جلسة ٢٧ من فبراير سنة ٢٠١٠

برئاسة السيد القاضى / محمد ممتاز متولى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / طارق سيد عبد الباقى ، سمير عبد المنعم أبو العيلة ، أحمد برغش نواب رئيس المحكمة وحاتم عبد الوهاب حمودة .

(٥١)

الطعن رقم ٣٣٣٧ لسنة ٦٧ القضائية

(١) دعوى : شروط قبول الدعوى : الصفة : الصفة الإجرائية : تمثيل الدولة فى التقاضى " .

تمثيل الدولة فى التقاضى . نوع من النيابة القانونية عنها. تعيين مداها وحدودها مصدره القانون .

(٢) دعوى : شروط قبول الدعوى : الصفة : الصفة الإجرائية : صاحب الصفة فى تمثيل الوزارات والإدارات التابعة لها " .

الوزير يمثل وزارته والمصالح والإدارات التابعة لها فيما ترفعه أو يرفع عليها من دعاوى وطعون . الاستثناء . منح القانون الشخصية الاعتبارية لجهة معينة منها واسناد صفة النيابة عنها للغير فى الحدود التى يعينها القانون .

(٣) دعوى : شروط قبول الدعوى : الصفة : الصفة الإجرائية : صاحب الصفة فى تمثيل مصلحة الشهر العقارى " .

مصلحة الشهر العقارى . عدم تمتعها بشخصية اعتبارية . أثره . تمثيل وزير العدل لها بصفته رئيسها الأعلى . مؤداه . اختصام أمين السجل العينى ممثلا المصلحة أمام القضاء . غير مقبول .

(٤) تسجيل " التمسك بصورية عقد المشترى الآخر ولو تم تسجيله " . صورية " التمسك بصورية عقد المشترى الآخر ولو تم تسجيله " .

المشترى بعقد غير مسجل . له التمسك بصورية عقد المشترى الآخر الذى سجل عقده صورية مطلقة . علة ذلك . اعتباره دائنا للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له وله التمسك بتلك الصورية أيا كان باعثها لإزالة العوائق فى سبيل تحقيق أثر عقده .

(٥) إثبات " عبء الإثبات : فى الصورية " .

اعتبار المشترى من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصادر من نفس البائع إلى مشترى آخر له إثبات الصورية بكافة الطرق ولو كان العقد المطعون فيه مسجلا . م ٢٤٤ مدنى . علة ذلك .

(٦) تسجيل " القيد فى السجل العينى : أثره " .

القوة المطلقة للقيود المثبتة بالسجل العينى فى صحائفه وفقا لأحكامه . مناطه . أن تكون الحقوق العينية المثبتة قد أنشأتها أو قررتها أسباب كسب ملكيتها . م ١١ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى . علة ذلك . عدم جواز انفصال قيد الحقوق العينية الأصلية عن أسبابها التى رتبها القانون المدنى حصرا . نظم الشهر العقارى شخصيا أو عينيا افتراضها اشتقاق الحقوق المسجلة أو المقيدة فى صحائفها من أسبابها المحددة حصرا ولو كان السجل عينيا . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنين ببطلان عقد البيع الصورى الصادر من المطعون ضده الأول إلى المطعون ضده الثانى عن ذات المساحة المباعة منه لهم بقالة إن قيد العقد بالسجل العينى يكسبه حجية مطلقة لا يمارى فيها محتجبا عن بحث دعواهم . خطأ وقصور .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن تمثيل الدولة فى التقاضى هو نوع من النيابة القانونية عنها ، والمرد فى تعيين مداها وحدودها يكون بالرجوع إلى مصدرها وهو حكم القانون .

٢- أن الوزير هو الذى يمثل وزارته فيما ترفعه الوزارة والمصالح والإدارات التابعة لها أو يرفع عليها من دعاوى وطعون إلا إذا منح القانون الشخصية الاعتبارية لجهة إدارية معينة منها وأسند صفة النيابة عنها إلى غير الوزير فتكون له عندئذ هذه الصفة فى الحدود التى يعينها القانون .

٣- إذ كان وزير العدل بصفته هو الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقارى ، ولم يمنح الشارع لها الشخصية الاعتبارية ، وكان المطعون ضده الرابع بصفته تابعا لوزير العدل ، فلا يجوز له تمثيل المصلحة أمام القضاء ، ومن ثم يكون اختصامه فى الطعن غير مقبول .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن للمشترى الذى لم يسجل عقده أن يتمسك بصورية عقد المشترى الآخر الذى سجل عقده صورية مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو هذا العقد من الوجود لكى يحكم له هو بصحة عقده ويسجل هذا الحكم فتنتقل إليه ملكية العين المبيعة إذ إنه بصفته دائنا للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له يكون له أن يتمسك بتلك الصورية أيا كان الباعث عليها لإزالة جميع العوائق التى تصادفه فى سبيل تحقيق أثر عقده .

٥- إن المشترى يعتبر من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصادر من نفس البائع إلى مشتر آخر وفقا لصريح نص المادة ٢٤٤ من القانون المدنى والتى أباحت له أن يثبت صورية العقد الذى أضر به بطرق الإثبات كافة ولو كان العقد المطعون فيه مسجلا ، فالتسجيل ليس من شأنه أن يجعل العقد الصورى عقدا جديا ، كما أن التسجيل لا يكفى وحده لنقل الملكية بل لابد أن يرد على عقد جدى .

٦- إذ كانت القوة المطلقة للقيود التى يثبتها السجل العينى فى صحائفه وفقا لأحكامه وان كانت جوهر نظامه إلا أن شرط إجراء القيد وعلى ما تنص عليه المادة الحادية عشر من قانون السجل العينى هى أن تكون الحقوق العينية التى يثبتها القيد فى صحائفه قد أنشأتها أو قررتها أسباب كسب ملكيتها تقديرا بأن أسبابها هذه تمثل روافدها التى لا يتصور أن يتجاهلها هذا السجل شأنها فى ذلك شأن مصادر الحقوق الشخصية ولا يجوز بالتالى أن ينفصل قيد الحقوق العينية الأصلية عن أسبابها التى رتبها القانون المدنى وحصرها ، وأن نظم الشهر العقارى على اختلافها ما كان فيها شخصيا أو عينيا تفترض اشتقاق الحقوق العينية التى تسجلها أو تقيدها فى صحائفها من أسبابها (أسباب كسب الملكية) التى حددها المشرع حصرا وتقديرا بأن أسبابها هذه هى التى تقيمها وفقا للقانون حتى ولو كان السجل عينيا ، وهو ما انتهت إليه المحكمة الدستورية العليا فى مدونات حكمها الصادر فى الطعن رقم ٤٢ لسنة ١٧ق دستورية بتاريخ ١٩٩٨/٦/٦ . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، وتحجب بذلك عن بحث دعوى الطاعنين بصورية عقد البيع سالف البيان ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق

القانون وعاره القصور .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل فى أن الطاعنين أقاموا الدعوى رقم .... لسنة ١٩٩٥ مدنى كلى دمياط على المطعون ضدهم للحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٨٧/٨/٦ وبطلان العقد المسجل رقم ... لسنة ١٩٩٤ وعدم الاعتداد به وعدم نفاذه فى حقهم وشطب كل ما يترتب عليه من آثار فى صحائف السجل العينى والزام المطعون ضدهما الثالث والرابع بصفتيهما بإجراء التغييرات اللازمة فى صحائف السجل العينى وقالوا بيانا لدعواهم إنه بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٨٧/٨/٦ باع المطعون ضده الأول لهم أرضا زراعية مبينة الحدود والمعالم بالعقد والصحيفة مقابل ثمن مقداره ٣٣٩٢٨ جنيه واذ امتنع المطعون ضده الأول عن الوفاء بالتزامه بنقل الملكية إليهم وقام بنقل الملكية إلى المطعون ضده الثانى بالشهر العقارى بالعقد رقم .... لسنة ١٩٩٤ بتاريخ ١٩٩٤/٤/١٦ رغم بطلانه لصوريته صورية مطلقة فقد أقاموا الدعوى وبعد أن أحالت المحكمة الدعوى للتحقيق واستمعت إلى شهود الطرفين حكمت بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٢٣ بعدم قبولها بحكم استأنفه الطاعنون بالاستئناف رقم .... لسنة ٢٧ ق المنصورة – مأمورية دمياط – وبتاريخ ١٩٩٦/٨/٢١ قضت المحكمة بتعديل الحكم المستأنف بإلغاء ما قضى به بعدم قبول الدعوى بالنسبة لطلب بطلان العقد المسجل رقم ٤١ لسنة ١٩٩٤ وعدم نفاذه فى حقهم وشطب كل ما يترتب على ذلك من آثار فى صحائف السجل العينى واعادة الدعوى لمحكمة أول درجة للفصل من جديد فى ذلك الطلب وتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك ، واذ نظرت محكمة أول درجة هذا الطلب ، وبتاريخ ١٩٩٦/١٢/٢٨ حكمت المحكمة برفض الدعوى بحكم استأنفه الطاعنون بالاستئناف رقم .. لسنة ٢٩ ق

استئناف المنصورة – مأمورية دمياط – ، وبتاريخ ١٩٩٧/٥/٢١ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الرابع بصفته وأبدت الرأى فى الموضوع بنقضه ، عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الرابع بصفته – أمين السجل العينى بدمياط – أنه لا يمثل المصلحة أمام القضاء .

وحيث إن هذا الدفع فى محله ، ذلك أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن تمثيل الدولة فى التقاضى هو نوع من النيابة القانونية عنها ، والمرد فى تعيين مداها وحدودها يكون بالرجوع إلى مصدرها وهو حكم القانون ، وأن الوزير هو الذى يمثل وزارته فيما ترفعه الوزارة والمصالح والإدارات التابعة لها أو يرفع عليها من دعاوى وطعون إلا إذا منح القانون الشخصية الاعتبارية لجهة إدارية معينة منها وأسند صفة النيابة عنها إلى غير الوزير فتكون له عندئذ هذه الصفة فى الحدود التى يعينها القانون . لما كان ذلك ، وكان وزير العدل بصفته هو الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقارى ، ولم يمنح الشارع لها الشخصية الاعتبارية ، وكان المطعون ضده الرابع بصفته تابعا لوزير العدل فلا يجوز له تمثيل المصلحة أمام القضاء ، ومن ثم يكون اختصامه فى الطعن غير مقبول .

وحيث إنه لما كان البين من الأوراق أن الطاعنين من الأول إلى الرابع قد اختصموا بقية الطاعنين وأدخلوهم خصوما فى الطعن ، ومن ثم فإن الطعن يكون قد استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعى به الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقولون إنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع بصورية عقد البيع رقم .. لسنة ١٩٩٤ سجل عينى فارسكور الصادر مـــن المطعون ضده الأول إلى المطعون ضده الثانى صورية مطلقة إلا أن الحكم المطعون فيه قد ساير

الحكم الابتدائى فيما انتهى إليه من أن القيد بالسجل العينى له حجيته المطلقة لا يجوز المجادلة فيها ، حالة أن أسبقية قيد العقد بالسجل العينى لا تكون لها الحجية إلا بشأن قيد العقود التالية عليه وفى مواجهة اكتساب الملكية بالتقادم دون أن يمنع هذا القيد الطعن على العقد بالصورية المطلقة ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

وحيث إنه لما كان من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن للمشترى الذى لم يسجل عقده أن يتمسك بصورية عقد المشترى الآخر الذى سجل عقده صورية مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو هذا العقد من الوجود لكى يحكم له هو بصحة عقده ويسجل هذا الحكم فتنتقل إليه ملكية العين المبيعة إذ إنه بصفته دائنا للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له يكون له أن يتمسك بتلك الصورية أيا كان الباعث عليها لإزالة جميع العوائق التى تصادفه فى سبيل تحقيق أثر عقده ، وهذا المشترى يعتبر من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصادر من نفس البائع إلى مشتر آخر وفقا لصريح نص المادة ٢٤٤ من القانون المدنى والتى أباحت أن يثبت صورية العقد الذى أضر به بطرق الإثبات كافة ولو كان العقد المطعون فيه مسجلا ، فالتسجيل ليس من شأنه أن يجعل العقد الصورى عقدا جديا ، كما أن التسجيل لا يكفى وحده لنقل الملكية بل لابد أن يرد على عقد جدى ، وكانت القوة المطلقة للقيود التى يثبتها السجل العينى فى صحائفه وفقا لأحكامه وان كانت جوهر نظامه إلا أن شرط إجراء القيد وعلى ما تنص عليه المادة الحادية عشر من قانون السجل العينى هى أن تكون الحقوق العينية التى يثبتها القيد فى صحائفه قد أنشأتها أو قررتها أسباب كسب ملكيتها تقديرا بأن أسبابها هذه تمثل روافدها التى لا يتصور أن يتجاهلها هذا السجل شأنها فى ذلك شأن مصادر الحقوق الشخصية ، ولا يجوز بالتالى أن ينفصل قيد الحقوق العينية الأصلية عن أسبابها التى رتبها القانون المدنى وحصرها ، وأن نظم الشهر العقارى على اختلافها ما كان فيها شخصيا أو عينيا تفترض اشتقاق الحقوق التى تسجلها أو تقيدها فى صحائفها من أسبابها التى حددها المشرع حصرا وتقديرا بأن أسبابها هذه هى التى تقيمها

وفقا للقانون حتى ولو كان السجل عينيا ، وهو ما انتهت إليه المحكمة الدستورية العليا فى مدونات حكمها الصادر فى الطعن رقم ٤٢ لسنة ١٧ ق دستورية بتاريخ ١٩٩٨/٦/٦ . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، وحجب بذلك نفسه عن بحث دعوى الطاعنين بصورية عقد البيع سالف البيان ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعاره القصور فى التسبيب ، بما يوجب نقضه .