

جلسة ٢٠ من يناير سنة ١٩٧٢

برئاسة السيد المستشار / ابراهيم عمر هندی نائب رئيس المحكمة، وعضوية السادة المستشارين :
الدكتور محمد حافظ هريدي ، وعثمان زكريا ، ومحمد سيد أحمد حامد ، وعلى عبد الرحمن .

(١٣)

الطعن رقم ٢٦٧ لسنة ٣٦ القضائية :

(أ) قضاة . " ولاية القاضي " .

ندب أحد مستشاري محاكم الاستئناف للعمل في محكمة استئناف في المحكمة
لملحق بها لا يترتب عليه زوال ولايته بمحكمة . حتى في الإشتراك في الأحكام
الصادرة في الدعوى التي سمع فيها المرافعة ، الدب مشروط بأن يكون لمدة لا تتجاوز
سنة أشهر قابلة للتجديد .

(ب) عقد . " تفسير العقد " . محكمة الموضوع . " سلطاتها في تفسير العقد " .
نقض . " سلطة محكمة النقض " .

سلطة محكمة الموضوع في تفسير صيغ العقود والشروط المخالف عليها بما تراه
أر في بمقصود المتعاقدن . لا سلطان لمحكمة النقض عليها مادامت الصيغ والشروط
تحتل المعنى الذي حصله .

(ج) حكم . " تسبيب الحكم " . " الأسباب الزائدة " .

لا يعيب الحكم استطراده لتأييد وجهة نظره متى كان هذا الاستطراد زائدا
عن حاجة الدعوى ، ويستقيم الحكم بدوره .

(د) إثبات . " طرق الإثبات " . " الإقرار " . تسجيل . " تسجيل
التصرفات المقررة " . شهر عقارى . ملكية .

إنهاء الحكم إلى اعتراف مالك الأرض المقامة عليها اثلاجة بحق الخصم
في ملكية نصف اثلاجة والانتفاع بهذه الأرض والمباني في أغراض إدارتها إلى حين

إتهاء عملها وبيع آلتها . هذا الاعتراف هو إخبار بملكية سابقة ليس هو سندها بل دليلها . لا ضرورة لتسجيله للاحتجاج به على المقر .

(هـ) حكم . ” عيوب التدليل ” . ما لا يعد تناقضا ” . بيع . ” نقل الملكية ” . ” دعوى صحة التعاقد ” .

تحايد الحكم في أسبابه حق البائع بملكية نصف التلاجة وبالانتفاع بالأرض والمبانى في حدود أغراضها . قضاؤه في المنطوق بصحة ونفاذ البيع الصادر منه إلى المشتري في نطاق الحق الذى حده . لا تناقض .

(و) أموال . ” العقار بالتخصيص ” . نقض . ” أسباب الطعن ” . شيوخ .

شروط تخصيص العقول للعقار أن يكون رمدا على خدمته أو استغلاله وأن يكون ما لكهما واحدا . التلاجة المملوكة للتخصم مع آخرين . وضعها في أرض ومبان مملوكة لذين الآخرين ضمن أطيان أخرى على الشيوخ لا يجعلها عقارا بالتخصيص لحسابها دون باقى الشركاء . إتهام الحكم إلى ملكية الخصم لنصف التلاجة . النعى عليه بمخالفة الثابت بتقرير الخبير في خصوص رمدها لخدمة أطيان العاطنين . غير منتج .

١ - قرار وزير العدل بنذب أحد مستشارى محاكم الإستئناف للعمل فى محكمة إستئناف غير المحكمة الملحق بها فى حالة الضرورة وفقا لنص المادة ٦١ من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٦٥ فى شأن السلطة القضائية لا يترتب عليه إنتفاء صفة القاضى أو زوال ولايته ، وإنما يضيف إليه ولاية العمل بالمحكمة الأخرى فلا يحول دون اشتراكه فى الأحكام الصادرة فى الدعاوى التى سمع فيها المرافعة لعدم انقطاع صلته بمحكمة الأصلية ، واحتفاظه بصفته ، وعلاوة على ذلك فإن النذب مشروط بالنص على أن يكون ” لمدة لا تتجاوز ستة أشهر قابلة للتجديد لمدة أخرى ” . ومؤدى ذلك أن النذب لا يكون إلا لفترة محددة ، وأنه بمجرد انقضائها تزول جميع الآثار المترتبة عليه ما لم تجدد لمدة أخرى ، ولا يوجد فى القانون ما يمنع من تحديدها بأقل من ستة أشهر حسبما تقتضيه الضرورة .

٢ - لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تفسير صيغ العقود والشروط المختلف عليها بما تراه هى أوفى بمقصود المتعاقدين ، وفى استخلاص ما يمكن استخلاصه

منها ، ولا سلطان لمحكمة النقض عليها ما دامت تلك الصيغة والشروط تحتل المعنى الذي حصلته .

٣ - لا يعيب الحكم استطراده لتأييد وجهة نظره ، متى كان هذا الاستطراد زائدا عن حاجة الدعوى ، ويستقيم الحكم بدوره .

٤ - إذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى اعتراف الملاك السابقين واللاحقين للأرض المقامة عليها التلاجة بحق المطعون عليه الثاني في ملكية نصف التلاجة والانتفاع بهذه الأرض والمباني في أغراض إدارة التلاجة واستغلالها إلى حين إنتهاء عملها وبيع آلاتها وأدواتها ، وكان هذا الإقرار إنما هو إخبار بملكية سابقة - ليس هو سندها بل دليلها - فإنه يعتبر تصرفا إقراريا ويكون حجة على المقر دون حاجة إلى تسجيل وفقا لحكم المادة العاشرة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقاري .

٥ - إذا كان الحكم المطعون فيه قد حدد في أسبابه حق المطعون عليه الثاني بملكية نصف التلاجة وبالانتفاع بالأرض والمباني في حدود أغراضها ، ورتب على ذلك قضاءه بصحة ونفاذ البيع الصادر منه إلى المطعون عليه الأول في نطاق الحق الذي حدده ، وكان الحكم قد أفصح عن تحديد هذا النطاق في أسبابه وأحال إليه في منطوقه ، فإن النعي عليه بالتناقض بين الأسباب والمنطوق يكون على غير أساس .

٦ - لا يكفي لتخصيص المنقول للعقار أن يكون رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله ، وإنما يشترط إلى جانب ذلك أن يكون مالكما واحدا بحكم الفقرة الثانية من المادة ٨٢ من التقنين المدني . وإذا كان الثابت في الدعوى أن التلاجة التي وضعت في الأرض والمباني كانت مملوكة للمطعون عليه الثاني مع أولاد الذين كانوا يملكون الأرض والمباني ضمن أطيان أخرى على الشيوخ ، فإن وضع التلاجة في الأرض والمباني التي اختص بها الأخوان لا يجعلها عقارا بالتخصيص لحسابهما دون باقي الشركاء ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى ملكية المطعون عليه الثاني لنصف التلاجة ، فإن النعي عليه بمخالفة الثابت بتقرير الخبير في خصوص رسدها لخدمة أطيان الطاعنين وبفرض صحته هو نعي غير منتج ولا جدوى منه .

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 أوراق الطعن - تحصل في أن المطعون عليه الأول أقام الدعوى رقم ۳۱۹ سنة ۱۹۶۳ كلى دمنهور ضد الطاعنين وباقي المطعون عليهم يطلب فيها الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع العرفي المؤرخ ۱۹۶۲/۶/۲۸ الصادر له من المطعون عليه الثاني بتروا سما نويلو ببيع نصف الثلجة الموضحة المعالم والأوصاف بالعقد وصحيفة الدعوى وتسليمه هذه الحصة في مواجهة باقي المدعى عليهم ، وقال بيانا للدعوى إنه بمقتضى عقد مؤرخ ۱۹۷۲/۶/۲۸ اشترى من المطعون عليه الثاني النصف على الشيوع في ثلجة مائة لتخزين البطاطس بكافة محتوياتها من آلات ومباني مقامة على قطعة الأرض المبينة بصحيفة الدعوى وذلك مقابل ثمن قدره ۳۰۰۰ جنيه قبضه البائع ، إلا أنه امتنع عن التوقيع على العقد النهائي ، وأنه اختصم الطاعنين في الدعوى باعتبارهم شركاء للبائع بالثلث في الثلجة ، كما اختصم المطعون عليه الأخير بصفته حارسا قضائيا عليها ، وانتهى من ذلك إلى طلب الحكم بطلباته . ودفع الطاعنون بأن البائع للمدعى لا يملك شيئا في الأرض المقامة عليها الثلجة أو في مبانيها ، وهي عقار بالتخصيص وبالالتصاق وليس للبائع إلا حق الإنتفاع بنصف الآلات ، وليس له أو للمشتري منه إلا النصف في ثمن هذه الآلات . وبتاريخ ۱۹۶۵/۱/۲۶ حكمت المحكمة برفض الدعوى وألزمت المدعى بالمصروفات ومبلغ خمسة جنيهات مقابل أتعاب المحاماة ، واستأنف المدعى هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسكندرية طالبا إلغاءه والحكم له بطلباته ، وقيد الإستئناف رقم ۱۵۴ لسنة ۲۱ قضائية ، وبتاريخ ۱۸ أبريل سنة ۱۹۶۶ حكمت المحكمة بقبول الإستئناف شكلا وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وبإثبات صحة ونفاذ عقد البيع العرفي المؤرخ ۱۹۶۲/۶/۲۸ الصادر من المستأنف عليه الأول للمستأنف والمتضمن بيعه له نصف الثلجة الموضحة الحدود والمعالم والأوصاف بالعقد

سألف الذكر وصحيفة الدعوى وأسباب هذا الحكم وتسليمها له، وذلك في مواجهة المستأنف عليهم من الثاني للأخير، وألزمت المستأنف عليهم من الثالث للخامس بالمصروفات ومبلغ ٥٠٠ قرش مقابل أتعاب المحاماة عن الدرجتين. وطعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض للأسباب الواردة في التقرير، وعرض الطعن على هذه الدائرة حيث أصر الطاعنون على طلب نقض الحكم، ولم يحضر المطعون عليهم ولم يبدوا دفاعا، وصحمت النيابة العامة على رأيها الذي أبدته في مذكرتها بطلب رفض الطعن.

وحيث إن حاصل السبب الأول أن الحكم المطعون فيه قد شابه البطلان، ذلك أن الأستاذ محمد أسعد محمود كان أحد المستشارين في الهيئة التي سمعت المرافعة وأثناء حجز القضية للحكم صدر قرار بنديه إلى محكمة استئناف القاهرة واستلم عملها بها من أول مارس سنة ١٩٦٦ قبل انقضاء المواعيد المحددة لتقديم المذكرات من طرفي الخصومة، إلا أن الهيئة الجديدة للحكمة أصدرت الحكم المطعون فيه وقد ذكر في نهايته أن المستشار محمد أسعد محمود حضر المداولة ووقع مسودة الحكم، ولما كان النيب يستتبع زوال ولاية القاضي وهو مانع قانوني، ولا يعتبر في حكم المادة ٣٤٢ مرافعات من الموانع المادية التي تجيز للقاضي الاستغناء عن حضور تلاوة الحكم اكتفاء بالتوقيع على مسودته، فإن اشتراكه في الحكم بعد زوال ولايته يكون مبطالا له.

وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أن قرار وزير العدل بنيب أحد مستشاري محاكم الاستئناف للعمل في محكمة استئناف غير المحكمة الملحق بها في حالة الضرورة وفقا لنص المادة ٦١ من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٦٥ في شأن السلطة القضائية لا يترتب عليه انتفاء صفة القاضي أو زوال ولايته، وإنما يضيف إليه ولاية العمل بالمحكمة الأخرى، فلا يحول دون اشتراكه في الأحكام الصادرة في دعاوى التي سمع فيها المرافعة لعدم انقطاع صلته بمحكمة الأصلية واحتفاظه بصفته، وعلاوة على ذلك فإن النيب مشروط بالنص على أن يكون "لمدة لا تتجاوز ستة أشهر قابلة للتجديد لمدة أخرى" ومؤدى ذلك أن النيب لا يكون إلا لفترة محددة وأنه بمجرد انقضائها تزول جميع الآثار المترتبة عليه ما لم تجدد لمدة أخرى، ولا يوجد في القانون ما يمنع من تحديدها بأقل من ستة أشهر

حسباً تقتضيه الضرورة. إذ كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن محكمة الاستئناف قررت بجلسته ١٩٦٦/٢/٢١ حجز القضية للحكم بجلسته ١٩٦٦/٤/١٨ وأن المستشار محمد أسعد محمود الذي سمع المرافعة لم يتمكن من حضور تلاوة الحكم في هذه الجلسة وأنه اشترك في المداولة ووقع على مسودة الحكم ، وكانت الأوراق خالية مما يفيد نديه للعمل بمحكمة أخرى المدة التي حجزت فيها القضية للحكم ، وأن حضور جلسته ١٩٦٦/٣/٣ بمحكمة استئناف القاهرة الثابت بصورة محضر هذه الجلسة المقدمة من الطاعنين لا يستفاد منه أن قرار النذب كان محمداً عدة استغرقت فترة حجز القضية للحكم ، فإن النعي بالبطلان لا يشترطه في الحكم المطعون فيه رغم النذب الذي منعه من حضور تلاوته يكون عارياً عن الدليل .

وحيث إن حاصل السبب الرابع أن الحكم المطعون فيه قضى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر من المطعون عليه الثاني إلى المطعون عليه الأول عن نصف التلاجة موضوع النزاع ، مستنداً في ذلك إلى أن نصوص عقد الإيجار الصادر من إخوان فلييدس إلى بترواسما نويلو المطعون عليه الثاني تفيد أن هذا البائع كان يملك النصف في التلاجة كمنشأة للاستغلال مستقلة ، له نصف الآلات والأشياء المركبة فيها ، وهو من الحكم خطأ في الإسناد وفساد في الاستدلال ، ذلك أن عقد الإيجار الصادر من ورثة فلييدس إلى بترواسما نويلو بتاريخ ١٩٥٣/١١/٢٤ ليس حجة على الطاعنين ، وأن عبارة البند الثالث من العقد في أصلها الفرنسي وفي ترجمتها إلى العربية صريحة في أن المقصود بملكية بترواسما نويلو للنصف الآخر من التلاجة هو الحق في استعمال النصف ، وأن الأرض والمنشآت ملك لإخوان فلييدس إلا أن الحكم المطعون فيه مسخ هذا الواقع الثابت في الأوراق بأن جعل حق الاستعمال الموصوف صراحة في العقد حق ملكية لنصف التلاجة كمنشأة للاستغلال مستقلة نتيجة فهمه الخاطيء لعبارة البيع المشار إليها في هذا البند إذ صرفها إلى حالة بيع التلاجة ، في حين أن مقصود الماقردين هو أنه في حالة بيع الأطنان المقامة عليها يعرض بترو عن حرمانه من حقه في استعمال التلاجة بنصف قيمة الآلات والأدوات المركبة فيها ، لأن حقه في نصف الثمن لا يحتاج إلى نص وهو أثر لازم لمالكته المقول بها ، هذا إلى أن عقد الإيجار الذي استند إليه الحكم قد أشر عليه طرفاه بإلغائه ، فلا يجوز الاحتجاج به على المشتري ، ولا بعد إقرار الطرفين

بحق المشتري بصفته في استلام الإيجار حجة عليهم وليس لهم توقيع على صيغة إلغائه ، كما أخطأ الحكم في الاستدلال بعبارة "الثلاجة المشتركة" الواردة في العقد المؤرخ أول نوفمبر سنة ١٩٦٠ والمبرم بين بتريدس وعبد الله عبد ربه عثمان بوصفهما مستأجرين للأطيان المقامة عليها وفي محضر الصلح المحرر بينهما في ١٣ مارس سنة ١٩٦٠ ، لأن هذا الوصف ورد في خصوص علاقة المستأجرين فلا يصلح دليلا على ملكية بترو لنصف الثلاجة ، وهو لم يكن طرفا في عقد الإيجار أو الصلح ، ولم يظهر في الأوراق الخاصة بالثلاجة منذ بيع الأطيان المقامة عليها وإنما افعل عقد البيع الذي أصدره في ١٩٦٢/٢/٢٨ إلى المطعون عليه الأول ، هذا إلى أن الاتفاق مع هذين المستأجرين على فسخ عقد الإيجار في ١٩٦١/٩/٥ قد خلا من الإشارة إلى الثلاجة موضوع النزاع وتضمن النص على التزامهما بتسليم جميع الأعيان وملحقاتها في آخر شهر أكتوبر سنة ١٩٦١ وهو تسليم بحق المؤجرين في أطيانهم وفي الثلاجة المقامة عليها ، وإذا اتخذ الحكم من هذه المستندات أدلة اعتمد عليها بحجة في تكوين عقيدته ، فإن فساد أحد هذه الأدلة يتطرق إلى سائرهما ويجعل الحكم معيبا بقصور يبطله .

وحيث إن هذا النعي في غير محله ، ذلك أنه يبين من الرجوع إلى عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٣/١١/٢٤ الصادر من أخوان فيليدس إلى بترو اسمانويلو أن البند الثالث ينص على أن "قيمة الإيجار ٣٧٥٠ جنيتها تشمل الأجرة التي حددتها الحكومة وأجرة نصف الثلاجة ، وأن النصف الآخر ملك للسيد بترو اسمانويلو - ويقصد بنصف ملكية الثلاجة نصف الحق في الاستعمال - وأن الأرض والمنشآت ملك لإخوان فيليدس ، وفي حالة البيع يكون للسيد بترو اسمانويلو الحق في نصف قيمة الماكينات والمكابس وقطع الغيار وكل ما يتعلق بماكينات الثلاجة" . وبالرجوع إلى الحكم المطعون فيه يبين أنه بعد أن إستعرض المستندات المقدمة من الطرفين في الدعوى وأورد النص المشار إليه بالبند الثالث من عقد الإيجار ، كما أورد التصرفات المتعلقة ببيع الأطيان المقامة عليها الثلاجة والعقود الصادرة من المشتريين في شأن إدارتها أقام قضاءه على قوله "إنه يخلص من استقراء نصوص المستندات سالفه الذكر ، وإعمالا لهذه النصوص وأخذا بما جاء فيها أن بترو اسمانويلو كان يملك النصف في الثلاجة كمنشأة للاستغلال مستقلة ، له نصف

الآلات والعدد والأشياء المركبة فيها عدا مانص صراحة على أنه مملوك له وحده مثل ماسورة الارتموازي التي نص عليها في ملحق عقد الإيجار ليحاسب الطرفان عليها وأن هذه الملكية للنصف تشمل استعمال الأرض المقامة عليها التلاجة والمباني المركبة فيها وملكية المستأنف عليه الأول لحق الانتفاع بهذه المباني والأرض في أغراض إدارة التلاجة واستغلالها ، مقصورة على ذلك ولا تمس ملكية لرقبة الثابتة للمستأنف عليهم الثلاثة الأخيرين ، وينتهي هذا الحق بانتهاء عمل التلاجة وبيع آلاتها وأدواتها ، وعندئذ يكون له ثمن نصف هذه الآلات والأدوات المنصوص عليها في عقد الإيجار “ وما قرره الحكم من ذلك هو استخلاص مستمد من عقد الإيجار الصادر من اخوان فيليدس إلى بترواسمانويلو ، وعبارته صريحة في أن الإيجار يشمل نصف التلاجة وأن نصفها الآخر ملك لهذا المستأجر ، وإذا كان الحكم قد التزم المعنى الظاهر من هذه العبارة واعتبر حقه منصبا على استعمال النصف في حالة قيام التلاجة بعملها وعلى نصف قيمة أدواتها وآلاتها في حالة انتهاء عملها وبيعها طبقا للشروط المقررة بهذا البند ، وكان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تفسير صيغ العقود والشروط المختلف عليها بما تراه هي أوفى بمقصود المتعاقدين وفي استخلاص ما يمكن استخلاصه منها ولا سلطان لمحكمة النقض عليها ما دامت تلك الصيغ والشروط تحمل المعنى الذي حصلته . إذ كان ذلك ، وكان الحكم قد اتخذ من تفسيره لعقد الإيجار الصادر من الملاك الأصليين للأطيان المقامة عليها التلاجة ونفاذ هذا العقد في حق المشتريين وقيام والدهم باعتباره وليا عليهم بتأجيرها لهذا المستأجر بعقد مؤرخ ١٧/٤/١٩٥٦ نص فيه على أن الأجرة تشمل نصيب المؤجر في التلاجة الموجودة بالعين المؤجرة وقدره $\frac{2}{3}$ التلاجة ، ونص في نهايته على ملكية كل من المؤجر والمستأجر في المواسير والمكينات . اتخذ الحكم من ذلك كله اعتراف الملاك السابقين واللاحقين للعقار بملكية المطعون عليه الثاني لنصف التلاجة المقامة عليه ، ورتب عليه صحة تصرفه بالبيع للمطعون عليه الأول ، فإنه لا يكون قد أخطأ في الإسناد أو شابه فساد في الاستدلال ، ولا وجه للتحدي بما ساقه الحكم عن عقد الإيجار اللاحق ومحضر الصالح الخاص به لتأييد وجهة نظره لأنه استطراد زائد عن حاجة الدعوى يستقيم بدونه .

وحيث أن حاصل السببين الثاني والثالث أن الحكم المطعون فيه جعل للطعون عليه الثاني حق ملكية نصف آلات التلاجة وأدواتها ، وألحق به حق الإنتفاع بالمباني والأرض يجوز التصرف فيه بالبيع إلى الغير ، واعتبر هذا الحق العقارى حجة على الطاعنين ، وهو من الحكم مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه ، إذ المقرر قانوناً أن الحقوق العينية العقارية لا تنشأ ولا تنتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا بالتسجيل ، وثابت بالأوراق أن الحق الذى أسنده الحكم للطعون عليه الثاني لم يسجل ، فلا يجوز الاحتجاج به على الطاعنين ، كما أخطأ الحكم فى تطبيق القانون ، إذ جعل ملكية الطاعنين مقيدة بهذا الحق لأن ملكيتهم للأرض تشمل بنصر المادة ٨٠٣ من التقنين المدنى ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد فى التمتع بها علواً أو عمقاً ، ولأن كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يعتبر فى حكم المادة ٩٢٢ مدنى من عمل صاحب الأرض أقامه على نفقته ويكون مملوكاً له ، والثابت بعقد البيع المسجل الصادر من ورثة فلييدس إلى الطاعنين أنه نص صراحة على أن الأطنان المبيعة تشمل ما عليها من المباني والسواقي والمساقى والطرق والأشجار ، ويقضى نص المادة ٤٣٢ مدنى بأن التسليم يشمل ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال ذلك الشيء ، وقد تضمن تقرير الخبير فى القضية رقم ٤٨ سنة ١٩٦٣ كوم حمادة وكان تحت نظر محكمة الاستئناف ، أن التلاجة عند إنشائها كانت مخصصة لأطنان فلييدس ، هذا إلى أن الحكم انتهى فى أسبابه إلى القضاء بصحة التعاقد فى نطاق ما قرره المحكمة فى هذه الأسباب ، إلا أنه عاد وقضى للطعون عليه الأول بذات طلباته فى المنطوق ، وأغفل الإشارة إلى نطاق الحق المبيع ، واكتفى بالإحالة إلى أسبابه فى خصوص التعريف بالتلاجة موضوع البيع ، وهذا التناقض بين المنطوق والأسباب يبطل الحكم .

وحيث إن هذا النعى فى جملة مردود بأن الحكم المطعون فيه وقد انتهى إلى اعتراف الملاك السابقين واللاحقين للأرض المقامة عليها التلاجة بحق المطعون عليه الثانى فى ملكية نصف التلاجة والإنتفاع بهذه الأرض والمباني فى أغراض إدارة التلاجة واستغلالها إلى حين انتهاء عملها وبيع آلاتها وأدواتها ، وهذا الإعتراف إنما هو إخبار بملكية سابقة ليس هو سندها بل دليلها فيعتبر تصرفاً

إقراريا ويكون حجة على المقرر دون حاجة إلى تسجيل وفقا لحكم المادة العاشرة من القانون رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقاري ، ولا وجه بعد ذلك للتحدي بملكيته للمباني المقامة فوق أرضه بنص المادة ٨٠٣ من التقنين المدني أو المادة ٩٢٢ منه في صدد حق الإنتفاع بالأرض والمباني الوارد في تصرفه لأن هذه الملكية لا تشمل ما فوق الأرض وما تحتها إذا وجد اتفاق على خلاف ذلك كما لا وجه للتحدي بنص المادة ٤٣٢ مدني ، لأن التسليم إنما يشمل ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء في حكم هذا النص متى كان ذلك طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ومؤداه أن التسليم لا يشمل الاستعمال الوارد باتفاق الطرفين . إذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد حدد في أسبابه حق المطعون عليه الثاني بملكية نصف الثلاجة وبالانتفاع بالأرض والمباني في حدود أغراضها ، ورتب على ذلك قضاءه بصحة ونفاذ البيع الصادر منه إلى المطعون عليه الأول في نطاق الحق الذي حدده ، وكان الحكم قد أفصح عن تحديد هذا النطاق في أسبابه وأحال إليه في منطوقه ، فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون وبالتناقض بين الأسباب والمنطوق يكون على غير أساس .

وحيث إن حاصل السبب الخامس أن الحكم المطعون فيه مسخ الواقع في الدعوى وأخطأ في الإسناد ، إذ قرر أن الثابت بتقرير الخبير والمستندات الأخرى أن الثلاجة لم تكن مخصصة لخدمة الأطيان المقامة عليها في حين أن الخبير أثبت في تقريره أن الثلاجة كانت منذ إنشائها مخصصة للأطيان المملوكة لأولاد فلييدس الثلاثة ، ولا يغير من ذلك إشارته إلى تخزين بطاطس من أرض الغير نظير أجر ، لأن هذا التخزين كان أمرا عارضا وعلى قترات بعيدة .

وحيث إن هذا النعي مردود بأنه لا يكفي لتخصيص المنقول للعقار أن يكون رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله ، وإنما يشترط إلى جانب ذلك أن يكون مالكهما واحدا بحكم الفقرة الثانية من المادة ٨٢ من التقنين المدني ، وإذا كان الثابت أن الثلاجة التي وضعت في الأرض والمباني كانت مملوكة للمطعون عليه الثاني مع أولاد فلييدس الذين كانوا يملكون الأرض والمباني ضمن

أطيان أخرى على الشيوع ، فإن وضع التلاجة في الأرض والمباني التي اختص بها الأخوان جان واسطفان فليدس لا يجعلها عقارا بالتخصيص لحسابهم بدون باقي الشركاء ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى ملكية المطعون عليه الثاني لنصف التلاجة ، فإن النعي عليه بمخالفة الثابت بتقرير الخبير في خصوص رصدها لخدمة أطيان الطاعنين وبفرض صحته هو نعي غير منتج ولا جدوى منه .

وحيث إن حاصل السبب السادس أن الحكم المطعون فيه خالف الثابت بالأوراق وشابه الفساد في الاستدلال ، إذ قرر أن الملاك السابقين للأرض قد أذنوا للمطعون عليه الثاني بإقامة التلاجة واعترفوا هم والملاك اللاحقون بحق المطعون عليه الثاني في الملكية ، واستغلوا نصيبهم فيها وتعاملوا فيه مستقلا عن ملكية الأرض في حين أن الطاعنين الثاني والثالث والرابع الذين آلت إليهم ملكية العقار لم يعترفوا بملكية المطعون عليه الثاني لنصف التلاجة بل أنكروا هذه الملكية في النزاع الحالي إنكارا تاما ، وفي حين أن الثابت بعقد الإيجار الصادر له من ورثة فليدس أن الأرض والمنشآت ملك لهم ، ولا يصلح هذا العقد سببا للملكية ولا يجوز الاحتجاج بالحق العيني العقاري على الطاعنين بغير تسجيله ، كما أن الثابت من الأوراق أن التلاجة قد أجزت دائما لمستأجر الأطيان الزراعية المقامة عليها ، وأن تقرير الخبير في الدعوى رقم ٤٨ سنة ١٩٦٣ كوم حاده قد أثبت تخصيصها لهذه الأطيان ، فلا يسوغ من بعد ذلك أن يذهب الحكم إلى أن الطاعنين والبائعين استغلوا التلاجة وتعاملوا فيها استقلالاً عن ملكية الأرض .

وحيث إن هذا النعي مردود بما سبق الرد به من أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بملكية المطعون عليه الثاني لنصف التلاجة على ما استظهره من المستندات المقدمة في الدعوى من اعتراف الملاك السابقين واللاحقين للأرض والمباني المقامة عليها ، بهذه الملكية وبالانتفاع بالأرض والمباني في حدود أغراض التلاجة مدة عملها ، وإذ كان الاعتراف بالملكية حجة على المقر دون حاجة إلى تسجيل وهو يتضمن الموافقة من جانب هؤلاء الملاك على وضع التلاجة في المباني المقامة على أرضهم لاستغلال ملكيتهم المشتركة بينهم وبين المطعون عليه الثاني ، وكان الحكم المطعون فيه قد حدد نطاق الانتفاع بما لا يمس ملكية الرقبة في الأرض والمباني

واعتبر التلاجة منقولاً ، ولم يجعلها عقاراً بالتخصيص بثبوتها بعد وضعها على الأرض أو في المباني المقامة عليها ، فإن الحكم إذ قضى بصحة ونفاذ البيع الصادر من المطعون عليه الثاني إلى المطعون عليه الأول في حدود ملكيته لنصف التلاجة ولم يطبق أحكام الالتصاق في هذا الخصوص ، لا يكون قد أخطأ في الاستدلال أو خالف الثابت في الأوراق ، ولا وجه من بعد للبحث فيما أورده الحكم بشأن استغلال التلاجة والتعامل فيها إستقلالاً عن ملكية الأرض ، لأنه استطراد زائد عن حاجة الدعوى يستقيم بدونه الحكم .
