وإنما وقع في نصيب المتقاسم البائع للمطعون عليهما الأولين فإن ذلك الحكم لا يكون مخالفا للقانون ويكون غير منتج بعد ذلك ما يثيره الطاعنان في باقي الأوجه.

وحيث إن الطاعنين ينعين بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، ويقولان في بيان ذلك أنهما عدلا طلباتهما أمام المحكمة الابتدائية إلى طلب الحكم أصليا بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر إليهما من المطعون عليهما الأخيرتين واحتياطياً بإلزام المطعون عليهما المذكورتين على وجه التضامن بأن تردا إليهما ما عجله من ثمن العين المبيعة ومقداره 650 ج وإذ قضى الحكم الابتدائي للطاعنين بطلبهما الأصلي فقد أغناه ذلك عن الفصل في الطلب الاحتياطي. ولما استأنف المطعون عليهما الأولان ذلك الحكم قضت محكمة الاستئناف بإلغائه ورفض الطلب الأصلي دون أن تتناول الطلب الاحتياطي وتفصل فيه أو ترده إلى محكمة أول درجة لتتولاه بالفصل، وترتب على ذلك حرمان الطاعنين من الفصل في ذلك الطلب مما يعيب الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أنه يبين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن الطاعنين قد طلبا بدعواهما أصلا الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لهما من المطعون عليهما الأخيرتين ولما تدخل المطعون عليهما الأولان في الدعوى وطلبا رفضها أضاف الطاعنان طلباً احتياطياً هو الحكم لهما في حالة عدم ثبوت ملكية البائعتين لهما بإلزام هاتين البائعتين على وجه التضامن بأن تردا إليهما ما قبضتاه من الثمن

ومقداره 650 ج وقد قضت محكمة أول درجة للطاعنين بطلبهما الأصلي واستأنف المطعون عليهما الأولان هذا الحكم ففضى الحكم المطعون فيه بإلغائه ورفض طلب الطاعنين بصحة ونفاذ عقدهما وقال عن طلبهما الاحتياطي إن لهما أن يرجعا بما دفعاه من الثمن بدعوى مستقلة ولما كان رفع الاستئناف من المحكوم عليه في الطلب الأصلي يستتبع اعتبار الطلب الاحتياطي الذي لم يكن الحكم المستأنف بحاجة للفصل فيه مطروحاً على محكمة الاستئناف دون رفع استئناف عنه ويكون لزاماً على هذه المحكمة إذا ما ألغت الحكم الابتدائي وقضت برفض الطلب الأصلي أن تعرض للطلب الاحتياطي وتفصل فيه ما دام لم يصدر من المستأنف عليه صاحب هذا الطلب ما يفيد نزوله عنه، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى رفض ما طلبه الطاعنان أصلياً من صحة عقد البيع الصادر لهما من المطعون عليهما الأخيرتين قد تسلب قصداً من الفصل في طلبهما الاحتياطي برد ما عجله من الثمن واستلزم للفصل فيه رفع دعوى مبتدأة به فإن ذلك الحكم يكون مخالفاً للقانون بما يستوجب نقضه في هذا الخصوص.

## **المقصود بالغير في حكم المادة 10 من القانون 114 لسنة 1946، هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سنة القسمة. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثاني - السنة 15 - ص 503

جلسة 2 من إبريل سنة 1964

برئاسة السيد المستشار/ الدكتور عبد السلام بلبع، وبحضور السادة المستشارين: محمد عبد اللطيف مرسى، ولطفي علي أحمد، وحافظ محمد بدوي، وصبري فرحات.

(81)

الطعن رقم 364 لسنة 29 القضائية

(أ) دعوى. "نظر الدعوى أمام المحكمة". "التدخل في الدعوى".  
الحكم بعدم قبول التدخل. أثره. عدم اعتبار طالب التدخل خصماً في الدعوى الأصلية أو طرفاً في الحكم الصادر فيها، اعتباره محكوماً عليه في طلب التدخل. له استئناف الحكم بعدم قبول تدخله. عدم استئنافه هذا الحكم يمنعه من التدخل في الاستئناف المرفوع عن الدعوى الأصلية.  
(ب) شهر عقاري. تسجيل. قسمة. ملكية. "ملكية شائعة". "تسجيل القسمة العقارية". "أثر القسمة قبل التسجيل" بيع.

مؤدى المادة العاشرة من القانون 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري، اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه. عدم الاحتجاج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة.

(ج) شهر عقاري. تسجيل. قسمة. ملكية. "ملكية شائعة". "تسجيل القسمة العقارية" "القسمة غير المسجلة". غير. بيع.

المقصود بالغير في حكم المادة 10 من القانون 114 لسنة 1946، هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سنة القسمة. تلقيه حقاً مفرزاً من أحد الشركاء، عدم اعتباره غيراً ولو سجل حقه قبل تسجيل القسمة. القسمة غير المسجلة. أثرها. الاحتجاج بها على من اشترى جزءاً مفرزاً من أحد المتقاسمين ويترتب عليها في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة. عدم وقوع الجزء المفرز في نصيب البائع له، منعه من طلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء ذاته.

1 - الحكم الابتدائي بعدم قبول التدخل ممن يطلب الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى وإن كان من شأنه ألا يعتبر طالب التدخل خصماً في الدعوى الأصلية أو طرفاً في الحكم الصادر فيها، إلا أنه يعتبر محكوماً عليه في طلب التدخل ويكون له أن يستأنف الحكم القاضي بعدم قبول تدخله، فإذا هو لم يستأنف هذا الحكم فإنه لا يجوز له أن يتدخل له أن يتدخل في الاستئناف المرفوع عن الدعوى الأصلية.

2 - مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري أنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم، وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة.

3 - الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة. وأما من تلقى من أحد الشركاء حقاً مفرزاً فإنه لا يعتبر غيراً ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة إذ أن حقه في الجزء المفرز الذي انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التي تنتهي إليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة 826/2 من القانون المدني من أن التصرف إذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف إليه انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي اختص به المتصرف بموجب القسمة، مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءاً مفرزاً من أحد المتقاسمين ويترتب عليها في شأنه ما يترتب عليها في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة. ومن ثم فإنه لا يكون لمن اشترى جزءاً مفرزاً لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة وإن كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المفرز المعقود عليه إلى النصيب الذي اختص به البائع له بموجب تلك القسمة.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.  
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاما الدعوى رقم 285 سنة 1954 كلى أسيوط ضد زينب وأمنة إبراهيم الهلالي المطعون عليهما الأخيرتين وطلبا بها الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 22/12/1953 الصادر لهما من المطعون عليهما المذكورتين ببيع 2 ف و 19 ط و 19 س بزمام ناحية ريفا مركز أسيوط موضحة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى ومقابل ثمن قدره 875 ج و 650 م وبجلسة 4/10/1954 طلب المطعون عليهما الأولان التدخل كخصوم ثلث في الدعوى طالبين الحكم برفضها استناداً إلى أنهما اشتريا بموجب عقد بيع مؤرخ 15/11/1953 من تهامي إبراهيم الهلالي أخ المطعون عليهما الأخيرتين 5 أفدنة و 20 قيراطاً يدخل فيها فدانان في القدر المبيع إلى الطاعنين بزمام ناحية ريفا بحوض ثابت 1 وأنه حكم لصالحهما في مواجهة البائع لهما بإثبات صحة عقدهما في الدعوى رقم 351 سنة 1954 كلى أسيوط وقد سجلت صحيفة هذه الدعوى بتاريخ 15/6/1954 واستند طالباً التدخل في طلبهما إلى أن الفدانين المشار إليهما وقعا في نصيب البائع لهما بموجب حكم المحكمين الصادر في 2/2/1954 بقسمة أعيان شركة المرحوم إبراهيم عثمان الهلالي بين ورثته وأنه لم يقع في نصيب المطعون عليهما الأخيرتين شيء مما باعتاه للطاعنين بحوض ثابت رقم 1 بزمام ناحية ريفا. دفع الطاعنان بعدم قبول تدخل المطعون عليهما الأولين في الدعوى بمقولة عدم وجود مصلحة لهما في ذلك وأضافا إلى طلباتهما طلباً احتياطياً وهو إلزام المطعون عليهما الأخيرتين الباعنتين لهما بأن تدفعا لهما متضامتين مبلغ 650 ج الذي عجل من الثمن - وذلك في حالة ثبوت عدم ملكيتهما للقدر المبيع، وبجلسة 26 فبراير سنة 1957 قضت محكمة أول درجة برفض قبول تدخل المطعون عليهما الأولين في الدعوى كما قضت للطاعنين بطلبهما الأصلي وبالزام المطعون عليهما الأخيرتين بالمصروفات، وأقامت قضاءها برفض طلب التدخل على عدم وجود مصلحة لطالبي التدخل وعلى أن الطاعنين لم يطلبا التسليم في دعواهما وأنهما قد شهرا صحيفتهما في 15 يونيو سنة 1954 قبل أن يشهر طالباً التدخل صحيفة دعواهما رقم 351 سنة 1954 كلى أسيوط وأن حكم المحكمين الصادر بقسمة أطيان الشركة لم يتم تسجيله فلا يحتج به على الطاعنين باعتبار أنهما من الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري، استأنف المطعون عليهما الأولان هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسيوط بالاستئناف رقم 230 سنة 32 - كما استأنفته المطعون عليهما الأخيرتان بالاستئناف رقم 246 سنة 32 في خصوص المصروفات، وقررت المحكمة ضم هذا الاستئناف إلى الاستئناف السابق ليصدر فيهما حكم واحد، دفع الطاعنان بعدم قبول الاستئناف رقم 230 سنة 32 لرفعه من غير ذي صفة. وبجلسة 14 إبريل سنة 1959 قضت محكمة الاستئناف برفض ذلك الدفع وبالغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعنين بالنسبة إلى الفدانين محل النزاع وتأييده فيما عدا ذلك، قرر الطاعنان بالطعن في هذا الحكم بطريق النقض، وعرض الطعن على دائرة فحص الطعون ولدى نظره أمامها تمسكت النيابة بالرأي الذي ضمنته مذكرتها بطلب نقض الحكم فيما يتعلق بالسببين الثالث والخامس من أسباب الطعن وقررت دائرة الفحص إحالة الطعن إلى هذه الدائرة وبالجلسة المحددة لنظره صممت النيابة على رأيها السابق.

وحيث إن الطاعنين ينعين بالسببين الأول والسادس على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور- في التسبيب، ويقولان في بيان ذلك إنهما دفعا بعدم قبول الاستئناف المرفوع من المطعون عليهما الأولين

لرفعه من غير ذي صفة فقضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع وبقبول تدخل المطعون عليهما المذكورين في الدعوى بمقولة إنهما خصمان حقيقيان وأن لهما مصلحة في التدخل في الدعوى للدفاع عن حقهما دون بيان من الحكم عن وجه هذه المصلحة وذلك في حين أن الحكم الابتدائي وقد قضى برفض قبول تدخل المطعون عليهما المشار إليهما في الدعوى فإن لازم ذلك أنهما قد خرجا من نطاق الخصومة ومن عداد الأطراف فيها ومن ثم لا يعتبران محكوماً عليهما وبالتالي لا تكون لهما صفة في استئناف ذلك الحكم، كما أنه لا توجد لهما مصلحة في التدخل في الدعوى لأن عقد البيع الذي يستندان إليه صادر من غير البائعتين للطاعنين ومن المقرر أنه لا تجوز المفاضلة بين عقود البيع إذا كانت صادرة من بائعين مختلفين ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول استئناف المطعون عليهما الأولين مع انعدام صفتها فيه يكون قد خالف القانون، كما أنه إذ قبل تدخلهما في الدعوى دون بيان لمصلحتهما فيه ومع عدم وجود مصلحة لهما في هذا التدخل بالاستناد إلى عقد البيع الذي يتمسكان به فإن ذلك الحكم يكون معيباً بالقصور وبمخالفة القانون أيضاً.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن المطعون عليهما الأولين قد طلبا أمام محكمة أول درجة التدخل في الدعوى طالبين رفضها استناداً إلى أن حكم المحكمين بقسمة أعيان شركة المورث قد أسفر عن وقوع الفدانين محل النزاع في نصيب الوارث البائع لهما وعدم وقوع شيء منهما في نصيب المطعون عليهما الأخيرتين وهما الوارثتان البائعتان للطاعنين، وقضت تلك المحكمة بعدم قبول التدخل تأسيساً على عدم وجود مصلحة فيه لطالبيه، ولما استأنف المطعون عليهما الأولان هذا الحكم دفع الطاعنان بعدم قبول استئنافهما لرفعه من غير ذي صفة فقضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع وبقبول تدخل المطعون عليهما المذكورين في الدعوى على أساس أن لهما مصلحة في التدخل لمنع الحكم للطاعنين بصحة ونفاذ عقدهما ما دام أن المطعون عليهما طالبي التدخل يستندان إلى أن العين المبيعة قد وقعت بموجب القسمة في نصيب البائع لهما دون نصيب البائع للطاعنين، وعلى أساس أنه لا وجه لما يدعيه الطاعنان من أفضلية عقدهما على عقد المطعون عليهما لسبقهما في تسجيل صحيفة دعواهما ما دام أن العقدين قد صدرا من بائعين مختلفين، ولما كان الحكم الابتدائي بعدم قبول التدخل ممن يطلب الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى وإن كان من شأنه ألا يعتبر طالب التدخل خصماً في الدعوى الأصلية أو طرفاً في الحكم الصادر فيها إلا أنه يعتبر محكوماً عليه في طلب التدخل ويكون له أن يستأنف الحكم القاضي بعدم قبول تدخله، فإذا هو لم يستأنف هذا الحكم فإنه لا يجوز له أن يتدخل في الاستئناف المرفوع عن الدعوى الأصلية، لما كان ذلك، وكان المطعون عليهما الأولان قد استأنفا الحكم بعدم قبول تدخلهما فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول هذا الاستئناف لا يكون قد خالف القانون، كما أن ذلك الحكم إذ قضى بقبول تدخل المطعون عليهما المشار إليهما وأبان مصلحتهما القانونية في التدخل وهي طلب رفض الدعوى المرفوعة من الطاعنين بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لهما تأسيساً على أن المطعون عليهما طالبي التدخل يستندان إلى أن العين المبيعة قد وقعت بموجب حكم القسمة في نصيب البائع دون نصيب المطعون عليهما الأخيرتين البائعتين للطاعنين وعلى عدم جواز المفاضلة بين عقدي البيع لصدورهما من بائعين مختلفين فإن هذا الذي قرره الحكم غير مخالف للقانون ولا قصور فيه ويتعين لذلك رفض النعي بهذين السببين.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بالأسباب الثالث والرابع والخامس على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، ويقولان في بيان ذلك إن الحكم أقام قضاءه برفض دعوى صحة ونفاذ عقدهما بالنسبة

إلى القدر محل النزاع على أن حكم المحكمين بقسمة تركة المورث قد كشف عن وقوع ذلك القدر في نصيب الوارث البائع للمطعون عليهما الأولين دون نصيب الوارثتين البائعتين للطاعنين، وأن تلك القسمة وإن كانت لم تسجل إلا أنها تعتبر حجة على أطرافها كما تعتبر حجة على الطاعنين الذين تلقوا الحق من بعض المتقاسمين، وذلك في حين أن حكم القسمة غير المسجل ليس من شأنه اعتبار البائع للمطعون عليهما الأولين مالكا للقدر الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة كما أن هذه القسمة لا تعتبر حجة على الطاعنين إلا بالتسجيل لأنهما من الغير حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري وما دام أن الثابت بحكم المحكمين أن المورث المرحوم إبراهيم عثمان هلالى قد ترك بزمام ناحية ريفا مركز أسيوط أطياناً زراعية تزيد مساحتها على سبعة أفدنة وأن الحصة الميراثية للمطعون عليهما الأخيرتين تجاوزت خمس التركة فإن نصيبهما في المساحة المشار إليها يزيد بذلك على جميع القدر الذي باعته إلى الطاعنين ويكون بيعهما في حدود هذا النصيب صادراً من مالك وصحيحاً على هذا الأساس. ولا يؤثر في ذلك صدور عقد بيع من وارث آخر إلى المطعون عليهما الأولين وصدور حكم بصحة ونفاذ هذا العقد وإن تنازل ذات القدر المبيع للطاعنين أو بعضه لأن دعوى صحة التعاقد وإن كانت دعوى استحقاق ما لا إلا أنه لا تعارض بين ما يطلبه الطاعنان من الحكم بصحة عقدهما وبين الحكم السابق صدوره لصالح المطعون عليهما الأولين لأن البيعين صادران من مالكين مختلفين ولا يثور البحث في ملكية المبيع الذي انصب عليه عقد البيع إلا بعد تسجيل الحكمين فيقضي بالملكية عندئذ لمن يثبت أنه المالك الحقيقي، وخلص الطاعنان من ذلك إلى أن الحكم المطعون فيه إذ قرر بأن القسمة العرفية تعتبر حجة عليهما مع أنها من الغير وإذ قضى برفض دعواهما بالنسبة إلى القدر محل النزاع مع أن العين المباعة جميعها تدخل في الحصة الميراثية للبائعتين وإذ اعتمد فيما قضى به على أن هذا القدر قد باعه وارث آخر إلى المطعون عليهما الأولين بعقد بيع لم يسجل بعد فإن ذلك الحكم يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

وحيث إن هذا النعي مردود في جميع أوجهه ذلك أنه يبين من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين استندا في دعواهما إلى عقد بيع عرفي مؤرخ 22 ديسمبر سنة 1953 صادر لهما من المطعون عليهما الأخيرتين ببيع 2 ف 19 ط 19 س محددة بذلك العقد في زمام ريفا مركز أسيوط وآلت إلى البائعتين بالميراث عن مورثهما المرحوم إبراهيم الهلالى وأن المطعون عليهما الأولين قد تدخلوا في الدعوى وطلبوا رفضها واستندا في ذلك إلى عقد بيع عرفي مؤرخ 15 نوفمبر سنة 1953 صادر لهما من وارث آخر لذات المورث السابق ببيع 5 ف 20 ط منها قطعة مساحتها خمسة أفدنة بحوض ثابت بك/ 1 بزمام ناحية ريفا ويدخل في حدود هذه القطعة فدانان هما موضوع المساحة الأولى المحددة بعقد البيع الصادر للطاعنين وبصحيفة دعواهما كما استند المطعون عليهما المذكوران إلى أن حكم المحكمين الصادر في 2 فبراير سنة 1954 بقسمة أطيان التركة وإنهاء حالة الشيوخ فيها قد أسفر عن وقوع الفدانين المشار إليهما في نصيب الوارث البائع لهما دون نصيب المطعون عليهما الأخيرتين وهما الوارثتان البائعتان للطاعنين ولما كانت المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري تنص على أن "جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير. ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثاً" وكان مؤدى ذلك أنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم، وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة وكان الغير في حكم هذه المادة هو من تلقى حقا عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوخ وقام بتسجيله قبل سنة القسمة وأما من تلقى من أحد الشركاء

حقاً مفزراً فإنه لا يعتبر غيراً ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة إذ أن حقه في الجزء المفز الذي انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التي تنتهي إليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة 2 / 826 من القانون المدني من أن التصرف إذا انصب على جزء مفز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي اختص به المتصرف بموجب القسمة، مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءاً مفزاً من أحد المتقاسمين ويترتب عليها في شأنه ما يترتب عليها في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوخ واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفز الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة، لما كان ما تقدم جميعه، فإنه لا يكون لمن اشترى جزءاً مفزاً لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة وإن كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المفز المعقود عليه إلى النصيب الذي اختص به البائع له بموجب تلك القسمة - وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعنين بطلب صحة التعاقد بالنسبة إلى القدر محل النزاع على أساس أنه لم يقع بموجب حكم المحكمين بقسمة تركة المورث في نصيب المتقاسمين البائعتين لهما وإنما وقع في نصيب المتقاسم البائع للمطعون عليهما الأولين فإن ذلك الحكم لا يكون مخالفاً للقانون ويكون غير منتج بعد ذلك ما يثيره الطاعنان في باقي الأوجه.

وحيث إن الطاعنين ينعين بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، ويقولان في بيان ذلك أنهما عدلا طلباتهما أمام المحكمة الابتدائية إلى طلب الحكم أصلياً بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر إليهما من المطعون عليهما الأخيرتين واحتياطياً بإلزام المطعون عليهما المذكورتين على وجه التضامن بأن تردا إليهما ما عجلاه من ثمن العين المباعة ومقداره 650 ج وإذ قضى الحكم الابتدائي للطاعنين بطلبهما الأصلي فقد أغناه ذلك عن الفصل في الطلب الاحتياطي. ولما استأنف المطعون عليهما الأولان ذلك الحكم قضت محكمة الاستئناف بإلغائه ورفض الطلب الأصلي دون أن تتناول الطلب الاحتياطي وتفصل فيه أو ترده إلى محكمة أول درجة لتتولاه بالفصل، وترتب على ذلك حرمان الطاعنين من الفصل في ذلك الطلب مما يعيب الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أنه يبين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن الطاعنين قد طلبا بدعواهما أصلاً الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لهما من المطعون عليهما الأخيرتين ولما تدخلوا المطعون عليهما الأولان في الدعوى وطلبوا رفضها أضاف الطاعنان طلباً احتياطياً هو الحكم لهما في حالة عدم ثبوت ملكية البائعتين لهما بإلزام هاتين البائعتين على وجه التضامن بأن تردا إليهما ما قبضتاه من الثمن ومقداره 650 ج وقد قضت محكمة أول درجة للطاعنين بطلبهما الأصلي واستأنف المطعون عليهما الأولان هذا الحكم فقضى الحكم المطعون فيه بإلغائه ورفض طلب الطاعنين بصحة ونفاذ عقدهما وقال عن طلبهما الاحتياطي إن لهما أن يرجعا بما دفعاه من الثمن بدعوى مستقلة ولما كان رفع الاستئناف من المحكوم عليه في الطلب الأصلي يستتبع اعتبار الطلب الاحتياطي الذي لم يكن الحكم المستأنف بحاجة للفصل فيه مطروحاً على محكمة الاستئناف دون رفع استئناف عنه ويكون لزاماً على هذه المحكمة إذا ما ألغت الحكم الابتدائي وقضت برفض الطلب الأصلي أن تعرض للطلب الاحتياطي وتفصل فيه ما دام لم يصدر من المستأنف عليه صاحب هذا الطلب ما يفيد نزوله عنه، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى رفض ما طلبه الطاعنان أصلياً من صحة عقد البيع الصادر لهما من المطعون عليهما الأخيرتين

قد تسلب قصداً من الفصل في طلبهما الاحتياطي برد ما عجله من الثمن واستلزم للفصل فيه رفع دعوى مبتدأة به فإن ذلك الحكم يكون مخالفاً للقانون بما يستوجب نقضه في هذا الخصوص.

## لم يرتب الشارع حقاً لصاحب الشأن في الطعن المباشر في قرارات مأمور الشهر العقاري باستيفاء بيانات أو مستندات متعلقة بطلبات الشهر. جواز طلب الشهر مؤقتاً. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثالث - السنة 12 - ص 609

جلسة 26 من أكتوبر سنة 1961

برئاسة السيد محمود القاضي المستشار، وبحضور السادة: حسن خالد، ومحمود توفيق إسماعيل، وأحمد شمس الدين علي، ومحمد عبد اللطيف مرسي المستشارين.

(94)

الطعن رقم 93 لسنة 26 القضائية

(أ) شهر عقاري. طلب شهر المحرر مؤقتاً.  
لم يرتب الشارع حقاً لصاحب الشأن في الطعن المباشر في قرارات مأمور الشهر العقاري باستيفاء بيانات أو مستندات متعلقة بطلبات الشهر. جواز طلب الشهر مؤقتاً.  
(ب) استئناف. القرار بإبقاء الرقم الوقتي للمحرر أو بإلغائه. التظلم منه. الطعن في الحكم الصادر في التظلم. جوازه.

الحكم بقبول التظلم من قرار قاضي الأمور الوقفية بإبقاء الرقم الوقتي للمحرر أو بإلغائه استناداً للمادة 35 ق 114 لسنة 1957. الطعن فيه بالاستئناف أمام محكمة الاستئناف جائز وإن كان القرار محل التظلم لا يقبل الطعن فيه بأي وجه من الوجوه.

1 - مفاد نص المادة 35 من القانون 114 سنة 1957 الخاص بتنظيم الشهر العقاري أن المشرع لم يرتب لصاحب الشأن حقاً المباشر في القرارات التي تصدرها مأموريات الشهر العقاري باستيفاء بيان أو استحضار مستند يتعلق بطلب الشهر بل جعل من القضاء مرجعاً للتظلم منها عن طريق غير مباشر وذلك بطلب شهر المحرر شهراً مؤقتاً إلى أن يقول قاضي الأمور الوقفية كلمته فيه بإبقاء الرقم الوقتي أو بإلغائه.  
2 - لا يعتبر القرار الصادر من قاضي الأمور الوقفية بإبقاء الرقم الوقتي أو بإلغائه استناداً للمادة 35 من القانون رقم 114 سنة 1957 من قبيل الأوامر على العرائض التي يصدرها قاضي الأمور الوقفية طبقاً



للمادتين 369 و 370 من قانون المرافعات بل هو قرار يحسم به قاضي الأمور الوقتية جميع أوجه الخلاف القائمة بين صاحب الشأن وبين مصلحة الشهر العقاري بخصوص شهر المحرر. وهذا القرار لا يقبل الطعن بأي طريق كان ومن ثم فلا يصح إعادة طرح النزاع من جديد على أي وجه من الوجوه. وإذا كان الحكم الابتدائي قد خالف هذا النظر بقبول التظلم من القرار سالف الذكر والقضاء في موضوعه، جاز الطعن فيه بطريق الاستئناف أمام محكمة الاستئناف طبقاً للقواعد العامة باعتبار أنه صادر من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. من حيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون عليهما تقدماً إلى مأمورية الشهر العقاري بالسيدة زينب بطلبات عن شراء أرض كائنة بناحية دار السلام بحوض الجزيرة فصل ثان ضمن القطعة رقم 11 تبلغ مساحتها 3 ف و 8 ط و 11 س، وقد أعادت إليهما المأمورية هذه الطلبات بتاريخ 19/7/1953 بختم "صالح للشهر" مع رفض البيع على التحديد لأنها رأت أن يكون البيع على الشيوخ ما لم تقدم إليها عقود مسجلة أو ثابتة التاريخ قبل سنة 1924 تقيد أن ملكية المتصرف فيها على التحديد، ولما لم ير المطعون عليهما وجهاً لاستيفاء هذه الأوراق فقد قدماً طلباً بتاريخ 29 من يولييه سنة 1953 إلى أمين مكتب الشهر العقاري بالقاهرة موضحاً فيه الأسباب التي يستندان إليها في ذلك ومرفقاً به المستندات التي تؤيد وجهة نظرهما وطلباً منه شهر المحررات شهراً مؤقتاً ورفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقتية بمحكمة القاهرة الابتدائية ليصدر قراره بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة كنص المادة 35 من القانون رقم 114 سنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري. وقد عرض الأمر فعلاً على قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة المذكورة فأصدر قراراً فيه بتاريخ 5 من أغسطس سنة 1953 بإلغاء أرقام الشهر المؤقت، فرجع المطعون عليهما تظلماً من هذا القرار إلى نفس القاضي قيد برقم 3997 سنة 1953 تظلمات مدني كلي مصر طلباً فيه الحكم بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الأمر المتظلم منه وإبقاء الأرقام المؤقتة للمحررات وجعلها دائماً، فدفع الحاضر عن مصلحة الشهر العقاري بعدم قبول التظلم تأسيساً على أن الفقرة الأخيرة من المادة 35 من القانون سالف الذكر لا تجيز الطعن في القرارات التي تصدر من قاضي الأمور الوقتية على هذا الوجه بأي طريق. وبتاريخ 2 من نوفمبر سنة 1953 أصدر قاضي الأمور الوقتية حكمه وهو يقضي برفض الدفع وبقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الأمر المتظلم منه وإبقاء الأرقام الوقتية للمحررات وجعلها دائمة، وقد أقام قضاءه برفض الدفع على أن مراد الشارع من الفقرة الأخيرة من المادة 35 هو عدم جواز الطعن بطريق الاستئناف في القرارات التي تصدر من قاضي الأمور الوقتية في هذا الشأن، أما التظلم منها فهو ليس طعناً فيها وإنما هو مجرد عرض دفاع الطرف الذي لم يكن عالماً بوجود العريضة على القاضي الأمر عندما أصدر الأمر المتظلم منه، وخلص من ذلك إلى أنه يصح التظلم من القرارات المذكورة لنفس القاضي الأمر وفقاً للمادة 375 مرافعات. استأنفت مصلحة الشهر العقاري (الطاعنة) هذا الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة وقيد استئنافها برقم 7

سنة 71 ق طلبت فيه إلغاء الحكم المستأنف وعدم قبول التظلم لعدم جواز الطعن في القرار المتظلم منه ولانعدام ولاية قضاء الأمور الوقتية على نظر النزاع بعد صدور القرار المتظلم منه، ومن باب الاحتياط الحكم برفض دعوى المطعون عليهما. وقد دفع هذان الأخيران بعدم جواز الاستئناف استناداً إلى أن الفقرة الأخيرة من المادة 35 من قانون الشهر العقاري تمنع الطعن بطريق الاستئناف في الحكم الذي يصدر في التظلم من الأمر الذي يصدره قاضي الأمور الوقتية بإبقاء أو إلغاء الأرقام الوقتية. وبتاريخ 31 من ديسمبر سنة 1955 قضت محكمة الاستئناف بقبول الدفع وعدم جواز الاستئناف. وبتاريخ 22 من فبراير سنة 1955 قررت مصلحة الشهر العقاري بالطعن في هذا الحكم بطريق النقض، وبعد استيفاء الإجراءات عرض الطعن على دائرة فحص الطعون بجلسة 13 من نوفمبر سنة 1960 وفيها صممت النيابة على مذكرتها التي طلبت فيها نقض الحكم، فقررت دائرة الفحص في نفس الجلسة إحالة الطعن إلى هذه الدائرة، وحدد نظره جلسة 12 من أكتوبر سنة 1961 وفيها أصرت النيابة على رأيها السابق.

وحيث إن الطاعنة تنعى على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي تأويله بقضائه بعدم جواز الاستئناف المرفوع منها، وفي بيان ذلك تقول إن القرار الذي يصدر من قاضي الأمور الوقتية طبقاً للمادة 35 من قانون الشهر العقاري لا يعتبر من قبيل الأوامر على العرائض التي يصدرها القاضي الأمر وفقاً لقانون المرافعات. بل هو يختلف عنها كل الاختلاف، لأنه طبقاً لقانون المرافعات يصدر القاضي أمره بعد الاطلاع على العريضة المقدمة إليه من الطالب دون علم الخصم الذي صدر عليه الأمر، والحال غير ذلك بالنسبة للقرارات التي تصدر من قاضي الأمور الوقتية وفقاً للمادة 35 فهو يصدر قراره بعد الاطلاع على دفاع الطالب وفحص مستنداته واعتراضات مصلحة الشهر العقاري. وهذا القرار غير قابل للطعن بأي وجه من الوجوه طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة المذكورة، أما الحكم المستأنف فهو صادر في دعوى التظلم من قرار القاضي وهو حكم لم يرد نص بعدم جواز الطعن فيه، وهو أيضاً صادر في مسألة تتعلق بولاية المحكمة في نظر التظلم، ومن ثم يجوز استئنافه طبقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات ولا يدخل في نطاق الفقرة الأخيرة من المادة 35 سالفه الذكر.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أنه لما كانت المادة 35 من القانون رقم 114 سنة 1947 الخاص بتنظيم الشهر العقاري تنعى على أنه لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له أن يتقدم بالمحرر نفسه في خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء إليه ويطلب إلى أمين الشهر العقاري للأسباب التي يستند إليها وبعد إيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المحرر على إلا يزيد مقدار هذه الكفالة على عشرة جنيهات، إعطاء المحرر رقماً وقتياً، وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب إعطاء المحرر رقماً وقتياً في دفتر الشهر المشار إليه في المادة 31 ودفاتر الفهارس، وعليه "أمين المكتب" أن يرفع الأمر قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكتب، ويصدر القاضي قراره على وجه السرعة بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعاً لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر. ولا يجوز الطعن في القرارات التي تصدر على هذا الوجه بأي طريق. ومفاد هذا النص، كما يبين من المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور، أن المشرع لم يرتب لصاحب الشأن حقاً في الطعن المباشر في القرارات التي تصدرها مأموريات الشهر العقاري باستيفاء بيان أو استحضار مستند متعلق بطلبات الشهر، بل جعل من القضاء مرجعاً للتظلم فيها عن طريق غير مباشر، وذلك بطلب شهر المحرر شهراً مؤقتاً إلى أن يقول قاضي الأمور الوقتية كلمته فيه بإبقاء الرقم الوقتي أو بإلغائه -

والقرار الذي يصدره القاضي على هذا الوجه غير قابل للطعن بأي وجه من الوجوه، لما كان ذلك فإن هذا القرار لا يعتبر من قبيل الأوامر على العرائض التي يصدرها قاضي الأمور الوقتية طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادتين 369 و 370 مرافعات، بل هو قرار يحسم به قاضي الأمور الوقتية جميع أوجه الخلاف القائمة بين صاحب الشأن وبين مصلحة الشهر العقاري بخصوص شهر المحرر، وهذا القرار لا يقبل الطعن بأي طريق كان. ومن ثم فلا يصح إعادة طرح النزاع من جديد بأي وجه من الوجوه - ولما كان الحكم الابتدائي قد خالف هذا النظر بقبوله التظلم والقضاء في موضوعه وكان هذا الحكم مما يجوز استئنافه لدى محكمة الاستئناف طبقاً للقواعد العامة، باعتباره صادراً من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية - فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم جواز الاستئناف يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه.

## **تنظيم شهر التصرفات العقارية وحماية الائتمان العقاري هو هدف الشارع بالأحكام الواردة في الم 12 و 58 الق 114 / 46 شهر عقاري، 1114 و 1054 مدني اعتبارها متعلقة بالنظام العام والقواعد التي قررتها أمرقلا تسوغ مخالفتها بمقولة إن من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الثاني - السنة 11 - ص 425

جلسة 9 من يونيه سنة 1960

برئاسة السيد محمود عياد المستشار، وبحضور السادة: الحسيني العوضي، ومحسن العباس، وعبد السلام بلبع، ومحمود القاضي المستشارين.

(67)  
الطعن رقم 472 لسنة 25 القضائية

(أ) حكم "تسبيبه" "تسبيب الحكم الاستئنافي".

اعتماد محكمة الاستئناف أسباب الحكم الابتدائي واتخاذها أسباباً لقضائها بالإضافة إلى ما ورد في حكمها المطعون فيه من أسباب - مع أن كلاً منهما يقوم على أساس مغاير لما قام عليه الآخر. من شأنه أن تكون الإحالة على أسباب الحكم الابتدائي ممتنعة، والنعي المؤسس على تضمن الحكم المطعون فيه لتلك الأسباب وارداً على غير محل.

(ب) شهر عقاري تأمينات عينية "الرهن الرسمي" أثر الرهن بالنسبة إلى الغير" - "الرهن العقاري" "شرط نفاذه في حق الغير" "قيده".

تنظيم شهر التصرفات العقارية وحماية الائتمان العقاري هو هدف الشارع بالأحكام الواردة في الم 12 و 58 الق 114 / 46 شهر عقاري، 1114 و 1054 مدني اعتبارها متعلقة بالنظام العام والقواعد التي قررتها مرة لا تسوغ مخالفتها بمقولة إن من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها.

1 - إذا كانت محكمة الاستئناف بعد أن انتهت من إيراد الأسباب التي أقامت عليها قضاءها ذكرت - بحسب الظاهر من عبارتها - أنها قد اعتمدت أسباب الحكم الابتدائي واتخذتها أسباباً لقضائها بالإضافة إلى ما ورد في حكمها المطعون فيه من أسباب، وكان يبين من استعراض الأسباب الواردة في الحكمين أن كلاً منهما يقوم على أساس مغاير لما قام عليه الآخر - ذلك أن الحكم الابتدائي قد أقام قضاءه على نظر حاصله أن الطاعن ليس من فريق الغير الذين عنتم المواد 1053 و 1114 من التقنين المدني الجديد ومنحتهم حق الاحتجاج بعدم سريان الرهن في حقهم إذا لم يقيد بل اعتبره مسئولاً عن دين الرهن وملتزمًا به تجاه الدائن المرتهن وورثته وقد حل في هذا الالتزام محل المدين فليس له أن يتمسك بعدم سريان الرهن في حقه - بينما قام الحكم المطعون فيه على نظر حاصله أنه وإن كان الطاعن من فريق الغير إلا أنه ليس له أن يستفيد من عدم إجراء القيد وفقاً للقانون لأنه تنازل عن حقه في ذلك وقبل سريان الرهن بالنسبة له، فإن من شأن هذا التعارض البادي بين وجهتي النظر المذكورتين أن تكون الإحالة من الحكم المطعون فيه على أسباب الحكم الابتدائي ممتنعة، وتكون العبارة الواردة في الحكم المطعون فيه لغوًا، ومن ثم فإن النعي المؤسس على تضمن الحكم المطعون فيه لتلك الأسباب يكون وارداً على غير محل.

2 - هدف المشرع بالأحكام الواردة في المادتين 12 و 58 من القانون رقم 114 لسنة 1946 والمادتين 1114 و 1054 من التقنين المدني الجديد تنظيم شهر التصرفات العقارية لحماية للائتمان العقاري - فتعتبر هذه الأحكام لذلك متعلقة بالنظام العام، ومن ثم تكون القواعد التي قررتها قواعد مرة واجبة التطبيق حتماً ولا تسوغ مخالفتها بمقولة "إن من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها".

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. من حيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع تتحصل على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن في أنه بمقتضى عقد مسجل في 31 من ديسمبر سنة 1923 رهن علي عزوز صالح للمرحوم علي سيد أحمد الخضري مورث المطعون عليهم رهنًا حيازياً - مقداراً من الأطيان الزراعية يبلغ أربعة أفدنة - ثم آلت ملكية العين المرهونة للطاعن - عن طريق التصرف له بالبيع - في قدر منها يبلغ 1 ف و 7 ط والحكم له بأحقية الشفعة في قدرين آخرين - أولهما مقداره 1 ف و 12 ط كان ورثة المدين الراهن قد تصرفوا فيها بالبيع لعبد العظيم مجاور وأخيه عبد العزيز وطلبها الطاعن بالشفعة ف قضى له بذلك نهائياً - وثانيهما مقداره 23

ط كان بعض ورثة المدين الراهن قد باعوها أيضاً لعبد العظيم مجاور بثمن مقداره 180 ج ودفع منها 12 ج و 292 م ليد البائعين - والباقي ومقداره 167 ج و 708 م خصم تحت يد المشتري نظير الرهن - وقد طلب الطاعن هذا المقدار أيضاً بالشفعة ففضى له بذلك نهائياً - وحصل نزاع بين الطاعن وورثة الدائن المرتهن في شأن هذا المقدار الأخير أدي بالطاعن لرفع الدعوى 52 لسنة 1946 كلي بني سويف يطلب براءة ذمته من المبلغ الباقي في ذمته بمقتضى عقد البيع المشار إليه أنفاً والذي حل هو فيه محل المشتري بمقتضى حكم الشفعة وبمحو التسجيل - فنازعه بعض ورثة الدائن المرتهن في ملكيته لتلك الـ 23 ط بدعوى أنه صدر لهم عقد بيع بها من المالك الأصلي لها (وهو المدين الراهن) فأوقفت هذه الدعوى حتى يفصل في الملكية - ورفع الطاعن دعوى أخرى (هي الدعوى رقم 416 لسنة 1946 كلي بني سويف) يطلب تثبيت ملكيته للـ 23 ط المذكورة وتسليمها له ففضى له بذلك ابتدائياً، ولما استؤنف هذا الحكم أيدته محكمة الاستئناف فيما يختص بالملكية وألغته فيما يتعلق بالتسليم تأسيساً على أن دعوى استهلاك الرهن ( 52 لسنة 1946) لا تزال موقوفة وعجل الطاعن الدعوى رقم 52 لسنة 1946 وصدر فيها حكم بنذب خبير لإجراء حساب الاستهلاك على أساس أن الدين الذي يلتزم به هو 167 ج و 708 م وقد استؤنف هذا الحكم فعدلت محكمة الاستئناف مأمورية الخبير بجعل مبلغ الدين الذي يجرى على أساسه الاستهلاك 316 ج و 200 م باعتبار أن هذا المبلغ هو رصيد الدين، وأنه لا يجوز إجراء الاستهلاك على أساس المبلغ المستحق في ذمة الطاعن فقط إذ لا يجوز تخليص بعض الرهن بوفاء بعض الدين لأن الرهن غير قابل للتجزئة وبتواريخ 1 و 4 و 30 من يونيه سنة 1952 أقام الطاعن بمحكمة بني سويف الابتدائية الدعوى رقم 225 لسنة 1952 مدني كلي بني سويف على المطعون عليهم وأسسها على أن مقتضى المادتين 1114 و 1053 من القانون المدني الجديد والمادة 12 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 أن الرهن الحيازي يلزم قيده كل عشر سنوات وأنه لما كان الرهن الصادر من علي عزوز إلى المورث المطعون عليهم قد سجل في 1923 ولم يحدد قيده في خلال المدة التي نصت عليها المادة 58 من قانون الشهر العقاري المشار إليه أنفاً فإنه يكون قد سقط ولا أثر له قبله وأنه لذلك يطلب الحكم بزوال أثر الرهن الحيازي المذكور المسجل على الأرض المباعة له وتسليمها إليه، وبتاريخ 24 من نوفمبر سنة 1953 حكمت المحكمة الابتدائية برفض الدعوى وإلزامه بالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة، فاستأنف الطاعن هذا الحكم إلى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 218 لسنة 71 ق طالباً بإلغاء هذا الحكم والحكم له بالطلبات المقدمة لمحكمة أول درجة، وبتاريخ 20 من مارس سنة 1955 حكمت محكمة استئناف القاهرة بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف مع إلزام رافعه المصروفات ومبلغ 500 قرش مقابل أتعاب المحاماة تدفع للمستأنف عليها (لبيبه علي سيد أحمد وعويس عبد المطلب) وبتاريخ 13 من سبتمبر سنة 1955 قرر الطاعن بالنقض في هذا الحكم، وبعد استيفاء الإجراءات قدمت النيابة العامة مذكرة برأيها بنقض الحكم المطعون فيه في خصوص الوجه الثاني من السبب الأول، وعرض الطعن على دائرة فحص الطعون بجلسة 30 من ديسمبر سنة 1959 فقررت إحالته إلى هذه الدائرة، واستوفيت الإجراءات القانونية بعد التقرير بالإحالة، وحددت لنظر الطعن أمام هذه الدائرة جلسة 12 من مايو سنة 1960 وفيها صممت النيابة العامة على الرأي المبدى بمذكرتها سالف الذكر.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ في القانون من وجهين وفي خصوص الوجه الأول منهما ذكر أنه وقد حل بمقتضى حكم الشفعة الصادر لصالحه محل المشتري للـ 23 قيراطاً فإن التزامه تجاه الدائن المرتهن أو ورثته لا يتجاوز حد المبلغ الباقي من الثمن في ذمة المشتري بمقتضى عقد البيع ومقداره 167 جنيهاً و 708 مليماً ولا يتعداه إلى الالتزام بدين الرهن وذلك إعمالاً لحكم

القانون إذ يقضي بأن الشفيع يحل قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته وقد أخطأ الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه فيما قرره في هذا الخصوص من أن الطاعن قد أصبح ملتزماً بالوفاء بدين الرهن في حين أن مسؤوليته محددة بمبلغ الـ 167 جنيهاً و 708 مليماً التي احتفظ بها في مقابل ما يخص العين المباعة من دين الرهن، وفي الوجه الثاني ذكر أن النصوص التي تضمنها قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 في المواد 9 و 12 و 13 و 43 و 58 والقانون المدني الجديد في المواد 1053 و 1054 و 1114 ففضى خلافاً لما كان عليه الحال في ظل القانون المدني (القديم) وقانون التسجيل رقم 18 لسنة 1923 بإخضاع الرهن للقيود دون التسجيل - وأن قانون الشهر العقاري قد أتى في المادة 58 بحكم مؤقت - يقضي بسريان الأحكام المتعلقة بالقيود على الرهن الحيازية المسجلة فعلاً في تاريخ صدور القانون المذكور.

وحدد المشرع في نص هذه المادة أجلاً لهذا الإجراء ونص على الجزاء الذي يترتب على عدم قيد هذه الرهون في الميعاد المحدد لذلك بأن حق المرتهن لا يكون نافذاً بالنسبة للغير - ثم قال الطاعن أنه باعتباره حالاً محل المشتري لجزء من العقار المرهون فإنه يعتبر من الغير الذين يكون لهم الاحتجاج بعدم نفاذ الرهن في حقهم لأن عقد الرهن وإن كان مسجلاً في 31 ديسمبر سنة 1923 إلا أنه قد مضت المدة المحددة قانوناً دون إجراء قيده وبذلك لا يعتد بهذا الرهن تجاهه ولا يمنع من ذلك أنه عالم بوجوده - ولا سكوته عن طلب أعمال الأحكام القانونية المتقدم ذكرها إذ هي واجبة الأعمال من تلقاء نفس المحكمة - فلم يكن لمحكمة الموضوع أن تستند في قضائها برفض دعوى الطاعن إلى أنه لم يتمسك في الدعوى رقم 52 لسنة 1946 كلي بني سويف (الخاصة ببراءة ذمته من دين الرهن) والدعوى رقم 416 لسنة 1946 كلي بني سويف (الخاصة بالملكية والتسليم) بعدم نفاذ الرهن في حقه مما يعتبر تنازلاً ضمناً منه عن هذا الحق ولا يجوز له العدول عنه إذا فضلاً عن أن عدم التمسك بأحكام القانون الأمرة لا يعتبر تنازلاً عن الحق المخول للطاعن ولا يحل المحكمة من واجب أعمال حكم القانون، فإن دعوى الاستهلاك قد رفعت قبل نفاذ قانون الشهر العقاري والقانون المدني الجديد ومجال الدعيين المتقدم ذكرهما لم يكن يقتضي من الطاعن التمسك بأحكام قانون الشهر العقاري والقانون المدني الجديد المشار إليها.

وحيث إن النعي بما ورد في الوجه الأول وورد على غير مطعن ذلك أنه وإن كانت محكمة الاستئناف - بعد أن انتهت من إيراد الأسباب التي أقامت عليها قضاءها - قد ذكرت "إنه لما تقدم بيانه وللأسباب الأخرى التي بني عليها الحكم المستأنف يكون هذا الحكم قد أصاب الحق في قضاءه برفض الدعوى فيتعين تأييده" مما مفاده بحسب الظاهر من عبارتها هذه أنها قد اعتمدت أسباب الحكم الابتدائي واتخذتها أسباباً لقضائها بالإضافة إلى ما ورد في حكمها المطعون فيه من أسباب إلا أنه يبين من استعراض الأسباب الواردة في الحكمين المذكورين أن كلاهما يقوم على أساس مغاير لما قام عليه الآخر - وذلك أن الحكم الابتدائي قد أقام قضاءه على نظر حاصله أن الطاعن ليس من فريق الغير الذين عندهم المواد 1053 و 1114 من التقنين المدني الجديد ومنحتهم حق الاحتجاج بعدم سريان الرهن في حقهم إذا لم يقيد بل أنه اعتبره مسؤولاً عن دين الرهن وملتزماً به تجاه الدائن المرتهن وورثته وقد حل في هذا الالتزام محل المدين فليس له أن يتمسك بعدم سريان الرهن في حقه - بينما قام الحكم الاستئنافي (المطعون فيه) على نظر حاصله أنه وإن كان الطاعن من فريق الغير إلا أنه ليس له أن يستفيد من عدم إجراء القيد وفقاً للقانون لأنه تنازل عن حقه في ذلك وقبل سريان الرهن بالنسبة له - ومن شأن هذا التعارض البادي بين وجهتي النظر المذكورين أنفاً

أن تكون الإحالة من الحكم المطعون فيه على أسباب الحكم الابتدائي ممتنعة - وتكون العبارة الواردة في هذا الخصوص في الحكم المطعون فيه لغوياً - وإذ كان ذلك فإن نعي الطاعن المؤسس على تضمن الحكم المطعون فيه لتلك الأسباب يكون وارداً على غير محل.

وحيث إن النعي بما ورد في الوجه الثاني في محله - ذلك أنه لما كان المشرع قد نظم أحكام الشهر العقاري بالقانون رقم 114 لسنة 1946 - فنص في المادة 12 منه على أن "جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق القيد ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير" وأورد في المادة 58 منه حكماً وقتياً نص فيه على أنه "على أصحاب رهن الحياة العقارية وحقوق الامتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم في خلال عشر سنوات من تاريخ تسجيل العقود المرتبة لها أو في خلال سنة (امتدت إلى سنتين) من تاريخ العمل بهذا القانون أي المدتين أطول فإذا لم يتم القيد في خلال المدة المتقدمة لا يكون الحق بعد انقضائها نافذاً بالنسبة إلى الغير ويترتب على إجراء القيد المذكور حفظ مرتبة الحق من تاريخ تسجيل العقد المرتب له"، ثم نص في المادة 114 من التقنين المدني الجديد على أنه يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة أن يقيد عقد الرهن وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي ونص فيما يتعلق بتلك الأحكام في المادة 1054 على أنه "يتبع في إجراء القيد وتجديده ومحوه وإلغاء المحو والآثار المترتبة على ذلك كله الأحكام الواردة بقانون تنظيم الشهر العقاري". وكان الشارع قد هدف بهذه الأحكام إلى تنظيم شهر التصرفات العقارية حماية للائتمان العقاري فتعتبر هذه الأحكام لذلك متعلقة بالنظام العام ومن ثم تكون القواعد التي قررتها قواعد أمره وواجبة التطبيق حتماً ولا تسوغ مخالفتها بمقولة إن من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها "وهو ما تأسس عليه الحكم المطعون فيه" ذلك أن هذا التنازل "على فرض وجوده" لا يعتد به في هذا المجال إذ ليس للإرادة اعتبار في التصرف فيما هو من شئون النظام العام.

وحيث إنه لما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه. دون حاجة لبحث باقي الأسباب.

**مؤدى المادة 10 من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري. تسجيل عقد القسمة أو الحكم المقرر لها حق شرع لفائدة الغير. له أن يرتضي القسمة غير المسجل عقدها أو حكمها ويتنازل عن هذا الحق. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 10 - ص 43

جلسة 15 من يناير سنة 1959

برئاسة السيد محمود عياد المستشار، وبحضور السادة: محمد زعفراني سالم، والحسيني العوضي، ومحمد رفعت، وعباس حلمي سلطان المستشارين.

## (5) الطعن رقم 302 سنة 24 ق

(أ) حكم "تسبيب كاف". شفعة "تزامم الشفعاء". عدم تعويل الحكم لأسباب سائغة على دفاع المشفوع ضدهما من أنهما يمتلكان على الشيوع في الأطنان التي يقع بها القدر المشفوع به وأنهما يفضلان الشفيعه بشرائهما لذلك القدر. لا قصور.

- (ب) شهر عقاري. تسجيل "التصرفات المقررة". قسمة "تسجيل عقد القسمة وأثره". مؤدى المادة 10 من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري. تسجيل عقد القسمة أو الحكم المقرر لها حق شرع لفائدة الغير. له أن يرتضي القسمة غير المسجل عقدها أو حكمها ويتنازل عن هذا الحق.
- (ج) شفعة "الثنى وملحقاته". محكمة الموضوع. لمحكمة الموضوع سلطة تقدير إجابة أو رفض طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق للتحري عن حقيقة الثمن تبعاً لما يترأى لها من عناصر الدعوى.
- 1 - إذا كانت محكمة الموضوع قد عرضت لما أدلى به الطاعنان (المشفوع ضدهما) في دفاعهما من أنهما يمتلكان على الشيوع في الأطنان التي يقع بها القدر المشفوع فيه - وأنهما يفضلان الشفيعه بشرائهما لذلك القدر - وانتهت إلى عدم التعويل عليه تأسيساً على ما استظهرته من المستندات التي قدمت لها - استظهاراً صحيحاً من زوال حالة الشيوع التي كانت قائمة قبل الحكم بالقسمة وإقرار الطاعنين للقسمة التي تمت بموجبه وارتضائهما له وإعمالهما مقتضاه من قبل شرائهما للصفقة المشفوع فيها - وعن تحرير العقد النهائي المسجل الصادر لهما من المطعون عليها الثانية. وقد أقامت حكمها في هذا الخصوص على أسباب سائغة تؤدي إلى النتيجة التي خلصت لها فإن النعي على حكمها بالقصور والتناقض يكون في غير محله.
- 2- إن المادة 10 من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري - إذ تنص على أن "جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير - ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثه" فإن مؤدى ذلك أنه يجوز للغير اعتبار حالة الشيوع لا تزال قائمة طالما أن عقد القسمة أو الحكم المقرر لها لم يسجل وإذ كان التسجيل في هذه الحالة قد شرع لفائدة الغير وصوناً لحقه فإنه يكون له أن يرتضي القسمة التي تمت ويعتبر بذلك متنازلاً عن هذا الحق الذي شرع لفائدته.
- 3- إذا كانت محكمة الموضوع قد أخذت الطاعنين (المشفوع ضدهما) - في خصوص ثمن الصفقة المشفوع فيها - بدليل صالح للأخذ به قانوناً - وهو عقد البيع الابتدائي الموقع عليه منهما - ولم تعتد بما أبدأه من تعليل لرفع الثمن في العقد النهائي لما ساقته في هذا الخصوص من أسباب سائغة - فلا وجه للنعي على حكمها بأنها لم تحل الدعوى إلى التحقيق لتتحري حقيقة الثمن - ذلك أن لها في هذا الشأن سلطة تقدير إجابة هذا الطلب أو رفضه تبعاً لما يترأى لها من عناصر الدعوى.

المحكمة



بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر، والمرافعة وبعد المداولة من حيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع تتحصل على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - في أن المطعون عليها رفعت الدعوى رقم 349 سنة 1952 مدني كلي الفيوم على الطاعنين والمطعون عليها الثانية بصحيفة أعلنت لهما في 17 و 18 من ديسمبر سنة 1952 قالت فيها إن المطعون عليها الثانية باعت للطاعنين أطياناً مقدارها 5 أفدنة و 9 قراريط و 12 سهماً شائعة في 18 فداناً و 11 قيراطاً و 22 سهماً موضحة الحدود والمعالم بالصحيفة - بثمن مقداره 809 جنيهاً و 375 مليماً وأنها قد أعلنت رغبتها للبائعة والمشتريين في 23 / 11 / 1952 في أخذ هذا المقدار بالشفعة تأسيساً على أنها مالكة على الشيوع في الأطيان التي يقع فيها القدر المبيع - وأنها قد أودعت فعلاً الثمن المذكور باعتبار أنه هو الثمن الحقيقي للعين المشفوع فيها وطلبت الحكم بأحقيتها لأخذ الـ 5 أفدنة و 9 قراريط و 12 سهماً بالشفعة نظير ثمن مقداره 809 جنيهاً و 375 مليماً مع ملحقاتها أو نظير الثمن الحقيقي (بعد إثباته) مع الملحقات والتسليم - مع إلزام المدعى عليهم متضامنين بالمصاريف والأتعاب. وبتاريخ 13 / 1 / 1954 حكمت محكمة أول درجة بأحقية المطعون عليها الأولى في أخذ الـ 5 أفدنة و 9 قراريط و 12 سهماً الموضحة الحدود والمعالم بالعريضة بالشفعة نظير الثمن وقدره 809 جنيهاً و 275 مليماً والملحقات وتسليمها إليها وألزمت (الطاعنين) بالمصروفات و 500 قرش مقابل أتعاب المحاماة ورفضت ما عدا ذلك من الطلبات ويبين مما ورد بهذا الحكم - أن المشفوع ضدهما (الطاعنين) دفعا طلب الشفعة بأن العين المشفوع فيها ليست شائعة في 18 فداناً و 11 قيراطاً و 22 سهماً كما زعمت الشفيعه - وإنما هي شائعة في 52 فداناً و 12 قيراطاً و 19 سهماً التي يملكان هما أيضاً نصيباً شائعاً فيها - وقد تحققت فيها الشروط التي تجعلهما شفيعين - فهما بذلك يفضلان الشفيعه طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 937 (من التقنين المدني) كما أن الثمن الذي اشترى به الصفقة المشفوع فيها - ليس 809 جنيهاً و 375 مليماً كما ورد بالعقد الابتدائي وإنما هو المبلغ 1070 جنيهاً طبقاً للعقد النهائي الذي حرر بينهما وبين المطعون عليها الثانية - والمسجل في 4 من سبتمبر سنة 1952 كما يبين من هذا الحكم أن المدعى عليهما أديا في دفاعهما - أن البائعة لهما - قد تملكت ما باعته لهما بالميراث عن أبيهما المرحوم الدكتور أبادير الذي كان قد اشترى هو والدكتور فوزي أرمانبوس والأستاذ حنا إبراهيم بعقد ابتدائي محرر في 25 / 11 / 1931 أطياناً مقدارها 45 فداناً مثالثة بينهم - وقد ظهر أن حقيقة مساحتها 52 فداناً و 12 قيراطاً و 19 سهماً وأنهم قد رفعوا دعوى صحة تعاقد عن هذا العقد فصدر لهم حكم من محكمة بني سويف الابتدائية في الدعوى رقم 31 لسنة 1933 كلي بني سويف ولكن هذا الحكم لم يسجل إلا في 8 / 7 / 1947 - كما رفع الأستاذ حنا فوزي دعوى قسمة أمام محكمة سنورس الجزئية (رقم 2254 لسنة 1937) وصدر فيها حكم باعتماد القرعة في 3 / 2 / 1943 إلا أن هذا الحكم لم يسجل بعد - وأنهما (أي الطاعنين) - كانا قد اشترى هما وثالث يدعى رياض عبد الجواد - في 12 / 8 / 1947 من الأستاذ حنا إبراهيم أطياناً مقدارها 17 فداناً و 12 قيراطاً و 6 أسهم شيوخاً في 52 فداناً و 12 قيراطاً و 19 سهماً - وقد أصبحا بهذا الشراء ملاكاً على الشيوع في هذا القدر مع الشفيعه المالكة بالميراث هي والبائعة لهما - عن مورثهما المرحوم الدكتور أبادير يوسف - ولا يحتاجان بحكم القسمة غير المسجل - وورد بالحكم الابتدائي أيضاً أن الشفيعه ردت على ما أبداه الطاعنان من دفاع - بأنه يبين من حكم القسمة الصادر في الدعوى رقم 2254 لسنة 1937 مدني سنورس أن مورثهما المرحوم ديمتري أبادير قد اختص بـ 18 فداناً و 12 قيراطاً كما اختص كل من شريكه بالنصيب الذي ظهر له بالقرعة - ووضع كل منهم يده على ما اختص به - وبذلك زالت حالة الشيوع التي كانت قائمة بينهم قبل ذلك كما أن

الطاعنين قد اشترى من أحد الشركاء المتقاسمين وهو الدكتور فوزي أرمانبوس 15 فدناً شبيوعاً في 15 فدناً و 20 قيراطاً و 18 سهماً بعقد مسجل في 11 / 5 / 1950 ولم ترد في هذا العقد إشارة إلى أن الأطيان المذكورة شائعة في 52 فدناً و 12 قيراطاً و 19 سهماً كذلك استأجر الطاعنان الـ 18 فدناً و 12 قيراطاً التي وقعت بالقرعة في نصيبها هي وأولادها - من جورج أرمانبوس وكانت الشفيعه قد أجزتها له. وبتاريخ 7 / 4 / 1954 استأنف الطاعنان هذا الحكم إلى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 236 لسنة 71 ق - وطلباً به إلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى المطعون عليها الأولى مع إلزامها بمصروفات الدرجتين وأتعاب المحاماة. وبتاريخ 8 من يونيو سنة 1954 حكمت محكمة استئناف القاهرة بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنفين (الطاعنين) بالمصروفات وخمسائة قرش مقابل أتعاب المحاماة للمستأنف عليها الأولى (المطعون عليها الأولى) وبتاريخ 24 من أغسطس سنة 1954 قرر الطاعنان الطعن بالنقض في هذا الحكم - وبعد استيفاء الإجراءات قدمت النيابة العامة مذكرة برأيها طلبت فيها إحالة الطعن إلى الدائرة المدنية والتجارية لأن الحكم المطعون فيه مرجح نقضه - وعرض الطعن على دائرة فحص الطعون بجلسة 4 / 11 / 1958 وصممت النيابة العامة على ما جاء بمذكرتها - وقررت دائرة الفحص إحالة الطعن إلى هذه الدائرة لنظره بجلسة 11 من ديسمبر سنة 1958 - وفيها صممت النيابة على رأيها السالف ذكره.

وحيث إن الطاعنين ينعين بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ في القانون وفي ذلك ذكرا أن محكمة الاستئناف إذ أهدرت دفاعهما القائم على أنهما يمتلكان مع الشفيعه على الشبوع في الأطيان التي يقع بها القدر المشفوع فيه وأنهما لذلك يفضلانها بشرائهما لهذا القدر - قد اعتدت في هذا الخصوص بحكم القسمة الذي صدر بتاريخ 3 / 2 / 1943 مع أنه - وقت صدور ذلك الحكم - لم يكن المتقاسمون قد أصبحوا ملاكاً بعد للأطيان موضوع القسمة - ذلك لأنهم كانوا قد اشترى هذه الأطيان بعقد بيع ابتدائي ورفعوا به دعوى صحة تعاقد ولما صدر الحكم لصالحهم بصحة التعاقد لم يسجلوا هذا الحكم إلا في 8 / 7 / 1947 - فحكم القسمة - على هذا الوضع - لا يعتبر منهيلاً لحالة الشبوع لا بالنسبة للمشتريين الأصلاء - ولا بالنسبة للطاعنين - لأن القسمة كاشفة ومقررة - وبما أن حق المتقاسمين تقع باطله لانعدام الحق السابق عليها كما أن حكم القسمة المذكور ليس حجة على الطاعنين إذ هما من فريق الغير فلا يحتج به عليهما طبقاً لقواعد التسجيل إلا من تاريخ شهره وهو لم يشهر بعد وبالسبب الثاني يعنى الطاعنان على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب بإغفاله الرد على ما تمسك به أمام محكمة الاستئناف من دفاع مفاده أن الأطيان التي يقع فيها القدر المشفوع فيه لا زالت على حالها من الشبوع وأنه لم يصدر من الطاعنين رضاء ما بقسمتها - وأنهما وإن كانا قد اشترى من أحد الشركاء على الشبوع (الدكتور فوزي أرمانبوس) 15 فدناً إلا أن هذا القدر ليس هو كل نصيب البائع المذكور - ذلك أنه قد اختص بـ 15 فدناً و 12 قيراطاً و 9 أسهم بمقتضى حكم القسمة والتحديد الوارد بعقد البيع الصادر لهما منه - يفيد أن حالة الشبوع لا تزال قائمة - إذ يبين من مطابقة الحدين الشرقي والغربي - بهذا العقد أنهما لا يطابقان ما ورد بالرسم المقدم من الخبير في دعوى القسمة والذي جعل نصيب الدكتور فوزي واقعاً بين نصيب كل من الأستاذ حنا إبراهيم والمرحوم ديمتري أبابير هذا إلى أن الطاعنين لما اشترى القدر المشفوع فيه من المطعون عليها الأولى ذكرا في العقد الابتدائي أنه شائع في 52 فدناً و 12 قيراطاً و 19 سهماً بينما أنه عند التسجيل ذكرا في العقد النهائي أن نصيب مورثها هو خمسة عشر فدناً فقط - كما أبدى الطاعنان - أنهما حين اشترى هما ورياض عبد الجواد من الأستاذ حنا إبراهيم 17 فدناً و 12 قيراطاً و 6 أسهم ذكر في العقد الصادر منه لهم أن القدر المبيع شائع في 52 فدناً و 12 قيراطاً و 19 سهماً ولا يزال لرياض عبد الجواد نصيبه في جميع الشبوع - ولم

يقبل القسمة - ولا يزال متمسكاً بنصيبه شائعاً في كل الأطيان - وقد قصرت محكمة الاستئناف في الرد على هذا الدفاع - واكتفت بالقول بأن الطاعنين قد أقررا القسمة واشترى القدر المشفوع فيه على أساس التقيد بها - وبالسبب الثالث يعنى الطاعنان على الحكم المطعون فيه أنه مشوب بالتناقض إذ أثبت في أسبابه أن الطاعنين قد استأجرا من الأستاذ حنا إبراهيم نصيبه مفرزاً بعقد محرر في أول ديسمبر سنة 1943 - بينما أنه كان تحت نظر محكمة الاستئناف - عقد البيع الصادر للطاعنين ولرياض عبد الجواد - وثابت فيه أنهم قد اشتروا منه 17 فداناً و 12 قيراطاً و 6 أسهم شائعة في 52 فداناً و 12 قيراطاً و 19 سهماً - وبالسبب الرابع يعنى الطاعنان على الحكم المطعون فيه أنه أغفل الرد على ما تمسكا به من أن شراءهما للـ 15 فداناً من الدكتور فوزي أرمانبوس - لا يعتبر رضاء منهما بالقسمة كما أن استئجارهما لحصة ورثة المرحوم الدكتور ديمتري أبادير لا يعدو أن يكون قسمة مهياة - بقصد انتفاع كل شريك بنصيبه.

وحيث إن النعي بما ورد في هذه الأسباب جميعها مردود بما ورد في الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه لأسبابه فقد جاء به "وحيث إنه ظاهر من عقد البيع النهائي أن الصفقة المبيعة مشاعة في 18 فداناً، 11 قيراطاً، 22 سهماً فقط وهذا الجزء هو الذي اختص به الدكتور ديمتري أبادير مورث البائعة والمدعية - مفرزاً - تنفيذاً لحكم القسمة الصادر في القضية 2254 لسنة 1937 مدني سنورس - وإذا كانت الست إيزيس أبادير ذكرت في عقد البيع الابتدائي أن الأرض المبيعة شائعة في 52 فداناً وكسور فإن مصلحة المساحة ومصلحة الشهر العقاري لم يسيرا معها في الخطأ الذي وقعت فيه وأثبتنا الوضع الصحيح للأرض المبيعة وهو أنها شائعة في 18 فداناً، 11 قيراطاً، 22 سهماً حسبما هو ثابت في دفاترها - هذا والمدعى عليهما الأول والثاني سبق أن اشترى 15 فداناً من الدكتور فوزي أرمانبوس جرجس مشاعة في 15 فداناً، 20 قيراطاً، 18 سهماً وتسجل هذا العقد وهذا الجزء الأخير هو الذي اختص به الدكتور فوزي أرمانبوس بموجب حكم القسمة سالف الذكر فشرى المدعى عليهما نصيب الدكتور فوزي أرمانبوس ثم نصيب الست إيزيس أبادير مشاعاً فيما اختص به كل من الأول ومورث الثانية بموجب القسمة لا شك يدل على قبولها هذا التحديد وإقرارهما بقيام القسمة وفضلاً عن ذلك فإن المدعى عليهما وقد اشترى نصيب الست إيزيس أبادير مشاعاً في 18 فداناً، 11 قيراطاً، 22 سهماً التي اختص بها مورثها والشفيعه - فإن هذا الشراء المفرز إقرار منهما بأنهما ليسا شركاء على الشيوع في العين المبيع جزء منها - ولا يقبل منهما بعد ذلك المنازعة في هذا الإقرار كما جاء بالحكم المطعون فيه وحيث إنه واضح من عقد البيع النهائي المسجل الصادر من البائعة للمستأنفين والذي قصر فيه البيع على 4 قيراط، 19 سهم من القدر المبيع بالعقد الابتدائي أن هذا القدر شائع في 18 فداناً، 11 قيراطاً، 22 سهماً والحدود الواردة في هذا العقد تتفق مع حدود النصيب الذي اختص به مورث البائعة في قضية القسمة 2254 لسنة 1938 مدني سنورس. وحيث إنه وإن كان عقد القسمة (المراد حكم القسمة) لم يسجل فإن المشتريين أقراه واشترى الأرض المشفوع فيها على أساس التقيد به وثابت ذلك من عقد البيع النهائي المسجل ومن الطلب المقدم من المستأنف فايز قوسه للشهر العقاري بسنورس بتاريخ 22 / 7 / 1952 والمقدم صورته بالحافضة 4 دوسيه استئناف ومن عقدي الإيجار المؤرخين أول أكتوبر سنة 1946 وأول أكتوبر سنة 1948 وبمقتضاهما استأجر المستأنفان المساحة التي خصت الدكتور ديمتري أبادير 18 فداناً، 12 قيراطاً على أساس أنها مفرزة محددة كما هو ثابت أيضاً من العقد المؤرخ أول ديسمبر سنة 1943 أن الأستاذ حنا إبراهيم أحد المتقاسمين في قضية القسمة سالف الذكر أجر نصيبه وقدره 18 فداناً، 12 قيراطاً، 7 سهماً محدداً أن القسمة التي تمت بين الملاك قضائية نهائية لا قسمة مهياة كما ذهب إلى ذلك المستأنفان ثم قالت وحيث إن المستأنفين ذكرا بمذكرتهما أنهما أقاما عزبة وفتحا محلاً للبقالة في النصيب الذي اختص به الدكتور ديمتري أبادير وأنه لو كان تمت قسمة نهائية لحال الورثة بينهما وبين بناء هذه العزبة وقد ردت المستأنف عليها الأولى بأنها هي

التي أقامت المباني بنصبيها وأن فايز قوسه إبراهيم إنما أنشأ محلاً للبقالة مخالفاً بذلك شروط عقد الإيجار وأنها أبلغت ضده فحرر له محضر بذلك وحيث إنه ثابت من الشهادة المقدمة بالحافطة/ 7 استئناف أن فايز قوسه إبراهيم في يوم 15 / 3 / 1953 بدائرة طامية أنشأ (عزبة ومباني ومحل) بدون ترخيص من الجهة المختصة وقدم للمحاكمة لجلسة 6 / 10 / 1953 - وحيث إنه ثابت من عقدي الإيجار المؤرخين في أول أكتوبر سنة 1946 وأول أكتوبر سنة 1948 أن المستأنفين كانا يستأجران نصيب المرحوم الدكتور ديمتري أبابير فإذا كانا خلال مدة الإجازة أقاما مباني فذلك لا يمكن أن يستنتج منه أن القسمة النهائية لم تتم هذا فضلاً عن أن المستأنف عليها الأولى تنازعه في إقامة تلك المباني وهذا نزاع خارج عن نطاق هذه الدعوى" ويبين من هذا الذي سلف إيراده أن محكمة الموضوع قد عرضت لما أدلى به الطاعنان في دفاعهما من أنهما يمتلكان على الشيوع في الأطنان التي يقع بها القدر المشفوع فيه - وأنهما يفضلان الشفيعه بشرائهما لذلك القدر - وانتهت إلى عدم التعويل عليه تأسيساً على ما استظهرته من المستندات التي قدمت لها استظهاراً صحيحاً من زوال حالة الشيوع التي كانت قائمة قبل الحكم بالقسمة في 3 / 2 / 1943 وإقرار الطاعنين للقسمة التي تمت بموجبه وارتضائهما له وإعمالهما مقتضاه من قبل شرائهما للصفقة المشفوع فيها - وعند تحرير العقد النهائي المسجل الصادر لهما من المطعون عليها الثانية - وقد أقامت حكمها في هذا الخصوص على أسباب سائغة تؤدي إلى النتيجة التي خلصت لها - ولا يشوب تسببها في ذلك قصور ولا تناقض كما أن النتيجة التي خلصت إليها صحيحة قانوناً - ولا يقدر في سلامتها ما تمسك به الطاعنان لدى محكمة الموضوع - من عدم إمكان الاحتجاج عليهما بحكم القسمة لعدم تسجيله طبقاً لما تقضي به أحكام قانون الشهر العقاري - ذلك أن المادة 10 من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري - إذ تنص على أن "جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب لذلك تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير - ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثه" فإن مؤدى ذلك أنه يجوز للغير اعتبار حالة الشيوع لا تزال قائمة طالما أن عقد القسمة أو الحكم المقرر لها لم يسجل وإذ كان التسجيل في هذه الحالة قد شرع لفائدة الغير وصوناً لحقه فإنه يكون له أن يرضي القسمة التي تمت ويعتبر بذلك متنازلاً عن هذا الحق الذي شرع لفائدته - وهو ما خلص إليه الحكم المطعون فيه حيث أخذ الطاعنين بإقرارهما لحكم القسمة وارتضائهما إياه.

وحيث إن السبب الخامس يتحصل في أن الطاعنين قد تمسكا بأن حقيقة الثمن الذي كان يتعين على المطعون عليها الأولى إيداعه هو المدون بالعقد النهائي المسجل ومقداره 1070 جنيهاً دون المبلغ الوارد بالعقد الابتدائي وهو 809 جنيهاً و 375 مليماً - إذ أن هذا الثمن قد زيد فعلاً بمقدار الفرق اقتناعاً من الطاعنين بالأسباب التي تشبثت بها المطعون عليها الثانية وطلبت على أساسها رفع الثمن وقد دفع لها المبلغ الوارد بالعقد النهائي فعلاً - ولم تعن محكمة الموضوع بتمحيص هذا الدفاع ولم تورد سبباً يدعو لإطراحه سوى القول بأن الثمن قد رفع في العقد النهائي بقصد الإضرار بالشفيعه وأن الزيادة صورية - وأنه كان في مكنة الطاعنين إلزام البائعة بالثمن المدون بالعقد الابتدائي وعدم الاستجابة إلى ما طلبته من رفع هذا الثمن - بالوسائل المؤدية لذلك قانوناً قررت ذلك - دون تحقيق تجريه لتتحرى به وجه الحقيقة في الثمن - أو مناقشة البائعة في مقدار ما قبضته - والتفتت عما أبداه الطاعنان من أن هذه البائعة هي بنت الشفيعه وأن الأقرب للعقل أن تكون في جانب أمها - ولا تكون مع الطاعنين عليها - ومصادق ذلك أنها سلمتها نسخة عقد البيع الابتدائي الخاصة بها - فقدمتها الشفيعه ضمن مستنداتها - علماً بأن ما يدون في هذا العقد قابل للتعديل فلا يصح الارتكان إلى ما ورد فيه والأخذ به قضية مسلمة دون تحقيق - وقد نفى

الطاعنان عن نفسيهما قصد الإضرار بالشفعية بأنه لو كان قصدهما متجهاً لحرمانها من الصفقة لحررا العقد النهائي على أساس أن القدر المبيع شائع في 52 فدانا.

وحيث إن هذا النعي مردود بأن محكمة أول درجة إذ عرضت لما أبداه الطاعنان في هذا الخصوص أوردت في أسباب حكمها - أنه ظاهر من عقد البيع الابتدائي الموقع عليه من البائعة والمشتريين والمودع تحت رقم 2 من الحافظة 4 دوسيه المقدم من المدعية والصادر من الست إيزيس ديمتري أبادير إلى المشتريين عن الأرض موضوع الشفعة أنه نص في البند الثاني منه على أن هذا البيع تم في نظير ثمن إجمالي 809 جنيهاً و 375 مليماً كما نص في البند الأول على أن الأرض المباعة هي 5 أفدنة، 9 قراريط، 12 سهماً أي أن هذا الثمن هو عن الصفقة جميعها فإذا كان المشتريان (وهما المدعى عليهما الأول والثاني) قد زاد الثمن في عقد البيع النهائي إلى 1070 جنيهاً فإن هذه الزيادة لا شك صورية قصد بها الإضرار بحق الشفعية عند طلبها الأخذ بالشفعة ولا يقبل منهما القول بأن البائعة رفضت إتمام الإجراءات إلا بعد زيادة الثمن (حسبما ورد في مذكراتهما) وذلك لأن البائعة ملزمة بإتمام البيع بالثمن المنفق عليه في العقد الابتدائي - وقد رسم القانون الطريق لإجبارهما على تنفيذ التزامهما. وحيث إنه لما تقدم تكون منازعة الشفعية في الثمن الوارد في العقد النهائي عن الأرض موضوع الشفعة منازعة جدية بغير حاجة إلى تحقيق ولا تكون الشفعية ملزمة والحالة هذه إلا بالثمن الوارد في العقد الابتدائي المؤرخ 25 / 6 / 1952. وقد أيدت محكمة الاستئناف - وجهة نظر الحكم الابتدائي في هذا الخصوص وأحالت إلى أسبابه - ولما كان يبين من ذلك أن محكمة الموضوع قد أخذت الطاعنين - في خصوص ثمن الصفقة المشفوع فيها - بدليل صالح للأخذ به قانوناً - وهو عقد البيع الابتدائي الموقع عليه منهما - ولم تعند بما أباياه من تعليل لرفع الثمن في العقد النهائي لما ساقته في هذا الصدد من أسباب سائغة - فلا وجه للنعي على حكمها بأنها لم تحل الدعوى إلى التحقيق لتتحري حقيقة الثمن - ذلك أن لها في هذا الشأن سلطة تقدير إجابة هذا الطلب أو رفضه تبعاً لما يتراءى لها من عناصر الدعوى.

وحيث إنه لما تقدم جميعه يكون الطعن على غير أساس متعيناً رفضه.

**الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة بطلب شهر محرر أشرت عليه مأمورية الشهر العقاري باستيفاء بيانات. هو الالتجاء إلى جهة غير مختصة. القانون رقم 114 لسنة 1946. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 5 - ص 217

جلسة 26 من نوفمبر سنة 1953

(30)

القضية رقم 152 سنة 22 القضائية

برئاسة السيد الأستاذ عبد العزيز محمد وكيل المحكمة وبحضور السادة الأساتذة: سليمان ثابت، ومحمد نجيب أحمد، وعبد العزيز سليمان، ومحمود عياد المستشارين

شهر عقاري. قضاء مستعجل. الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة بطلب شهر محرر أشرت عليه مأمورية الشهر العقاري باستيفاء بيانات. هو الالتجاء إلى جهة غير مختصة. القانون رقم 114 لسنة 1946.

لا يجوز الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة بطلب الحكم بشهر عريضة دعوى صحة تعاقد أشرت عليها مأمورية الشهر العقاري باستيفاء بيانات لأن الأرض موضوع الطلب هي من الأملاك الأميرية إذ الالتجاء إليه في هذه الحالة هو التجاء إلى جهة غير مختصة، ذلك أن القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري قد بين في الباب الثالث منه في المواد من 20 إلى 36 الإجراءات التي تتبع في شهر المحررات، والمستفاد من هذه المواد أن القانون لم يرتب لصاحب الشأن حقاً في الطعن المباشر في القرارات الصادرة من مأموريات الشهر العقاري باستيفاء بيانات متعلقة بطلبات الشهر، إذ في إجازته لطالب الشهر طلب شهر محرره مؤقتاً ما يصون حقوقه إلى أن يقول قاضي الأمور الوقتية كلمته بالإبقاء أو الإلغاء، وأن سلطة قاضي الأمور الوقتية فيما أسبغ عليه من ولاية تتسع لبحث مدى تحقق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع تقرير حضرة المستشار المقرر، ومرافعة المحاميين عن الطرفين والنيابة العامة وبعد المداولة؛

من حيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية؛

ومن حيث إن واقعة الدعوى على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل في أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم 343 سنة 1951 مدني مستعجل إسكندرية على الطاعن قال في صحيفة المعلقة في 20 من مايو سنة 1951 إنه تقدم في 17 من ديسمبر سنة 1950 إلى مكتب الشهر العقاري بالإسكندرية بعريضة إثبات عقد بيع مؤرخ في 11 من ديسمبر سنة 1909 وثبوت ملكيته لقطعة الأرض موضوع العقد، والكائنة بجهة الشاطبي بشارع أمبرواز إلى قسم محرم بك تمهيداً لاتخاذ إجراءات شهرها توطئة لرفع الأمر للقضاء، وقد قيد طلبه هذا برقم 7775 سنة 1950 في 17 من ديسمبر سنة 1950 ثم أشر عليه بعبارة "معاد بلا إتمام لأن الأرض أرض أميرية". فتقدم المطعون عليه بشكوى لمصلحة المساحة ثم بشكوى لأمين مكتب الشهر العقاري بالإسكندرية الذي أرسل في استدعائه بكتاب مؤرخ 7 من فبراير سنة 1951، ولكنه أثار السكوت. وفي 14 من فبراير سنة 1951 أعيدت إليه عريضة الدعوى بكتاب موسى عليه يتضمن عبارة "للعلم بأن الأرض موضوع الدعوى من الأملاك الأميرية" ومن أجل ذلك طلب الحكم له بصفة مستعجلة بقبول طلب شهر عريضة الدعوى موضوع الطلب رقم 7775 سنة

1950 وأسبقيته والتأشير عليها وتسليمها له بعد إجراء التأشير عليها وختمها بما يفيد صلاحيتها للشهر مع إلزام الطاعن بصفته بالمصروفات وشمول الحكم بالنفاذ المؤقت وبلا كفالة، دفع الطاعن دعوى المطعون عليه بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظرها تأسيساً على أنه طبقاً للمادة 35 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946، كان يتعين على المطعون عليه أن يطلب إلى أمين مكتب الشهر في خلال عشرة أيام من إبلاغ قرار الاستيفاء إليه رفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية، وأنه لما كان المدعي قد أغفل الطريق الذي رسمه القانون للتظلم من قرار الاستيفاء، فإن التجاه إلى القضاء المستعجل يقع غير صحيح ويكون القضاء المستعجل غير مختص بنظر هذه الدعوى. وفي 25 من إبريل سنة 1951 قضت المحكمة المذكورة برفض الدفع بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى، وباختصاصه بنظرها، وبصفة مستعجلة بقبول طلب شهر عريضة الدعوى رقم 7775 سنة 1950 المقدم إلى مكتب الشهر العقاري بالإسكندرية في 17/12/1950 واتخاذ الإجراءات القانونية بالنسبة له وتسليمه للمدعي بعد ذلك مع إلزام المدعي عليه بالمصاريف. استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة إسكندرية الابتدائية، وقيد استئنافه برقم 310 سنة 1951، وأصر على التمسك بالدفع بعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنظر الدعوى. فأيدته محكمة الاستئناف لأسبابه، ولما أضافته إليه من أسباب، فقرر الطاعن الطعن فيه بطريق النقض.

ومن حيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم أنه أخطأ في تطبيق القانون من وجهين: يتحصل الأول منهما - في أن المادة 35 من القانون رقم 114 لسنة 1946 تنص على أنه "لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له ولمن قرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك أن يتقدم بالمرحور نفسه أو بالمرحور مصحوباً بالقائمة على حسب الأحوال، وذلك في خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط إليه ويطلب إلى أمين المكتب إعطاء هذا المرحور أو القائمة رقماً وقتياً بعد أداء الرسم وتوثيق المرحور أو التصديق على التوقيعات فيه إن كان من المرحورات العرفية وبعد إيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المرحور على ألا يزيد مقدار هذه الكفالة على عشرة جنيهات، ويجب أن تبين في الطلب الأسباب التي يستند إليها الطالب. وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب إعطاء المرحور أو القائمة رقماً وقتياً في دفتر الشهر المشار إليه في المادة 31 ودفاتر الفهارس، وأن يرفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها ويصدر القاضي قراره على وجه السرعة بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعاً لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المرحور أو القائمة ولا يجوز الطعن في القرارات التي تصدر على هذا الوجه بأي طريق، وإنه لما كان مفاد هذا النص أن المشرع لم يرتب لصاحب الشأن طعناً مباشراً في القرار الصادر باستيفاء بيان بل إن هذا الطعن إنما يكون عن طريق غير مباشر، وذلك بطلب شهر المرحور شهراً مؤقتاً وأن المرجع أولاً وأخيراً في هذا التظلم هو قاضي الأمور الوقتية، وكان الحكم المطعون فيه قد سلم بأن الطاعن إذ رد طلب الشهر إلى المطعون عليه إنما فعل ذلك بقصد استيفاء بعض البيانات، لما كان ذلك - فإن مقتضى ذلك قبول الدفع بعدم الاختصاص ما دام أن النزاع في مبناه كان يقوم على طلب استيفاء بيان رسم القانون لصاحب الشأن طريقاً معيناً للاعتراض عليه، ويتحصل الوجه الثاني - في أن الحكم إذ قرر أنه "لما كان الخطاب الذي وجه للمستأنف عليه (المطعون عليه) في هذا الشأن لم يرد به أوجه النقص المراد استيفاؤها حتى تراقب المحكمة مدى هذا النقص على ضوء ما يتطلبه القانون من بيانات وما يقتضي ذلك من أعمال نص المادة 35 من القانون فيكون قول المستأنف "الطاعن" لا يستند إلى أساس، وغني عن البيان أنه لا يعتبر من البيانات التي يتطلبها القانون الفصل في ملكية الأرض موضوع الدعوى حتى يتأثر على الخطاب بإعادة

الطلب لأن الأرض موضوع الدعوى أملاك أميرية... الخ". إذ قرر الحكم ذلك خالف المادة 35 سالفه الذكر. ذلك بأن التأشير من المأمورية على الطلب المقدم للشهر باستيفاء بيان أو باستحضار مستند يعتبر بمثابة قرار صادر من المأمورية يضاف إلى ذلك أن القانون لا يشترط أن يكون هذا القرار مسبباً عند إبلاغه لصاحب الشأن - كما أن ديباجة الخطاب المرسل من الطاعن إلى المطعون عليه في 14 من فبراير سنة 1951 تدل على أن البيان المطلوب استيفاؤه مترتب على ما تبين للطاعن من أن العقار موضوع الدعوى مملوك لمصلحة الأملاك الأميرية. ومن ثم فلا نقص في الخطاب من هذه الناحية. أما عن التأشير الوارد فيه عن تبعية العقار لمصلحة الأملاك الأميرية فإن المقصود منه هو مجرد استيفاء بيان لإعداد الطلب للشهر، فضلاً عن أن القول بما إذا كان يحق للطاعن طلب استيفاء بيانات خاصة بأصل حق الملكية أم لا وما إذا كان البيان المطلوب ناقصاً يعوزه التحديد أم لا. فذلك كله مما يدخل في اختصاص قاضي الأمور الوقتية دون سواه.

ومن حيث إن هذا النعي بوجهيه في محله، ذلك أن القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري بين في الباب الثالث منه في المواد من 20 إلى 36 الإجراءات التي تتبع في شهر المحررات سواء أكان طلب الشهر خاصاً بعقد أو بإشهار أو بغير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام وما يجب أن تشتمله تلك الطلبات من بيانات وما لمأمورية الشهر المختصة من حقوق أو واجبات في فحص طلبات الشهر من الناحيتين القانونية والهندسية لتتخذ قرارها فيها وفقاً لنص المادتين 26 و 27 من القانون المشار إليه، وذلك بإعادتها إلى الطالب نسخة من الطلب مؤشراً عليها برأيها في قبول إجراء الشهر أو بيان ما يجب أن يستوفي ما فيه من نقص أو عيب. وفي هذه الحالة الأخيرة - إذ رأى صاحب الشأن أن البيان المطلوب استيفاؤه لا وجه له - أن يتقدم وفقاً لنص المادة 35 من القانون السالف ذكره بالمحرر نفسه في خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء إليه، ويطلب إلى أمين الشهر العقاري، للأسباب التي يستند إليها وبعد إيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المحرر على ألا يزيد مقدار هذه الكفالة على عشرة جنيهات، إعطاء المحرر رقماً وقتياً وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب إعطاء المحرر رقماً وقتياً في دفتر الشهر المشار إليه في المادة 31 ودفاتر الفهارس وعليه "أمين المكتب" أن يرفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها ويصدر القاضي قراره على وجه السرعة بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعاً لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر. ولما كان يبين من ذلك، أن القانون خول صاحب الشأن الذي يرى فيما يطلبه مأمور الشهر العقاري من استيفاء أو وجه النقص في بيانات طلب الشهر أن يطلب إلى أمين المكتب إعطاء المحرر رقماً وقتياً في دفتر الشهر المشار إليه في المادة 31 ودفاتر الفهارس، بمعنى أنه يجب على أمين مكتب الشهر المختص تدوين المحرر في دفتر الشهر حسب تاريخ وساعة تقديمه للمكتب وبرقمه المسلسل كما يجب عليه التأشير بذلك في دفاتر فهارس الناحية، دفتر فهارس المديرية أو المحافظة، وكان المستفاد من ذلك أن القانون لم يرتب لصاحب الشأن حقاً في الطعن المباشر في القرارات الصادرة من مأموريات الشهر العقاري باستيفاء بيان متعلق بطلبات الشهر، إذ في طلبه شهر محرره شهراً مؤقتاً ما يصون حقوقه إلى أن يقول قاضي الأمور الوقتية كلمته فيه بالإبقاء أو بالإلغاء، وكانت سلطة قاضي الأمور الوقتية فيما أسبغ عليه من ولاية تتسع إلى بحث مدى تحقق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر، الأمر الذي يحرم على قاضي الأمور المستعجلة التعرض له، لما في ذلك من مساس بالحق - لما كان ذلك، فإن التجاء المطعون عليه في الحالة السابق بيانها إلى قاضي الأمور المستعجلة يكون التجاء إلى جهة غير مختصة. أما ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من أن الخطاب



المرسل من الطاعن إلى المطعون عليه لم يرد به أوجه النقص المراد استيفاؤها، ومن ثم تكون الدعوى بوصفها السابق داخلة في اختصاصها، فمردود بأن مجرد إبلاغ المطعون عليه بقرار الاستيفاء، وقد بين به سببه، وهو أن الأرض موضوع الدعوى، أملاك أميرية يرتب للمطعون عليه على ما سبق بيانه الحق في طلب شهر المحرر شهراً مؤقتاً، لا الالتجاء إلى قضاء الأمور المستعجلة، الذي لا يستطيع للأسباب السالفة أن يفصل في هذا النزاع لما فيه من مساس بالحق ومخالفة لنص القانون.

ومن حيث إنه لما تقدم يكون الحكم القاضي برفض الدفع وباختصاص قضاء الأمور المستعجلة بنظرها في غير محله، ويتعين نقضه.  
ومن حيث إن الدعوى صالحة للحكم فيها.

وحيث إنه للأسباب السابق بيانها يتعين إلغاء الحكم المستأنف الصادر من محكمة الإسكندرية للأمور المستعجلة بتاريخ 25 من إبريل سنة 1951 في الدعوى رقم 343 سنة 51 ق وقبول الدفع وعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنظرها.

**إن القانون جعل شهر الحقوق العينية عن طريق تسجيلها إعلماً لكل أحد بوجود الحق العيني الذي شهر بحيث يكون حجة على جميع أرباب الحقوق الذين تلقوا حقوقهم وهو مقيد بالسجل، إذ أنهم حينئذ يعتبرون قانوناً عالمين بوجوده، ولا حجة له على الذين تلقوا حقوقهم وهو غير مقيد بالسجل.  
الحكم كاملاً**

مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض والإبرام في المواد المدنية - وضعها محمود أحمد عمر باشكاتب محكمة النقض والإبرام  
الجزء الخامس (عن المدة من 22 نوفمبر سنة 1945 لغاية 9 يونيو سنة 1949) - ص 92

**جلسة 31 من يناير سنة 1946**

برئاسة حضرة محمد كامل مرسى بك وكيل المحكمة وحضور حضرات: أحمد نشأت بك ومحمد المفتى الجزايرلى بك وسليمان حافظ بك ومصطفى مرعى بك المستشارين.

(35)  
القضية رقم 37 سنة 15 القضائية

شهر عقارى. قيد. اختصاص. محو القيد. إلغاء المحو. القيد يعود إلى مرتبته الأصلية قبل المحو بالنسبة للتسجيلات التى حصلت بعده وقبل المحو.

إن القانون جعل شهر الحقوق العينية عن طريق تسجيلها إعلماً لكل أحد بوجود الحق العينى الذى شهر بحيث يكون حجة على جميع أرباب الحقوق الذين تلقوا حقوقهم وهو مقيد بالسجل، إذ أنهم حينئذ يعتبرون قانوناً عالمين بوجوده، ولا حجية له على الذين تلقوا حقوقهم وهو غير مقيد بالسجل، لأنهم حينئذ لم يكونوا عالمين به. ومن ثم فإنه إن محى قيد الحق العينى من السجل ثم ألغى المحو عادت إلى القيد مرتبته الأصلية التى كانت له قبل محوه ولكن بدون أن يكون حجة على التسجيلات التى حصلت فى الفترة بين المحو وإلغائه [1].

[1] لم يكن النزاع بين صاحب الحق المعاد قيده وبين صاحب حق حصل تسجيله فيما بين محو القيد السابق وإلغاء محوه، وإنما كانت المفاضلة بين القيد وبين تسجيل حصل بعده وقبل محوه. وقد قضت محكمة الموضوع بأن تكون مرتبة القيد من تاريخ إعادته. أما محكمة النقض فقضت بأن تعود للقيد - بموجب إعادته - مرتبته الأصلية بحيث يفضل التسجيل الذى كان متأخراً عنه.

## الاحكام القضائية لمحكمة النقض فى السجل العيني

سريان نظام السجل العيني على الأراضي الزراعية في المدن  
والقرى الخاضعة لهذا النظام لازمه. صدور قرار من وزير العدل.  
نطاقه.  
الحكم كاملاً

جلسة 31 من أغسطس سنة 2014

برئاسة السيد القاضي/ عبد الجواد هاشم فراج نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة/ محي الدين السيد، محمد فوزي خفاجي، محمد سامح تمساح ومحمد محسن غبارة نواب رئيس المحكمة.

(23)

الطعن رقم 1959 لسنة 75 القضائية

(1، 2) شهر عقاري "سريان قانون السجل العيني: ما يخرج عن نطاقه".

(1) سريان نظام السجل العيني على الأراضي الزراعية في المدن والقرى الخاضعة لهذا النظام لازمه. صدور قرار من وزير العدل. نطاقه. المناطق التي تم مسحها تفصيلياً وحصرت بالخرائط المساحية ودفاتر مساحة الملكية. مؤداه. خروج ما عداها من مناطق عن سريان ذلك النظام. المادتان 1 / 1 ق 143 لسنة 1981، 2 ق 142 لسنة 1964.

(2) ثبوت من الأوراق أن الأرض محل النزاع من الأراضي الصحراوية الواقعة خارج زمام مركز التل الكبير. عدم سريان نظام السجل العيني المنطبق على الأراضي الواقعة في زمام هذا المركز بموجب قرار وزير العدل رقم 2 لسنة 1982. علة ذلك. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ الطاعنة الإجراءات المنصوص عليها في المادة 32 من القانون رقم 142 لسنة 1964 بشأن نظام السجل العيني غير المنطبق متحجياً عن بحث عناصر الدعوى. خطأ.

1 - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في المادة 1 / 1 من القانون رقم 143 لسنة 1981 في شأن الأراضي الصحراوية وفي المادة الثانية من مواد إصدار القانون رقم 142 لسنة 1964 في شأن نظام السجل العيني يدل على أن سريان نظام السجل العيني على الأراضي الزراعية في المدن والقرى الخاضعة لهذا النظام يكون بقرار من وزير العدل، ويقتصر على المناطق التي تم مسحها تفصيلياً وحصرت بالخرائط المساحية ودفاتر مساحة الملكية، وأما غيرها من المناطق فلا يسري عليها ذلك النظام.

2 - إذ كان البين من الأوراق أن الأرض محل النزاع من الأراضي الصحراوية الواقعة خارج زمام مركز التل الكبير، وأنها غير مربوط عليها ضرائب عقارية، فلا يسري عليها نظام السجل العيني المنطبق على الأراضي الواقعة في زمام هذا المركز بموجب قرار وزير العدل رقم 2 لسنة 1982 باعتبار أنها لم تكن ضمن الأراضي المسوحة تفصيلياً والمحصورة بدفاتر مساحة الملكية، وإذ قضى الحكم المطعون فيه على خلاف ذلك بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ الطاعنة الإجراءات المنصوص عليها في المادة 32 من القانون رقم 142 لسنة 1964 في شأن نظام السجل العيني غير المنطبق، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما حجبته عن معالجة عناصر الدعوى.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي والمرافعة وبعد المداولة حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت

على الهيئة المطعون ضدها الدعوى رقم .... لسنة 2001 مدني محكمة الإسماعيلية الابتدائية بطلب الحكم بصحة ونفاذ الوعد بالبيع الوارد بالعقد المؤرخ 12 / 3 / 1988 عن أطيان مساحتها 17س 17 ط 17 ف المبينة بالصحيفة لقاء ثمن مقداره 177385 جنيهاً واعتباره عقد بيع نهائي، وقالت بياناً لذلك أنه بموجب العقد سالف البيان استأجرت من الهيئة المطعون ضدها المساحة محل النزاع لمدة ثلاث سنوات، وأن العقد تضمن وعداً بالبيع في حالة استصلاحها خلال هذه المدة، وإذ أوفت بالتزامها بإجراء استصلاح المساحة محل النزاع خلال الأجل المضروب، فإن الوعد بالبيع الصادر من الهيئة المطعون ضدها يكون قد أصبح عقد بيع تام يرتب آثاره، لذا فقد أقامت الدعوى بمطلبها سالف البيان، حكمت المحكمة بالطلبات. استأنفت الهيئة المطعون ضدها هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسماعيلية بالاستئناف رقم .... لسنة 29 ق وبتاريخ 14 / 12 / 2004 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى، طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن حاصل ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال، إذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى المبتدأة على سند من أنها لم تتخذ إجراءات الشهر المنصوص عليها بالمادة 32 من قانون السجل العيني، على الرغم من أن الثابت بالأوراق أن الأرض محل النزاع تقع خارج الزمام وغير مربوط عليها ضريبة عقارية وبالتالي تخرج عن نطاق تطبيق القانون المشار إليه، كما أنها قامت بتسجيل صحيفة الدعوى بالشهر العقاري إعمالاً للقانون رقم 114 لسنة 1946 الذي رسم طريق شهر دعاوي صحة التعاقد، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى خلاف ذلك، فإنه يكون معيياً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك بأن النص في الفقرة الأولى من القانون رقم 143 لسنة 1981 في شأن الأراضي الصحراوية على أن في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالأراضي الصحراوية المملوكة للدولة ملكية خاصة والواقعة خارج الزمام بعد مسافة كيلو مترين، ويقصد بالزمام حد الأراضي التي تمت مساحتها مساحة تفصيلية وحصرت في سجلات المساحة وفي سجلات المكلفات وخضعت للضريبة العقارية على الأطيان، وبالنسبة للمحافظات الصحراوية يعتبر زماماً كردون المدن والقرى القائمة في تاريخ العمل بهذا القانون والتي تقام مستقبلاً وحتى مسافة كيلو مترين ...." وفي المادة الثانية من مواد إصدار القانون رقم 142 لسنة 1964 في شأن نظام السجل العيني على أن "يصدر قرار من وزير العدل بتعيين الأقسام المساحية التي يسري نظام الشهر على أساس إثبات المحررات في السجل العيني ويحدد القرار التاريخ الذي يبدأ فيه هذا السريان على أن يكون هذا التاريخ لاحقاً لصدور القرار بمدة ستة أشهر على الأقل ...., ويستمر العمل بقوانين الشهر المعمول بها في المناطق التي لم يطلق نظام السجل العيني فيها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة". بما مفاده أن سريان نظام السجل العيني على الأراضي الزراعية في المدن والقرى الخاضعة لهذا النظام يكون بقرار من وزير العدل، ويقتصر على المناطق التي تم مسحها تفصيلياً وحصرت بالخرائط المساحية ودفاتر مساحة الملكية، وأما غيرها من المناطق فلا يسري عليها ذلك النظام. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الأرض محل النزاع من الأراضي الصحراوية الواقعة خارج زمام مركز التل الكبير، وأنها غير مربوط عليها ضرائب عقارية، فلا يسري عليها نظام السجل العيني المنطبق على الأراضي الواقعة في زمام هذا المركز بموجب قرار وزير العدل رقم 2 لسنة 1982 باعتبار أنها لم تكن ضمن الأراضي الممسوحة تفصيلياً والمحصورة بدفاتر مساحة الملكية، وإذ قضى الحكم المطعون فيه على خلاف ذلك بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ الطاعنة الإجراءات المنصوص

عليها في المادة 32 من القانون رقم 142 لسنة 1964 في شأن نظام السجل العيني غير المنطبق، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما حجب عن معالجة عناصر الدعوى وهو ما يعيبه بما يوجب نقضه.

## **عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية للسجل العيني. مناطه. رفعها إليه خلال السنة الأولى من العمل بالقانون. المادتان 21، 22 ق 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 52 - ص 907

جلسة 17 من يونيه سنة 2001

برئاسة السيد المستشار/ لطفي عبد العزيز نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ حامد مكي،  
فتحي محمد حنضل، السيد عبد الحكيم السيد نواب رئيس المحكمة وعطية النادي.

(179)

الطعن رقم 1540 لسنة 70 القضائية

(1) نقض "الاختصاص في الطعن". دعوى "الصفة في الدعوى". شهر عقاري. تسجيل "طلب شطب  
التسجيلات".

(1) طلب شطب التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. وزير العدل بصفته يمثلها. أثره. اعتباره  
خصماً حقيقياً في الدعوى. اختصاصه في الطعن بالنقض. صحيح.

(2 - 5) اختصاص "اختصاص ولائي". سجل عيني "اللجنة القضائية: القيد الأول" "حجية القيد بالسجل  
العيني". ملكية. دعوى "تكييف الدعوى".

(2) القضاء العادي صاحب الولاية العامة بنظر كافة المنازعات التي تنشأ بين الأفراد أو بينهم وبين  
وحدات الدولة إلا ما استثنى من ذلك بنص خاص. أي قيد يضعه المشرع للحد من هذه الولاية. يعتبر  
استثناءً على أصل عام. وجوب عدم التوسع فيه.

(3) عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية للسجل العيني. مناطه. رفعها إليه خلال السنة الأولى  
من العمل بالقانون. المادتان 21، 22 ق 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني. مضي هذا الميعاد غير  
مانع لصاحب الشأن - فيما عدا حجية الأمر المقضي - من اللجوء إلى القضاء العادي لطرح اعتراضاته  
على البيانات الواردة بالسجل العيني. علة ذلك. م 39 من ذات القانون.

(4) تكييف الإجراء. العبرة فيه بحقيقة وصفه القانوني وباستيفائه للأوضاع والشروط التي يحددها القانون. لا بما يسبغه عليه الخصوم أو قلم الكتاب من أوصاف.

(5) القيد بالسجل العيني. حجته مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيد باسم صاحبه ولو كان هذا القيد تم على خلاف الحقيقة. م 37 من القرار بقانون 142 لسنة 1964. علة ذلك. اعتبار تلك الحجية هي جوهر نظام السجل العيني. شرطه. استقرار بيانات القيد وتطهرها من العيوب إما بفوات ميعاد الاعتراض دون الطعن فيها أو بالفصل في موضوع الاعتراض برفضه بمعرفة اللجنة القضائية. عدم اكتساب القيد الأول القوة المطلقة خلاف ذلك. بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام القضاء العادي بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية بغير حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها في الميعاد. المواد 21، 22، 23، 24، 39 ق 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني.

(6 - 9) حكم "حجية الحكم". خلف "خلف خاص". بيع. عقد. تسجيل. نقض "أثر نقض الحكم". سجل عيني "القيد الأول". ملكية "انتقال الملكية". شفعة "أثار نقض حكم الشفعة".

(6) صدور حكم ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع. عدم اعتباره حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدوره. علة ذلك. عدم اعتبار المشتري ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى وبالتالي لا يعد خلفاً خاصاً له.

(7) نقض الحكم كلياً. م 1/271 مرافعات. أثره. زوال الحكم المطعون فيه بجميع أجزائه وأثاره وإلغاء كافة الأحكام والأعمال المؤسسة عليه بقوة القانون دون حاجة لاستصدار حكم جديد به. حتى ولو كانت هذه الآثار في مصلحة الخصم المتمسك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدور الحكم المنقوض.

(8) نقض حكم الشفعة الصادر لصالح البائعين إلى الطاعنين الستة الأوائل ورفض دعواها. أثره اعتباره كأن لم يكن وعودة القضية والخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض. بما في ذلك سقوط جميع الآثار التي ترتبت عليه وبطلان ما اتخذ من أعمال وإجراءات تنفيذاً له.

(9) تسجيل المشتري عقده لا يكفي وحده لنقل ملكية المبيع إليه. وجوب أن يكون البائع له مالاً حتى تنتقل ملكيته إلى المشتري. مؤداه. صحة القول بأن زوال سند البائع وهو حكم الشفعة يمتد إلى عقد شراء

الطاعنين الستة الأوائل المسجل. علة ذلك.

(10) نقض "أسباب الطعن: السبب غير المنتج".

النعي على حكم بما لا يؤثر في النتيجة التي انتهى إليها. غير منتج. عدم قبوله.

(11) نقض "المصلحة في الطعن": السبب غير المقبول".

النعي الذي لا يحقق للطاعن سوى مصلحة نظرية بحتة. غير مقبول.

(12) استئناف "الحكم في الاستئناف". بطلان.

قضاء محكمة الاستئناف ببطلان الحكم لعيب فيه أو في إجراءاته لا يمتد إلى صحيفة الدعوى. التزامها بالفصل في الموضوع دون إعادتها إلى محكمة أول درجة.

(13، 14) استئناف "نطاق الاستئناف: الأثر الناقل للاستئناف". حكم "حجية الحكم". قوة الأمر المقضي.

(13) الاستئناف. أثره. نقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط.

عدم جواز فصل محكمة الاستئناف في أمر غير مطروح عليها ولا تسوئ مركز المستأنف بالاستئناف المرفوع منه.

(14) إقامة المطعون ضده الدعوى بطلب شطب التسجيلات وتسليم أرض النزاع إليه. إجابة الحكم المستأنف إلى طلبه الأول دون الثاني. عدم استئنافه ذلك الحكم في شأن رفض طلب التسليم. مؤداه. حيازته قوة الأمر المقضي ويمتنع على محكمة الاستئناف إعادة مناقشته في الاستئناف المرفوع من الطاعنين باعتباره غير مطروح عليها. قضاء الحكم المطعون فيه بتسليم الأرض له. خطأ.

1 - إذ كان طلب المطعون ضده الأول شطب ما تم من تسجيلات بشأن أرض التداعي إنما هو موجه أصلاً إلى مصلحة الشهر العقاري التي يمثلها وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لها - وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بشطبها مما يجعل المطعون ضده الثاني خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن.  
2 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن السلطة القضائية هي سلطة أصيلة تستمد وجودها وكيانها من الدستور ذاته الذي ناط بها وحدها أمر العدالة، مستقلة عن باقي السلطات ولها دون غيرها ولاية القضاء بما يكفل تحقيق العدالة وحق المواطن في اللجوء إلى قاضيه الطبيعي، وبالتالي يكون القضاء العادي هو صاحب الولاية العامة بنظر كافة الأنزعة التي تنشب بين الأفراد أو بينهم وبين وحدات الدولة إلا ما استثني من ذلك بنص خاص، وأي قيد يضعه المشرع للحد من هذه الولاية ولا يخالف به الدستور يعتبر استثناء على أصل عام يجب عدم التوسع فيه، ويتعين ألا يخرج عن حدود الإطار الذي ورد فيه.

3 - النص في المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني على أن "تشكل في كل قسم مساحي لجنة قضائية برئاسة رئيس محكمة ابتدائية وعضوية اثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والثاني هندسي، وتختص هذه اللجنة دون غيرها في النظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى من العمل بهذا القانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، ويصدر بتعيين أعضائها ولأئحة إجراءاتها قرار من وزير العدل" وفي المادة 22 منه على أن "بعد انتهاء السنة المشار إليها في المادة السابقة يقفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى هذه اللجنة ويجوز بقرار من وزير العدل مد المدة المشار إليها سنة أخرى" إنما يدل على أن مناط عرض الدعاوى والطلبات على

اللجنة القضائية المشار إليها هو أن ترفع إليها خلال المدة السالف ذكرها في المادتين المتقدم ذكرهما، أما بعد تلك المدة فلم يضع المشرع أي قيد على صاحب الشأن - فيما عدا حجية الأمر المقضي - في أن يلجأ للقضاء العادي ليطرح عليه اعتراضه على البيانات الواردة بالسجل العيني، وهو الأمر المستفاد مما نص عليه في المادة 39 من ذات القانون بعدم جواز تغيير البيانات الواردة بالسجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل، أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرتها أو من اللجنة القضائية المشار إليها في المادة 21 من القانون.

4 - العبرة في تكييف الإجراء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو بحقيقة وصفه القانوني وباستيفائه للأوضاع والشروط التي يحددها القانون، لا بما يسبغه عليه الخصوم أو قلم الكتاب من أوصاف.

5 - إذ كانت الفقرة الأولى من المادة 37 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني قد نصت على أن "يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه" وكانت المادة الخامسة من قرار وزير العدل رقم 825 لسنة 1975 الصادر باللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه قد نوهت على أن من بين الأعمال التي تباشرها مكاتب السجل العيني مراجعة المحررات التي يقدمها أصحاب الشأن وإثبات مضمونها في صحائف الوحدات العقارية الخاصة بها والتأشير عليها بما يفيد قيدها في السجل العيني بحيث ينتهي الأمر في هذا الشأن إلى إجراء القيد الأول للعقار في السجل العيني، وكان مفاد ذلك أن هذا القيد له حجية مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيد به اسم صاحبه ولو كان هذا القيد قد تم على خلاف الحقيقة باعتبار أن تلك الحجية هي جوهر نظام السجل العيني والذي لا يتصور وجوده بدونها، وإن كان ذلك إلا أن شرط قيام القرينة القانونية القاطعة المنوه عنها والتي تفيد صحة البيانات العقارية المقيدة بالقيد الأول وعدم جواز إثبات عكسها هو أن تكون بيانات القيد الأول قد استقرت صحتها وتطهرت من عيوبها إما بفوات ميعاد الاعتراض عليها دون طعن فيها من صاحب المصلحة أو بالفصل في موضوع الاعتراض برفضه بمعرفة اللجنة القضائية المختصة إذا قدم إليها في الميعاد المقرر بخلاف ذلك لا يكتسب القيد الأول القوة المطلقة المنوه عنها بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام القضاء العادي بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية دون حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها في الميعاد، وهو الأمر المستفاد من أحكام المواد 21، 22، 23، 24، 39 من قانون السجل العيني سالف الذكر وأحكام الفصلين الأول والثاني من لائحة الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة القضائية المبينة في المادة 21 من القانون الأخير والصادر بها قرار وزير العدل رقم 553 لسنة 1976 والتي تقضي باختصاص اللجنة القضائية المشار إليها بالنظر في الدعاوى والطلبات التي ترفع إليها خلال المدة القانونية من العمل بالقانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، كما تبين هذه الأحكام الحالات التي يكون فيها حكم اللجنة نهائياً، وتلك التي يجوز فيها الطعن في الحكم بالاستئناف أمام محكمة الاستئناف الواقع في دائرتها القسم المساحي، فضلاً عن بيان الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة، وأخيراً تلتزم اللجنة بالفصل في موضوع الدعوى على وجه السرعة ولو في غيبة أطرافها بعد التحقق من إخطارهم.

6 - إذ كان صحيحاً أن الحكم الذي يصدر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع لا يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدوره تأسيساً على أن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى المقامة ضده فلا يعد خلفاً خاصاً له في هذا الفرض



7 - ما جرى به نص المادة 1 / 271 من قانون المرافعات من أنه "يترتب على نقض الحكم إلغاء جميع الأحكام، أياً كانت الجهة التي أصدرتها، والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض، متى كان ذلك الحكم أساساً لها مما مفاده أن نقض الحكم كلياً يترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - زوال الحكم المطعون فيه بجميع أجزائه وآثاره وإلغاء كافة الأحكام والأعمال المؤسسة عليه، ويقع هذا الإلغاء بقوة القانون دون حاجة لاستصدار حكم جديد به، وهذا الأثر عام بحيث تسقط جميع الآثار المترتبة على الحكم الذي قضي بنقضه حتى ولو كانت هذه الآثار في مصلحة الخصم المتمسك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدور الحكم المنقوض.

8 - لما كان صدور الحكم في الطعن بالنقض 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25 / 1 / 1989 بنقض الحكم المطعون فيه الصادر في الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويق بتأييد حكم الشفعة ورفض دعواها، يترتب عليه اعتبار حكم الشفعة الصادر لصالح البائعين إلى الطاعنين الستة الأوائل المشار إليه كأن لم يكن وإعادة القضية والخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض مما لازمه سقوط جميع الآثار التي ترتبت عليه وبطلان ما اتخذ من أعمال وإجراءات تنفيذاً له.

9 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه مجرد تسجيل المشتري عقده لا يكفي وحده لنقل ملكية المبيع إليه، لأنه يتعين أن يكون البائع له مالاً لذلك العقار حتى تنتقل ملكيته إلى المشتري باعتبار أنه من غير الممكن أن يكون للأخير حقوقاً أكثر مما هو للبائع له، ومن ثم لا يصح القول بأن زوال ملكية الشفيعين بحكم النقص المنوه عنه لا أثر له على ملكية الطاعنين الستة الأوائل.

10 - لما كان البين من الحكم المطعون فيه أن قضاءه قد انصب على شطب التسجيلات التي تمت لصالح الطاعنين على أرض النزاع بموجب المحررات المشهورة أرقام 1058، 1512 لسنة 1986، 248 لسنة 1987 شهر عقاري بني سويق في حدود الأرض البالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف المبينة الحدود والمعالم بالصحيفة، وهي محل البيع الصادر إلى المطعون ضده الأول، ومن ثم فإن تعيب الحكم المطعون فيه بما ورد بوجه النعي لا يؤثر في النتيجة التي انتهت إليها وبالتالي فإن النعي عليه بهذا الوجه - أياً كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج ومن ثم غير مقبول.

11 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان النعي على الحكم المطعون فيه لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود على الطاعن منه أية فائدة فإن النعي يكون غير مقبول.

12 - المقرر - أن محكمة الدرجة الأولى متى استنفدت ولايتها بالحكم في موضوع الدعوى فإن محكمة الاستئناف إذا قضت ببطلان هذا الحكم لعيب فيه أو في الإجراءات لا يمتد إلى صحيفة الدعوى فإنها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تلتزم بالفصل في الدعوى دون أن تعيدها إلى محكمة أول درجة.

13 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط بما لا يجوز معه لهذه المحكمة

أن تتعرض للفصل في أمر غير معروض عليها أو أن تسوّى مركز المستأنف بالاستئناف الذي قام هو برفعه، ولا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية في استئناف مرفوع من المحكوم عليه وحده أن تزيد في مقدار ما حكم به عليه لما في ذلك من تسوّى لمركزه بالاستئناف المرفوع منه.

14 - إذ كان المطعون ضده الأول قد أقام الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بشطب التسجيلات وتسليم أرض النزاع إليه فأجابه الحكم المستأنف إلى الطلب الأول دون الثاني، وإذ لم يستأنف المذكور ذلك الحكم في شأن رفض طلب التسليم فإن قضاء الحكم المستأنف يكون قد حاز بشأنه قوة الأمر المقضي مما يحول بين محكمة الاستئناف وبين إعادة مناقشته في الاستئناف المرفوع من الطاعنين باعتباره غير مطروح عليها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى في الاستئناف 920 سنة 35 ق بالتسليم فإنه يكون قد فصل في أمر غير مطروح عليه وحاز قوة الأمر المقضي فضلاً عن أنه سواً مركز المستأنفين الأمر الذي يصمه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعنين الخمسة الأوائل، الطاعن السابع، المرحوم..... (مورث الطاعنين السادس ومن الثامن إلى الأخيرة، آخر ووزير العدل الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بشطب التسجيلات الموقعة لصالحهم على الأرض الزراعية المبيّنة في الأوراق والبالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف بموجب المحررات المشهورة بأرقام 1058، 1512 سنة 1986، 248 سنة 1987 شهر عقاري بني سويف واعتبارها كأن لم تكن وتغيير البيانات في السجل العيني والتسليم مستنداً في ذلك إلى أنه بعد أن تملك أرض النزاع بعقد البيع الصادر لصالحه والمسجل برقم 938 سنة 1977 شهر عقاري بني سويف وأوقفها وفقاً خيراً على الكنيسة المبيّنة في الأوراق، تحصل الطاعن السابع والمرحوم..... على حكم في الدعوى 1145 سنة 1977 مدني بني سويف الابتدائية ضد المطعون ضده الأول والبايعين له بأخذ الأرض المشار إليها بالشفعة مع التسليم وتأييد هذا الحكم في الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويف، وحكم بعدم قبول استئناف هيئة الأوقاف القبطية رقم 63 سنة 23 ق بني سويف، وتسلم الصادر لصالحهما حكم الشفعة الأرض وسجلا الحكم برقم 1058 سنة 1986 شهر عقاري بني سويف، وباعا ذات الأرض ومساحة أخرى إلى الطاعنين الستة الأوائل بموجب العقدين المسجلين 1512 سنة 1986، 248 سنة 1987 شهر عقاري بني سويف في 21/12/1986، 1/3/1987 وإذ صدر لصالح المطعون ضده الأول حكم النقض في الطعن 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25/1/1989 بنقض الحكم المطعون فيه الصادر ضده في دعوى الشفعة وفي موضوع الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى الأخيرة فقد أقام الدعوى الماثلة للحكم له بالطلبات، كما أقام الطاعنون الستة الأوائل - مشتروا ذات الأرض بالعقدين المسجلين 1512 سنة 1986، 248 سنة 1987 - على المطعون ضده الأول الدعوى 942 سنة 1993 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بتثبيت ملكيتهم للأرض المشار إليها على سند تملكهم لها بالقيود الأول بصحائف الوحدات العقارية بالسجل العيني اعتباراً من 1/6/1988 طبقاً للقانون 142 لسنة

1964 واكتساب تلك الملكية الحجية المطلقة بفوات مواعيد الطعن عليها حتى 31 / 5 / 1989 تاريخ قفل باب التظلم من القيد أمام اللجنة القضائية والتي قررت شطب التظلم المقدم من المطعون ضده الأول في القيد المشار إليه وذلك بتاريخ 19 / 11 / 1990 لعدم حضوره وعدم تجديده في الميعاد. ندبت المحكمة خبيراً وضمت الدعوى الثانية إلى الأولى، وبعد أن أودع الخبير تقريره أجابت بتاريخ 18 / 12 / 1996 المطعون ضده الأول إلى طلباته في الدعوى المرفوعة منه 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية ما عدا طلب التسليم فقضت برفضه، كما حكمت برفض الدعوى 942 سنة 1993 مدني بني سويف الابتدائية المقامة من الطاعنين الستة الأوائل. استأنف الأخيرون هذا الحكم بالاستئناف 89، والطاعنون السبعة الأوائل والمرحوم..... بالاستئناف 60 وتم تصحيح شكل الاستئناف بعد أن تبين وفاة الأخير وذلك باختصاص ورثته فيه، وأخيراً استأنف ذات الحكم الطاعنون من الثامن إلى الأخيرة (ورثة المرحوم.....) بالاستئناف 920 سنة 35 ق بني سويف، وبعد أن ضمت المحكمة الاستئنافات الثلاثة حكمت بتاريخ 19 / 1 / 2000 في الاستئنافين 60، 89 سنة 35 ق برفضهما وتأييد الحكم المستأنف، وفي الاستئناف 920 سنة 35 ق ببطلان الحكم المستأنف الصادر في الدعوى 1279 سنة 91 مدني بني سويف الابتدائية بالنسبة للمورث المرحوم..... وشطب التسجيلات الموقعة لصالحه والمستأنفين في الاستئناف 89 سنة 35 ق على مساحة 3 س 7 ط 10 ف المبينة بالأوراق بموجب المحررات 1058، 1512 سنة 1986 و 248 سنة 1987 شهر عقاري بني سويف واعتبارها كأن لم تكن والتسليم وتغيير البيانات بالسجل العيني - طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، دفع المطعون ضده الثاني (وزير العدل) بعدم قبول الطعن بالنسبة له لرفعه على غير ذي صفة. أودعت النيابة مذكرة ارتأت فيها رفض الدفاع ونقض الحكم المطعون فيه وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها.

وحيث إن الدفع المبدى من المطعون ضده الثاني في غير محله، ذلك أن طلب المطعون ضده الأول شطب ما تم من تسجيلات بشأن أرض التداعي إنما هو موجه أصلاً إلى مصلحة الشهر العقاري التي يمثلها وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لها - وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بشطبها، مما يجعل المطعون ضده الثاني خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن وبالتالي يكون الدفع على غير أساس. وحيث إن الطعن - استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطاعنون بالوجه الأول من السبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين رفض الدفع المبدى منهم باختصاص اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة 21 من القانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني - دون القضاء العادي - بنظر الاعتراض على بيانات القيد الأول والخاص بملكيته لأرض النزاع في السجل العيني خلال السنة الأولى بعد العمل بالقانون والتي بدأت من 1 / 6 / 1988 وانتهت في 31 / 5 / 1989، في حين أن البين من مواد القانون المشار إليه ومن الإجراءات التي أوردتها لائحته التنفيذية ولائحة الإجراءات أمام اللجنة صحة هذا الدفع، وإذ اندفع الحكم المطعون فيه إلى رفض الدفع ورتب على ذلك تأييد قضاء محكمة أول درجة الصادر بشطب التسجيلات المترتبة لصالحهم في السجل العيني بملكيته لتلك الأرض بموجب القيد الأول فيه رغم أن الاعتراض المقدم من المطعون ضده الأول إلى اللجنة القضائية المنوه عنها على بيانات القيد الأول الخاص بملكيته وإن قدم في الميعاد سالف الذكر إلا أن اللجنة قررت شطبه بتاريخ 19 / 11 / 1990 لتخلف المطعون ضده الأول عن الحضور دون أن يجده في الميعاد طبقاً للمادة 82 من قانون

المرافعات التي تسري على إجراءات نظر الاعتراض، ومن ثم فقد أصبح القيد الأول الصادر بملكيتهم لأرض النزاع في السجل العيني نهائياً واكتسب الحجية المطلقة، ويكون اعتراض المطعون ضده الأول على ذلك القيد بالدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية قد رفع بعد الميعاد وإلى محكمة غير مختصة ولائياً بنظره. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقبل الدعوى وفصل فيها ضدهم على النحو المتقدم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أنه لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن السلطة القضائية هي سلطة أصيلة تستمد وجودها وكيانها من الدستور ذاته الذي ناط بها وحدها أمر العدالة، مستقلة عن باقي السلطات ولها دون غيرها ولاية القضاء بما يكفل تحقيق العدالة وحقوق المواطنين في اللجوء إلى قاضيه الطبيعي، وبالتالي يكون القضاء العادي هو صاحب الولاية العامة بنظر كافة الأنزعة التي تنشب بين الأفراد أو بينهم وبين وحدات الدولة إلا ما استثني من ذلك بنص خاص، وأي قيد يضعه المشرع للحد من هذه الولاية ولا يخالف به الدستور يعتبر استثناء على أصل عام يجب عدم التوسع فيه، ويتعين ألا يخرج عن حدود الإطار الذي ورد فيه، وكان النص في المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني على أن "تشكل في كل قسم مساحي لجنة قضائية برئاسة رئيس محكمة ابتدائية وعضوية اثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والثاني هندسي، وتختص هذه اللجنة دون غيرها في النظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى من العمل بهذا القانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، ويصدر بتعيين أعضائها ولائحة إجراءاتها قرار من وزير العدل" وفي المادة 22 منه على أن "بعد انتهاء السنة المشار إليها في المادة السابقة يقفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى هذه اللجنة ويجوز بقرار من وزير العدل مد المدة المشار إليها سنة أخرى" إنما يدل على أن مناط عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية المشار إليها هو أن ترفع إليها خلال المدة السالف ذكرها في المادتين المتقدم ذكرهما، أما بعد تلك المدة فلم يضع المشرع أي قيد على صاحب الشأن - فيما عدا حجية الأمر المقضي - في أن يلجأ للقضاء العادي لي طرح عليه اعتراضه على البيانات الواردة بالسجل العيني، وهو الأمر المستفاد مما نص عليه في المادة 39 من ذات القانون بعدم جواز تغيير البيانات الواردة بالسجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل، أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرتها أو من اللجنة القضائية المشار إليها في المادة 21 من القانون، لما كان ذلك، وكانت العبرة في تكييف الإجراء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو بحقيقة وصفه القانوني وباستيفائه للأوضاع والشروط التي يحددها القانون، لا بما يسبغه عليه الخصوم أو قلم الكتاب من أوصاف، وكان البين من الأوراق أن الإجراء الذي اتخذه المطعون ضده الأول أمام اللجنة القضائية بتاريخ 25 / 5 / 1989 للمطالبة بتغيير بيانات أرض النزاع لصالحه في السجل العيني والمعطى له رقم 2 سنة 1982 بني سويف ينطبق عليه قانوناً وصف الدعوى إعمالاً لأحكام الفصل الأول من قرار وزير العدل 553 لسنة 1976 الصادر بلائحة الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة القضائية، وإذ لم تفصل اللجنة في هذه الدعوى - حتى انتهت السنة المحددة لعملها في الفترة من 1 / 6 / 1988 حتى 31 / 5 / 1989 وقررت شطبها بتاريخ 19 / 11 / 1990 لعدم حضور المدعي، في حين أنها - وقد رفعت في الميعاد القانوني - كان يتعين على اللجنة أن تفصل فيها ولو في غيبة الخصوم بعد إخطارهم إعمالاً للمادة الحادية عشرة من لائحة الإجراءات الصادر بها قرار وزير العدل المشار إليه فإن اللجنة قد خالفت القانون، ولا على المطعون ضده الأول - بعد ذلك - إن أقام الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية للفصل في منازعته، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ورفض الدفع بعدم اختصاص

القضاء العادي ولائياً بنظر الدعوى فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه ويكون النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الثاني من السبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه إذ أهدر القوة المطلقة للقيد الأول في السجل العيني الصادر بملكيتهم لأرض النزاع، وذلك حين رفض دعوى تثبيت ملكيتهم لها رغم أنها مؤسسة على هذا القيد واستجاب لدعوى المطعون ضده الأول بشطب التسجيلات الواردة عليها بموجب القيد المشار إليه، في حين أن اللجنة القضائية المختصة قد شطبت الاعتراض المقدم من المطعون ضده الأول على هذا القيد دون أن يجده، مما يعتبر معه القيد الأول - باسمهم في السجل العيني بموجب عقود التمليك المشهورة والمنوه عنها في الأوراق - قد تظهر من أي عيب وأصبح ذو حجية مطلقة في ثبوت ملكيتهم لهذه الأرض طبقاً لأحكام السجل العيني الواردة بالقانون 142 لسنة 1964 التي تفيد قيام قرينة قانونية قاطعة على صحة ملكية الطاعنين لأرض النزاع بالقيد الأول مما لا يجوز معه الطعن على ذلك بأي مطعن توصلاً لإثبات عكسه طالما مضى ميعاد الطعن على هذا القيد أمام اللجنة القضائية المختصة وحدها بذلك دون الاعتراض عليه، أو قدم هذا الاعتراض وفصلت فيه اللجنة ضد من تقدم به، وتظل القوة المطلقة للقيد الأول عالقة به على النحو المشار إليه حتى ولو صدرت أحكام قضائية تناقض ما ورد في بيانات القيد الأول في السجل العيني مثل فسخ أو بطلان التصرف القانوني الذي تم القيد بموجبه إذ يبقى الحق مقيداً باسم من تم القيد لمصلحته بالرغم من صدور هذه الأحكام، ولا يكون لمن صدر الحكم لمصلحته باستحقاق العقار أو ببطلان العقد إلا التنفيذ بطريق التعويض، وإذ لم يساير الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى على خلافه على النحو المتقدم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة 37 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني قد نصت على أن "يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه" وكانت المادة الخامسة من قرار وزير العدل رقم 825 لسنة 1975 الصادر باللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه قد نوهت على أن من بين الأعمال التي تباشرها مكاتب السجل العيني مراجعة المحررات التي يقدمها أصحاب الشأن وإثبات مضمونها في صحائف الوحدات العقارية الخاصة بها والتأشير عليها بما يفيد قيدها في السجل العيني بحيث ينتهي الأمر في هذا الشأن إلى إجراء القيد الأول للعقار في السجل العيني، وكان مفاد ذلك أن هذا القيد له حجية مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيد به اسم صاحبه ولو كان هذا القيد تم على خلاف الحقيقة باعتبار أن تلك الحجية هي جوهر نظام السجل العيني والذي لا يتصور وجوده بدونها، وإن كان ذلك إلا أن شرط قيام القرينة القانونية القاطعة المنوه عنها والتي تفيد صحة البيانات العقارية المقيدة بالقيد الأول وعدم جواز إثبات عكسها هو أن تكون بيانات القيد الأول قد استقرت صحتها وتظهرت من عيوبها إما بفوات ميعاد الاعتراض عليها دون طعن فيها من صاحب المصلحة أو بالفصل في موضوع الاعتراض برفضه بمعرفة اللجنة القضائية المختصة إذا قدم إليها في الميعاد المقرر بخلاف ذلك لا يكتسب القيد الأول القوة المطلقة المنوه عنها بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام القضاء العادي بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية دون حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها في الميعاد، وهو الأمر المستفاد من أحكام المواد 21، 22، 23، 24 و 39 من قانون السجل العيني سالف الذكر وأحكام

الفصلين الأول والثاني من لائحة الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة القضائية المبينة في المادة 21 من القانون الأخير والصادر بها قرار وزير العدل رقم 553 لسنة 1976 والتي تقضي باختصاص اللجنة القضائية المشار إليها بالنظر في الدعاوى والطلبات التي ترفع إليها خلال المدة القانونية من العمل بالقانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، كما تبين هذه الأحكام الحالات التي يكون فيها حكم اللجنة نهائياً، وتلك التي يجوز فيها الطعن في الحكم بالاستئناف أمام محكمة الاستئناف الواقع في دائرتها القسم المساحي، فضلاً عن بيان الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة، وأخيراً تلتزم اللجنة بالفصل في موضوع الدعوى على وجه السرعة ولو في غيبة أطرافها بعد التحقق من إخطارهم. لما كان ذلك، وكان الثابت في الأوراق - وعلى نحو ما جاء في الرد على الوجه الأول من السبب الأول - أن المطعون ضده الأول قد سبق أن أقام في الميعاد القانوني أمام اللجنة القضائية الدعوى 2 لسنة 1989 بني سويف بطلب تغيير بيانات القيد الأول لصالحه إلا أن اللجنة لم تفصل في موضوع الدعوى وقررت شطبها فإن القيد الأول المشار إليه لا يكون قد استقر أمر صحته أو تطهر من عيوبه حتى يكتسب الحجية المطلقة التي يتمسك بها الطاعنون، وإذ لم يعتد الحكم المطعون فيه بهذه الحجية فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح ويكون النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الثالث من السبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين طبق حكم المادة 271 من قانون المرافعات على النزاع المطروح بقالة أنه يقضي بزوال جميع الأحكام والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض متى كان هذا الحكم أساساً لها في حين أن الحق الثابت للطاعنين في ملكيتهم للأرض المتنازع عليها قد تحصن بالقوة المطلقة للقيد الأول في السجل العيني فلا يؤثر فيه نقض الحكم السابق صدوره بأحقية البائعين في أخذ أرض النزاع بالشفعة وذلك بالحكم الذي صدر في الطعن بالنقض 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25 / 1 / 1989 بنقض حكم الشفعة المطعون فيه ورفض الدعوى ولا يسري حكم النقض هذا في حق الطاعنين السنة الأوائل (المشتررون) لأنهم لم يكونوا مختصمين في هذا الطعن ولأنهم كانوا قد تمكنوا من تسجيل البيع الصادر لهم عن ذات الأرض في 21 / 12 / 1986، 1 / 3 / 1987 قبل صدور حكم النقض المذكور مما لا يكون لهذا الحكم حجية قبلهم باعتبار أن الحكم الصادر ضد السلف لا يكون حجة على الخلف إلا إذا كان قد صدر قبل انتقال الملكية إلى هذا الخلف لأن المشتري في هذه الحالة لا يكون ممثلاً في شخص البائع له حتى يحتج عليه بالحكم الصادر ضد البائع له بخصوص العقار المبيع، كما أن زوال ملكية الشفيعين بحكم النقض السالف لا يكون له أثر على ملكية الطاعنين الستة الأوائل وفقاً لأحكام القانون 142 لسنة 1964 لأن تسجيل عقدي البيع الخاصين بهما قد تم دون أن يشهر المطعون ضده الأول صحيفة الطعن بالنقض ولم يؤشر بنقض حكم الشفعة الصادر ضده على هامش إشهار حكم الشفعة، وإذ لم يعن الحكم المطعون فيه بهذا الدفاع الجوهري - ويرد عليه ولم يساير النظر الذي تضمنه النعي وقضى على خلافه فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه وإن كان صحيحاً أن الحكم الذي يصدر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع لا يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدوره تأسيساً على أن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى المقامة ضده فلا يعد خلفاً خاصاً له في هذا الغرض، إلا أن هذه القاعدة يقيدتها ما جرى به نص المادة 271 / 1 من قانون المرافعات من أنه "يترتب

على نقض الحكم بإلغاء جميع الأحكام، أي كانت الجهة التي أصدرتها، والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض، متى كان ذلك الحكم أساساً لها مما مفاده أن نقض الحكم كلياً يترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - زوال الحكم المطعون فيه بجميع أجزائه وآثاره وإلغاء كافة الأحكام والأعمال المؤسسة عليه، ويقع هذا الإلغاء بقوة القانون دون حاجة لاستصدار حكم جديد به، وهذا الأثر عام بحيث تسقط جميع الآثار المترتبة على الحكم الذي نقضه حتى ولو كانت هذه الآثار في مصلحة الخصم المتمسك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدور الحكم المنقوض. لما كان ذلك فإن صدور الحكم في الطعن بالنقض 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25 / 1 / 1989 بنقض الحكم المطعون فيه الصادر في الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويف بتأييد حكم الشفعة ورفض دعواها، يترتب عليه اعتبار حكم الشفعة الصادر لصالح البائعين إلى الطاعنين الستة الأوائل المشار إليه كأن لم يكن وإعادة القضية والخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض مما لازمه سقوط جميع الآثار التي ترتبت عليه وبطلان ما اتخذ من أعمال وإجراءات تنفيذاً له، ولا ينال من ذلك القول بأن الأثر المترتب على تطبيق المادة 271 / 1 السالف ذكرها لا يستطيل إلى حق الطاعنين في ملكيتهم لأرض النزاع بالقيد الأول في السجل العيني لاكتسابه الحجية المطلقة، ذلك أن هذه المحكمة قد انتهت في الرد على الوجه الثاني من السبب الأول من أسباب الطعن إلى أن حق الطاعنين بموجب القيد الأول لم يكن قد استقر أمر صحته أو تطهر عيوبه لتخلي اللجنة القضائية عن الفصل في موضوع الدعوى التي كانت مرفوعة من المطعون ضده الأول بالاعتراض على القيد الأول، ولا يقدح في ذلك أيضاً أن الطاعنين لم يختصموا في الطعن بالنقض الذي حكم فيه بنقض حكم الشفعة لأن إلغاء حكم الشفعة في هذا الخصوص يقع بقوة القانون دون حاجة إلى اختصام الطاعنين أو استصدار حكم جديد بالإلغاء، وإذ كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه مجرد تسجيل المشتري عقده لا يكفي وحده لنقل ملكية المبيع إليه، لأنه يتعين أن يكون البائع له مالاً لذلك العقار حتى تنتقل ملكيته إلى المشتري باعتبار أنه من غير الممكن أن يكون للأخير حقوقاً أكثر مما هو للبائع له، ومن ثم لا يصح القول بأن زوال ملكية الشفيعين بحكم النقص المنوه عنه لا أثر له على ملكية الطاعنين الستة الأوائل وهو ما يجرد هذا الدفاع من جوهريته وبالتالي لا على الحكم المطعون فيه إن لم يرد عليه لعدم استناده إلى أساس قانوني صحيح، ومتى كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم النظر المتقدم وطبق الفقرة الأولى من المادة 271 من قانون المرافعات على النزاع المطروح تطبيقاً صحيحاً فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ويضحى النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الرابع من السبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت في الأوراق حين أورد في مدوناته بأن المساحة التي قضي بشطب التسجيلات الخاصة بها والبالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف قد آلت إلى البائعين بموجب حكم الشفعة المشهر برقم 1058 لسنة 1986 في حين أن الثابت في العقدين المشهرين برقمي 1512 لسنة 1986، 248 لسنة 1987 أن ملكية البائعين فيهما لكل المساحة المبيعة لم تكن قد آلت إليهما بالعقد المشهر رقم 1058 / 1986 فقط وإنما آلت إليهما باقي المساحة بعقد آخر مشهر برقم 135 / 1986 شهر عقاري بني سويف وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أن البين من الحكم المطعون فيه أن قضاءه قد انصب على شطب التسجيلات التي تمت لصالح الطاعنين على أرض النزاع بموجب المحررات المشهورة أرقام 1058،

1512 لسنة 1986، 248 لسنة 1987 شهر عقاري بني سويف في حدود الأرض البالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف المبينة الحدود والمعالم بالصحيفة، وهي محل البيع الصادر إلى المطعون ضده الأول، ومن ثم فإن تعيب الحكم المطعون فيه بما ورد بوجه النعي لا يؤثر في النتيجة التي انتهت إليها وبالتالي فإن النعي عليه بهذا الوجه - أياً كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج ومن ثم غير مقبول.

وحيث إن حاصل النعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه، بطلانه بالنسبة إلى الطاعنين السبعة الأوائل حين اقتصر قضاؤه بالبطلان على الحكم المستأنف بالنسبة للمرحوم..... - مورث الطاعن السادس والطاعنين من الثامن حتى الأخيرة - لصدور الحكم ضده بعد وفاته وعدم اختصاص وراثته، وإذ لم يقض الحكم المطعون فيه ببطلان الحكم المستأنف بالنسبة لباقي الطاعنين ومنهم السبعة الأوائل على سند أن موضوع الدعوى 1279 سنة 1991 بني سويف الابتدائية يقبل التجزئة، في حين أن الطلبات فيها ومن بينها طلب التسليم لا تقبل التجزئة فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول. ذلك أنه لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان النعي على الحكم المطعون فيه لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود على الطاعن منه أية فائدة فإن النعي يكون غير مقبول، وكانت محكمة الدرجة الأولى متى استنفدت ولايتها بالحكم في موضوع الدعوى فإن محكمة الاستئناف إذا قضت ببطلان هذا الحكم لعيب فيه أو في الإجراءات لا يمتد إلى صحيفة الدعوى فإنها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تلتزم بالفصل في الدعوى دون أن تعيدها إلى محكمة أول درجة. لما كان ذلك، وكان النعي على الحكم المطعون فيه بالبطلان لأنه لم يقض به في خصوص الحكم المستأنف بالنسبة لجميع المستأنفين بعد ثبوت بطلانه بالنسبة للمرحوم..... لصدوره بعد وفاته وعدم اختصاص وراثته باعتبار أن موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة، وكان البين من الحكم المطعون فيه أن حاصل قضاؤه بالنسبة لجميع المستأنفين لم يخرج عن تأييد قضاء محكمة الدرجة الأولى بشطب التسجيلات وتغيير بيانات السجل العيني محل النزاع، وكانت محكمة الاستئناف ملزمة بالتصدي بالفصل في موضوع الدعوى المقضى ببطلان حكمها لعيب فيه أو في الإجراءات فإن النعي على الحكم المطعون فيه بهذا السبب - أياً كان وجه الرأي فيه - لا يحقق للطاعنين سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود عليهم منه أية فائدة، وبالتالي يكون النعي غير مقبول.

وحيث إن حاصل النعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين قضى بتسليم المطعون ضده الأول أرض النزاع في الاستئناف الذي رفعه الطاعنون من الثامن حتى الأخيرة - ورثة المرحوم..... برقم 920 لسنة 35 ق بني سويف على الرغم من أن الحكم المستأنف كان قد قضى برفض ما طلبه المطعون ضده الأول بشأن تسليمه الأرض المشار إليها وذلك في الدعوى المرفوعة منه برقم 1279 سنة 1991 ولم يستأنف الأخير الحكم الصادر ضده برفض التسليم، واستأنف الطاعنون ما حكم به ضدهم في هذه الدعوى وفي الدعوى المرفوعة منهم برقم 942 سنة 1993 مدني بني سويف الابتدائية بالاستئنافات الثلاثة 60، 89، 920 سنة 35 ق بني سويف، وإذ كان الحكم المطعون فيه في قضاؤه بالتسليم قد فصل في أمر غير مطروح عليه وسواً مركز الطاعنين بالاستئنافات المرفوعة منهم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.



وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط بما لا يجوز معه لهذه المحكمة أن تتعرض للفصل في أمر غير معروض عليها أو أن تسوّى مركز المستأنف بالاستئناف الذي قام هو برفعه، ولا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية في استئناف مرفوع من المحكوم عليه وحده أن تزيد في مقدار ما حكم به عليه لما في ذلك من تسوّى لمركزه بالاستئناف المرفوع منه. لما كان ذلك وكان المطعون ضده الأول قد أقام الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بشطب التسجيلات وتسليم أرض النزاع إليه فأجابته المحكمة المستأنف إلى الطلب الأول دون الثاني، وإذ لم يستأنف المذكور ذلك الحكم في شأن رفض طلب التسليم فإن قضاء الحكم المستأنف يكون قد حاز بشأنه قوة الأمر المقضي مما يحول بين محكمة الاستئناف وبين إعادة مناقشته في الاستئناف المرفوع من الطاعنين باعتباره غير مطروح عليها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى في الاستئناف 920 سنة 35 ق بالتسليم فإنه يكون قد فصل في أمر غير مطروح عليه وحاز قوة الأمر المقضي فضلاً عن أنه سواً مركز المستأنفين الأمر الذي يصمه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، مما يوجب نقضه نقضاً جزئياً فيما قضى به من تسليم.

**تسجيل المشتري عقده لا يكفي وحده لنقل ملكية المبيع إليه.  
وجوب أن يكون البائع له مالاً حتى تنتقل ملكيته إلى المشتري.  
مؤداه. صحة القول بأن زوال سند البائع وهو حكم الشفعة يمتد  
إلى عقد شراء الطاعنين الستة الأوائل المسجل. علة ذلك .  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 52 - ص 907

جلسة 17 من يونيه سنة 2001

برئاسة السيد المستشار/ لطفى عبد العزيز نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ حامد مكي،  
فتحي محمد حنضل، السيد عبد الحكيم السيد نواب رئيس المحكمة وعطية النادي.

(179)

الطعن رقم 1540 لسنة 70 القضائية

(1) نقض "الاختصاص في الطعن". دعوى "الصفة في الدعوى". شهر عقاري. تسجيل "طلب شطب  
التسجيلات".

(1) طلب شطب التسجيلات موجه لمصلحة الشهر العقاري. وزير العدل بصفته يمثلها. أثره. اعتباره  
خصماً حقيقياً في الدعوى. اختصاصه في الطعن بالنقض. صحيح.

(2 - 5) اختصاص "اختصاص ولائي". سجل عيني "اللجنة القضائية: القيد الأول" "حجية القيد بالسجل

العيني". ملكية. دعوى "تكييف الدعوى".

- (2) القضاء العادي صاحب الولاية العامة بنظر كافة المنازعات التي تنشأ بين الأفراد أو بينهم وبين وحدات الدولة إلا ما استثني من ذلك بنص خاص. أي قيد يضعه المشرع للحد من هذه الولاية. يعتبر استثناءً على أصل عام. وجوب عدم التوسع فيه.
- (3) عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية للسجل العيني. مناطه. رفعها إليه خلال السنة الأولى من العمل بالقانون. المادتان 21، 22 ق 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني. مضي هذا الميعاد غير مانع لصاحب الشأن - فيما عدا حجية الأمر المقضي - من اللجوء إلى القضاء العادي لطرح اعتراضاته على البيانات الواردة بالسجل العيني. علة ذلك. م 39 من ذات القانون.
- (4) تكييف الإجراء. العبرة فيه بحقيقة وصفه القانوني وباستيفائه للأوضاع والشروط التي يحددها القانون. لا بما يسبغه عليه الخصوم أو قلم الكتاب من أوصاف.

(5) القيد بالسجل العيني. حجيته مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيد باسم صاحبه ولو كان هذا القيد تم على خلاف الحقيقة. م 37 من القرار بقانون 142 لسنة 1964. علة ذلك. اعتبار تلك الحجية هي جوهر نظام السجل العيني. شرطه. استقرار بيانات القيد وتطهرها من العيوب إما بفوات ميعاد الاعتراض دون الطعن فيها أو بالفصل في موضوع الاعتراض برفضه بمعرفة اللجنة القضائية. عدم اكتساب القيد الأول القوة المطلقة خلاف ذلك. بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام القضاء العادي بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية بغير حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها في الميعاد. المواد 21، 22، 23، 24، 39 ق 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني.

- (6 - 9) حكم "حجية الحكم". خلف "خلف خاص". بيع. عقد. تسجيل. نقض "أثر نقض الحكم". سجل عيني "القيد الأول". ملكية "انتقال الملكية". شفعة "أثار نقض حكم الشفعة".
- (6) صدور حكم ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع. عدم اعتباره حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدوره. علة ذلك. عدم اعتبار المشتري ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى وبالتالي لا يعد خلفاً خاصاً له.

(7) نقض الحكم كلياً. م 1/271 مرافعات. أثره. زوال الحكم المطعون فيه بجميع أجزائه وأثاره وإلغاء كافة الأحكام والأعمال المؤسسة عليه بقوة القانون دون حاجة لاستصدار حكم جديد به. حتى ولو كانت هذه الآثار في مصلحة الخصم المتمسك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدور الحكم المنقوض.

(8) نقض حكم الشفعة الصادر لصالح البائعين إلى الطاعنين الستة الأوائل ورفض دعاواها. أثره اعتباره كأن لم يكن وعودة القضية والخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض. بما في ذلك سقوط جميع الآثار التي ترتبت عليه وبطلان ما اتخذ من أعمال وإجراءات تنفيذاً له.

(9) تسجيل المشتري عقده لا يكفي وحده لنقل ملكية المبيع إليه. وجوب أن يكون البائع له مالاً حتى تنتقل

ملكيتها إلى المشتري. مؤداه. صحة القول بأن زوال سند البائع وهو حكم الشفعة يمتد إلى عقد شراء الطاعنين الستة الأوائل المسجل. علة ذلك

- (10) نقض "أسباب الطعن: السبب غير المنتج".  
النعي على حكم بما لا يؤثر في النتيجة التي انتهى إليها. غير منتج. عدم قبوله.  
(11) نقض "المصلحة في الطعن": السبب غير المقبول".  
النعي الذي لا يحقق للطاعن سوى مصلحة نظرية بحتة. غير مقبول.  
(12) استئناف "الحكم في الاستئناف". بطلان.  
قضاء محكمة الاستئناف ببطلان الحكم لعيب فيه أو في إجراءاته لا يمتد إلى صحيفة الدعوى. التزامها بالفصل في الموضوع دون إعادتها إلى محكمة أول درجة.  
(13، 14) استئناف "نطاق الاستئناف: الأثر الناقل للاستئناف". حكم "حجية الحكم". قوة الأمر المقضي.  
(13) الاستئناف. أثره. نقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط.  
عدم جواز فصل محكمة الاستئناف في أمر غير مطروح عليها ولا تسوئ مركز المستأنف بالاستئناف المرفوع منه.

(14) إقامة المطعون ضده الدعوى بطلب شطب التسجيلات وتسليم أرض النزاع إليه. إجابة الحكم المستأنف إلى طلبه الأول دون الثاني. عدم استئنافه ذلك الحكم في شأن رفض طلب التسليم. مؤداه. حيازته قوة الأمر المقضي ويمتنع على محكمة الاستئناف إعادة مناقشته في الاستئناف المرفوع من الطاعنين باعتباره غير مطروح عليها. قضاء الحكم المطعون فيه بتسليم الأرض له. خطأ.

- 1 - إذ كان طلب المطعون ضده الأول شطب ما تم من تسجيلات بشأن أرض التداعي إنما هو موجه أصلاً إلى مصلحة الشهر العقاري التي يمثلها وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لها - وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بشطبها مما يجعل المطعون ضده الثاني خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن.  
2 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن السلطة القضائية هي سلطة أصيلة تستمد وجودها وكيانها من الدستور ذاته الذي ناط بها وحدها أمر العدالة، مستقلة عن باقي السلطات ولها دون غيرها ولاية القضاء بما يكفل تحقيق العدالة وحق المواطن في اللجوء إلى قاضيه الطبيعي، وبالتالي يكون القضاء العادي هو صاحب الولاية العامة بنظر كافة الأنزعة التي تنشأ بين الأفراد أو بينهم وبين وحدات الدولة إلا ما استثنى من ذلك بنص خاص، وأي قيد يضعه المشرع للحد من هذه الولاية ولا يخالف به الدستور يعتبر استثناء على أصل عام يجب عدم التوسع فيه، ويتعين ألا يخرج عن حدود الإطار الذي ورد فيه.  
3 - النص في المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني على أن "تشكل في كل قسم مساحي لجنة قضائية برئاسة رئيس محكمة ابتدائية وعضوية اثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والثاني هندسي، وتختص هذه اللجنة دون غيرها في النظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى من العمل بهذا القانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، ويصدر بتعيين أعضائها ولأئحة إجراءاتها قرار من وزير العدل" وفي المادة 22 منه على أن "بعد انتهاء السنة المشار إليها في المادة السابقة يقفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى هذه اللجنة ويجوز بقرار

من وزير العدل مد المدة المشار إليها سنة أخرى" إنما يدل على أن مناط عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية المشار إليها هو أن ترفع إليها خلال المدة السالف ذكرها في المادتين المتقدم ذكرهما، أما بعد تلك المدة فلم يضع المشرع أي قيد على صاحب الشأن - فيما عدا حجية الأمر المقضي - في أن يلجأ للقضاء العادي ليطرح عليه اعتراضه على البيانات الواردة بالسجل العيني، وهو الأمر المستفاد مما نص عليه في المادة 39 من ذات القانون بعدم جواز تغيير البيانات الواردة بالسجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل، أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرتها أو من اللجنة القضائية المشار إليها في المادة 21 من القانون.

4 - العبرة في تكييف الإجراء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو بحقيقة وصفه القانوني وباستيفائه للأوضاع والشروط التي يحددها القانون، لا بما يسبغه عليه الخصوم أو قلم الكتاب من أوصاف.

5 - إذ كانت الفقرة الأولى من المادة 37 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني قد نصت على أن "يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه" وكانت المادة الخامسة من قرار وزير العدل رقم 825 لسنة 1975 الصادر باللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه قد نوهت على أن من بين الأعمال التي تباشرها مكاتب السجل العيني مراجعة المحررات التي يقدمها أصحاب الشأن وإثبات مضمونها في صحائف الوحدات العقارية الخاصة بها والتأشير عليها بما يفيد قيدها في السجل العيني بحيث ينتهي الأمر في هذا الشأن إلى إجراء القيد الأول للعقار في السجل العيني، وكان مفاد ذلك أن هذا القيد له حجية مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيد به اسم صاحبه ولو كان هذا القيد قد تم على خلاف الحقيقة باعتبار أن تلك الحجية هي جوهر نظام السجل العيني والذي لا يتصور وجوده بدونها، وإن كان ذلك إلا أن شرط قيام القرينة القانونية القاطعة المنوه عنها والتي تفيد صحة البيانات العقارية المقيدة بالقيد الأول وعدم جواز إثبات عكسها هو أن تكون بيانات القيد الأول قد استقرت صحتها وتطهرت من عيوبها إما بفوات ميعاد الاعتراض عليها دون طعن فيها من صاحب المصلحة أو بالفصل في موضوع الاعتراض برفضه بمعرفة اللجنة القضائية المختصة إذا قدم إليها في الميعاد المقرر بخلاف ذلك لا يكتسب القيد الأول القوة المطلقة المنوه عنها بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام القضاء العادي بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية دون حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها في الميعاد، وهو الأمر المستفاد من أحكام المواد 21، 22، 23، 24، 39 من قانون السجل العيني سالف الذكر وأحكام الفصلين الأول والثاني من لائحة الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة القضائية المبينة في المادة 21 من القانون الأخير والصادر بها قرار وزير العدل رقم 553 لسنة 1976 والتي تقضي باختصاص اللجنة القضائية المشار إليها بالنظر في الدعاوى والطلبات التي ترفع إليها خلال المدة القانونية من العمل بالقانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، كما تبين هذه الأحكام الحالات التي يكون فيها حكم اللجنة نهائياً، وتلك التي يجوز فيها الطعن في الحكم بالاستئناف أمام محكمة الاستئناف الواقع في دائرتها القسم المساحي، فضلاً عن بيان الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة، وأخيراً تلتزم اللجنة بالفصل في موضوع الدعوى على وجه السرعة ولو في غيبة أطرافها بعد التحقق من إخطارهم.

6 - إذ كان صحيحاً أن الحكم الذي يصدر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع لا يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدوره تأسيساً على أن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى المقامة ضده فلا يعد خلفاً خاصاً له في هذا الفرض.

7 - ما جرى به نص المادة 1 / 271 من قانون المرافعات من أنه "يترتب على نقض الحكم إلغاء جميع الأحكام، أياً كانت الجهة التي أصدرتها، والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض، متى كان ذلك الحكم أساساً لها مما مفاده أن نقض الحكم كلياً يترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - زوال الحكم المطعون فيه بجميع أجزائه وآثاره وإلغاء كافة الأحكام والأعمال المؤسسة عليه، ويقع هذا الإلغاء بقوة القانون دون حاجة لاستصدار حكم جديد به، وهذا الأثر عام بحيث تسقط جميع الآثار المترتبة على الحكم الذي قضي بنقضه حتى ولو كانت هذه الآثار في مصلحة الخصم المتمسك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدور الحكم المنقوض.

8 - لما كان صدور الحكم في الطعن بالنقض 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25 / 1 / 1989 بنقض الحكم المطعون فيه الصادر في الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويق بتأييد حكم الشفعة ورفض دعواها، يترتب عليه اعتبار حكم الشفعة الصادر لصالح البائعين إلى الطاعنين الستة الأوائل المشار إليه كأن لم يكن وإعادة القضية والخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض مما لازم سقوط جميع الآثار التي ترتبت عليه وبطلان ما اتخذ من أعمال وإجراءات تنفيذاً له.

9 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه مجرد تسجيل المشتري عقده لا يكفي وحده لنقل ملكية المبيع إليه، لأنه يتعين أن يكون البائع له مالاً لذلك العقار حتى تنتقل ملكيته إلى المشتري باعتبار أنه من غير الممكن أن يكون للأخير حقوقاً أكثر مما هو للبائع له، ومن ثم لا يصح القول بأن زوال ملكية الشفيعين بحكم النقص المنوه عنه لا أثر له على ملكية الطاعنين الستة الأوائل.

10 - لما كان البين من الحكم المطعون فيه أن قضاءه قد انصب على شطب التسجيلات التي تمت لصالح الطاعنين على أرض النزاع بموجب المحررات المشهورة أرقام 1058، 1512 لسنة 1986، 248 لسنة 1987 شهر عقاري بني سويق في حدود الأرض البالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف المبينة الحدود والمعالم بالصحيفة، وهي محل البيع الصادر إلى المطعون ضده الأول، ومن ثم فإن تعييب الحكم المطعون فيه بما ورد بوجه النعي لا يؤثر في النتيجة التي انتهت إليها وبالتالي فإن النعي عليه بهذا الوجه - أياً كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج ومن ثم غير مقبول.

11 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان النعي على الحكم المطعون فيه لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود على الطاعن منه أية فائدة فإن النعي يكون غير مقبول.

12 - المقرر - أن محكمة الدرجة الأولى متى استنفدت ولايتها بالحكم في موضوع الدعوى فإن محكمة الاستئناف إذا قضت ببطلان هذا الحكم لعيب فيه أو في الإجراءات لا يمتد إلى صحيفة الدعوى فإنها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تلتزم بالفصل في الدعوى دون أن تعيدها إلى محكمة أول درجة.

13 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها التي

كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط بما لا يجوز معه لهذه المحكمة أن تتعرض للفصل في أمر غير معروض عليها أو أن تسوّى مركز المستأنف بالاستئناف الذي قام هو برفعه، ولا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية في استئناف مرفوع من المحكوم عليه وحده أن تزيد في مقدار ما حكم به عليه لما في ذلك من تسوّى لمركزه بالاستئناف المرفوع منه.

14 - إذ كان المطعون ضده الأول قد أقام الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بشطب التسجيلات وتسليم أرض النزاع إليه فأجابه الحكم المستأنف إلى الطلب الأول دون الثاني، وإذ لم يستأنف المذكور ذلك الحكم في شأن رفض طلب التسليم فإن قضاء الحكم المستأنف يكون قد حاز بشأنه قوة الأمر المقضي مما يحول بين محكمة الاستئناف وبين إعادة مناقشته في الاستئناف المرفوع من الطاعنين باعتباره غير مطروح عليها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى في الاستئناف 920 سنة 35 ق بالتسليم فإنه يكون قد فصل في أمر غير مطروح عليه وحاز قوة الأمر المقضي فضلاً عن أنه سواً مركز المستأنفين الأمر الذي يصمه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعنين الخمسة الأوائل، الطاعن السابع، المرحوم..... (مورث الطاعنين السادس ومن الثامن إلى الأخيرة، آخر ووزير العدل الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بشطب التسجيلات الموقعة لصالحهم على الأرض الزراعية المبينة في الأوراق والبالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف بموجب المحررات المشهورة بأرقام 1058، 1512 سنة 1986، 248 سنة 1987 شهر عقاري بني سويف واعتبارها كأن لم تكن وتغيير البيانات في السجل العيني والتسليم مستنداً في ذلك إلى أنه بعد أن تملك أرض النزاع بعقد البيع الصادر لصالحه والمسجل برقم 938 سنة 1977 شهر عقاري بني سويف وأوقفها وفقاً خيراً على الكنيسة المبينة في الأوراق، تحصل الطاعن السابع والمرحوم..... على حكم في الدعوى 1145 سنة 1977 مدني بني سويف الابتدائية ضد المطعون ضده الأول والبايعين له بأخذ الأرض المشار إليها بالشفعة مع التسليم وتأييد هذا الحكم في الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويف، وحكم بعدم قبول استئناف هيئة الأوقاف القبطية رقم 63 سنة 23 ق بني سويف، وتسلم الصادر لصالحهما حكم الشفعة الأرض وسجلا الحكم برقم 1058 سنة 1986 شهر عقاري بني سويف، وباعا ذات الأرض ومساحة أخرى إلى الطاعنين الستة الأوائل بموجب العقدين المسجلين 1512 سنة 1986، 248 سنة 1987 شهر عقاري بني سويف في 21 / 12 / 1986، 1 / 3 / 1987 وإذ صدر لصالح المطعون ضده الأول حكم النقض في الطعن 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25 / 1 / 1989 بنقض الحكم المطعون فيه الصادر ضده في دعوى الشفعة وفي موضوع الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى الأخيرة فقد أقام الدعوى الماثلة للحكم له بالطلبات، كما أقام الطاعنون الستة الأوائل - مشتروا ذات الأرض بالعقدين المسجلين 1512 سنة 1986، 248 سنة 1987 - على المطعون ضده الأول الدعوى 942 سنة 1993 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بتثبيت ملكيتهم للأرض المشار إليها على سند تملكهم لها

بالقيد الأول بصحائف الوحدات العقارية بالسجل العيني اعتباراً من 1/ 6/ 1988 طبقاً للقانون 142 لسنة 1964 واكتساب تلك الملكية الحجية المطلقة بفوات مواعيد الطعن عليها حتى 31/ 5/ 1989 تاريخ قفل باب التظلم من القيد أمام اللجنة القضائية والتي قررت شطب التظلم المقدم من المطعون ضده الأول في القيد المشار إليه وذلك بتاريخ 19/ 11/ 1990 لعدم حضوره وعدم تجديده في الميعاد. ندبت المحكمة خبيراً وضمت الدعوى الثانية إلى الأولى، وبعد أن أودع الخبير تقريره أجابت بتاريخ 18/ 12/ 1996 المطعون ضده الأول إلى طلباته في الدعوى المرفوعة منه 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية ما عدا طلب التسليم فقضت برفضه، كما حكمت برفض الدعوى 942 سنة 1993 مدني بني سويف الابتدائية المقامة من الطاعنين الستة الأوائل. استأنف الأخيرون هذا الحكم بالاستئناف 89، والطاعنون السبعة الأوائل والمرحوم..... بالاستئناف 60 وتم تصحيح شكل الاستئناف بعد أن تبين وفاة الأخير وذلك باختصاص ورثته فيه، وأخيراً استأنف ذات الحكم الطاعنون من الثامن إلى الأخيرة (ورثة المرحوم.....) بالاستئناف 920 سنة 35 ق بني سويف، وبعد أن ضمت المحكمة الاستئنافات الثلاثة حكمت بتاريخ 19/ 1/ 2000 في الاستئنافين 60، 89 سنة 35 ق برفضهما وتأييد الحكم المستأنف، وفي الاستئناف 920 سنة 35 ق ببطان الحكم المستأنف الصادر في الدعوى 1279 سنة 91 مدني بني سويف الابتدائية بالنسبة للمورث المرحوم..... وشطب التسجيلات الموقعة لصالحه والمستأنفين في الاستئناف 89 سنة 35 ق على مساحة 3 س 7 ط 10 ف المبينة بالأوراق بموجب المحررات 1058، 1512 سنة 1986 و 248 سنة 1987 شهر عقاري بني سويف واعتبارها كأن لم تكن والتسليم وتغيير البيانات بالسجل العيني - طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، دفع المطعون ضده الثاني (وزير العدل) بعدم قبول الطعن بالنسبة له لرفعه على غير ذي صفة. أودعت النيابة مذكرة ارتأت فيها رفض الدفاع ونقض الحكم المطعون فيه وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها.

وحيث إن الدفع المبدى من المطعون ضده الثاني في غير محله، ذلك أن طلب المطعون ضده الأول شطب ما تم من تسجيلات بشأن أرض التداعي إنما هو موجه أصلاً إلى مصلحة الشهر العقاري التي يمثلها وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لها - وهي المنوط بها تنفيذ الحكم بشطبها، مما يجعل المطعون ضده الثاني خصماً حقيقياً في الدعوى يصح اختصاصه في هذا الطعن وبالتالي يكون الدفع على غير أساس. وحيث إن الطعن - استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعنون بالوجه الأول من السبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين رفض الدفع المبدى منهم باختصاص اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة 21 من القانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني - دون القضاء العادي - بنظر الاعتراض على بيانات القيد الأول والخاص بملكيتهم لأرض النزاع في السجل العيني خلال السنة الأولى بعد العمل بالقانون والتي بدأت من 1/ 6/ 1988 وانتهت في 31/ 5/ 1989، في حين أن البين من مواد القانون المشار إليه ومن الإجراءات التي أوردتها لائحته التنفيذية ولائحة الإجراءات أمام اللجنة صحة هذا الدفع، وإذ اندفع الحكم المطعون فيه إلى رفض الدفع ورتب على ذلك تأييد قضاء محكمة أول درجة الصادر بشطب التسجيلات المترتبة لصالحهم في السجل العيني بملكيتهم لتلك الأرض بموجب القيد الأول فيه رغم أن الاعتراض المقدم من المطعون ضده الأول إلى اللجنة القضائية المنوه عنها على بيانات القيد الأول الخاص بملكيتهم وإن قدم في الميعاد سالف الذكر إلا أن اللجنة قررت شطبه بتاريخ 19/ 11/

1990 لتخلف المطعون ضده الأول عن الحضور دون أن يجده في الميعاد طبقاً للمادة 82 من قانون المرافعات التي تسري على إجراءات نظر الاعتراض، ومن ثم فقد أصبح القيد الأول الصادر بملكيتهم لأرض النزاع في السجل العيني نهائياً واكتسب الحجية المطلقة، ويكون اعتراض المطعون ضده الأول على ذلك القيد بالدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية قد رفع بعد الميعاد وإلى محكمة غير مختصة ولائياً بنظره. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقبل الدعوى وفصل فيها ضدهم على النحو المتقدم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أنه لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن السلطة القضائية هي سلطة أصيلة تستمد وجودها وكيانها من الدستور ذاته الذي ناط بها وحدها أمر العدالة، مستقلة عن باقي السلطات ولها دون غيرها ولاية القضاء بما يكفل تحقيق العدالة وحق المواطن في اللجوء إلى قاضيه الطبيعي، وبالتالي يكون القضاء العادي هو صاحب الولاية العامة بنظر كافة الأنزعة التي تنشب بين الأفراد أو بينهم وبين وحدات الدولة إلا ما استثنى من ذلك بنص خاص، وأي قيد يضعه المشرع للحد من هذه الولاية ولا يخالف به الدستور يعتبر استثناء على أصل عام يجب عدم التوسع فيه، ويتعين ألا يخرج عن حدود الإطار الذي ورد فيه، وكان النص في المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني على أن "تشكل في كل قسم مساحي لجنة قضائية برئاسة رئيس محكمة ابتدائية وعضوية اثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والثاني هندسي، وتختص هذه اللجنة دون غيرها في النظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى من العمل بهذا القانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، ويصدر بتعيين أعضائها ولائحة إجراءاتها قرار من وزير العدل" وفي المادة 22 منه على أن "بعد انتهاء السنة المشار إليها في المادة السابقة يقفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى هذه اللجنة ويجوز بقرار من وزير العدل مد المدة المشار إليها سنة أخرى" إنما يدل على أن مناط عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية المشار إليها هو أن ترفع إليها خلال المدة السالف ذكرها في المادتين المتقدم ذكرهما، أما بعد تلك المدة فلم يضع المشرع أي قيد على صاحب الشأن - فيما عدا حجية الأمر المقضي - في أن يلجأ للقضاء العادي لي طرح عليه اعتراضه على البيانات الواردة بالسجل العيني، وهو الأمر المستفاد مما نص عليه في المادة 39 من ذات القانون بعدم جواز تغيير البيانات الواردة بالسجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل، أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرتها أو من اللجنة القضائية المشار إليها في المادة 21 من القانون، لما كان ذلك، وكانت العبرة في تكييف الإجراء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو بحقيقة وصفه القانوني وباستيفائه للأوضاع والشروط التي يحددها القانون، لا بما يسبغه عليه الخصوم أو قلم الكتاب من أوصاف، وكان البين من الأوراق أن الإجراء الذي اتخذته المطعون ضده الأول أمام اللجنة القضائية بتاريخ 25 / 5 / 1989 للمطالبة بتغيير بيانات أرض النزاع لصالحه في السجل العيني والمعطى له رقم 2 سنة 1982 بني سويف ينطبق عليه قانوناً وصف الدعوى إعمالاً لأحكام الفصل الأول من قرار وزير العدل 553 لسنة 1976 الصادر بلائحة الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة القضائية، وإذ لم تفصل اللجنة في هذه الدعوى - حتى انتهت السنة المحددة لعملها في الفترة من 1 / 6 / 1988 حتى 31 / 5 / 1989 وقررت شطبها بتاريخ 19 / 11 / 1990 لعدم حضور المدعي، في حين أنها - وقد رفعت في الميعاد القانوني - كان يتعين على اللجنة أن تفصل فيها ولو في غيبة الخصوم بعد إخطارهم إعمالاً للمادة الحادية عشرة من لائحة الإجراءات الصادر بها قرار وزير العدل المشار إليه فإن اللجنة قد خالفت القانون، ولا على المطعون ضده الأول - بعد ذلك - إن أقام الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف



الابتدائية للفصل في منازعته، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ورفض الدفع بعدم اختصاص القضاء العادي ولائياً بنظر الدعوى فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه ويكون النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الثاني من السبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه إذ أهدر القوة المطلقة للقيد الأول في السجل العيني الصادر بملكيتهم لأرض النزاع، وذلك حين رفض دعوى تثبيت ملكيتهم لها رغم أنها مؤسسة على هذا القيد واستجاب لدعوى المطعون ضده الأول بشطب التسجيلات الواردة عليها بموجب القيد المشار إليه، في حين أن اللجنة القضائية المختصة قد شطبت الاعتراض المقدم من المطعون ضده الأول على هذا القيد دون أن يجده، مما يعتبر معه القيد الأول - باسمهم في السجل العيني بموجب عقود التملك المشهورة والمنوه عنها في الأوراق - قد تطهر من أي عيب وأصبح ذو حجية مطلقة في ثبوت ملكيتهم لهذه الأرض طبقاً لأحكام السجل العيني الواردة بالقانون 142 لسنة 1964 التي تفيد قيام قرينة قانونية قاطعة على صحة ملكية الطاعنين لأرض النزاع بالقيد الأول مما لا يجوز معه الطعن على ذلك بأي مطعن توصلت لإثبات عكسه طالما مضى ميعاد الطعن على هذا القيد أمام اللجنة القضائية المختصة وحدها بذلك دون الاعتراض عليه، أو قدم هذا الاعتراض وفصلت فيه اللجنة ضد من تقدم به، وتظل القوة المطلقة للقيد الأول عالقة به على النحو المشار إليه حتى ولو صدرت أحكام قضائية تناقض ما ورد في بيانات القيد الأول في السجل العيني مثل فسخ أو بطلان التصرف القانوني الذي تم القيد بموجبه إذ يبقى الحق مقيداً باسم من تم القيد لمصلحته بالرغم من صدور هذه الأحكام، ولا يكون لمن صدر الحكم لمصلحته باستحقاق العقار أو ببطلان العقد إلا التنفيذ بطريق التعويض، وإذ لم يساير الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى على خلافه على النحو المتقدم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة 37 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 142 لسنة 1964 بنظام السجل العيني قد نصت على أن "يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه" وكانت المادة الخامسة من قرار وزير العدل رقم 825 لسنة 1975 الصادر باللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه قد نوهت على أن من بين الأعمال التي تباشرها مكاتب السجل العيني مراجعة المحررات التي يقدمها أصحاب الشأن وإثبات مضمونها في صحائف الوحدات العقارية الخاصة بها والتأشير عليها بما يفيد قيدها في السجل العيني بحيث ينتهي الأمر في هذا الشأن إلى إجراء القيد الأول للعقار في السجل العيني، وكان مفاد ذلك أن هذا القيد له حجية مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيد به اسم صاحبه ولو كان هذا القيد تم على خلاف الحقيقة باعتبار أن تلك الحجية هي جوهر نظام السجل العيني والذي لا يتصور وجوده بدونها، وإن كان ذلك إلا أن شرط قيام القرينة القانونية القاطعة المنوه عنها والتي تفيد صحة البيانات العقارية المقيدة بالقيد الأول وعدم جواز إثبات عكسها هو أن تكون بيانات القيد الأول قد استقرت صحتها وتطهرت من عيوبها إما بفوات ميعاد الاعتراض عليها دون طعن فيها من صاحب المصلحة أو بالفصل في موضوع الاعتراض برفضه بمعرفة اللجنة القضائية المختصة إذا قدم إليها في الميعاد المقرر بخلاف ذلك لا يكتسب القيد الأول القوة المطلقة المنوه عنها بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام القضاء العادي بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية دون حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها في الميعاد، وهو

الأمر المستفاد من أحكام المواد 21، 22، 23، 24 و 39 من قانون السجل العيني سالف الذكر وأحكام الفصلين الأول والثاني من لائحة الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة القضائية المبينة في المادة 21 من القانون الأخير والصادر بها قرار وزير العدل رقم 553 لسنة 1976 والتي تقضي باختصاص اللجنة القضائية المشار إليها بالنظر في الدعاوى والطلبات التي ترفع إليها خلال المدة القانونية من العمل بالقانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، كما تبين هذه الأحكام الحالات التي يكون فيها حكم اللجنة نهائياً، وتلك التي يجوز فيها الطعن في الحكم بالاستئناف أمام محكمة الاستئناف الواقع في دائرتها القسم المساحي، فضلاً عن بيان الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة، وأخيراً تلتزم اللجنة بالفصل في موضوع الدعوى على وجه السرعة ولو في غيبة أطرافها بعد التحقق من إخطارهم. لما كان ذلك، وكان الثابت في الأوراق - وعلى نحو ما جاء في الرد على الوجه الأول من السبب الأول - أن المطعون ضده الأول قد سبق أن أقام في الميعاد القانوني أمام اللجنة القضائية الدعوى 2 لسنة 1989 بني سويف بطلب تغيير بيانات القيد الأول لصالحه إلا أن اللجنة لم تفصل في موضوع الدعوى وقررت شطبها فإن القيد الأول المشار إليه لا يكون قد استقر أمر صحته أو تطهر من عيوبه حتى يكتسب الحجية المطلقة التي يتمسك بها الطاعنون، وإذ لم يعتد الحكم المطعون فيه بهذه الحجية فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح ويكون النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الثالث من السبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين طبق حكم المادة 271 من قانون المرافعات على النزاع المطروح بقالة أنه يقضي بزوال جميع الأحكام والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض متى كان هذا الحكم أساساً لها في حين أن الحق الثابت للطاعنين في ملكيتهم للأرض المتنازع عليها قد تحصن بالقوة المطلقة للقيد الأول في السجل العيني فلا يؤثر فيه نقض الحكم السابق صدوره بأحقية البائعين في أخذ أرض النزاع بالشفعة وذلك بالحكم الذي صدر في الطعن بالنقض 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25 / 1 / 1989 بنقض حكم الشفعة المطعون فيه ورفض الدعوى ولا يسري حكم النقض هذا في حق الطاعنين السنة الأوائل (المشتررون) لأنهم لم يكونوا مختصمين في هذا الطعن ولأنهم كانوا قد تمكنوا من تسجيل البيع الصادر لهم عن ذات الأرض في 21 / 12 / 1986، 1 / 3 / 1987 قبل صدور حكم النقض المذكور مما لا يكون لهذا الحكم حجية قبلهم باعتبار أن الحكم الصادر ضد السلف لا يكون حجة على الخلف إلا إذا كان قد صدر قبل انتقال الملكية إلى هذا الخلف لأن المشتري في هذه الحالة لا يكون ممثلاً في شخص البائع له حتى يحتج عليه بالحكم الصادر ضد البائع له بخصوص العقار المبيع، كما أن زوال ملكية الشفيعين بحكم النقض السالف لا يكون له أثر على ملكية الطاعنين الستة الأوائل وفقاً لأحكام القانون 142 لسنة 1964 لأن تسجيل عقدي البيع الخاصين بهما قد تم دون أن يشهر المطعون ضده الأول صحيفة الطعن بالنقض ولم يؤشر بنقض حكم الشفعة الصادر ضده على هامش إشهار حكم الشفعة، وإذ لم يعن الحكم المطعون فيه بهذا الدفاع الجوهري - ويرد عليه ولم يساير النظر الذي تضمنه النعي وقضى على خلافه فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير شديد، ذلك أنه وإن كان صحيحاً أن الحكم الذي يصدر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع لا يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدوره تأسيساً على أن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى المقامة ضده فلا يعد خلفاً خاصاً له في هذا

الغرض، إلا أن هذه القاعدة يقيد بها ما جرى به نص المادة 1/271 من قانون المرافعات من أنه "يترتب على نقض الحكم بإلغاء جميع الأحكام، أي كانت الجهة التي أصدرتها، والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض، متى كان ذلك الحكم أساساً لها مما مفاده أن نقض الحكم كلياً يترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - زوال الحكم المطعون فيه بجميع أجزائه وآثاره وإلغاء كافة الأحكام والأعمال المؤسسة عليه، ويقع هذا الإلغاء بقوة القانون دون حاجة لاستصدار حكم جديد به، وهذا الأثر عام بحيث تسقط جميع الآثار المترتبة على الحكم الذي بنقضه حتى ولو كانت هذه الآثار في مصلحة الخصم المتمسك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدور الحكم المنقوض. لما كان ذلك فإن صدور الحكم في الطعن بالنقض 1119 سنة 56 ق بتاريخ 25/1/1989 بنقض الحكم المطعون فيه الصادر في الاستئناف 55 سنة 23 ق بني سويف بتأييد حكم الشفاعة ورفض دعواها، يترتب عليه اعتبار حكم الشفاعة الصادر لصالح البائعين إلى الطاعنين الستة الأوائل المشار إليه كأن لم يكن وإعادة القضية والخصوم إلى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض مما لازمه سقوط جميع الآثار التي ترتبت عليه وبطلان ما اتخذ من أعمال وإجراءات تنفيذاً له، ولا ينال من ذلك القول بأن الأثر المترتب على تطبيق المادة 1/271 السالف ذكرها لا يستطيل إلى حق الطاعنين في ملكيتهم لأرض النزاع بالقيود الأول في السجل العيني لاكتسابه الحجية المطلقة، ذلك أن هذه المحكمة قد انتهت في الرد على الوجه الثاني من السبب الأول من أسباب الطعن إلى أن حق الطاعنين بموجب القيد الأول لم يكن قد استقر أمر صحته أو تطهر عيوبه لتخلي اللجنة القضائية عن الفصل في موضوع الدعوى التي كانت مرفوعة من المطعون ضده الأول بالاعتراض على القيد الأول، ولا يقدح في ذلك أيضاً أن الطاعنين لم يختصموا في الطعن بالنقض الذي حكم فيه بنقض حكم الشفاعة لأن إلغاء حكم الشفاعة في هذا الخصوص يقع بقوة القانون دون حاجة إلى اختصام الطاعنين أو استصدار حكم جديد بالإلغاء، وإذ كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه مجرد تسجيل المشتري عقده لا يكفي وحده لنقل ملكية المبيع إليه، لأنه يتعين أن يكون البائع له مالاً لذلك العقار حتى تنتقل ملكيته إلى المشتري باعتبار أنه من غير الممكن أن يكون للأخير حقوقاً أكثر مما هو للبائع له، ومن ثم لا يصح القول بأن زوال ملكية الشفيعين بحكم النقص المنوه عنه لا أثر له على ملكية الطاعنين الستة الأوائل وهو ما يجرّد هذا الدفاع من جوهريته وبالتالي لا على الحكم المطعون فيه إن لم يرد عليه لعدم استناده إلى أساس قانوني صحيح، ومتى كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم النظر المتقدم وطبق الفقرة الأولى من المادة 271 من قانون المرافعات على النزاع المطروح تطبيقاً صحيحاً فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ويضحى النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الرابع من السبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت في الأوراق حين أورد في مدوناته بأن المساحة التي قضي بشطب التسجيلات الخاصة بها والبالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف قد آلت إلى البائعين بموجب حكم الشفاعة المشهر برقم 1058 لسنة 1986 في حين أن الثابت في العقدين المشهرين برقمي 1512 لسنة 1986، 248 لسنة 1987 أن ملكية البائعين فيهما لكل المساحة المبيعة لم تكن قد آلت إليهما بالعقد المشهر رقم 1058/1986 فقط وإنما آلت إليهما باقي المساحة بعقد آخر مشهر برقم 135/1986 شهر عقاري بني سويف وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أن البين من الحكم المطعون فيه أن قضاءه قد انصب على شطب

التسجيلات التي تمت لصالح الطاعنين على أرض النزاع بموجب المحررات المشهورة أرقام 1058، 1512 لسنة 1986، 248 لسنة 1987 شهر عقاري بني سويف في حدود الأرض البالغ مساحتها 3 س 7 ط 10 ف المبينة الحدود والمعالم بالصحيفة، وهي محل البيع الصادر إلى المطعون ضده الأول، ومن ثم فإن تعيب الحكم المطعون فيه بما ورد بوجه النعي لا يؤثر في النتيجة التي انتهت إليها وبالتالي فإن النعي عليه بهذا الوجه - أياً كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج ومن ثم غير مقبول.

وحيث إن حاصل النعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه، بطلانه بالنسبة إلى الطاعنين السبعة الأوائل حين اقتصر قضاؤه بالبطلان على الحكم المستأنف بالنسبة للمرحوم..... - مورث الطاعن السادس والطاعنين من الثامن حتى الأخيرة - لصدور الحكم ضده بعد وفاته وعدم اختصاص ورثته، وإذ لم يقض الحكم المطعون فيه ببطلان الحكم المستأنف بالنسبة لباقي الطاعنين ومنهم السبعة الأوائل على سند أن موضوع الدعوى 1279 سنة 1991 بني سويف الابتدائية يقبل التجزئة، في حين أن الطلبات فيها ومن بينها طلب التسليم لا تقبل التجزئة فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول. ذلك أنه لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان النعي على الحكم المطعون فيه لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود على الطاعن منه أية فائدة فإن النعي يكون غير مقبول، وكانت محكمة الدرجة الأولى متى استنفدت ولايتها بالحكم في موضوع الدعوى فإن محكمة الاستئناف إذا قضت ببطلان هذا الحكم لعيب فيه أو في الإجراءات لا يمتد إلى صحيفة الدعوى فإنها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تلتزم بالفصل في الدعوى دون أن تعيدها إلى محكمة أول درجة. لما كان ذلك، وكان النعي على الحكم المطعون فيه بالبطلان لأنه لم يقض به في خصوص الحكم المستأنف بالنسبة لجميع المستأنفين بعد ثبوت بطلانه بالنسبة للمرحوم..... لصدوره بعد وفاته وعدم اختصاص ورثته باعتبار أن موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة، وكان البين من الحكم المطعون فيه أن حاصل قضاؤه بالنسبة لجميع المستأنفين لم يخرج عن تأييد قضاء محكمة الدرجة الأولى بشطب التسجيلات وتغيير بيانات السجل العيني محل النزاع، وكانت محكمة الاستئناف ملزمة بالتصدي بالفصل في موضوع الدعوى المقضى ببطلان حكمها لعيب فيه أو في الإجراءات فإن النعي على الحكم المطعون فيه بهذا السبب - أياً كان وجه الرأي فيه - لا يحقق للطاعنين سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود عليهم منه أية فائدة، وبالتالي يكون النعي غير مقبول.

وحيث إن حاصل النعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين قضى بتسليم المطعون ضده الأول أرض النزاع في الاستئناف الذي رفعه الطاعنون من الثامن حتى الأخيرة - ورثة المرحوم..... برقم 920 لسنة 35 ق بني سويف على الرغم من أن الحكم المستأنف كان قد قضى برفض ما طلبه المطعون ضده الأول بشأن تسليمه الأرض المشار إليها وذلك في الدعوى المرفوعة منه برقم 1279 سنة 1991 ولم يستأنف الأخير الحكم الصادر ضده برفض التسليم، واستأنف الطاعنون ما حكم به ضدهم في هذه الدعوى وفي الدعوى المرفوعة منهم برقم 942 سنة 1993 مدني بني سويف الابتدائية بالاستئنافات الثلاثة 60، 89، 920 سنة 35 ق بني سويف، وإذ كان الحكم المطعون فيه

في قضائه بالتسليم قد فصل في أمر غير مطروح عليه وسوأ مركز الطاعنين بالاستئناف المرفوعة منهم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط بما لا يجوز معه لهذه المحكمة أن تتعرض للفصل في أمر غير معروض عليها أو أن تسوّى مركز المستأنف بالاستئناف الذي قام هو برفعه، ولا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية في استئناف مرفوع من المحكوم عليه وحده أن تزيد في مقدار ما حكم به عليه لما في ذلك من تسوي لمركزه بالاستئناف المرفوع منه. لما كان ذلك وكان المطعون ضده الأول قد أقام الدعوى 1279 سنة 1991 مدني بني سويف الابتدائية بطلب الحكم بشطب التسجيلات وتسليم أرض النزاع إليه فأجابته المحكمة المستأنف إلى الطلب الأول دون الثاني، وإذ لم يستأنف المذكور ذلك الحكم في شأن رفض طلب التسليم فإن قضاء الحكم المستأنف يكون قد حاز بشأته قوة الأمر المقضي مما يحول بين محكمة الاستئناف وبين إعادة مناقشته في الاستئناف المرفوع من الطاعنين باعتباره غير مطروح عليها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى في الاستئناف 920 سنة 35 ق بالتسليم فإنه يكون قد فصل في أمر غير مطروح عليه وحاز قوة الأمر المقضي فضلاً عن أنه سوأ مركز المستأنفين الأمر الذي يصمه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، مما يوجب نقضه نقضاً جزئياً فيما قضى به من تسليم.

## **جواز قيدها في السجل العيني متى رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال خمس سنوات من تاريخ سريان نظام السجل العيني على القسم المساحي الذي يوجد بدائرتة العقار. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 43 - ص 1002

جلسة 28 من يوليه سنة 1992

برئاسة السيد المستشار / محمود شوقي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / أحمد مكي، أحمد الزواوي نائب رئيس المحكمة، أنور العاصي وسعيد شعله.

(208)

الطعن رقم 1474 لسنة 58 القضائية

- (1) محكمة الموضوع "سلطتها في تقدير الدليل". نقض. ملكية.  
تقدير أدلة الدعوى والوقائع المؤدية إلى كسب الملكية بالتقادم. مما تستقل به محكمة الموضوع متى كانت تؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها.  
(2) نقض "الصفة في الطعن".  
النعي على الحكم بدفاع لا صفة للطاعن في إبدائه. غير مقبول.  
(3) ملكية. تسجيل. تقادم. شهر عقاري "السجل العيني".

القيد في السجل العيني له قوة مطلقة في الإثبات. أثر ذلك. حظر التملك بالتقادم في مواجهة الحقوق المقيدة به. الحقوق المستقرة في ظل قانون الشهر العقاري استناداً إلى وضع اليد المكسب للملكية. جواز قيدها في السجل العيني متى رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال خمس سنوات من تاريخ سريان نظام السجل العيني على القسم المساحي الذي يوجد بدائرتة العقار.

- 1- لما كان تقدير أدلة الدعوى والوقائع المادية المؤدية إلى كسب الملكية بمضي المدة الطويلة مما تستقل به محكمة الموضوع متى اعتمدت فيه على أسباب من شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها.  
2- جرى قضاء هذه المحكمة على أنه لا يقبل النعي على الحكم بدفاع لا صفة للطاعن في إبدائه، وكانت الشركة المطعون ضدها الأخيرة لم تطعن على الحكم ولا صفة للطاعن في تمثيلها فإن النعي - بأن الشركة المطعون ضدها لم تعلن بالدعوى ولم تدع أمام الخبير - أياً كان وجه الرأي فيه - يكون غير مقبول.  
3- يدل النص في المادة الثانية من قانون إصدار نظام السجل العيني بالقانون 142 لسنة 1964 وفي المواد من 10 إلى 25 والمادتين 37، 38 من ذلك القانون - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - على أن القانون جعل حجر الزاوية لنظام السجل العيني أن يكون للقيد فيه قوة مطلقة في الإثبات ورتب على ذلك حظر التملك بالتقادم في مواجهة الحقوق المقيدة بالسجل. غير أنه احتراماً لوضع اليد المستقر في ظل قانون الشهر العقاري نظم طريقة القيد في السجل لأول مرة بالنسبة لمن تملك العقار بالتقادم قبل العمل بنظام السجل العيني، وأجاز رفع الدعاوي والطلبات للجان القضائية التي أنشأها لتغيير بيانات السجل، كما نص على فترة انتقال يجوز خلالها قيد الحقوق استناداً إلى وضع اليد المكسب للملكية متى رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال خمس سنوات من تاريخ سريان نظام السجل العيني على القسم المساحي الذي يوجد بدائرتة العقار.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده أقام الدعوى رقم 1158 لسنة 1979 مدني الفيوم الابتدائية على الطاعن والمطعون ضدهما الثانية والثالثة

بطلب الحكم بتثبيت ملكيته للعقار المبيّن بالصحيفة وكف منازعتهم له تأسيساً على أنه تملك ذلك العقار بوضع اليد المدة الطويلة وأنهم نازعوه فأقام دعواه بالطلب السالف ثم اختصم المطعون ضدها الرابعة، ومحكمة أول درجة بعد أن نذبت خبيراً وقدم تقريره حكمت بتاريخ 27 / 1 / 1986 بالطلبات، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف 196 لسنة 22 ق بني سويف "مأمورية الفيوم" وبتاريخ 15 / 2 / 1988 قضت المحكمة بالتأييد، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطاعن بالوجه الأول من السبب الأول منها على الحكم المطعون فيه أنه استدل على وضع يد المطعون ضده الأول على عقار النزاع المدة الطويلة بما ورد بعقد القسمة المؤرخ 29 / 11 / 1963 أن الحد الشرقي للمنزل المخلف عن مورثة الطرفين طريق عام يليه منزل النزاع المملوك للمطعون ضده الأول في حين أن الورثة عدلوا القسمة بعقد آخر مؤرخ 15 / 6 / 1964 - بين الورثة أنفسهم - لم يرد في الحدود الواردة به أن للمطعون ضده الأول صلة بالمنزل موضوع النزاع بما يعيب الحكم بمخالفة الثابت بالأوراق والفساد في الاستدلال ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أنه لما كان تقدير أدلة الدعوى والوقائع المادية المؤدية إلى كسب الملكية بمضي المدة الطويلة مما تستقل به محكمة الموضوع متى اعتمدت فيه على أسباب من شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها، وكان الحكم الطعون فيه قد أقام قضاءه استناداً إلى تقرير الخبير وما خلص إليه من ثبوت وضع يد المطعون ضده الأول بنية التملك أكثر من خمس عشرة سنة سابقة على رفع الدعوى وإلى أسباب الحكم الابتدائي من أن عقد القسمة المؤرخ 15 / 12 / 1963 المبرم بين الورثة تضمن قسمة الأطيان الزراعية ومنزل واحد يحده من الناحية الشرقية طريق عام ومنزل المطعون ضده الأول موضوع النزاع واستخلص من ذلك إقرار الورثة أنه كان يضع اليد على ذلك المنزل منذ هذا التاريخ وهو استخلاص سائغ له أصله الثابت بالأوراق ومن شأنه أن يؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها الحكم المطعون فيه ولا يغير من ذلك أن يكون الورثة قد عدلوا في شروط القسمة بعقد لاحق ويضحى النعي مجرد جدل موضوعي مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض.

وحيث إن الطاعن ينعي بالوجه الثاني من السبب الأول على الحكم المطعون فيه أن الشركة المطعون ضدها الأخيرة لم تعلن بالدعوى ولم تدع أمام الخبير بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي غير مقبول ذلك أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يقبل النعي على الحكم بدفاع لا صفة للطاعن في إبدائه، لما كان ذلك وكانت الشركة المطعون ضدها الأخيرة لم تطعن على الحكم ولا صفة للطاعن في تمثيلها فإن النعي بهذا الوجه - أي كان وجه الرأي فيه - غير مقبول لانتهاء صفة الطاعن في إبدائه.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه القصور في التسيب ذلك أنه تمسك أمام

محكمة الموضوع بعدم علمه أن التوقيع على عقد البيع المؤرخ 15/12/1950 سند المطعون ضده الأول هو للمورثة فالتفتت عن هذا الدفاع الجوهرى الذي لو صح أصبح منزل النزاع من عناصر التركيبة مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بثبوت ملكية المطعون ضده الأول لمنزل النزاع بوضع اليد المدة الطويلة على استيفاء حيازته للشروط القانونية من تاريخ عقد القسمة المؤرخ 15/12/1963 المتضمن إقرار الورثة بتلك الملكية والتي اكتملت مدتها قبل رفع الدعوى سنة 1979 وإذ كانت هذه الدعوى كافية لحمل قضاء الحكم المطعون فيه فإن تعييبه بشأن إغفال الرد على الدفع بعدم العلم بأن التوقيع على عقد البيع الابتدائي المؤرخ 15/12/1950 هو للمورثة - أياً كان وجه الرأي فيه - غير منتج

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث للطعن على الحكم أنه قضى للمطعون ضده الأول بثبوت ملكيته لمنزل النزاع بالتقادم في حين أن هذا المنزل يقع بناحية سرى عليها القانون 142 لسنة 1964 بشأن نظام السجل العيني الذي حظر التملك بالتقادم فيكون بذلك قد خالف القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن النص في المادة الثانية من قانون إصدار نظام السجل العيني بالقانون 142 لسنة 1964 على أن "يصدر قرار من وزير العدل بتعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها نظام الشهر على أساس إثبات المحررات في السجل العيني ويحدد القرار التاريخ الذي يبدأ فيه هذا السريان، على أن يكون هذا التاريخ لاحقاً لصدور القرار بمدة ستة أشهر على الأقل" وفي المواد من 10 إلى 25 من ذلك القانون بشأن القواعد التي تتبع في إثبات الحقوق في صحائف السجل لأول مرة، وفي المادة 37 من ذلك القانون على أن "يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه. ولا يجوز التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل" وفي المادة 38 منه على أنه "استثناء من أحكام المادة السابقة يقبل قيد الحقوق استناداً إلى وضع اليد المكسب للملكية إذا رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال خمس سنوات من انقضاء المدة المنصوص عليها في القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار.... يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - على أن القانون جعل حجر الزاوية لنظام السجل العيني أن يكون للقيد فيه قوة مطلقة في الإثبات ورتب على ذلك حظر التملك بالتقادم في مواجهة الحقوق المقيدة بالسجل. غير أنه احتراماً لوضع اليد المستقر في ظل قانون الشهر العقاري نظم طريقة القيد في السجل لأول مرة بالنسبة لمن تملك العقار بالتقادم قبل العمل بنظام السجل العيني، وأجاز رفع الدعاوى والطلبات للجان القضائية التي أنشأها لتغيير بيانات السجل، كما نص على فترة انتقال يجوز خلالها قيد الحقوق استناداً إلى وضع اليد المكسب للملكية متى رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال خمس سنوات من تاريخ سريان نظام السجل العيني على القسم المساحي الذي يوجد بدائره العقار. لما كان ذلك وكان قرار وزير العدل 1006 لسنة 1979 قد حدد تاريخ 1/11/1980 لبدء سريان نظام السجل العيني على قرية كفر محفوظ التي يقع بدائرتها العقار وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن المطعون ضده الأول قد اكتسب ملكية العقار موضوع النزاع قبل رفعه لدعواه بتاريخ 15/7/1979 فإنه يكون قد وافق صحيح القانون ويكون النعي عليه بمخالفة القانون على غير أساس.



# التأشير بالحكم النهائي الصادر في الدعوى التي قيدت صحيفتها في السجل العيني خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً. أثره. اعتباره حجة على الغير ممن ترتبت لهم حقوق عينية على العقار. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 38 - ص 318

جلسة 25 من فبراير سنة 1987

برئاسة السيد المستشار/ سيد عبد الباقي سيف نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد  
المنصف هاشم، أحمد إبراهيم شلبي نائبي رئيس المحكمة، محمد جمال الدين شلقاني وصلاح محمود  
عويس.

(73)  
الطعن رقم 1256 لسنة 53 القضائية

(1) تسجيل "السجل العيني". شهر عقاري. بيع. دعوى "دعوى صحة التعاقد".

التأشير بالحكم النهائي الصادر في الدعوى التي قيدت صحيفتها في السجل العيني خلال خمس سنوات من  
تاريخ صيرورته نهائياً. أثره. اعتباره حجة على الغير ممن ترتبت لهم حقوق عينية على العقار وأثبتت  
لمصلحتهم بيانات في السجل العيني بأثر رجعي ينسحب إلى وقت قيد صحيفة الدعوى. الأحكام التي  
صدرت قبل العمل بقانون السجل العيني ولم تكن قد أشر بها. وجوب التأشير خلال خمس سنوات من  
تاريخ العمل به. م 32 منه.

(2) دعوى "الدفاع في الدعوى". محكمة الموضوع. إثبات.

الدفاع الذي تلتزم المحكمة بتحقيقه أو الرد عليه. ماهيته.

(3) حيازة. تقادم "التقادم المكسب". ملكية "اكتساب الملكية بالتقادم". بيع.

قاعدة ضم حيازة السلف إلى الخلف. عدم جواز التمسك بها قبل البائع أو من تلقى الحق منه.

(4) صورية. محكمة الموضوع. إثبات.

تقدير أدلة الصورية وأقوال الشهود واستخلاص الواقع منها. سلطة مطلقة لمحكمة الموضوع بلا معقب  
عليها. شرطه

1 - يدل نص المادة 35 من قانون السجل العيني رقم 142 لسنة 1964 على أنه إذا تم التأشير بالحكم النهائي الصادر في الدعوى التي قيدت صحيفتها في السجل العيني وفقاً لنص المادة 32 من قانون السجل العيني - في خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً - يكون حجة على الغير ممن ترتبت لهم حقوق عينية على العقار وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل العيني بأثر رجعي ينسحب إلى وقت قيد صحيفة الدعوى وأن الأحكام التي صدرت قبل العمل بقانون السجل العيني ولم تكن قد أشر بها طبقاً لأحكام قانون الشهر العقاري ينسحب عليها قانون السجل العيني بأثر رجعي ويتعين التأشير بها في خلال خمس سنوات من وقت العمل بالقانون الأخير.

2 - الدفاع الذي تلتزم المحكمة بتحقيقه أو الرد عليه هو الدفاع الجوهرى المنتج في الدعوى.  
3 - قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تسري إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له بحيث إذا كان السلف مشتركاً فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف.

4 - المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع مطلق السلطة في تقدير الأدلة التي تأخذ بها في ثبوت الصورية أو نفيها وفي تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها ولا معقب عليها في تكوين عقيدتها مما يدلي به شهود الطرفين ما دامت لم تخرج بذلك عما تحتمله أقوالهم.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون عليه الأول أقام الدعوى رقم 2831 لسنة 1977 مدني طنطا الابتدائية بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 9/8/1976 المتضمن بيع المطعون عليه الثاني له المنزل المبين به لقاء ثمن مقداره 850 جنيه. تدخلت الطاعنة في الدعوى وطلبت الحكم برفضها وتثبيت ملكيتها لهذا المنزل ومحو ما توقع عليه من تسجيلات استناداً إلى أنها تملكته بموجب حكمين صدرتا لصالحها في الدعويين رقمي 224 سنة 1977 مدني بسيون، 4759 سنة 1978 مدني طنطا الابتدائية وإلى أنها قامت بقيد ملكيتها له بالسجل العيني ونقلت التكليف إلى اسمها، وبعد أن قدم الخبير الذي ندبته المحكمة تقريره - حكمت بتاريخ 30/11/1980 بقبول تدخل الطاعنة وبرفض طلباتها وبصحة ونفاذ عقد البيع سالف الإشارة. استأنفت الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف طنطا بالاستئناف رقم 649 سنة 30 ق مدني، وبعد أن سمعت المحكمة شاهدي الطاعنة نفاذاً لحكم التحقيق الذي أصدرته لإثبات ونفي صورية ذلك العقد صورية مطلقة - حكمت بتاريخ

8 / 5 / 1983 بتأييد الحكم المستأنف. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين، تنعى الطاعنة بالوجه الأول من السبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك تقول أنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن ملكية منزل النزاع آلت إليها طبقاً لأحكام قانون السجل العيني بقيد الحكمين الصادرين لصالحها في الدعويين رقمي 224 سنة 1977 مدني بسيون، 4759 سنة 1978 مدني طنطا الابتدائية - بالسجل العيني تحت رقم 11 بتاريخ 2/4/1979 غير أن الحكم المطعون فيه أطرح هذا الدفاع وطبق على واقعة الدعوى نص المادة التاسعة من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري وخلص من ذلك إلى أن الملكية لم تنتقل إليها وفق أحكام هذا القانون وهو ما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، وذلك أن النص في المادة 35 من قانون السجل العيني رقم 142 لسنة 1964 على أنه "يترتب على التأشير بالدعوى في السجل العيني أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤثر به طبق القانون خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداء من تاريخ التأشير بهذه الدعوى في السجل، وتبدأ مدة الخمس السنوات بالنسبة إلى الأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون من تاريخ نفاذ القرار المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار"، يدل على أنه إذا تم التأشير بالحكم النهائي الصادر في الدعوى التي قيدت صحيفتها في السجل العيني - وفقاً لنص المادة 32 من قانون السجل العيني - في خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً - يكون حجة على الغير ممن ترتبت لهم حقوق عينية على العقار وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل العيني بأثر رجعي ينسحب إلى وقت قيد صحيفة الدعوى، وأن الأحكام التي صدرت قبل العمل بقانون السجل العيني ولم تكن قد أشر بها طبقاً لأحكام قانون الشهر العقاري - ينسحب عليها قانون السجل العيني بأثر رجعي ويتعين التأشير بها في خلال خمس سنوات من وقت العمل بالقانون الأخير، لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أن الطاعنة اكتفت بتسجيل صحيفة الدعوى رقم 224 سنة 1977 مدني بسيون التي أقامت بها بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 23 / 7 / 1970 المتضمن شراءها جزءاً من منزل النزاع من المطعون عليه الثاني، وبقيد صورة صحيفة الدعوى رقم 4759 سنة 1978 مدني طنطا الابتدائية التي أقامتها ضد المطعون عليه المذكور بطلب الحكم بتثبيت ملكيتها لباقي منزل النزاع، ولم تقدم ما يثبت قيامها بالتأشير بالحكمين الصادرين لصالحها في هاتين الدعويين بالسجل العيني، فإن ملكية ذلك المنزل لا تكون قد انتقلت إليها وفقاً لأحكام القانون المشار إليه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد التزم صحيح القانون، ويكون النعي بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالوجه الثاني من السبب الأول على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب إذ التفتت عن تحقيق أو الرد على ما تمسكت به من اكتسابها ملكية منزل النزاع بوضع اليد عليه هي والبايع

لها مدة تزيد على خمس عشرة سنة وضع يد هادئ ظاهر مستمر بنية التملك، وهو ما يعيبه بالقصور في التسبيب.

وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أن الدفاع الذي تلتزم المحكمة بتحقيقه أو الرد عليه هو الدفاع الجوهري المنتج في الدعوى، لما كان ذلك وكانت قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تسري إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له بحيث إذا كان السلف مشتركاً فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون عليه الثاني باع لكل من الطاعنة والمطعون عليه الأول منزل النزاع ومن ثم يعد سلفاً مشتركاً لهما لا تستفيد الطاعنة من حيازته لإتمام المدة اللازمة لاكتساب ملكية ذلك المنزل قبل المطعون عليه الأول، ولا على المحكمة إن هي التفتت عن تحقيق دفاع الطاعنة في هذا الخصوص أو الرد عليه طالما كان لا يشكل دفاعاً جوهرياً مما قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فيما لو تعرضت له، لما كان ما تقدم فإن النعي على الحكم المطعون فيه بالقصور في التسبيب يكون غير سديد. وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب ومخالفة الثابت بالأوراق، وفي بيان ذلك تقول إنها دفعت بصورية عقد البيع المؤرخ 9/ 8/ 1976 صورية مطلقة، وجاءت أقوال شاهديها صريحة وواضحة في إثبات هذه الصورية وتأييدت بعقد الإيجار الذي استأجر بمقتضاه المطعون عليه الثاني منها دكاناً ومخزناً بمنزل النزاع، غير أن الحكم المطعون فيه التفت عن دلالة هذا العقد ولم يعول على تلك الأقوال بدعوى عدم الاطمئنان إليها ولأنها لم تتأيد بأدلة مادية تعززها وهو ما يعيبه بالقصور في التسبيب ومخالفة الثابت بالأوراق.

وحيث إن النعي غير مقبول، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن لمحكمة الموضوع مطلق السلطة في تقرير الأدلة تأخذ بها في ثبوت الصورية أو نفيها وفي تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها ولا معقب عليها في تكوين عقيدتها مما يدلي به شهود الطرفين ما دامت لم تخرج بذلك عما تحتمله أقوالهم، لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن محكمة الموضوع في حدود سلطتها في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها لم تعول على أقوال شاهدي الطاعنة لما شابها من تناقض في كثير من المواضع التي أشارت إليها ولما قرراه من عدم معرفتهما لشيء عن عقد البيع المؤرخ 9/ 8/ 1976 الذي ادعت الطاعنة صوريته صورية مطلقة ورتبت على ذلك أنها عجزت عن إثبات هذه الصورية وأقامت قضاها في هذا الخصوص على أسباب سائغة تكفي لحمله، فإن هذا النعي لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً في تقدير محكمة الموضوع للأدلة وهو ما لا يجوز أمام هذه المحكمة. وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

# الاحكام الالقضائية لمحكمة النقض فى رسوم الشهر والتوثيق

**القانون رقم 6 لسنة 1991 بشأن تعديل بعض أحكام  
القرار بق 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر  
وقانون المرافعات المدنية والتجارية. هدفه.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض – المكتب الفني – مدني  
السنة 59 – ص 303

**جلسة 10 من مارس سنة 2008**

برئاسة السيد القاضي/ أحمد محمود مكي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة/ عبد المنعم  
دسوقي، بليغ كمال، شريف سامي الكومي نواب رئيس المحكمة ورمضان السيد عثمان.

(56)

**الظعن رقم 1034 لسنة 72 القضائية**

(1، 2) رسوم "رسوم التوثيق والشهر: رسوم الشهر العقاري التكميلية".

(1) القانون رقم 6 لسنة 1991 بشأن تعديل بعض أحكام القرار بق 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق  
والشهر وقانون المرافعات المدنية والتجارية. هدفه. إلغاء نظام التحري والأخذ بنظام تحديد قيم الأموال  
موضوع المحررات على نحو ثابت وفقاً لأسس حددها مشروع القانون أو أحال فيها لجداول يصدر  
بتحديدها قرار من وزير العدل لانتفاء المطالبة اللاحقة لعملية الشهر. المواد 21، 25، 26 المعدلة من  
القانون سالف الذكر والمذكورة الإيضاحية. سبيله. جعل تقدير قيمة الأموال مرهوناً بضوابط انفراد المشرع  
بتحديدها ألحق بها جداول حاسمة بحيث لم تعد هناك أي سلطة تقديرية للمكتب المختص ولا مجال للرجوع  
للتحريات مهما كانت الظروف ولا محل لإعادة التقدير بعد تمام الشهر ولو كان المكتب مخطئاً في التقدير.  
الاستثناء. أن يكون هناك خطأ مادي أو غش. وجود أخطاء أخرى. لا مجال لتصحيحها. الغش والخطأ  
المادي. مقصودهما. الأخطاء المستندة لعدم الإلمام بالواقع أو إرساء قاعدة قانونية أو البند الواجب الإلتباع  
في تقدير قيمة الأموال. عدم اتساع الخطأ الحسابي لها. علة ذلك.

كتاب قضاء النقض في شهر عقاري اعداد المجموعة الاستشارية القانونية البيسونى عبده ؛ عمرو البيسونى عبده  
الإسكندرية- ميامى- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502  
الإسكندرية- ميامى- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502

(2) إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وتعديل أمر التقدير على مجرد أخذه بتقرير الخبير المنتدب الذي صرف جهده لتقدير الرسم النسبي على مجرد بيان وصف العقار والقاعدة واجبة الإلتباع كأنما إعادة التقدير أمر مسموح. عدم إيراد الحكم أو تضمن التقدير ما يدل على توافر الغش أو الخطأ المادي الذي يبيح صدور أمر التقدير أساساً. خطأ وقصور.

1- إن المشرع بإصداره القانون رقم 6 لسنة 1991 متضمناً تعديل بعض أحكام قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 وقانون المرافعات المدنية والتجارية قد استهدف بهذا التعديل في ضوء ما نصت عليه مذكرته الإيضاحية (إلغاء نظام التحري والأخذ بنظام تحديد قيم الأموال موضوع المحررات على نحو ثابت وفقاً لأسس حددها مشروع القانون أو أحال فيها إلى جداول يصدر بتحديد قرار من وزير العدل وتنتفي معها المطالبة اللاحقة لعملية الشهر) .. وتمضي المذكرة فتقول: إن نظام التحري (كان يجيز لمصلحة الشهر والتوثيق بعد تمام الشهر، أن تجري تحرياتها للتعرف على القيمة الحقيقية للأموال موضوع المحررات المشهورة، فإذا أسفرت التحريات عن تقدير لهذه القيمة بأكثر مما تضمنه المحرر فإنها كانت تطالب بفروق الرسوم المستحقة، وهو نظام يخلق عدم الاستقرار في معرفة أصحاب الشأن سلفاً لما هو مستحق عليهم من رسوم، ويضاعف من سلبياته عدم وجود ضوابط دقيقة لأسس التقدير الأمر الذي يفتح باباً للمنازعات القضائية) ومن هذا المنطلق نصت المادة 21 المعدلة على قواعد محددة لتقدير الأموال موضوع المحررات المشهورة، ثم أقرت باب إعادة تقدير هذه الأموال باستثناء حالتها الخطأ المادي والغش ليمنع كما قال في المذكرة الإيضاحية (المطالبة اللاحقة لعملية الشهر) وهكذا نصت المادة 25 المعدلة على ما يلي (تكون للدولة - ضماناً لسداد ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادي والغش - حق امتياز على الأموال محل التصرف، وتكون هذه الأموال ضامنة السداد تلك الرسوم في أي يد تكون) ونصت المادة 26 المعدلة على ما يلي (يصدر بتقدير الرسوم التي لم يتم أدائها والمشار إليها في المادة السابقة أمر تقدير من أمين المكتب المختص، ويعلن هذا الأمر ...) مفاده أن القانون 6 لسنة 1991 قد استحدث أمرين، أولهما أنه جعل تقدير قيمة الأموال مرهوناً بضوابط انفراد المشرع بتحديد ما أحق بها جداول حاسمة بحيث لم تعد هناك أي سلطة تقديرية للمكتب المختص لا مجال للرجوع إلى التحريات مهما كانت الظروف، والثاني أنه لا محل لإعادة التقدير بعد تمام الشهر حتى لو كان المكتب المختص قد أخطأ في التقدير إلا إذا كان يستند إلى واحدة من اثنتين خطأ مادي محض .. أو غش وما عدا ذلك من أخطاء فلا سبيل لتصحيحها، والمقصود بالغش أوضح من أن يحتاج لتفسير، أما مفهوم الخطأ المادي في القانون فهو الخطأ في التعبير لا الخطأ في التفكير، أي الأخطاء الحسابية المحضة أو ما يشابهها ولا يتسع للأخطاء التي تستند إلى عدم الإلمام بالواقع أو إرساء القاعدة القانونية أو البند الواجب الإلتباع في تقدير قيمة الأموال حتى لا تكون أوامر التقدير اللاحقة على الشهر وسيلة للرجوع عن التقديرات السابقة، وهو ما يناقض توجهات القانون.

2- إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وتعديل أمر التقدير على مجرد الأخذ بتقرير الخبير الذي صرف جهده إلى تقدير الرسم النسبي على مجرد بيان وصف العقار والقاعدة واجبة الإلتباع كأنما إعادة التقدير أمر مسموح، ولم يورد الحكم ولم يتضمن التقرير ما يدل على توافر الغش أو الخطأ المادي الذي يبيح صدور أمر التقدير أساساً فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وجره هذا إلى القصور في التسبيب.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالإسكندرية أصدر أمراً بتقدير مبلغ 65221.75 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعن بصفته ولياً طبيعياً على أولاده القصر عن المحرر المشهر رقم 1117 / 1991، تظلم الأخير من هذا الأمر بتقرير في قلم كتاب المحكمة وقيد برقم .... لسنة 1995 مدني الإسكندرية الابتدائية طالبا الحكم بإلغائه واعتباره كأن لم يكن استناداً إلى أن هذا التقدير قد جاء مخالفاً للقانون. نذبت محكمة أول درجة خبيراً، وبعد أن أودع تقريره أجابت الطاعن إلى طلباته. استأنف المطعون ضدهما بصفتهما هذا الحكم بالاستئناف رقم .... لسنة 57ق الإسكندرية وفيه حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وفي موضوع التظلم بتعديل أمر التقدير المتظلم منه بجعله مبلغ 21260.23 جنيه. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعه الطاعن - بصفته - على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إن المحرر المشهر محل أمر التقدير المتظلم منه من التصرفات التي يفرض بشأنها رسم نسبي عند شهره وقد تم تقدير هذا الرسم قبل شهر هذا المحرر وفقاً للقانون - الساري آنذاك - رقم 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 وهو ما يحول دون المطالبة برسوم تكميلية أخرى، في غير حالتي الخطأ المادي والغش، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أن المشرع بإصداره القانون رقم 6 لسنة 1991 متضمناً تعديل بعض أحكام قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 وقانون المرافعات المدنية والتجارية قد استهدف بهذا التعديل في ضوء ما نصت عليه مذكرته الإيضاحية (إلغاء نظام التحري والأخذ بنظام تحديد قيم الأموال موضوع المحررات على نحو ثابت وفقاً لأسس حددها مشروع القانون أو أحال فيها إلى جداول يصدر بتحديد قراراً من وزير العدل وتنتفي معها المطالبة اللاحقة لعملية الشهر) .... وتمضي المذكرة فتقول: إن نظام التحري (كان يجيز لمصلحة الشهر والتوثيق بعد تمام الشهر، أن تجري تحرياتها للتعرف على القيمة الحقيقية للأموال موضوع المحررات المشهورة، فإذا أسفرت التحريات عن تقدير لهذه القيمة بأكثر مما تضمنه المحرر فإنها كانت تطالب بفروق الرسوم المستحقة، وهو نظام يخلق عدم الاستقرار في معرفة أصحاب الشأن سلفاً لما هو مستحق عليهم من رسوم، ويضاعف من سلبياته عدم وجود ضوابط دقيقة لأسس التقدير الأمر الذي يفتح باباً للمنازعات القضائية) ومن هذا المنطلق نصت المادة 21 المعدلة على قواعد محددة لتقدير الأموال موضوع المحررات المشهورة، ثم أفلت باب إعادة تقدير هذه الأموال باستثناء حالتي الخطأ المادي والغش ليمنع كما قال في المذكرة الإيضاحية (المطالبة اللاحقة لعملية الشهر) وهكذا نصت المادة 25 المعدلة على ما يلي (تكون للدولة - ضماناً لسداد ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادي والغش - حق امتياز على الأموال محل التصرف، وتكون هذه الأموال ضامنة السداد

تلك الرسوم في أي يد تكون) ونصت المادة 26 المعدلة على ما يلي (يصدر بتقدير الرسوم التي لم يتم أدائها والمشار إليها في المادة السابقة أمر تقدير من أمين المكتب المختص، ويعلن هذا الأمر ...). مفاده أن القانون 6 لسنة 1991 قد استحدث أمرين أولهما ..... أنه جعل تقدير قيمة الأموال مرهونا بضوابط انفراد المشرع بتحديد ألق بها جداول حاسمة بحيث لم تعد هناك أي سلطة تقديرية للمكتب المختص ولا مجال للرجوع إلى التحريات مهما كانت الظروف، والثاني أنه لا محل لإعادة التقدير بعد تمام الشهر حتى لو كان المكتب المختص قد أخطأ في التقدير إلا إذ كان يستند إلى واحدة من اثنتين خطأ مادي محض ... أو غش وما عدا ذلك من أخطاء فلا سبيل لتصحيحها، والمقصود بالغش أوضح من أن يحتاج لتفسير، أما مفهوم الخطأ المادي في القانون فهو الخطأ في التعبير لا الخطأ في التفكير، أي الأخطاء الحسابية المحضة أو ما يشابهها ولا يتسع للأخطاء التي تستند إلى عدم الإلمام بالواقع أو إرساء القاعدة القانونية أو البند الواجب الإلتباع في تقدير قيمة الأموال حتى لا تكون أوامر التقدير اللاحقة على الشهر وسيلة للرجوع عن التقديرات السابقة، وهو ما يناقض توجهات القانون. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وتعديل أمر التقدير على مجرد الأخذ بتقرير الخبير الذي صرف جهده إلى تقدير الرسم النسبي على مجرد بيان وصف العقار والقاعدة واجبة الإلتباع كأنما إعادة التقدير أمر مسموح، ولم يورد الحكم ولم يتضمن التقرير ما يدل على توفر الغش أو الخطأ المادي الذي يبيح صدور أمر التقدير أساساً، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وجره هذا إلى القصور في التسبب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

## **الحكم بعد دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهرة وتحصيل رسم تكميلى بعد اتخاذ إجراءات الشهر الحكم كاملاً**

المكتب الفنى - أحكام النقض - مدنى  
السنة 54 - الجزء الأول - ص 170

جلسة 13 من يناير سنة 2003

برئاسة السيد المستشار / أحمد الحديدى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / منير الصاوى،  
عبد المنعم علما، عطية النادى نواب رئيس المحكمة و د/ حسن البدر راوى.

(28)

الطعن رقم 7814 لسنة 65 القضائية

(1، 2) دستور "المحكمة الدستورية العليا". قانون "دستورية القوانين". شهر عقارى "أمر تقدير رسوم الشهر العقارى التكميلية".



(1) الحكم بعد دستورية نص قانونى غير ضريبي أو لائحة. أثره. عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالى لنشره. انسحاب هذا الأثر على الوقائع والمراكز القانونية السابقة على صدوره. التزام المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها بإعماله. لازمه. عدم جواز تطبيق النص غير الدستوري متى أدرك الدعوى أمام محكمة النقض تعلق ذلك بالنظام العام.

(2) الحكم بعد دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي بعد اتخاذ إجراءات الشهر. أثره. امتناع أعمال أحكام هذا النظام على كافة الدعاوى المنظورة أمام كافة المحاكم ومنها محكمة النقض اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم. صدور أمر التقدير المتظلم منه بناء على نظام التحرى المقضى بعدم دستوريته وإقامة الحكم المطعون فيه قضاءه معملاً هذا النظام. خطأ.

1 - النص فى المادتين 175، 178 من الدستور والمادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم 48 لسنة 1979 المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 168 لسنة 1998 يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص فى قانون غير ضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة، ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون لا يجوز تطبيقه ابتداء من اليوم التالى لنشره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله المحكمة من تلقاء نفسها.

2 - لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت فى أسباب حكمها الصادر فى القضية رقم 65 لسنة 17 ق دستورية - المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق - والمنشور فى الجريدة الرسمية بتاريخ 12 / 2 / 1997 بعدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التى قد تظهر فى هذه القيمة فمن ثم يمتنع أعمال أحكام هذا النظام على كافة الدعاوى المنظورة أمام المحاكم - ومنها محكمة النقض - اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم. لما كان ذلك، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت فى أسباب حكمها الصادر فى القضية رقم 65 لسنة 17 ق دستورية - المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق - والمنشور فى الجريدة الرسمية بتاريخ 12 / 2 / 1997 بعدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التى قد تظهر فى هذه القيمة فمن ثم يمتنع أعمال أحكام هذا النظام على كافة الدعاوى المنظورة أمام المحاكم - ومنها محكمة النقض - اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم، فإذا كان ذلك وكان أمر التقدير المتظلم منه

قد صدر بناء على نظام التحرى المقضى بعدم دستوريته على نحو ما سلف بيانه، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه معملاً هذا النظام فإنه يكون معيباً.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع تتحصل - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - فى أن المكتب الشهرى العقارى بطنطا أصدر أمر تقدير بمبلغ 8282.300 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعنين عن عقد القسمة المشهر برقم 1803 فى 21 من إبريل سنة 1984 فتظلّموا بتقرير فى قلم كتاب محكمة طنطا الابتدائية قيد برقم..... لسنة..... مدنى كلى طنطا بطلب الحكم بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه. نذبت المحكمة خبيراً فى الدعاوى لتقدير قيمة الأرض محل عقد القسمة السالف بيانه، وبعد أن أودع تقريره حكمت المحكمة بتاريخ 26 من يناير سنة 1995 برفض الدعوى. استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم..... لسنة..... ق أمام محكمة استئناف طنطا، وبتاريخ 7 من مايو سنة 1995 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم بعد أن أضافت سبباً يتعلق بالنظام العام، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مبنى السبب المبدى من النيابة العامة أن المحكمة الدستورية العليا قضت فى أسباب حكمها فى القضية رقم 65 لسنة 17ق. دستورية - المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق بعدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي - بعد شهرها - عن الزيادة التى قد تظهر فى هذه القيمة، وقد نشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية بتاريخ 13 من فبراير سنة 1997 ومن ثم يتعين على المحاكم باختلاف درجاتها أن تمتنع عن تطبيق هذا النظام الذى قضى بعدم دستوريته على الوقائع ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب لحق بالنص منذ نشأته، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على أحكام هذا النظام فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى المادتين 175، 178 من الدستور والمادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم 48 لسنة 1979 المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 168 لسنة 1998 يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص فى قانون غير ضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة، ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز.

القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون لا يجوز تطبيقه ابتداءً من اليوم التالى لنشره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله المحكمة من تلقاء نفسها، لما كان ذلك، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت فى أسباب حكمها الصادر فى القضية رقم 65 لسنة 17 ق دستورية - المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق - والمنشور فى الجريدة الرسمية بتاريخ 12 / 2 / 1997 بعدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التى قد تظهر فى هذه القيمة فمن ثم يمتنع أعمال أحكام هذا النظام على كافة الدعاوى المنظورة أمام المحاكم - ومنها محكمة النقض - اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم. لما كان ذلك، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت فى أسباب حكمها الصادر فى القضية رقم 65 لسنة 17 ق دستورية - المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق - والمنشور فى الجريدة الرسمية بتاريخ 12 / 2 / 1997 بعدم دستورية نظام التحرى عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التى قد تظهر فى هذه القيمة فمن ثم يمتنع أعمال أحكام هذا النظام على كافة الدعاوى المنظورة أمام المحاكم - ومنها محكمة النقض - اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم، فإذا كان ذلك وكان أمر التقدير المتظلم منه قد صدر بناء على نظام التحرى المقضى بعدم دستوريته على نحو ما سلف بيانه، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه معملاً هذا النظام فإنه يكون معيباً. بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث سببى الطعن إذ أصبح النعى محلها - أيًا كان وجه الرأى فيه - غير منتج بعد قضاء المحكمة الدستورية سالف البيان.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه.

## **نظام التحرى المعمول به فى ظل القانون 70 لسنة 1964. إلغاؤه بالقانون 6 لسنة 1991. المطالبة اللاحقة لعملية الشهر الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفنى - مدنى  
السنة 53 - الجزء 2 - ص 725

جلسة 28 من مايو سنة 2002

برئاسة السيد المستشار / محمد وليد الجارحى رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / سعيد شعلة، سيد الشيمى، مدحت سعد الدين "نواب رئيس المحكمة" وعز العرب عبد الصبور.

(1 - 3) رسوم "رسوم التوثيق والشهر". شهر عقارى. عقد. بيع. حكم "عيوب التدليل: الخطأ فى تطبيق القانون: ما يعد كذلك".

(1) نظام التحرى المعمول به فى ظل القانون 70 لسنة 1964. إلغاؤه بالقانون 6 لسنة 1991. المطالبة اللاحقة لعملية الشهر. قصرها على ما لم يؤد من الرسوم نتيجة غش أو خطأ.

(2) الأراضى الفضاء وما فى حكمها. المعيار فى تحديد قيمتها. حالاتها. الأراضى التى ربط عليها ضريبة وتلك التى لم تربط عليها. تحديد القيمة فى الحالة الأولى بالقيمة الموضحة فى المحرر على ألا تقل عن خمسين مثلاً لقيمة الضريبة الأصلية السنوية. م 8/21 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بق 6 لسنة 1991. تقدير القيمة فى الحالة الثانية على أساس القيمة الموضحة فى المحرر على ألا تقل عن قيمة المثل فى الجهة الموجودة بها أو أقرب جهة مجاورة لها. بيان ما يعد منطقة مماثلة ومستوى قيمة العقارات فيها. سبيله. الجداول التى يصدر بها قرار من وزير العدل. م 9/21 من القانون المذكور.

(3) ثبوت أن عقد البيع المشهر محله أرض فضاء مربوط عليها ضريبة أرض قضاء وأن رسوم الشهر حصلت بالكامل عن شهر التصرف. مؤداه. افتقار أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم منه إلى مبرراته. وجوب إلغاؤه. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وإعماله القاعدة المنصوص عليها فى الفقرة التاسعة من م 21 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بق 6 لسنة 1991 بدلاً من فقرتها الثامنة. خطأ.

1 - إن المشرع بعد أن ألغى نظام التحرى الذى كان معمولاً به فى ظل القانون رقم 70 سنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بالقانون رقم 6 سنة 1991. أخذ بنظام تحديد قيم الأموال موضوع المحررات على نحو ثابت وفقاً لأسس وقواعد ثابتة حددها هو أو أحال فى شأنها إلى جداول يصدر بها قرار من وزير العدل وذلك قطعاً لدابر المنازعات بين جهة الشهر العقارى وذوى الشأن بحيث تقتصر المطالبة اللاحقة لعملية الشهر على ما لم يؤد من الرسوم نتيجة غش أو خطأ.

2- إن البين من استقراء المادة 21 من القانون (القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بق 6 لسنة 1991) أن المشرع - فيما يتعلق بالأراضى الفضاء وما فى حكمها - فرق بين تلك التى ربطت عليها ضريبة - فجعل المعيار فى تحديد قيمتها هو "القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن خمسين مثلاً لقيمة الضريبة الأصلية السنوية" (المادة 8/21) وبين تلك التى لم تربط عليها ضريبة الأرض الفضاء - فجعل التقدير "على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأرض المماثلة محسوبة وفقاً للبند (7) من هذه المادة" أى عن قيمة المثل فى الجهة الموجودة بها أو أقرب جهة مجاورة لها - على

أن تبين الجداول التي يصدر بها قرار من وزير العدل ما يعد منطقة مماثلة ومستوى وقيمة العقارات المبنية في كل منها مستندة إلى متوسط ما تم ربط الضريبة عليه منها (المادة 21 / 9).

3- إذا كان الثابت في الأوراق وأوردته الخبيرة المندوبة في الدعوى أن عقد البيع المشهر برقم..... محله قطعة أرض فضاء بجهة..... مربوط عليها ضريبة أرض فضاء بنسبة 2% من قيمتها المقدرة بمعرفة حي..... بواقع ستة جنيهاً للمتر المربع، وأن رسوم الشهر حصلت بالكامل عند شهر التصرف بتاريخ..... فإن أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم منه يكون مفتقراً إلى مبرراته حقيقياً بالإلغاء وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعمل القاعدة المنصوص عليها في الفقرة التاسعة من المادة 21 من القانون المشار إليه (القرار- بقانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بق 6 لسنة 1991) بدلاً من فقرتها الثامنة، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالإسكندرية أصدر أمراً تقديراً بمبلغ 195477.75 جنيهاً قيمة رسوم تكميلية مستحقة عن المحرر المشهر برقم 840 في 9 / 5 / 1993 تظلم الطاعنان من هذا الأمر وطلباً الحكم بإلغائه عن سند من أن المحرر المذكور لا تستحق عليه أية رسوم تكميلية. ندبت المحكمة خبيراً، وبعد أن أودع تقريره حكمت بإلغاء أمر التقدير. استأنف المطعون ضدتهما الحكم بالاستئناف رقم 5566 لسنة 56 ق الإسكندرية وبتاريخ 21 / 2 / 2001 قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وبتعديل قيمة رسوم الشهر المستحقة إلى مبلغ 139387.29 جنيهاً. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة، فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعي به الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون. وفي بيان ذلك يقولان إن الحكم قدر قيمة الرسوم النسبية المستحقة عن المحرر المشهر برقم 840 في 9 / 5 / 1993 طبقاً للأسس الواردة في قرار وزير العدل رقم 2936 لسنة 1992 حال كونه غير منطبق على واقعة الدعوى فالزمهما برسوم تكميلية غير مستحقة أصلاً، مما يعيبه ويسوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أن المشرع بعد أن ألغى نظام التحري الذي كان معمولاً به في ظل القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بالقانون رقم 6 لسنة 1991. أخذ بنظام تحديد قيم الأموال

موضوع المحررات على نحو ثابت وفقاً لأسس وقواعد ثابتة حددها هو أو أحال في شأنها إلى جداول يصدر بها قرار من وزير العدل وذلك قطعاً لدابر المنازعات بين جهة الشهر العقاري وذوى الشأن بحيث تقتصر المطالبة اللاحقة لعملية الشهر على ما لم يؤد من الرسوم نتيجة غش أو خطأ.

والبين من استقراء المادة 21 من القانون أن المشرع - فيما يتعلق بالأراضي الفضاء وما في حكمها - فرق بين تلك التي ربطت عليها ضريبة - فجعل المعيار في تحديد قيمتها هو "القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن خمسين مثلاً لقيمة الضريبة الأصلية السنوية" (المادة 21/8) وبين تلك التي لم تربط عليها ضريبة الأرض الفضاء - فجعل التقدير "على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأرض المماثلة محسوبة وفقاً للبند (7) من هذه المادة" أي عن قيمة المثل في الجهة الموجودة بها أو أقرب جهة مجاورة لها - على أن تبين الجداول التي يصدر بها قرار من وزير العدل ما يعد منطقة مماثلة ومستوى وقيمة العقارات المبينة في كل منها مستندة إلى متوسط ما تم ربط الضريبة عليه منها (المادة 21/9).

لما كان ذلك وكان الثابت في الأوراق وأوردته الخبيرة المندوبة في الدعوى أن عقد البيع المشهر برقم 840 سنة 1993 الدخيلة محله قطعة أرض فضاء بجهة كنج مربوط مربوط عليها ضريبة أرض فضاء بنسبة 2% من قيمتها المقدرة بمعرفة حى العامرية بواقع ستة جنيهاً للمتر المربع، وأن رسوم الشهر حصلت بالكامل عند شهر التصرف بتاريخ 9/5/1993 فإن أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم منه يكون مفتقراً إلى مبرراته حقيقياً بالإلغاء. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعمل القاعدة المنصوص عليها في الفقرة التاسعة من المادة 21 من القانون المشار إليه بدلاً من فقرتها الثامنة، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه النعى.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم فإنه يتعين القضاء في موضوع الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف.

## **القضاء بعدم دستورية البند "ب" من المادة 21 من القرار بقانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - قبل تعديلها بق 6 لسنة 1991 - وبعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات المبينة . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 52 - ص 362

برئاسة السيد المستشار/ لطفي عبد العزيز نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ فتحي محمد حنضل، جرجس عدلي، السيد عبد الحكيم السيد نواب رئيس المحكمة ود. حسن البدر اوي.

(74)

الطعن رقم 4049 لسنة 63 القضائية

(1، 2) قانون "دستورية القوانين" - دستور "أثر الحكم بعدم الدستورية". قوة الأمر المقضي. نظام عام. رسوم "الرسوم التكميلية". شهر عقاري.

(1) الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة. أثره. عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشره ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر. انسحاب أثره الرجعي على الوقائع والعلاقات السابقة على صدوره. الاستثناء. الحقوق والمراكز التي تكون قد استقرت بحكم بات أو بانقضاء مدة التقادم قبل صدوره. م 3 / 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا المعدل بقرار بق 168 سنة 1998. تعلق ذلك بالنظام العام.

(2) القضاء بعدم دستورية البند "ب" من المادة 21 من القرار بقانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - قبل تعديلها بق 6 لسنة 1991 - وبعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات المبينة وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي تظهر في هذه القيمة. صدور أمر تقدير الرسوم التكميلية محل النزاع بناء على هذا النظام. مؤداه. زوال الأساس القانوني الذي صدر الأمر بناء عليه.

1 - المستقر عليه في قضاء النقض أن الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة تُطبقه المحكمة من تلقاء نفسها باعتباره أمراً متعلقاً بالنظام العام. ويترتب عليه عدم جواز تطبيق النص المحكوم بعدم دستوريته من اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم 48 لسنة 1979 المعدلة بالقانون 168 لسنة 1998 والمعمول به اعتباراً من 12 / 7 / 1998 - ليس فقط على المستقبل بل على سائر الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعي الحقوق والمراكز القانونية التي تكون قد استقرت بحكم بات أو بانقضاء مدة التقادم قبل صدور الحكم بعدم الدستورية.

2 - إذ كانت المادة 21/ ب من القرار بقانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون 94 لسنة 1980 - قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991 - هي المنطبقة على أمر تقدير الرسوم التكميلية محل النزاع، باعتبار أن المحرر الخاص بهذه الرسوم قد تم شهره في ظل سريان القانون المشار إليه، إلا أن المحكمة الدستورية العليا قد قضت بالحكم الصادر بجلسته 3 / 6 / 2000 في القضية 116 لسنة 21 ق -

دستورية المنشور في الجريدة الرسمية بالعدد 24 بتاريخ 17 / 6 / 2000 - بعدم دستورية نص البند (ب) من المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991، وبعدم دستورية نظام التحري - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي تظهر في هذه القيمة. لما كان ذلك، وكان الثابت في الأوراق أن أمر تقديم الرسوم التكميلية محل النزاع قد صدر بناء على نظام التحري المحكوم بعدم دستوريته بما مؤداه زوال الأساس القانوني الذي صدر الأمر بناء عليه اعتباراً من - 18 / 6 / 2000 - اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية طالما أنه لم يحدد تاريخاً آخر.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل بالقدر اللازم للفصل في الطعن، في أن مكتب الشهر العقاري بالإسماعيلية أصدر أمراً بتقدير مبلغ 954.550 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على المطعون ضدها الأولى عن المحرر المشهر 302 في 9 / 3 / 1985 بخصوص التعامل على عقار مبنى استناداً إلى نظام التحري بمعرفة الشهر العقاري - عن القيمة الحقيقية للعقار محل العقد المشهر - والذي كان معمولاً به بموجب البند (ب) من المادة 21 من قانون رسم التوثيق والشهر الصادر بالقرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 94 لسنة 1980، تظلمت المطعون ضدها الأولى من أمر التقدير المشار إليه بتقرير في قلم كتاب المحكمة برقم.... سنة..... مدني الإسماعيلية الابتدائية طلبت فيه إلغاء الأمر لعدم التزامها بأداء الرسم المطالب به لأن المحرر المطلوب سداد الرسم عنه صدر لصالح المطعون ضده الثاني، كما أقامت الدعوى.... سنة..... مدني الإسماعيلية الابتدائية بذات الطلب، وبعد أن ضمت المحكمة الدعويين أجابتهما بتاريخ 26 / 2 / 1992 إلى طلبها بحكم استأنفه الطاعنان بالاستئناف.... سنة..... ق الإسماعيلية وفيه حكمت المحكمة - بتاريخ 9 / 3 / 1993 - بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقضه، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها عدلت النيابة عن رأيها السابق وطلبت رفض الطعن.

وحيث إن الطعن أُقيم على سببين ينعي بهما الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين أقام قضاءه بتأييد ما قضت به محكمة أول درجة من إلغاء أمر التقدير المتظلم منه على ما انتهى إليه تقرير الخبير المنتدب في الدعوى من عدم أحقية الطاعنين للرسوم التكميلية المطالب بها على سند من القانون 6 لسنة 1991، في حين أن المادة 21 من القانون 70 لسنة 1964 هي الواجبة التطبيق على الرسوم التكميلية المشار إليها، ويحق للطاعنين اقتضاؤها من أي من المطعون ضدهما وفقاً لذات القانون، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.



وحيث إن النعي غير مقبول، ذلك أنه وإن كانت المادة 21/ب من القرار بقانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون 94 لسنة 1980 - قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991 - هي المنطبقة على أمر تقدير الرسوم التكميلية محل النزاع، باعتبار أن المحرر الخاص بهذه الرسوم قد تم شهره في ظل سريان القانون المشار إليه، إلا أن المحكمة الدستورية العليا قد قضت بالحكم الصادر بجلسة 3/6/2000 - بعدم دستورية نص البند (ب) من المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991، وبعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات المبينة وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي تظهر في هذه القيمة ومن المستقر عليه في قضاء النقض أن الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة تُطبقه المحكمة من تلقاء نفسها باعتباره أمراً متعلقاً بالنظام العام، ويترتب عليه عدم جواز تطبيق النص المحكوم بعدم دستوريته من اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم 48 لسنة 1979 المعدلة بالقرار بقانون 168 لسنة 1998 والمعمول به اعتباراً من 12/7/1998 - ليس فقط على المستقبل بل على سائر الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعي الحقوق والمراكز القانونية التي تكون قد استقرت بحكم بات أو بانقضاء مدة التقادم قبل صدور الحكم بعدم الدستورية. لما كان ذلك وكان الثابت في الأوراق أن أمر تقديم الرسوم التكميلية محل النزاع قد صدر بناء على نظام التحري المحكوم بعدم دستوريته بما مؤداه زوال الأساس القانوني الذي صدر الأمر بناء عليه اعتباراً من - 18/6/2000 - اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية طالما أنه لم يحدد تاريخاً آخر وكان الحكم المطعون فيه بتأييده إلغاء أمر التقدير المتظلم منه يستقيم في نتيجته مع زوال الأساس المشار إليه ومن ثم يتعين رفض الطعن.

## **قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة ونظام تحصيل رسم تكميلي عن الزيادة التي قد تظهر في القيمة. أثره. تجرد أمر التقدير التكميلي المتظلم منه الصادر بناءً على هذا التحري من سنده القانوني. لازمه. وجوب إلغاءه. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 50 - ص 1050

جلسة 2 من نوفمبر سنة 1999

برئاسة السيد المستشار/ محمود رضا الخضيرى - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/  
سعيد شعله، عبد الباسط أبو سريع - نائبي رئيس المحكمة، عبد المنعم محمود ومدحت سعد الدين.

## (206) الطعن رقم 1690 لسنة 67 القضائية

(1، 2) دستور. قانون "دستورية القوانين". نظام عام. نقض. حكم "حجية الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية". رسوم "رسوم التوثيق والشهر".

(1) الحكم بعدم دستورية نص قانوني أو لائحة. أثره. عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية. انسحاب هذا الأثر على الوقائع والمراكز القانونية السابقة على صدوره حتى ولو أدرك الدعوى أمام محكمة النقض. تعلق ذلك بالنظام العام. لمحكمة النقض أعماله من تلقاء نفسها.

(2) قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة ونظام تحصيل رسم تكميلي عن الزيادة التي قد تظهر في القيمة. أثره. تجرد أمر التقدير التكميلي المتظلم منه الصادر بناءً على هذا التحري من سنده القانوني. لازمه. وجوب إلغائه.  
(3) نقض "الحكم في الطعن وأثره". حكم "الطعن في الحكم".

قبول الطاعن حكم أول درجة واستئنافه من المطعون ضدهم. نقض الحكم الصادر في هذا الاستئناف. أثره. وجوب أن يكون النقض جزئياً فيما زاد على الصادر به حكم أول درجة. علة ذلك.

1 - إن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى لو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذه ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون يصبح ملزماً من اليوم التالي لتاريخ نشره فلا يجوز تطبيق هذا النص من هذا التاريخ على أي دعوى ولو كانت منظورة أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها.

2 - لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ أول فبراير لسنة 1997 في القضية رقم 65 لسنة 17 ق دستورية - بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي قد تظهر في هذه القيمة، ونشر حكمها في الجريدة الرسمية بتاريخ 13 / 2 / 1997..... وبالبناء على ما تقدم فإن أمر التقدير

المتظلم منه، وقد صدر بناءً على نظام التحري المقضي بعدم دستوريته يكون قد تجرد من سنده القانوني مما كان يوجب إلغائه.

3 - اكتفاء المحكمة بنقض الحكم نقضاً جزئياً فيما زاد على مبلغ..... الصادر به حكم محكمة أول درجة الذي قبله الطاعن ولم يستأنفه (واستأنفه المطعون ضدهم) وبالتالي غير معروض على هذه المحكمة لحيازته قوة الأمر المقضي.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى 22719 لسنة 1990 مدني شمال القاهرة الابتدائية على المطعون ضدهم تظلماً من أمر تقدير مبلغ 77364.95 جنيهاً رسوم الشهر العقاري التكميلية موضوع المطالبة رقم 3369 لسنة 90/91 عن العقد المسجل رقم 1559 لسنة 1986 شهر عقاري شمال القاهرة، طالباً بإلغاء الأمر، ومحكمة أول درجة بعد أن ندبت خبيراً حكمت بتخفيض الرسوم موضوع أمر التقدير إلى مبلغ 938.700 جنيهاً، استأنف المطعون ضدهم هذا الحكم بالاستئناف 8611 لسنة 110 ق القاهرة ومحكمة الاستئناف بعد أن ندبت خبيراً قضت بتعديل الحكم المستأنف برفع المبلغ المطالب به موضوع أمر التقدير المتظلم فيه إلى مبلغ 13644.4 جنيهاً - طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إنه لما كان الثابت بالأوراق - وعلى ما يبين من أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم منه ومما جرى به دفاع المطعون ضدهم في صحيفة الاستئناف - أن مأمورية الشهر العقاري والتوثيق بشمال القاهرة قامت بتحصيل الرسم النسبي المستحق عن شهر المحرر رقم 1559 لسنة 1986 على أساس قيمة العقار الواردة به باعتبارها حداً أدنى يحصل الرسم النسبي على مقتضاه يجوز تكملته بعد اتخاذ إجراءات التوثيق أو الشهر عملاً بالرخصة المنصوص عليها في الفقرة قبل الأخيرة من المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 إذا تبين أن القيمة الحقيقية تزيد عن تلك المثبتة بالمحرر، ثم قامت المأمورية بإحالة المحرر إلى مكتب التحريات المحلية بالشهر العقاري لتقدير القيمة وقت شهره وبناءً على ما أسفر عنه التحري من أن الثمن الوارد بالعقد لا يطابق الواقع أصدر أمين المكتب المشار إليه أمر التقدير سالف الذكر عملاً بالسلطة المخولة له بمقتضى المادة 26 من القانون المشار إليه، لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ أول فبراير لسنة 1997 في القضية رقم 65 لسنة 17 ق دستورية - بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة

التي قد تظهر في هذه القيمة، ونشر حكمها في الجريدة الرسمية بتاريخ 13 / 2 / 1997، ولما كان قضاء هذه المحكمة قد استقر على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى لو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذه ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون يصبح ملزماً من اليوم التالي لتاريخ نشره فلا يجوز تطبيق هذا النص من هذا التاريخ على أي دعوى ولو كانت منظورة أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها. وبالبناء على ما تقدم فإن أمر التقدير المتظلم منه، وقد صدر بناءً على نظام التحري المقضي بعدم دستوريته يكون قد تجرد من سنده القانوني مما كان يوجب إلغاءه ونقض الحكم المطعون فيه برمته دون حاجة لبحث أسباب الطعن - إلا أن المحكمة تكتفي بنقض الحكم نقضاً جزئياً فيما زاد على مبلغ 938.700 جنيهاً الصادر به حكم محكمة أول درجة الذي قبله الطاعن ولم يستأنفه وبالتالي غير معروض على هذه المحكمة لحيازته قوة الأمر المقضي.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم فإن المحكمة تقضي في موضوع الاستئناف بما سيرد في المنطوق.

**نظام التحري الذي يجيز لمصلحة الشهر والتوثيق بعد  
إتمام الشهر تقدير قيمة الأموال موضوع المحرر المشهر  
بأكثر مما تضمنه والمطالبة بفروق الرسوم المستحقة.  
إلغاؤه بالقانون 6 لسنة 1991 المعدل للقانون 70 لسنة  
1964. تحصيل ما لم يؤد من رسوم مستحقة. قصره  
على حالي الخطأ المادي والغش.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 50 - ص 695

جلسة 20 من مايو سنة 1999

برئاسة السيد المستشار/ محمد حسن العفيفي - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمد  
محمد محمود، عبد الرحمن العشماوي - نائبي رئيس المحكمة، محمود سعيد محمود ومحبي الدين السيد.

(1) شهر عقاري "رسوم التوثيق والشهر". رسوم. تسجيل.

نظام التحري الذي يجيز لمصلحة الشهر والتوثيق بعد إتمام الشهر تقدير قيمة الأموال موضوع المحرر الشهر بأكثر مما تضمنه والمطالبة بفروق الرسوم المستحقة. إلغاؤه بالقانون 6 لسنة 1991 المعدل للقانون 70 لسنة 1964. تحصيل ما لم يؤد من رسوم مستحقة. قصره على حالتها الخطأ المادي والغش. المقصود بكل منهما.

(2) حكم "عيوب التدليل: الفساد في الاستدلال: ما يُعد كذلك".

فساد الحكم في الاستدلال. ماهيته. استناد المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم الواقعة التي ثبتت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر.

1 - إن المشرع بإصداره القانون رقم 6 لسنة 1991 متضمناً فيما تضمنه تعديل بعض أحكام قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 ارتأى في هذا التعديل إلغاء نظام التحري والذي كان يجيز لمصلحة الشهر والتوثيق - بعد إتمام الشهر - أن تجري تحرياتها للتعرف على القيمة الحقيقية للأموال موضوع المحررات المشهورة حتى إذا ما أسفرت هذه التحريات عن تقدير لهذه القيمة بأكثر مما تضمنه المحرر فإنها تطالب بفروق الرسوم المستحقة بما كان يخلق قلقاً لدى أصحاب الشأن في معرفة ما هو مستحق عليهم من رسوم عند أدائها فاتجه بهذا التعديل إلى اعتناق نظام تحديد قيم هذه الأموال على نحو ثابت وفقاً لأسس حددها القانون أو أحال فيها إلى جداول يصدر بها قرار من وزير العدل وتنقي معها المطالبة اللاحقة لعملية الشهر واستتباعاً لإلغاء نظام التحري آنف البيان فقد جرى تعديل المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر المشار إليه إلى أن "يكون للدولة - ضماناً لسداد ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادي أو الغش - حق امتياز على الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد تلك الرسوم في أي يد تكون" فاقصر أمر اقتضاء ما لم يؤد من رسوم في حالتها الخطأ المادي والغش فقط فيصدر بتقديرها في هاتين الحالتين أمراً وفقاً للمادة 26 من ذات القانون والمعدلة بدورها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 سابق الذكر - على أن أكثر ما يبرز فيه مفهوم الخطأ المادي هو في الخطأ الحسابي أما الغش فهو - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 6 لسنة 1991 - الفعل العمدي الذي يتوخى به مرتكبه أن يغم على صاحب الشأن إدراك الحقيقة التي يبني عليها قراره سواء كانت هذه الحقيقة أمر واقع أو أمر قانون وهو إذ يقع فإنه يفسد التصرف ويجيز للمصلحة بناء على ذلك أن تتخذ إجراءاتها للتوصل إلى حقيقة ما هو مستحق وفقاً لأحكام القانون وتطالب به باعتباره مالا لم يؤد.

2 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية

الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم الواقعة التي ثبتت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي ثبتت لديها.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع تتحصل - على نحو ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - في أن مكتب الشهر العقاري بالجيزة أصدر أمراً بتقدير مبلغ 24201.10 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعن عن المحرر الشهر رقم 2955 لسنة 1992، تظلم الأخير من هذا الأمر بتقرير في قلب كتاب المحكمة وقيد برقم 819 لسنة 1997 مدني الجيزة الابتدائية طالباً الحكم بإلغائه استناداً إلى أن التقدير جاء مخالفاً للقانون، أجابت محكمة أول درجة الطاعن إلى طلباته بحكم استأنفه المطعون ضدتهما "بصفتيهما" بالاستئناف رقم 2040 لسنة 115 ق "القااهرة" وفيه حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وتأييد أمر التقدير المتظلم منه. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم.

وحيث إن الطعن أقيم على خمسة أسباب يعنى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون مع الفساد في الاستدلال والقصور في التسبب، وذلك حين أقام قضاءه بتأييد أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم منه على ما لاحظته مكتب الشهر العقاري من أن الثمن المدون في العقد يختلف عن الثمن الحقيقي للعقار بالنظر إلى وقوع الأرض موضوع المحرر الشهر داخل كردون المدينة بما يدخل هذا الفرق في نطاق الحالتين المنصوص عليهما في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر رقم 70 لسنة 1964 بعد تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 وهما الخطأ المادي في تقدير الرسوم والغش بما يسمح بصدور أمر بالرسوم التكميلية، وإذ لم يبين الحكم المطعون فيه مصدر عقيدته في هذا الشأن والدليل عليه فإنه يكون مشوباً بالفساد في الاستدلال والقصور في التسبب فضلاً عن مخالفة القانون بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن المشرع بإصداره القانون رقم 6 لسنة 1991 متضمناً فيما تضمنه تعديل بعض أحكام قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 ارتأى في هذا التعديل إلغاء نظام التحري والذي كان يجيز لمصلحة الشهر والتوثيق - بعد إتمام الشهر أن تجري تحرياتها للتعرف على القيمة الحقيقية للأموال موضوع المحررات المشهورة حتى إذا ما أسفرت هذه التحريات عن تقدير لهذه القيمة بأكثر مما تضمنه المحرر فإنها تطالب بفروق الرسوم المستحقة بما كان يخلق قلقاً لدى أصحاب الشأن في معرفة ما هو مستحق عليهم من رسوم عند أدائها فاتجه بهذا التعديل إلى اعتناق نظام تحديد قيم هذه الأموال على نحو ثابت وفقاً لأسس حددها القانون أو أحال فيها إلى جداول يصدر بها قرار من وزير العدل وتتقي معها المطالبة اللاحقة لعملية الشهر واستتباعاً لإلغاء نظام التحري آنف البيان فقد

جرى تعديل المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر المشار إليه إلى أن "يكون للدولة - ضماناً لسداد ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادي أو الغش - حق امتياز على الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد تلك الرسوم في أي يد تكون" فاقترصر أمر اقتضاء ما لم يؤد من رسوم في حالي الخطأ المادي والغش فقط فيصدر بتقديرها في هاتين الحالتين أمر وفقاً للمادة 26 من ذات القانون - والمعدلة بدورها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 سابق الذكر - على أن أكثر ما يبرز فيه من مفهوم الخطأ المادي هو في الخطأ الحسابي أما الغش فهو على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 6 لسنة 1991 - الفعل العمدي الذي يتوخى به مرتكبه أن يغم على صاحب الشأن إدراك الحقيقة التي يبني عليها قراره سواء كانت هذه الحقيقة أمر واقع أو أمر قانون وهو إذ يقع فإنه يفسد التصرف ويجيز للمصلحة بناء على ذلك أن تتخذ إجراءاتها للتوصل إلى حقيقة ما هو مستحق وفقاً لأحكام القانون وتطالب به باعتباره مالياً لم يؤد. لما كان ذلك، وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم الواقعة التي ثبتت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي ثبتت لديها. لما كان ما تقدم وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وتأييد أمر التقدير المتظلم منه على ما قرره "أنه لما لاحظته مكتب شهر عقاري الجيزة من أن الثمن بالعقد والذي تم تحصيل الرسم النسبي مؤقتاً على أساسه ليس هو الثمن الحقيقي للعقار محل التصرف وأن هناك فرقاً في سعر المتر المربع منه لأن الأرض محل التصرف المشهر داخل كردون مدينة الجيزة وهناك فرق سعر قدره ألفي جنيه في ثمن المتر المربع بين الثمن المدون بالعقد والثمن الحقيقي ولذلك فقد قدر الرسم النسبي وفقاً للثمن الحقيقي وطلب من المستأنف ضده (الطاعن) باعتباره الملزم بأداء الرسوم بسداد فرق الرسم النسبي أو الرسوم التكميلية وهو يعتبر داخلاً في نطاق الحالتين التي نصت عليهما المادة 25 من قانون الرسوم رقم 6 لسنة 1991...." فإن هذا الذي قرره الحكم لا يوضح مقومات اقتناع المحكمة بالذي انتهت إليه بشأن توافر الغش أو الخطأ المادي بالمدلول آنف البيان والذي يبرر صدور أمر برسوم أخرى باعتبارها مالياً لم يؤد ودون أن يبين فيه على أي أساس كونت المحكمة عقيدتها فيما أقامت عليه قضاءها بل هي أمور افترضها الحكم افتراضاً دون أن يقيم عليها الدليل أو يكشف عن المصدر الذي استقاها منه الأمر الذي يجعله متسماً بعدم السلامة في الاستنباط والفساد في الاستدلال مع القصور في التسبيب، بما يعيبه ويوجب نقضه.

**قضاء المحكمة الدستورية العليا في أسباب حكمها المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة ونظام تحصيل رسم تكميلي عن القيمة الزائدة التي قد يُظهرها التحري. الحكم كاملاً**

## جلسة 20 من إبريل سنة 1999

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمود رضا الخضير، سعيد شعلة، عبد الباسط أبو سريع - نواب رئيس المحكمة، وعبد المنعم محمود.

(108)

### الطعن رقم 2348 لسنة 68 القضائية

(1 - 3) دعوى "إجراءات رفع الدعوى" "المسائل التي تعترض سير الخصومة: اعتبار الدعوى كأن لم تكن". استئناف. إعلان "إعلان صحف دعاوى". موطن. محكمة الموضوع. حكم "عيوب التدليل: الخطأ في تطبيق القانون: ما لا يُعد كذلك".

(1) اعتبار الدعوى كأن لم تكن لعدم إعلان المدعى عليه أو المستأنف عليه بصحيفتها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديمها إلى قلم الكتاب. مناطه. تقصير المدعي أو المستأنف في إتمام الإعلان في الميعاد وموازنة المحكمة بين مصلحته ومصلحة خصمه. توقيع هذا الجراء. جوازي للمحكمة دون رقابة. م 70، 240 مرافعات.

(2) إعلان صحيفة الاستئناف إلى المستأنف عليه إذا كان هو المدعي. عدم جوازه في موطنه المختار المبين بصحيفة افتتاح الدعوى. الاستثناء. خلو الصحيفة من بيان موطنه الأصلي أو قصور البيان بما لا يمكن معه الاهتداء إلى هذا الموطن. م 2/214 مرافعات.

(3) قيام المطعون ضدهما بإعلان الطاعن بصحيفة الاستئناف في موطنه المختار لعدم إتمام إعلانه بها في موطنه الأصلي لعدم الاستدلال عليه فيه. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن عدم إعلانه خلال الميعاد القانوني لا يرجع إلى فعلهما وإلى صحة الإعلان. صحيح.

(4 - 6) دعوى "الدعوى الدستورية". دستور. قانون "دستورية القوانين". نظام عام. نقض. حكم "حجية الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية". رسوم "رسوم التوثيق والشهر".

(4) الشرعية الدستورية. مبناها. مطابقة النصوص القانونية لأحكام الدستور. تبؤها مركز الصدارة من البنين القانوني للدولة. أثره. علوها على اعتبارات النظام العام ووجوب أعمال محكمة النقض لها من تلقاء نفسها متى وردت على الجزء المطعون فيه من الحكم.

(5) الدعوى الدستورية عينية. الخصومة فيها. قوامها. مقابلة النصوص التشريعية المطعون عليها بأحكام



الدستور. قضاء المحكمة في شأن تلك النصوص هو القاعدة الكاشفة عن حقيقة صحتها أو بطلانها. لازمه. عدم انحصار حجبة الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية في خصوم هذه الدعوى. امتداد الحجية إلى الدولة بكافة أفرعها وتنظيماتها وإعمال أثرها على الناس كافة دون تمييز. النصوص المحكوم بعدم دستورتيتها. عدم جواز تطبيقها من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية.

(6) قضاء المحكمة الدستورية العليا في أسباب حكمها المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة ونظام تحصيل رسم تكميلي عن القيمة الزائدة التي قد يُظهرها التحري. أثره. وجوب إلغاء أمر التقدير التكميلي المتظلم منه الصادر بناءً على هذا التحري. علة ذلك.

1 - النص في المادة 70 من قانون المرافعات المعدلة بالقانون 75 لسنة 1976 على أن "يجوز بناء على طلب المدعى عليه اعتبار الدعوى كأن لم تكن إذا لم يتم تكليف المدعى عليه بالحضور في خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الصحيفة إلى قلم الكتاب وكان ذلك راجعاً إلى فعل المدعي"، والنص في المادة 240 من القانون المذكور على أن "تسري على الاستئناف القواعد المقررة أمام محكمة الدرجة الأولى، سواء فيما يتعلق بالإجراءات أو بالأحكام ما لم يقض القانون بغير ذلك"، يدل على أن المشرع جعل توقيع الجزاء المذكور منوطاً بأمرين أولهما: أن يثبت تقصير المدعي أو المستأنف في إتمام الإعلان في الميعاد، وثانيهما: أن توازن المحكمة بين مصلحة المدعى عليه أو المستأنف ضده ومصلحة المدعي أو المستأنف في عدم توقيعه، وتقدر أي المصلحتين أولى بالرعاية من الأخرى، وهو أمر جوازي للمحكمة ويخضع لمطلق تقديرها دون رقابة عليها في ذلك.

2 - النص في الفقرة الثانية من المادة 214 من القانون المشار إليه على أن "إذا كان المطعون ضده هو المدعي ولم يكن قد بين في صحيفة افتتاح الدعوى موطنه الأصلي جاز إعلانه بالطعن في موطنه المختار المبين في هذه الصحيفة"، يدل على أنه لا يصح إعلان صحيفة الاستئناف إلى المستأنف ضده - إذ كان هو المدعي في موطنه المختار المبين بصحيفة افتتاح الدعوى - إلا إذا كانت هذه الصحيفة قد خلت تماماً من بيان موطنه الأصلي أو كان البيان قاصراً لا يمكن معه الاهتداء إلى الموطن الأصلي للمدعي.

3 - إذ كان الثابت من الأوراق وحصله الحكم المطعون فيه أن المطعون ضدهما قاما بإعلان الطاعن بصحيفة الاستئناف على موطنه الأصلي المبين بتقرير التظلم وصحيفة تجديده من الشطب، إلا أن الإعلان لم يتم وأثبت المحضر في ورقة الإعلان أنه لم يستدل على المراد إعلانه فأتبعاً ذلك بإعلانه في موطنه المختار المبين بتقرير التظلم، فإن ما خلص إليه الحكم - بأسباب سائغة مستمدة من أصل ثابت في الأوراق - من أن عدم إعلان الطاعن خلال الميعاد القانوني لم يكن راجعاً إلى فعل المطعون ضدهما، ومن صحة إعلانه بصحيفة الاستئناف يكون موافقاً لصحيح القانون.

4 - إذ كانت الشرعية الدستورية - ومبناها مطابقة النصوص القانونية لأحكام الدستور - تنتبأ مركز

الصدارة من البنين القانوني للدولة، ومن ثم تعلق على اعتبارات النظام العام، ويتعين على هذه المحكمة إعمالها من تلقاء نفسها متى وردت على الجزء المطعون فيه من الحكم.

5 - إذ كان المقرر - في قضاء المحكمة الدستورية العليا - أن الخصومة في الدعوى الدستورية - وهي بطبيعتها من الدعاوى العينية - قوامها مقابلة النصوص التشريعية المطعون عليها بأحكام الدستور تحرياً لتطابقها معها إعلاءً للشرعية الدستورية، ومن ثم تكون هذه النصوص في ذاتها هي موضوع الدعوى الدستورية، أو هي بالأحرى محلها، وإهدارها بقدر تهاتها مع أحكام الدستور هو الغاية التي تبتغيها هذه الخصومة، وقضاء المحكمة في شأن تلك النصوص هو القاعدة الكاشفة عن حقيقة الأمر في شأن صحتها أو بطلانها، فإن لازم ذلك ومقتضاه أن الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية لا تنحصر حجبتها في خصوم الدعوى الدستورية وإنما تمتد إلى الدولة بكافة أفرعها وتنظيماتها، ويتم إعمال أثرها على الناس كافة دون تمييز فلا يجوز تطبيق النصوص القانونية المحكوم بعدم دستوريتها اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم الصادر بشأنها في الجريدة الرسمية.

6 - إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قطعت في أسباب حكمها الصادر بتاريخ 1/ 2/ 1997 في القضية رقم 65 لسنة 17 ق دستورية - المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق - بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي قد تظهر في هذه القيمة - على سند من أن طلب الرسوم التكميلية من ذوي الشأن في هذه الحالة يكون مصادماً لتوقعهم المشروع، حيث لا يكون مقدارها معروفاً قبل الشهر، ولا يكون عبئاً ماثلاً في أذهانهم عند التعامل فلا يزنون خطاهم على ضوء تقديرهم سلفاً بها، بل تباغتهم المصلحة بها ليكون فرضها نوعاً من المداهمة التي تفتقر لمبرراتها، ونُشر حكمها في الجريدة الرسمية بتاريخ 13/ 2/ 1997..... وبالبناء على ما تقدم فإن أمر التقدير المتظلم منه - وقد صدر بناءً على نظام التحري الذي قضي بعدم دستوريته - يكون قد تجرد من سنده القانوني مما يوجب إلغائه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالقاهرة أصدر أمراً بتقدير مبلغ 7378 جنيه و 500 مليم قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعن عن المحرر المشهر برقم 3790 في 2/ 12/ 1980. تظلم الأخير من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 10139 لسنة 1985 مدني جنوب القاهرة الابتدائية طالباً بإلغاء لمخالفته قواعد التقدير الواجبة التطبيق قانوناً إذ احتسب الرسوم التكميلية وفقاً لأسعار عام 1980. حكمت المحكمة بتعديل المبلغ الصادر به الأمر المتظلم منه إلى 12081.5 جنيهاً. استأنف المطعون ضدتهما الحكم بالاستئناف رقم

2720 لسنة 114 ق القاهرة. وبتاريخ 15 / 4 / 1998 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وتعديل المبلغ إلى 7153.680 جنيهاً. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول منها الخطأ في تطبيق القانون، والقصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقول إنه دفع في جلسة 12 / 8 / 1997 باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلانه إعلاناً صحيحاً بصحيفة الاستئناف خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الصحيفة قلم كتاب المحكمة، كما دفع ببطلان صحيفة الاستئناف لإعلانها في موطنه المختار - إلا أن الحكم وبالمخالفة للقانون - انتهى إلى أن إعلانه في الموطن المختار إعلان صحيح، وأن تجاوز مدة الثلاثة أشهر المنصوص عليها في المادة 70 مرفعات لم يكن راجعاً إلى المطعون ضدهما، في حين أنه لم يُعلن بالحكم الابتدائي ولم يتخذ محلاً مختاراً، الأمر الذي يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي بشقيه غير سديد، ذلك أن النص في المادة 70 من قانون المرافعات المعدلة بالقانون 75 لسنة 1976 على أن "يجوز بناء على طلب المدعى عليه اعتبار الدعوى كأن لم تكن إذا لم يتم تكليف المدعى عليه بالحضور في خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الصحيفة إلى قلم الكتاب وكان ذلك راجعاً إلى فعل المدعي" والنص في المادة 240 من القانون المذكور على أن "تسري على الاستئناف القواعد المقررة أمام محكمة الدرجة الأولى، سواء فيما يتعلق بالإجراءات أو بالأحكام ما لم يقض القانون بغير ذلك" - يدل على أن المشرع جعل توقيع الجزاء المذكور منوطاً بأمرين أولهما: أن يثبت تقصير المدعي أو المستأنف في إتمام الإعلان في الميعاد، وثانيهما: أن توازن المحكمة بين مصلحة المدعى عليه أو المستأنف ضده ومصلحة المدعي أو المستأنف في عدم توقيعه، وتقدر أي المصلحتين أولى بالرعاية من الأخرى، وهو أمر جوازي للمحكمة، ويخضع لمطلق تقديرها دون رقابة عليها في ذلك، كما أن النص في الفقرة الثانية من المادة 214 من القانون المشار على أن "إذا كان المطعون ضده هو المدعي ولم يكن قد بين في صحيفة افتتاح الدعوى موطنه الأصلي جاز إعلانه بالطعن في موطنه المختار المبين في هذه الصحيفة"، يدل على أنه لا يصح إعلان صحيفة الاستئناف إلى المستأنف ضده، إذا كان هو المدعي في موطنه المختار المبين بصحيفة افتتاح الدعوى إلا إذا كانت هذه الصحيفة قد خلت تماماً من بيان موطنه الأصلي أو كان البيان قاصراً لا يمكن معه الاهتداء إلى الموطن الأصلي للمدعي. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق وحصله الحكم المطعون فيه أن المطعون ضدهما قاما بإعلان الطاعن بصحيفة الاستئناف على موطنه الأصلي المبين بتقرير التظلم وصحيفة تجديده من الشطب إلا أن الإعلان لم يتم وأثبت المحضر في ورقة الإعلان أنه لم يستدل على المراد إعلانه فأتبعاً ذلك بإعلانه في موطنه المختار المبين بتقرير التظلم، فإن ما خلص إليه الحكم - بأسباب سائغة مستمدة من أصل ثابت في الأوراق - من أن عدم إعلان الطاعن خلال الميعاد القانوني لم يكن راجعاً إلى فعل المطعون ضدهما، ومن صحة إعلانه بصحيفة الاستئناف يكون موافقاً لصحيح القانون، ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إنه لما كانت الشرعية الدستورية - ومبناها مطابقة النصوص القانونية لأحكام الدستور - تتبوأ

مركز الصدارة من البنين القانوني للدولة، ومن ثم تعلق على اعتبارات النظام العام، ويتعين على هذه المحكمة أعمالها من تلقاء نفسها متى وردت على الجزء المطعون فيه من الحكم. وكان الثابت في الأوراق - وعلى ما يبين من أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم منه، ومما جرى به دفاع المطعون ضدهما أمام محكمة الموضوع - أن مأمورية الشهر العقاري بقصر النيل قامت بتحصيل الرسم النسبي المستحق عن المحرر المشهر برقم 3790 على أساس القيمة الواردة فيه باعتبارها حداً أدنى يحصل الرسم النسبي على مقتضاه يجوز تكملته بعد اتخاذ إجراءات التوثيق أو الشهر عملاً بالرخصة المنصوص عليها في الفقرة قبل الأخيرة من المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991 إذا تبين أن القيمة الحقيقية تزيد عن تلك المثبتة في المحرر، ثم قامت لجنة التحريات بمكتب الشهر العقاري بالقاهرة بتقدير القيمة وقت شهر المحرر وتوثيقه. وبناء على ما أسفر عنه التحري من أن الثمن الوارد بالمحرر لا يطابق الواقع أصدر أمين المكتب المشار إليه أمر التقدير سالف الذكر عملاً بالسلطة المخولة له بمقتضى المادة 26 من القانون المشار إليه. لما كان ذلك، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قطعت في أسباب حكمها الصادر بتاريخ 1/ 2/ 1997 في القضية رقم 65 لسنة 17 ق دستورية - المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق - بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي قد تظهر في هذه القيمة، على سند من أن طلب الرسوم التكميلية من ذوي الشأن في هذه الحالة يكون مصادماً لتوقعهم المشروع، حيث لا يكون مقدارها معروفاً قبل الشهر، ولا يكون عبئاً ماثلاً في أذهانهم عند التعامل، فلا يزنون خطاهم على ضوء تقديرهم سلفاً لها، بل تباغتهم المصلحة بها ليكون فرضها نوعاً من المداهمة التي تفتقر لمبرراتها، ونشر حكمها في الجريدة الرسمية بتاريخ 13/ 2/ 1997، وإذ كان المقرر - في قضاء المحكمة الدستورية العليا - أن الخصومة في الدعوى الدستورية - وهي بطبيعتها من الدعاوى العينية - قوامها مقابلة النصوص التشريعية المطعون عليها بأحكام الدستور تحرياً لتطابقها معها إعلالاً للشرعية الدستورية، ومن ثم تكون هذه النصوص في ذاتها هي موضوع الدعوى الدستورية، أو هي بالأحرى محلها، وإهدارها بقدر تهاترها مع أحكام الدستور هو الغاية التي تبتغيها هذه الخصومة، وقضاء المحكمة في شأن تلك النصوص هو القاعدة الكاشفة عن حقيقة الأمر في شأن صحتها أو بطلانها، فإن لازم ذلك ومقتضاه أن الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية لا تنحصر حجبتها في خصوم الدعوى الدستورية، وإنما تمتد إلى الدولة بكافة أفرعها وتنظيماتها، ويتم أعمال أثرها على الناس كافة دون تمييز، فلا يجوز تطبيق النصوص القانونية المحكوم بعدم دستورتها اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم الصادر بشأنها في الجريدة الرسمية، وبالبناء على ما تقدم فإن أمر التقدير المتظلم منه - وقد صدر بناء على نظام التحري الذي قضى بعدم دستوريته - يكون قد تجرد من سنده القانوني مما يوجب إلغائه، ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى غير هذه النتيجة الصحيحة، فإن ذلك مما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم فإن المحكمة تقضي في موضوع الاستئناف بما جاء في المنطوق.

**الحكم بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للأراضي الزراعية المرفوع عنها الضريبة لوقوعها في ضواحي المدن. أثره. وجوب إلغاء أمر التقدير التكميلي المتظلم منه الصادر بناءً على هذا النظام لتجرده من سنده القانوني. ندب المحكمة خبيراً لبيان مدى سلامة هذا التقدير بعد تمام عملية الشهر واستكمال إجراءاتها. لا أثر له.**  
**الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 50 - ص 538

جلسة 20 من إبريل سنة 1999

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمود رضا الخضيرى، سعيد شعلة، عبد الباسط أبو سريع - نواب رئيس المحكمة، وعبد المنعم محمود.

(107)

الطعن رقم 2105 لسنة 68 القضائية

(1، 2) دعوى "الدعوى الدستورية". دستور. قانون "دستورية القوانين" - حكم "حجية الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية". رسوم "رسوم التوثيق والشهر". حكم "عيوب التدليل: مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه".

(1) الدعوى الدستورية عينية. الخصومة فيها. قوامها. مقابلة النصوص التشريعية المطعون عليها بأحكام الدستور. قضاء المحكمة في شأن تلك النصوص هو القاعدة الكاشفة عن حقيقة صحتها أو بطلانها. لازمه. عدم انحصار حجية الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية في خصوم هذه الدعوى. امتداد الحجية إلى الدولة بكافة أفرعها وتنظيماتها وإعمال أثرها على الناس كافة دون تمييز. النصوص المحكوم بعدم دستورتها. عدم جواز تطبيقها من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية.

(2) الحكم بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للأراضي الزراعية المرفوع عنها الضريبة لوقوعها في ضواحي المدن. أثره. وجوب إلغاء أمر التقدير التكميلي المتظلم منه الصادر بناءً على هذا النظام لتجرده من سنده القانوني. ندب المحكمة خبيراً لبيان مدى سلامة هذا التقدير بعد تمام عملية الشهر

واستكمال إجراءاتها. لا أثر له. انتهاء الحكم إلى أن الحكم بعدم الدستورية يتعلق بنظام التحري ولا يبطل عمل الخبير المندوب. مخالفة للقانون وخطأ في تأويله.

1 - إذ كان المقرر - في قضاء المحكمة الدستورية العليا - أن الخصومة في الدعوى الدستورية - وهي بطبيعتها من الدعاوى العينية - قوامها مقابلة النصوص التشريعية المطعون عليها بأحكام الدستور تحرياً لتطابقها معها إعلالاً للشرعية الدستورية، ومن ثم تكون هذه النصوص في ذاتها هي موضوع الدعوى الدستورية، أو هي بالأحرى محلها، وإهدارها بقدر تهاترها مع أحكام الدستور هو الغاية التي تبتغيها هذه الخصومة، وقضاء المحكمة في شأن تلك النصوص هو القاعدة الكاشفة عن حقيقة الأمر في شأن صحتها أو بطلانها، فإن لازم ذلك ومقتضاه أن الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية لا تنحصر حجبتها في خصوم الدعوى الدستورية وإنما تمتد إلى الدولة بكافة أفرعها وتنظيماتها، ويتم أعمال أثرها على الناس كافة دون تمييز، فلا يجوز تطبيق النصوص القانونية المحكوم بعدم دستورتها اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم الصادر بشأنها في الجريدة الرسمية.

2 - إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بجلسة أول فبراير سنة 1997 في القضية رقم 65 سنة 17 ق دستورية بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للأراضي الزراعية الكائنة في ضواحي المدن ورفعت عنها الضريبة لخروجها عن نطاق الأراضي الزراعية على سند من أن طلب الرسوم التكميلية من ذوي الشأن في هذه الحالة يكون مصادماً لتوقعهم المشروع فلا يكون مقدارها معروفاً قبل الشهر، ولا عبؤها ماثلاً في أذهانهم عند التعامل فلا يزنون خطاهم على ضوء تقديرهم سلفاً لها، بل تباغتهم المصلحة بها ليكون فرضها نوعاً من المداهمة التي تفتقر لمبرراتها، ومن ثم حرص القانون رقم 6 لسنة 1991 بتعديل قانون رسوم التوثيق والشهر على اقتلاعها بإلغاء رخصتها ونشر حكمها في الجريدة الرسمية بتاريخ 13 / 2 / 1995، ..... وبالبناء على ما تقدم فإن أمر التقدير المتظلم منه - وقد صدر بناءً على نظام التحري الذي قضى بعدم دستوريته - يكون قد تجرد من سنده القانوني مما يوجب إلغائه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر على قالة إن الحكم بعدم الدستورية يتعلق بنظام التحري الذي تجريه مصلحة الشهر العقاري ولا يبطل عمل الخبير المندوب من محكمة أول درجة، في حين أن ندب هذا الخبير وعلى ما جاء بالحكم التمهيدي الصادر من محكمة أول درجة في 25 / 10 / 1987 كان لبيان مدى سلامة تقدير مصلحة الشهر العقاري للرسوم التكميلية المطالب بها في ضوء القيمة الحقيقية للمحضر الشهر بعد تمام عملية الشهر واستكمال إجراءاتها، وهو ما قطعت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستوريته في أسباب حكمها سالف الذكر، فإن الحكم يكون قد خالف القانون وأخطأ في تأويله.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنتين أقامتا الدعوى 705 لسنة 1987 مدني الجيزة الابتدائية على المطعون ضده بطلب إلغاء أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية موضوع المطالبة رقم 4632 لسنة 1986، 1987 عن المحرر المشهر برقم 475 في 6/2/1982 شهر عقاري الجيزة بمبلغ 160.409 جنيهاً. ومحكمة أول درجة حكمت بتعديل المبلغ الصادر به الأمر المتظلم منه إلى 63865.695 جنيهاً، استأنفت الطاعنتان الحكم بالاستئناف رقم 8695 لسنة 113 ق القاهرة وبتاريخ 11/3/1998 قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنتان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة، فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطاعنتين تنعيان على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول من أسباب الطعن مخالفة القانون، وفي بيان ذلك تقولان إنهما تمسكتا أمام محكمة الاستئناف بأن نظام التحري الذي قامت عليه المطالبة موضوع أمر التقدير المتظلم منه فُضي بعدم دستوريته في القضية رقم 65 لسنة 17 ق (دستورية) مما يعدمه لزوال الأساس القانوني له، وإذ أ طرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع على سند من أن القضاء بعدم دستورية ذلك النظام لا ينال مما انتهى إليه الخبير المندوب في الدعوى، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بجلسة أول فبراير سنة 1997 في القضية رقم 65 لسنة 17 ق دستورية بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للأراضي الزراعية، الكائنة في ضواحي المدن ورفعت عنها الضريبة لخروجها عن نطاق الأراضي الزراعية، على سند من أن طلب الرسوم التكميلية من ذوي الشأن في هذه الحالة يكون مصادماً لتوقعهم المشروع فلا يكون مقدارها معروفاً قبل الشهر، ولا عبئاً مائلاً في أذهانهم عند التعامل فلا يزنون خطاهم على ضوء تقديرهم سلفاً لها بل تباغتهم المصلحة بها ليكون فرضها نوعاً من المداهمة التي تفتقر لمبرراتها، ومن ثم حرص القانون رقم 6 لسنة 1991 بتعديل قانون رسوم التوثيق والشهر على اقتلاعها بإلغاء رخصتها، ونشر حكمها في الجريدة الرسمية بتاريخ 13/2/1995، وكان المقرر - في قضاء المحكمة الدستورية العليا - أن الخصومة في الدعوى الدستورية - وهي بطبيعتها من الدعاوى العينية - قوامها مقابلة النصوص التشريعية المطعون عليها بأحكام الدستور تحرياً لتطابقها معها إعلاءً للشرعية الدستورية، ومن ثم تكون هذه النصوص في ذاتها هي موضوع الدعوى الدستورية أو هي بالأحرى محلها، وإهدارها بقدر تهاتها مع أحكام الدستور هو الغاية التي تبتغيها هذه الخصومة، وقضاء المحكمة في شأن تلك النصوص هو القاعدة الكاشفة عن حقيقة الأمر في شأن صحتها أو بطلانها، فإن لازم ذلك ومقتضاه أن الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية لا تنحصر حجيتها في خصوم الدعوى الدستورية وإنما تمتد إلى الدولة بكافة أفرعها وتنظيماتها، ويتم أعمال أثرها على الناس كافة دون تمييز، فلا يجوز تطبيق النصوص القانونية المحكوم بعدم دستوريته اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم الصادر بشأنها في الجريدة الرسمية، وبالبناء على ما تقدم فإن أمر التقدير المتظلم منه - وقد صدر بناءً على نظام التحري الذي فُضي بعدم دستوريته - يكون قد تجرد من سنده القانوني مما يوجب إلغاءه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر على قالة إن الحكم بعدم الدستورية يتعلق بنظام التحري الذي تجريه مصلحة الشهر العقاري ولا يبطل عمل الخبير المندوب من محكمة أول درجة، في حين أن ندب هذا الخبير وعلى ما جاء بالحكم التمهيدي الصادر من محكمة أول

درجة في 25 / 10 / 1987 كان لبيان مدى سلامة تقدير مصلحة الشهر العقاري للرسوم التكميلية المطالب بها في ضوء القيمة الحقيقية للمحرر المشهر بعد تمام عملية الشهر واستكمال إجراءاتها، وهو ما قطعت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستوريته في أسباب حكمها سالف الذكر، فإن الحكم يكون قد خالف القانون وأخطأ في تأويله مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لأبحث باقي أسباب الطعن.

## قضاء المحكمة الدستورية العليا في أسباب حكمها المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهرة ونظام تحصيل رسم تكميلي عن القيمة الزائدة التي قد يُظهرها التحري. أثره. وجوب إلغاء أمري التقدير التكميليين المتظلم منهما الصادرين بناءً على هذا التحري. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 50 - ص 521

جلسة 20 من إبريل سنة 1999

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمود رضا الخضيري، سعيد شعلة، عبد الباسط أبو سريع - نواب رئيس المحكمة، وعبد المنعم محمود.

(103)

الطعن رقم 3315 لسنة 62 القضائية

(1 - 3) دعوى "الدعوى الدستورية". دستور. قانون "دستورية القوانين". نظام عام. نقض. حكم "حجية الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية". رسوم "رسوم التوثيق والشهر".

(1) الشرعية الدستورية. مبناه. مطابقة النصوص القانونية لأحكام الدستور. تبؤها مركز الصدارة من البنيان القانوني للدولة. أثره. علوها على اعتبارات النظام العام ووجوب أعمال محكمة النقض لها من تلقاء نفسها متى وردت على الجزء المطعون فيه من الحكم.



(2) الدعوى الدستورية عينية. الخصومة فيها. قوامها. مقابلة النصوص التشريعية المطعون عليها بأحكام الدستور. قضاء المحكمة في شأن تلك النصوص هو القاعدة الكاشفة عن حقيقة صحتها أو بطلانها. لازمه. عدم انحصار حجية الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية في خصوم هذه الدعوى. امتداد الحجية إلى الدولة بكافة أفرعها وتنظيماتها وإعمال أثرها على الناس كافة دون تمييز. النصوص المحكوم بعدم دستورتيتها. عدم جواز تطبيقها من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية.

(3) قضاء المحكمة الدستورية العليا في أسباب حكمها المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة ونظام تحصيل رسم تكميلي عن القيمة الزائدة التي قد يُظهرها التحري. أثره. وجوب إلغاء أمرى التقدير التكميليين المتظلم منهما الصادرين بناءً على هذا التحري. علة ذلك.

1 - إذ كانت الشرعية الدستورية - ومبناها مطابقة النصوص القانونية لأحكام الدستور - تتبوأ مركز الصدارة من البنيان القانوني للدولة، ومن ثم تعلق على اعتبارات النظام العام، ويتعين على هذه المحكمة إعمالها من تلقاء نفسها متى وردت على الجزء المطعون فيه من الحكم.

2 - إذ كان المقرر في قضاء المحكمة الدستورية العليا أن الخصومة في الدعوى الدستورية - وهي بطبيعتها من الدعاوى العينية - قوامها مقابلة النصوص التشريعية المطعون عليها بأحكام الدستور تحرياً لتطبيقها معها إعلاءً للشرعية الدستورية ومن ثم تكون هذه النصوص في ذاتها هي موضوع الدعوى الدستورية، أو هي بالأحرى محلها، وإهدارها بقدر تهاترها مع أحكام الدستور هو الغاية التي تبتغيها هذه الخصومة، وقضاء المحكمة في شأن تلك النصوص هو القاعدة الكاشفة عن حقيقة الأمر في شأن صحتها أو بطلانها - فإن لازم ذلك ومقتضاه أن الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية لا تنحصر حجيتها في خصوم الدعوى الدستورية وإنما تمتد إلى الدولة بكافة أفرعها وتنظيماتها، ويتم إعمال أثرها على الناس كافة دون تمييز، فلا يجوز تطبيق النصوص القانونية المحكوم بعدم دستورتيتها اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم الصادر بشأنها في الجريدة الرسمية.

3 - إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قطعت في أسباب حكمها الصادر بتاريخ أول فبراير سنة 1997 في القضية رقم 65 لسنة 17 ق دستورية - المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق - بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي قد تظهر في هذه القيمة، على سند من أن طلب الرسوم التكميلية من ذوي الشأن في هذه الحالة يكون مصادماً لتوقعهم المشروع فلا يكون مقدارها معروفاً قبل الشهر، ولا عبؤها ماثلاً في أذهانهم عند التعامل فلا يزنون خطاهم على ضوء تقديرهم سلفاً لها بل تباغتهم المصلحة بها ليكون فرضها نوعاً من المداهمة التي تفنقر لمبرراتها، ونشر حكمها في الجريدة الرسمية بتاريخ 13/

1997 /2 ..... وبالبناء على ما تقدم فإن أمري التقدير المتظلم منهما - وقد صدرا بناءً على نظام التحري الذي قضى بعدم دستوريته - يكونان قد تجردا من سندهما القانوني مما يوجب إلغاءهما.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين والمطعون ضدهم من الثالث إلى السادسة أقاموا الدعاوى 938، 939، 1036، 1037 لسنة 1988 مدني بنها الابتدائية على المطعون ضدهما الأول والثاني تظلماً من أمري تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية موضوع المطالبتين رقمي 968 سنة 1987، 969 لسنة 1988 عن العقدين المسجلين برقمي 2343، 2344 لسنة 1983 شهر عقاري بنها، وطلبوا إلغاء هذين الأمرين واعتبارهما كأن لم يكونا، كما دفعوا بسقوط الحق في المطالبة بتلك الرسوم بالتقادم الثلاثي، ومحكمة أول درجة قضت بإلغاء الأمرين المتظلم منهما وبانقضاء المبالغ موضوعهما بالتقادم الثلاثي. استأنف المطعون ضدهما الأول والثاني بالاستئناف رقم 407 لسنة 24 ق بنها. وبتاريخ 22 /3 /1992 قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وبتعديل أمر التقدير موضوع المطالبة رقم 968 عن الشهر رقم 2343 إلى مبلغ 10926 جنيهاً وتعديل أمر التقدير موضوع المطالبة رقم 969 عن الشهر رقم 2344 إلى مبلغ 10630 جنيهاً. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة، فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إنه لما كانت الشرعية الدستورية - ومبناها مطابقة النصوص القانونية لأحكام الدستور - تنبؤاً مركز الصدارة من البنين القانوني للدولة، ومن ثم تعلق على اعتبارات النظام العام، ويتعين على هذه المحكمة إعمالها من تلقاء نفسها متى وردت على الجزء المطعون فيه من الحكم، وكان الثابت في الأوراق - وعلى ما يبين من أمري تقدير الرسوم التكميلية المتظلم منهما ومما جرى به دفاع المطعون ضدهما الأول والثاني أمام محكمة الموضوع - أن مأمورية الشهر العقاري والتوثيق بينها قامت بتحصيل الرسم النسبي المستحق عن شهر المحررين رقمي 2343، 2344 على أساس قيمة العقار الواردة في كل منهما باعتبارهما حداً أدنى يحصل الرسم النسبي على مقتضاه يجوز تكملته بعد اتخاذ إجراءات التوثيق أو الشهر عملاً بالرخصة المنصوص عليها في الفقرة قبل الأخيرة من المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم (6) سنة 1991 - إذا تبين أن القيمة الحقيقية تزيد عن تلك المثبتة في المحرر، ثم قامت المأمورية بإحالة المحررين إلى مكتب التحريات المحلية بالشهر العقاري لتقدير القيمة وقت شهر المحررين وتوثيقهما. وبناء على ما أسفر عنه التحري من أن الثمن الوارد بكل من العقدين لا يطابق الواقع - أصدر أمين المكتب المشار إليه أمري التقدير سالف الذكر عملاً بالسلطة المخولة له بمقتضى المادة 26 من القانون المشار إليه. لما كان ذلك، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قطعت في أسباب حكمها الصادر بتاريخ أول فبراير سنة 1997 في القضية رقم 65 لسنة 17 ق دستورية

- المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق - بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهورة وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي قد تظهر في هذه القيمة، على سند من أن طلب الرسوم التكميلية من ذوي الشأن في هذه الحالة يكون مصادماً لتوقعهم المشروع حيث لا يكون مقدارها معروفاً قبل الشهر، ولا يكون عبئاً ماثلاً في أذهانهم عند التعامل فلا يزنون خطاهم على ضوء تقديرهم سلفاً لها بل تباغتهم المصلحة بها ليكون فرضها نوعاً من المداهمة التي تفتقر لمبرراتها، ونشر حكمها في الجريدة الرسمية بتاريخ 13 / 2 / 1997 وإذ كان المقرر في قضاء المحكمة الدستورية العليا أن الخصومة في الدعوى الدستورية - وهي بطبيعتها من الدعاوى العينية - قوامها مقابلة النصوص التشريعية المطعون عليها بأحكام الدستور تحرياً لتطابقها معها إعلاءً للشرعية الدستورية ومن ثم تكون هذه النصوص ذاتها هي موضوع الدعوى الدستورية، أو هي بالأحرى محلها، وإهدارها بقدر تهاترها مع أحكام الدستور هو الغاية التي تبتغيها هذه الخصومة، وقضاء المحكمة في شأن تلك النصوص هو القاعدة الكاشفة عن حقيقة الأمر في شأن صحتها أو بطلانها - فإن لازم ذلك ومقتضاه أن الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية لا تنحصر حجيتها في خصوم الدعوى الدستورية وإنما تمتد إلى الدولة بكافة أفرعها وتنظيماتها، ويتم أعمال أثرها على الناس كافة دون تمييز، فلا يجوز تطبيق النصوص القانونية المحكوم بعدم دستورتها اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم الصادر بشأنها في الجريدة الرسمية وبالبناء على ما تقدم فإن أمري التقدير المتظلم منهما - وقد صدرا بناء على نظام التحري الذي قضى بعدم دستورية يكونان قد تجردا من سندهما القانوني مما يوجب إلغاءهما - ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإن ذلك مما يوجب نقضه دون حاجة لبحث أسباب الطعن إعلاءً للشرعية الدستورية وتغليباً لها على ما دونها من اعتبارات تتعلق باستقرار المراكز القانونية بصدور الحكم المطعون فيه قبل القضاء بعدم دستورية نظام التحري.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم فإن المحكمة تقضي في موضوع الاستئناف بما جاء في المنطوق.

**تمسك المتظلم ضده أمام محكمة أول درجة بسقوط الحق في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية لرفعه بعد الميعاد. قضاؤها برفضه ورفض التظلم. اعتبار الدافع قائماً أمام محكمة الاستئناف قانوناً باستئناف المتظلم. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 50 - ص 178

برئاسة السيد المستشار / محمد حسن العفيفي - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين / محمد محمد محمود، عبد الرحمن العشماوي - نائبي رئيس المحكمة، ومحمود سعيد محمود ومحبي الدين السيد.

(32)

الطعن رقم 3184 لسنة 60 القضائية

(1) استئناف "الأثر الناقل للاستئناف".

الاستئناف. أثره. ما أبداه المستأنف عليه أمام محكمة أول درجة من دفع وأوجه دفاع. اعتبارها مطروحة بقوة القانون أمام محكمة الاستئناف. لا حاجة إلى إعادة ترديدها أو رفع استئناف فرعي منه. شرطه. عدم تنازله عنها وقضاء الحكم المستأنف له بطلاته كلها.

(2) استئناف "الأثر الناقل للاستئناف". حكم "عيوب التدليل: ما يعد قصوراً". رسوم. شهر عقاري. تمسك المتظلم ضده أمام محكمة أول درجة بسقوط الحق في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية لرفعه بعد الميعاد. قضاؤها برفضه وبرفض التظلم. اعتبار الدفع قائماً أمام محكمة الاستئناف قانوناً باستئناف المتظلم. أثره. قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء أمر التقدير دون الإشارة إلى هذا الدفع. قصور مبطل. احتمال عدم سلامة الدفع. لا أثر له. علة ذلك.

(3) نقض "سلطة محكمة النقض" "التصدي للموضوع" - حكم. حق محكمة النقض في تصويب ما قد يشتمل عليه الحكم المطعون فيه من أخطاء دون نقضه. شرطه. اقتصار الخطأ على ما يتعلق بالقانون دون الواقع ما لم تر بعد نقضها للحكم صلاحية الموضوع للفصل فيه.

(4) نقض "أثر نقض الحكم". قبول التظلم شكلاً. شرط لجواز الحكم في موضوعه. نقض الحكم لسبب يتعلق بهذا القبول. أثره. نقضه فيما تطرق إليه من قضاء في الموضوع.

1 - النص في المادة 233 من قانون المرافعات على أن "يجب على المحكمة أن تنظر الاستئناف على أساس ما يقدم لها من أدلة ودفع وأوجه دفاع جديدة وما كان قد قدم من ذلك إلى محكمة الدرجة الأولى "يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يترتب على الاستئناف نقل الدعوى إلى محكمة الاستئناف بما سبق أن أبداه المستأنف عليه أمام محكمة أول درجة من دفع أو أوجه دفاع وتعتبر هذه وتلك مطروحة بقوة القانون أمام محكمة الاستئناف للفصل فيها بمجرد رفع الاستئناف حتى ما كان قد فصل فيه لغير مصلحته أثناء سير الدعوى بغير حاجة إلى إعادة ترديدها أمامها أو إلى رفع استئناف

فرعي منه متى كان الحكم المستأنف قد انتهى إلى القضاء له بطلباته كلها ولم يقم الدليل على التنازل عنها - هو ما لا وجه لافتراضه".

2 - إذ كان الثابت أن الطاعنين (المتظلم ضدهم) قد سبق لهم أن تمسكوا أمام محكمة أول درجة بدفع بسقوط حق المطعون ضدهم (المتظلمون) في التظلم من أمر التقدير (أمر تقدير رسوم شهر عقاري تكميلية) لرفعه بعد الميعاد (قضى برفضه وبرفض التظلم)، وكان الحكم المطعون فيه (القاضي بإلغاء الأمر) لم يشر إلى هذا الدفع القائم أمام محكمة الاستئناف قانوناً باستئناف المطعون ضده الأول وجاءت أسبابه الواقعية خلواً من الفصل فيه فإنها تكون مشوبة بقصور من شأنه إبطال الحكم بما لا يغير منه احتمال أن يسفر ذلك الفصل عن عدم سلامة الدفع لتعلق ذلك بما تختص به محكمة الاستئناف ولا يمتد إليه سلطان محكمة النقض.

3 - إن كان يحق لمحكمة النقض تصويب ما قد يشتمل عليه الحكم المطعون فيه من أخطاء دون حاجة إلى نقضه إلا أن ذلك مشروط بأن يقتصر الخطأ - على ما يتعلق بالقانون دون الواقع - التزاماً بالحدود التي يقوم عليها عمل هذه المحكمة - وذلك ما لم تر بعد نقضها للحكم صلاحية موضوع الدعوى للفصل فيه فتفصل فيه عملاً بنص الفقرة الأخيرة من المادة 269 من قانون المرافعات.

4 - لما كان رفع التظلم في الميعاد شرطاً لجواز الحكم في موضوع الحق المتنازع عليه فيه فإن من شأن نقض الحكم لسبب يتعلق بهذا القبول نقضه بالتبعية فيما تطرق إليه من قضائه في الموضوع.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر وبعد المرافعة، والمدولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالإسكندرية أصدر أمراً بتقدير مبلغ 35401.760 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على مورثي المطعون ضدهم وآخرين عن المحرر المشهر رقم 4687 سنة 1976 وبموجب تقرير في قلم كتاب المحكمة قيد برقم 5484 لسنة 1981 مدني الإسكندرية الابتدائية تظلم المطعون ضده الأول بصفته من هذا الأمر طالباً بإلغاءه، دفع الطاعنان الأولان بصفتهما بعدم قبول التظلم لرفعه بعد الميعاد، رفضت المحكمة هذا الدفع وندبت خبيراً وبعد أن قدم تقريره رفضت التظلم بحكم استأنفه المطعون ضده الأول بصفته بالاستئناف رقم 67 لسنة 41 ق الإسكندرية وفيه حكمت بتاريخ 16/5/1990 بإلغاء الحكم المستأنف والأمر المتظلم منه طعن الطاعنون بصفاتهم في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها

الرأي برفض الطعن. عُرض الطعن على هذه المحكمة بغرفة المشورة فحددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون حين قضى بإلغاء الأمر المتظلم منه رغم سبق دفعهم أمام محكمة أول درجة بسقوط الحق في هذا التظلم للتقرير به بعد الميعاد والذي قضت تلك المحكمة في حكمها التمهيدي بنذب خبير برفض هذا الدفع ولم يستأنف قضاءها في هذا الخصوص حتى صدر الحكم المنهي لصالحهم برفض التظلم بما يجعل دفعهم المشار إليه مطروحاً أمام محكمة الاستئناف باستئناف المطعون ضده الأول للحكم الأخير ويعيب الحكم بتصديه لموضوع التظلم ويستوجب نقضه.

وحيث إن النعي في محله ذلك أن النص في المادة 233 من قانون المرافعات على أن "يجب على المحكمة أن تنظر الاستئناف على أساس ما يقدم لها من أدلة ودفع وأوجه دفاع جديدة وما كان قد قدم من ذلك إلى محكمة الدرجة الأولى" يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يترتب على الاستئناف نقل الدعوى إلى محكمة الاستئناف بما سبق أن أبداه المستأنف عليه أمام محكمة أول درجة من دفع أو أوجه دفاع وتعتبر هذه وتلك مطروحة بقوة القانون أمام محكمة الاستئناف للفصل فيها بمجرد رفع الاستئناف حتى ما كان قد فصل فيه لغير مصلحته أثناء سير الدعوى بغير حاجة إلى إعادة ترديدها أمامها أو إلى رفع استئناف فرعي منه متى كان الحكم المستأنف قد انتهى إلى القضاء له بطلباته كلها ولم يبق الدليل على التنازل عنها - وهو ما لا وجه لافتراضه. لما كان ما تقدم، وكان الثابت أن الطاعنين قد سبق لهم أن تمسكوا أمام محكمة أول درجة بدفع بسقوط حق المطعون ضدهم في التظلم من أمر التقدير لرفعه بعد الميعاد وكان الحكم المطعون فيه لم يشر إلى هذا الدفع القائم أمام محكمة الاستئناف قانوناً باستئناف المطعون ضده الأول وجاءت أسبابه الواقعية خلواً من الفصل فيه فإنها تكون مشوبة بقصور من شأنه إبطال الحكم بما لا يغير منه احتمال أن يسفر ذلك الفصل عن عدم سلامة الدفع لتعلق ذلك بما تختص به محكمة الاستئناف ولا يمتد إليه سلطان محكمة النقض لأنه وإن كان يحق لها تصويب ما قد يشتمل عليه الحكم المطعون فيه من أخطاء دون حاجة إلى نقضه إلا أن ذلك مشروط بأن يقتصر الخطأ على ما يتعلق بالقانون دون الواقع - التزاماً بالحدود التي يقوم عليها عمل هذه المحكمة - وذلك ما لم تر بعد نقضها للحكم صلاحية موضوع الدعوى للفصل فيه فتفصل فيه عملاً بنص الفقرة الأخيرة من المادة 269 من قانون المرافعات. لما كان ما سلف جمعيه، وكان رفع التظلم في الميعاد شرطاً لجواز الحكم في موضوع الحق المتنازع عليه فيه فإن من شأن نقض الحكم لسبب يتعلق بهذا القبول نقضه بالتبعية فيما تطرق إليه من قضائه في الموضوع مما يغني عن النظر فيما جاوز ذلك من أسباب الطعن.

لما تقدم يتعين نقض الحكم

# الدفع بعدم قبول التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقارى التكميلية لعدم رفعه فى الميعاد دفع شكلى عدم اعتباره دفعاً بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة 115 مرافعات. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفنى - مدنى  
الجزء الأول - السنة التاسعة الأربعون - ص 469

جلسة 28 من مايو سنة 1998

برئاسة السيد المستشار/ محمد حسن العفيفى نائب رئيس المحكمة وعضويه السادة المستشارين/ لطفى عبد العزيز، محمد محمد محمود، عبد الرحمن العشماوى نواب رئيس المحكمة ومحمود سعيد محمود.

(113)

الظعن رقم 1214 لسنة 60 القضائية

(1 - 3) شهر عقارى " رسوم التوثيق والشهر". رسوم. دفع. استئناف " التصدى للموضوع". حكم " استنفاد الولاية: ما لا تستنفد به المحكمة ولايتها".

(1) الدفع بعدم قبول التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقارى التكميلية لعدم رفعه فى الميعاد. دفع شكلى. عدم اعتباره دفعاً بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة 115 مرافعات.

(2) الدفع بعدم القبول فى مفهوم المادة 115 مرافعات. مرماه. الظعن بعدم توافر الصفة ولمصلحة والحق فى رفع الدعوى. اختلافه عن الدفع المتعلق بشكل الإجراءات ولو اتخذ اسم عدم القبول. علة ذلك. العبرة بحقيقة الدفع ومرماه وليست بالتسمية التى تطلق عليه.

(3) قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول التظلم فى أمر تقدير رسوم الشهر العقارى التكميلية لرفعه فى غير ميعاده. عدم استنفادها به ولايتها لنظر موضوع التظلم. أثره. إلغاء محكمة الاستئناف هذا الحكم وقبولها التظلم شكلاً. وجوب إعادتها التظلم إلى محكمة أول درجة لنظر موضوعه. علة ذلك. عدم تفويت إحدى درجات التقاضى.

1 - الدفع بعدم قبول التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقارى التكميلية لعدم رفعه فى الميعاد دفع متعلق

بعمل إجرائى هو حق الطعن فى القرار، يرمى إلى عدم النظر فيه كجزاء على عدم مراعاة الميعاد الذى يتعين القيام به خلاله وهو بهذه المثابة من الدفوع الشكلية وليس دفعاً بعدم القبول مما نصت عليه المادة 115 من قانون المرافعات.

2 - الدفع بعدم القبول الذى نصت عليه المادة 115 من قانون المرافعات والذى يرمى إلى الطعن بعدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهى الصفة والمصلحة والحق فى رفع الدعوى باعتباره حقاً مستقلاً عن ذات الحق الذى ترفع الدعوى بطلب تقريره كإعدام الحق فى الدعوى أو سقوطه لسبق الصلح فيها أو لانقضاء المدة المحددة فى القانون لرفعها وكانت القاعدة الواردة بتلك المادة لا تختلط بالدفع المتعلق بشكل الإجراءات وإن اتخذ اسم عدم القبول كما هو الحال فى الدفع المطروح لأن العبرة هى بحقيقة الدفع ومرماه وليست بالتسمية التى تطلق عليه.

3 - إذ كان البين من الحكم الابتدائى أن الدفع بعدم القبول المبدى من الطاعنين تأسس على أن التظلم أقيم من المطعون ضده فى غير ميعاده فإن محكمة أول درجة بقبولها هذا الدفع الشكلى والحكم بعدم قبول التظلم تأسيساً على ذلك لا تكون قد استنفدت ولايتها فى نظر موضوع التظلم فإذا استؤنف حكمها وقضت محكمة الاستئناف بإلغاء هذا الحكم وبقبول التظلم شكلاً فإنه يجب عليها فى هذه الحالة أن تعيده إلى محكمة أول درجة لنظر موضوعه إذ هى لم تقل كلمتها فيه بعد ولا تملك محكمة الاستئناف التصدى لهذا الموضوع لما يترتب عليه من تفويت إحدى درجات التقاضى على الخصوم وهو من المبادئ الأساسية للنظام القضائى وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فى الموضوع فإنه يكون قد خالف القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن مكتب الشهر العقارى بالاسكندرية أصدر بتقدير مبلغ 2967.500 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على المطعون ضده عن المحرر المشهر برقم ..... بتاريخ 11 / 4 / 1981 تظلم الأخير من هذا الأمر بتقرير فى قلم الكتاب قيد برقم..... لسنة 1986 مدنى الإسكندرية الابتدائية طالباً الغاؤه، دفع الطاعنان بصفتها بعدم قبول التظلم شكلاً لعدم رفعه فى الميعاد، قبلت المحكمة هذا الدفع بحكم استأنفه المطعون ضده بالاستئناف رقم..... لسنة 45 ق الإسكندرية وفيه حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبقبول التظلم شكلاً وفى الموضوع بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه، طعن الطاعنان بصفتيها فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة رأيت فيها نقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره التزم فيها النيابة رأياً.



وحيث إن حاصل ما ينعى به الطاعنان بسبب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون بتصدى محكمة الاستئناف للفصل فى موضوع التظلم بعد قضائها بإلغاء الحكم المستأنف القاضى بعدم قبول التظلم شكلاً لعدم رفعه فى الميعاد، حالة أن محكمة أول درجة لم تستنفذ بهذا القضاء ولايتها على موضوع التظلم لوقوفها عند حد التعرض لإجراء شكلى بحت مما كان يوجب على محكمة الاستئناف عند إلغائها ذلك الحكم إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل فيها التزاماً بمبدأ تعدد درجات التقاضى.

وحيث إن النعى سديد ذلك أن الدفع بعدم قبول التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقارى التكميلية لعدم رفعه فى الميعاد دفع متعلق بعمل إجرائى هو حق الطعن فى القرار يرمى إلى عدم النظر فيه كجزء على عدم مراعاة الميعاد الذى يتعين القيام به خلاله وهو بهذه المثابة من الدفوع الشكلية وليس دفعاً بعدم القبول مما نصت عليه المادة 115 من قانون المرافعات والذى يرمى إلى الطعن بعدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهى الصفة والمصلحة والحق فى رفع الدعوى باعتباره حقاً مستقلاً عن ذات الحق الذى ترفع الدعوى بطلب تقريره كانه عدم الحق فى الدعوى أو سقوطه لسبق الصلح فيها أو لانقضاء المدة المحددة فى القانون لرفعها وكانت القاعدة الواردة بتلك المادة لا تختلط بالدفع المتعلق بشكل الإجراءات وإن اتخذ اسم عدم القبول كما هو الحال فى الدفع المطروح لأن العبرة هى بحقيقة الدفع ومرماه وليست بالتسمية التى تطلق عليه. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم الابتدائى أن الدفع بعدم القبول المبدى من الطاعنين تأسس على أن التظلم أقيم من المطعون ضده فى غير ميعاده فإن محكمة أول درجة بقبولها هذا الدفع الشكلى والحكم بعدم قبول التظلم تأسيساً على ذلك لا تكون قد استنفدت ولايتها فى نظر موضوع التظلم فإذا استؤنف حكمها وقضت محكمة الاستئناف بإلغاء هذا الحكم وبقبول التظلم شكلاً فإنه يجب عليها فى هذه الحالة أن تعيده إلى محكمة أول درجة لنظر موضوعه إذ هى لم تقل كلمتها فيه بعد ولا تملك محكمة الاستئناف التصدى لهذا الموضوع لما يترتب عليه من تفويت إحدى درجات التقاضى على الخصوم وهو من المبادئ الأساسية للنظام القضائى وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فى الموضوع فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه، ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه فى خصوص ما قضى به من إلغاء التقدير المتظلم منه عن المحرر المشهر برقم .... سنة 1981 الاسكندرية.

ولما كان الاستئناف فى ضوء ما تقدم صالحاً للفصل فيه وفقاً لصحيح القانون فإنه يتعين احالة القضية إلى محكمة أول درجة للفصل فى موضوع التظلم.

## قرار لجنة التصالح بشأن الرسوم المستحقة لمصلحة الشهر العقارى. إلزام طرفيه به أمام المحكمة. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفنى - مدني  
الجزء الثاني - السنة 48 - ص 1442

برئاسة السيد/ محمد حسن العفيفي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ لطفي عبد العزيز، محمد محمد محمود، عبد الرحمن العشاوي نواب رئيس المحكمة ومحمود سعيد محمود.

(269)

الطعن رقم 4115 لسنة 66 القضائية

(1) حكم "بطلان الحكم". بطلان "بطلان الأحكام".

ابتناء الحكم على واقعة استخلصها القاضي من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته أو غير مناقض ولكن يستحيل عقلاً استخلاصها منه. أثره. بطلان الحكم.

(2، 3) شهر عقاري "التصالح بشأن رسوم التوثيق والشهر". رسوم "رسوم التوثيق والشهر". حكم "عيوب التدليل: الفساد في الاستدلال".

(2) قرار لجنة التصالح بشأن الرسوم المستحقة لمصلحة الشهر العقاري. إلزام طرفيه به أمام المحكمة. مناطه. إبداء اللجنة رأيها مسبقاً في طلب التصالح وقبول الطالب له وصدور قرارها به. م 34 مكرراً/ 1 من القرار بالقانون 70 لسنة 1964 المضافة بالقانون 6 لسنة 1991.

(3) خلو الأوراق مما يفيد موافقة الطاعن على رأي لجنة التصالح المسبب في طلب التصالح المقدم منه وانطوائها على رفضه له. إقامة الحكم قضاءه - بتعديل رسوم الشهر العقاري التكميلية - باعتبار القرار ملزماً للطاعن. فساد في الاستدلال.

1 - من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا بنى القاضي حكمه على واقعة استخلصها من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته أو غير مناقض ولكن من المستحيل عقلاً استخلاص تلك الواقعة منه كان هذا الحكم باطلاً.

2 - لما كان النص في المادة 34 مكرراً/ 1 من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 على أنه "يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وبين ذوي الشأن في الدعاوي والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة. وتنشأ في كل محافظة لجنة أو أكثر تختص دون غيرها بنظر طلبات الصلح في الدعاوي والمنازعات المذكورة والبت فيها..... ويقدم طلب التصالح إلى المصلحة من صاحب الشأن ويترتب على تقديمه وجوب تأجيل الدعوى لمدة أو لمدد لا تزيد في مجموعها على سنة إذا كان النزاع مطروحاً على القضاء، وتقوم اللجنة بدراسة الطلب وفقاً لأسس تقدير الرسوم الواردة في هذا القانون أو أسس التقدير السابقة عليها أيهما أصلح للطالب وذلك بعد سماع أقواله والإطلاع على مستنداته وتبدي اللجنة رأيها مسبقاً في هذا الطلب فإذا قبله الطالب أصدرت اللجنة قرارها بذلك، ويصبح هذا القرار ملزماً للطرفين أمام القضاء...."، فهو إنما تدل عباراته

على أن مناط إلزام طرفي التصالح أمام المحكمة بقرار لجنة التصالح أن تكون هذه اللجنة قد أبدت رأيها فيه مسبقاً حتى إذا ما قبله الطالب أصدرت قرارها به الملزم لطرفيه.

3 - لما كانت الأوراق قد خلت مما يفيد موافقة الطاعن الطالب على ما انتهت إليه اللجنة برأيها المسبب في طلب التصالح بل انطوت على رفضه له حسبما هو ثابت في ذيل قرار التصالح المقدم في الأوراق، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه بتعديل رسوم الشهر العقاري التكميلية موضوع الأمر المتظلم منه - مع ذلك باعتبار أن قرار لجنة التصالح - والذي لم يثبت موافقة الطاعن الطالب عليه على نحو ما سلف بيانه - ملزم له فإنه يكون قد بني على فهم لا مصدر له ومخالف لما هو ثابت في أوراق الدعوى فلم يلتفت إلى حقيقة ما ثبت بقرار لجنة التصالح، فإنه يكون مشوباً بالفساد في الاستدلال.

## المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالجيزة أصدر أمراً بتقدير مبلغ..... قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعن عن المحرر المشهر برقم 1998 سنة 1986. فتظلم منه بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 6136 سنة 1991 مدني الجيزة الابتدائية طالباً بإلغاء، رفضت المحكمة هذا التظلم بحكم استأنفه الطاعن بالاستئناف رقم 3694 سنة 112 ق القاهرة، وفيه حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبتعديل الرسوم - موضوع الأمر المتظلم منه - إلى مبلغ....، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقضه، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزم فيها النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه، مخالفة الثابت في الأوراق، والقصور- في التسبب، فضلاً عما شابهه من الفساد في الاستدلال، وذلك حين عدل الرسوم التكميلية طبقاً لما انتهى إليه قرار لجنة التصالح - المشكلة بموجب نص المادة 34 مكرراً/ 1 من القانون رقم 6 لسنة 1991 - باعتباره ملزماً للطرفين ملتفتاً عما تمسك به من أنه لم يقبل ما انتهت إليه هذه اللجنة وقف ما أثبتته كتابه على الصورة الرسمية لقرارها في هذا الشأن بما يكون معه الحكم المطعون فيه قد بني على ما ليس له أصل ثابت في الأوراق، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه - من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا بني القاضي حكمه على واقعة استخلصها من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته أو غير مناقض ولكن من المستحيل عقلاً استخلاص تلك الواقعة منه كان هذا الحكم باطلاً، لما كان ذلك، وكان النص في المادة 34

مكرراً/ 1 من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المضاف بالقانون رقم 6 لسنة 1991 على أنه "يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وبين ذوي الشأن في الدعاوي والمناعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة. وتنشأ في كل محافظة لجنة أو أكثر تختص دون غيرها بنظر طلبات الصلح في الدعاوي والمنازعات المذكورة، والبت فيها.... ويقدم طلب التصالح إلى المصلحة من صاحب الشأن ويترتب على تقديمه وجوب تأجيل الدعوى لمدة أو لمدد لا تزيد في مجموعها على سنة إذا كان النزاع مطروحاً على القضاء، وتقوم اللجنة بدراسة الطلب وفقاً لأسس تقدير الرسوم الواردة في هذا القانون، أو أسس التقدير السابقة عليها أيهما أصلح للطالب وذلك بعد سماع أقواله والإطلاع على مستنداته وتبدي اللجنة رأيها مسبقاً في هذا الطلب فإذا قبله الطالب أصدرت اللجنة قرارها بذلك، ويصبح هذا القرار ملزماً للطرفين أمام القضاء...."، فهو إنما تدل عبارته على أن مناط إلزام طرفي التصالح أمام المحكمة بقرار لجنة التصالح أن تكون هذه اللجنة قد أبدت رأيها فيه مسبقاً حتى إذا ما قبله الطالب أصدرت قرارها به الملزم لطرفيه، لما كان ما تقدم، وكانت الأوراق قد خلت مما يفيد موافقة الطاعن الطالب على ما انتهت إليه اللجنة برأيها المسبب في طلب التصالح بل انطوت على رفضه له حسبما هو ثابت في ذيل قرار التصالح المقدم في الأوراق، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه مع ذلك باعتبار أن قرار لجنة التصالح - والذي لم يثبت موافقة الطاعن الطالب عليه على نحو ما سلف بيانه - ملزم له فإنه يكون قد بني على فهم لا مصدر له ومخالف لما هو ثابت في أوراق الدعوى فلم يلتفت إلى حقيقة ما ثبت بقرار لجنة التصالح، فإنه يكون مشوباً بالفساد في الاستدلال، مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن.

## **نظام التصالح المنصوص عليه بالمادة 34 مكرراً/ 1 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991. الغرض منه. إنهاء المنازعات بين أصحاب الشأن وبين مصلحة الشهر العقاري بشأن تقدير رسوم التوثيق والشهر. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 48 - ص 273

جلسة 13 من فبراير سنة 1997

برئاسة السيد المستشار/ محمد حسن العفيفي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ لطفى عبد العزيز، محمد محمد محمود، أحمد عبد الرازق نواب رئيس المحكمة ورمضان اللبودي.

(52)

الطعن رقم 4156 لسنة 64 القضائية

(1) شهر عقاري "التصالح بشأن رسوم التوثيق والشهر". رسوم "رسوم التوثيق والشهر". محكمة الموضوع.

نظام التصالح المنصوص عليه بالمادة 34 مكرراً/ 1 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991. الغرض منه. إنهاء المنازعات بين أصحاب الشأن وبين مصلحة الشهر العقاري بشأن تقدير رسوم التوثيق والشهر. تقديم طلب التصالح إلى المصلحة. أثره. التزام المحكمة بتأجيل الدعوى المتعلقة بالرسوم المطلوب التصالح بشأنها لمدة أو لمدد لا تزيد على سنة. القرار الصادر بالتصالح ملزم للطرفين أمام القضاء.

نص المادة 34 مكرراً/ 1 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بقانون رقم 70 لسنة 1964 والمضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 إنما يدل على أن المشرع استهدف بتقرير نظام التصالح الوارد في هذا النص - وعلى ما يبين من المذكرة الإيضاحية - القضاء على المنازعات والمشاكل بين أصحاب الشأن والمصلحة بشأن تقدير الرسوم والتي نجمت عن الأخذ بنظام التحري بخاصة أو التي قد تنجم بعد ذلك بعامة بما يرفع عن كاهل المحاكم عبء الفصل في ذلك العدد الضخم من المنازعات ويوفر الوقت والجهد والمال بالنسبة لجميع الأطراف وتوخياً من المشرع الوصول إلى هذا الهدف فقد أوجب على المحاكم - عند تقديم طلب التصالح إلى مصلحة الشهر العقاري - تأجيل الدعوى المتعلقة بهذه الرسوم المطلوب التصالح بشأنها لمدة أو لمدد لا العقاري - تأجيل الدعوى المتعلقة بهذه الرسوم المطلوب التصالح بشأنها لمدة أو لمدد لا تزيد في مجموعها على سنة تربصاً منها لما يسفر عنه هذا التصالح حتى إذا ما تم أصبح القرار الصادر به ملزماً للطرفين أمام القضاء.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم 9449 سنة 1989 مدني الجيزة الابتدائية على المطعون ضدهما بصفتيهما منظملة من الأمر الصادر من مكتب الشهر العقاري بالجيزة بتقدير رسوم عن المحرر الشهر رقم 1221 في 28 / 3 / 1985 طالبة الحكم بإلغائه لبطلانه والمغالاة في التقدير، وبعد أن قدم الخبير الذي ندبته المحكمة تقريره رفضت التظلم في 17 / 4 / 1983 بحكم استأنفته الطاعنة بالاستئناف رقم 7381 س 110 ق القاهرة وفيه حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها.

وحيث إن مما تتعاه الطاعنة بأحد سببي الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وذلك حين اعتبر أن طلب التصالح المقدم من الطاعنة إلى مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بشأن الرسوم المتنازع عليها لا يلزم المحكمة بتأجيل الدعوى انتظاراً لنتيجته مع أن المادة 34 مكرراً/ 1 من القانون رقم 70 لسنة 1964 المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 يلزمها بذلك لمدة أو لمدد لا تزيد على سنة بما يعيب الحكم المطعون فيه بقضائه في موضوع التظلم دون أن تقوم المحكمة بتأجيل الدعوى المدة المشار إليها على النحو السالف بيانه.

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك بأن نص المادة 34 مكرراً/ 1 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 والمضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - على أن "يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وبين ذوي الشأن في الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة. وتنشأ في كل محافظة لجنة أو أكثر تختص دون غيرها بنظر طلبات الصلح في الدعاوى والمنازعات المذكورة والبت فيها...

ويقدم طلب التصالح إلى المصلحة من صاحب الشأن ويترتب على تقديمه وجوب تأجيل الدعوى لمدة أو لمدد لا تزيد في مجموعها على سنة إذا كان النزاع مطروحاً على القضاء، وتقوم اللجنة بدراسة الطلب وفقاً لأسس تقدير الرسوم الواردة في هذا القانون أو أسس التقدير السابقة عليها أيهما أصلح للطالب وذلك بعد سماع أقواله والإطلاع على مستنداته وتبدي اللجنة رأيها مسبباً في هذا الطلب. فإذا قبله الطالب أصدرت اللجنة قرارها بذلك، ويصبح هذا القرار ملزماً للطرفين أما القضاء...." إنما يدل على أن المشرع استهدف بتقرير نظام التصالح الوارد في هذا النص - وعلى ما يبين من المذكرة الإيضاحية - القضاء على المنازعات والمشاكل بين أصحاب الشأن والمصلحة بشأن تقدير الرسوم والتي نجمت عن الأخذ بنظام التحري بخاصة أو التي قد تنجم بعد ذلك بعامه بما يرفع عن كاهل المحاكم عبء الفصل في ذلك العدد الضخم من المنازعات ويوفر الوقت والجهد والمال بالنسبة لجميع الأطراف وتوخياً من المشرع الوصول إلى هذا الهدف فقد أوجب على المحاكم - عند تقديم طلب التصالح إلى مصلحة الشهر العقاري - تأجيل الدعوى المتعلقة بهذه الرسوم المطلوب التصالح بشأنها لمدة أو لمدد لا تزيد في مجموعها على سنة تربصاً منها لما يسفر عنه هذا التصالح حتى إذا ما تم أصبح القرار الصادر به ملزماً للطرفين أمام القضاء. وإذا خالفت محكمة الموضوع هذا النظر ومضت في هي نظر التظلم دون تأجيل طلب التصالح بينها وبين مصلحة الشهر العقاري بشأن الرسوم موضوع النزاع ثم قضت برفضه قولاً منها أن القانون لا يلزمها بالانتظار لتقديم التصالح ونتيجته فإن حكمها بذلك المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث سبب الطعن الآخر.

## **القانون 6 لسنة 1991 المعمول به من 14 / 3 / 1991 والمعدل للمادة 21 من القانون 70 لسنة 1964 بشأن**

# رسوم الشهر التوثيق. اقتصاره على استحداث وسائل مغايرة لتحديد قيمة العقارات محل الشهر. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 47 - ص 1429

جلسة 30 من نوفمبر سنة 1996

برئاسة السيد المستشار/ د. رفعت محمد عبد المجيد نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/  
محمد خيرى الجندي, علي جمجوم, محمد درويش و عبد المنعم دسوقي نواب رئيس المحكمة.

(260)

الطعن 3231 لسنة 61 القضائية

- (1, 2) رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية" شهر عقاري. قانون. "سريان القانون من حيث الزمان".  
(1) القانون 6 لسنة 1991 المعمول به من 14 / 3 / 1991 والمعدل للمادة 21 من القانون 70 لسنة 1964  
بشأن رسوم الشهر التوثيق. اقتصاره على استحداث وسائل مغايرة لتحديد قيمة العقارات محل الشهر والتي  
يستحق على أساسها رسوم نسبية لمصلحة الشهر العقاري. لا أثر له على الوقائع السابقة على نفاذه سواء  
رفعت بها دعوى أو لم ترفع.  
(2) رسوم شهر المحررات المطلوب تسجيلها. استحقاقها بمجرد تمام الشهر ولو استطلت تحديدها بصفة  
نهائية إلى حين.  
(3) حكم "عيوب التدليل". ما لا يعد قصوراً.  
إغفال الحكم الرد على دفاع لم يقدم دليلاً. لا قصور.

1 - مؤدى التعديل الذي لحق المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم الشهر والتوثيق -  
بالقانون رقم 6 لسنة 1991 المعمول به اعتباراً من 14 / 3 / 1991 وفقاً لحكم المادة الحادية عشرة منه أنه  
قد اقتصر على استحداث وسائل مغايرة لتحديد قيمة العقارات محل الشهر والتي يستحق على أساسها  
رسوماً نسبية مستحقة الأداء لمصلحة الشهر العقاري ومن ثم فإنها لا تسري إلا من تاريخ نفاذ هذا القانون  
الأخير والعمل به دون أن يكون لها أثر على الوقائع السابقة عليها سواء ورفعت بها دعوى أو لم ترفع قبل  
صدوره.

2 - رسوم شهر المحررات المطلوب تسجيلها تصبح مستحقة الأداء بمجرد تمام الشهر ولو استطلت  
تحديدها بصفة نهائية إلى حين.

3 - خلو الأوراق من قيام الطاعنون بتقديم الدليل على أن العقد المطالب بالرسم عنه هبة في صورة عقد بيع. لا على الحكم المطعون فيه أن لم يعرض لهذا الدفاع أو يغفل الرد عليه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالمنصورة أصدر أمراً بتقدير مبلغ 10134.400 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعنين ومورثهم "....." عن المحرر المشهر برقم 2231 في 30/4/1979. تظلم هؤلاء من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 2889 لسنة 1981 مدني المنصورة الابتدائية واختصموا فيه المطعون ضده الأول بصفته وطلبوا الحكم بإلغائه على سند من أن المحرر المذكور لا يستحق عليه رسوماً تكميلية لأنه خاص بشراء أرض زراعية قدرت في العقد حسب قيمتها الحقيقية وسددت عنها الرسوم المستحقة وقت الشهر. ندبت المحكمة خبيراً لتقدير قيمة الأرض وبعد أن أودع تقريره حكمت برفض الدعوى. استأنف الطاعنون ومورثهم هذا الحكم بالاستئناف رقم 852 لسنة 37 ق المنصورة وفيه ندبت المحكمة خبيراً آخر أودع تقريره وبتاريخ 24/3/1991 قضت بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعنون بالسبب الثاني منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ذلك أنه أيد قضاء محكمة أول درجة الذي طبق على واقعة الدعوى أحكام المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر رغم أنها قد عدلت بالقانون رقم 6 لسنة 1991 المعمول به اعتباراً من 14/3/1991 - قبل صدور الحكم المطعون فيه - والتي بمقتضاها ألغى الأخذ بنظام التحريات التي تجيز لمصلحة الشهر العقاري - استناداً لها - تحصيل رسوم تكميلية على المحررات المشهورة وإذ لم يعمل الحكم أحكام القانون الجديد على واقعة الدعوى ويعتد بالثمن الوارد في المحرر المشهر - فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن مؤدى التعديل الذي لحق المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم الشهر والتوثيق - بالقانون رقم 6 لسنة 1991 المعمول به اعتباراً من 14/3/1991 وفقاً لحكم المادة الحادية عشرة منه أنه قد اقتصر على استحداث وسائل مغايرة لتحديد قيمة العقارات محل الشهر والتي يستحق على أساسها رسوماً نسبية مستحقة الأداء لمصلحة الشهر العقاري ومن ثم فإنها لا تسري إلا من تاريخ نفاذ هذا القانون الأخير والعمل به دون أن يكون لها أثر على الوقائع السابقة عليها



سواء ورفعت بها دعوى أو لم ترفع قبل صدوره، وكان من المقرر أن رسوم شهر المحررات المطلوب تسجيلها تصبح مستحقة الأداء بمجرد تمام الشهر ولو استطال تحديدها بصفة نهائية إلى حين. لما كان ذلك وكان المحرر محل النزاع - الذي يطالب المطعون ضده الثاني برسوم تكميلية عنه - قد تم شهرة بتاريخ 30/4/1979 تحت رقم 2231 المنصورة، فإن الحكم المطعون فيه إذ طبق على هذا المحرر أحكام المادة 21 من القانون 70 لسنة 1964 قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحى النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب وفي بيانه يقولون إنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بأن الخبير المنتدب من محكمة أول درجة اعتد في تقريره بقيمة الأرض محل الرسوم التكميلية المتظلم منها بالمعاينة التي أجراها عام 1984 واعتبرها من الأراضي المعدة للبناء والواقعة ضمن الكتلة السكنية لمدينة المنصورة في حين أنها لم تكن عند تقديم طلب الشهر في 15/5/1978 سوى أرضاً زراعية مربوط عليها أموال فتحتسب رسومها على أساس الثمن الوارد بالعقد بما لا يقل عن سبعين مثلاً لقيمة الضريبة السنوية وفقاً لأحكام المادة 21 من القانون 70 لسنة 1964 ومن ثم فلا يستحق عنها رسوماً تكميلية، وأنهم تمسكوا أيضاً بأن العقد محل الرسوم التكميلية المتظلم منها هو في حقيقته هبة في صورة عقد بيع فيتعين أن يتم تقدير رسوم الشهر المستحقة عليها على هذا الأساس وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع بشقيه فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في شقه الأول غير صحيح ذلك أن الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن محكمة الاستئناف قد تناولت دفاع الطاعنين بوجوب تقدير قيمة الأرض محل الرسوم التكميلية المتظلم منها بتاريخ الشهر الحاصل في 15/5/1978 - وأحالته إلى إدارة خبراء وزارة العدل لبحثه وتقدير قيمة هذه الأرض وفقاً له فأودع الخبير تقريره الذي انتهى فيه - بعد أن عرض إلى دفاع الطاعنين وما جاء بتقرير الخبير المنتدب من محكمة أول درجة وما ورد بتحريات مصلحة الشهر العقاري - إلى أن قيمة تلك الأرض في تاريخ الشهر الحاصل في 15/5/1978 لا تتفق والقيمة الواردة بالعقد المشهر محل النزاع وأن قيمتها في ذلك التاريخ تتفق وتقدير الخبير الأول وتحريات الشهر العقاري وهو ما اعتد به الحكم المطعون فيه واطمأن إليه والنعي في شقه الثاني في غير محله ذلك بأنه ولئن تناولت صحيفة الاستئناف - على نحو مرسل - أن العقد المطالب بالرسم عنه هبة في صورة عقد بيع إلا أن الأوراق قد خلت من قيام الطاعنون بتقديم الدليل عليه ومن ثم فلا على الحكم المطعون فيه أن لم يعرض لهذا الدفاع أو يغفل الرد عليه.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

**رسوم شهر المحررات المطلوب تسجيلها. استحقاقها  
بمجرد تمام الشهر ولو استطال تحديدها بصفة نهائية  
إلى حين.**

# الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 47 - ص 1429

جلسة 30 من نوفمبر سنة 1996

برئاسة السيد المستشار/ د. رفعت محمد عبد المجيد نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/  
محمد خيرى الجندي, علي مجوم, محمد درويش و عبد المنعم دسوقي نواب رئيس المحكمة.

(260)

الطعن 3231 لسنة 61 القضائية

(1, 2) رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية" - شهر عقاري. قانون. "سريان القانون من حيث الزمان".  
(1) القانون 6 لسنة 1991 المعمول به من 14 / 3 / 1991 والمعدل للمادة 21 من القانون 70 لسنة 1964  
بشأن رسوم الشهر التوثيق. اقتصره على استحداث وسائل مغايرة لتحديد قيمة العقارات محل الشهر والتي  
يستحق على أساسها رسوم نسبية لمصلحة الشهر العقاري. لا أثر له على الوقائع السابقة على نفاذه سواء  
رفعت بها دعوى أو

لم ترفع.

(2) رسوم شهر المحررات المطلوب تسجيلها. استحقاقها بمجرد تمام الشهر ولو استطلت تحديدها بصفة  
نهائية إلى حين.

(3) حكم "عيوب التدليل". ما لا يعد قصوراً.  
إغفال الحكم الرد على دفاع لم يقدم دليله. لا قصور.

1 - مؤدى التعديل الذي لحق المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم الشهر والتوثيق -  
بالقانون رقم 6 لسنة 1991 المعمول به اعتباراً من 14 / 3 / 1991 وفقاً لحكم المادة الحادية عشرة منه أنه  
قد اقتصر على استحداث وسائل مغايرة لتحديد قيمة العقارات محل الشهر والتي يستحق على أساسها  
رسوماً نسبية مستحقة الأداء لمصلحة الشهر العقاري ومن ثم فإنها لا تسري إلا من تاريخ نفاذ هذا القانون  
الأخير والعمل به دون أن يكون لها أثر على الوقائع السابقة عليها سواء ورفعت بها دعوى أو لم ترفع قبل  
صدوره.

2 - رسوم شهر المحررات المطلوب تسجيلها تصبح مستحقة الأداء بمجرد تمام الشهر ولو استطلت  
تحديدها بصفة نهائية إلى حين.

3 - خلو الأوراق من قيام الطاعنون بتقديم الدليل على أن العقد المطالب بالرسم عنه هبة في صورة عقد بيع. لا على الحكم المطعون فيه أن لم يعرض لهذا الدفاع أو يغفل الرد عليه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالمنصورة أصدر أمراً بتقدير مبلغ 10134.400 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعنين ومورثهم "....." عن المحرر المشهر برقم 2231 في 30/4/1979. تظلم هؤلاء من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 2889 لسنة 1981 مدني المنصورة الابتدائية واختصموا فيه المطعون ضده الأول بصفته وطلبوا الحكم بإلغائه على سند من أن المحرر المذكور لا يستحق عليه رسوماً تكميلية لأنه خاص بشراء أرض زراعية قدرت في العقد حسب قيمتها الحقيقية وسددت عنها الرسوم المستحقة وقت الشهر. ندبت المحكمة خبيراً لتقدير قيمة الأرض وبعد أن أودع تقريره حكمت برفض الدعوى. استأنف الطاعنون ومورثهم هذا الحكم بالاستئناف رقم 852 لسنة 37 ق المنصورة وفيه ندبت المحكمة خبيراً آخر أودع تقريره وبتاريخ 24/3/1991 قضت بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعنون بالسبب الثاني منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ذلك أنه أيد قضاء محكمة أول درجة الذي طبق على واقعة الدعوى أحكام المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر رغم أنها قد عدلت بالقانون رقم 6 لسنة 1991 المعمول به اعتباراً من 14/3/1991 - قبل صدور الحكم المطعون فيه - والتي بمقتضاها ألغى الأخذ بنظام التحريات التي تجيز لمصلحة الشهر العقاري - استناداً لها - تحصيل رسوم تكميلية على المحررات المشهورة وإذ لم يعمل الحكم أحكام القانون الجديد على واقعة الدعوى ويعتد بالثمن الوارد في المحرر المشهر - فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن مؤدى التعديل الذي لحق المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم الشهر والتوثيق - بالقانون رقم 6 لسنة 1991 المعمول به اعتباراً من 14/3/1991 وفقاً لحكم المادة الحادية عشرة منه أنه قد اقتصر على استحداث وسائل مغايرة لتحديد قيمة العقارات محل الشهر والتي يستحق على أساسها رسوماً نسبية مستحقة الأداء لمصلحة الشهر العقاري ومن ثم فإنها لا تسري إلا من تاريخ نفاذ هذا القانون الأخير والعمل به دون أن يكون لها أثر على الوقائع السابقة عليها سواء ورفعت بها دعوى أو لم ترفع قبل صدوره، وكان من المقرر أن رسوم شهر المحررات المطلوب تسجيلها تصبح مستحقة الأداء بمجرد تمام الشهر ولو استطلت تحديدها بصفة نهائية إلى حين. لما كان ذلك

وكان المحرر محل النزاع - الذي يطالب المطعون ضده الثاني برسوم تكميلية عنه - قد تم شهرة بتاريخ 30/4/1979 تحت رقم 2231 المنصورة, فإن الحكم المطعون فيه إذ طبق على هذا المحرر أحكام المادة 21 من القانون 70 لسنة 1964 قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحى النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب وفي بيانه يقولون إنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بأن الخبير المنتدب من محكمة أول درجة اعتد في تقريره بقيمة الأرض محل الرسوم التكميلية المتظلم منها بالمعاينة التي أجراها عام 1984 واعتبرها من الأراضي المعدة للبناء والواقعة ضمن الكتلة السكنية لمدينة المنصورة في حين أنها لم تكن عند تقديم طلب الشهر في 15/5/1978 سوى أرضاً زراعية مربوط عليها أموال فتحتسب رسومها على أساس الثمن الوارد بالعقد بما لا يقل عن سبعين مثلاً لقيمة الضريبة السنوية وفقاً لأحكام المادة 21 من القانون 70 لسنة 1964 ومن ثم فلا يستحق عنها رسوماً تكميلية, وأنهم تمسكوا أيضاً بأن العقد محل الرسوم التكميلية المتظلم منها هو في حقيقته هبة في صورة عقد بيع فيتعين أن يتم تقدير رسوم الشهر المستحقة عليها على هذا الأساس وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع بشقيه فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في شقه الأول غير صحيح ذلك أن الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن محكمة الاستئناف قد تناولت دفاع الطاعنين بوجوب تقدير قيمة الأرض محل الرسوم التكميلية المتظلم منها بتاريخ الشهر الحاصل في 15/5/1978 - وأحالته إلى إدارة خبراء وزارة العدل لبحثه وتقدير قيمة هذه الأرض وفقاً له فأودع الخبير تقريره الذي انتهى فيه - بعد أن عرض إلى دفاع الطاعنين وما جاء بتقرير الخبير المنتدب من محكمة أول درجة وما ورد بتحريات مصلحة الشهر العقاري - إلى أن قيمة تلك الأرض في تاريخ الشهر الحاصل في 15/5/1978 لا تتفق والقيمة الواردة بالعقد المشهر محل النزاع وأن قيمتها في ذلك التاريخ تتفق وتقدير الخبير الأول وتحريات الشهر العقاري وهو ما اعتد به الحكم المطعون فيه واطمأن إليه والنعي في شقه الثاني في غير محله ذلك بأنه ولئن تناولت صحيفة الاستئناف - على نحو مرسل - أن العقد المطالب بالرسم عنه هبة في صورة عقد بيع إلا أن الأوراق قد خلت من قيام الطاعنون بتقديم الدليل عليه ومن ثم فلا على الحكم المطعون فيه أن لم يعرض لهذا الدفاع أو يغفل الرد عليه.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

**تقدم الحق في المطالبة باسترداد الضرائب والرسوم  
بمضي ثلاث سنوات من يوم دفعها. م 2/337 مدني.  
شرطه. أن يكون المبلغ الذي حصلته الدولة قد دفع**

# باعتباره ضريبة أو رسماً وأن يكون تحصيله قد تم بغير حق.. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 47 - ص 411

جلسة 3 من مارس سنة 1996

برئاسة السيد المستشار / محمد فتحي الجمهودي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين /  
مصطفى حسيب، أحمد خيرى، خيرى فخري وسعيد فوده نواب رئيس المحكمة.

(80)

الطعن رقم 736 لسنة 59 القضائية

(1 - 3) ضرائب "تقادم الضريبة" - تقادم "تقادم مسقط". شهر عقاري. "رسوم الشهر العقاري".  
(1) تقادم الحق في المطالبة باسترداد الضرائب والرسوم بمضي ثلاث سنوات من يوم دفعها. م 2 / 337 مدني. شرطه. أن يكون المبلغ الذي حصلته الدولة قد دفع باعتباره ضريبة أو رسماً وأن يكون تحصيله قد تم بغير حق.

(2) تحصيل الضرائب والرسوم بحق ثم صدور قرار لاحق بالإعفاء منها. أثره. صيرورتها ديناً عادياً. سقوط الحق في طلب استردادها بمضي خمسة عشر عاماً من تاريخ صدور قرار الإعفاء. عدم جواز قياس ما حصل بغير حق وقت تحصيله بما يصبح بمقتضى قرار لاحق واجب الرد. علة ذلك.

(3) تحصيل مكتب الشهر العقاري المبلغ المطالب برده باعتباره فرق رسم نسبي تبرع نفاذاً لتعليمات مصلحة الشهر العقاري السارية وقت التحصيل. صدور قرار لاحق بإلغاء هذه التعليمات وعدم انقضاء خمسة عشر عاماً من تاريخ صدور هذا القرار وحتى تاريخ رفع الدعوى باسترداد هذا المبلغ. أثره. عدم سقوط الحق في الاسترداد بالتقادم.

1 - النص في الفقرة الثانية من المادة 377 من القانون المدني على أن "يتقادم بثلاث سنوات أيضاً الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق، ويبدأ سريان التقادم من يوم دفعها" يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يشترط لتطبيق حكم هذه الفقرة أن يكون المبلغ الذي حصلته الدولة قد دفع باعتباره ضريبة أو رسماً وأن يكون تحصيله قد تم بغير وجه حق.

2 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إن كان تحصيل تلك الضرائب والرسوم تم بحق ثم صدر قرار لاحق بالإعفاء من هذه الضريبة أو ذلك الرسم - أو بإلغاء التعليمات الخاصة بتحصيله - فلا يصح أن يواجه الممول بحكم المادة 2 /377 سالفه الذكر حتى تاريخ صدور القرار لأن ما حصل حتى هذا التاريخ إنما حصل بحق ولكن بقاءه تحت يد الدولة بعد صدور القرار المذكور يكون بغير حق ولذلك يصبح ديناً عادياً يسقط الحق في اقتضائه بمدة التقادم المقررة في القانون المدني وهي خمسة عشر عاماً ولا يجوز قياس حالة ما تحصله المصلحة بغير حق وقت تحصيله، بما يصبح بمقتضى قرار لاحق واجب الرد. ذلك أن نص المادة 2 /377 من القانون المدني هو نص استثنائي فلا يجوز التوسع فيه بطريق القياس.

3 - لما كان الواقع الثابت في الدعوى أن مكتب الشهر العقاري بالجيزة حصل المبلغ المطالب برده من المطعون عليه باعتباره فرق رسم نسبي تبرع نفاذاً لتعليمات مصلحة الشهر العقاري السارية في 11 / 5 / 1978 فإنه يكون قد حصله بحق استناداً إلى تلك التعليمات وذلك إلى أن صدور قرار آخر من المصلحة رقم 3 لسنة 1978 في 15 / 5 / 1978 بإلغاء ما تم تحصيله من المطعون عليه وكان الثابت أيضاً أنه لم تنقضى مدة خمسة عشر عاماً من تاريخ صدور قرار المصلحة في 15 / 5 / 1978 وحتى رفع الدعوى بتاريخ 22 / 1 / 1985 فإن الحق في طلب استرداد المبلغ موضوع التداعي لا يكون قد سقط بالتقادم وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بالتقادم يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة في القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم 979 لسنة 1985 مدني جنوب القاهرة الابتدائية في 22 / 1 / 1985 بطلب الحكم بإلزام الطاعن بصفته برد مبلغ 7350.850 ج وفوائده - وقال بياناً لذلك أن مكتب الشهر العقاري بالجيزة قد حصل منه هذا المبلغ بتاريخ 11 / 5 / 1978 على أنه فرق رسم نسبي تبرع مستحق على عقد رهن مسجل برقم 1912 لسنة 1978 الجيزة. وإذ تبين له أن التعليمات الخاصة بتحصيل هذا الرسم ألغيت بقرار مصلحة الشهر العقاري رقم 3 لسنة 1978 الصادر في 15 / 5 / 1978 فقد تقدم بطلب في 28 / 11 / 1980 لاسترداد هذا المبلغ فرفض طلبه ومن ثم أقام الدعوى. بتاريخ 22 / 2 / 1987 حكمت المحكمة بإلزام الطاعن برد المبلغ موضوع التداعي وفوائده القانونية بواقع 4% من تاريخ المطالبة القضائية، استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 4780 لسنة 104 ق وبتاريخ 21 / 12 / 1988 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف في خصوص قضائه برد المبلغ وبإلغائه فيما عدا ذلك - طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والتناقض وفي بيان ذلك يقول أنه وإن كان الحق في المطالبة برد الرسوم التي دفعت بغير حق يتقادم بثلاث سنوات من يوم دفعها إلا إذا ظهر الحق في طلب الرد بعد إجراءات اتخذتها الجهة التي قامت بالحصول فيبدأ التقادم من تاريخ إخطار الممول بحقه في الرد بموجب كتاب موسى عليه إلا أن طلب الممول إلى الجهة المختصة رد ما دفع بغير حق قاطع للتقادم، وإذ تقدم المطعون عليه بطلب لاسترداد المبلغ في 28 / 11 / 1980 فإنه يكون قد تحقق علمه بأحقية في استرداده ويعد هذا الإجراء قاطعاً للتقادم بما لازمه احتساب مدة تقادم جديدة من تاريخ تقديمه عملاً بنص المادة 385 / 1 من القانون المدني تكتمل في 27 / 11 / 1983 وكان المطعون عليه قد أقام الدعوى في 22 / 1 / 1985 فإن حقه في الرد قد سقط بالتقادم وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بالتقادم المبدى منه وبإلزامه برد المبلغ على ما ذهب إليه من أنه وإن كان تقديم طلب الاسترداد من المطعون عليه في 28 / 11 / 1980 يقطع التقادم إلا أن التقادم لا يبدأ إلا من تاريخ إخطار الممول بحقه في الرد بكتاب موسى عليه فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول - ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادة 377 من القانون المدني على أن "يتقادم بثلاث سنوات أيضاً الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق، ويبدأ سريان التقادم من يوم دفعها" يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يشترط لتطبيق حكم هذه الفقرة أن يكون المبلغ الذي حصلته الدولة قد دفع باعتباره ضريبة أو رسماً وأن يكون تحصيله قد تم بغير وجه حق - أما إن كان تحصيله بحق ثم صدر قرار لاحق بالإعفاء من هذه الضريبة أو ذلك الرسم - أو بإلغاء التعليمات الخاصة بتحصيله - فلا يصح أن يواجه الممول بحكم المادة 377 / 2 سالف الذكر حتى تاريخ صدور القرار لأن ما حصل حتى هذا التاريخ إنما حصل بحق ولكن بقاءه تحت يد الدولة بعد صدور القرار المذكور يكون بغير سند ولذلك يصبح ديناً عادياً يسقط الحق في اقتضائه بمدة التقادم المقررة في القانون المدني وهي خمسة عشر عاماً ولا يجوز قياس حالة ما تحصله المصلحة بغير حق وقت تحصيله، بما يصبح بمقتضى قرار لاحق واجب الرد - ذلك أن نص المادة 377 / 2 من القانون المدني هو نص استثنائي فلا يجوز التوسع فيه بطريق القياس، لما كان ذلك وكان الواقع الثابت في الدعوى أن مكتب الشهر العقاري بالجيزة حصل المبلغ المطالب برده من المطعون عليه باعتباره فرق رسم نسبي تبرع نفاذاً لتعليمات مصلحة الشهر العقاري السارية في 11 / 5 / 1978 فإنه يكون قد حصله بحق استناداً إلى تلك التعليمات وذلك إلى أن صدر قرار آخر من المصلحة رقم 3 لسنة 1978 في 15 / 5 / 1978 بإلغاء ما تم تحصيله من المطعون عليه وكان الثابت أيضاً أنه لم تنقض خمسة عشر عاماً من تاريخ صدور قرار المصلحة في 15 / 5 / 1978 وحتى رفع الدعوى بتاريخ 22 / 1 / 1985 فإن الحق في طلب استرداد الرسم موضوع التداعي لا يكون قد سقط بالتقادم وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بالتقادم يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة في القانون ويضحى النعي عليه فيما أورده من تقارير خاطئة - وأياً كان وجه الرأي فيه غير منتج ومن ثم غير مقبول.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

**تحصيل مكتب الشهر العقاري للمبلغ المطالب برده  
باعتباره فرق رسم نسبي تبرع نفاذاً لتعليمات مصلحة  
الشهر العقاري السارية وقت التحصيل. صدور قرار لاحق  
بالغاء هذه التعليمات وعدم انقضاء خمسة عشر عاماً من  
تاريخ صدور هذا القرار وحتى تاريخ رفع الدعوى باسترداد  
هذا المبلغ. أثره. عدم سقوط الحق في الاسترداد  
بالتقادم.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 47 - ص 411

جلسة 3 من مارس سنة 1996

برئاسة السيد المستشار / محمد فتحي الجمهودي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/  
مصطفى حسيب، أحمد خيرى، خيرى فخري وسعيد فوده نواب رئيس المحكمة.

(80)

الطعن رقم 736 لسنة 59 القضائية

(1 - 3) ضرائب "تقادم الضريبة" - تقادم "تقادم مسقط". شهر عقاري. "رسوم الشهر العقاري".  
(1) تقادم الحق في المطالبة باسترداد الضرائب والرسوم بمضي ثلاث سنوات من يوم دفعها. م 2/337  
مدني. شرطه. أن يكون المبلغ الذي حصلته الدولة قد دفع باعتباره ضريبة أو رسماً وأن يكون تحصيله قد  
تم بغير حق.

(2) تحصيل الضرائب والرسوم بحق ثم صدور قرار لاحق بالإعفاء منها. أثره. صيرورتها ديناً عادياً.  
سقوط الحق في طلب استردادها بمضي خمسة عشر عاماً من تاريخ صدور قرار الإعفاء. عدم جواز قياس  
ما حصل بغير حق وقت تحصيله بما يصبح بمقتضى قرار لاحق واجب الرد. علة ذلك.

(3) تحصيل مكتب الشهر العقاري للمبلغ المطالب برده باعتباره فرق رسم نسبي تبرع نفاذاً لتعليمات  
مصلحة الشهر العقاري السارية وقت التحصيل. صدور قرار لاحق بالغاء هذه التعليمات وعدم انقضاء  
خمس عشر عاماً من تاريخ صدور هذا القرار وحتى تاريخ رفع الدعوى باسترداد هذا المبلغ. أثره. عدم  
سقوط الحق في الاسترداد بالتقادم.



1 - النص في الفقرة الثانية من المادة 377 من القانون المدني على أن "يتقدم بثلاث سنوات أيضاً الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق، ويبدأ سريان التقادم من يوم دفعها" يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يشترط لتطبيق حكم هذه الفقرة أن يكون المبلغ الذي حصلته الدولة قد دفع باعتباره ضريبة أو رسماً وأن يكون تحصيله قد تم بغير وجه حق.

2 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إن كان تحصيل تلك الضرائب والرسوم تم بحق ثم صدر قرار لاحق بالإعفاء من هذه الضريبة أو ذلك الرسم - أو بإلغاء التعليمات الخاصة بتحصيله - فلا يصح أن يواجه الممول بحكم المادة 377 / 2 سالفه الذكر حتى تاريخ صدور القرار لأن ما حصل حتى هذا التاريخ إنما حصل بحق ولكن بقاءه تحت يد الدولة بعد صدور القرار المذكور يكون بغير حق ولذلك يصبح ديناً عادياً يسقط الحق في اقتضائه بمدة التقادم المقررة في القانون المدني وهي خمسة عشر عاماً ولا يجوز قياس حالة ما تحصله المصلحة بغير حق وقت تحصيله، بما يصبح بمقتضى قرار لاحق واجب الرد. ذلك أن نص المادة 377 / 2 من القانون المدني هو نص استثنائي فلا يجوز التوسع فيه بطريق القياس.

3 - لما كان الواقع الثابت في الدعوى أن مكتب الشهر العقاري بالجيزة حصل المبلغ المطالب برده من المطعون عليه باعتباره فرق رسم نسبي تبرع نفاذاً لتعليمات مصلحة الشهر العقاري السارية في 11 / 5 / 1978 فإنه يكون قد حصله بحق استناداً إلى تلك التعليمات وذلك إلى أن صدور قرار آخر من المصلحة رقم 3 لسنة 1978 في 15 / 5 / 1978 بإلغاء ما تم تحصيله من المطعون عليه وكان الثابت أيضاً أنه لم تنتقض مدة خمسة عشر عاماً من تاريخ صدور قرار المصلحة في 15 / 5 / 1978 وحتى رفع الدعوى بتاريخ 22 / 1 / 1985 فإن الحق في طلب استرداد المبلغ موضوع التداوي لا يكون قد سقط بالتقادم وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بالتقادم يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة في القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم 979 لسنة 1985 مدني جنوب القاهرة الابتدائية في 22 / 1 / 1985 بطلب الحكم بإلزام الطاعن بصفته برد مبلغ 7350.850 ج وفوائده - وقال بياناً لذلك أن مكتب الشهر العقاري بالجيزة قد حصل منه هذا المبلغ بتاريخ 11 / 5 / 1978 على أنه فرق رسم نسبي تبرع مستحق على عقد رهن مسجل برقم 1912 لسنة 1978 الجيزة. وإذ تبين له أن التعليمات الخاصة بتحصيل هذا الرسم ألغيت بقرار مصلحة الشهر العقاري رقم 3 لسنة 1978 الصادر في 15 / 5 / 1978 فقد تقدم بطلب في 28 / 11 / 1980 لاسترداد هذا المبلغ فرفض طلبه ومن ثم أقام الدعوى. بتاريخ 22 / 2 / 1987 حكمت المحكمة بإلزام

الطاعن برد المبلغ موضوع التداعي وفوائده القانونية بواقع 4% من تاريخ المطالبة القضائية، استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 4780 لسنة 104 ق وبتاريخ 12/21/1988 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف في خصوص قضائه برد المبلغ وبالغائه فيما عدا ذلك - طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والتناقض وفي بيان ذلك يقول أنه وإن كان الحق في المطالبة برد الرسوم التي دفعت بغير حق يتقادم بثلاث سنوات من يوم دفعها إلا إذا ظهر الحق في طلب الرد بعد إجراءات اتخذتها الجهة التي قامت بالتحصيل فيبدأ التقادم من تاريخ إخطار الممول بحقه في الرد بموجب كتاب موسى عليه إلا أن طلب الممول إلى الجهة المختصة رد ما دفع بغير حق قاطع للتقادم، وإذ تقدم المطعون عليه بطلب لاسترداد المبلغ في 11/28/1980 فإنه يكون قد تحقق علمه بأحقية في استرداده ويعد هذا الإجراء قاطعاً للتقادم بما لزمه احتساب مدة تقادم جديدة من تاريخ تقديمه عملاً بنص المادة 385/1 من القانون المدني تكتمل في 11/27/1983 وكان المطعون عليه قد أقام الدعوى في 22/1/1985 فإن حقه في الرد قد سقط بالتقادم وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بالتقادم المبدى منه وبإلزامه برد المبلغ على ما ذهب إليه من أنه وإن كان تقديم طلب الاسترداد من المطعون عليه في 28/11/1980 يقطع التقادم إلا أن التقادم لا يبدأ إلا من تاريخ إخطار الممول بحقه في الرد بكتاب موسى عليه فإنه يكون معيماً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول - ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادة 377 من القانون المدني على أن "يتقادم بثلاث سنوات أيضاً الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق، ويبدأ سريان التقادم من يوم دفعها" يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يشترط لتطبيق حكم هذه الفقرة أن يكون المبلغ الذي حصلته الدولة قد دفع باعتباره ضريبة أو رسماً وأن يكون تحصيله قد تم بغير وجه حق - أما إن كان تحصيله بحق ثم صدر قرار لاحق بالإعفاء من هذه الضريبة أو ذلك الرسم - أو بإلغاء التعليمات الخاصة بتحصيله - فلا يصح أن يواجه الممول بحكم المادة 377/2 سالف الذكر حتى تاريخ صدور القرار لأن ما حصل حتى هذا التاريخ إنما حصل بحق ولكن بقاءه تحت يد الدولة بعد صدور القرار المذكور يكون بغير سند ولذلك يصبح ديناً عادياً يسقط الحق في اقتضائه بمدة التقادم المقررة في القانون المدني وهي خمسة عشر عاماً ولا يجوز قياس حالة ما تحصله المصلحة بغير حق وقت تحصيله، بما يصبح بمقتضى قرار لاحق واجب الرد - ذلك أن نص المادة 377/2 من القانون المدني هو نص استثنائي فلا يجوز التوسع فيه بطريق القياس، لما كان ذلك وكان الواقع الثابت في الدعوى أن مكتب الشهر العقاري بالجيزة حصل المبلغ المطالب برده من المطعون عليه باعتباره فرق رسم نسبي تبرع نفاذاً لتعليمات مصلحة الشهر العقاري السارية في 11/5/1978 فإنه يكون قد حصله بحق استناداً إلى تلك التعليمات وذلك إلى أن صدر قرار آخر من المصلحة رقم 3 لسنة 1978 في 15/5/1978 بإلغاء ما تم تحصيله من المطعون عليه وكان الثابت أيضاً أنه لم تنقض خمسة عشر عاماً من تاريخ صدور قرار المصلحة في 15/5/1978 وحتى رفع الدعوى بتاريخ 22/1/1985 فإن الحق في طلب استرداد الرسم

موضوع التداعي لا يكون قد سقط بالتقادم وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بالتقادم يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة في القانون ويضحى النعي عليه فيما أورده من تقارير خاطئة - وأياً كان وجه الرأي فيه غير منتج ومن ثم غير مقبول.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## خروج الطعون في أوامر تقدير رسوم التوثيق والشهر المرددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية من ولاية القضاء العادي. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 47 - ص 233

جلسة 28 من يناير سنة 1996

برئاسة السيد المستشار / محمد فتحي الجمهوري نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين /  
مصطفى حسيب، أحمد علي خيرى، حسين نعمان نواب رئيس المحكمة وحامد مكي.

(49)

الطعن رقم 2687 لسنة 61 القضائية

(1) نقض "الخصوم في الطعن".

الاختصاص في الطعن بالنقض. شرطه. اختصاص من لم توجه إليه طلبات ولم يقض له أو عليه بشيء. غير مقبول.

(2، 3) اختصاص "الاختصاص الولائي". تحكيم "اختصاص هيئات التحكيم". شركات "شركات القطاع العام". هيئات. نظام عام. رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية" - شهر عقاري. بنوك.

(2) اختصاص هيئات التحكيم بالفصل في المنازعات التي تقع بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة. م 56 ق 97 لسنة 1983. تعلقه بالنظام العام. أثره. مخالفة ذلك لا يصحها إجازة أو قبول. مؤداه. خروج الطعون في أوامر تقدير رسوم التوثيق والشهر المراددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية من ولاية القضاء العادي.

(3) بنوك التنمية الزراعية بالمحافظات. شركات مساهمة تتبع البنك الرئيسي للتنمية والائتمان الزراعي. م 1 ق 117 لسنة 1976. اعتبارها بهذه المثابة من وحدات القطاع العام. مؤداه. انعقاد الاختصاص بنظر المنازعة بين أحد هذه البنوك وبين جهة حكومية لهيئة التحكيم دون غيرها.

(4) نقض.

نقض الحكم لمخالفته قواعد الاختصاص. اقتصار مهمة محكمة النقض على الفصل في مسألة الاختصاص. عند الاقتضاء تعين المحكمة المختصة الواجب التداعي إليها بإجراءات جديدة. م 1/269 مرافعات. 1 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لا يكفي فيمن يختصم في الطعن أن يكون طرفاً في الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون بل يجب أن يكون قد نازع خصمه في طلباته أو نازعه خصمه في طلباته هو وأن تكون له مصلحة في الدفاع عن الحكم المطعون فيه حين صدوره، فإذا كان لم توجه إليه طلبات، ولم يقض له أو عليه بشيء، فإن الطعن بالنسبة له يكون غير مقبول، ولما كان الثابت من الأوراق أن المطعون عليهم عدا البنك المطعون عليه الأول لم توجه منهم أو إليهم ثمة طلبات في الدعوى وقد وقفوا موقفاً سلبياً ولم يبدوا أي دفع أو دفاع فيها ولم يحكم لهم أو عليهم بشيء ولم تتعلق أسباب الطعن بهم فلا يكون للطاعن مصلحة في اختصاصهم أمام محكمة النقض ويكون الطعن غير مقبول بالنسبة لهم.

2 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة 56 من القانون رقم 97 لسنة 1983 في شأن هيئات القطاع العام وشركاته - المنطبق على واقعة الدعوى - على أن "يفصل في المنازعات التي تقع بين شركات القطاع العام بعضها وبعض أو بين شركة قطاع عام من ناحية وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة من ناحية أخرى عن طريق التحكيم دون غيره على الوجه المبين في هذا القانون" مؤداه أن تختص هيئات التحكيم دون غيرها بنظر كل نزاع بين الجهات سالفة البيان لأنه لا يقوم على خصومات تتعارض فيها المصالح كما هو الشأن في منازعات الأفراد أو القطاع الخاص بل تنتهي جميعها في نتیجتها إلى جهة واحدة هي الدولة، وإذ كان هذا النص قد جاء من العموم بحيث يشمل كافة المنازعات بغض النظر عن طبيعتها أو موضوعها فإنه يترتب عليه خروج الطعون في أوامر تقدير رسوم التوثيق والشهر المراددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية - كغيرها من المنازعات الأخرى بينها - من ولاية القضاء العادي واختصاص هيئات التحكيم بها، إذ أن هذا الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته كما لا تصح هذه المخالفة إجازة ولا يرد عليها قبول.

3 - لما كان القانون رقم 117 لسنة 1976 - في شأن البنك الرئيسي للتنمية والائتمان الزراعي - قد نص في مادته الأولى على أن "تحول المؤسسة المصرية العامة للائتمان الزراعي والتعاوني إلى هيئة عامة قابضة تكون لها شخصية اعتبارية مستقلة تسمى البنك الرئيسي للتنمية والائتمان الزراعي... وتتبع بنوك التسليف الزراعي والتعاوني الحالية بالمحافظات والمنشأة طبقاً لأحكام القانون رقم 105 لسنة 1964 البنك

الرئيسي وتسمى بنوك التنمية الزراعية، وتتولى تحقيق أغراض البنك الرئيسي في النطاق الذي يحدده لها... " وكان البين من تقرير اللجنة المشتركة من اللجنة الاقتصادية ومكتب لجنة الزراعة والري بمجلس الشعب عن مشروع هذا القانون، أن بنوك التسليف بالمحافظات سوف تظل بعد تغيير مسماها إلى بنوك التنمية الزراعية، وحدات اقتصادية تابعة للبنك الرئيسي في شكل شركات مساهمة مستقلة وهي بهذه المثابة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تعتبر من وحدات القطاع العام. وكانت المنازعة المطروحة تدور بين البنك وبين الطاعن ممثلاً لجهة حكومية فإن الاختصاص بنظرها ينعقد لهيئة التحكيم دون غيرها.

4 - المادة 1/269 من قانون المرافعات تقضي بأنه إذا كان الحكم المطعون فيه قد نقض لمخالفته قواعد الاختصاص، تقتصر المحكمة على الفصل في مسألة الاختصاص وعند الاقتضاء تعين المحكمة المختصة التي يجب التداعي إليها بإجراءات جديدة.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالفيوم أصدر أمراً بتقدير مبلغ 2045 جنيه و 45 مليم رسوماً تكميلية عن المحرر المشهر برقم 566 بتاريخ 17/12/1989، فتظلم البنك المطعون عليه الأول من هذا الأمر وقيد تظلمه برقم 26 سنة 1989 مدني الفيوم الابتدائية طالباً بإلغاء استناداً إلى أن موضوع المحرر المشهر قيد عقد رهن عقاري صادر لصالح البنك ضماناً لدين قرض حصل عليه باقي المطعون عليهم منه وهو معفى من الرسوم طبقاً لحكم المادة 19 من قانون إنشاء البنك رقم 117 لسنة 1976، بتاريخ 27/12/1989 حكمت المحكمة بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه، استأنف الطاعن بصفته هذا الحكم لدى محكمة استئناف بني سويف "مأمورية الفيوم" بالاستئناف رقم 134 سنة 26 ق، وبتاريخ 13/3/1991 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بعدم قبول الطعن لمن عدا البنك المطعون عليه الأول وبنقض الحكم المطعون فيه، عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن لمن عدا البنك المطعون عليه الأول أن هؤلاء لم يكونوا خصوماً حقيقيين في الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون فيه.

وحيث إن هذا الدفع في محله، ذلك أنه المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لا يكفي فيمن يختصم في الطعن أن يكون طرفاً في الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون فيه بل يجب أن يكون قد نازع خصمه في طلباته أو نازعه خصمه في طلباته هو وأن تكون له مصلحة في الدفاع عن الحكم المطعون فيه حين صدوره، فإذا كان لم توجه إليه طلبات، ولم يقض له أو عليه بشيء، فإن الطعن بالنسبة له يكون غير مقبول، ولما كان الثابت من الأوراق أن المطعون عليهم عدا البنك المطعون عليه الأول لم توجه منهم أو

إليهم ثمة طلبات في الدعوى وقد وقفوا موقفاً سلبياً ولم يبدوا أي دفع أو دفاع فيها ولم يحكم لهم أو عليهم بشيء ولم تتعلق أسباب الطعن بهم فلا يكون للطاعن مصلحة في اختصاصهم أمام محكمة النقض ويكون الطعن غير مقبول بالنسبة لهم.

وحيث إن الطعن - فيما عدا ما تقدم - استوفى أوضاعه الشكلية. وحيث إن ما ينعاه الطاعن بالسبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيان ذلك يقول إنه لما كانت الخصومة الحقيقية مرددة بينه بصفته ممثلاً لجهة حكومية وبين البنك المطعون عليه وهو هيئة عامة أو تابع لهيئة عامة فإن هيئات التحكيم تختص بنظر المنازعة طبقاً لنص المادة 56 من القانون رقم 97 لسنة 1983 بشأن هيئات القطاع العام وشركاته وهو اختصاص متعلق بالنظام العام يجوز إبدائه في أية حالة كانت عليها الدعوى وإذ فصل الحكم في هذا النزاع متجاوزاً في قضائه حدود ولايته فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة 56 من القانون رقم 97 لسنة 1983 في شأن هيئات القطاع العام وشركاته - المنطبق على واقعة الدعوى - على أن "يفصل في المنازعات التي تقع بين شركات القطاع العام وبعضها وبعض أو بين شركة قطاع عام من ناحية وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة من ناحية أخرى عن طريق التحكيم دون غيره على الوجه المبين في هذا القانون" مؤداه أن تختص هيئات التحكيم دون غيرها بنظر كل نزاع بين الجهات سالفة البيان، لأنه لا يقوم على خصومات تتعارض فيها المصالح كما هو الشأن في منازعات الأفراد أو القطاع الخاص بل تنتهي جميعها في نتيجتها إلى جهة واحدة هي الدولة، وإذ كان هذا النص قد جاء من العموم بحيث يشمل كافة المنازعات بغض النظر عن طبيعتها أو موضوعها فإنه يترتب عليه خروج الطعون في أوامر تقدير رسوم التوثيق والشهر المرردة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية - كغيرها من المنازعات الأخرى بينها - من ولاية القضاء العادي واختصاص هيئات التحكيم بها، إذ أن هذا الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته كما لا تصح هذه المخالفة إجازة ولا يرد عليها قبول، لما كان ذلك وكان القانون رقم 117 لسنة 1976 - في شأن البنك الرئيسي للتنمية والائتمان الزراعي - قد نص في مادته الأولى على أن "تحول المؤسسة المصرية العامة للائتمان الزراعي والتعاوني إلى هيئة عامة قابضة تكون لها شخصية اعتبارية مستقلة تسمى (البنك الرئيسي للتنمية والائتمان الزراعي) وتتبع بنوك التسليف الزراعي والتعاوني الحالية بالمحافظات والمنشأة طبقاً لأحكام القانون رقم 105 لسنة 1964 البنك الرئيسي وتسمى بنوك التنمية الزراعية، وتتولى تحقيق أغراض البنك الرئيسي في النطاق الذي يحدده لها..." وكان البين من تقرير اللجنة المشتركة من اللجنة الاقتصادية ومكتب لجنة الزراعة والري بمجلس الشعب عن مشروع هذا القانون، أن بنوك التسليف بالمحافظات سوف تظل بعد تغيير مسماها إلى بنوك التنمية الزراعية، وحدات اقتصادية تابعة للبنك الرئيسي في شكل شركات مساهمة مستقلة وهي بهذه المثابة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تعتبر من وحدات القطاع العام. وكانت المنازعة المطروحة تدور بين البنك وبين الطاعن ممثلاً لجهة حكومية فإن الاختصاص بنظرها ينعقد لهيئة التحكيم دون غيرها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي في موضوع الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن المادة 269/1 من قانون المرافعات تقضي بأنه إذا كان الحكم المطعون فيه قد نقض لمخالفته قواعد الاختصاص، تقتصر المحكمة على الفصل في مسألة الاختصاص وعند الاقتضاء تعيين المحكمة المختصة التي يجب التداعي إليها بإجراءات جديدة، ومن ثم يتعين إلغاء الحكم المستأنف والقضاء بعدم اختصاص القضاء العادي بنظر المنازعة وباختصاص هيئات التحكيم بنظرها.

## **القضاء بقبول التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري شكلاً. جواز استئنافه. عدم سريان ميعاد الاستئناف إلا بعد صدور الحكم المنهي للخصومة كلها ولو كان الحكم الأخير غير قابل للطعن فيه. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
السنة السابعة والأربعون - الجزء الأول - ص 164

جلسة 11 من يناير سنة 1996

برئاسة السيد المستشار/ محمد حسن العفيفي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد محمد محمود، عزت البنداري نائبي رئيس المحكمة، أحمد عبد الرازق ومحمد درويش.

(34)  
الطعن رقم 1613 لسنة 61 القضائية

(1) نقض "المصلحة في الطعن" "السبب غير المقبول".  
النعي الذي لا يحقق للطاعن سوى مصلحة نظرية بحتة. غير مقبول.  
(2، 3) رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية" - شهر عقاري. حكم "الطعن في الحكم". استئناف الأحكام

الجائز استئنافها" "الأحكام غير الجائز استئنافها" "ميعاد الاستئناف". نقض "المصلحة في الطعن".  
(2) القضاء بقبول التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري شكلاً. جواز استئنافه. عدم سريان ميعاد الاستئناف إلا بعد صدور الحكم المنهي للخصومة كلها ولو كان الحكم الأخير غير قابل للطعن فيه لفصله في منازعة بشأن تقدير هذه الرسوم. م 212 مرافعات.

(3) النعي على الحكم المطعون فيه لقضائه بعدم جواز استئناف الحكم الصادر بقبول التظلم في أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري شكلاً تبعاً لعدم جواز استئناف الحكم المنهي للخصومة كلها. ثبوت رفع

التظلم في الميعاد. أثره. عدم تحقيق النعي سوى مصلحة نظرية للطاعن. علة ذلك. القضاء بعدم جواز الاستئناف يلتقي في النتيجة مع القضاء برفضه.

- 1 - من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان النعي على الحكم المطعون فيه لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود على الطاعن منه أية فائدة فإن النعي يكون غير مقبول.
- 2 - لما كان الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 11 / 1 / 1989 بقبول التظلم شكلاً وإن كان يجوز استئنافه - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - باعتباره قضاء لم يتناول منازعة في تقدير الرسوم التكميلية الصادر بها الأمر المتظلم منه بما يخضع معه للطعن وفقاً للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات إلا أنه لم تنته به الخصومة المرددة بين طرفيها فإن ميعاد الطعن فيه بالاستئناف لا يجرى إلا بعد صدور الحكم المنهي للخصومة كلها وفقاً لصريح نص المادة 212 من هذا القانون ولو لم يكن هذا الحكم الأخير قابلاً للطعن فيه.
- 3 - إذ كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده قد أقام في 8 / 10 / 1978 التظلم من أمر التقدير محل النزاع والذي كان قد أعلن إليه قانوناً بتاريخ 3 / 10 / 1978 أي في خلال الثمانية أيام المحددة لرفع التظلم خلالها والمبينة في المادة 26 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر برقم 70 لسنة 1964 المنطبقة على واقعة النزاع قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 فإن التظلم يكون بذلك قد رفع في الميعاد ومن ثم فإن النعي على الحكم المطعون فيه الذي حكم بعدم جواز استئناف الحكم الصادر في 11 / 1 / 1989 بقبول التظلم شكلاً تبعاً لعدم جواز استئناف الحكم المنهي للخصومة كلها والصادر بتاريخ 20 / 12 / 1989 باعتبار أن الحكم الأخير قد فصل في تقدير الرسوم فلا يجوز استئنافه طبقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 المشار إليها - أياً كان وجه الرأي فيه - لا يحقق للطاعنين سوى مصلحة نظرية بحتة لا يعود عليهما منه أية فائدة مادام أن التظلم قد رفع في الميعاد - على ما سبق بيانه - إذ أن القضاء بعدم جواز الاستئناف يلتقي في النتيجة مع القضاء برفضه وبالتالي يكون النعي غير مقبول.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالزقازيق أصدر أمراً بتقدير مبلغ 541 جنيهاً و 510 مليم قيمة رسوم تكميلية مستحقة على المطعون ضده عن المحرر المشهر برقم 3759 لسنة 1983 الزقازيق، تظلم الأخير من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 6616 لسنة 1987 مدني الزقازيق الابتدائية طالباً إلغاءه لمخالفته قواعد هذا التقدير. دفع الطاعنان بصفتيهما بعدم قبول التظلم لرفعه بعد الميعاد، وبتاريخ 11 / 1 / 1989 حكمت المحكمة برفض هذا الدفع وبقبول المعارضة شكلاً وندبت خبيراً في الدعوى وبعد أن قدم تقريره حكمت بتاريخ 20 / 12 / 1989 بتعديل أمر التقدير إلى مبلغ 297 جنيهاً و 542 مليمًا. وإثر صدور هذا الحكم



استأنف الطاعنان الحكم الصادر بتاريخ 11 / 1 / 1989 بالاستئناف رقم 122 لسنة 33 المنصورة "مأمورية الزقازيق"، وبتاريخ 23 / 1 / 1991 حكمت المحكمة بعدم جواز الاستئناف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأياً.

وحيث إن حاصل النعي بسبب الطعن أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون وذلك حين اعتبر استئنافه للحكم السابق صدوره بقبول التظلم شكلاً غير جائز مادام أن الحكم المنهي للخصومة لا يقبل الطعن فيه بهذا الطريق طبقاً للمادة 26 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر برقم 70 لسنة 1964 مع أن الحكم الأول قابل للاستئناف قانوناً وذلك بعد الحكم المنهي للخصومة كلها وفق ما تقضي به المادة 212 من قانون المرافعات.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك بأنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان النعي على الحكم المطعون فيه لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود على الطاعن منه أية فائدة فإن النعي يكون غير مقبول. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 11 / 1 / 1989 بقبول التظلم شكلاً وإن كان يجوز استئنافه - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - باعتباره قضاء لم يتناول منازعة في تقدير الرسوم التكميلية الصادر بها الأمر المتظلم منه بما يخضع معه للطعن وفقاً للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات إلا أنه ولم تنته به الخصومة المراددة بين طرفيها فإن ميعاد الطعن فيه بالاستئناف لا يجرى إلا بعد صدور الحكم المنهي للخصومة كلها وفقاً لأصريح نص المادة 212 من هذا القانون ولو لم يكن هذا الحكم الأخير قابلاً للطعن فيه. لما كان ما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده قد أقام في 8 / 10 / 1978 التظلم من أمر التقدير محل النزاع والذي كان قد أعلن إليه قانوناً بتاريخ 3 / 10 / 1978 أي في خلال الثمانية أيام المحددة لرفع التظلم خلالها والمبينة في المادة 26 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر برقم 70 لسنة 1964 المنطبقة على واقعة النزاع قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 فإن التظلم يكون بذلك قد رفع في الميعاد ومن ثم فإن النعي على الحكم المطعون فيه الذي حكم بعدم جواز استئناف الحكم الصادر في 11 / 1 / 1989 بقبول التظلم شكلاً تبعاً لعدم جواز استئناف الحكم المنهي للخصومة كلها والصادر بتاريخ 20 / 12 / 1989 باعتبار أن هذا الحكم الأخير قد فصل في تقدير الرسوم فلا يجوز استئنافه طبقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 المشار إليها - أياً كان وجه الرأي فيه - لا يحقق للطاعنين سوى مصلحة نظرية بحتة لا يعود عليهما منه أية فائدة مادام أن التظلم قد رفع في الميعاد - على ما سبق بيانه - إذ أن القضاء بعدم جواز الاستئناف يلتقي في النتيجة مع القضاء برفضه وبالتالي يكون النعي غير مقبول.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

**الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابلية للطعن متى فصل في منازعة بشأن تقدير هذه الرسوم.**

**الحكم كالتمسك بخطأ أمر التقدير لعدم تطبيق النص الوارد في القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر الواجب إخضاع العين محل التصرف - حسب طبيعتها - له وصولاً لتقدير الرسم المستحق. منازعة في مقدار الرسم بغية إنقاظه. عدم قابلية الحكم الصادر فيها للطعن. الحكم كاملاً\_**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 46 - ص 1184

جلسة 19 من نوفمبر سنة 1995

برئاسة السيد المستشار/ محمد فتحي الجمهوري نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/  
مصطفى حسيب، أحمد علي خيري، خيرى فخري وحسين نعمان نواب رئيس المحكمة.

(231)

الطعن رقم 2804 لسنة 59 القضائية

(1، 2) رسوم "رسوم الشهر العقاري". شهر عقاري. حكم "الطعن فيه". استئناف "الأحكام الغير جائز استئنافها".

(1) الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابلية للطعن متى فصل في منازعة بشأن تقدير هذه الرسوم. م 26 ق 70 لسنة 1964 قبل تعديلها بق 6 لسنة 1991. فصله في منازعة أخرى. خضوعه للقواعد العامة في الطعن.

(2) التمسك بخطأ أمر التقدير لعدم تطبيقه النص الوارد في القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم

التوثيق والشهر الواجب إخضاع العين محل التصرف - حسب طبيعتها - له وصولاً لتقدير الرسم المستحق. منازعة في مقدار الرسم بغية إنقاظه. عدم قابلية الحكم الصادر فيها للطعن. "مثال بشأن المنازعة حول طبيعة العين وما إذا

كانت أرضاً زراعية أم تقع داخل كردون المدينة".  
(3) نقض "أسباب الطعن". حكم.

النعي الموجه إلى الحكم الابتدائي ولا يصادف محلاً في قضاء الحكم الاستئنائي. غير مقبول.  
1 - النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر العقاري - قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - على أنه "في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير تلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية..... ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه". مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات.

2 - لما كان البين من الأوراق أن ما أثاره الطاعن في دعواه يدور حول خطأ الأمر المتظلم فيه في تطبيقه النص القانوني الوارد في القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - المعدل بالقانون رقم 94 لسنة 1980 الواجب إخضاع العين محل التصرف - حسب طبيعتها - له وصولاً لتقدير الرسم المستحق، إذ يطلب تقديره باعتبارها أرضاً زراعية لا تدخل في نطاق ضواحي أو كردون المدن، وإذ كان هذا الذي يركن إليه الطاعن في تظلمه، هو في حقيقته وبحسب مرامه منازعه في مقدار الرسم بهدف إنقاظه فإنه الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية يكون قد فصل في منازعة في تقدير الرسم المستحق على المحرر المشهر وليس في أمر آخر، ومن ثم غير قابل للطعن فيه.

3 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النعي الموجه إلى الحكم الابتدائي ولا يصادف محلاً في قضاء الحكم الاستئنائي يكون غير مقبول، إذ أن مرمى الطعن بالنقض هو مخاصمة الحكم النهائي.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أعلن بأمر تقدير الرسوم التكميلية رقم 181 لسنة 1986 الصادر من أمين مكتب الشهر العقاري بشبين الكوم بتقدير مبلغ 17491.500 ملج على المحرر المشهر لصالحه برقم 4075 بتاريخ 26 / 8 / 1982 فقرر بتظلمه منه طالباً إلغاءه، وقيد تظلمه برقم 7082 لسنة 1986 مدني شبين الكوم الابتدائية. حكمت المحكمة برفض التظلم. استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف طنطا "مأمورية شبين الكوم" بالاستئناف رقم 617 لسنة 20 ق، وبتاريخ 22 / 4 / 1989 حكمت بعدم جواز الاستئناف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، أودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بأولها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون. وفي بيان ذلك يقول إن منازعته لم تكن بشأن تقدير الرسوم وإنما انصبت على أن الأرض محل المحرر المشهر أرض زراعية تخضع لضريبة الأطيان وليست بأرض فضاء أو معدة للبناء إذ لا تقع في الحيز العمراني لمدينة شبين الكوم وليست ضمن ضاحية أو كردون المدينة، وإذ اعتبرها الحكم المستأنف من ضواحي المدينة وأخضعها للرسم المستحق وفقاً لهذا الوصف، فإنه يكون قد فصل في منازعة أخرى غير تقدير الرسم ويكون خاضعاً من حيث جواز الطعن فيه للقواعد العامة في قانون المرافعات، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بعدم جواز الاستئناف على سند من أن الحكم المستأنف فصل في منازعة بشأن تقدير الرسوم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر العقاري - قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - على أنه "في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير تلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية..... ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه". مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن ما أثاره الطاعن في دعواه يدور حول خطأ الأمر المتظلم منه في تطبيقه النص القانوني الوارد في القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - المعدل بالقانون رقم 94 لسنة 1980 الواجب إخضاع العين محل التصرف - حسب طبيعتها - له وصولاً لتقدير الرسم المستحق، إذ يطلب تقديره باعتبارها أرضاً زراعية لا تدخل في نطاق ضواحي أو كردون المدن، وإذ كان هذا الذي يركن إليه الطاعن في تظلمه، هو في حقيقته وبحسب مرامه منازعه في مقدار الرسم بهدف إنقاصه فإن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية يكون قد فصل في منازعة في تقدير الرسم المستحق على المحرر المشهر وليس في أمر آخر، ومن ثم غير قابل للطعن فيه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي بعدم جواز الاستئناف فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحى النعي على غير أساس.

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن بالسببين الثاني والثالث على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع. وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الأرض محل المحرر المشهر والصادر بشأنه أمر التقدير المتظلم منه هي أرض زراعية خاضعة لضريبة الأطيان وليست معدة للبناء ولا تقع في كردون المدينة ولا تعتبر من ضواحيها فتقدر الرسوم حسب قيمتها الحقيقية، وقدم المستندات المؤيدة لذلك، وطلب ندب خبير لمعاينتها، غير أن الحكم الابتدائي التفتت من هذا الطلب ولم يعن بتحقيق هذا الدفاع الجوهرى وأقام قضاءه على أن الشهر العقاري تحرى عن قيمتها الحقيقية لتحصيل الرسوم التكميلية عن الزيادة فيها وقدر سعر المتر بمبلغ 50 جنية - الحد الأدنى الذي لا يجوز النزول عنه - وذلك دون أن يتبين حقيقتها، وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله. ذلك إن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النعي الموجه إلى الحكم الابتدائي ولا يصادف محلاً في قضاء الحكم الاستئنافي يكون غير مقبول، إذ أن مرمى الطعن بالنقض هو مخاصمة الحكم النهائي الصادر من محاكم الاستئناف، والبيان من مدونات الحكم المطعون فيه أنه وقف عند حد القضاء بعدم جواز الاستئناف دون أن يتطرق لنظر الموضوع، ومن ثم يكون النعي وقد انصرف إلى الحكم الابتدائي غير مقبول.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **النص في المادة 26 من ق 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم التوثيق والشهر - على رفع التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية إما أمام المحضر عند إعلان الأمر أو بتقرير في قلم الكتاب سواء كانت المنازعة في مقدار الرسوم أو تناولت أساس الالتزام. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 43 - ص 5

جلسة 26 من يونيو سنة 1995

برئاسة السيد المستشار/ أحمد مدحت المراغي رئيس محكمة النقض وعضوية السادة المستشارين نواب  
رئيس المحكمة/ محمود شوقي أحمد شوقي، محمد حسن عبد الوهاب العفيفي، محمد فتحي الجمهودي،

إبراهيم محمد عبده الطويلة، عبد الصمد عبد العزيز دعبس، أنور رشاد العاصي، أحمد أحمد علي أبو الضراير، خيرى فخري علي محمد، علي أحمد محمود شلتوت ومحمد خيرى أبو الليل.

## (1) الطعن رقم 580 لسنة 60 القضائية (هيئة عامة)

(1، 2) دعوى "طريقة رفع الدعوى". رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية". شهر عقاري. حكم.  
(1) رفع الدعاوي والطعون. الأصل أن يكون بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة. م 63 مرافعات.  
(2) النص في المادة 26 من ق 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم التوثيق والشهر - على رفع التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية إما أمام المحضر عند إعلان الأمر أو بتقرير في قلم الكتاب سواء كانت المنازعة في مقدار الرسوم أو تناولت أساس الالتزام. لا يمنع ذوي الشأن أن يسلكوا الطريق العادي في رفع الدعاوي متى تضمنت الورقة التي يرفع بها التظلم البيانات التي يتطلبها القانون. مؤدى ذلك أنه يستوي رفع التظلم بصحيفة أو بتقرير أو بإيدائه أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير.

(3، 4) نقض (أسباب الطعن: الأسباب المتعلقة بالنظام العام). نظام عام.

(3) الأسباب المتعلقة بالنظام العام. لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها ولكل من الخصوم والنيابة إثارتها ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن. شرطه. سابقة طرح عناصرها على محكمة الموضوع وورودها على الجزء المطعون فيه من الحكم.

(4) قضاء الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 26 ق 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - قبل تعديله بق 6 لسنة 1991 - تعلقه بإجراءات التقاضي المعتبرة من النظام العام. لمحكمة النقض أن تعرض له من تلقاء ذاتها طالما كانت عناصره مطروحة أمام محكمة الموضوع.

(5) دعوى. رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية". حكم "مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه" شهر عقاري.

قضاء الحكم بعدم قبول التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية لرفعه بصحيفة أودعت قلم الكتاب. خطأ في القانون.

(6) نقض "نقض الحكم والإحالة إلى محكمة أول درجة". "استئناف"

نقض الحكم الاستئنافي الصادر بتأييد الحكم الابتدائي الذي وقف بقضائه عند حد الفصل في شكل التظلم من حيث طريقة رفعه. لازمه. إحالة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل فيها.

1 - مفاد نص المادة 63 من قانون المرافعات أن الأصل في رفع الدعاوي أن يكون بصحيفة تودع قلم

كتاب المحكمة، وقد أفصح المشرع في المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات رقم 13 لسنة 1986 عن أنه "لئن كانت التشريعات الموضوعية هي موطن العدل بمضمونه وفحواه، فإن التشريعات الإجرائية هي إليه الطريق والأداة، ذلك أن الرسالة الأولى والأخيرة للتشريعات الإجرائية أن تكون أداة طيعة ومطية ذلولاً لعدل سهل المنال مأمون الطريق لا يحتفل بالشكل ولا يلوذ به إلا مضطراً يصون به حقاً أو يرد باطلاً..." وأنه تبسيطاً للإجراءات وتيسيراً لسبل التقاضي "رأى المشرع توحيد الطريق الذي يسلكه المتقاضي في رفع الدعاوي والطعون، واختار في هذا الشأن اعتبار الدعوى أو الطعن مرفوعاً بمجرد إيداع صحيفته قلم الكتاب".

2 - النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - على أنه "في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم، ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً..... ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن" مؤداه أن المشرع ارتأى أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي - سواء انصبت المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أو تناولت أساس الالتزام بها - وذلك تبسيطاً للإجراءات وتيسيراً على المتقاضين، دون أن يمنع أولي الشأن من أن يسلكوا الطريق الذي أورده في المادة 63 من قانون المرافعات وذلك باعتبار أن السبيل المنصوص عليه في المادة 63 المشار إليها هو الأصل العام في رفع الدعاوي والطعون متى كانت الورقة التي يرفع بها التظلم قد توافرت فيها البيانات والشروط التي يتطلبها القانون، ومتى تحقق ذلك فإنه يستوي في واقع الأمر رفع التظلم بإبدائه أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب أو بصحيفة ومن ثم فلا على المتظلم إن هو أودع قلم الكتاب في الميعاد المقرر صحيفة انطوت على تظلم من هذا الأمر.

3 - لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها - ولكل من الخصوم والنيابة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشملها واكتسب قوة الشيء المحكوم فيه.

4 - قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - هو أمر متعلق بإجراءات التقاضي المعتبرة من النظام العام، وكانت عناصره التي تمكن من الإلمام به تحت نظر محكمة الموضوع فإنه يكون لهذه المحكمة أن تعرض له من تلقاء ذاتها.

5 - إذ كان الحكم المطعون فيه وإن أسبغ على الدعوى تكييفها الصحيح واعتبرها تظلماً من أمر تقدير رسوم تكميلية بعد ما تبينت المحكمة أنها رفعت بعد صدور أمر التقدير المشار إليه إلا أنه وقد قضى بعدم قبولها لرفعها بصحيفة أودعت قلم الكتاب وليس بتقرير في قلم الكتاب أو أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير متسانداً إلى المادة 26 سالفه الذكر فإنه يكون قد أخطأ في القانون.

6 - إذ كان الحكم المستأنف قد وقف بقضائه عند حد المظهر الشكلي لقبول التظلم من حيث طريقة رفعه ولم يجاوز النظر إلى ما عدا ذلك فإنه يتعين إحالة القضية إلى محكمة أول درجة للفصل فيها.

## المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم 266 سنة 1988 مدني بني سويف الابتدائية - مأمورية ببا - ضد المطعون عليهما بطلب الحكم ببراءة ذمتها من مبلغ 1378.050 جنيه. وقالت بياناً لذلك إن مكتب الشهر العقاري في ببا أرسل إليها مطالبة بهذا المبلغ بحسابه رسوماً تكميلية مستحقة عليها عن المحرر المشهر برقم 1145 سنة 1983، إذ كانت لا تملك سوى 2 س، 17 ط من مساحة 11 س، 8 ط، 2 ف محل ذلك المحرر فلا تستحق عليها أية رسوم تكميلية ومن ثم أقامت الدعوى وبتاريخ 25/12/1988 حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق الذي رسمه القانون. استأنفت الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف بني سويف بالاستئناف رقم 447 سنة 26 ق، وبتاريخ 6/12/1989 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، عرض الطعن على دائرة المواد المدنية والتجارية في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن دائرة المواد المدنية والتجارية المختصة بنظر الطعن رأت بجلستها المعقودة بتاريخ 26/6/1994 إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيه عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم 46 لسنة 1972، إذ حددت الهيئة جلسة لنظره فقد قدمت النيابة مذكرة عدلت فيها عن رأيها السابق وأبدت الرأي بنقض الحكم المطعون فيه.

وحيث إن مفاد نص المادة 63 من قانون المرافعات أن الأصل في رفع الدعاوي أن يكون بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة، وقد أفصح المشرع في المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات رقم 13 لسنة 1986 عن أنه "لئن كانت التشريعات الموضوعية هي موطن العدل بمضمونه وفحواه، فإن التشريعات الإجرائية هي إليه الطريق والأداة، ذلك أن الرسالة الأولى والأخيرة للتشريعات الإجرائية أن تكون أداة طيعة ومطية



نولاً لعدل سهل المنال مأمون الطريق لا يحتفل بالشكل ولا يلوذ به إلا مضطراً يصون به حقاً أو يرد باطلاً... " وأنه تبسيطاً للإجراءات وتيسيراً لسبل التقاضي "رأى المشرع توحيد الطريق الذي يسلكه المتقاضي في رفع الدعاوي والطعون، واختار في هذا الشأن اعتبار الدعوى أو الطعن مرفوعاً بمجرد إيداع صحيفته قلم الكتاب". لما كان ذلك وكان النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - على أنه "في الأحوال التي تستحق في رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم، ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موسى عليه بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً..... ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن". مؤداه أن المشرع ارتأى أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي - سواء انصبت المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أن تناولت أساس الالتزام بها - وذلك تبسيطاً للإجراءات وتيسيراً على المتقاضين، دون أن يمنع أولي الشأن من أن يسلكوا الطريق الذي أورده في المادة 63 من قانون المرافعات وذلك باعتبار أن السبيل المنصوص عليه في المادة 63 المشار إليها هو الأصل العام في رفع الدعاوي والطعون متى كانت الورقة التي يرفع بها التظلم قد توافرت فيها البيانات والشروط التي يتطلبها القانون، ومتى تحقق ذلك فإنه يستوي في واقع الأمر رفع التظلم بإبدائه أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب أو بصحيفة ومن ثم فلا على المتظلم إن هو أودع قلم الكتاب في الميعاد المقرر صحيفة انطوت على تظلم من هذا الأمر لم كان ما تقدم فإن الهيئة ترى بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية العدول عما قررته أحكام سابقة جرى قضاؤها على عدم قبول التظلم من أوامر تقدير الرسوم التكميلية الصادرة من مكاتب الشهر العقاري والتوثيق إذا ما رفع بصحيفة أودعت قلم الكتاب دون أن يحصل أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن حاصل ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب وفي بيان ذلك تقول إنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن مكتب الشهر العقاري والتوثيق أرسل إليها مذكرة تضمنت مطالبتها بمبلغ 1387.050 جنيه رسوماً تكميلية مستحقة عليها عن المحرر المشهر برقم 1154 سنة 1983 فأقامت دعوها بطلب براءة ذمتها من هذا المبلغ على أساس أنها لا تملك العقارات محل المطالبة وأنها تنازع في أساس التزامها به فيكون التكييف الصحيح لدعواها هو أنها دعوى براءة ذمة إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه لم يعن يبحث هذا الدفاع الجوهري وكيف دعواها خطأ بأنها تظلم من أمر تقدير رسوم تكميلية وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إنه لما كان لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها ولكل من الخصوم والنيابة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع أو الأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشملها واكتسب قوة الشيء المحكوم فيه. لما كان ذلك وكان قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم إتباع الإجراءات

المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - قبل تعديله  
بالقانون رقم (6) لسنة 1991 - هو أمر متعلق بإجراءات التقاضي المعتبرة من النظام العام، وكانت  
عناصره التي تمكن من الإلمام به تحت نظر محكمة الموضوع فإنه يكون لهذه المحكمة أن تعرض له من  
تلقاء ذاتها. لما كان ذلك وكان مفاد نص المادة 26 المشار إليها - وعلى ما سلف بيانه - أن المشرع أجاز  
التظلم من أوامر تقدير الرسوم التكميلية الصادرة من مكاتب الشهر العقاري أمام المحضر عند إعلان أمر  
التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب سواء انصبت المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تناولت أساس  
الالتزام بها تبسيطاً للإجراءات إلا أنه لما كانت العبرة في الورقة التي يرفع بها التظلم هي بتوافر البيانات  
التي يتطلبها القانون فيها فإنه يستوي في واقع الأمر أن تكون صحيفة أو تقريراً، ومن ثم فلا على المتظلم  
من أمر تقدير الرسوم التكميلية إن هو أودع قلم الكتاب في الميعاد المقرر - بدلاً من التقرير - صحيفة  
انطوت على بيانات استهدف منها رفع تظلمه إلى المحكمة المختصة للقضاء له بإلغاء الأمر أو تعديله. لما  
كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه وإن أسبغ على الدعوى تكييفها الصحيح واعتبرها تظلاً من أمر  
تقدير رسوم تكميلية بعد ما تبينت المحكمة أنها رفعت بعد صدور أمر التقدير المشار إليه إلا أنه وقد قضى  
بعدم قبولها لرفعها بصحيفة أودعت قلم الكتاب وليس بتقرير في قلم الكتاب أو أمام المحضر عند إعلان  
أمر التقدير متسانداً إلى المادة 26 سالفة الذكر فإنه يكون قد أخطأ في القانون بما يوجب نقضه.

وحيث إن الاستئناف صالح للفصل فيه.

وحيث إن الحكم المستأنف قد وقف بقضائه عند حد المظهر الشكلي لقبول التظلم من حيث طريقة رفعه ولم  
يجاوز النظر إلى ما عدا ذلك فإنه يتعين إحالة القضية إلى محكمة أول درجة للفصل فيها.

## **جواز استئناف الأحكام الصادرة بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب وقوع بطلان في الحكم أو في الإجراءات أثر فيه. م 321 مرافعات. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 45 - ص 1323

جلسة 3 من نوفمبر سنة 1994

برئاسة السيد المستشار / أحمد مدحت المراغي رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / محمد حسن  
العفيفي، محمد محمد محمود، أحمد أبو الضراير وعلي ثلثت نواب رئيس المحكمة.

(249)

الطعن رقم 1273 لسنة 60 القضائية

(1) استئناف الأحكام الجائز استئنافها" "الأحكام غير الجائز استئنافها". رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية". شهر عقاري. قانون "إلغاء القانون".

جواز استئناف الأحكام الصادرة بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب وقوع بطلان في الحكم أو في الإجراءات أثر فيه. م 321 مرافعات. عدم جواز إعمال هذا النص على الأحكام الصادرة طبقاً لنص المادة 26 ق لسنة 1964 قبل تعديله بالقانون 6 لسنة 1991. أساس ذلك. النص العام لا يلغي ضمناً النص الوارد في قانون خاص.

(2) حكم "الطعن في الحكم". استئناف. نقض "الأسباب المتعلقة بالنظام العام". نظام عام. القواعد الخاصة بجواز الطعن في الأحكام. تعلقها بالنظام العام. لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها ولكل من الخصوم والنيابة إثارتها رغم عدم التمسك بها في صحيفة الطعن متى وردت على الجزء المطعون فيه من الحكم وكانت عناصرها مطروحة على محكمة الموضوع.

(3) رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية: التظلم من أوامر التقدير" حكم "الطعن في الحكم". استئناف "الأحكام الجائز استئنافها". شهر عقاري.

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم. فصله في الدفع بسقوط الحق في التظلم من أمر التقدير لرفعه بعد الميعاد أو أية منازعة أخرى. مؤداه. خضوعه للقواعد العامة للطعن الواردة في قانون المرافعات. م 26 ق 70 لسنة 1964 قبل تعديله بالقانون 6 لسنة 1991.

1 - إن ما أجازته المادة 221 من قانون المرافعات من استئناف الأحكام الصادرة بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب بطلان في الإجراءات أثر في الحكم لا يعتبر استثناءً من حكم المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 والتي لا تجيز الطعن في الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية، لأن هذا القانون تشريع خاص تضمن النص على نهائية هذا الحكم في خصوص تقدير الرسوم بما يعتبر استثناءً من أحكام قانون المرافعات فلا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء، كما لا يستفاد هذا الإلغاء من نص المادة 221 من قانون المرافعات المشار إليها ذلك أن النص العام لا يلغي ضمناً النص الوارد في قانون خاص ومن ثم فلا مجال لإعمال حكم المادة 221 أنفة البيان على الأحكام الصادرة في التظلم من أوامر التقدير طبقاً لنص المادة 26 المشار إليها، وتظل كما وردت بنصها غير قابلة للطعن.

2 - القواعد المتعلقة بجواز الطعن في الأحكام ومنها الطعن بالاستئناف متعلقة بالنظام العام فإن لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها ولكل من الخصوم والنيابة إثارتها على الرغم من عدم التمسك بها في صحيفة الطعن

وذلك عملاً بالمادة 253 / 3 من قانون المرافعات ما دامت تنصب على الجزء المطعون فيه من الحكم، وكانت جميع العناصر التي تمكن من الإلمام بها مطروحة على محكمة الموضوع.

3 - النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 يدل - وعلى ما جرى به قضاء المحكمة - على أن الحكم الصادر في التظلم الصادر من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالجيزة أصدر أمراً بتقدير مبلغ 2755 جنية و 150 مليم قيمة رسوم تكميلية مستحقة على مورث الطاعنة بصفته عن المحرر المشهر برقم 1991 في 8 / 6 / 1983. تظلمت الأخيرة من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 5779 لسنة 1988 مدني الجيزة الابتدائية طالبة إلغاء لمخالفته قواعد هذا التقدير. حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى شكلاً لرفعها بعد الميعاد. استأنفت الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 4671 لسنة 106 ق وبتاريخ 17 / 1 / 1990 قضت المحكمة بعدم قبول الاستئناف. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد تنعى به الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وذلك حين اعتبر الحكم الابتدائي غير جائز استئنافه طبقاً لأحكام القانون رقم 70 لسنة 1964، وبالتالي لا يقبل الطعن فيه بهذا الطريق إلا للبطلان مع إيداع كفالة وذلك طبقاً للمادة 221 من قانون المرافعات ورتب على ذلك القضاء بعدم قبول الاستئناف لعدم قيام الطاعنة بإيداعها عند تقديم صحيفة الاستئناف أو خلال ميعاده في حين أن هذه المادة لا ترتب عدم قبول الاستئناف عند عدم حصول هذا الإيداع لأن عبء تحصيل هذه الكفالة يقع على عاتق قلم الكتاب وهو المسئول عن عدم اقتضاءها، ويكون الحكم المطعون فيه بقضائه المشار إليها قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

وحيث إن ما أجازته المادة 221 من قانون المرافعات عند استئناف الأحكام الصادرة بصفة انتهائية من

محاكم الدرجة الأولى بسبب بطلان في الحكم أو بطلان في الإجراءات أثر في الحكم لا يعتبر استثناءً من حكم المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 والتي لا تجيز الطعن في الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية، لأن هذا القانون تشريع خاص تضمن النص على نهائية هذا الحكم في خصوص تقدير الرسوم بما يعتبر استثناءً من أحكام قانون المرافعات فلا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع بنص على هذا الإلغاء، كما لا يستفاد هذا الإلغاء من نص المادة 221 من قانون المرافعات المشار إليها ذلك أن النص العام لا يلغي ضمناً النص الوارد في قانون خاص، ومن ثم فلا مجال لإعمال حكم المادة 221 أنفة البيان على الأحكام الصادرة في التظلم من أوامر التقدير طبقاً لنص المادة 26 المشار إليها، وتظل كما وردت بنصها غير قابلة للطعن، إلا إنه ومع ما تقدم فإنه لما كانت القواعد المتعلقة بجواز الطعن في الأحكام ومنها الطعن بالاستئناف متعلقة بالنظام العام، فإن لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها ولكل من الخصوم وللنيابة إثارتها على الرغم من عدم التمسك بها في صحيفة الطعن وذلك عملاً بالمادة 3/253 من قانون المرافعات ما دامت تنصب على الجزء المطعون فيه من الحكم، وكانت جميع العناصر التي تمكن من الإلمام بها مطروحة على محكمة الموضوع. لما كان ذلك، وكان النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - والذي يحكم واقعة النزاع قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - على أنه "في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم، ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً..... ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن" فإنه يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الحكم الصادر في التظلم الصادر من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن النزاع الذي فصل فيه الحكم الابتدائي يدور حول سقوط حق الطاعة في التظلم من أمر التقدير لرفعه بعد الميعاد من عدمه وهو بذلك لا يعد من الحكم فصلاً في منازعة في تقدير الرسوم المستحقة على المحرر المشهر سالف البيان، فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الاستئناف بقوله إن الحكم المستأنف لا يجوز استئنافه لصدوره عن تقدير رسوم تكميلية ولعدم إيداع الطاعة الكفالة المنصوص عليها في المادة 221 من قانون المرافعات مما أدى به إلى عدم النظر في الاستئناف فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

**المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجبیه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف**

# يصدق على رسم التسجيل باعتبار أن مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 45 - ص 812

جلسة 10 من مايو سنة 1994

برئاسة السيد المستشار / محمود شوقي - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين / أحمد مكي،  
أحمد الزواوي، محمد جمال وأنور العاصي - نواب رئيس المحكمة.

(154)

الطعن رقم 358 لسنة 60 القضائية

(1، 2) رسوم. تسجيل "رسوم تسجيل". شهر عقاري "رسوم التوثيق والشهر".

(1) الرسم بصفة عامة. ماهيته. رسم التسجيل اعتباره كذلك. علة ذلك.

(2) أصحاب الشأن في مفهوم نص المادة 25 من القانون 70 لسنة 1964 قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة  
1991. هم طالبي شهر المحرر المطلوب تسجيله. التزامهم دون غيرهم بأداء الرسوم. علة ذلك.  
1 - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجببه الدولة جبراً من  
شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل باعتبار  
أن مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها.

2 - النص في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر بالقانون 70 لسنة 1964 قبل تعديلها بالقانون 6  
لسنة 1991 - يدل - على أن المشرع قصد بعبارة أصحاب الشأن في مفهوم هذه المادة طالبي الخدمة -  
وهي شهر المحرر المطلوب تسجيله الملتزمين بأداء الرسم مقابلها وليس المقصود بأصحاب الشأن طرفاً  
المحرر حتى لا يلزم من لم يطلب أداء الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية  
الرسم وطبيعته.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.  
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالفيوم أصدر أمراً بتقدير مبلغ 1068 جنيه، 300 مليم قيمة رسوم تكميلية على المطعون ضده عن المحرر المشهر برقم 415 سنة 1984، تظلم المطعون ضده من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 56 سنة 1988 مدني الفيوم الابتدائية، واستند إلى أن تلك الرسوم لا تستحق عليه وأن المتصرف إليه هو الملزم وحده بأداء الرسوم باعتباره طالب التسجيل، ومحكمة أول درجة حكمت بتاريخ 29/3/1989 برفض التظلم، استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف 332 سنة 25 ق بني سويف "مأمورية الفيوم"، وبتاريخ 4/12/1989 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وإلغاء أمر التقدير المتظلم منه. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد يعني به الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ذلك أنه أقام قضاءه على أن الملزم بأداء الرسوم عند تسجيل عقد البيع هو المشتري باعتباره صاحب الشأن في هذا الصدد تطبيقاً لنص المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون 70 لسنة 1964، في حين أن أصحاب الشأن - في مفهوم هذا النص - طرفا المحرر ويكونان متضامنين في أداء الرسوم فيجوز أن يرجع على أيهما لسدادها بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجببه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل باعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها وكان النص في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون 70 لسنة 1964 - قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991 - والمنطبق على واقعة الدعوى، على أنه إذا استحققت رسوم تكميلية على أي محرر أو إجراء كان أصحاب الشأن متضامنين في أدائها....." يدل على أن المشرع قصد بعبارة أصحاب الشأن في مفهوم هذه المادة طالبي الخدمة - وهي شهر المحرر المطلوب تسجيله - الملتمزين بأداء الرسم مقابلها وليس المقصود بأصحاب الشأن طرفا المحرر حتى لا يلزم من لم يطلب أداء الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية الرسم وطبيعته، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضى بإلغاء أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم فيه الذي اعتبر البائع - المطعون ضده - طرفاً في المحرر المطلوب شهره متضامناً مع المشتري في أداء الرسوم، فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه، ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

# وجوب إتباع أسس تقدير الرسوم المعمول بها في القانون 70 لسنة 1964 إذا كان المحرر ثابت التاريخ قبل أول يناير 1980 . الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 45 - ص 293

جلسة الأول من فبراير سنة 1994

برئاسة السيد المستشار/ محمود شوقي - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ أحمد مكي،  
أحمد الزواوي، محمد جمال وأنور العاصي - نواب رئيس المحكمة.

(61)  
الطعن رقم 3962 لسنة 61 القضائية

- (1) رسوم "رسوم التوثيق والشهر". شهر عقاري. تسجيل.  
وجوب إتباع أسس تقدير الرسوم المعمول بها في القانون 70 لسنة 1964 إذا كان المحرر ثابت التاريخ  
قبل أول يناير 1980 وقدم للشهر أو التسجيل قبل أول يناير 1982. م 3/ 1 ق 94 لسنة 1980 بشأن  
رسوم التوثيق والشهر.  
(2) إثبات "أوراق عرفية".  
وسائل إثبات التاريخ المنصوص عليه في المادة 15 من قانون الإثبات ليست واردة حصراً. ثبوت مضمون  
المحرر في ورقة أخرى ثابتة التاريخ. كفايته لثبوت التاريخ.  
(3) حكم "عيوب التدليل: القصور، مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ما يعد كذلك". دعوى "الدفاع في  
الدعوى". تسجيل. شهر عقاري.

تمسك الطاعنين بأن المحرر موضوع النزاع والذي قدمه للشهر بتاريخ 29/ 9/ 1981 هو الذي سبق أن  
قدمت بشأنه طلبات بأسبقيته. إطراح. الحكم هذا الدفاع قولاً منه بأن طلبات الشهر السابقة قد سقطت بمضي  
المدة واعتبرت كأن لم يكن في حين أن أثر سقوط هذه الطلبات مقصور على أسبقية التسجيل ولا يتعداها  
إلى أثر إثبات مضمونها. مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه وإخلال بحق الدفاع.

1- نص المادة الثالثة من القانون 94 لسنة 1980 المعدل للقانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق  
والشهر يدل على أن المشرع قد أوجب إتباع أسس التقدير المعمول بها في القانون 70 لسنة 1964 إذا كان  
المحرر ثابت التاريخ قبل أول يناير سنة 1980 وقدم للشهر أو التسجيل قبل أول يناير سنة 1982.



2- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن وسائل إثبات التاريخ الواردة بالمادة 15 من قانون الإثبات ليست واردة بها على وجه الحصر، ويكفي لثبوت التاريخ أن يثبت مضمون المحرر في ورقة أخرى ثابتة التاريخ.

3- تمسك الطاعنين بأن المحرر موضوع النزاع والذي قدموه للشهر بتاريخ 29 / 9 / 1981 هو الذي سبق أن قدمت بشأنه الطلبات أرقام 88 بتاريخ 19 / 2 / 1976، 80 بتاريخ 20 / 2 / 1977، 66 بتاريخ 11 / 2 / 1979 إلى مأمورية الشهر العقاري بالرمل وأثبت مضمونه بدفاتر أسبقية الطلبات وحمل تأشيرات موظفين مختصين فأطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع قولاً منه بأن طلبات الشهر السابقة قد سقطت بمضي المدة واعتبرت كأن لم تكن، في حين أن أثر سقوط هذه الطلبات مقصور على أسبقية التسجيل ولا يتعداها إلى أثر إثبات مضمونها بها وتأشيرات الموظفين عليها في ثبوت تاريخها، وإذ حجبه ذلك عن تحقيق دفاع الطاعنين فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والإخلال بحق الدفاع.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالإسكندرية أصدر أمراً بتقدير مبلغ 57433.650 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعنين عن المحرر المشهر برقم 12 بتاريخ 2 / 1 / 1982 تظلم الطاعنون من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقيم 2310 لسنة 1986 مدني الإسكندرية الابتدائية تأسيساً على أن أحكام القانون 94 لسنة 1980 لا تسري على المحرر وأن الرسوم سقطت بالنقادم الثلاثي، ومحكمة أول درجة حكمت بتاريخ 27 / 10 / 1986 بتأييد أمر التقدير، استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف 1364 لسنة 42 ق الإسكندرية وبتاريخ 8 / 5 / 1991 قضت المحكمة بالتأييد، طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والإخلال بحق الدفاع ذلك أنه أقام قضاءه بإعمال أسس التقدير المقررة بالقانون 94 لسنة 1980 على أن طلبات الشهر السابقة لا تصلح لإثبات تاريخ المحرر محل أمر التقدير لأنها سقطت بمضي المدة واعتبرت كأن لم تكن في حين أن أثر ذلك السقوط مقصور على أسبقية التسجيل ولا يتعداها إلى ثبوت التاريخ بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن النص في المادة الثالثة من القانون 94 لسنة 1980 المعدل للقانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه "لا تسري أحكام هذا القانون على المحررات المتعلقة بالعقارات والثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة 1980 بشرط تقديمها للشهر أو التسجيل قبل أول يناير سنة 1982..... وتسري بالنسبة للمحررات المبينة في الفقرتين السابقتين أحكام القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بأحكام هذا القانون" يدل - على أنه المشرع قد أوجب إتباع أسس التقدير المعمول بها في القانون 70 لسنة 1964 إذا كان المحرر ثابت التاريخ قبل أول يناير سنة 1980 وقدم للشهر أو التسجيل قبل أول يناير سنة 1982 وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن وسائل إثبات التاريخ الواردة بالمادة 15 من قانون الإثبات ليست واردة بها على وجه الحصر، ويكفي لثبوت التاريخ، أن يثبت مضمون المحرر في ورقة أخرى ثابتة التاريخ، لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا بأن المحرر موضوع النزاع والذي قدموه للشهر بتاريخ 29/9/1981 هو الذي سبق أن قدمت بشأنه الطلبات أرقام 88 بتاريخ 19/2/1976، 80 بتاريخ 20/2/1977، 66 بتاريخ 11/2/1979 إلى مأمورية الشهر العقاري بالرمل وأثبت مضمونه بدفاتر أسبقية الطلبات وحمل تأشيرات من موظفين مختصين فأطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع قولاً منه بأن طلبات الشهر السابقة قد سقطت بمضي المدة واعتبرت كأن لم تكن، في حين أن أثر سقوط هذه الطلبات مقصور على أسبقية التسجيل ولا يتعداها إلى أثر إثبات مضمونها بها أو تأشيرات الموظفين عليها في ثبوت تاريخها، وإذ حجه ذلك عن تحقيق دفاع الطاعنين فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والإخلال بحق الدفاع ما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

**الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجبیه الدولة جبراً  
من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة،  
وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل لاعتباره  
مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب  
تسجيلها.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثالث - السنة 44 - ص 209

جلسة 16 من نوفمبر سنة 1993

برئاسة السيد المستشار/ محمود شوقي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ أحمد الزواوي،  
محمد جمال، أنور العاصي نواب رئيس المحكمة وسعيد شعله.

(1، 2) رسوم. تسجيل "رسوم تسجيل". شهر عقاري "رسوم التوثيق والشهر".  
(1) الرسم بصفة عامة. ماهيته. رسم التسجيل. اعتباره كذلك.

(2) "أصحاب الشأن" في مفهوم نص المادة 25 من القانون 70 لسنة 1964 قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991. هم طالبي شهر المحرر المطلوب تسجيله. التزامهم دون غيرهم بأداء الرسم. علة ذلك.  
1- الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجببه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل لا اعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها.

2- النص في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون 70 لسنة 1964 - قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991 - على أنه "إذا استحقت رسوم تكميلية على أي محرر أو إجراء كان أصحاب الشأن متضامنين في أدائها....." يدل على أن المشرع قصد بعبارة "أصحاب الشأن" في مفهوم هذه المادة طالبي الخدمة - وهي شهر المحرر المطلوب تسجيله - الملزمين بأداء الرسم مقابلها وليس المقصود بأصحاب الشأن طرفاً المحرر، حتى لا يلزم من لم يطلب أداء الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية الرسم وطبيعته.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالأقصر أصدر أمراً بتقدير مبلغ 461.980 جنيه قيمة رسوم تكميلية على المطعون ضدهما عن المحرر المشهر برقم 6884 لسنة 1982، تظلم الأخير من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 411 لسنة 1985 مدني مأمورية نجع حمادي الابتدائية، واستندا إلى أن تلك الرسوم لا تستحق عليهما وأن المتصرف إليه هو الملزم وحده بأداء الرسوم باعتباره طالب التسجيل، ومحكمة أول درجة حكمت بتاريخ 1985 /12 /25 بقبول التظلم شكلا وفي الموضوع بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه، استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف 65 لسنة 5 ق قنا (مأمورية نجع حمادي)، وبتاريخ 5 /11 /1986 قضت المحكمة بالتأييد، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي به الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ذلك أنه أقام قضاءه على أن الملتزم بأداء الرسوم عند تسجيل عقد البيع هو المشتري باعتباره صاحب الشأن في هذا الصدد تطبيقاً للمادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون 70 لسنة 1964، في حين أن أصحاب الشأن في مفهوم تلك المادة هما طرفا المحرر، ويكونان متضامنين في أداء الرسوم فيجوز أن يرجع على أيهما لسدادها مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أنه لما كان الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجبيه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل باعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها وكان النص في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون 70 لسنة 1964 - قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991 - على أنه "إذا استحقت رسوم تكميلية على أي محرر أو إجراء كان أصحاب الشأن متضامنين في أدائها....." يدل على أن المشرع قصد بعبارة "أصحاب الشأن" في مفهوم هذه المادة طالبي الخدمة - وهي شهر المحرر المطلوب تسجيله - الملتزمين بأداء الرسم مقابلها وليس المقصود بأصحاب الشأن طرفاً المحرر، حتى لا يلزم من لم يطلب أداء الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية الرسم وطبيعته، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضى بإلغاء أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم فيه الذي اعتبر الباعين المطعون ضدهما طرفاً في المحرر المطلوب شهره متضامنين مع المشتري في أداء الرسوم فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه ومن ثم يتعين رفض الطعن.

## **"أصحاب الشأن" في مفهوم نص المادة 25 من القانون 70 لسنة 1964 قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991. هم طالبي شهر المحرر المطلوب تسجيله. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثالث - السنة 44 - ص 209

جلسة 16 من نوفمبر سنة 1993

برئاسة السيد المستشار/ محمود شوقي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ أحمد الزواوي، محمد جمال، أنور العاصي نواب رئيس المحكمة وسعيد شعله.

(326)

الطعن رقم 2716 لسنة 56 القضائية

(1، 2) رسوم. تسجيل "رسوم تسجيل". شهر عقاري "رسوم التوثيق والشهر".

(1) الرسم بصفة عامة. ماهيته. رسم التسجيل. اعتباره كذلك.

(2) "أصحاب الشأن" في مفهوم نص المادة 25 من القانون 70 لسنة 1964 قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991. هم طالبي شهر المحرر المطلوب تسجيله. التزامهم دون غيرهم بأداء الرسم. علة ذلك.

1- الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجببه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل لاعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها.

2- النص في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون 70 لسنة 1964 - قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991 - على أنه "إذا استحقت رسوم تكميلية على أي محرر أو إجراء كان أصحاب الشأن متضامنين في أدائها....." يدل على أن المشرع قصد بعبارة "أصحاب الشأن" في مفهوم هذه المادة طالبي الخدمة - وهي شهر المحرر المطلوب تسجيله - الملتمزمين بأداء الرسم مقابلها وليس المقصود بأصحاب الشأن طرفاً المحرر، حتى لا يلزم من لم يطلب أداء الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية الرسم وطبيعته.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالأقصر أصدر أمراً بتقدير مبلغ 461.980 جنيه قيمة رسوم تكميلية على المطعون ضدهما عن المحرر المشهر برقم 6884 لسنة 1982، تظلم الأخير من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 411 لسنة 1985 مدني مأمورية نجع حمادي الابتدائية، واستندا إلى أن تلك الرسوم لا تستحق عليهما وأن المتصرف إليه هو الملزم وحده بأداء الرسوم باعتباره طالب التسجيل، ومحكمة أول درجة حكمت بتاريخ 1985 /12 /25 بقبول التظلم شكلا وفي الموضوع بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه، استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف 65 لسنة 5 ق قنا (مأمورية نجع حمادي)، وبتاريخ 5 /11 /1986 قضت المحكمة بالتأييد، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي به الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ذلك أنه أقام قضاءه على أن الملتزم بأداء الرسوم عند تسجيل عقد البيع هو المشتري باعتباره صاحب الشأن في هذا الصدد تطبيقاً للمادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون 70 لسنة 1964، في حين أن أصحاب الشأن في مفهوم تلك المادة هما طرفا المحرر، ويكونان متضامنين في أداء الرسوم فيجوز أن يرجع على أيهما لسدادها مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أنه لما كان الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجبيه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل باعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هي شهر المحررات المطلوب تسجيلها وكان النص في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون 70 لسنة 1964 - قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991 - على أنه "إذا استحققت رسوم تكميلية على أي محرر أو إجراء كان أصحاب الشأن متضامنين في أدائها....." يدل على أن المشرع قصد بعبارة "أصحاب الشأن" في مفهوم هذه المادة طالبي الخدمة - وهي شهر المحرر المطلوب تسجيله - الملتزمين بأداء الرسم مقابلها وليس المقصود بأصحاب الشأن طرفاً المحرر، حتى لا يلزم من لم يطلب أداء الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية الرسم وطبيعته، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضى بإلغاء أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم فيه الذي اعتبر الباعين المطعون ضدهما طرفاً في المحرر المطلوب شهره متضامنين مع المشتري في أداء الرسوم فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه ومن ثم يتعين رفض الطعن.

## **الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية. عدم قابليته للطعن متى فصل في منازعة في تقدير الرسم. فصله في منازعة أخرى، خضوعه للقواعد العامة في الطعن. م 26 ق 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديله بق 6 لسنة 1991. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 44 - ص 359

جلسة 9 من مايو سنة 1993

برئاسة السيد المستشار / جرجس أسحق نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / إبراهيم الطويلة نائب رئيس المحكمة، أحمد علي خيرى، محمد عبد المنعم إبراهيم وخيري فخري.

(1، 2) رسوم. شهر عقاري. عقد. استئناف. حكم "الطعن في الحكم".

(1) الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية. عدم قابليته للطعن متى فصل في منازعة في تقدير الرسم. فصله في منازعة أخرى، خضوعه للقواعد العامة في الطعن. م 26 ق 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديله بق 6 لسنة 1991.

(2) المنازعة بشأن طبيعة المحرر من أنه عقد استثماري معفى من الرسوم أم غير ذلك. منازعة في أساس الالتزام لا في تقدير الرسم. أثره. جواز الطعن في الحكم بالاستئناف.

1 - مفاد نص المادة 26 من القانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون 6 لسنة 1991 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابلية الطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات. 2 - وإذا كانت منازعة المطعون عليه أمام محكمة الدرجة الأولى تقوم على أنه قام بشراء الأرض محل المحرر المشهر تحت رقم 532 سنة 1983 لمشروع استثماري خاص بالإسكان الإداري والمعفى من رسوم الشهر العقاري طبقاً لأحكام القانون رقم 43 لسنة 1974 المعدل بالقانون 32 لسنة 1977، وكان الحكم الابتدائي قد قضى بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه على هذا الأساس، وكان النزاع الذي فصل فيه هذا الحكم لا يدور حول مقدار الرسوم وإنما يدور حول طبيعة العقد المطالب بالرسوم عنه وهل هو عقد لمشروع استثماري يخضع لأحكام قانون الاستثمار أم عقد عادي يخضع لأحكام القانون رقم 70 لسنة 1964، فإن الحكم الصادر في المنازعة لا يكون قد فصل في منازعة في تقدير الرسوم، ومن ثم يخضع للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيه. وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف لانتهاية الحكم المستأنف وحجب نفسه عن نظر موضوع الاستئناف فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري لجنوب القاهرة أصدر أمراً بتقدير مبلغ 26258.720 مليوناً قيمة رسوم تكميلية مستحقة على المطعون عليه عن المحرر المشهر برقم 532 سنة 1983. تظلم الأخير من هذا الأمر بتقرير في قلم كتاب المحكمة قيد برقم 12110 سنة 1984 مدني جنوب القاهرة الابتدائية واستند إلى أن المحرر موضوع الأمر صادر لمشروع استثماري معفى من الرسم، كما أقام المطعون عليه الدعوى رقم 12111 سنة

1984 مدني جنوب القاهرة الابتدائية ضد الطاعنين عن ذات أمر التقدير طالباً الحكم بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الأمر المتظلم منه لبطلان إعلانه به وأن المحرر موضوع الرسم عن مشروع استثماري معفى من الرسم، ضمت المحكمة التظلمين ثم حكمت بتاريخ 26 / 11 / 1985 بنذب خبير وبعد أن قدم تقريره حكمت بتاريخ 24 / 6 / 1986 بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه. استأنف الطاعنان هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 8876 لسنة 103 ق، وبتاريخ 8 / 12 / 1988 حكمت المحكمة بعدم جواز الاستئناف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن بني على سبب واحد ينعي به الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولان إن الحكم أقام قضاءه على أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية غير قابل للطعن فيه وفقاً للمادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 في حين أن هذه المادة يقتصر سريانها على الأحكام الصادرة في المنازعات التي تتعلق بتقدير الرسوم أما المنازعات التي تقوم على أساس آخر فإن الطعن في الأحكام الصادرة فيها يخضع للقواعد العامة في قانون المرافعات ولما كانت المنازعة المطروحة غير متعلقة بتقدير الرسوم وإنما بأصل استحقاقها فإن الحكم الصادر فيها لا يسري في شأنه ما يقضي به النص السالف وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أنه لما كانت المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - تنص على أنه "في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم.... ويجوز لذوي الشأن في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة (21) التظلم من أمر التقدير.... ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن"، وكان المستفاد من هذا النص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابلية الطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات. لما كان ذلك وكانت منازعة المطعون عليه أمام محكمة الدرجة الأولى تقوم على أنه قام بشراء الأرض محل المحرر المشهر تحت رقم 532 سنة 1983 لمشروع استثماري خاص بالإسكان الإداري والمعفى من رسوم الشهر العقاري طبقاً لأحكام القانون رقم 43 لسنة 1974 المعدل بالقانون رقم 32 لسنة 1977، وكان الحكم الابتدائي قد قضى بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه على هذا الأساس، وكان النزاع الذي فصل فيه هذا الحكم لا يدور حول مقدار الرسوم وإنما يدور حول طبيعة العقد المطالب بالرسوم عنه وهل هو عقد لمشروع استثماري يخضع لأحكام قانون الاستثمار أم عقد عادي يخضع لأحكام القانون رقم 70 لسنة 1964، فإن الحكم الصادر في المنازعة لا يكون قد فصل في منازعة في تقدير الرسوم، ومن ثم يخضع للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيه. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف لانتهاية الحكم المستأنف وحجب نفسه عن نظر موضوع الاستئناف فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ومن ثم يتعين نقضه.



# أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. لذوي الشأن التظلم منه خلال ثمانية أيام من تاريخ إعلانه. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 44 - ص 794

جلسة 11 من مارس سنة 1993

برئاسة السيد المستشار/ عبد الحميد الشافعي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد بكر غالي، عبد العال السمان، محمد محمد محمود نواب رئيس المحكمة وعلي شلتوت.

(130)

الطعن رقم 2001 لسنة 56 القضائية

(1) دعوى "تكييف الدعوى". محكمة الموضوع "سلطتها في تكييف الدعوى".  
محكمة الموضوع. عدم تقيدها بتكييف المدعي لدعواه تكييفاً خاطئاً. عليها إعطاء الدعوى وصفها الحق  
وتكييفها القانوني الصحيح.

(2) رسوم "رسوم الشهر العقاري". دعوى "رفع الدعوى".  
أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. لذوي الشأن التظلم منه خلال ثمانية أيام من تاريخ  
إعلانه. المقصود بذوي الشأن في مفهوم نص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم  
التوثيق والشهر المطالبون بالرسوم التكميلية بمقتضى أمر التقدير.

(3) دعوى "مصاريف الدعوى". محاماة. رسوم "رسوم قضائية".  
إعفاء وحدات التعاون الإسكاني من الرسوم القضائية المستحقة عن المنازل الناشئة عن تطبيق أحكام  
القانون 14 لسنة 1981 بإصدار قانون التعاون الإسكاني ليس من بينها مصاريف الدعوى التي يدخل  
ضمنها مقابل أتعاب المحاماة. م 66 من القانون المذكور. م 184 مرافعات.

1 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكييف المدعي لدعواه تكييفاً خاطئاً لا ينطبق على واقعها التي  
ذكرها في صحيفة دعواه لا يقيد قاضي الموضوع ولا يمنعه من إعطاء الدعوى وصفها القانوني وتكييفها  
القانوني الصحيح.

2 - النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر العقاري قبل  
استبدالها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - على أنه في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين  
المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب

بعلم الوصول أو على يد محضري المحكمة ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً ويكون تنفيذه بطريق الحجز الإداري.... ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن يدل على أن المقصود بذوي الشأن في هذا الخصوص هم المطالبون بالرسوم التكميلية بمقتضى أمر التقدير الصادر من أمين مكتب الشهر العقاري ويكون طريقهم المنازعة في هذه الرسوم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو التظلم من أمر تقديرها بهذا الطريق الاستثنائي إما أمام المحضر عند الإعلان بأمر التقدير أو بالتقرير في قلم الكتاب وأياً كانت طبيعة المنازعة سواء انصبت على مقدار الرسوم أو تناولت أساس الالتزام بها وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية.

3 - النص في المادة 66 من القانون رقم 14 لسنة 1981 بإصدار قانون التعاون الإسكاني على أن تعفى وحدات التعاون الإسكاني من..... (9) الرسوم القضائية المستحقة على المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون..... على أن يقتصر الإعفاء بالنسبة للاتحاد على ما نصت عليه البنود 4، 5، 6، 7، 9، 10 من هذه المادة يدل على أن الإعفاء الوارد بالبند رقم 9 المشار إليه إنما جاء مقصوراً على الرسوم القضائية وليس من بينها مصاريف الدعوى التي يحكمها الأصل العام المستفاد من المادة 184 من قانون المرافعات وهو الحكم على من خسر الدعوى بمصروفاتها والتي يدخل ضمنها مقابل أتعاب المحاماة.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الجمعية الطاعنة أقامت الدعوى رقم 7715 لسنة 1983 مدني الإسكندرية الابتدائية بصحيفة مودعة قلم كتاب تلك المحكمة - على المطعون ضدهما بطلب الحكم بعدم أحقية الشهر العقاري في مطالبتها بمبلغ 12649.520 جنيهاً وبراءة ذمتها منه، وقالت بياناً لذلك إن المطعون ضده الثاني طالبها بهذا المبلغ - رسوماً تكميلية مستحقة عن المحرر الشهر برقم 4716 بتاريخ 17 / 1 / 1979 بموجب أمر التقدير الصادر من أمين الشهر العقاري في المطالبة رقم 16394 سنة 82 / 1983، وإذ كانت غير ملزمة بأداء هذه الرسوم طبقاً لنصوص القانون رقم 14 سنة 1981 بشأن التعاون الإسكاني فقد أقامت دعواها، بتاريخ 18 / 4 / 1984 قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني، استأنفت الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئناف رقم 902 سنة 43 ق، وبتاريخ 23 / 4 / 1986 حكمت بالتأييد طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطاعنة تتعي بالأوجه الثلاثة الأولى من السبب الأول وبالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك تقول إنها معفاة أصلاً من رسوم الشهر العقاري طبقاً لنص المادة 34/ ح من القانون رقم 70 سنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمادة 1/ 2 من قرار رئيس الجمهورية رقم 128 سنة 1957 والمادة 66/ 6، 7 من قانون التعاون الإسكاني رقم 14 سنة 1981، كما أن الرسوم المطالب بها مستحقة على إنهاء وقف وقسمة ووصية وهي تصرفات تتعلق بالبايعين لها لم تكن طرفاً فيها حتى تعتبر صاحبة شأن بالنسبة لها وبما ينتقي معه أعمال أثر التضامن المنصوص عليه في المادة 25 من قانون الرسوم سالف الذكر ومن ثم فإنها لا تتقيد بالتالي بسلوك طريق التظلم من أمر تقدير تلك الرسوم المنصوص عليه في المادة 26 من ذات القانون وذلك أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم كتاب المحكمة، بل لها أن تقيم دعواها ببراءة ذمتها منها بالطريق العادي لرفع الدعاوى وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وكيف دعواها على أنها تتظلم من أمر تقدير رسوم تكميلية وقضى بتأييد الحكم الابتدائي بعدم قبول دعواها لرفعها بغير الطريق القانوني فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكييف المدعي لدعواه تكييفاً خاطئاً لا ينطبق على واقعها التي ذكرها في صحيفة دعواه لا يقيد قاضي الموضوع ولا يمنعه من إعطاء الدعوى وصفها القانوني وتكييفها القانوني الصحيح وأن النص في المادة 26 من القانون رقم 70 سنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - قبل استبدالها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - على أنه في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم، ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد محضري المحكمة ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً ويكون تنفيذه بطريق الحجز الإداري.... ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن يدل على أن المقصود بذوي الشأن في هذا الخصوص هم المطالبون بالرسوم التكميلية بمقتضى أمر التقدير الصادر من أمين مكتب الشهر العقاري ويكون طريقهم للمنازعة في هذه الرسوم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - وهو التظلم من أمر تقديرها بهذا الطريق الاستثنائي إما أمام المحضر عند الإعلان بأمر التقدير أو بالتقرير في قلم الكتاب وأياً كانت طبيعة المنازعة سواء انصبت على مقدار الرسوم أو تناولت أساس الالتزام بها وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية، لما كان ذلك وكانت الجمعية الطاعنة قد وجهت إليها المطالبة بالرسوم التكميلية المستحقة عن المحرر المشهر برقم 4716 بتاريخ 17/ 1/ 1979 شهر عقاري الإسكندرية بموجب أمر التقدير الصادر من أمين الشهر العقاري في المطالبة رقم 16394 سنة 82/ 1983 فإن سبيلها للمنازعة في هذا الأمر هو التظلم منه أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم كتاب المحكمة وأياً كانت منازعتها سواء انصبت على مقدار الرسوم أو عدم التزامها بها أصلاً وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وكيف دعوى الطاعنة على أنها تظلم من أمر تقدير رسوم تكميلية المستحقة للشهر العقاري ورتب على ذلك عدم قبولها لعدم اتباعها الطريق الذي رسمه القانون فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون ويضحى النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تتعى بالوجه الرابع من السبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك تقول إن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزامها بالمصاريف شاملة أتعب الحمامة رغم أنها معفاة أصلاً منها بنص المادة 66/9 من قانون التعاون الإسكاني الصادر بالقانون رقم 14 لسنة 1981 يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن النص في المادة 66 من القانون رقم 14 لسنة 1981 بإصدار قانون التعاون الإسكاني - على أن تعفى وحدات التعاون الإسكاني من..... (9) الرسوم القضائية المستحقة على المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون....." على أن يقتصر الإعفاء بالنسبة للاتحاد على ما نصت عليه البنود 4، 5، 6، 7، 9، 10 من هذه المادة" يدل على أن الإعفاء الوارد بالبند رقم 9 المشار إليه إنما جاء مقصوراً على الرسوم القضائية وليس من بينها مصاريف الدعوى التي يحكمها الأصل العام المستفاد من المادة 184 من قانون المرافعات وهو الحكم على من خسر الدعوى بمصروفاتها والتي يدخل ضمنها مقابل أتعب الحمامة، لما كان ذلك وكانت الجمعية الطاعنة خسرت الدعوى أمام محكمة ثاني درجة فقضى الحكم المطعون بإلزامها بالمصروفات شاملة مقابل أتعب الحمامة فإنه لا يكون قد خالف القانون ويضحى النعي على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **الإعلان الذي يبدأ منه سريان ميعاد التظلم من أمر تقرير الرسوم التكميلية للشهر العقاري. شرطه. أن يكون بنسخه رسمية من الأمر ذاته متضمنة مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحذر المستحقة عنه هذه الرسوم والأشخاص الملزمين بها. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 41 - ص 904

جلسة 29 من مارس سنة 1990

برئاسة السيد المستشار/ درويش عبد المجيد نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد عبد المنعم حافظ، رفعت عبد المجيد (نائبي رئيس المحكمة)، محمد خيرى الجندي ومحمد شهاوي.

(1) رسوم "رسوم التوثيق والشهر".  
الإعلان الذي يبدأ منه سريان ميعاد التظلم من أمر تقرير الرسوم التكميلية للشهر العقاري. شرطه. أن يكون بنسخه رسمية من الأمر ذاته متضمنة مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحرم المستحقة عنه هذه الرسوم والأشخاص الملزمين بها.  
(2) ضرائب. "تقادم الضرائب" تقادم "قطع التقادم" التقادم المسقط.

إجراءات قطع تقادم الضرائب والرسوم المنصوص عليها في القانون رقم 646 لسنة 1953. اعتبارها مكملة للإجراءات القاطعة لتقادم كافة أنواع سريانها على الإخطارات بعناصر الضبط الضريبية والإخطارات بالربط على السواء. مؤدى ذلك. إغفال الحكم الرد على دفاع الطاعن بانقطاع تقادم رسوم الشهر محل التظلم بتوجيه إعلان المطالبة بها بكتاب موصى عليه. قصور.

1 - النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر يدل على أن الإعلان الذي يبدأ منه سريان ميعاد التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري يتعين أن يكون بنسخة رسمية من الأمر ذاته الصادر من أمين مكتب الشهر العقاري المختص متضمناً بيان مقدار الرسوم، الواجبة الأداء والمحرم المستحقة عنه هذه الرسوم وتعيين الأشخاص الملزمين بها، وإذ كان الثابت في الأوراق أن المطالبة التي وجهها الطاعن إلى المطعون ضده مصحوبة بعلم الوصول بتاريخ 27 من سبتمبر سنة 1984 لا تحوى نسخة أمر تقدير الرسوم الصادر من أمين المكتب المختص مشتملاً على بياناته آنفة البيان ومن ثم فإن هذه المطالبة بمجرد ما لا يصح في القانون اعتبارها إعلاناً بأمر التقدير يبدأ من تاريخ حصر له سريان ميعاد التظلم مما يكون معه الدفع المبدى من الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بعدم قبول التظلم شكلاً لرفعه بعد الميعاد استناداً إلى تاريخ الإخطار بتلك المطالبة هو دفع ظاهر الفساد في القانون فلا يعيب الحكم المطعون فيه أن هو أغفل تضمين أسبابه رداً صريحاً عليه واكتفى بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بقبول التظلم شكلاً.

2 - النص في المادة الثالثة من القانون رقم 646 لسنة 1953 يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن إجراءات قطع التقادم التي عددها الشارع مكمله للإجراءات - القاطعة لتقادم كافة الضرائب والرسوم، وإذ جاءت عبارة إعلانات المطالبة والإخطارات - إذا سلم أحدها في مقام التعداد للإجراءات القاطعة للتقادم عامة ومطلقة، ومن ثم فإنها تسري على الإخطارات بعناصر الضريبة أو الرسم والإخطارات بالربط على سواء، ولا يصح تخصيصها بنوع معين من الإخطارات بغير مخصص. لما كان ذلك وكان الطاعنان قد تمسكا بانقطاع تقادم رسوم الشهر محل التظلم بتوجيه إعلان المطالبة بها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول سلم إلى المطعون ضده في 27 من سبتمبر سنة 1979 وقد ما تأييد لدفاعهما علم الوصول الذي يشير إلى توجيه ذلك الكتاب فإن هذا الدفاع يكون دفاعاً جوهرياً من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى وإذ لم يعن الحكم المطعون فيه بتمحيصه وأعرض عن الرد عليه بما

يفنده، وانتهى إلى تأييد الحكم الابتدائي القاضي بسقوط الرسوم محل الأمر المتظلم منه بمضي المدة، فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده رفع بتقرير في قلم كتاب محكمة الجيزة الابتدائية من أمر تقدير الرسوم التكميلية الصادر من المصلحة الشهر العقاري محل المطالبة رقم 1805 / 48 / 85 و قيد على هذا التظلم الدعوى رقم 11010 لسنة 1986 لدى تلك المحكمة وقال بياناً لتظلمه أن مكتب شهر عقاري الجيزة أصدر أمر بتقدير رسوم عقاري عن المحرر المشهر برقم 3814 في 25 أكتوبر سنة 1979 بمبلغ 2208 جنيهاً، وإذ كان الحق في اقتضاء هذه الرسوم سقط بمضي المدة كما أنه لم يعلن باعتباره الملتزم بأدائها بالأسس والأسباب التي قام عليها التقدير فقد أقام تظلمه ليحكم بإلغاء ذلك الأمر، وبتاريخ 28 من إبريل سنة 1987 قضت المحكمة بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بسقوط الحق في المطالبة بمضي المدة. استأنف الطاعنان هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة طالبين إلغاء، والقضاء أصلياً بعدم قول التظلم لرفعه بعد الميعاد واحتياطياً برفضه، وبتاريخ 8 من يونيو سنة 1988 حكمت المحكمة برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها والرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد قوامه الخطأ في تطبيق القانون - والقصور في التسبيب من وجهين وفي بيان أولهما يقول الطاعنان أنهما تمسكا أمام محكمة الاستئناف بتوجيه تكليف بالدفع وإنذار بالوفاء إلى المطعون ضده بكتاب مصحوب بعلم الوصول متضمناً بيانات أمر التقدير المتظلم منه وقد تسلمه بتاريخ 27 من ديسمبر سنة 1984 وأن من شأن هذا الإجراء أن تنفتح به مواعيد التظلم من الأمر وإذ قرر المطعون ضده بالتظلم منه في 4 من ديسمبر سنة 1986 فيكون تظلمه مرفوعاً بعد الميعاد القانوني، إلا أن الحكم المطعون فيه انتهى إلى قبول التظلم على سند من عدم إعلان المطعون ضده بالأمر مغفلاً الرد على دفاع الطاعنين في هذا الشأن وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك بأن النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة (21) - المتظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً". يدل على أن الإعلان الذي يبدأ منه سريان ميعاد

التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري يتعين أن يكون بنسخة رسمية من الأمر ذاته الصادر من أمين مكتب الشهر العقاري المختص متضمناً بيان مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحرم المستحقة عنه هذه الرسوم وتعيين الأشخاص الملزمين بها، وإذ كان الثابت في الأوراق أن المطالبة التي وجهها الطاعن إلى المطعون ضده مصحوبة بعلم الوصول بتاريخ 27 من سبتمبر سنة 1984 لا تحوي نسخة أمر تقدير الرسوم الصادر من أمين المكتب المختص مشتملاً على بياناته آنفة البيان ومن ثم فإن هذه المطالبة بمجردھا لا يصح في القانون اعتبارھا إعلاناً بأمر التقدير يبدأ من تاريخ حصوله سريان ميعاد التظلم مما يكون معه الدفع المبدى من الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بعدم قبول التظلم شكلاً لرفعه بعد الميعاد استناداً إلى تاريخ الإخطار تلك المطالبة هو دفع ظاهر الفساد في القانون فلا يعيب الحكم المطعون فيه أن هو أغفل تضمين أسبابه رداً صريحاً عليه واكتفى بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بقبول التظلم شكلاً، الأمر الذي يكون معه في هذا الصدد على غير أساس.

وحيث إن حاصل الوجه الثاني من سبب الطعن أن الإخطار الموجه إلى المطعون ضده بالكتاب الموصى عليه بعلم الوصول في 27 من سبتمبر سنة 1984 - يعتبر إجراءً قاطعاً لتقادم الرسوم المستحقة على المحرم المشهر في 25 أكتوبر سنة 1979 والصادر بها الأمر المتظلم منه وذلك عملاً بالمادة الثالثة من القانون رقم 646 لسنة 1953، وتبدأ من تاريخ هذا الانقطاع مدة تقادم جديدة لم تكتمل حتى تاريخ 4/12/1986 الذي رفع فيه التظلم، وقد تمسك الطاعنان بهذا الدفاع في صحيفة الاستئناف إلا أن الحكم المطعون فيه قد أغفل بحثه ولم يرد عليه - مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى - وانتهى إلى تأييد الحكم الابتدائي بسقوط المطالبة بمضي المدة مما يعيبه بالقصور المستوجب لنقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك بأن الشارع عندما رأى تعديل أحكام تقادم الضرائب والرسوم وأصدر القانون رقم 646 لسنة 1953 الذي نص في مادته الثالثة على أنه "يعتبر تنبيهاً قاطعاً للتقادم أو رد الضرائب والرسوم وإعلانات المطالبة والإخطارات إذا سلم أحدهما إلى الممول أو من ينوب عنه قانوناً أو أرسل إليه بكتاب موصى عليه مع علم الوصول.....!! فقد دل بذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن إجراءات قطع التقادم التي عددها الشارع مكمله للإجراءات القاطعة لتقادم كافة الضرائب والرسوم، وإذ جاءت عبارة - "إعلانات المطالبة بالإخطارات إذا سلم أحدها" في مقام التعداد للإجراءات القاطعة للتقادم عامة ومطلقة، ومن ثم فإنها تسري على الإخطارات بعناصر الضريبة أو الرسم والإخطارات بالربط على سواء، ولا يصح تخصيصها بنوع معين من الإخطارات بغير مخصص، لما كان ذلك وكان الطاعنان قد تمسكا بانقطاع تقادم رسوم الشهر محل التظلم بتوجيه إعلان المطالبة بها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول سلم إلى المطعون ضده في 27 من سبتمبر سنة 1979 وقدماً تأييداً لدفاعهما علم الوصول الذي يشير إلى توجيه ذلك الكتاب فإن هذا الدفاع يكون دفاعاً جوهرياً من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى وإذ لم يعين الحكم المطعون فيه بتمحيصه وأعرض عن الرد عليه بما يفنده وانتهى إلى تأييد الحكم الابتدائي القاضي بسقوط الرسوم محل الأمر المتظلم منه بمضي المدة، فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبب بما يوجب نقضه لهذا السبب.

# الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابليته للطعن متى فصل في المنازعة بشأن تقدير الرسوم. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 39 - ص 625

جلسة 7 من أبريل سنة 1988

برئاسة السيد المستشار/ مصطفى صالح سليم - نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد  
عبد المنعم - نائب رئيس المحكمة، ممدوح السعيد، إبراهيم بركات وإبراهيم الضهيري.

(122)

الطعن رقم 330 لسنة 54 القضائية

(1) دعوى "تكييف الدعوى". محكمة الموضوع. "سلطتها في تكييف الدعوى".  
محكمة الموضوع. التزامها بإعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح. عدم تقيدها بتكييف  
الخصوم لها.

(2) رسوم "رسوم الشهر العقاري". حكم. "الطعن فيه".  
الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابليته للطعن متى  
فصل في المنازعة بشأن تقدير الرسوم متى رفعت الدعوى وفق إجراءات صحيحة أمام محكمة مختصة.  
فصله في منازعات أخرى أو كانت الدعوى قد رفعت بغير الطريق القانوني. أثره. خضوعه للقواعد العامة  
في الطعن. م 26 ق 70 لسنة 64.  
(3) دعوى "الدفاع فيها". نظام عام. محكمة الموضوع.

الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني. تعلقه بالنظام العام. أثره للمحكمة التصدي له من  
تلقاء نفسها ويجوز للخصم التمسك به في أي مرحلة من مراحل الدعوى.

1 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن على محكمة الموضوع إعطاء الدعوى وصفها الحق واتباع التكييف  
القانوني الصحيح لها بما يتفق مع حقيقة الطلبات المطروحة فيها والمقصود منها دون اعتداد بالألفاظ التي  
صيغت بها هذه الطلبات أن تقيده بتكييف الخصوم.

2 - الاستفادة من نص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير



الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم متى رفعت الدعوى وفق إجراءات صحيحة أمام محكمة مختصة، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى أو كانت الدعوى قد أقيمت بغير الطريق القانوني فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات.

3 - الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني من الدفوع المتعلقة بالنظام العام التي يجوز للمحكمة أن تتصدى لها من تلقاء نفسها فضلاً عن حق الخصم في التمسك بها في أية مرحلة من مراحل الدعوى.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا على المطعون ضده وآخر - أمين مكتب الجيزة للشهر العقاري - بصفتها الدعوى رقم 4248 سنة 1982 مدني جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم ببراءة ذمتها من مبلغ 130 مليون 16664 جنيه وقالوا بياناً لذلك أنهما تلقيا بتاريخ 25 / 1 / 1982 أمر تكليف بدفع المبلغ المذكور باعتباره قيمة رسوم تكميلية مستحقة عن المحرر المشهر برقم 3008 جيزة بتاريخ 23 / 9 / 1976 والصادر بشأنها أمراً بتقدير بتاريخ 12 / 11 / 80، 19 / 8 / 81، وبسقوط الحق في المطالبة بهذه الرسوم بالتقادم الخمسي فضلاً عن عدم استحقاقها أصلاً دفع المطعون ضده بعدم اختصاص المحكمة محلياً وبعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني ولرفعها بعد الميعاد وبعدم جواز نظرها لنهائية أمري التقدير، قضت المحكمة بتاريخ 24 / 2 / 1983 برفض تلك الدعوى وبسقوط الحق بالمطالبة بالرسوم التكميلية محل أمري التقدير بالتقادم الخمسي، استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم 2821 سنة 100 ق القاهرة وبتاريخ 27 / 12 / 1983 حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفضه، وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطاعنين ينعين على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون من ثلاثة أوجه حاصل أولها أن الحكم قضى بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني تأسيساً على تكييفه لدعواهما على أنها تظلم من أمري تقدير رسوم تكميلية كان يتعين رفعها أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب وفقاً لما توجبه المادة 26 من القانون رقم 70 سنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر في حين أنهما لم يعلنوا إعلاناً صحيحاً بأمري التقدير ومن ثم فلم يكن هناك مجال للتظلم منها على النحو السالف البيان وتكون الدعوى في كیفها الصحيح أنها براءة ذمة أو إشكال موضوعي في التنفيذ التي شرع الشهر

العقاري في اتخاذها قبلهما، وحاصل الوجه الثاني أنه وقد انتهى الحكم المطعون فيه إلى تكيف الدعوى على أنها تظلم من أمري تقدير فقد كان لازم ذلك أن يقضي بعدم جواز استئناف حكم محكمة أول درجة باعتباره حكماً انتهائياً وغير قابل للطعن عليه وفقاً لنص المادة 26 من القانون 70 سنة 1964. وفي بيان الوجه الثالث يقول الطاعنان أنه من المقرر قانوناً أن الاستئناف ينقل الدعوى بالحالة التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط، وأن الحق في الدفوع المتعلقة بالإجراءات يسقط بعدم إبداءها في صحيفة الطعن، ولما كان المطعون ضده لم يتمسك بالدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني إلا في مذكرته المقدمة أمام محكمة الاستئناف بعد قفل باب المرافعة وقضي الحكم المطعون فيه بقبول الدفع فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن النعي في وجهه الأول غير سديد ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن على محكمة الموضوع إعطاء الدعوى وصفها الحق وإسباغ التكيف الصحيح لها بما يتفق مع حقيقة الطلبات المطروحة فيها والمقصود منها دون اعتداد بالألفاظ التي صبغت بها هذه الطلبات أو تقيد بتكيف الخصوم - لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين قد أقاما الدعوى على أثر تكليفهما بدفع رسوم تكميلية صدر بها أمر تقدير من أمين مكتب الشهر العقاري بالجيزة ابتغاء الحكم ببراءة ذمتهم من هذه الرسوم، وكان مؤدى إجابتهما لطلبهما هم إلغاء أمري التقدير فإن التكيف الصحيح للدعوى وفقاً لحقيقة المقصود من الطلبات المطروحة فيها لا بالألفاظ التي صبغت بها هذه الطلبات هو أنها تظلم من أمري تقدير رسوم تكميلية للشهر العقاري تخضع للإجراءات الاستثنائية التي نصت عليها المادة 26 من القانون رقم 70 سنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر ولا يغير من هذا النظر ما يقرره الطاعنان من عدم صحة إعلانهما بأمرى التقدير باعتبار أن مثل هذا القول يعد من وسائل الدفاع التي يكون إبدؤها عن طريق التظلم بعد رفعه وفق إجراءات صحيحة، ومن ثم فإن النعي على الحكم المطعون فيه بهذا الوجه يكون على غير أساس والنعي في وجهه الثاني غير صحيح ذلك أنه لما كانت المادة 26 من القانون رقم 70 سنة 1964 تنص على أنه في الأحوال التي يستحق عنها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلي ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن في غير حاله تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً..... ويحصل التظلم إلي المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن، وكان المستفاد من هذا النص أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم متى رفعت الدعوى وفق إجراءات صحيحة أمام محكمة مختصة، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى أو كانت الدعوى قد أقيمت بغير الطريق القانوني فإنه يخضع من حيث قابليته للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات، لما كان ذلك، وكان يبين من الاطلاع على الحكم المطعون فيه أنه قضى بعدم قبول الدعوى تأسيساً على أنها رفعت بغير الطريق القانوني - استناداً إلي ما خلص إليه صحيحاً على ما سلف - من أن الدعوى إنما هي في حقيقتها تظلم من أمري تقدير رسوم تكميلية تخضع للإجراءات الاستثنائية التي نصت عليها المادة 26 من القانون 70 سنة 1964 فإن قضاء الحكم المطعون فيه يكون صحيحاً قانوناً ويكون النعي بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إنه عن الوجه الثالث من أوجه النعي فإنه غير صحيح ذلك أن الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني من الدفوع المتعلقة بالنظام العام التي يجوز للمحكمة أن تتصدى لها من تلقاء نفسها فضلاً عن حق الخصم في التمسك بها في أية مرحلة من مراحل الدعوى. ومن ثم يكون النعي بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

## **أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. وجوب رفع التظلم منه أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب في كافة الأحوال . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 37 - ص 1003

جلسة 22 من ديسمبر سنة 1986

برئاسة السيد المستشار: د. أحمد حسني نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: محمد طوموم، زكي المصري نائبي رئيس المحكمة، منير توفيق و عبد المنعم إبراهيم.

(204)

الطعن رقم 1340 لسنة 54 القضائية

(1) دعوى "سقوط الخصومة" - نقض "إعلان الطعن" إعلان.

الميعاد المقرر لإعلان صحيفة الطعن بالنقض. م 3/256 مرافعات. ماهيته. تجاوزه لا يترتب البطلان سواء تم الإعلان قبل العرض على المحكمة في غرفة مشورة أم تراخى إلى ما بعد ذلك. علة ذلك.

(2) رسوم "رسوم الشهر العقاري". شهر عقاري.

أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. وجوب رفع التظلم منه أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب في كافة الأحوال. لا محل للتفرقة بين المنازعة في مقدار الرسوم أو في أساس الالتزام أو انقضائه بالتقادم.

1 - النص في الفقرة الثالثة من المادة 256 من قانون المرافعات يدل على أن الميعاد المقرر لإعلان صحيفة الطعن بالنقض طبقاً لهذه المادة ليس ميعاداً حتماً بل مجرد ميعاد تنظيمي لا يترتب على تجاوزه

البطلان وقد أورد النص هذا الحكم عاماً مطلقاً دون تخصيص سواء تم الإعلان قبل عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة أم تراخى إلى ما بعد ذلك.

2 - قد ورد النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر عاماً مطلقاً دون تخصيص مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع قصد أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب أياً كانت طبيعة المنازعة وسواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تناولت أساس الالتزام بها أو انقضائه بالتقادم وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضده باع إلى المؤسسة المصرية العامة للصناعات الكيماوية الأطيان المبينة بالعقد المسجل برقم 2355 في 21/6/1975 شهر عقاري إسكندرية وتم تحصيل الرسوم إلا أن أمين الشهر العقاري بالإسكندرية "الطاعن الثاني" أصدر الأمر رقم 938 لسنة 1978 بتقديم مبلغ 5139.490 مليون كرسوم تكميلية استناداً إلى أن الثمن الحقيقي للمبيع يزيد على الثمن الوارد بالعقد وتاريخ 23/1/1980 أعلن الأمر إلى المطعون ضده فتظلم منه بتقرير أودع قلم كتاب محكمة الإسكندرية في 25/9/1980 وقيد برقم 5292 لسنة 1980 مدني كلي إسكندرية طالباً الحكم بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع: - أولاً بسقوط الحق في المطالبة بالتقادم. ثانياً: بإلغاء الأمر المتظلم منه والاعتداد بالثمن الوارد بعقد البيع. كما أقام المطعون ضده الدعوى رقم 5293 لسنة 1980 مدني كلي إسكندرية بصحيفة أودعت الكتاب ابتغاء الحكم بذات الطلبات. وبعد أن قررت المحكمة ضم الدعوى الأولى للثانية قضت بتاريخ 30/3/1981 في الدعوى 5292 لسنة 1980 بعدم قبولها لرفعها بغير الطريق القانوني وفي الدعوى 5293 لسنة 1980 بقبول التظلم شكلاً وبسقوط حق مصلحة الشهر العقاري في المطالبة رقم 938 لسنة 1978 بتقدير رسوم إضافية على المحرر رقم 2355 لسنة 1975 شهر عقاري إسكندرية، استأنف الطاعنان هذا الحكم فيما قضى به في الدعوى 5293 لسنة 1980 بالاستئناف رقم 595 لسنة 37 ق إسكندرية طالبين إغائه وبعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني واحتياطياً برفضها كما استأنفه المطعون ضده فيما قضى به في الدعوى 5292 لسنة 1980 بالاستئناف رقم 1029 لسنة 37 ق طالباً إغائه وبقبول التظلم شكلاً والحكم بسقوط الحق في المطالبة موضوعه واحتياطياً إلغاء أمر التقدير الصادر فيها وبعد ضم الاستئنافين حكمت محكمة استئناف إسكندرية بتاريخ 27/2/1982 أولاً: وفي الاستئناف 1029 لسنة 37 بسقوط الحق في الاستئناف للتقرير به بعد الميعاد. ثانياً: وفي الاستئناف 595 لسنة 37 ق برفضها موضوعاً وتأيد الحكم المستأنف طعن الطاعنان على هذا الحكم في شقه الخاص بالاستئناف 595 لسنة 37 بطريق النقض. وقدم المطعون ضده مذكرة دفع فيها ببطلان الطعن لعدم إعلانه بصحيفته إلا بعد تحديد جلسة لنظره وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من المطعون ضده، أنه لم يعلن بصحيفة الطعن إلا بعد عرضه على المحكمة في غرفة المشورة وتحديدها جلسة لنظره.

وحيث إن هذا الدفع في غير محله ذلك أن النص في الفقرة الثالثة من المادة 256 من قانون المرافعات على أن "و على قلم المحضرين أن يقوم بإعلان صحيفة الطعن خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ تسليمها إليه من قلم كتاب محكمة النقض ولا يترتب على عدم مراعاة هذا الميعاد بطلان إعلان صحيفة الطعن" يدل على أن الميعاد المقرر لإعلان صحيفة الطعن بالنقض طبقاً لهذه المادة ليس ميعاداً حتماً بل مجرد ميعاد تنظيمي لا يترتب على تجاوزه البطلان وقد أورد النص هذا الحكم عاماً مطلقاً دون تخصيص سواء تم الإعلان قبل عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة أم تراخى إلى ما بعد ذلك ومن ثم يكون الدفع لا أساس له.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما ينعه الطاعنان بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقولان إنه لما كانت المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قد نصت على أن يكون التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية أمام المحضر عند إعلان الأمر أو بتقرير في قلم الكتاب وكان هذا النص قد جاء عاماً دون نظر لطبيعة المنازعة سواء تعلقت بمقدار الرسوم أم بأساس الالتزام بها فإن الحكم المطعون فيه إذ كيف دعوى المطعون ضده على أنها دعوى براءة ذمة من الرسوم التكميلية أساسها انقضاء الالتزام بالتقادم يتبع بشأنها الطريق العادي لرفع الدعاوى المنصوص عليها في المادة 63 مرافعات ورتب على ذلك قضاءه برفضه الدفع بعدم قبولها لرفعها على خلاف المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أن المادة 26 من القانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق قد جرى نصها بأنه "في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً، ويكون تنفيذه بطريق الحجز الإداري، ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن" وقد ورد هذا النص عاماً مطلقاً دون تخصيص مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع قصد أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب أيأ كانت طبيعة المنازعة وسواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تناولت أساس الالتزام بها أو انقضائه بالتقادم وذلك تبسيطاً

للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده أقام منازعته بشأن الرسوم التكميلية موضوع النزاع عن طريق رفع الدعوى وليس عن طريق التظلم أمام المحضر أو بتقرير في قلم كتاب المحكمة على النحو الذي أورده المادة 26 من القانون 70 لسنة 1964 فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد حكم محكمة أول درجة برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يستوجب نفضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

## **الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابليته للطعن متى فصل في منازعة بشأن تقدير هذه الرسوم . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

الجزء الثاني - السنة 37 - ص 881

جلسة 26 من نوفمبر سنة 1986

برئاسة السيد المستشار: سيد عبد الباقي سيف نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: عبد المنصف هاشم، أحمد إبراهيم شلبي نائبي رئيس المحكمة، محمد جمال الدين شلقاني وصلاح محمود عويس.

(182)

الطعن رقم 2239 لسنة 55 القضائية

رسوم "رسوم الشهر العقاري". شهر عقاري. حكم "الطعن في الحكم".

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابليته للطعن متى فصل في منازعة بشأن تقدير هذه الرسوم. فصله في منازعة أخرى. مؤداه. خضوع الحكم للقواعد العامة في الطعن. المنازعة بشأن سقوط حق الطاعن في التظلم من أمر التقدير. عدم اعتبارها منازعة بشأن التقدير.

يدل نص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه

يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن النزاع الذي فصل فيه الحكم المستأنف يدور حول سقوط حق الطاعن في التظلم من أمر التقدير لرفعه بعد الميعاد من عدمه، وهو بذلك لا يعد من الحكم فضلاً في منازعة في تقدير الرسوم المستحقة على المحرر المشهر... فيخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار... المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 2079 سنة 1983 مدني بنها الابتدائية، ضد المطعون عليهما، متظلماً من الأمر الصادر من مكتب الشهر العقاري بنها بتقدير مبلغ 5264.520 مليمـج رسوماً تكميلية عن المحرر المشهر برقم 1893 سنة 75 قلوبية، طالباً الحكم بإلغائه لبطلان إجراءاته وتقدم هذه الرسوم. دفع المطعون عليهما بعدم قبول التظلم لرفعه بعد الميعاد. بتاريخ 26 / 12 / 1983 حكمت المحكمة بسقوط الحق في التظلم للتقرير به بعد الميعاد. استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف طنطا "مأمورية بنها" بالاستئناف رقم 72 سنة 17 ق. بتاريخ 28 / 5 / 1985 حكمت المحكمة بعدم قبول الاستئناف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة طلبت فيها نقض الحكم، وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم المطعون فيه ذهب إلى أن الحكم المستأنف غير قابل للطعن إعمالاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر ورتب على ذلك أنه حكم انتهائي لا يجوز الطعن فيه طبقاً لنص المادة 221 من قانون المرافعات إلا لبطلان في الحكم أو في الإجراءات أثر فيه وخلص من ذلك إلى قضائه بعدم قبول الاستئناف لعدم إيداع الكفالة المنصوص عليها في هذه المادة. وإذ كان الحكم المستأنف لم يفصل في منازعة في تقدير الرسوم وهي مناط تطبيق المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 سالف الإشارة واقتصر قضاؤه على الفصل في الدفع المبدى من المطعون عليهما بعدم قبول التظلم لرفعه بعد الميعاد، فيكون بذلك خاضعاً من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

وحيث إن هذا النعي سديد؛ ذلك أن النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه "في الأحوال التي يستحق عنها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن في غير حالة تقدير القيمة لمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً...

كتاب قضاء النقض في شهر عقاري اعداد المجموعة الاستشارية القانونية البسيوني عبده ؛ عمرو البسيوني عبده  
الإسكندرية- ميامى- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502

الإسكندرية- ميامى- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502

ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن. "يدل - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن النزاع الذي فصل فيه الحكم المستأنف يدور حول سقوط حق الطاعن في التظلم من أمر التقدير لرفعه بعد الميعاد من عدمه وهو بذلك لا يعد من الحكم فصلاً في منازعة في تقدير الرسوم المستحقة على المحرر المشهر سالف البيان، فيخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وقضى بعدم قبول الاستئناف تأسيساً على أن الحكم المستأنف غير قابل للطعن إعمالاً لنص المادة 26 من القانون 70 لسنة 64 سألفة الإشارة وعدم إيداع الكفالة المنصوص عليها بالمادة 221 من قانون المرافعات حاجباً نفسه عن نظر موضوع الاستئناف فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه.

## **أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. وجوب رفع التظلم منه إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب لا محل للتفرقة بين المنازعة في مقدار الرسوم أو في أساس الالتزام . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 37 - ص 844

جلسة 13 من نوفمبر سنة 1986

برئاسة السيد المستشار/ إبراهيم زغو نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: محمد حسن العفيفي، ممدوح السعيد، لطفي عبد العزيز وإبراهيم بركات.

(173)

الطعن رقم 180 لسنة 51 القضائية

(1) شهر عقاري. رسوم.

أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. وجوب رفع التظلم منه إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب. لا محل للتفرقة بين المنازعة في مقدار الرسوم أو في أساس الالتزام.

(2) شهر عقاري. رسوم.

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابليته للطعن متى فصل في المنازعة بشأن تقدير الرسم. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة في الطعن.



(3) محكمة الموضوع. نقض.

التعرف على قصد المتعاقدين. من سلطة محكمة الموضوع التكييف القانوني لما عناه المتعاقدان. خضوعه لرقابة محكمة النقض.

(4) بيع. رسوم. شهر عقاري.

عقود البيع الصادرة من عضو جمعية تعاونية لبناء المساكن لعضو آخر بها. عدم خضوعها للرسم الشامل المنصوص عليه في المادة الثانية من القرار بقانون 128 لسنة 1957 ولو تم البيع بموافقة الجمعية. خضوعه للرسم الأصلي. الطلب التفسيري 6 لسنة 1972 الصادر من المحكمة العليا.

1 - ورد النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بشأن التظلم من أمر التقدير عاماً مطلقاً دون تخصيص بما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إن المشرع قصد بذلك أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب - أي كانت طبيعة المنازعة، وسواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقررة أم تناولت أساس الالتزام بهذه الرسوم وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية ولا محل للقياس على حالة المعارضة في الرسوم القضائية.

2 - المقرر وفقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للطعن إلا أنه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون كذلك إلا إذا فصل في منازعة تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات.

3 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان التعرف على ما عناه المتعاقدون في العقد هو مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع إلا أنه متى استخلصت المحكمة ذلك فإن التكييف القانوني الصحيح لما قصدوه وتطبيق نصوص القانون على العقد هو مسألة قانون تخضع لرقابة محكمة النقض.

4 - قررت المحكمة العليا في طلب التفسير رقم 6 لسنة 1972 الصادر بتاريخ 2/12/1972 بأن عقود البيع التي تصدر من عضو بالجمعية التعاونية لبناء المساكن إلى عضو آخر بها لا تخضع للرسم الشامل المنصوص عليه في المادة الثانية من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 128 لسنة 1957، ولو تم هذا البيع بموافقة الجمعية، بل يخضع للرسم الأصلي، وهذا القرار التفسيري ملزم بموجب الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم 81 لسنة 1969 ومن بعده بالمادة 1/49 من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم 48 لسنة 1979.

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر... والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في إنه بتاريخ 11/2/1971 أصدر أمين الشهر العقاري بالقاهرة (الطاعن الثاني) الأمر رقم 111 سنة 1971 بتقدير مبلغ 490/422 مليمج كرسوم تكميلية عن عقد البيع المسجل برقم 7491 سنة 1966 القاهرة، وبتاريخ 11/29/1971 أعلن الأمر إلى مورث المطعون ضدهم فتظلم منه بتقرير أودع قلم كتاب محكمة شمال القاهرة في 11/2/1971 وقيد برقم 9256 سنة 1971 مدني شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الأمر المتظلم منه وذلك باعتبار أن هذا العقد قد صدر من جمعية تعاونية إلى أحد أعضائها فلا يخضع إلا للرسم الثابت ومقداره 5 جـ دون الرسم التكميلي الصادر به أمر التقدير، وبتاريخ 15/4/1972 حكمت المحكمة بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه. استأنف الطاعنان هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 2366 سنة 89 ق مدني، وبتاريخ 26/11/1980 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقضه، وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين، ينعي الطاعنان بالوجه الأول من السبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيان ذلك يقولان، أن منازعة مورث المطعون ضدهم في الأمر محل الدعوى تدور حول أساس الالتزام بالرسم دون مقداره، ومن ثم كان يتعين عليه أن يرفع تظلمه بالطريق المعتاد لرفع الدعوى أسوة بالرسوم القضائية، وإذ أيد الحكم المطعون فيه قضاء محكمة أول درجة بقبول التظلم شكلاً على الرغم من رفعه بتقرير في قلم الكتاب فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه.

1 - وحيث إن هذا النعي مردود ذلك إنه لما كان النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه "في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم، ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة "21" التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً، ويكون تنفيذه بطريقة الحجز الإداري... ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب، ويرفع التظلم أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر، ويكون حكمها غير قابل للطعن" قد ورد عاماً مطلقاً دون تخصيص ينص على التظلم من أمر التقدير مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع قصد بذلك إلى أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقرير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب - أياً كانت طبيعة المنازعة وسواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تناولت

أساس الالتزام بهذه الرسوم وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية ولا محل للقياس على حالة المعارضة في الرسوم القضائية، ذلك أن النص في المادة 17 من القانون رقم 90 لسنة 1944 بشأن الرسوم القضائية ورد مخصصاً ينص على المعارضة في مقدار الرسوم الصادر بها بما مفاده أن طريق المعارضة الذي رسمته المادة 17 المشار إليها قاصر على حالة المنازعة في مقدار الرسوم القضائية المقدرة، أما المنازعة على أساس الالتزام بهذه الرسوم فترفع بطريق الإجراءات العادية المنصوص عليها في قانون المرافعات لرفع الدعوى، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 90 لسنة 1944 المشار إليه وإنه وإن كان المقرر وفقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للطعن إلا أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون كذلك إلا إذا فصل في منازعة تقدير هذه الرسوم أما إذا فصل فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي على غير أساس

وحيث إن مما ينهه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفته القانون وخطأه في تطبيقه، وفي بيان ذلك يقولان أن حقيقة الواقع في البيع المشهر الصادر بشأنه أمر التقدير محل الدعوى، أنه صدر من عضو جمعية تعاونية إلى عضو آخر بها هو مورث المطعون ضدهم بموافقة الجمعية، وإذ كان ذلك وكان قرار التفسير رقم 8 لسنة 1972 الصادر من المحكمة العليا قد أخضع مثل هذه العقود للرسم الأصلي دون الرسم الشامل، فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا التفسير الملزم مؤيداً حكم محكمة أول درجة، يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن - كان التعرف على ما عناه المتعاقدون في العقد هو مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع إلا أنه متى استخلصت المحكمة ذلك فإن التكييف القانوني الصحيح لما قصدوه وتطبيق نصوص القانون على العقد هو مسألة قانون تخضع لرقابة محكمة النقض، ولما كان الثابت من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه عرض لتكييف عقد البيع المشهر الصادر بشأنه أمر التقدير محل الدعوى فوصفه بأنه عقد تعاوني حرر بين أطرافه التعاونيين وتسدد عنه الرسم الشامل المستحق عليه والمقرر في المادة الثانية من القانون 128 لسنة 1957 في شأن إعفاء الجمعيات التعاونية من بعض الضرائب والرسوم، وذلك على سند من القول بأن العقد صدر من عضو الجمعية التعاونية إلى ذات الجمعية ثم من الأخيرة إلى عضو آخر بها هو مورث المطعون ضدهم وأنه قد تأثر على هامشه بالرسوم المعفاة رغم أن المناطق في تكييف العقد هو بوضوح الإرادة لا وضوح اللفظ وما عناه المتعاقدون منها بالتعرف على حقيقة مرامهم دون أن يعتد بما أطلقوه عليها من أوصاف وما ضمنوها من عبارات متى تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد لما كان ما تقدم وكان الثابت في الأوراق أن عقد البيع المشهر برقم 7491 سنة 1966 قد صدر من عضو بالجمعية التعاونية لبناء المساكن لموظفي شركات شل إلى ذات الجمعية ثم من الأخيرة إلى مورث المطعون ضدهم العضو بالجمعية، وقد أفرغ هذا البيع بين الأطراف الثلاثة في سند واحد وفي تاريخ واحد وثمان واحد، وهو ما يكشف عن أن حقيقة الواقع أن البيع قد تم بين عضو بالجمعية التعاونية وبين عضو آخر بها هو مورث المطعون ضدهم وذلك بموافقة الجمعية، لما كان ذلك وكانت المحكمة العليا قد قررت في طلب التفسير رقم 6 لسنة 1972 الصادر بتاريخ 12/2/1972 بأن عقود البيع التي تصدر من عضو بالجمعية التعاونية

لبناء المساكن إلى عضو آخر بها لا تخضع للرسم الشامل المنصوص عليه في المادة الثانية من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 128 لسنة 1957، ولو تم هذا البيع بموافقة الجمعية، بل يخضع للرسم الأصلي، وكان هذا القرار التفسيري ملزماً بموجب الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون المحكمة العليا الصادر برقم 81 لسنة 1969 ومن بعده بالمادة 1/49 من قانون المحكمة الدستورية العليا برقم 48 سنة 1979 فإن هذا الحكم وقد أيد حكم محكمة أول درجة الذي قضى بإلغاء أمر التقدير يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه لما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف ورفض التظلم وتأييد أمر التقدير المتظلم منه.

## أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري، وجوب رفع التظلم منه بتقرير في قلم كتاب المحكمة الابتدائية في كافة الأحوال. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

العدد الثالث - السنة 30 - ص 166

جلسة 6 ديسمبر سنة 1979

برئاسة السيد المستشار حافظ رفقي نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمد الخولي، ويوسف أبو زيد، ومصطفى صالح سليم، ودرويش عبد المجيد.

(371)

الطعن رقم 588 لسنة 44 القضائية

(1، 2) رسوم. "رسوم الشهر العقاري". حكم "الطعن فيه".

(1) أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري، وجوب رفع التظلم منه بتقرير في قلم كتاب المحكمة الابتدائية في كافة الأحوال. لا محل للفرقة بين المنازعة في مقدار الرسوم أو في أساس الالتزام. (2) الحكم الصادر في التظلم في أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابليته للطعن متى فصل في المنازعة بشأن تقدير الرسم. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة في الطعن.

1 - النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق على أنه "في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم، ويعلن هذا الأمر إلى أولى الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة ويجوز لذوى الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 منه - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً، ويكون تنفيذه بطريق الحجز الإداري، ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب، ويرفع التظلم إلى رئيس المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر، ويكون حكمها غير قابل للطعن "قد ورد عاماً مطلقاً دون تخصيص، ينص على التظلم من أمر التقدير مما مفاده أن المشرع قصد بذلك إلى أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي - إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب - أياً كانت طبيعة المنازعة - سواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تناولت أساس الالتزام بهذه الرسوم وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية، ولا محل للقياس على حالة المعارضة في الرسوم القضائية، ذلك أن النص في المادة 17 من القانون 90 لسنة 1944 بشأن الرسوم القضائية ورد مخصصاً ينص على المعارضة في مقدار الرسوم الصادر بها الأمر مما مفاده أن طريق المعارضة الذي رسمته المادة 17 المشار إليه قاصر على حالة المنازعة في مقدار الرسوم القضائية المقررة، أما المنازعة في أساس الالتزام بهذه الرسوم فترفع بطريق الإجراءات العادية المنصوص عليها في قانون المرافعات لرفع الدعاوى، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون 90 لسنة 1974 المشار إليه.

2 - المقرر وفقاً لنص المادة 26 من القانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للطعن إلا أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة<sup>(1)</sup> - لا يكون ذلك إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الجمعية التعاونية لبناء المساكن للمهندسين الجامعيين باعت إلى المطعون ضده عن نفسه وبصفته ولياً طبيعياً على ابنه القاصر..... حصة قدرها 4 ط عن نفسه و 20 ط بصفته بقطعة الأرض المبينة بالعقد المسجل رقم 326 سنة 1967 شهر عقارى القاهرة وتم تحصيل الرسوم المستحقة على أساس أن العقد تعاونى يخضع لأحكام القانون 128 سنة 1957، ثم تبين للمكتب أن ابن المطعون ضده ليس عضواً بالجمعية فاستصدر بتاريخ 26 / 1 / 1967 الأمر رقم 1329 من أمين الشهر العقارى بالقاهرة بتقدير مبلغ 421 ج و 930 م كرسوم تكميلية عن الحصة الخاصة بالقاصر. وبتاريخ 30 / 12 / 1971 أعلن الأمر إلى المطعون ضده

فتظلم منه بتقرير أودع قلم كتاب محكمة جنوب القاهرة فى 1 / 1 / 1972 وقيد برقم 14 لسنة 1972 مدنى كلى القاهرة طالباً الحكم بقبول التظلم شكلاً وفى الموضوع بإلغاء الأمر المتظلم منه واعتباره كأن لم يكن استناداً إلى أن ابن المطعون ضده قد قبل عضواً بالجمعية التعاونية بناء على قرار مجلس ادارتها. وبتاريخ 11 / 6 / 1972 قضت محكمة أول درجة بقبول التظلم شكلاً وقبل الفصل فى الموضوع باستجواب المطعون ضده. ثم فى 21 / 1 / 1973 قضت فى الموضوع بإلغاء الأمر. استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم 2204 لسنة 90 ق القاهرة طالبين إلغاءه وبعدم قبول التظلم لرفعه بغير الطريق القانونى، واحتياطياً برفضه، وبتاريخ 25 / 3 / 1974 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أيدت فيها رأى بنقض الحكم المطعون فيه، وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد يعنى به الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب، وفى بيان ذلك يقولان إن الحكم أوضح فى تحصيله لأسباب الاستئناف أنهما تمسكا بعدم قبول التظلم لرفعه بغير الطريق القانونى لإقامته بتقرير فى قلم الكتاب دون سلوك الطريق المعتاد لرفع الدعاوى مع أن المنازعة تدور حول أساس الالتزام بالرسوم الصادر بها الأمر مما كان يتعين معه القضاء بعدم قبول التظلم، وإذ التفت الحكم عن الرد على هذا الدفع وخالف هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وشابه القصور بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أنه لما كان النص فى المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه "فى الاحوال التى يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم، ويعلن هذا الأمر إلى ذوى الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضرى المحكمة، ويجوز لذوى الشأن - فى غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها فى المادة 21 منه التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً ويكون تنفيذه بطريق الحجز الإدارى. ويحصل التظلم أمام المحضر عند اعلان أمر التقدير أو بقرار فى قلم الكتاب، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذى أصدر الأمر، ويكون حكمها غير قابل للطعن" قد ورد عاما مطلقا دون تخصيص، ينص على التظلم من أمر التقدير مما مفاده أن المشرع قصد بذلك إلى أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقرير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائى إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير فى قلم الكتاب - أياً كانت طبيعة المنازعة وسواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تناولت أساس الالتزام بهذه الرسوم وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية، ولا محل للقياس على حالة المعارضة فى الرسوم القضائية، ذلك أن النص فى المادة 17 من القانون 90 لسنة 1944 بشأن الرسوم القضائية ورد مخصصاً ينص على المعارضة فى مقدار الرسوم الصادر بها الأمر بما مفاده أن طريق المعارضة الذى رسمته المادة 17 المشار إليه قاصر على حالة المنازعة فى مقدار الرسوم القضائية المقدرة، أما المنازعة على أساس الالتزام بهذه الرسوم فترفع بطريق الإجراءات العادية المنصوص عليها فى قانون المرافعات لرفع الدعاوى، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 90 لسنة 1944 المشار إليه، وأنه وإن كان المقرر وفقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 أن الحكم الصادر فى التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للطعن إلا أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون

ذلك إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات. لما كان ذلك، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فيما انتهى إليه من قضاء فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ولا عليه إن التفتت عن الرد على الدفع بعدم القبول لافتقاره إلى السند القانوني.

وحيث إنه لما تقدم يكون الطعن على غير أساس ويتعين رفضه.

[1] نقض 17 / 4 / 1979 مجموعة المكتب الفني لسنة 30.

**لئن كان الحكم قد أخطأ في بعض مواضعه في ذكر تواريخ عقدي الشراء وطلبي الشهر المقدمين عنهما إلا أن ما ذكره من ذلك لا يعدو أن يكون خطأ مادياً لا ينال من حقيقة الواقعة كما استظهرها الحكم ولا أثر له في النتيجة التي انتهى إليها.  
الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - جنائي

السنة 29 - ص 100

جلسة 29 من يناير سنة 1978

برئاسة السيد المستشار محمد عادل مرزوق نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: أحمد فؤاد جنينة، ويعيش محمد رشدي، ومحمد وهبه، وأحمد طاهر خليل.

(17)

الطعن رقم 972 لسنة 47 القضائية

(1، 2) رسوم توثيق. شهر عقاري. حكم "تسبيبه. تسبيب غير معيب". جريمة. أركانها "قصد جنائي". إثبات. "بوجه عام".

1 - الخطأ المادي الذي لا ينال من حقيقة الواقعة كما استظهرها الحكم ولا أثر له في النتيجة التي انتهت إليها. لا يعيبه.

2 - جريمة التوصل إلى الهرب من أداء بعض الرسوم المنصوص عليها بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر. عمدية. قوامها القصد الجنائي العام باتجاه إدارة مرتكبها إلى الإخلال بأحكام هذا القانون.

استخلاص قيام القصد الجنائي. موضوعي. مثال في شراء عقار مجزأ على صفتين بعقدين في تاريخين مختلفين.

1 - لئن كان الحكم قد أخطأ في بعض مواضعه في ذكر تواريخ عقدي الشراء وطلبي الشهر المقدمين عنهما إلا أن ما ذكره من ذلك لا يعدو أن يكون خطأ مادياً لا ينال من حقيقة الواقعة كما استظهرها الحكم ولا أثر له في النتيجة التي انتهت إليها، فإن ما يثيره الطاعن من تعيب الحكم في هذا الصدد لا يكون مقبولاً.

2 - لما كانت المادة 35 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر تنص على عقاب كل من يتوصل عمداً إلى التهرب من أداء بعض الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون عن طريق تجزئة الصفقة أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة في الإجراءات والأوراق التي تقدم تنفيذاً له أو بأية وسيلة أخرى، وكان مفاد ذلك أن هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي يشترط لقيامها توفر القصد الجنائي باتجاه إرادة مرتكبها إلى الإخلال بأحكام القانون المنظمة لأداء رسوم الشهر المنصوص عليها فيه، وكان من المقرر أن القصد الجنائي من أركان الجريمة فيجب أن يكون ثبوته فعلياً، وكان توافره مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع والتي تتأى عن رقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها سليماً مستمداً من الأوراق، وكان الحكم المطعون فيه - للأسباب السائغة التي أوردها - قد استخلص من ظروف الدعوى وما توحى به ملاساتها أن المطعون ضده وقد اشترى العقار على صفتين بعقدين في تاريخين مختلفين اشتمل كل منها على نصف العقار ثم تقدم عن كل من العقدين بطلب للشهر بعد عدة سنوات من تاريخ إبرامه، لم يكن يستهدف تجزئة صفقة واحدة بقصد التهرب من الرسم المستحق عليها ورتب على ذلك قضاءه بالبراءة ورفض الدعوى المدنية فإن ذلك حسبه ليستقيم قضاؤه لما هو مقرر من أنه يكفي في المحاكمات الجنائية أن تتشكك محكمة الموضوع في صحة توافر إسناد التهمة إلى المتهم لكي تقضى له بالبراءة ورفض الدعوى المدنية إذ مرجع الأمر في ذلك إلى ما تظمن إليه في تقدير الدليل ما دام حكمها يشتمل على ما يفيد أنها محصت الدعوى وأحاطت بظروفها وبأدلة الثبوت التي قام عليها الاتهام ووازنت بينها وبين أدلة النفي فرجحت دفاع المتهم أو داخلتها الريبة في عناصر الإثبات. لما كان ما تقدم، فإن الطعن يكون على غير أساس معيناً رفضه موضوعاً وإلزام الطاعن المصروفات المدنية.



أقام المدعي بالحقوق المدنية دعواه بالطريق المباشر أمام محكمة جناح العطارين الجزئية ضد المطعون ضده بوصف أنه: توصل عمداً إلى التهرب من أداء بعض الرسوم المنصوص عليها في القانون وطلب معاقبته بالمادة 35 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وإلزامه بأن يدفع له مبلغ 4500 جنيه قيمة ثلاثة أمثال الرسوم التي حصل الشهر عليها، والمحكمة المذكورة قضت حضورياً عملاً بالمادة 1/304 من قانون الإجراءات الجنائية ببراءة المتهم ورفض الدعوى المدنية وإلزام رافعها المصاريف. فاستأنف المدعي بالحقوق المدنية، ومحكمة الإسكندرية الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت غيابياً بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف. فطعن إدارة قضايا الحكومة عن المدعي بالحقوق المدنية في هذا الحكم بطريق النقض... إلخ.

## المحكمة

حيث إن مبنى الطعن هو أن الحكم المطعون فيه إذ قضى ببراءة المطعون ضده من جريمة التوصل عمداً إلى التهرب من أداء بعض رسوم الشهر العقاري ورفض الدعوى المدنية المقامة من الطاعن بصفته قد خالف الثابت بالأوراق وأخطأ في تطبيق القانون ذلك بأن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أورد في مدوناته أن المطعون ضده تقدم بطلب الشهر عن الحصة الأولى من العقار مشتراة في 25/12/1967 ثم تقدم بطلب عن الحصة الثانية في 24/3/1968 في حين أن الثابت من الأوراق أنه تقدم بالطلب عن الحصة الأولى في 23/10/1971 وعن الحصة الثانية في 1/11/1971 بما مفاده أن كلا الطالبين قدم في وقت كان للعقدين وجود، وكذلك فإن الحكم عول في قضائه على أن تجزئة الصفقة كان من حيث إبرامها في حين أن التجريم في حكم المادة 35 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بتناول تجزئة الصفقة من حيث إجراءات شهرها وهو ما فعله المطعون ضده، كل ذلك مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه.

وحيث إن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه بين واقعة الدعوى كما أوردتها الطاعن في صحيفة الادعاء المباشر المعلنة إلى المطعون ضده ثم عرض لدفاع هذا الأخير والمستندات المقدمة منه واستخلص من كل ذلك أن المطعون ضده قد أبرم صفقتي شرائه العقار بمقتضى عقدين مؤرخين 25/12/1967 و 24/3/1968 وأنه تقدم بطلب الشهر عن العقد الأول في 23/10/1971 وعن العقد الثاني في 1/11/1971 وتم شهرهما في 5/2/1972، ومضى الحكم إلى بحث مدى توافر القصد الجنائي لدى المطعون ضده وانتهى للأسباب السائغة التي أوردتها إلى أنه لم يستهدف تجزئة صفقة واحدة بقصد التهرب من الرسم المستحق عليها. لما كان ذلك، ولئن كان الحكم قد أخطأ في بعض مواضعه في ذكر تواريخ عقدي الشراء وطلبي الشهر المقدمين عنهما إلا أن ما ذكره من ذلك لا يعدو أن يكون خطأ مادياً لا ينال من حقيقة الواقعة كما استظهرها الحكم ولا أثر له في النتيجة التي انتهى إليها، فإن ما يثيره الطاعن من تعيب الحكم في هذا الصدد لا يكون مقبولاً. لما كان ذلك، وكانت المادة 35 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر تنص على عقاب كل من يتوصل عمداً إلى التهرب من أداء بعض الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون عن طريق تجزئة الصفقة أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة في الإجراءات والأوراق التي تقدم تنفيذاً له أو بأية وسيلة أخرى، وكان مفاد ذلك أن هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي

يشترط لقيامها توفر القصد الجنائي باتجاه إرادة مرتكبها إلى الإخلال بأحكام القانون المنظمة لأداء رسوم الشهر المنصوص عليها فيه، وكان من المقرر أن القصد الجنائي من أركان الجريمة فيجب أن يكون ثبوته فعلياً، وكان توافره مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع والتي تنأى عن رقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها سليماً مستمداً من الأوراق، وكان الحكم المطعون فيه - للأسباب السائغة التي أوردها - قد استخلص من ظروف الدعوى وما توحى به ملابساتها أن المطعون ضده وقد اشترى العقار على صفتين بعقدين في تاريخين مختلفين اشتمل كل منها على نصف العقار ثم تقدم عن كل من العقدين بطلب للشهر بعد عدة سنوات من تاريخ إبرامه، لم يكن يستهدف تجزئة صفقة واحدة بقصد التهرب من الرسم المستحق عليها ورتب على ذلك قضاءه بالبراءة ورفض الدعوى المدنية فإن ذلك حسبه ليستقيم قضاؤه لما هو مقرر من أنه يكفي في المحاكمات الجنائية أن تتشكك محكمة الموضوع في صحة توافر إسناد التهمة إلى المتهم لكي تقضي له بالبراءة ورفض الدعوى المدنية إذ مرجع الأمر في ذلك إلى ما تطمئن إليه في تقدير الدليل ما دام حكمها يشتمل على ما يفيد أنها محصت الدعوى وأحاطت بظروفها وبأدلة الثبوت التي قام عليها الاتهام ووازنت بينها وبين أدلة النفي فرجحت دفاع المتهم أو داخلتها الريبة في عناصر الإثبات. لما كان ما تقدم، فإن الطعن يكون على غير أساس معيناً رفضه موضوعاً وإلزام الطاعن المصروفات المدنية.

## استحقاق رسوم تكميلية على المحرر الشهر. اختصاص أمين مكتب الشهر العقاري باصدار أمر بتقديرها لا محل للتفرقة بين حالة الخلاف على تقدير قيمة العقارات أو مبدأ استحقاق الرسم. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدنى  
الجزء الأول - السنة 28 - ص 625

جلسة 7 من مارس سنة 1977

برئاسة السيد المستشار محمد صالح أبو واس وعضوية السادة المستشارين/ حافظ رفقى، وجميل الزينى، وسعد العيسوى، ومحمود حمدى عبد العزيز.

(114)

الطعن رقم 917 لسنة 43 القضائية

(1، 2) رسوم "رسوم التوثيق والشهر". شهر عقارى. قانون. نقض.

(1) اشهار الأقرار بملكية العقار. خضوعه لرسم نسبى 7% من قيمة العقار وقت التوثيق لا يغير من ذلك

سبق انتقال الملكية للمقر له قبل الإقرار بها. ق 52 لسنة 1944 معدل بالقانون 135 لسنة 1957.  
(2) استحقاق رسوم تكميلية على المحرر المشهر. اختصاص أمين مكتب الشهر العقاري بإصدار أمر بتقديرها. لا محل للفرقة بين حالة الخلاف على تقدير قيمة العقارات أو مبدأ استحقاق الرسم.

(1) إن القانون الواجب التطبيق في شأن تقدير رسوم اشهار الإقرار بملكية العقار هو القانون رقم 92 لسنة 1944 المعدل بالقانون رقم 135 لسنة 1957 والمعمول به ابتداء من 4 / 7 / 1957 وتنص المادة الأولى منه على أن "تفرض رسوم نسبية على تسجيل كل عقد أو إشهار أو تصرف أو حكم مما هو وارد بالجدول المرفق لهذا القانون حسبما هو مبين أمام كل منها كما نصت المادة الخامسة من القانون المشار إليه على أن "تستبدل فئات الرسوم على التصرفات المبينة بالجدول المرافق لهذا القانون بفئاتها المبينة بالجدول للقانون 92 سنة 1944". وقد ورد بالبند السابع من الجدول المرافق للقانون 135 لسنة 1957 بيان بعض التصرفات التي تخضع لفرض رسم نسبي ومنها الإقرار للغير بملكية العقار أو تصديق على ملكيته ونسبة الرسم 7% من قيمة العقارات وقت الإقرار أو التصديق" لما كان ذلك وكان الإقرار بالحق كاشفاً له ويختلف في طبيعته عن إنشاء الحق العيني أو انتقاله وكان النص السابق بفرض رسم نسبي على إشهار المحررات يشمل الإقرار للغير بملكية العقار فإن المحرر موضوع التظلم الذي وثقه طرفاه بتاريخ 27 / 10 / 1960 يخضع في اشهاره - بصريح النص - لرسم نسبي مقداره 7% من قيمة العقارات المشهورة وقت التوثيق وهي بذاتها النسبة التي صدر بها التقدير وطبقها الحكم المطعون فيه على إشهار الإقرار بحق الملكية دون التفات إلى بحث ما إذا كانت الملكية قد انتقلت إلى المقر له من قبل أم لا.

(2) ناطت المادة التاسعة في فقرتها الثالثة من القانون 92 لسنة 44 المعدل بالقانون 135 لسنة 1957 بأمين مكتب الشهر العقاري في حالة استحقاق رسوم تكميلية على المحرر المشهر اصدار أمر تقدير بها يعلن لذوى الشأن وتجوز المعارضة فيه خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً ولما كان النص المشار إليه لم يورد قيوداً على اختصاصه فإن أمر التقدير المتظلم منه يكون قد صدر من مختص باصداره ويكون النعي بأن اختصاص أمين المكتب قاصر على حالة الخلاف على تقدير قيمة العقارات دون الخلاف على مبدأ استحقاق الرسم على غير أساس.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن أمين مكتب الشهر العقاري بطنطا أصدر بتاريخ 4 / 10 / 1965 أمراً بإلزام الطاعنين بمبلغ 1137 جنيهاً و 350 مليماً قيمة الرسوم التكميلية المستحقة على إشهار المحرر المؤرخ 27 / 10 / 1960 برقم 4852 طنطا. تظلم الطاعنان من الأمر بتاريخ 11 / 20 / 1966 قضت محكمة طنطا الابتدائية بعدم قبول التظلم لرفعه على

غير ذى صفة. استأنف الطاعنان الحكم بالاستئناف رقم 426 لسنة 16 ق وبتاريخ 23 / 1 / 1968 قضت محكمة استئناف طنطا بإلغاء الحكم المستأنف وسقوط حق المطعون ضده الأول فى الدفع بعدم قبول التظلم لرفعه على غير ذى صفة وبقبول الاستئناف شكلا وبتاريخ 21 / 4 / 1970 قضت قبل الفصل فى الموضوع بندب خبير لتقدير قيمة العقارات موضوع الإقرار المشهر ثم قضت بتاريخ 5 / 11 / 1973 برفض التظلم وتأييد أمر التقدير المتظلم منه. طعن الطاعنان فى الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن وعرض الطعن على غرفة المشورة فحددت جلسة لنظره وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأياها.

وحيث إن الطعن بنى على ثلاثة أسباب حاصل السببين الأول والثانى مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا أمام محكمة الموضوع بأن إقرار الملكية المشهر بتاريخ 27 / 10 / 1960 لم ينشئ للطاعن الثانى "المقر له" حقا عينيا عقاريا على الأيطان التى تناولها الإقرار لأن هذه الملكية آلت إليه من قبل بطريقى الميراث والشراء بعقد مسجل كما لا ينطوى الإقرار على قسمة بين الشركاء ومن ثم فإن إشهار الإقرار لا يستحق عليه أية رسوم نسبة وقد رد الحكم المطعون فيه على ذلك بقوله إن المحرر موضوع الإشهار هو اقرار بملكية الغير لعقار فيخضع لرسم نسبي طبقا للجدول رقم (1) الملحق بالقانون رقم 92 لسنة 1944 الذى لا يقضى بفرض الرسوم النسبية إلا على اشهار المحررات التى يترتب عليها نقل ملكية العقارات وإذ كانت هذه الملكية ثابتة له بالفعل بسببين من أسباب التملك هما الميراث والعقد فإن قضاء الحكم بتأييد أمر التقدير يكون مخالفا للقانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى مردود بأنه وأن كان القانون الواجب التطبيق فى شأن تقدير رسوم إشهار الإقرار المؤرخ 27 / 10 / 1960 هو القانون رقم 92 لسنة 1944 المعدل بالقانون رقم 135 لسنة 1957 والمعمول به ابتداء من 4 / 7 / 1957 فإن المادة الأولى من ذلك القانون تنص على أن تفرض رسوم نسبية على تسجيل كل عقد أو اشهار أو تصرف أو حكم مما هو وارد بالجدول المرافق لهذا القانون حسبما هو مبين أمام كل منها كما نصت المادة الخامسة من القانون رقم 135 لسنة 1957 المشار إليه على أن تستبدل فئات الرسوم على التصرفات المبينة بالجدول المرافق للقانون 92 لسنة 1944، وقد ورد بالبند السابع من الجدول المرافق للقانون رقم 135 لسنة 1957 بيان بعض التصرفات التى تخضع لفرض رسم نسبي ومنها "الإقرار للغير بملكية العقار أو تصادق على ملكيته ونسبة الرسم 7% من قيمة العقارات وقت الإقرار أو التصادق"، لما كان ذلك وكان الإقرار بالحق ويختلف فى طبيعته عن إنشاء الحق العينى أو انتقاله وكان النص السابق يفرض الرسم النسبى على اشهار المحررات يشمل الإقرار للغير بملكية العقارات فإن المحرر موضوع التظلم الذى وثقه طرفه بتاريخ 27 / 10 / 1960 يخضع فى اشهاره - بصريح النص - لرسم نسبي مقداره 7% من قيمة العقارات المشهورة وقت التوثيق وهى بذاتها النسبة التى صدر بها أمر التقدير وطبقها الحكم المطعون فيه على إشهار الإقرار بحق الملكية دون التفات إلى بحث ما إذا كانت الملكية قد انتقلت إلى المقر له من قبل أم لا ويكون النعى على الحكم بمخالفة القانون فى غير محله، كما يصبح النعى على الحكم بالخطأ فى الاسناد غير منتج لأنه لا يوفر للطاعنين سوى مصلحة نظريه لا تؤثر صحة النتيجة التى انتهى إليها.

وحيث إن الطاعنين ينعين بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيانه يقولان أن القانون رقم 92 لسنة 1944 الذي تم شهر المحرر في ظله لا يعطى لأمين مكتب الشهر العقارى حق اصدار أمر بتقدير رسوم تكميلية إلا في حالة الخلاف على تقدير قيمة العقارات محل المحرر الشهر أما إذا اثار الخلاف على مبدأ استحقاق الرسم كما هو الحال في التظلم المائل فان الاختصاص باصدار أمر التقدير ينحسر عنه ويؤول الى القضاء، واذ أيد الحكم المطعون فيه أمر التقدير الذى أصدره أمين المكتب خارج نطاق اختصاصه فإنه يكون قد خالف القانون.

وحيث إن هذا النعى فى غير محله، ذلك أنه وقد بان من الرد على السببين الأول والثانى من أسباب الطعن أن منازعة الطاعنين فى استحقاق الرسوم النسبية على إشهار المحرر موضوع التظلم طبقاً لأحكام القانون 92 لسنة 1944 المعدل بالقانون 135 لسنة 1957 لا تقوم على أساس سليم وكانت المادة التاسعة منه قد ناطت فى فقراتها الثالثة بأمين مكتب الشهر العقارى فى حالة إستحقاق رسوم تكميلية على المحرر الشهر إصدار أمر تقدير بها يعلن لذوى الشأن وتجوز المعارضة فيه خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً، وكان النص المشار إليه لم يورد قيدها على اختصاصه فإن أمر التقدير المتظلم منه يكون قد صدر من مختص بإصداره ويكون النعى بهذا السبب على غير أساس ويتعين لما تقدم رفض الطعن.

## **عدم جواز رد رسوم الشهر العقارى (رسوم التسجيل) في حالة عدول ذوي الشأن عن الإجراء الذي حصل عنه الرسم. سريان قانون الرسوم القضائية والتوثيق والرسوم أمام المحاكم الشرعية في مواد الشهر العقارى فيما يتعلق بتقدير الرسوم وتحصيلها وردها والمنازعة فيها. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
العدد الأول - السنة 14 - ص 254

جلسة 14 من فبراير سنة 1963

برئاسة السيد المستشار/ الحسيني العوضي، وبحضور السادة المستشارين: محمود توفيق إسماعيل، ولطفي علي، ومحمد ممتاز نصار، وحافظ محمد بدوي.

رسوم. "رسوم الشهر العقاري". "رد الرسوم".

عدم جواز رد رسوم الشهر العقاري (رسوم التسجيل) في حالة عدول ذوي الشأن عن الإجراء الذي حصل عنه الرسم. سريان قانون الرسوم القضائية والتوثيق والرسوم أمام المحاكم الشرعية في مواد الشهر العقاري فيما يتعلق بتقدير الرسوم وتحصيلها وردها والمنازعة فيها. القانون رقم 81 لسنة 1957 المعدل لقوانين الرسوم القضائية ورسوم التسجيل والتوثيق أورد أحكاماً صريحة تقضى بعدم جواز رد هذه الرسوم إذا عدل أصحاب الشأن عن السير في الإجراء الذي حصلت عنه.

أحال الشارع - في المادة 9 من القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل والحفظ - فيما يتعلق بتقدير رسوم الشهر العقاري وتحصيلها وردها والمنازعة فيها إلى الأحكام المقررة لذلك في القانونين 90 و 91 لسنة 1944 وبشأن الرسوم القضائية ورسوم التوثيق في المواد المدنية والشرعية. ولما كانت المادة 66 من القانون رقم 90 لسنة 1944 والمقابلة للمادة 55 من القانون رقم 91 لسنة 1944 قد حصرت أحوال رد الرسوم وليس من بينها حالة عدول أصحاب الشأن عن الإجراء الذي حصل عنه الرسم فإن مؤدى ذلك عدم جواز الرد في هذه الحالة. ويؤيد هذا النظر أن المشرع أصدر القانون رقم 81 لسنة 1957 بتعديل القوانين 90 و 91 و 92 لسنة 1944 وأورد أحكاماً صريحة تقضى بعدم جواز رد الرسوم إذا عدل أصحاب الشأن عن السير في الإجراء الذي حصلت عنه. [(1)]

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن قد استوفي أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع تتحصل حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن في أن المطعون عليه رفع على الطاعن الدعوى رقم 2149 سنة 1955 كلى القاهرة طالباً إلزامه بأن يدفع له مبلغ 325 جنيهاً و 40 مليماً - والمصاريف، وذكر في بيان دعواه أنه كان قد اشترى من السيدة بمبه إسلام منزلاً بالجيزة بثمن قدره 6200 جنيه وقام هو بإعداد مشروع عقد البيع وشطب الرهن المسجل على العقار ودفع إلى مصلحة الشهر العقاري رسوم التسجيل وقدرها 325 جنيهاً و 40 مليماً بقسيمة رقم 393106 بتاريخ 26 يوليو سنة 1954 وقد عدل طرفا العقد عن تسجيله قبل أن تتخذ المصلحة أي إجراء من إجراءات الشهر ومع ذلك امتنعت المصلحة المذكورة عن رد رسوم التسجيل إلى المطعون عليه فأقام عليها هذه الدعوى بطلب استرداد تلك الرسوم وفي 22 نوفمبر سنة 1956 قضت محكمة القاهرة الابتدائية للمطعون عليه بطلباته على أساس أن الرسوم لا تستحق إلا مقابل عمل معين وهو التسجيل فإذا لم تقم مصلحة الشهر

العقاري بالتسجيل كان عليها رد الرسوم لمن دفعها عملاً بالمادة 182 من القانون المدني، واستأنف الطاعن هذا الحكم إلى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 111 لسنة 74 ق وبتاريخ 14 نوفمبر سنة 1957 قضت تلك المحكمة بتأييد الحكم المستأنف للأسباب التي بني عليها، وقرر الطاعن الطعن في ذلك الحكم بطريق النقض وبعد استيفاء الإجراءات عرض الطعن على دائرة فحص الطعون بجلسة 6 يونيو سنة 1961 وفيها صممت النيابة على ما جاء بمذكرتها التي طلبت فيها نقض الحكم المطعون فيه وقررت دائرة الفحص إحالة الطعن إلى هذه الدائرة وقد نظر بجلسة 31 يناير سنة 1963 وفيها صممت النيابة على رأيها السابق.

وحيث إن الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ذلك أنه بني قضاءه برد رسوم التسجيل إلى المطعون عليه على ما انتهى إليه من قيام علاقة قانونية بين طالب التسجيل ومصلحة الشهر العقاري وبموجبها يلتزم طالب التسجيل بدفع الرسم مقابل التزام مصلحة الشهر العقاري بالقيام بخدمة معينة وهي إجراء التسجيل فإذا لم تتم هذه الخدمة سقط التزام الطرف الآخر بأداء الرسم ويحق له استرداده إذا كان قد أداه في حين أن القانون هو المصدر المباشر لأداء الرسم فهو الذي يعين وعاءه وأساس تقديره في الأحوال التي يجب فيها رده، وقد حدد القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل والحفظ والأحكام التي أحال إليها من القانونين رقم 90 لسنة 1944 ورقم 91 لسنة 1944 الأحوال التي يجوز فيها رد الرسوم وهي أحوال وردت على سبيل الحصر وليس من بينها حالة عدول ذوي الشأن عن السير في الإجراء الذي حصل عنه الرسم.

وحيث إن هذا النعي صحيح ذلك أن القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل والحفظ قد أحال في مادته التاسعة فيما يتعلق بتقدير رسوم الشهر العقاري وتحصيلها وردها والمنازعة فيها إلى الأحكام المقررة لذلك في قانون الرسوم القضائية ورسوم التوثيق في المواد المدنية والشرعية وقد نصت المادة 66 من القانون رقم 90 لسنة 1944 بشأن الرسوم القضائية ورسوم التوثيق في المواد المدنية على أنه "لا يرد أي رسم حصل بالتطبيق لأحكام هذا القانون إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحة فيه" ويطلبها نص المادة 55 من القانون رقم 91 لسنة 1944 بشأن الرسوم أمام المحاكم الشرعية، ولما كان القانونان المشار إليهما قد حصرا أحوال رد الرسوم وليس من بينها حالة عدول أصحاب الشأن عن الإجراء الذي حصل عنه الرسم، فإن مؤدى ذلك عدم جواز الرد في هذه الحالة، ويؤكد هذا النظر أن المشرع أصدر القانون رقم 81 لسنة 1957 بتعديل القوانين 90، 91، 92 لسنة 1944 وأورد أحكاماً صريحة تقضي بعدم جواز رد الرسوم إذا عدل عنها أصحاب الشأن عن السير في الإجراء الذي حصلت عنه وصرح في المذكرة الإيضاحية بقوله "اختلف الرأي حول تفسير النصوص القائمة في حالة عدل أصحاب الشأن عن السير في إجراء قبل إتمامه و عما إذا كان من شأن هذه النصوص أن تحول دون رد الرسم في هذه الحالة أو أنه يجوز ردها. إلى أن أفتى قسم الرأي مجتمعاً بمجلس الدولة بأن الرسوم لا ترد إذا ما عدل أصحاب الشأن عن السير في الإجراء الذي حصلت عنه وهذا التفسير يتمشى مع القصد الذي هدف إليه المشرع من إيراد هذه النصوص... ولذلك رؤى توكيداً لهذا المعنى وحسماً لكل نزاع حول التفسير تعديل تلك النصوص بإيراد حكم قاطع يقضي بأن عدول أصحاب الشأن عن السير في إجراء لا يترتب عليه رد الرسوم التي حصلت" لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى على خلاف هذا النظر برد رسم التسجيل إلى

المطعون عليه الذي عدل عن السير في إجراءات التسجيل فإن ذلك الحكم يكون مخالفاً للقانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن موضوع الدعوى صالح للفصل فيه ويتعين للأسباب المتقدمة إلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى.

[(1)] راجع نقض 17 / 1 / 1963 مجموعة المكتب الفني س 14 العدد الحالي رقم 15.

## الاحكام القضائية لمحكمة النقض قبالتظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية

**خضوع الأحكام من حيث جواز الطعن فيها للقانون الساري وقت صدوره. مؤدى ذلك. الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية في ظل القانون 6 لسنة 1991. خضوعها من حيث جواز الطعن فيها للقواعد العامة في قانون المرافعات . الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 52 - ص 554

جلسة 19 من إبريل سنة 2001

برئاسة السيد المستشار/ محمود رضا الخضيرى رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد الرحمن العشماوي، محمود سعيد محمود نائبي رئيس المحكمة، محيي الدين السيد ورفعت أحمد فهمي.

(114)

الظعن رقم 3517 لسنة 63 القضائية



(1، 2) رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية" - استئناف "الأحكام الجائز استئنافها". قانون "سريان القانون من حيث الزمان". حكم "عيوب التدليل: مخالفة القانون: ما يعد كذلك".

(1) خضوع الأحكام من حيث جواز الطعن فيها للقانون الساري وقت صدوره. مؤدى ذلك. الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية في ظل القانون 6 لسنة 1991. خضوعها من حيث جواز الطعن فيها للقواعد العامة في قانون المرافعات.

(2) صدور الحكم الابتدائي في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري بعد العمل بق 6 لسنة 1991. خضوعه للقواعد العامة في الطعن المقررة في قانون المرافعات. م 1 مرافعات. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف متسانداً إلى الفقرة الأخيرة من م 26 ق 70 لسنة 1964 رغم إلغائها بالقانون 6 لسنة 1991. مخالفة للقانون.

1 - إذ كانت الأحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها للقانون الساري وقت صدورها وكان القانون رقم 6 لسنة 1991 الصادر بتعديل بعض أحكام القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر الذي نشر بالجريدة الرسمية في 13 / 3 / 1991. والمعمول به من اليوم التالي لتاريخ نشره قد ألغى الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 والتي كانت تنص على أن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير الرسوم غير قابل للطعن مما مؤداه أن الأحكام الصادرة في هذه المنازعات تخضع للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيها.

2 - إذ كان الحكم المستأنف قد صدر بتاريخ 22 / 4 / 1992 - بعد العمل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - فإنه يخضع من حيث جواز الطعن فيه للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات - إعمالاً لحكم المادة الأولى منه - باعتباره القانون الساري وقت صدوره. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف متسانداً إلى حكم الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر فإنه يكون قد خالف القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالزقازيق أصدر أمراً بتقدير مبلغ 8806.800 جنية قيمة رسوم مستحقة على المطعون ضده

الأول بصفته عن المحرر المشهر برقم 2081 لسنة 1987 فتظلم من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم... لسنة... مدني الزقازيق الابتدائية طالباً إلغاءه لمخالفته قواعد التقدير لأن المحرر المشهر لصالحه باعتباره الدائن المرتهن ضد المطعون ضدها الثانية المدين الراهن فتكون رسوم الشهر مستحقة على المدين الراهن طبقاً للفقرة الثانية من المادة 1031 من القانون المدني وبتاريخ 22 / 4 / 1992 حكمت المحكمة بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه. استأنف الطاعنان بصفتهما هذا الحكم بالاستئناف رقم... لسنة... ق استئناف المنصورة "مأمورية الزقازيق" وفيه قضت المحكمة بعدم جواز الاستئناف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقضه. وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد يعنى به الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين اعتبر الحكم الابتدائي غير جائز استئنافه طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر في حين أن استئنافه جائز لصدوره بتاريخ 22 / 4 / 1992 بعد العمل بأحكام القانون رقم 6 لسنة 1991 بتعديل القانون رقم 70 لسنة 1964 والمنشور في الجريدة الرسمية في 13 / 3 / 1991 والذي ألغى الفقرة الأخيرة من المادة 26 سالفه البيان فيجوز الطعن فيه طبقاً للقانون الساري وقت صدوره عملاً بالمادة الأولى من قانون المرافعات مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أنه لما كانت الأحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها للقانون الساري وقت صدورها وكان القانون رقم 6 لسنة 1991 الصادر بتعديل بعض أحكام القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق. والشهر الذي نشر بالجريدة الرسمية في 13 / 3 / 1991. والمعمول به من اليوم التالي لتاريخ نشره قد ألغى الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 والتي كانت تنص على أن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير الرسوم غير قابل للطعن مما مؤداه أن الأحكام الصادرة في هذه المنازعات تخضع للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيها. ولما كان الحكم المستأنف قد صدر بتاريخ 22 / 4 / 1992 - بعد العمل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - فإنه يخضع من حيث جواز الطعن فيه للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات - إعمالاً لحكم المادة الأولى منه - باعتباره القانون الساري وقت صدوره. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف متسانداً إلى حكم الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه.

**تحصيل ضريبة التصرفات العقارية بإجراءات تحصيل رسوم التوثيق والشهر طبقاً للقانون 157 لسنة 1981. مؤداه. الطعن فيها يكون بالطريق المنصوص عليه في القانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر.**

# الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 50 - ص 1032

جلسة 25 من أكتوبر سنة 1999

برئاسة السيد المستشار/ عبد المنعم وفا - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ أحمد الحديدي، محمد الشناوي، مصطفى عزب ومدير الصاوي - نواب رئيس المحكمة.

(201)

الطعن رقم 1545 لسنة 62 القضائية

(1، 2) ضرائب "الضريبة على التصرفات العقارية". رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية".  
(1) مأموريات الشهر العقاري. اختصاصها يربط وتحصيل الضريبة على التصرفات العقارية المشهورة اعتباراً من أول يناير 1974. م 19 ق 157 لسنة 1981. خلو أحكام القانون الأخير من تحديد الجهة المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالضريبة المذكورة. مؤداه. اختصاص المحاكم المدنية بنظرها.

(2) تحصيل ضريبة التصرفات العقارية بذات إجراءات تحصيل رسوم التوثيق والشهر طبقاً للقانون 157 لسنة 1981. مؤداه. الطعن فيها يكون بالطريق المنصوص عليه في القانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر.

(3) دعوى "طريقة رفع الدعوى". رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية". شهر عقاري. حكم.  
النص في المادة 26 من ق 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم التوثيق والشهر - على رفع التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية إما أمام المحضر عند إعلان الأمر أو بتقرير في قلم الكتاب. لا يمنع ذوي الشأن أن يسلكوا الطريق العادي في رفع الدعوى متى تضمنت الورقة التي يرفع بها التظلم البيانات التي يتطلبها القانون. مؤدى ذلك. أنه يستوي رفع التظلم من ضريبة التصرفات العقارية بصحيفة أو بتقرير أو بإيدائه أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير.

1 - مؤدى نص المادة (19) من القانون رقم 157 لسنة 1981 - التي تقابل المادة (32) من القانون رقم 14 لسنة 1939 المضافة بالقانون رقم 46 لسنة 1978 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن مأموريات الشهر العقاري تختص بربط الضريبة على التصرفات العقارية التي تم شهرها اعتباراً من أول يناير سنة 1974 وتحصيلها وفق المعيار الوارد بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر، على أن تقوم بتوريد ما تحصله من ضريبة إلى مصلحة الضرائب، لما كان ذلك، وكانت أحكام القانون رقم 157 لسنة 1981 - الذي فرض هذه الضريبة - قد خلت من تحديد الجهة المختصة بالفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيقه فإن المحاكم المدنية تكون هي المختصة بنظرها.

2 - لما كان المشرع قد أشار في القانون 157 لسنة 1981 إلى أن تحصيل الضريبة يكون بذات إجراءات تحصيل رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 ومن ثم فإن الطعن فيها يكون بالطريق الذي نص عليه فيه.

3 - مؤدى النص في المادة (26) من القانون رقم 70 لسنة 1964 قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير رسوم التوثيق أو الشهر التكميلية أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب وذلك تبسيطاً للإجراءات وتيسيراً على المتقاضين، دون أن يمنع أولي الشأن من أن يسلكوا الطريق الذي أورده المشرع بالمادة (63) من قانون المرافعات وذلك باعتبار أن السبيل المنصوص عليه في المادة (63) المشار إليها هو الأصل العام في رفع الدعاوى والطعون، فإنه يستوي في واقع الأمر رفع التظلم من هذه الضريبة بطريق التظلم المنصوص عليه في المادة (26) من القانون رقم 70 لسنة 1964 متقدمة البيان أو بصحيفة دعوى وفق أحكام المادة (63) من قانون المرافعات متى كانت الورقة التي ترفع بها المنازعة قد قدمت في الميعاد وتوافرت فيها البيانات والشروط التي يتطلبها القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة، وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم 5417 لسنة 1987 مدني بتقرير لدى قلم كتاب محكمة الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم ببراءة ذمتها من مبلغ مقداره 2029.50 جنيهاً موضوع المطالبة رقم 95 لسنة 1987، تأسيساً على أن مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالإسكندرية أخطرها بتاريخ 8/8/1987 بتكليفها بدفع هذا المبلغ قيمة ضريبة تصرفات عقارية عن شهر المحرر رقم 217 لسنة 1983 بتاريخ 2/1/1983 بواقع 5% سنوياً من قيمته طبقاً لحكم المادة 19 من القانون رقم 157 لسنة 1981 في شأن الضرائب على الدخل وإذ صدر هذا التكليف على غير سند من القانون فأقامت تظلمها، ندبت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ 13/11/1990 ببراءة ذمة الطاعنة من مبلغ المطالبة، استأنف المطعون ضدهم هذا الحكم بالاستئناف رقم 1397 لسنة 46 ق الإسكندرية وبتاريخ 8/1/1992 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني، طعنن الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عُرض الطعن على المحكمة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ذلك أنها تمسكت لدى

محكمة الموضوع بدرجتها بأن التكاليف بالدفع موضوع النزاع إجراء من إجراءات المطالبة برسوم شهر عقاري وأنه ليس نموذج من نماذج مصلحة الضرائب ولا يوجد وعاء ضريبي محدد يتبع فيه إجراءات المطالبة بالضرائب ومن ثم فلا لزوم بأن يكون الطعن بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة إلا أن الحكم المطعون فيه اعتبر أن المشرع فرض ضريبة على التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي داخل كردون المدينة وعهد إلى مأموريات الشهر العقاري تحصيلها بذات إجراءات تحصيل رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وأن نطاق التكاليف لهذه المأموريات يتحدد بمجال التحصيل ولا ينسحب ذلك إلى إجراءات التقاضي المتعلقة بالتظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري، ثم حكم نتيجة لذلك بعدم قبول دعواها لرفعها بغير الطريق القانوني مما يشوب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن مؤدى نص المادة (19) من القانون رقم 157 لسنة 1981 - التي تقابل المادة (32) من القانون رقم 14 لسنة 1939 المضافة بالقانون رقم 46 لسنة 1978 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن مأموريات الشهر العقاري تختص بربط الضريبة على التصرفات العقارية التي تم شهرها اعتباراً من أول يناير سنة 1974 وتحصيلها وفق المعيار الوارد بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر، على أن تقوم بتوريد ما تحصله من ضريبة إلى مصلحة الضرائب، لما كان ذلك، وكانت أحكام القانون رقم 157 لسنة 1981 - الذي فرض هذه الضريبة - قد خلت من تحديد الجهة المختصة بالفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيقه فإن المحاكم المدنية تكون هي المختصة بنظرها.

كما أن المشرع قد أشار في القانون سالف البيان إلى أن تحصيل الضريبة يكون بذات إجراءات تحصيل رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 ومن ثم فإن الطعن فيها يكون بالطريق الذي نص عليه فيه، وكان مؤدى النص في المادة (26) من القانون سالف البيان قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير رسوم التوثيق أو الشهر التكميلية أمام المحضر عند إعلان التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب وذلك تبسيطاً للإجراءات وتيسيراً على المتقاضين، دون أن يمنع أولي الشأن من أن يسلكوا الطريق الذي أورده المشرع بالمادة (63) من قانون المرافعات وذلك باعتبار أن السبيل المنصوص عليه في المادة (63) المشار إليها هو الأصل العام في رفع الدعاوى والطعون، فإنه يستوي في واقع الأمر رفع التظلم من هذه الضريبة بطريق التظلم المنصوص عليه في المادة (26) من القانون رقم 70 لسنة 1964 متقدمة البيان أو بصحيفة دعوى وفق أحكام المادة (63) من قانون المرافعات متى كانت الورقة التي ترفع بها المنازعة قد قدمت في الميعاد وتوافرت فيها البيانات والشروط التي يتطلبها القانون، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بعدم قبول دعوى الطاعنة على سند من أنها أقامت بتقرير بقلم كتاب المحكمة الابتدائية ولم ترفعها بصحيفة مودعة قلم الكتاب الأمر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

# النص في المادة 26 من ق 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم التوثيق والشهر - على رفع التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية إما أمام المحضر عند إعلان الأمر أو بتقرير في قلم الكتاب لا يمنع ذوي الشأن أن يسلكوا الطريق العادي في رفع الدعاوى . الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

الجزء الثاني - السنة 50 - ص 1032

جلسة 25 من أكتوبر سنة 1999

برئاسة السيد المستشار/ عبد المنعم وفا - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ أحمد  
الحديدي، محمد الشناوي، مصطفى عزب ومدير الصاوي - نواب رئيس المحكمة.

(201)

الطعن رقم 1545 لسنة 62 القضائية

(1، 2) ضرائب "الضريبة على التصرفات العقارية". رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية".  
(1) مأموريات الشهر العقاري. اختصاصها بربط وتحصيل الضريبة على التصرفات العقارية المشهورة  
اعتباراً من أول يناير 1974. م 19 ق 157 لسنة 1981. خلو أحكام القانون الأخير من تحديد الجهة  
المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالضريبة المذكورة. مؤداه. اختصاص المحاكم المدنية بنظرها.  
(2) تحصيل ضريبة التصرفات العقارية بذات إجراءات تحصيل رسوم التوثيق والشهر طبقاً للقانون 157  
لسنة 1981. مؤداه. الطعن فيها يكون بالطريق المنصوص عليه في القانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم  
التوثيق والشهر.

(3) دعوى "طريقة رفع الدعوى". رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية". شهر عقاري. حكم.  
النص في المادة 26 من ق 70 لسنة 1964 - بشأن رسوم التوثيق والشهر - على رفع التظلم من أمر تقدير  
رسوم الشهر العقاري التكميلية إما أمام المحضر عند إعلان الأمر أو بتقرير في قلم الكتاب. لا يمنع ذوي  
الشأن أن يسلكوا الطريق العادي في رفع الدعاوى متى تضمنت الورقة التي يرفع بها التظلم البيانات التي  
يتطلبها القانون. مؤدى ذلك. أنه يستوي رفع التظلم من ضريبة التصرفات العقارية بصحيفة أو بتقرير أو  
بإيدائه أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير.

1 - مؤدى نص المادة (19) من القانون رقم 157 لسنة 1981 - التي تقابل المادة (32) من القانون رقم 14 لسنة 1939 المضافة بالقانون رقم 46 لسنة 1978 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن مأموريات الشهر العقاري تختص بربط الضريبة على التصرفات العقارية التي تم شهرها اعتباراً من أول يناير سنة 1974 وتحصيلها وفق المعيار الوارد بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر، على أن تقوم بتوريد ما تحصله من ضريبة إلى مصلحة الضرائب، لما كان ذلك، وكانت أحكام القانون رقم 157 لسنة 1981 - الذي فرض هذه الضريبة - قد خلت من تحديد الجهة المختصة بالفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيقه فإن المحاكم المدنية تكون هي المختصة بنظرها.

2 - لما كان المشرع قد أشار في القانون 157 لسنة 1981 إلى أن تحصيل الضريبة يكون بذات إجراءات تحصيل رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 ومن ثم فإن الطعن فيها يكون بالطريق الذي نص عليه فيه.

3 - مؤدى النص في المادة (26) من القانون رقم 70 لسنة 1964 قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير رسوم التوثيق أو الشهر التكميلية أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب وذلك تبسيطاً للإجراءات وتيسيراً على المتقاضين، دون أن يمنع أولي الشأن من أن يسلكوا الطريق الذي أورده المشرع بالمادة (63) من قانون المرافعات وذلك باعتبار أن السبيل المنصوص عليه في المادة (63) المشار إليها هو الأصل العام في رفع الدعاوى والطعون، فإنه يستوي في واقع الأمر رفع التظلم من هذه الضريبة بطريق التظلم المنصوص عليه في المادة (26) من القانون رقم 70 لسنة 1964 متقدمة البيان أو بصحيفة دعوى وفق أحكام المادة (63) من قانون المرافعات متى كانت الورقة التي ترفع بها المنازعة قد قدمت في الميعاد وتوافرت فيها البيانات والشروط التي يتطلبها القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة، وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم 5417 لسنة 1987 مدني بتقرير لدى قلم كتاب محكمة الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم ببراءة ذمتها من مبلغ مقداره 2029.50 جنيهاً موضوع المطالبة رقم 95 لسنة 1987، تأسيساً على أن مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالإسكندرية أخطرها بتاريخ 8/8/1987 بتكليفها بدفع هذا المبلغ قيمة ضريبة تصرفات عقارية عن شهر المحرر رقم 217 لسنة 1983 بتاريخ 2/1/1983 بواقع 5% سنوياً من قيمته طبقاً لحكم المادة 19 من القانون رقم 157 لسنة 1981 في شأن الضرائب على الدخل وإذ صدر

هذا التكليف على غير سند من القانون فأقامت تظلماً، نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ 13 / 11 / 1990 ببراءة ذمة الطاعنة من مبلغ المطالبة، استأنف المطعون ضدهم هذا الحكم بالاستئناف رقم 1397 لسنة 46 ق الإسكندرية وبتاريخ 8 / 1 / 1992 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني، طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عُرض الطعن على المحكمة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ذلك أنها تمسكت لدى محكمة الموضوع بدرجتها بأن التكليف بالدفع موضوع النزاع إجراء من إجراءات المطالبة برسوم شهر عقاري وأنه ليس نموذج من نماذج مصلحة الضرائب ولا يوجد وعاء ضريبي محدد يتبع فيه إجراءات المطالبة بالضرائب ومن ثم فلا لزوم بأن يكون الطعن بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة إلا أن الحكم المطعون فيه اعتبر أن المشرع فرض ضريبة على التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي داخل كردون المدينة وعهد إلى مأموريات الشهر العقاري تحصيلها بذات إجراءات تحصيل رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وأن نطاق التكليف لهذه المأموريات يتحدد بمجال التحصيل ولا ينسحب ذلك إلى إجراءات التقاضي المتعلقة بالتظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري، ثم حكم نتيجة لذلك بعدم قبول دعواها لرفعها بغير الطريق القانوني مما يشوب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن مؤدى نص المادة (19) من القانون رقم 157 لسنة 1981 - التي تقابل المادة (32) من القانون رقم 14 لسنة 1939 المضافة بالقانون رقم 46 لسنة 1978 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن مأموريات الشهر العقاري تختص بربط الضريبة على التصرفات العقارية التي تم شهرها اعتباراً من أول يناير سنة 1974 وتحصيلها وفق المعيار الوارد بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر، على أن تقوم بتوريد ما تحصله من ضريبة إلى مصلحة الضرائب، لما كان ذلك، وكانت أحكام القانون رقم 157 لسنة 1981 - الذي فرض هذه الضريبة - قد خلت من تحديد الجهة المختصة بالفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيقه فإن المحاكم المدنية تكون هي المختصة بنظرها.

كما أن المشرع قد أشار في القانون سالف البيان إلى أن تحصيل الضريبة يكون بذات إجراءات تحصيل رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 ومن ثم فإن الطعن فيها يكون بالطريق الذي نص عليه فيه، وكان مؤدى النص في المادة (26) من القانون سالف البيان قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير رسوم التوثيق أو الشهر التكميلية أمام المحضر عند إعلان التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب وذلك تبسيطاً للإجراءات وتيسيراً على المتقاضين، دون أن يمنع أولي الشأن من أن يسلكوا الطريق الذي أورده المشرع بالمادة (63) من قانون المرافعات وذلك باعتبار أن السبيل المنصوص عليه في المادة (63) المشار إليها هو الأصل العام في رفع الدعاوى والطعون، فإنه يستوي في واقع الأمر رفع التظلم من هذه الضريبة بطريق التظلم المنصوص عليه في المادة (26) من القانون رقم 70 لسنة 1964 متقدمة البيان أو بصحيفة دعوى وفق أحكام المادة (63) من قانون المرافعات



متى كانت الورقة التي ترفع بها المنازعة قد قدمت في الميعاد وتوافرت فيها البيانات والشروط التي يتطلبها القانون، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بعدم قبول دعوى الطاعنة على سند من أنها أقامت بتقرير بقلم كتاب المحكمة الابتدائية ولم ترفعها بصحيفة مودعة قلم الكتاب الأمر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

## **القضاء بقبول التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري شكلاً. جواز استئنافه. عدم نشوء الحق فيه إلا بعد صدور الحكم المنهني للخصومة كلها ولو كان الحكم الأخير غير قابل للطعن فيه لفصله في منازعة بشأن تقدير هذه الرسوم والقضاء بعدم جواز استئناف الحكم الأول تبعاً لعدم جواز استئناف الحكم الأخير. خطأ الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 50 - ص 182

جلسة 4 من فبراير سنة 1999

برئاسة السيد المستشار/ محمد حسن العفيفي - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمد محمد محمود، عبد الرحمن العشماوي - نائبي رئيس المحكمة، محمود سعيد محمود ومحبي الدين السيد.

(33)

الطعن رقم 2034 لسنة 62 القضائية

(1، 2) رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية" - شهر عقاري. استئناف "الأحكام الجائز استئنافها" "الأحكام غير الجائز استئنافها" "ميعاد الاستئناف". حكم "الطعن فيه".

(1) الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم. م 26 ق 70 لسنة 1964 قبل تعديله بق 6 لسنة 1991. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة للطعن الواردة في قانون المرافعات.

(2) القضاء بقبول التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية شكلاً. عدم اعتباره فصلاً في منازعة في التقدير. أثره. خضوعه للقواعد العامة للطعن الواردة في قانون المرافعات.

### (3) حكم "الطعن فيه". استئناف.

الأحكام غير المنهية للخصومة. جواز استئنافها بعد صدور الحكم المنهية للخصومة ولو لم يطعن فيه بهذا الطريق أو لم يكن قابلاً له. أساس ذلك. ورود عبارة "بعد صدور الحكم المنهية للخصومة" بالمادة 212 مرافعات بدلاً من عبارة "مع الطعن في الحكم الصادر في الموضوع" المنصوص عليها بالمادة 378 من قانون المرافعات الملغى المقابلة لها.

### (4) رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية" - شهر عقاري. استئناف. حكم.

القضاء بقبول التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري شكلاً. جواز استئنافه. عدم نشوء الحق فيه إلا بعد صدور الحكم المنهية للخصومة كلها ولو كان الحكم الأخير غير قابل للطعن فيه لفصله في منازعة بشأن تقدير هذه الرسوم والقضاء بعدم جواز استئناف الحكم الأول تبعاً لعدم جواز استئناف الحكم الأخير. خطأ.

1 - من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمنطقة على واقعة النزاع - قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات.

2 - إذ كان الثابت من الأوراق أن النزاع الذي فصل فيه الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 26 / 11 / 1986 بقبول التظلم ( في أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية) شكلاً وبندب خبير فيه قد فصل في أمر مراعاة ميعاد رفع التظلم فإن هذا القضاء يعد فصلاً في منازعة أخرى غير تقدير الرسوم فيخضع من حيث القابلية للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات التي تجيز الطعن فيه.

3 - إذ كان..... الحكم لم تنته به الخصومة المرددة بين طرفيها فإن الحق في الطعن فيه بالاستئناف لا يكون إلا بعد صدور الحكم المنهية للخصومة كلها عملاً بنص المادة 212 من قانون المرافعات القائم حتى ولو لم يكن هذا الحكم الأخير قد طعن فيه بهذا الطريق أو لم يكن قابلاً له وذلك خلافاً لما كان يجري عليه حكم المادة 378 من قانون المرافعات الملغى الصادر برقم 77 لسنة 1949 والتي كانت لا تجيز الطعن في الأحكام التي تصدر قبل الفصل في الموضوع ولا تنتهي بها الخصومة كلها أو بعضها إلا مع الطعن في الحكم الصادر في الموضوع وليس "بعد صدور الحكم" والتي أوردتها المشرع في المادة 212 من القانون القائم بما مؤداه القول في ظل حكمها بجواز الطعن في الأحكام الصادرة قبل الحكم المنهية للخصومة متى كانت قابلة للطعن في ذاتها وذلك بعد صدور الحكم المنهية للخصومة - حتى ولو لم يطعن في هذا الحكم الأخير أو لم يكن قابلاً لذلك.

4 - الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 26 / 11 / 1986 بقبول التظلم ( في أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية) شكلاً مع ندب خبير يكون..... قابلاً للاستئناف على ألا يطعن فيه بهذا الطريق إلا بعد الحكم المنهي للخصومة ولو لم يكن هذا الحكم الأخير قابلاً له. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين قضى بعدم جواز استئناف الحكم بما ينطوي عليه كذلك قضاء منه بعدم جواز استئناف الحكم السابق صدوره بتاريخ 26 / 11 / 1986 بقبول التظلم شكلاً تبعاً لعدم جواز استئناف الحكم المنهي للخصومة كلها والصادر في منازعة في تقدير الرسوم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة، وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري ببني سويف أصدر أمراً بتقدير مبلغ 5235 جنية قيمة رسوم تكميلية مستحقة على المطعون ضدها عن المحرر الشهر برقم 2674 لسنة 1982 بني سويف فتظلمت الأخيرة من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 682 لسنة 1986 مدني بني سويف الابتدائية طالبة إلغاء لمخالفته قواعد التقدير. وبتاريخ 26 / 11 / 1986 حكمت المحكمة بقبول التظلم شكلاً وندبت خبيراً وبعد أن قدم الخبير تقريره حكمت بتاريخ 21 / 3 / 1990 بإلغاء أمر التقدير فيما زاد على مبلغ 1158.710 جنية فاستأنف الطاعن بصفته هذا الحكم والحكم السابق عليه الصادر بتاريخ 26 / 11 / 1986 في شأن قضاؤه بقبول التظلم شكلاً وذلك بالاستئناف رقم.... لسنة.... ق بني سويف وفيه حكمت المحكمة بعدم جواز الاستئناف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأياً.

وحيث إن حاصل النعي بسبب الطعن أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون وخالف أحكامه حين اعتبر استئناف الطاعن غير جائز عملاً بالمادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 مع أن عدم القابلية للاستئناف قاصرة على حالة قضاء الحكم المستأنف في منازعة حول تقدير الرسوم دون غيرها من المسائل وإذ كان استئنافه قد انصب على قضاء الحكم بقبول التظلم شكلاً والسابق صدوره على الحكم المنهي للخصومة وهو ما يجوز استئنافه فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتبر نهائية الحكم المستأنف المنهي للخصومة تنسحب على القضاء السابق بقبول التظلم شكلاً فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد - ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمنطقة على واقعة النزاع - قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير

قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن النزاع الذي فصل فيه الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 26/11/1986 بقبول التظلم شكلاً وبندب خبير فيه قد فصل في أمر مراعاة ميعاد رفع التظلم فإن هذا القضاء يعد فصلاً في منازعة أخرى غير تقدير الرسوم فيخضع من حيث القابلية للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات التي تجيز الطعن فيه. وإذا كان هذا الحكم لم تنته به الخصومة المرردة بين طرفيها فإن الحق في الطعن فيه بالاستئناف لا يكون إلا بعد صدور الحكم المنهي للخصومة كلها عملاً بنص المادة 212 من قانون المرافعات القائم حتى ولو لم يكن هذا الحكم الأخير قد طعن فيه بهذا الطريق أو لم يكن قابلاً له وذلك خلافاً لما كان يجري عليه حكم المادة 378 من قانون المرافعات الملغي الصادر برقم 77 لسنة 1949 والتي كانت لا تجيز الطعن في الأحكام التي تصدر قبل الفصل في الموضوع ولا تنتهي بها الخصومة كلها أو بعضها إلا مع الطعن في الحكم الصادر في الموضوع وليس "بعد صدور الحكم" والتي أوردها المشرع في المادة 212 من القانون القائم بما مؤداه القول في ظل حكمها بجواز الطعن في الأحكام الصادرة قبل الحكم المنهي للخصومة متى كانت قابلة للطعن في ذاتها وذلك بعد صدور الحكم المنهي للخصومة - حتى ولو لم يطعن في هذا الحكم الأخير أو لم يكن قابلاً لذلك. لما كان ما تقدم، فإن الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 26/11/1986 بقبول التظلم شكلاً مع ندب خبير يكون - وعلى ما سلف بيانه - قابلاً للاستئناف على ألا يطعن فيه بهذا الطريق إلا بعد الحكم المنهي للخصومة ولو لم يكن هذا الحكم الأخير قابلاً له. وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين قضى بعدم جواز استئناف الحكم بما ينطوي عليه كذلك قضاء منه بعدم جواز استئناف الحكم السابق صدوره بتاريخ 26/11/1986 بقبول التظلم شكلاً تبعاً لعدم جواز استئناف الحكم المنهي للخصومة كلها والصادر في منازعة في تقدير الرسوم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

## **الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم. م 26 ق 70 لسنة 1964 قبل تعديله بق 6 لسنة 1991. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة للطعن الواردة في قانون المرافعات. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الأول - السنة 50 - ص 182

جلسة 4 من فبراير سنة 1999

برئاسة السيد المستشار/ محمد حسن العيفي - نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ محمد محمد محمود، عبد الرحمن العشاوي - نائبي رئيس المحكمة، محمود سعيد محمود ومحبي الدين السيد.

### (33) الطعن رقم 2034 لسنة 62 القضائية

(1، 2) رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية" - شهر عقاري. استئناف "الأحكام الجائز استئنافها" "الأحكام غير الجائز استئنافها" "ميعاد الاستئناف". حكم "الطعن فيه".

(1) الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم. م 26 ق 70 لسنة 1964 قبل تعديله بق 6 لسنة 1991. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة للطعن الواردة في قانون المرافعات.

(2) القضاء بقبول التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية شكلاً. عدم اعتباره فصلاً في منازعة في التقدير. أثره. خضوعه للقواعد العامة للطعن الواردة في قانون المرافعات.

(3) حكم "الطعن فيه". استئناف.

الأحكام غير المنهية للخصومة. جواز استئنافها بعد صدور الحكم المنهية للخصومة ولو لم يطعن فيه بهذا الطريق أو لم يكن قابلاً له. أساس ذلك. ورود عبارة "بعد صدور الحكم المنهية للخصومة" بالمادة 212 مرافعات بدلاً من عبارة "مع الطعن في الحكم الصادر في الموضوع" المنصوص عليها بالمادة 378 من قانون المرافعات الملغى المقابلة لها.

(4) رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية" - شهر عقاري. استئناف. حكم.

القضاء بقبول التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري شكلاً. جواز استئنافه. عدم نشوء الحق فيه إلا بعد صدور الحكم المنهية للخصومة كلها ولو كان الحكم الأخير غير قابل للطعن فيه لفصله في منازعة بشأن تقدير هذه الرسوم والقضاء بعدم جواز استئناف الحكم الأول تبعاً لعدم جواز استئناف الحكم الأخير. خطأ.

1 - من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمنطقة على واقعة النزاع - قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات.

2 - إذ كان الثابت من الأوراق أن النزاع الذي فصل فيه الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 26 / 11 / 1986 بقبول التظلم ( في أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية) شكلاً وبنسب خبير فيه قد فصل في أمر مراعاة ميعاد رفع التظلم فإن هذا القضاء يعد فصلاً في منازعة أخرى غير تقدير الرسوم فيخضع من حيث القابلية للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات التي تجيز الطعن فيه.

3 - إذ كان..... الحكم لم تنته به الخصومة المرددة بين طرفيها فإن الحق في الطعن فيه بالاستئناف لا يكون إلا بعد صدور الحكم المنهي للخصومة كلها عملاً بنص المادة 212 من قانون المرافعات القائم حتى ولو لم يكن هذا الحكم الأخير قد طعن فيه بهذا الطريق أو لم يكن قابلاً له وذلك خلافاً لما كان يجري عليه حكم المادة 378 من قانون المرافعات الملغي الصادر برقم 77 لسنة 1949 والتي كانت لا تجيز الطعن في الأحكام التي تصدر قبل الفصل في الموضوع ولا تنتهي بها الخصومة كلها أو بعضها إلا مع الطعن في الحكم الصادر في الموضوع وليس "بعد صدور الحكم" والتي أوردتها المشرع في المادة 212 من القانون القائم بما مؤداه القول في ظل حكمها بجواز الطعن في الأحكام الصادرة قبل الحكم المنهي للخصومة متى كانت قابلة للطعن في ذاتها وذلك بعد صدور الحكم المنهي للخصومة - حتى ولو لم يطعن في هذا الحكم الأخير أو لم يكن قابلاً لذلك.

4 - الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 26 / 11 / 1986 بقبول التظلم ( في أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية) شكلاً مع نذب خبير يكون..... قابلاً للاستئناف على ألا يطعن فيه بهذا الطريق إلا بعد الحكم المنهي للخصومة ولو لم يكن هذا الحكم الأخير قابلاً له. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين قضى بعدم جواز استئناف الحكم بما ينطوي عليه كذلك قضاء منه بعدم جواز استئناف الحكم السابق صدوره بتاريخ 26 / 11 / 1986 بقبول التظلم شكلاً تبعاً لعدم جواز استئناف الحكم المنهي للخصومة كلها والصادر في منازعة في تقدير الرسوم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة، وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري ببني سويف أصدر أمراً بتقدير مبلغ 5235 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على المطعون ضدها عن المحرر المشهر برقم 2674 لسنة 1982 بني سويف فتظلمت الأخيرة من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 682 لسنة 1986 مدني بني سويف الابتدائية طالبة إلغاء لمخالفته قواعد التقدير. وبتاريخ 26 / 11 / 1986 حكمت المحكمة بقبول التظلم شكلاً وندبت خبيراً وبعد أن قدم الخبير تقريره حكمت بتاريخ 21 / 3 / 1990 بإلغاء أمر التقدير فيما زاد على مبلغ 1158.710 جنيه فاستأنف الطاعن بصفته هذا

الحكم والحكم السابق عليه الصادر بتاريخ 26 / 11 / 1986 في شأن قضائه بقبول التظلم شكلاً وذلك بالاستئناف رقم... لسنة... ق بني سويف وفيه حكمت المحكمة بعدم جواز الاستئناف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها.

وحيث إن حاصل النعي بسبب الطعن أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون وخالف أحكامه حين اعتبر استئناف الطاعن غير جائز عملاً بالمادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 مع أن عدم القابلية للاستئناف قاصرة على حالة قضاء الحكم المستأنف في منازعة حول تقدير الرسوم دون غيرها من المسائل وإذ كان استئنافه قد انصب على قضاء الحكم المستأنف في منازعة حول تقدير الرسوم دون غيرها من المنهي للخصومة وهو ما يجوز استئنافه فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتبر نهائية الحكم المستأنف المنهي للخصومة تنسحب على القضاء السابق بقبول التظلم شكلاً فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد - ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمنطقة على واقعة النزاع - قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن النزاع الذي فصل فيه الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 26 / 11 / 1986 بقبول التظلم شكلاً وبندب خبير فيه قد فصل في أمر مراعاة ميعاد رفع التظلم فإن هذا القضاء يعد فصلاً في منازعة أخرى غير تقدير الرسوم فيخضع من حيث القابلية للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات التي تجيز الطعن فيه. وإذ كان هذا الحكم لم تنته به الخصومة المرددة بين طرفيها فإن الحق في الطعن فيه بالاستئناف لا يكون إلا بعد صدور الحكم المنهي للخصومة كلها عملاً بنص المادة 212 من قانون المرافعات القائم حتى ولو لم يكن هذا الحكم الأخير قد طعن فيه بهذا الطريق أو لم يكن قابلاً له وذلك خلافاً لما كان يجري عليه حكم المادة 378 من قانون المرافعات الملغي الصادر برقم 77 لسنة 1949 والتي كانت لا تجيز الطعن في الأحكام التي تصدر قبل الفصل في الموضوع ولا تنتهي بها الخصومة كلها أو بعضها إلا مع الطعن في الحكم الصادر في الموضوع وليس "بعد صدور الحكم" والتي أوردها المشرع في المادة 212 من القانون القائم بما مؤداه القول في ظل حكمها بجواز الطعن في الأحكام الصادرة قبل الحكم المنهي للخصومة متى كانت قابلة للطعن في ذاتها وذلك بعد صدور الحكم المنهي للخصومة - حتى ولو لم يطعن في هذا الحكم الأخير أو لم يكن قابلاً لذلك. لما كان ما تقدم، فإن الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 26 / 11 / 1986 بقبول التظلم شكلاً مع ندب خبير يكون - وعلى ما سلف بيانه - قابلاً للاستئناف على ألا يطعن فيه بهذا الطريق إلا بعد الحكم المنهي للخصومة ولو لم يكن هذا الحكم الأخير قابلاً له. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين قضى بعدم جواز استئناف الحكم بما ينطوي عليه كذلك قضاء منه بعدم جواز استئناف الحكم السابق صدوره بتاريخ 26 / 11 / 1986 بقبول التظلم شكلاً تبعاً لعدم جواز استئناف الحكم المنهي للخصومة كلها والصادر في منازعة في تقدير الرسوم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

**التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية  
بالتقرير به أمام المحضر أو في قلم الكتاب. مناطه. صدور  
أمر التقدير وإعلان أولي الشأن بنسخة رسمية منه  
متضمنة بيان مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحضر  
المستحق عنه هذه الرسوم وتعيين الأشخاص الملزمين  
به.**

**الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

الجزء الأول - السنة 48 - ص 691

جلسة 26 من إبريل سنة 1997

برئاسة السيد المستشار/ د. رفعت محمد عبد المجيد نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/  
محمد خيرى الجندي، علي جمجوم، محمد درويش وعبد المنعم دسوقي نواب رئيس المحكمة.

(136)

الطعن رقم 3910 لسنة 61 القضائية

رسوم "رسوم التوثيق والشهر": رسوم الشهر العقاري التكميلية"- إعلان "إعلان أمر تقدير الرسوم  
التكميلية".

التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية بالتقرير به أمام المحضر أو في قلم الكتاب. مناطه.  
صدور أمر التقدير وإعلان أولي الشأن بنسخة رسمية منه متضمنة بيان مقدار الرسوم الواجبة الأداء  
والمحضر المستحق عنه هذه الرسوم وتعيين الأشخاص الملزمين به. أثره. إعلان الطاعن بمطالبة لا  
تحتوي نسخة من أمر تقدير الرسوم مشتملاً على تلك البيانات. له إقامة دعوى ببراءة ذمته من المبلغ  
المطالب به طبقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات.

النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه "في الأحوال  
التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى  
أولي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بتلك أو على يد أحد محضري المحكمة ويجوز



لدوي الشأن التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً ويكون تنفيذه بطريق الحجز الإداري، ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ويرفع التظلم إلى رئيس المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن... " مفاده أن مناط سلوك هذا الطريق الاستثنائي هو صدور أمر تقدير الرسوم التكميلية وإعلانه لأولي الشأن، والإعلان الذي يبدأ منه سريان ميعاد التظلم من هذا الأمر ويلزم ذي الشأن بالتقرير به أمام المحضر أو في قلم الكتاب - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يتعين أن يكون بنسخة رسمية من الأمر ذاته الصادر من أمين الشهر العقاري المختص متضمناً بيان مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحرر المستحق عنه هذه الرسوم وتعيين الأشخاص الملزمين بها، وإذ كان الثابت في الأوراق أن المطالبة التي وجهها المطعون ضده بصفته إلى الطاعن مصحوبة بعلم الوصول في 22 / 3 / 1990 لا تحوي نسخه من أمر تقدير الرسوم الصادر من أمين المكتب المختص مشتملاً على بياناته آفة الذكر ومن ثم فإن هذه المطالبة على هذا النحو لا يصح في القانون اعتبارها إعلاناً بأمر التقدير يلتزم بموجبه الطاعن التظلم منه بسلوك الطريق الاستثنائي، ومن ثم فلا عليه إن أقام دعواه ببراءة ذمته من المبلغ المطالب به ودفع بسقوط الحق في اقتضائه طبقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 4260 لسنة 1990 مدني الإسكندرية الابتدائية على المطعون ضده بصفته بطلب الحكم بسقوط حق مصلحة الشهر العقاري بالإسكندرية في مطالبته بمبلغ 3122.94 جنيه واحتياطياً ببراءة ذمته من هذا المبلغ وذلك على سند من أنه ابتاع من والده حصة شائعة في العقار المبين بالصحيفة بثمن مقداره ثلاثة آلاف جنيه وقام بتسجيل العقد المحرر رقم 12164 بتاريخ 15 / 7 / 1982 وسدد الرسوم المقررة إلا أن مأمورية الشهر العقاري أخطرتة في 22 / 3 / 1990 بخطاب مسجل لسداد المبلغ السابق بيانه كرسوم تكميلية للمحرر وإذ كان الحق في اقتضاء هذه الرسوم قد سقط بمضي المدة كما أنه لم يعلن بأمر تقدير الرسوم التكميلية موضوع المطالبة فقد أقام الدعوى قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني. استأنف الطعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 39 لسنة 47 قضائية الإسكندرية وفيه قضت المحكمة بتاريخ 15 / 5 / 1991 بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه إذ قضى بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير طريق التظلم المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بحسبانها تظلماً من أمر تقدير الرسوم التكميلية في حين

أن أمين الشهر العقاري لم يصدر أمراً بتقدير الرسوم المطالب بها ولم يعلن بنسخة رسمية من هذا الأمر، هذا إلى أن إخطاره بخطاب مسجل لا يحوي نسخة من أمر التقدير لدفع مبلغ الرسوم المطالب بها لا يصح في القانون اعتباره إعلاناً بهذا الأمر حتى يتظلم منه بذلك الطريق وأن دعواه في حقيقتها مطالبة ببراءة الذمة التي يكون التقاضي بشأنها بالدعوى العادية وفقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد ذلك أن النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه "في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر بتقدير تلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى أولي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة ويجوز لذوي الشأن التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً ويكون تنفيذه بطريق الحجز الإداري، ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ويرفع التظلم إلى رئيس المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن..." مفاده أن مناط سلوك هذا الطريق الاستثنائي هو صدور أمر تقدير الرسوم التكميلية وإعلانه لأولي الشأن، والإعلان الذي يبدأ منه سريان ميعاد التظلم من هذا الأمر ويلزم ذي الشأن بالتقرير به أمام المحضر أو في قلم الكتاب - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يتعين أن يكون بنسخة رسمية من الأمر ذاته الصادر من أمين الشهر العقاري المختص متضمناً بيان مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحضر المستحق عنه هذه الرسوم وتعيين الأشخاص الملزمين بها. وإذا كان الثابت في الأوراق أن المطالبة التي وجهها المطعون ضده بصفته إلى الطاعن مصحوبة بعلم الوصول في 22 / 3 / 1990 لا تحوي نسخة من أمر تقدير الرسوم الصادر من أمين المكتب المختص مشتملاً على بياناته آنفة الذكر ومن ثم فإن هذه المطالبة على هذا النحو لا يصح في القانون اعتبارها إعلاناً بأمر التقدير يلتزم بموجبه الطاعن التظلم منه بسلوك الطريق الاستثنائي ومن ثم فلا عليه إن أقام دعواه ببراءة ذمته من المبلغ المطالب به ودفع بسقوط الحق في اقتضائه طبقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات. وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف صحيح القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه.

**الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم ولو خالف القانون في هذا الشأن. فصله في منازعات أخرى. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

الجزء الثاني - السنة 46 - ص 1447

برئاسة السيد المستشار / محمد حسن العفيفي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / محمد محمد محمود، عزت البنداري نائبي رئيس المحكمة، أحمد عبد الرازق ومحمد درويش.

(283)

الطعن رقم 1055 لسنة 61 القضائية

(1، 2) رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية" - حكم "الطعن في الحكم". استئناف "الأحكام الجائز استئنافها" الأحكام غير الجائز استئنافها". شهر عقاري.

(1) الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم ولو خالف القانون في هذا الشأن. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة للطعن الواردة في قانون المرافعات. م 26 ق 70 لسنة 1964 قبل تعديله بالقانون 6 لسنة 1991.

(2) طلب الطاعنة إلغاء أمر تقدير رسوم الشهر العقاري التكميلية لصدوره على خلاف قواعد التقدير. قضاء الحكم الابتدائي بإلغاء الأمر وتقدير الرسوم المستحقة على اعتبار أن قيمة العقار وقت الشهر أقل من القيمة الموضحة بالعقد المشهر. قضاءً في منازعة في التقدير. عدم قابليته للطعن فيه بالاستئناف رغم انطوائه على الفصل في التظلم بأكثر مما طلبته الطاعنة.

1 - النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسم التوثيق - والشهر - والذي صدر الحكم الابتدائي في ظل أحكامها قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - إنما يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للاستئناف ما دام انه قد فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم أياً ما كان سبب مخالفته قواعد القانون في هذا الشأن، أما إذا فصل فيما يثور من منازعات أخرى يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات.

2 - إذ كان يبين من الاطلاع على الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 27 / 1 / 1990 أنه قضي بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه وتقدير الرسوم المستحقة على اعتبار أن قيمة الفدان ثمانية آلاف جنيه فإنه يكون قد فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم وبالتالي يكون غير قابل للطعن فيه بالاستئناف طبقاً لنص المادة 26 المشار إليها. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقبل - مع ذلك - استئناف هذا الحكم مقررراً أنه انطوى على قضاء في التظلم بأكثر مما طلبته الطاعنة وهو - وإن صح - لا يجعل الحكم قابلاً للاستئناف.

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بدمنهور أصدر أمراً بتقدير مبلغ 6314.400 ملج قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعنة عن المحرر رقم 1746 في 23 / 5 / 1985 نظمت الأخيرة من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 1737 لسنة 1986 مدني دمنهور الابتدائية طالبه إلغاء لصدوره على خلاف قواعد التقدير. ندبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره حكمت بتاريخ 27 / 1 / 1990 بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه وتقدير الرسوم باعتبار أن ثمن الفدان ثمانية آلاف جنيه وقت شهر العقد. استأنف المطعون ضدهما هذا الحكم بالاستئناف رقم 231 لسنة 46 ق الإسكندرية "مأمورية دمنهور" وفيه حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبتعديل الأمر بجعل قيمة الرسوم التكميلية مبلغ 2530 جنيه. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذا المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها.

وحيث إن مما تنعاه بأحد سببي الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وذلك حين رفض ما تمسكت به من عدم جواز استئناف المطعون ضدهما للحكم المستأنف لعدم قابليته له عملاً بالمادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 وقضي بقبوله وأجرى تعديلاً في أمر تقدير الرسوم المتظلم منه بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أن النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسم التوثيق والشهر - والذي صدر الحكم الابتدائي في ظل أحكامها قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - على أنه "في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً..... ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن" إنما يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للاستئناف ما دام أنه قد فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم أياً ما كان سبب مخالفته قواعد القانون في هذا الشأن، أما إذا فصل فيما يثور من منازعات أخرى يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات. لما كان ذلك وكان يبين من الاطلاع على الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 27 / 1 / 1990 أنه قضي بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه وتقدير الرسوم المستحقة على اعتبار أن قيمة الفدان ثمانية آلاف جنيه فإنه يكون قد فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم وبالتالي يكون غير قابل للطعن فيه بالاستئناف طبقاً لنص المادة 26 المشار إليها. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا

النظر وقبل - مع ذلك - استئناف هذا الحكم مقررأ أنه انطوى على قضاء في التظلم بأكثر مما طلبته الطاعنة وهو - وإن صح - لا يجعل الحكم قابلاً للاستئناف فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث السبب الآخر من سببي الطعن.

وحيث إن الاستئناف صالح للفصل فيه، ولما تقدم يتعين الحكم بعدم جوازه.

## الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني  
الجزء الثاني - السنة 45 - ص 1323

جلسة 3 من نوفمبر سنة 1994

برئاسة السيد المستشار / أحمد مدحت المراغي رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / محمد حسن العفيفي، محمد محمد محمود، أحمد أبو الضراير وعلي ثلثت نواب رئيس المحكمة.

(249)

الطعن رقم 1273 لسنة 60 القضائية

(1) استئناف "الأحكام الجائز استئنافها" "الأحكام غير الجائز استئنافها". رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية". شهر عقاري. قانون "إلغاء القانون".

جواز استئناف الأحكام الصادرة بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب وقوع بطلان في الحكم أو في الإجراءات أثر فيه. م 321 مرافعات. عدم جواز أعمال هذا النص على الأحكام الصادرة طبقاً لنص المادة 26 ق لسنة 1964 قبل تعديله بالقانون 6 لسنة 1991. أساس ذلك. النص العام لا يلغي ضمناً النص الوارد في قانون خاص.

(2) حكم "الطعن في الحكم". استئناف. نقض "الأسباب المتعلقة بالنظام العام". نظام عام. القواعد الخاصة بجواز الطعن في الأحكام. تعلقها بالنظام العام. لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها ولكل من الخصوم والنيابة إثارتها رغم عدم التمسك بها في صحيفة الطعن متى وردت على الجزء المطعون فيه من الحكم وكانت عناصرها مطروحة على محكمة الموضوع.

(3) رسوم "رسوم الشهر العقاري التكميلية: التظلم من أوامر التقدير" حكم "الطعن في الحكم". استئناف الأحكام الجائز استئنافها". شهر عقاري.

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم. فصله في الدفع بسقوط الحق في التظلم من أمر التقدير لرفعه بعد الميعاد أو أية منازعة أخرى. مؤداه. خضوعه للقواعد العامة للطعن الواردة في قانون المرافعات. م 26 ق 70 لسنة 1964 قبل تعديله بالقانون 6 لسنة 1991.

1 - إن ما أجازته المادة 221 من قانون المرافعات من استئناف الأحكام الصادرة بصفة نهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب بطلان في الإجراءات أثر في الحكم لا يعتبر استثناءً من حكم المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 والتي لا تجيز الطعن في الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية، لأن هذا القانون تشريع خاص تضمن النص على نهائية هذا الحكم في خصوص تقدير الرسوم بما يعتبر استثناءً من أحكام قانون المرافعات فلا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء، كما لا يستفاد هذا الإلغاء من نص المادة 221 من قانون المرافعات المشار إليها ذلك أن النص العام لا يلغي ضمناً النص الوارد في قانون خاص ومن ثم فلا مجال لإعمال حكم المادة 221 أنفة البيان على الأحكام الصادرة في التظلم من أوامر التقدير طبقاً لنص المادة 26 المشار إليها، وتظل كما وردت بنصها غير قابلة للطعن.

2 - القواعد المتعلقة بجواز الطعن في الأحكام ومنها الطعن بالاستئناف متعلقة بالنظام العام فإن لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها ولكل من الخصوم وللنيابة إثارتها على الرغم من عدم التمسك بها في صحيفة الطعن وذلك عملاً بالمادة 253/3 من قانون المرافعات ما دامت تنصب على الجزء المطعون فيه من الحكم، وكانت جميع العناصر التي تمكن من الإلمام بها مطروحة على محكمة الموضوع.

3 - النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 يدل - وعلى ما جرى به قضاء المحكمة - على أن الحكم الصادر في التظلم الصادر من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالجيزة أصدر أمراً بتقدير مبلغ 2755 جنية و 150 مليم قيمة رسوم تكميلية مستحقة على مورث الطاعنة بصفته عن المحرر المشهر برقم 1991 في 8 / 6 / 1983. تطلبت الأخيرة من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 5779 لسنة 1988 مدني الجيزة الابتدائية طالبة إلغاء لمخالفته قواعد هذا التقدير. حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى شكلاً لرفعها بعد الميعاد. استأنفت الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 4671 لسنة 106 ق وبتاريخ 17 / 1 / 1990 قضت المحكمة بعدم قبول الاستئناف. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد تنعى به الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وذلك حين اعتبر الحكم الابتدائي غير جائز استئنافه طبقاً لأحكام القانون رقم 70 لسنة 1964، وبالتالي لا يقبل الطعن فيه بهذا الطريق إلا للبطلان مع إيداع كفالة وذلك طبقاً للمادة 221 من قانون المرافعات ورتب على ذلك القضاء بعدم قبول الاستئناف لعدم قيام الطاعنة بإيداعها عند تقديم صحيفة الاستئناف أو خلال ميعاده في حين أن هذه المادة لا ترتب عدم قبول الاستئناف عند عدم حصول هذا الإيداع لأن عبء تحصيل هذه الكفالة يقع على عاتق قلم الكتاب وهو المسئول عن عدم اقتضاءها، ويكون الحكم المطعون فيه بقضائه المشار إليها قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

وحيث إن ما أجازته المادة 221 من قانون المرافعات عند استئناف الأحكام الصادرة بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب بطلان في الحكم أو بطلان في الإجراءات أثر في الحكم لا يعتبر استثناءً من حكم المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 والتي لا تجيز الطعن في الحكم الصادر في النظم من أمر تقدير الرسوم التكميلية، لأن هذا القانون تشريع خاص تضمن النص على نهائية هذا الحكم في خصوص تقدير الرسوم بما يعتبر استثناءً من أحكام قانون المرافعات فلا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع بنص على هذا الإلغاء، كما لا يستفاد هذا الإلغاء من نص المادة 221 من قانون المرافعات المشار إليها ذلك أن النص العام لا يلغي ضمناً النص الوارد في قانون خاص، ومن ثم فلا مجال لإعمال حكم المادة 221 أنفة البيان على الأحكام الصادرة في النظم من أوامر التقدير طبقاً لنص المادة 26 المشار إليها، وتظل كما وردت بنصها غير قابلة للطعن، إلا إنه ومع ما تقدم فإنه لما كانت القواعد المتعلقة بجواز الطعن في الأحكام ومنها الطعن بالاستئناف متعلقة بالنظام العام، فإن لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها ولكل من الخصوم وللنيابة إثارتها على الرغم من عدم التمسك بها في صحيفة الطعن وذلك عملاً بالمادة 253 / 3 من قانون المرافعات ما دامت تنصب على الجزء المطعون فيه من الحكم، وكانت جميع العناصر التي تمكن من الإلمام بها مطروحة على محكمة الموضوع. لما كان ذلك، وكان النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق

والشهر - والذي يحكم واقعة النزاع قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - على أنه "في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم، ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً..... ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن" فإنه يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الحكم الصادر في التظلم الصادر من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن النزاع الذي فصل فيه الحكم الابتدائي يدور حول سقوط حق الطاعة في التظلم من أمر التقدير لرفعه بعد الميعاد من عدمه وهو بذلك لا يعد من الحكم فصلاً في منازعة في تقدير الرسوم المستحقة على المحرر المشهر سالف البيان، فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الاستئناف بقوله إن الحكم المستأنف لا يجوز استئنافه لصدوره عن تقدير رسوم تكميلية ولعدم إيداع الطاعة الكفالة المنصوص عليها في المادة 221 من قانون المرافعات مما أدى به إلى عدم النظر في الاستئناف فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

## **إعلان ذوي الشأن بأمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم التظلم منه خلال الميعاد المقرر. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

الجزء الأول - السنة 45 - ص 706

جلسة 14 من إبريل سنة 1994

برئاسة السيد المستشار/ أحمد مدحت المراغي - رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين/ عبد الحميد الشافعي، عبد العال السمان، عبد الملك نصار - نواب رئيس المحكمة، وأحمد عبد الرازق.

(135)

الطعن رقم 307 لسنة 60 القضائية



رسوم "رسوم الشهر العقاري". حكم "الطعن فيه: ميعاد الطعن". شهر عقاري. دعوى "دعوى المعارضة في أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري". قوة الأمر المقضي. تنفيذ.

إعلان ذوي الشأن بأمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم التظلم منه خلال الميعاد المقرر. أثره. صيرورة الأمر نهائياً. إعلان الأمر مرة ثانية للصادر ضده مشمولاً بالصيغة التنفيذية كمقدمة من مقدمات التنفيذ - أو لأي أمر آخر - لا يفتح به ميعاد جديد للتظلم. المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 قبل تعديلها.

النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه "في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة (21) - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً....." - يدل على أنه إذا أعلن أمر التقدير لذوي الشأن ولم يتم التظلم منه في خلال الميعاد المنصوص عليه في القانون أصبح أمر التقدير نهائياً، وأن قيام مصلحة الشهر العقاري بإعلان أمر التقدير مرة ثانية للصادر ضده الأمر بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه كمقدمة من مقدمات التنفيذ - أو لأي أمر آخر - لا يفتح به باب التظلم من جديد.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أنه بتاريخ 21 / 4 / 1980 أصدر أمين الشهر العقاري بالزقازيق الأمر رقم 2513 لسنة 80 بتقدير مبلغ 858 جنيه و 110 مليم كرسوم تكميلية عن المحرر الذي تم شهره برقم 4337 بتاريخ 25 / 8 / 1976 وبتاريخ 29 / 4 / 1980 أعلن إلى المطعون ضده ثم أعلن إليه مرة ثانية بتاريخ 2 / 8 / 1986 فتظلم منه بتقرير أودع قلم كتاب محكمة الزقازيق الابتدائية في 6 / 8 / 1986 وقيد برقم 4827 لسنة 1986 مدني الزقازيق الابتدائية بطلب الحكم بسقوط الحق في الرسوم بمضي أكثر من خمس سنوات تمسك الطاعنان بعدم قبول التظلم لرفعه بعد الميعاد المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964. قضت المحكمة بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بسقوط الحق في المطالبة بالرسوم بالتقادم الخمسي. استأنف الطاعنان هذا الحكم لدى محكمة استئناف المنصورة "مأمورية الزقازيق" بالاستئناف رقم 320 لسنة 32 ق وبتاريخ 6 / 12 / 1989 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه. وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفته القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقولان إنهما دفعا بعدم قبول التظلم لرفعه بعدم الميعاد ذلك أن المطعون ضده أعلن بالأمر المتظلم منه بتاريخ 29/4/1980 ولم يتظلم منه خلال الميعاد المنصوص عليه في المادة 26 من القانون 70 لسنة 1964 ومن ثم يعتبر أمر التقدير نهائياً وأن إعلان ذات الأمر ثانية للمطعون ضده كمقدمة من مقدمات التنفيذ لا يفتح به باب التظلم من جديد وإذ رفضت المحكمة هذا الدفع بمقولة أن أمر التقدير أعلن مرة ثانية للمطعون ضده بما يفتح به ميعاد التظلم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد ذلك أن النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه "في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة (21) - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً...." يدل على أنه إذا أعلن أمر التقدير لذوي الشأن ولم يتم التظلم منه في خلال الميعاد المنصوص عليه في القانون أصبح أمر التقدير نهائياً وأن قيام مصلحة الشهر العقاري بإعلان أمر التقدير مرة ثانية للصادر ضده الأمر بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه كمقدمة من مقدمات التنفيذ - أو لأي أمر آخر - لا يفتح به باب التظلم من جديد. لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن الأمر المتظلم منه أعلن إلى المطعون ضده بتاريخ 29/4/1980 ولم يتظلم منه خلال الميعاد المقرر بالمادة 26 سالفه البيان فيكون قد أضحى نهائياً ويكون إعلان ذات الأمر مرة ثانية إلى المطعون ضده في 2/8/1986 حابط الأثر فلا يفتح به ميعاد جديد للتظلم وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد الحكم الابتدائي الذي قضى بقبول التظلم من أمر التقدير شكلاً وتصدى لموضوع التظلم معتدلاً في هذا الصدد بإعلان أمر التقدير إلى المطعون ضده في 2/8/1986 حال أن أمر التقدير قد أصبح نهائياً - على النحو السالف بيانه - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم فإنه يتعين الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول التظلم شكلاً لرفعه بعد الميعاد المقرر قانوناً.

**الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية  
على المحرر المشهر. عدم قابليته للطعن متى فصل في  
المنازعة بشأن تقدير الرسم. فصله في منازعات أخرى .  
خضوعه للقواعد العامة في الطعن .  
الحكم كاملاً**

برئاسة السيد المستشار/ محمد المرسي فتح الله نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ سعيد أحمد صقر نائب رئيس المحكمة، محمد لطفي السيد، أحمد زكي غرابة وطه الشريف.

(153)

الطعن رقم 165 لسنة 53 القضائية

رسوم. حكم. شهر عقاري.

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية على المحرر المشهر. عدم قابليته للطعن متى فصل في المنازعة بشأن تقدير الرسم. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة في الطعن. تنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه "في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير تلك الرسوم... ويجوز لذوي الشأن في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 التظلم من أمر التقدير... ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن"، والمستفاد من هذا النص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، فإذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد الواردة في قانون المرافعات.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بالإسكندرية أصدر أمراً بتقدير مبلغ 16346 جنيهاً قيمة رسوم تكميلية مستحقة على المطعون ضدهما عن المحرر المشهر برقم 1633 سنة 1974. تظلم الأخيران من هذا الأمر بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 2797 سنة 1978 مدني كلي الإسكندرية، واستندا إلى أنه سبق المكتب المذكور أن أصدر أمراً بتقدير رسوم تكميلية مستحقة عليهما عن ذات المحرر المشهر مقدارها 2540.210 جنيهاً.

حكمت المحكمة بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه. استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم 58 سنة 36 قضائية الإسكندرية، وبتاريخ 14/12/1982 قضت المحكمة بعدم جواز الاستئناف. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة رأيت فيها نقض الحكم، وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطاعنين ينعين بسبب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله، وفي بيان ذلك يقولان إن الحكم أقام قضاءه بعدم جواز الاستئناف على أن المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 تقضي بعدم قابلية الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للطعن فيه. حال أن هذه المادة يقتصر سريانها على الأحكام الصادرة في المنازعات التي تتعلق بتقدير الرسوم أما المنازعات التي تقوم على أساس آخر فإن الطعن في الأحكام الصادرة فيها يخضع للقواعد العامة في قانون المرافعات. وإذ أسس الحكم المستأنف قضاءه على أنه لا يجوز للشهر العقاري إصدار أمر ثان بتقدير رسوم تكميلية ما دام أنه سبق له إصدار أمر بتقديرها فإن هذا الحكم لا يسري عليه نص المادة 26 من القانون سالف الذكر.

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أنه لما كانت المادة 26 من القانون رقم 70 سنة 1964 بشأن رسوم الشهر والتوثيق تنص على أنه في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويجوز لذوي الشأن في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 التظلم من أمر التقدير.... ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن، وكان المستفاد من هذا النص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابلية الطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات. لما كان ذلك وكانت منازعة المطعون ضدهما أمام محكمة الدرجة الأولى تقوم على أن مكتب الشهر العقاري سبق له إصدار أمر بتقدير رسوم تكميلية مستحقة عليهما عن ذات المحرر المشهر الصادر بشأنه أمر التقدير المتظلم منه، وكان الحكم الابتدائي قد قضى بإلغاء هذا الأمر تأسيساً على أنه لا يجوز لمكتب الشهر العقاري إصدار أمر ثان بتقدير رسوم تكميلية ما دام قد سبق له إصدار أمر بتقدير هذه الرسوم التكميلية، وكان النزاع الذي فصل فيه هذا الحكم لا يدور حول مقدار الرسوم وإنما يدور حول أحقية مكتب الشهر العقاري أو عدم أحقيته في إصدار أمر ثان بتقدير رسوم تكميلية عن شهر محرر واحد، فإن الحكم الصادر في هذه المنازعة لا يكون قد فصل في منازعة في تقدير الرسوم ومن ثم يخضع للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيه. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقرر أن ذلك الحكم لا يجوز استئنافه طبقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 سالف الذكر لأنه قضى في تظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية وحجب نفسه عن نظر موضوع الاستئناف فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه.

# الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابليته للطعن متى فصل في المنازعة بشأن تقدير الرسم. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة في الطعن . الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

الجزء الثاني - السنة 37 - ص 844

جلسة 13 من نوفمبر سنة 1986

برئاسة السيد المستشار / إبراهيم زغو نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: محمد حسن العفيفي، ممدوح السعيد، لطفي عبد العزيز وإبراهيم بركات.

(173)

الطعن رقم 180 لسنة 51 القضائية

- (1) شهر عقاري. رسوم.  
أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. وجوب رفع التظلم منه إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب. لا محل للفرقة بين المنازعة في مقدار الرسوم أو في أساس الالتزام.
- (2) شهر عقاري. رسوم.  
الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري. عدم قابليته للطعن متى فصل في المنازعة بشأن تقدير الرسم. فصله في منازعات أخرى. خضوعه للقواعد العامة في الطعن.
- (3) محكمة الموضوع. نقض.  
التعرف على قصد المتعاقدين. من سلطة محكمة الموضوع التكييف القانوني لما عناه المتعاقدان. خضوعه لرقابة محكمة النقض.
- (4) بيع. رسوم. شهر عقاري.

عقود البيع الصادرة من عضو جمعية تعاونية لبناء المساكن لعضو آخر بها. عدم خضوعها للرسم الشامل المنصوص عليه في المادة الثانية من القرار بقانون 128 لسنة 1957 ولو تم البيع بموافقة الجمعية. خضوعه للرسم الأصلي. الطلب التفسيري 6 لسنة 1972 الصادر من المحكمة العليا.

1 - ورد النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بشأن التظلم من

أمر التقدير عاماً مطلقاً دون تخصيص بما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إن المشرع قصد بذلك أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب - أياً كانت طبيعة المنازعة، وسواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقررة أم تناولت أساس الالتزام بهذه الرسوم وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية ولا محل للقياس على حالة المعارضة في الرسوم القضائية.

2 - المقرر وفقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للطعن إلا أنه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون كذلك إلا إذا فصل في منازعة تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات.

3 - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان التعرف على ما عناه المتعاقدون في العقد هو مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع إلا أنه متى استخلصت المحكمة ذلك فإن التكييف القانوني الصحيح لما قصدوه وتطبيق نصوص القانون على العقد هو مسألة قانون تخضع لرقابة محكمة النقض.

4 - قررت المحكمة العليا في طلب التفسير رقم 6 لسنة 1972 الصادر بتاريخ 2 / 12 / 1972 بأن عقود البيع التي تصدر من عضو بالجمعية التعاونية لبناء المساكن إلى عضو آخر بها لا تخضع للرسم الشامل المنصوص عليه في المادة الثانية من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 128 لسنة 1957، ولو تم هذا البيع بموافقة الجمعية، بل يخضع للرسم الأصلي، وهذا القرار التفسيري ملزم بموجب الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم 81 لسنة 1969 ومن بعده بالمادة 1 / 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم 48 لسنة 1979.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر... والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في إنه بتاريخ 2 / 11 / 1971 أصدر أمين الشهر العقاري بالقاهرة (الطاعن الثاني) الأمر رقم 111 سنة 1971 بتقدير مبلغ 490 / 422 مليمج كرسوم تكميلية عن عقد البيع المسجل برقم 7491 سنة 1966 القاهرة، وبتاريخ 29 / 11 / 1971 أعلن الأمر إلى مورث المطعون ضدهم فتظلم منه بتقرير أودع قلم كتاب محكمة شمال القاهرة في 2 / 12 / 1971 وقيد برقم 9256 سنة 1971 مدني شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الأمر المتظلم منه وذلك باعتبار أن هذا العقد قد صدر من جمعية تعاونية إلى أحد

أعضائها فلا يخضع إلا للرسم الثابت ومقداره 5 جـ دون الرسم التكميلي الصادر به أمر التقدير، وبتاريخ 15 / 4 / 1972 حكمت المحكمة بقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء أمر التقدير المتظلم منه. استأنف الطاعنان هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم 2366 سنة 89 ق مدني، وبتاريخ 26 / 11 / 1980 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقضه، وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين، ينعي الطاعنان بالوجه الأول من السبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيان ذلك يقولان، أن منازعة مورث المطعون ضدهم في الأمر محل الدعوى تدور حول أساس الالتزام بالرسم دون مقداره، ومن ثم كان يتعين عليه أن يرفع تظلمه بالطريق المعتاد لرفع دعاوى أسوة بالرسوم القضائية، وإذ أيد الحكم المطعون فيه قضاء محكمة أول درجة بقبول التظلم شكلاً على الرغم من رفعه بتقرير في قلم الكتاب فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه.

1 - وحيث إن هذا النعي مردود ذلك إنه لما كان النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه "في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم، ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة "21" التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً، ويكون تنفيذه بطريقة الحجز الإداري... ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب، ويرفع التظلم أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر، ويكون حكمها غير قابل للطعن" قد ورد عاماً مطلقاً دون تخصيص ينص على التظلم من أمر التقدير مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع قصد بذلك إلى أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقرير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب - أياً كانت طبيعة المنازعة وسواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تناولت أساس الالتزام بهذه الرسوم وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية ولا محل للقياس على حالة المعارضة في الرسوم القضائية، ذلك أن النص في المادة 17 من القانون رقم 90 لسنة 1944 بشأن الرسوم القضائية ورد مخصصاً ينص على المعارضة في مقدار الرسوم الصادر بها بما مفاده أن طريق المعارضة الذي رسمته المادة 17 المشار إليها قاصر على حالة المنازعة في مقدار الرسوم القضائية المقدرة، أما المنازعة على أساس الالتزام بهذه الرسوم فترفع بطريق الإجراءات العادية المنصوص عليها في قانون المرافعات لرفع الدعوى، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 90 لسنة 1944 المشار إليه وإنه وإن كان المقرر وفقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للطعن إلا أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون كذلك إلا إذا فصل في منازعة تقدير هذه الرسوم أما إذا فصل فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي على غير أساس.

وحيث إن مما ينهيه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفته القانون وخطأه في تطبيقه، وفي بيان ذلك يقولان أن حقيقة الواقع في البيع المشهر الصادر بشأنه أمر التقدير محل الدعوى، أنه صدر من عضو جمعية تعاونية إلى عضو آخر بها هو مورث المطعون ضدهم بموافقة الجمعية، وإذ كان ذلك وكان قرار التفسير رقم 8 لسنة 1972 الصادر من المحكمة العليا قد أخضع مثل هذه العقود للرسم الأصلي دون الرسم الشامل، فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا التفسير الملزم مؤيداً حكم محكمة أول درجة، يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن - كان التعرف على ما عناه المتعاقدون في العقد هو مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع إلا أنه متى استخلصت المحكمة ذلك فإن التكييف القانوني الصحيح لما قصدوه وتطبيق نصوص القانون على العقد هو مسألة قانون تخضع لرقابة محكمة النقض، ولما كان الثابت من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه عرض لتكييف عقد البيع المشهر الصادر بشأنه أمر التقدير محل الدعوى فوصفه بأنه عقد تعاوني حرر بين أطرافه التعاونيين وتسدد عنه الرسم الشامل المستحق عليه والمقرر في المادة الثانية من القانون 128 لسنة 1957 في شأن إعفاء الجمعيات التعاونية من بعض الضرائب والرسوم، وذلك على سند من القول بأن العقد صدر من عضو الجمعية التعاونية إلى ذات الجمعية ثم من الأخيرة إلى عضو آخر بها هو مورث المطعون ضدهم وأنه قد تأثر على هامشه بالرسوم المعفاة رغم أن المناطق في تكييف العقد هو بوضوح الإرادة لا وضوح اللفظ وما عناه المتعاقدون منها بالتعرف على حقيقة مرامهم دون أن يعتد بما أطلقوه عليها من أوصاف وما ضمنوها من عبارات متى تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد لما كان ما تقدم وكان الثابت في الأوراق أن عقد البيع المشهر برقم 7491 سنة 1966 قد صدر من عضو بالجمعية التعاونية لبناء المساكن لموظفي شركات شل إلى ذات الجمعية ثم من الأخيرة إلى مورث المطعون ضدهم العضو بالجمعية، وقد أفرغ هذا البيع بين الأطراف الثلاثة في سند واحد وفي تاريخ واحد وثمان واحد، وهو ما يكشف عن أن حقيقة الواقع أن البيع قد تم بين عضو بالجمعية التعاونية وبين عضو آخر بها هو مورث المطعون ضدهم وذلك بموافقة الجمعية، لما كان ذلك وكانت المحكمة العليا قد قررت في طلب التفسير رقم 6 لسنة 1972 الصادر بتاريخ 12/2/1972 بأن عقود البيع التي تصدر من عضو بالجمعية التعاونية لبناء المساكن إلى عضو آخر بها لا تخضع للرسم الشامل المنصوص عليه في المادة الثانية من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 128 لسنة 1957، ولو تم هذا البيع بموافقة الجمعية، بل يخضع للرسم الأصلي، وكان هذا القرار التفسيري ملزماً بموجب الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون المحكمة العليا الصادر برقم 81 لسنة 1969 ومن بعده بالمادة 1/49 من قانون المحكمة الدستورية العليا برقم 48 سنة 1979 فإن هذا الحكم وقد أيد حكم محكمة أول درجة الذي قضى بإلغاء أمر التقدير يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه لما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف ورفض التظلم وتأييد أمر التقدير المتظلم منه.



# الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في المناعة في تقدير هذه الرسوم. الحكم كاملاً

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

العدد الأول - السنة 22 - ص 313

جلسة 16 من مارس سنة 1971

برئاسة السيد المستشار / الدكتور عبد السلام بلبع رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين: بطرس زغلول، وأحمد حسن هيكل، وإبراهيم علام، ومحمد أسعد محمود.

(50)

الطعن رقم 378 لسنة 36 القضائية

رسوم. "رسوم التوثيق والشهر". "التظلم من أوامر التقدير". حكم "الطعن في الحكم". تقادم. "تقادم مسقط". استئناف. "الأحكام الجائز استئنافها". شهر عقاري.

الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية. عدم قابليته للطعن إذا فصل في المناعة في تقدير هذه الرسوم. فصله في الدفع بتقادم الرسوم أو أية منازعة أخرى. خضوعه من حيث القابلية للطعن للقواعد العامة.

مفاد نص المادة 36 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العام الواردة في قانون المرافعات. وإذا كان يبين من الاطلاع على الحكم الابتدائي أنه قضى بإلغاء أمر التقدير موضوع النزاع تأسيساً على صحة الدفع الذي تمسكت به المطعون عليها من سقوط حق مصلحة الشهر العقاري في المطالبة بالرسوم التكميلية بالتقادم، فإنه لا يكون قد فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، ويخضع بالتالي للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أنه بتاريخ 29/4/1959 تم شهر عقد بيع برقم 1756 المنيا لصالح المطعون عليها عن قطعة أرض بزماد مدينة الفكرية وسددت رسوم الشهر على أساس القيمة المبينة في العقد، وبعد التحري عن القيمة الحقيقية لهذه الأرض، وبتاريخ 4/4/1964 أصدر أمين مكتب الشهر العقاري بالمنيا الذي تمثله وزارة العدل - الطاعنة - أمر تقدير بمبلغ 54 جنيهاً و 160 مليماً قيمة الرسوم التكميلية المستحقة عن العقد سالف الذكر، واتخذ المكتب الإجراءات لإعلان المطعون عليها بهذا الأمر، وبتاريخ 16/5/1964 تظلمت المطعون عليها من هذا الأمر بتقرير في قلم كتاب محكمة المنيا الابتدائية، وكان من بين ما استندت إليه في تظلمها أنها لم تعلن بأمر تقدير الرسوم التكميلية في موطنها ببلدة سمالوط ورتبت على ذلك سقوط الحق في مطالبتها بالرسوم بالتقادم، وقيد هذا التظلم برقم 228 سنة 1964 المنيا الابتدائية. دفعت الطاعنة بعدم قبول التظلم شكلاً لرفعه بعد الميعاد لأن المطعون عليها، أعلنت بأمر التقدير في 29/4/1964 في موطنها بالعقار رقم 50 شارع مصر والسودان بالقاهرة ولم ترفع تظلمها خلال ثمانية أيام من تاريخ هذا الإعلان، وردت المطعون عليها بأنها لم تقيم في هذا الموطن، وبتاريخ 31/3/1965 حكمت محكمة أول درجة بإحالة الدعوى إلى التحقيق لتثبت المطعون عليها بأنه ليس لها موطن بالعقار سالف الذكر. وبعد أن سمعت المحكمة شهود المطعون عليها حكمت بتاريخ 27/5/1965 برفض الدفع وبقبول التظلم شكلاً وفي الموضوع بإلغاء أمر التقدير واعتباره كأن لم يكن وبسقوط حق الطاعنة في المطالبة بالرسوم التكميلية بالتقادم. استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم 149 سنة 3 ق بني سويف. وبتاريخ 5/5/1966 حكمت المحكمة بعدم جواز الاستئناف. طعن الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وبالجلسة المحددة لنظره التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد تنعى به الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك تقول إن الحكم أقام قضاءه بعدم جواز الاستئناف على أن الحكم الابتدائي صدر في تظلم من أمر تقدير بالرسوم التكميلية المستحقة على شهر عقد لصالح المطعون عليها وأن هذا الحكم لا يجوز الطعن فيه طبقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964، هذا في حين أنه يشترط حتى يكون الحكم الصادر في التظلم غير قابل للطعن طبقاً لنص المادة سالف الذكر أن يصدر في منازعة حول تقدير الرسوم التكميلية، أما إذا صدر الحكم في أية منازعة أخرى لا تكون ناشئة عن تطبيق هذه القانون فإنه يخضع للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه. وإذ أنكرت المطعون عليها إعلانها بأمر تقدير الرسوم التكميلية وتمسكت بسقوط الحق فيها بالتقادم، فإن الدعوى على هذه الصورة لا تكون منازعة في مقدار الرسوم تفصل فيها المحكمة طبقاً لأحكام قانون التوثيق والشهر، وإنما هي دعوى براءة ذمة أساسها انقضاء الالتزام بالتقادم، وقد طبقت عليها المحكمة قواعد القانون المدني، فيكون الحكم الصادر فيها خاضعاً للقواعد العامة في الطعن.

وحيث إن هذا النعي صحيح، ذلك أنه لما كانت المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم

التوثيق والشهر قد نصت على أنه في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة، ويجوز لذوي الشأن في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً. ويكون تنفيذه بطريق الحجز الإداري..... ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن، وكان المستفاد من هذا النص أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العام الواردة في قانون المرافعات. لما كان ذلك وكان يبين من الاطلاع على الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 27 / 5 / 1965 أنه قضى بإلغاء أمر التقدير موضوع النزاع تأسيساً على صحة الدفع الذي تمسكت به المطعون عليها من سقوط حق مصلحة الشهر العقاري في المطالبة بالرسوم التكميلية بالتقادم، فإنه لا يكون قد فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم ويخضع بالتالي للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقرر أن ذلك الحكم لا يجوز استئنافه طبقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 سالف الذكر لأنه قضى في تظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه.

**اتخاذ قيم العقارات الموضحة بالمحجرات أساساً لتقدير رسوم التسجيل. إن لم توضح هذه القيم أو كانت لا تمثل الحقيقة تتبع الأسس التي نص عليها المشرع في المادة 1 / 9 من القانون رقم 92 لسنة 1944. قيام هذه الأسس على تقديرات حكومية. يجوز لمصلحة الشهر العقاري في كل الأحوال أن تلجأ إلى التقدير بمعرفة خبير تنديه .**

**الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

العدد الثالث - السنة 16 - ص 1217

جلسة 9 من ديسمبر سنة 1965

بإدارة السيد المستشار/ محمود توفيق إسماعيل نائب رئيس المحكمة، وبحضور السادة المستشارين: حافظ محمد بدوي، وعباس حلمي عبد الجواد، وإبراهيم حسن علام، وسليم راشد أبو زيد.

رسوم. "رسوم التسجيل والحفظ" "الرسوم التكميلية" شهر عقاري.

اتخاذ قيم العقارات الموضحة بالمرحرات أساساً لتقدير رسوم التسجيل. إن لم توضح هذه القيم أو كانت لا تمثل الحقيقة تتبع الأسس التي نص عليها المشرع في المادة 9/1 من القانون رقم 92 لسنة 1944. قيام هذه الأسس على تقديرات حكمية. يجوز لمصلحة الشهر العقاري في كل الأحوال أن تلجأ إلى التقدير بمعرفة خبير تندبه ولو كان ذلك بعد تمام إجراءات الشهر ودفع الرسوم بناء على تلك الأسس ما دام حق المصلحة في اقتضاء الرسوم ما زال قائماً.

الأصل في تقدير الرسوم النسبية - وفقاً لنص المادة 9/1 من القانون رقم 92 لسنة 1944 في شأن رسوم التسجيل والحفظ المعدل بالقانون رقم 63 لسنة 1948 - أن تتخذ قيم العقارات الموضحة بالمرحرات أساساً لذلك التقدير فإن لم توضح تلك القيم - أو رأى الموظف المختص أنها لا تمثل القيمة الحقيقية فقد نص المشرع على أنه يجب بالنسبة للأراضي الزراعية - ألا تقل الرسوم عن الضريبة السنوية مضروبة في ستين وبالنسبة للأماكن المبنية ألا تقل عن قيمتها الإيجارية السنوية المتخذة أساساً لربط العوائد عليها مضروبة في مائة وخمسين. أما بالنسبة للأراضي المعدة للبناء والأراضي الزراعية في ضواحي المدن والمباني التي لم تربط عليها عوائد فإن الرسم يحصل على أساس القيمة الحقيقية التي تسفر عنها التحريات. وإذ رأى المشرع أن القيمة التي تسفر عنها تلك الأسس قد لا تمثل القيمة الحقيقية للعقارات الواجب تحصيل رسوم التسجيل على أساسها وذلك على اعتبار أن تلك الأسس تقوم على تقديرات حكمية فقد أجاز لمصلحة الشهر العقاري - بنص الفقرة الثانية من المادة التاسعة سالف الذكر وفي كل الأحوال المبينة بالفقرة الأولى منها - أن تلجأ إلى التقدير بمعرفة خبير تندبه مما يدل على أن التقدير بناء على الأساس المبين بالفقرة الأولى ليس تقديراً نهائياً بل يجوز الرجوع فيه ومعاودة التقدير بمعرفة خبير ولو كان ذلك بعد تمام إجراءات الشهر ودفع الرسوم بناء على تلك الأسس ما دام حق المصلحة في اقتضاء الرسوم ما زال قائماً.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع تتحصل - كما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - في أنه بموجب عقد هبة رسمي وهب أراكيل نوبار مورث الطاعنات ابن أخته الكونت فيليب الكس حصة شائعة مقدارها الثلث في مساحة قدرها مائتان وواحد وسبعون فداناً وقيراطاً وتسعة عشر سهماً ونصف أطياناً زراعية وستة وسبعون متراً مربعاً وخمسون سننيمتراً أرضاً فضاء بناحيتي شبرا الخيمة ودمنهو شبرا وقد قدرت قيمة

الأطيان والأرض الفضاء في العقد بمبلغ تسعة آلاف وخمسين جنيهاً حسب الأموال الأميرية المربوطة عليها وإذ قدم هذا العقد للتوثيق والشهر أخذ مكتب الشهر العقاري بهذا التقدير وقدر رسم الشهر على أساسه بمبلغ ثلاثمائة وستة عشر جنيهاً وثلاثمائة وخمسين مليماً وسدد هذا الرسم في أول أغسطس سنة 1949 ثم أشهر العقد في 15 من أغسطس سنة 1949 برقم 3135 إلا أن مصلحة الشهر العقاري عملاً بالحق المخول لها في المادة التاسعة من القانون رقم 92 لسنة 1944 نذبت بتاريخ 4 من مارس سنة 1951 مكتب الخبراء لتقدير القيمة الحقيقية للعقارات موضوع عقد الهيئة لمعرفة حقيقة الرسم المستحق على هذا العقد وقد باشر مكتب الخبراء مهمته وقدم تقريره مظهراً أحقية المصلحة في اقتضاء رسوم تكميلية بسبب زيادة قيمة العقارات الموهوبة عن القيمة المقدرة في العقد ولما أخطر طرفا العقد بإيداع هذا التقرير عارض فيه الكونت فيليب الكس أمام محكمة بنها الابتدائية وقيدت المعارضة برقم 142 لسنة 1951 مدني كلي بنها بتاريخ 5 من ديسمبر سنة 1951 قضي في المعارضة بسقوطها لعدم رفعها في الميعاد القانوني - رفع طرفا العقد الدعوى الحالية أمام محكمة بنها الكلية طالبين الحكم ببراءة ذمتها من أي رسم إضافي أو تكميلي عن عقد الهيئة المذكور فدفعت مصلحة الشهر العقاري الدعوى بعدم جواز نظرها لسبق الفصل فيها في المعارضة رقم 1942 لسنة 1951 وبتاريخ 31 من مارس سنة 1953 قضت محكمة الدرجة الأولى بقبول الدفع وبعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها فاستأنف المحكوم عليهما هذا الحكم بالاستئناف رقم 787 سنة 70 قضائية وإذ توفى أراكيل نوبار فقد قضت محكمة الاستئناف بانقطاع سير الخصومة ثم عجل الطاعنات وهن ورثة المتوفى الاستئناف وبتاريخ 30 من إبريل سنة 1955 قضت المحكمة المذكورة بتأييد الحكم المستأنف فطعن الورثة في هذا الحكم بطريق النقض وبتاريخ 21 من يناير سنة 1960 قضت محكمة النقض بنقض الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف القاهرة مؤسسة قضاءها على أن موضوع هذه الدعوى وهو طلب عدم ملزومية الطاعنات بالرسم التكميلي يختلف عن موضوع المعارضة في تقدير الخبير وهي المعارضة رقم 142 لسنة 1951 وبتاريخ 24 من أغسطس سنة 1960 طلبت الطاعنات من محكمة استئناف القاهرة الحكم مجدداً بإلغاء الحكم المستأنف وببراءة ذمتهم من أي رسم تكميلي عن العقد المشهر برقم 3135 سنة 1949 وبتاريخ 4 من فبراير سنة 1961 قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها في القضية رقم 142 لسنة 1951 ويرفض الدفع ويقبول الدعوى وبرفضها موضوعاً طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة طلبت فيها رفض الطعن وعرض الطعن على دائرة فحص الطعون فقررت إحالته إلى هذه الدائرة وبالجلسة المحددة لنظره صممت النيابة على رأيها السابق.

وحيث إن الطعن بني على سبب واحد حاصله أن الحكم المطعون فيه خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وتأويله وفي بيان ذلك تقول الطاعنات إنهن تمسكن أمام محكمة الاستئناف بأن حق مصلحة الشهر العقاري في نذب خبير لتقدير العقار الوارد بالتصرف المطلوب الرسم التكميلي عنه لا يكون إلا عند التوثيق لا بعده يدل على ذلك نص المادة الثالثة من المرسوم الصادر باللائحة التنفيذية لقانون التوثيق والتي تنص على أنه "لا يقوم الموثق بتوثيق محرر إلا إذا دفع الرسم المستحق عنه" كذلك نص المادة التاسعة من القانون رقم 92 لسنة 1944 المعدلة بالمادة الثالثة من القانون رقم 63 لسنة 1948 والتي بينت أسس تقدير الرسوم النسبية في مواد التسجيل فنصت على أن التقدير يكون على أساس قيم العقارات فإذا لم توضح هذه القيم أو وضحت وكانت أقل من قيمتها الحقيقية قدرت وفق الأسس الأخرى المبينة بتلك المادة وترى الطاعنات أنه نزولاً على أحكام هذين النصين لا يكون لمصلحة الشهر العقاري الحق في نذب خبير لتقدير قيمة العقار إلا

قبل التوثيق أما بعده، فإن النصين المذكورين لا يسمحان بذلك ومتى حصلت المصلحة الرسم فإنه يمتنع عليها الالتجاء إلى أية وسيلة أخرى للتقدير إذ يكون قد تم بينها وبين أطراف العقد ما يشبه الاتفاق أو التعاقد وخاصة أن الرسم عنصر هام من عناصر الاتفاق قد يحجم مع فداحته أطراف العقد عن المضي في توثيقه وشهره يضاف إلى ذلك أن المشرع إذ حدد للخبير خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغه بالمأمورية لإيداع تقريره مخافة ضياع الوقت بسبب إجراءات التقدير قد دل بذلك على أن تقدير الرسم يكون في الفترة السابقة على التوثيق لا بعده لكن الحكم المطعون فيه خالف أحكام النصين السابقين وبذلك يكون مخالفاً للقانون.

وحيث إن نص المادة التاسعة من القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل ورسوم الحفظ قد جرى بعد تعديله بالقانون رقم 63 لسنة 1948 على النحو الآتي "تطبق في مواد الشهر العقاري الأحكام الواردة في قانون الرسوم القضائية ورسوم التوثيق في المواد المدنية والشرعية فيما يتعلق بتقدير الرسوم وتحصيلها وردھا والمنازعة فيها مع مراعاة ما يأتي: (أولاً) يكون أساس تقدير الرسوم النسبية قيم العقارات الموضحة بالمحررات فإذا لم توضح هذه القيم أو توضحت ورأى مكتب الشهر العقاري أو المأمورية أنها أقل من القيمة الحقيقية قدرت الرسوم وفقاً للأسس الآتية: 1 - ألا تقل قيمة الأراضي الزراعية عن الضريبة السنوية مضروبة في ستين. 2 - ألا تقل قيمة الأملاك المبنية عن قيمتها الإيجارية السنوية المتخذة أساساً لربط العوائد عليها مضروبة في مائة وخمسين. 3 - تحصل عن الأراضي المعدة للبناء والأراضي الزراعية التي في ضواحي المدن والمباني التي لم تربط عليها عوائد رسوم على أساس القيمة التي يوضحها الطالب إذا اقتنع بها الموظف المختص وإلا حصل الرسم على أساس القيمة الحقيقية التي تسفر عنها التحريات. (ثانياً) يجوز لمكتب الشهر العقاري ومأمورياته في كل الأحوال بعد موافقة المكتب الرئيسي لمصلحة الشهر أن يطلب التقدير بمعرفة خبير يندبه الأمين العام لمصلحة الشهر العقاري من بين خبراء الجدول أو مكتب الخبراء بوزارة العدل (ثالثاً) إذا استحقت رسوم تكميلية قدرت بأمر يصدر من أمين مكتب الشهر العقاري المختص ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب مصحوب بعلم وصول وتجاوز المعارضة في أمر التقدير في خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح نهائياً". ويبين من إيراد نص المادة التاسعة على النحو السابق أن المشرع قد نص في الفقرة الأولى منها على أسس لتقدير الرسوم النسبية فجعل الأصل أن تتخذ قيم العقارات الموضحة بالمحررات أساساً لذلك التقدير فإن لم توضح تلك القيم بالمحررات أو رأى الموظف المختص أن تلك القيم الموضحة لا تمثل القيمة الحقيقية للعقارات فقد نص المشرع على أنه بالنسبة للأراضي الزراعية يجب ألا تقل الرسوم عن الضريبة السنوية مضروبة في ستين وبالنسبة للأملاك المبنية يجب ألا تقل عن قيمتها الإيجارية السنوية المتخذة أساساً لربط العوائد عليها مضروبة في مائة وخمسين أما بالنسبة للأراضي المعدة للبناء والأراضي الزراعية في ضواحي المدن والمباني التي لم تربط عليها عوائد رسوم فقد نص المشرع على أن يحصل الرسم على أساس القيمة الحقيقية التي تسفر عنها التحريات - وإذ رأى المشرع أن القيمة التي تسفر عنها تلك الأسس قد لا تمثل القيمة الحقيقية للعقارات الواجب تحصيل رسوم التسجيل على أساسها وذلك على اعتبار أن تلك الأسس تقوم على تقديرات حكمية فقد خول مصلحة الشهر العقاري وسيلة أخرى من وسائل التقدير تكون أكثر انضباطاً لبيان القيمة الحقيقية للعقارات فأجاز لها بنص الفقرة "ثانياً" من تلك المادة وفي كل الأحوال أي الأحوال المبينة في الفقرة الأولى أن تلجأ إلى التقدير بمعرفة خبير تندبه وبذلك دل المشرع على أن التقدير بناء على الأسس المبينة في الفقرة الأولى من تلك المادة لا يكون تقديراً نهائياً بل يجوز الرجوع فيه ومعاودة التقدير بمعرفة خبير يندب لذلك ولو كان ذلك بعد تمام إجراءات الشهر ودفع الرسوم بناء على

أسس التقدير المبينة في الفقرة الأولى ما دام حق المصلحة في اقتضاء الرسوم ما زال قائماً - يؤكد ذلك أن المشرع قد نص في الفقرة "ثالثاً" من هذه المادة على أنه إذا استحقت رسوم تكميلية قدرت بأمر يصدر من أمين مكتب الشهر العقاري المختص إذ أن نعت الرسوم بالتكميلية إنما يشير إلى تلك الرسوم التي تكمل الرسوم التي قدرت ابتداءً بناءً على الأسس المبينة في الفقرة الأولى والتي ظهر استحقاقها بناءً على التقدير بمعرفة الخبير وذلك بعد اقتضاء الرسوم الأولى - وليس بصحيح ما جاء بسبب الطعن من أنه إذا تم تقدير الرسوم وفقاً للأسس المبينة بالفقرة الأولى من المادة التاسعة المشار إليها وحصلت المصلحة الرسوم بناءً على ذلك يكون قد تم بينها وبين أطراف العقد ما يشبه الاتفاق أو التعاقد مما يحول بينها وبين معاودة التقدير إذ أن مصدر إلزام الأفراد بأداء الرسم ليس هو التعاقد أو الاتفاق بينهم وبين المصلحة بل إن الرسوم تفرض وتحدد بقرار يصدر من السلطة العامة وحدها دون اتفاق بينها وبين الأفراد الذين يدفعونها ويلتزمون بأدائها متى طلبوا الخدمة التي يقابلها الرسم - كما أنه لا أساس لما جاء بسبب الطعن من أن تحديد المشرع للخبير خمسة عشر يوماً لإيداع تقريره يدل على أن تقدير الرسوم يكون في الفترة السابقة على التوثيق والشهر لا بعدها إذ علاوة على ما سبق بيانه من جواز الالتجاء إلى تقدير الرسوم بمعرفة خبير بعد إتمام إجراءات الشهر فإن هذا النص إنما هو نص تنظيمي قصد به حث الخبير على سرعة إنجاز مهمته ولا دلالة فيه على المعنى الذي ذهب إليه الطاعنات - وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون مخالفاً للقانون وبالتالي يكون الطعن على غير أساس ويتعين رفضه.

## **الأوامر الصادرة من أمين الشهر العقاري بتقدير الرسوم التكميلية. عدم جواز التنفيذ بها إلا بعد صيرورتها نهائية بغوات ميعاد المعارضة دون رفعها من ذي الشأن أو بالفصل فيها إن كانت قد رفعت. الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

العدد الثالث - السنة 16 - ص 1113

جلسة 18 من نوفمبر سنة 1965

برئاسة السيد المستشار/ محمود توفيق إسماعيل نائب رئيس المحكمة، وبحضور السادة المستشارين: إبراهيم الجافي، ومحمد صادق الرشيد، وعباس حلمي عبد الجواد، وإبراهيم حسن علام.

(174)

الطعن رقم 102 لسنة 31 القضائية

(أ) رسوم. "رسوم التسجيل والحفظ". "أوامر تقدير الرسوم التكميلية" - تنفيذ. شهر عقاري. الأوامر الصادرة من أمين الشهر العقاري بتقدير الرسوم التكميلية. عدم جواز التنفيذ بها إلا بعد صيرورتها نهائية بفوات ميعاد المعارضة دون رفعها من ذي الشأن أو بالفصل فيها إن كانت قد رفعت. وجوب اتباع القواعد التي وضعها الشارع لتنفيذ الأحكام في شأن تنفيذ تلك الأوامر بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية عليها من المحكمة.

(ب) أوامر تقدير الرسوم. "المعارضة في أوامر التقدير". اختصاص. رسوم. تنفيذ عقاري. "الاعتراض على قائمة شروط البيع".

رفع الطعن إلى المحكمة المختصة. اختصاص هذه المحكمة دون غيرها بالفصل فيه وتقرير قبوله أو عدم جوازه. إقامة حائز العقار المنفذ عليه معارضة أمام المحكمة المختصة في أمر التقدير المنفذ به. عدم الفصل في هذه المعارضة عند نظر محكمة التنفيذ الاعتراض على قائمة شروط البيع. ليس لمحكمة التنفيذ في هذه الحالة أن تسبق المحكمة المختصة وتبحث في قبول المعارضة شكلاً وجوازها أم لا. وجوب وقف التنفيذ حتى يفصل في أمر هذه المعارضة من المحكمة المختصة.

(ج) رسوم. "أمر تقدير الرسوم التكميلية" - شهر عقاري. نفاذ معجل.

أمر تقدير الرسوم التكميلية الصادر من الشهر العقاري. ليس مما ينص القانون على شموله بالنفاذ المعجل. 1 - مفاد نص المادة 9 من القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل والحفظ بعد تعديلها بالقانون رقم 63 لسنة 1948 أن الأوامر الصادرة من أمين الشهر العقاري بتقدير الرسوم التكميلية لا يجوز التنفيذ بها إلا بعد صيرورتها نهائية بفوات ميعاد المعارضة دون رفع معارضة من ذي شأن أو بالفصل فيها إن كانت قد رفعت وإذ أجاز المشرع تنفيذ تلك الأوامر بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية عليها من المحكمة فإن مقتضى ذلك أن يتبع في شأن تنفيذها بهذا الطريق نفس القواعد التي وضعها المشرع لتنفيذ الأحكام.

2 - القاعدة هي أن الطعن في الحكم متى رفع إلى المحكمة المختصة فإن هذه المحكمة دون غيرها هي التي تملك الفصل فيه وتقرير ما إذا كان مقبولاً وجائزاً أم لا فإذا كان الثابت أن المطعون ضده وهو ذو شأن باعتباره حائزاً للعقار المنفذ عليه قد رفع معارضة أمام المحكمة المختصة في أمر التقدير المنفذ به ولم يكن قد فصل فيها من هذه المحكمة فإنه لا يكون لمحكمة التنفيذ - عند نظر الاعتراض على قائمة شروط البيع - أن تسبق المحكمة المختصة وتبحث فيما إذا كانت تلك المعارضة في أمر التقدير مقبولة شكلاً وجائزة أم لا بل عليها أن توقف التنفيذ حتى يفصل في أمر هذه المعارضة من المحكمة المختصة لأن الأمر المنفذ به لا يكون نهائياً إلا بعد هذا الفصل.



3 - أمر تقدير الرسوم التكميلية الصادر من أمين الشهر العقاري ليس مما ينص القانون على شموله بالنفاذ المعجل حتى يصح التنفيذ به قبل صيرورته نهائياً.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن السيدتين فيكتورين بتياس وعيشة الشهيرة بجميلة صموئيل كراي كانتا قد باعتا إلى السيدة جراسيا الشهيرة بجريس سالدنجر وآخر العقار رقم 3 بشارع عاشور قسم محرم بك بالإسكندرية وذلك بموجب عقد بيع تم شهره في 20/10/1953 ثم باع المشتريان بدورهما هذا العقار إلى المطعون ضده بعقد أشهر في 29/5/1956 وقد استحقت على المحرر الأول رسوم تكميلية مقدارها 284 ج 900 م صدر بها ضد البائعين للمطعون ضده أمر تقدير من أمين مكتب الشهر العقاري بالإسكندرية بتاريخ 31/3/1958. ثم اتخذت مصلحة الشهر العقاري "الطاعنة" إجراءات لنزع ملكية البائعين المذكورين من هذا العقار وقامت بإعلان تنبيه نزع الملكية إليهما في 25/5/1959 وسجلت هذا التنبيه في أول يونيه سنة 1956 - كما أُنذرت المطعون ضده بتاريخ 14/6/1959 بوصفه حائزاً للعقار وسجلت هذا الإنذار بتاريخ 28 من الشهر المذكور ثم أودعت في 19/12/1959 قائمة شروط البيع وبتاريخ 28 من يناير سنة 1960 قرر الحائز "المطعون ضده" في قلم الكتاب بالاعتراض على هذه القائمة وكان من بين أوجه اعتراضه أنه اشترى العقار المحجوز من مديني مصلحة الشهر العقاري بموجب عقد بيع تم شهره في 29 من مايو سنة 1956 وأنه أوفاهما بكامل الثمن وإذ أعلنته تلك المصلحة بأمر التقدير الصادر ضد مدينيها "البائعين له" فقد عارض في هذا الأمر أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية وحدد لنظر المعارضة جلسة 21/2/1960 ولما يفصل فيها وأنه لما كان لا يجوز التنفيذ بأمر التقدير قبل أن يصبح نهائياً فقد طلب الحكم بوقف إجراءات التنفيذ على العقار حتى يفصل نهائياً في هذه المعارضة - وقد نظرت محكمة الإسكندرية الابتدائية هذا الاعتراض في الدعوى رقم 226 سنة 1960 كلى الإسكندرية وقضت بتاريخ 26/4/1960 بقبول التقرير بالاعتراضات شكلاً وبرفضه موضوعاً والاستمرار في إجراءات التنفيذ فاستأنف المطعون ضده هذا الحكم أمام محكمة استئناف الإسكندرية وقيد استئنافه برقم 449 سنة 16 ق وبتاريخ 24/1/1961 حكمت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وبقبول الاعتراض الثاني من تقرير الاعتراض وبوقف إجراءات التنفيذ حتى يصبح الأمر المنفذ به نهائياً بالفصل في المعارضة المرفوعة عنه من المطعون ضده وذلك لما ثبت للمحكمة من المستندات المقدمة لها من المطعون ضده من أن الأمر المنفذ به لما يصبح نهائياً لحصول المعارضة فيه وأن هذه المعارضة لم يفصل فيها بعد وفي 23 من فبراير سنة 1961 طعنت مصلحة الشهر العقاري في هذا الحكم بطريق النقض وعرض الطعن على دائرة فحص الطعون بجلسة 13/10/1964 وفيها صممت النيابة على المذكرة التي قدمتها وطلبت فيها رفض الطعن وقررت دائرة الفحص إحالة

الطعن إلى هذه الدائرة وبعد استيفاء الإجراءات التالية للإحالة حدد لنظره جلسة 14 / 11 / 1965 وفيها تمسكت النيابة برأيها السابق.

وحيث إن الطعن بني على سبب واحد حاصله أن الحكم المطعون فيه - إذ قضى بوقف إجراءات التنفيذ على العقار استناداً على ما قاله من أن الأمر المنفذ به لما يصبح نهائياً - قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ذلك أن الأمر المذكور قد صدر لصالح المصلحة الطاعنة ضد البائعين للمطعون ضده بتقدير رسوم تكميلية استحققت عن عقد البيع الذي تم شهره بتاريخ 20 / 10 / 1953 والذي بموجبه انتقلت إليهما ملكية العقار المحجوز الذي باعاه بعد ذلك للمطعون ضده وأن هذا الأمر قد أعلن إليهما فلم يعارضا فيه وبذلك أصبح نهائياً بالنسبة لهما مما يجيز لمصلحة الشهر العقاري طبقاً لنص المادة 54 من القانون رقم 90 لسنة 1944 اتخاذ إجراءات التنفيذ به على العقار موضوع المحرر المستحق عليه الرسوم، أما عن المعارضة التي رفعها المطعون ضده في أمر التقدير فإنها لا تؤثر في نهائيتها لأن رافعها لم يكن طرفاً في هذا الأمر وقد أخطأ الحكم في استناده في القضاء بوقف التنفيذ إلى المادة 660 من قانون المرافعات لأن هذه المادة خاصة بالشروع في التنفيذ على عقار بمقتضى حكم معجل النفاذ في حين أن الأمر المنفذ به صار نهائياً بعدم المعارضة فيه من الصادر ضده هذا الأمر في الميعاد القانوني.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن المادة 9 من القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل والحفظ بعد تعديلها بالقانون رقم 63 لسنة 1948 تنص على أنه "تطبق في مواد الشهر العقاري الأحكام الواردة في قانون الرسوم القضائية ورسوم التوثيق في المواد المدنية والشرعية، فيما يتعلق بتقدير الرسوم وتحصيلها وردّها والمنازعة فيها مع مراعاة ما يلي "إذا استحققت رسوم تكميلية قدرت بأمر يصدر من أمين مكتب الشهر المختص ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ويجوز المعارضة في أمر التقدير في خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح نهائياً - ويكون تنفيذه بالطريق الإداري وفقاً لأحكام الأمر العالي الصادر في 25 / 3 / 1880 المعدل بالأمر العالي الصادر في 4 / 11 / 1885 كما يجوز تنفيذه بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه من المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكتب الشهر العقاري الصادر منه أمر التقدير وتحصل المعارضة أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها مأمورية الشهر المختصة ويكون حكمها في ذلك غير قابل للمعارضة أو الاستئناف" - ولما كان مفاد هذا النص أن الأوامر الصادرة من أمين الشهر بتقدير الرسوم التكميلية لا يجوز التنفيذ بها إلا بعد صيرورتها نهائية بفوات ميعاد المعارضة دون رفع معارضة من ذي شأن أو بالفصل فيها إن كانت قد رفعت - هذا إلى أن المشرع - إذ أجاز تنفيذ تلك الأوامر بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية عليها من المحكمة فإن مقتضى ذلك أن يتبع في شأن تنفيذها بهذا الطريق نفس القواعد التي وضعها المشرع لتنفيذ الأحكام وإذ كانت المادة 465 من قانون المرافعات تقضي بأنه لا يجوز تنفيذ الأحكام جبراً ما دام الطعن فيها بالمعارضة أو الاستئناف جائزاً إلا إذا كان النفاذ المعجل منصوصاً عليه في القانون أو مأموراً به في الحكم - لما كان ذلك، وكانت القاعدة هي أن الطعن في الحكم متى رفع إلى المحكمة المختصة فإن هذه المحكمة دون غيرها هي التي تملك الفصل فيه وتقدير ما إذا كان مقبولاً وجائزاً أم لا - وكان الثابت على ما سبق بيانه - أن المطعون ضده وهو ذو شأن باعتباره حائزاً للعقار المنفذ عليه قد رفع معارضة أمام المحكمة المختصة في أمر التقدير المنفذ به - ولم يكن قد فصل فيها من هذه المحكمة وقت نظر الاعتراض أمام محكمة التنفيذ فإنه لا يكون لمحكمة التنفيذ أن تسبق المحكمة

المختصة وتبحث فيما إذا كانت تلك المعارضة مقبولة شكلاً وجائزة أم لا بل إن عليها أن توقف التنفيذ حتى يفصل في أمر هذه المعارضة من المحكمة المختصة لأن الأمر المنفذ به لا يكون نهائياً إلا بعد هذا الفصل - كما أن الأمر ليس مما ينص القانون على شموله بالنفاذ المعجل حتى كان يصح التنفيذ به قبل صيرورته نهائياً - وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى وقف إجراءات التنفيذ حتى يصبح الأمر المنفذ به نهائياً فإنه لا يكون مخالفاً للقانون ولا يؤثر في صحته أن يكون قد استند خطأ إلى المادة 660 من قانون المرافعات التي لا تنطبق على واقعة الدعوى ما دام أن النتيجة التي انتهى إليها تتفق مع أحكام القانون الواجب التطبيق ذلك أنه متى كان منطوق الحكم موافقاً للتطبيق الصحيح للقانون فإنه لا يبطله ما اشتملت عليه أسبابه من تقارير قانونية غير صحيحة إذ لمحكمة النقض أن تصح هذه الأسباب من غير أن تنقض الحكم.

وحيث إنه لما تقدم يكون الطعن على غير أساس متعيناً رفضه.

## **أمر تقدير الرسوم التكميلية الصادر من أمين الشهر العقاري ليس مما ينص القانون على شموله بالنفاذ المعجل حتى يصح تنفيذه قبل صيرورته نهائياً.**

### **الحكم كاملاً**

أحكام النقض - المكتب الفني - مدني

العدد الثالث - السنة 16 - ص 1113

جلسة 18 من نوفمبر سنة 1965

برئاسة السيد المستشار/ محمود توفيق إسماعيل نائب رئيس المحكمة، وبحضور السادة المستشارين: إبراهيم الجافي، ومحمد صادق الرشدي، وعباس حلمي عبد الجواد، وإبراهيم حسن علام.

(174)

الطعن رقم 102 لسنة 31 القضائية

( أ ) رسوم. "رسوم التسجيل والحفظ". "أوامر تقدير الرسوم التكميلية" - تنفيذ. شهر عقاري. الأوامر الصادرة من أمين الشهر العقاري بتقدير الرسوم التكميلية. عدم جواز التنفيذ بها إلا بعد صيرورتها نهائية بفوات ميعاد المعارضة دون رفعها من ذي الشأن أو بالفصل فيها إن كانت قد رفعت. وجوب اتباع القواعد التي وضعها الشارع لتنفيذ الأحكام في شأن تنفيذ تلك الأوامر بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية عليها من المحكمة.

(ب) أوامر تقدير الرسوم. "المعارضة في أوامر التقدير". اختصاص. رسوم. تنفيذ عقاري. "الاعتراض على قائمة شروط البيع".

رفع الطعن إلى المحكمة المختصة. اختصاص هذه المحكمة دون غيرها بالفصل فيه وتقرير قبوله أو عدم جوازه. إقامة حائز العقار المنفذ عليه معارضة أمام المحكمة المختصة في أمر التقدير المنفذ به. عدم الفصل في هذه المعارضة عند نظر محكمة التنفيذ الاعتراض على قائمة شروط البيع. ليس لمحكمة التنفيذ في هذه الحالة أن تسبق المحكمة المختصة وتبحث في قبول المعارضة شكلاً وجوازها أم لا. وجوب وقف التنفيذ حتى يفصل في أمر هذه المعارضة من المحكمة المختصة.

(ج) رسوم. "أمر تقدير الرسوم التكميلية". شهر عقاري. نفاذ معجل.

أمر تقدير الرسوم التكميلية الصادر من الشهر العقاري. ليس مما ينص القانون على شموله بالنفاذ المعجل. 1 - مفاد نص المادة 9 من القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل والحفظ بعد تعديلها بالقانون رقم 63 لسنة 1948 أن الأوامر الصادرة من أمين الشهر العقاري بتقدير الرسوم التكميلية لا يجوز التنفيذ بها إلا بعد صيرورتها نهائية بفوات ميعاد المعارضة دون رفع معارضة من ذي شأن أو بالفصل فيها إن كانت قد رفعت وإذ أجاز المشرع تنفيذ تلك الأوامر بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية عليها من المحكمة فإن مقتضى ذلك أن يتبع في شأن تنفيذها بهذا الطريق نفس القواعد التي وضعها المشرع لتنفيذ الأحكام.

2 - القاعدة هي أن الطعن في الحكم متى رفع إلى المحكمة المختصة فإن هذه المحكمة دون غيرها هي التي تملك الفصل فيه وتقرير ما إذا كان مقبولاً وجائزاً أم لا فإذا كان الثابت أن المطعون ضده وهو ذو شأن باعتباره حائزاً للعقار المنفذ عليه قد رفع معارضة أمام المحكمة المختصة في أمر التقدير المنفذ به ولم يكن قد فصل فيها من هذه المحكمة فإنه لا يكون لمحكمة التنفيذ - عند نظر الاعتراض على قائمة شروط البيع - أن تسبق المحكمة المختصة وتبحث فيما إذا كانت تلك المعارضة في أمر التقدير مقبولة شكلاً وجائزة أم لا بل عليها أن توقف التنفيذ حتى يفصل في أمر هذه المعارضة من المحكمة المختصة لأن الأمر المنفذ به لا يكون نهائياً إلا بعد هذا الفصل.

3 - أمر تقدير الرسوم التكميلية الصادر من أمين الشهر العقاري ليس مما ينص القانون على شموله بالنفاذ المعجل حتى يصح التنفيذ به قبل صيرورته نهائياً.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.  
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن السيدتين فيكتورين بتياس وعيشة الشهيرة بجميلة صموئيل كراي كانتا قد باعتا إلى السيدة جراسيا الشهيرة بجريس سالدنجر وآخر العقار رقم 3 بشارع عاشور قسم محرم بك بالإسكندرية وذلك بموجب عقد بيع تم شهره في 20/10/1953 ثم باع المشترين بدورهما هذا العقار إلى المطعون ضده بعقد أشهر في 29/5/1956 وقد استحقت على المحرر الأول رسوم تكميلية مقدارها 284 ج 900 م صدر بها ضد البائعين للمطعون ضده أمر تقدير من أمين مكتب الشهر العقاري بالإسكندرية بتاريخ 31/3/1958. ثم اتخذت مصلحة الشهر العقاري "الطاعنة" إجراءات لنزع ملكية البائعين المذكورين من هذا العقار وقامت بإعلان تنبيه نزع الملكية إليهما في 25/5/1959 وسجلت هذا التنبيه في أول يونيه سنة 1956 - كما أذرت المطعون ضده بتاريخ 14/6/1959 بوصفه حائزاً للعقار وسجلت هذا الإنذار بتاريخ 28 من الشهر المذكور ثم أودعت في 19/12/1959 قائمة شروط البيع وبتاريخ 28 من يناير سنة 1960 قرر الحائز "المطعون ضده" في قلم الكتاب بالاعتراض على هذه القائمة وكان من بين أوجه اعتراضه أنه اشترى العقار المحجوز من مديني مصلحة الشهر العقاري بموجب عقد بيع تم شهره في 29 من مايو سنة 1956 وأنه أوفاهما بكامل الثمن وإذ أعلنته تلك المصلحة بأمر التقدير الصادر ضد مدينيها "البائعين له" فقد عارض في هذا الأمر أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية وحدد لنظر المعارضة جلسة 21/2/1960 ولما يفصل فيها وأنه لما كان لا يجوز التنفيذ بأمر التقدير قبل أن يصبح نهائياً فقد طلب الحكم بوقف إجراءات التنفيذ على العقار حتى يفصل نهائياً في هذه المعارضة - وقد نظرت محكمة الإسكندرية الابتدائية هذا الاعتراض في الدعوى رقم 226 سنة 1960 كلى الإسكندرية وقضت بتاريخ 26/4/1960 بقبول التقرير بالاعتراضات شكلاً وبرفضه موضوعاً والاستمرار في إجراءات التنفيذ فاستأنف المطعون ضده هذا الحكم أمام محكمة استئناف الإسكندرية وقيد استئنافه برقم 449 سنة 16 ق وبتاريخ 24/1/1961 حكمت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وبقبول الاعتراض الثاني من تقرير الاعتراض وبوقف إجراءات التنفيذ حتى يصبح الأمر المنفذ به نهائياً بالفصل في المعارضة المرفوعة عنه من المطعون ضده وذلك لما ثبت للمحكمة من المستندات المقدمة لها من المطعون ضده من أن الأمر المنفذ به لما يصبح نهائياً لحصول المعارضة فيه وأن هذه المعارضة لم يفصل فيها بعد وفي 23 من فبراير سنة 1961 طعنت مصلحة الشهر العقاري في هذا الحكم بطريق النقض وعرض الطعن على دائرة فحص الطعون بجلسة 13/10/1964 وفيها صممت النيابة على المذكرة التي قدمتها وطلبت فيها رفض الطعن وقررت دائرة الفحص إحالة الطعن إلى هذه الدائرة وبعد استيفاء الإجراءات التالية للإحالة حدد لنظره جلسة 14/11/1965 وفيها تمسكت النيابة برأيها السابق.

وحيث إن الطعن بني على سبب واحد حاصله أن الحكم المطعون فيه - إذ قضى بوقف إجراءات التنفيذ على العقار استناداً على ما قاله من أن الأمر المنفذ به لما يصبح نهائياً - قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ذلك أن الأمر المذكور قد صدر لصالح المصلحة الطاعنة ضد البائعين للمطعون ضده بتقدير رسوم تكميلية استحقت عن عقد البيع الذي تم شهره بتاريخ 20/10/1953 والذي بموجبه انتقلت إليهما ملكية العقار المحجوز الذي باعاه بعد ذلك للمطعون ضده وأن هذا الأمر قد أعلن إليهما فلم يعارضا فيه وبذلك أصبح

نهائياً بالنسبة لهما مما يجيز لمصلحة الشهر العقاري طبقاً لنص المادة 54 من القانون رقم 90 لسنة 1944 اتخاذ إجراءات التنفيذ به على العقار موضوع المحرر المستحق عليه الرسوم، أما عن المعارضة التي رفعها المطعون ضده في أمر التقدير فإنها لا تؤثر في نهائيتها لأن رافعها لم يكن طرفاً في هذا الأمر وقد أخطأ الحكم في استناده في القضاء بوقف التنفيذ إلى المادة 660 من قانون المرافعات لأن هذه المادة خاصة بالشروع في التنفيذ على عقار بمقتضى حكم معجل النفاذ في حين أن الأمر المنفذ به صار نهائياً بعدم المعارضة فيه من الصادر ضده هذا الأمر في الميعاد القانوني.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن المادة 9 من القانون رقم 92 لسنة 1944 بشأن رسوم التسجيل والحفظ بعد تعديلها بالقانون رقم 63 لسنة 1948 تنص على أنه "تطبق في مواد الشهر العقاري الأحكام الواردة في قانون الرسوم القضائية ورسوم التوثيق في المواد المدنية والشرعية، فيما يتعلق بتقدير الرسوم وتحصيلها وردّها والمنازعة فيها مع مراعاة ما يلي "إذا استحققت رسوم تكميلية قدرت بأمر يصدر من أمين مكتب الشهر المختص ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ويجوز المعارضة في أمر التقدير في خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح نهائياً - ويكون تنفيذه بالطريق الإداري وفقاً لأحكام الأمر العالي الصادر في 25 / 3 / 1880 المعدل بالأمر العالي الصادر في 4 / 11 / 1885 كما يجوز تنفيذه بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه من المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكتب الشهر العقاري الصادر منه أمر التقدير وتحصل المعارضة أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها مأمورية الشهر المختصة ويكون حكمها في ذلك غير قابل للمعارضة أو الاستئناف" - ولما كان مفاد هذا النص أن الأوامر الصادرة من أمين الشهر بتقدير الرسوم التكميلية لا يجوز التنفيذ بها إلا بعد صيرورتها نهائية بفوات ميعاد المعارضة دون رفع معارضة من ذي شأن أو بالفصل فيها إن كانت قد رفعت - هذا إلى أن المشرع - إذ أجاز تنفيذ تلك الأوامر بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية عليها من المحكمة فإن مقتضى ذلك أن يتبع في شأن تنفيذها بهذا الطريق نفس القواعد التي وضعها المشرع لتنفيذ الأحكام وإذ كانت المادة 465 من قانون المرافعات تقضي بأنه لا يجوز تنفيذ الأحكام جبراً ما دام الطعن فيها بالمعارضة أو الاستئناف جائزاً إلا إذا كان النفاذ المعجل منصوصاً عليه في القانون أو مأموراً به في الحكم - لما كان ذلك، وكانت القاعدة هي أن الطعن في الحكم متى رفع إلى المحكمة المختصة فإن هذه المحكمة دون غيرها هي التي تملك الفصل فيه وتقرير ما إذا كان مقبولاً وجائزاً أم لا - وكان الثابت على ما سبق بيانه - أن المطعون ضده وهو ذو شأن باعتباره حائزاً للعقار المنفذ عليه قد رفع معارضة أمام المحكمة المختصة في أمر التقدير المنفذ به - ولم يكن قد فصل فيها من هذه المحكمة وقت نظر الاعتراض أمام محكمة التنفيذ فإنه لا يكون لمحكمة التنفيذ أن تسبق المحكمة المختصة وتبحث فيما إذا كانت تلك المعارضة مقبولة شكلاً وجائزة أم لا بل إن عليها أن توقف التنفيذ حتى يفصل في أمر هذه المعارضة من المحكمة المختصة لأن الأمر المنفذ به لا يكون نهائياً إلا بعد هذا الفصل - كما أن الأمر ليس مما ينص القانون على شموله بالنفاذ المعجل حتى كان يصح التنفيذ به قبل صيرورته نهائياً - وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى وقف إجراءات التنفيذ حتى يصبح الأمر المنفذ به نهائياً فإنه لا يكون مخالفاً للقانون ولا يؤثر في صحته أن يكون قد استند خطأ إلى المادة 660 من قانون المرافعات التي لا تنطبق على واقعة الدعوى ما دام أن النتيجة التي انتهى إليها تتفق مع أحكام القانون الواجب التطبيق ذلك أنه متى كان منطوق الحكم موافقاً للتطبيق الصحيح للقانون فإنه لا يبطله ما اشتملت عليه أسبابه من تقارير قانونية غير صحيحة إذ لمحكمة النقض أن تصح هذه الأسباب من غير أن تنتقض الحكم.

وحيث إنه لما تقدم يكون الطعن على غير أساس متعيناً رفضه.

## قضاء النقض في شهر عقاري اعداد البسيونى عبده المحامى بالنقض



كتاب قضاء النقض في شهر عقاري اعداد المجموعة الاستشارية القانونية البسيوني عبده ؛ عمرو البسيوني عبده  
الإشكالية- ميامي- شارععبدال ابن الوليد برج أحياد مكة ت 01273665051 ☎ 27366505101277960502  
الكلمة الكبرى-15 شارع الحنفي -