

جلسة ١٥ من فبراير سنة ١٩٨٩

برئاسة السيد المستشار / محمد محمود راسم نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة
المستشارين / حسين علي حسين نائب رئيس المحكمة ، حمدي محمد علي ، عزت عمران
ورجب أبو زهرة .



الطعن رقم ١٧٣٣ لسنة ٥٣ القضائية : (١) تقضى . وكالة . محاماه .

صدور التوكيل إلى المحامى الذى رفع الطعن بالنقض من وكيل الطاعن . عدم تقديم سند
وكالة الطاعن إلى وكيله . أثره . عدم قبول الطعن لرفعة من غير ذى صفه .
(٢) عقد « انعقاد العقد » .

انعقاد العقد . تمامه بمجرد تطابق ارادة طرفيه . اشتراط القانون أوضاعا أو إجراءات
معينه لانعقاده . أثره . لاعبرة بالاعلان عن الرغبه فى التعاقد وما يتخذ بشأنه من
مفاوضات م ٨٩ مدنى

(٣) ايجار « ايجار الاماكن » « بعض أنواع الايجار » « ايجار املاك الدولة الخاصة » . عقد « انعقاده » .

قيام العلاقة الايجارية بشأن الاراضى الزراعية أو الاراضى البور المملوكة ملكية خاصة
للدولة والخاضعة لاحكام القانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ . شرطه . اتباع الاجراءات المنصوص
عليها فى اللائحة التنفيذية للقانون المذكور . وجوب توافر الشروط اللازمة فى طالب
الاستئجار وصدور قرار من اللجنة المختصة بالموافقه على التأجير وتحرير عقد ايجار .
تحصيل الجهة الادارية مقابل انتفاع من واضع اليد لايصلح سندا لقيام علاقة ايجارية .

////////////////////

١ - المقرر- فى قضاء هذه المحكمة - أنه يتعين على الطاعن بالنقض أن
يودع سند وكالة المحامى الموكل فى الطعن وذلك وفقا لنص المادة ٢٥٥ من
قانون المرافعات وأنه وإن كان لايشترط أن يكون التوكيل صادرا مباشرة من
الطاعن إلى المحامى الذى رفع الطعن ، إنما يكفى صدوره إليه من وكيل الطاعن
إلا أنه يلزم أن تكون هذه الوكالة تسمح بتوكيل المحامين بالطعن بالنقض ،

لما كان ذلك وكان الثابت أن التوكيل المودع بالأوراق (.....) توثيق عام مصر الجديدة صادر من الطاعن الأول عن نفسه وبصفته وكيلًا عن الطاعنه الثالثة بتوكيل عام رقم (.....) الاسكندرية متضمنا توكيل المعامى فى رفع الطعن بالنقض إلا أنه لم يودع عند تقديم الصحيفة أو لدى نظر الطعن وتداوله بالجلسات التوكيل الأخير الصادر من الطاعنه الثالثه إلى الطاعن الاول للتحقق من صفته وما اذا كان يجيز له توكيل محام للطعن بالنقض وكان لا يغنى عن تقديمه مجرد ذكر رقمه فى التوكيل الصادر من الطاعن الأول للمحامى الذى رفع الطعن ، ومن ثم فان الطعن بالنسبة للطاعنه الثالثه يكون غير مقبول لرفعه من غير ذى صفة .

- ٢ - مفاد نص المادة ٨٩ من القانون المدنى يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن العقد ينعقد بمجرد أن تنطبق إرادته طرفيه إذا لم يقرر القانون أوضاعا معينه لانعقاده فإذا استلزم القانون أوضاعا أو اجراءات معينه فلا ينعقد العقد إلا بعد استيفاء القانون تلك الاوضاع أو هذه الاجراءات ولا غير بما يتم قبلها من إعلان عن الرغبة فى التعاقد أو ما تتخذ بشأنه من مفاوضات.
- ٣ - إذ كان الطاعنان لا يجادلان فى أن الارض محل النزاع هى من الاراضى الخاضعة لاحكام القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم تأجير العقارات المملوكه للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها - وكان مفاد نصوص المواد ٤ ، ٤٧ ، ٥٢ من القانون المذكور والماده الاولى من اللائحة التنفيذية له والفقرة السادسة منها - مجتمعها أنه يلزم لنشوء العلاقة الايجارية المتعلقة بالعقارات المملوكه للدولة ملكية خاصة سواء كانت من الأراضى الزراعيه أو الاراضى البور أن تكون الاجراءات المنصوص عليها فى اللائحة قد اتبعت بعد توافر الشروط اللازم تحققها فى طالب الاستئجار وأن يصدر قرار من اللجنة المختصة بالموافقة على تأجير الأرض وتحرير عقد الإيجار مع الطالب، فإذا ما توقفت الاجراءات

قبل اتمامها فلا يعتد بما تكون قد حصلتة الجهة الادارية من مقابل الانتفاع من واطع اليد على الأرض كسند لقيام عقد ايجار عنها مع هذه الجهة لما كان ذلك وكانت الاوراق قد خلت مما يفيد استكمال الاجراءات - واستيفاء الاوضاع اللازمة وفقا لأحكام اللائحة التنفيذية المشار إليها لنشأة العلاقة الايجارية بين الطرفين عن الأرض موضوع النزاع ، فانه لا محل لترتيب آثار هذه العلاقة بتمكين الطاعنين منها ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعنين لانتفاء قيام العلاقة الايجارية المدعى بها فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

المحكمة

بعد الإطلاع 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 الطاعنين أقاموا على المطعون ضدهم الدعوى رقم ٧٣ لسنة ١٩٧٧ أمام محكمة طامية الجزئية التى قضت بعدم اختصاصها قيمياً بنظرها وأحالتها إلى محكمة الفيوم الابتدائية حيث قيدت برقم ١٥٨١ لسنة ١٩٧٧ طلبوا فيها بحسب طلباتهم المعدلة . الحكم بتمكينهم من الأرض محل النزاع البالغ مساحتها ٢١ س ٢ ط ١٥ ف وتسليمها اليهم ، وقالوا شرحا لدعواهم انهم استعملوا هذه المساحة من الارض الكائنه بناحية كوم أو شيم مركز طامية وقاموا بتهيئتها للزراعة وتم ربطها عليهم بالايجار ، واذ قام المطعون ضده الأول بصفته بطردهم منها واستولى عليها دون وجه حق فقد أقاموا الدعوى ، وبتاريخ ١٩٧٩/١/٢٥ نذبت المحكمة خبيراً فى الدعوى لمعاينة أرض النزاع ، ولبيان سندهم فى طلب التمكين منها ، وبعد أن أودع الخبير تقريره حكمت بتاريخ ١٩٧٩/١٢/٢٧ بعدم قبول الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٦ لسنة ١٩٨٢ ق بنى سوف « مأمورية الفيوم » وبتاريخ ١٩٨٢/١/٤ حكمت المحكمة بالغاء الحكم المستأنف واعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة

للفصل فيها وبتاريخ ١٩٨٢/٤/٢٩ قضت المحكمة برفض الدعوى ، استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٩٣ لسنة ١٨ ق بنى سويف « مأمورية الفيوم » ، وبتاريخ ١٩٨٣/٥/٧ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف ، طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بعدم قبول الطعن بالنسبة للطاعنه الثالثه لرفعه من غير ذى صفه وفى الموضوع برفضه ، واذا عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة رأأت انه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأىها .

وحيث إن الدفع المبدى من النيابة سديد ، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يتعين على الطاعن بالنقض أن يودع سند وكالة المحامى الموكل فى الطعن وذلك وفقا لنص المادة ٢٥٥ من قانون المرافعات ، وانه وان كان لايشترط أن يكون التوكيل صادرا مباشرة من الطاعن الى المحامى الذى رفع الطعن وانما يكفى صدوره إليه من وكيل الطاعن ، الا أنه يلزم أن تكون هذه الوكالة تسمح بتوكيل المحامين بالطعن بالنقض لما كان ذلك وكان الثابت أن التوكيل المودع بالأوراق رقم ٦٣٣٣ ح لسنة ١٩٨٣ توثيق عام مصر الجديدة صادر من الطاعن الأول عن نفسه وبصفته وكيلاً عن الطاعنة الثالثة بتوكيل عام رقم ١٩٢٦ لسنة ١٩٧٩ الاسكندرية متضمناً توكيل المحامى فى رفع الطعن بالنقض ، إلا أن لم يودع عند تقديم الصحيفة أو لدى نظر الطعن وتداوله بالجلسات التوكيل الأخير الصادر من الطاعنه الثالثه إلى الطاعن الأول للتحقق من صفته وما اذا كان - يجيز له توكيل محام للطعن بالنقض ، وكان لايفنى عن تقديمه مجرد ذكر رقمه فى التوكيل الصادر من الطاعن الأول للمحامى الذى رفع الطعن ، ومن ثم فان الطعن بالنسبة للطاعنه الثالثه يكون غير مقبول لرفعه من غير ذى صفه .

وحيث إن محل النزاع قابل للتجزئه .

وحيث إن الطعن بالنسبة للطاعنين الأولين استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الطعن أقم على أربعة أسباب ينعى بها الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقولان إن الحكم أقام قضاء برفض الدعوى على أنهما لم يتخذا الاجراءات التى استلزمها القانون رقم ١٠٠

لسنة ١٩٦٤ ولائحته التنفيذية لتحريير عقد ايجار حتى يكون ملزما لعاقديه مخالفا بذلك ما ورد بتقريرى مكتب الخبراء من توافر أركان العقد من ايجاب وقبول كما أن محله أرض بور مملوكة للدولة ملكية خاصة مما يجوز التعامل فيها اذ تقدم بطلب لتفتيش الاملاك لربط أرض النزاع عليها بالايجار وتمت معاينتها بمعرفة اللجنة المختصة وثبت وضع يدهما عليها كما قدرت القيمة الايجارية لها وقاما بالوفاء بها مما يؤكد قيام العلاقة الايجارية بين الطرفين بعد أن تحققت فيهما الشروط اللازم توافرها فى المستأجر وفقا للمادة السابعة من القانون المشار إليه وانقرار الوزارى الصادر فى هذا الشأن ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير سديد ذلك أن النص فى المادة ٨٩ من القانون المدنى على أن « يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لإنعقاد العقد يدل » وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - على أن العقد ينعقد بمجرد أن تتطابق ارادة طرفيه اذا لم يقرر القانون أوضاعها معينة لإنعقاده فاذا استلزم القانون أوضاعا أو إجراءات معينة فلا ينعقد العقد إلا بعد إستيفاء تلك الأوضاع أو هذه الإجراءات ولاعبرة بما يتم قبلها من إعلان عن الرغبة فى التعاقد أو ما يتخذ بشأنه من مفاوضات لما كان ذلك وكان الطاعنان لا يجادلان فى أن الارض محل النزاع هى من الاراضى الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها ، وكان النص فى المادة الرابعة منه على أن « تؤجر الاراضى الزراعية » وفقا للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحه التنفيذية « . وفى المادة السابعة على أن « الاراضى التى تزرع خفيه تحصر سنويا على زارعيها ثم تؤجر وفقا لأحكام المواد السابقه » وفى المادة / ٤٧ منه على أنه « لايجوز لأى شخص طبيعى أو معنوى أن يحوز أو يضع اليد بأى صفة كانت على العقارات الداخلة فى ملكية الدولة

المخاصه التي تسرى عليها أحكام هذا القانون الا وفقا لهذه الاحكام
ويقع باطلا كل تصرف أو تقرير لحق عيني أو تأجير يتم بالمخالفة لأحكام هذا
القانون ، ولا يجوز شهره ويجوز لكل ذى شأن الدفع بالبطلان وعلى المحكمة أن
تقضى به من تلقاء نفسها وأن « تحرر عقود إيجار العقارات التي تسرى عليها
أحكام هذا القانون على النماذج التي تعد لذلك ويصدر بها قرار من
وزير الاصلاح الزراعى واستصلاح الاراضى » . واذ حددت المادة الاولى من
اللائحه التنفيذية للقانون المذكور الاجراءات الواجب اتباعها فى تأجير الأراضى
المذكورة والشروط الواجب توافرها فى طالب استئجارها واناطت باللجنة المشكلة
وفقا للفقرة السادسة منها الاختصاص ببحث طلبات التأجير واختيار من تتوافر
فيه الشروط لاستئجار الارض المعلن عن تأجيرها واعلانه بهذا الاختيار بكتاب
موصى عليه بعلم الوصول فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اصدار قرارها ،
فإن مفاد هذه النصوص مجتمعه ، أنه يلزم لنشوء العلاقه الايجارية المتعلقة
بالعقارات المملوكة للدولة ملكية خاصه سواء كانت من الأراضى الزراعية
أو الأراضى البور - أن تكون الاجراءات المنصوص عليها فى اللائحه قد اتبعت
بعد توافر الشروط اللازم تحقيقها فى طالب الاستئجار وأن يصدر قرار من اللجنة
المختصه بالموافقه على تأجير الأرض وتحرير عقد الإيجار مع الطالب ، فإذا ما
توقفت الإجراءات قبل إتمامها بما يعتد ما تكون قد حصلتة الجهة الادارية من
مقابل الانتفاع من واضع اليد على الارض كسند لقيام عقد ايجار عنها مع هذه
الجهة ، لما كان ذلك وكانت الاوراق قد خلت مما يفيد استكمال الاجراءات
واستيفاء الاوراق اللازمه وفقا لاحكام اللائحه التنفيذية المشار اليها لنشأة
العلاقه الايجارية بين الطرفين عن الأرض موضوع النزاع ، فإنه لامحل لترتيب
آثار هذه العلاقه بتمكين الطاعنين منها ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا
النظر وقضى برفض دعوى الطاعنين لانتفاء قيام العلاقه الايجارية المدعى بها
فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ويكون النعى على غير أساس .

ولما تقدم بتعين رفض الطعن .