

## جلسة ١٣ من يونيه سنة ٢٠١٢

برئاسة السيد القاضى / سامح مصطفى نائب رئيس المحكمة و عضوية  
السادة القضاة / زكريا إسماعيل ، سامى الدجوى ، محمود العتيق و صلاح بدران  
نواب رئيس المحكمة .

( ١٣٩ )

### الطعن رقم ١٣٩٨٦ لسنة ٧٧ القضائية

(١ - ٤) شهر عقارى " شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد : شرط إعمال قيد الشهر " " أثر شهر  
صحيفة دعوى صحة التعاقد " .

(١) وجوب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية أو أى  
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 ردد شفاهة وأثبت فى محضر الجلسة . جزاء عدم اتخاذ هذا الإجراء . عدم قبول الدعوى .  
المواد ٦٥ / ٣ ، ١٠٣ / ٢ ، ١٢٦ مكرر مرافعات .  
(٢) قيد الشهر الوارد فى المواد ٦٥ / ٣ ، ١٠٣ / ٢ ، ١٢٦ مكرر مرافعات . شرط 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 .

(٣) تسجيل المشتري صحيفة دعواه بصحة التعاقد الحاصل على بيع عقار قبل البائع له  
والتأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة . مؤداه . صيرورة حق  
المشتري حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداءً من تاريخ تسجيل الصحيفة .  
المادتين ١٥ ، ١٧ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى .

(٤) إقامة دعوى بطلب رد أرض النزاع أو التعويض عند استحالة الرد العينى . عدم خضوعها  
للقيد الوارد فى المواد ٦٥ / ٣ ، ١٠٣ / ٢ ، ١٢٦ مكرر مرافعات . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول  
الدعوى لعدم شهر صحيفة الدعوى . أثره . مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه . علة ذلك .

(٥) نزع الملكية " التعويض عن نزع الملكية : خروج الدعوى من ولاية لجان التوفيق "

إعمال م ١ ق ٧ لسنة ٢٠٠٠ . شرطه . ألا تكون المنازعة أفردتها القوانين بأنظمة خاصة فى  
التقاضى . م ٤ من القانون ذاته . دعوى الطاعنين برد عقار التداعى المستولى عليه من المطعون

ضده بصفته عيناً أو إلزامه بالتعويض عن استحالة الرد العيني . ماهيتها . منازعة تتعلق بنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة . ق ١٠ لسنة ١٩٩٠ . أثره . خروجها من ولاية لجان التوفيق فى المنازعات ق ٧ لسنة ٢٠٠٠ . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى فى شأن طلب التعويض . مخالفة للقانون وخطأ .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص الفقرة الثالثة من المادة ٦٥ من قانون المرافعات المستبدلة بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ والمادتين ٢/١٠٣ ، ١٢٦ مكرر من ذات القانون المضافة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ أن المشرع فرض على المدعى اتخاذ إجراء معين هو شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية أو أى طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من تلك الحقوق سواء اتخذ الطلب شكل دعوى مبتدأه أو قدم كطلب عارض من أحد طرفى الدعوى أو من طالب التدخل فى دعوى قائمة أو كان طلب بإثبات اتفاق الخصوم على صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو ورد شفاهة وأثبت فى محضر الجلسة ووضع جزاءً على عدم اتخاذ هذا الإجراء وهو عدم قبول الدعوى .

٢ - المقرر - فى قضاء محكمة النقض - لما كان هذا الإجراء ( شهر صحيفة الدعوى و المنصوص عليه فى المواد ٦٥ / ٣ ، ١٠٣ / ٢ ، ١٢٦ مكرر من قانون المرافعات) الذى أوجبه القانون هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو فى تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت ، وبناء على ذلك يشترط لإعمال هذا القيد ( قيد الشهر الوارد بالمواد سالفة الذكر) أن يكون المطلوب فى الدعوى الحكم بصحة تعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية وأن يكون هناك طلب مقدم إلى المحكمة بالطريق القانونى بذلك سواء أبدى هذا الطلب بصفة أصلية فى صورة دعوى مبتدأة وأبدى فى صورة طلب عارض فى دعوى قائمة من المدعى أو المدعى عليه فيها أو ممن يتدخل فيها مطالباً لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى و بالتالى 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 فى الطلب المطروح عليها ، ذلك أنه لا شبهة فى أن النصوص التى وضعت هذا القيد

على رفع الدعوى نصوص استثنائية لأنها تضع قيوداً على حق اللجوء إلى القضاء وهو الحق الذى كفله الدستور للناس كافة وهو لذلك يتأبى على القيود ويستعصى عليها وبالتالي لا يجوز القياس عليه أو التوسع فى تفسيره ، والقول بغير ذلك يؤدي الى 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 عقارى .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مؤدى نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى 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 من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى .

٤- إذ كان الطلب المطروح فى الدعوى الرهنة هو طلب رد أرض النزاع عيناً وعند استحالة الرد العيني التنفيذ بطريق التعويض ومن ثم فإنها لا تخضع للقيود الوارد فى المادة ٣/٦٥ من قانون المرافعات المستبدلة بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ والمادتين ٢/١٠٣ ، ١٢٦ مكرراً من ذات القانون المضافة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ والذى خلا هو وقانون تنظيم الشهر العقارى آنف البيان من وجوب شهر صحيفة الدعوى بالنسبة لطلب رد العقار عيناً . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى لعدم شهر صحيفتها فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه .

٥ - إذ كانت المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ بشأن لجان التوفيق فى بعض المنازعات التى تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية طرفاً فيها تنص على أن " ينشأ فى كل وزارة أو محافظة أو هيئة عامة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة لجنة أو أكثر للتوفيق فى المنازعات المدنية والتجارية والإدارية التى تنشأ بين هذه الجهات وبين العاملين بها أو بينها وبين الأفراد أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة " وكانت المادة الرابعة من ذات القانون قد أوردت ضمن المنازعات التى تخرج عن ولاية تلك اللجان المنازعات التى أفردتها القوانين بأنظمة خاصة فى التقاضى . لما كان ذلك ،

وكانت المنازعة فى الدعوى المطروحة تدور حول قيام المطعون ضده بصفته بالاستيلاء على عقار التداعى ومطالبة الطاعنين برده عيناً وعند استحالة الرد العينى ألزمه بالتعويض وهى من المنازعات التى أفرد لها القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أحكاماً خاصة فى التقاضى ومن ثم تخرج من ولاية لجان التوفيق فى المنازعات المنشأة بالقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى فى شأن طلب التعويض فإنه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه .

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى 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 على المطعون ضده بصفته الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٢ مدنى شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم - وحسب الطلبات الختامية - أصلياً بإلزامه بأن يرد إليهم قطعتى الأرض المبينتين بصحيفة الدعوى والبالغ مساحتهما ١٩١٥,٥٩ م<sup>٢</sup> وفى حالة استحالة الرد العينى إلزامه بأن يؤدى لهم كل حسب نصيبه الشرعى مبلغ مقداره ثلاثة ملايين وثمانمائة وواحد وثلاثون ألف ومائة وثمانون جنيهاً قيمة الأرض وقت رفع الدعوى والفوائد التأخيرية بواقع ٧% واحتياطياً إلزامه بأن يرد إليهم قطعتى الأرض الموضحتين بصحيفة الدعوى والبالغ مساحتهما ١٩٠٠,٥٩ م<sup>٢</sup> وفى حالة استحالة الرد العينى إلزامه بأن يؤدى لهم كل حسب نصيبه الشرعى مبلغ ثلاثة ملايين وثمانمائة وواحد وثلاثون ومائة وثمانون جنيهاً قيمة الأرض وقت رفع الدعوى والفوائد التأخيرية بواقع ٧% وقالوا بياناً لذلك إنهم يمتلكون أرض النزاع بالميراث عن والدهم المتوفى / .... والتى آلت إليه بموجب المشهرين رقمى ... لسنة ١٩٥٤ ، .... لسنة ١٩٥٣ وهى أرض فضاء على قطعتين كائنة بحوض .... بناحية الزهراء بعين شمس بالقاهرة ، وإذ تم الاستيلاء على أرض النزاع للمنفعة العامة كضائع تنظيم وتحرر عن

ذلك الملف رقم .... بإدارة نزع الملكية بمحافظة القاهرة وذلك لاتخاذ الإجراءات بتقدير وصرف التعويض وإتمام البيع ، وقدم مورث الطاعنين - وهم من بعده - كافة المستندات المطلوبة إلا أن المطعون ضده بصفته قام بحفظ الملف ولم يتخذ إجراءات تقدير وصرف التعويض رغم الاستيلاء الفعلى على أرض النزاع دون سند من القانون مما يعد غاصباً ، ومن ثم أقاموا الدعوى ، نذبت المحكمة خبيراً فى الدعوى وبعد أن أودع تقريره الأسمى والتكميلى حكمت بإلزام المطعون ضده بصفته بأن يؤدى لهم كل حسب نصيبه الشرعى مبلغ ٣٨٣١١٨٠ قيمة أرض النزاع المبينة بالصحيفة وتقريرى الخبير والفوائد بواقع ٧% سنوياً من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وحتى تمام السداد ، استأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم .... لسنة ١٠ ق كما استأنفه المطعون ضده بصفته لدى ذات المحكمة بالاستئناف رقم ... لسنة ١١ ق . وبعد ضم الاستئنافين حكمت المحكمة بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٩ فى الاستئناف الأول برفضه وفى الثانى بإلغاء الحكم المستأنف وعدم قبول الدعوى . طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، وإذ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه من شقين أولهما أن الحكم المطعون فيه قضى بعدم قبول الدعوى لعدم شهر صحيفتها بالنسبة لطلب رد العقار عيناً استناداً لنص المادة ١٥ من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ حال أن ما قررته هذه المادة فى خصوص شهر صحيفة دعوى الاستحقاق إنما يحقق ميزة لرافعها مما قد يصدر من تصرفات ضارة به خلال المدة من رفع الدعوى وحتى الحكم فيها نهائياً لصالحه فيكون الشهر حجة على من ترتبت لهم حقوق عينيه من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها وليس شرطاً لقبول الدعوى وإن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ بشأن تعديل أحكام قانون الشهر العقارى وقانون المرافعات المدنية والتجارية لم يرتب ثمة جزاء عدم قبول الدعوى لعدم شهر صحيفتها إلا فى شأن دعوى صحة التعاقد فقط وأن دعواهم لا يشترط القانون لقبولها شهر صحيفتها مما يعيبه ويستوجب نقضه ، وثانيهما أن طلب التنفيذ العيني بطريق التعويض لاستحالة التنفيذ

عيناً والذي فصلت فيه محكمة أول درجة واعتبره الحكم المطعون فيه تعويض للغصب لا تسرى عليه أحكام القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ بشأن لجان التوفيق في المنازعات ذلك أن أساس المنازعة فيها هو حق عيني عقارى حق الملكية ، فضلاً على أنهما يخضعان في هذه الدعوى لأحكام القانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع الملكية وهو قانون خاص لا يسرى في شأن الدعوى التي ترفع استناداً إليه القانون الأول سالف الذكر ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم اللجوء للجنة التوفيق في المنازعات يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى في الشق الأول سديد ، ذلك أن مفاد نص الفقرة الثالثة من المادة ٦٥ من قانون المرافعات المستبدلة بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ والمادتين ٢/١٠٣ ، ١٢٦ مكرر من ذات القانون المضافة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ أن المشرع فرض على المدعى اتخاذ إجراء معين هو شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية أو أى طلب يستهدف الحكم بصحة التعاقد على حق من تلك الحقوق سواء اتخذ الطلب شكل دعوى مبتدأه أو قدم كطلب عارض من أحد طرفي الدعوى أو من طالب التدخل في دعوى قائمة أو كان طلب بإثبات اتفاق الخصوم على صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق قدم كتابة أو ورد شفاهة وأثبت في محضر الجلسة ووضع جزاءً على عدم اتخاذ هذا الإجراء وهو عدم قبول الدعوى وهذا الإجراء الذى أوجبه القانون هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت ، وبناء على ذلك 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 القانونى بذلك سواء أبدى هذا الطلب بصفة أصلية في صورة دعوى مبتدأه وأبدى في صورة طلب عارض في دعوى قائمة من المدعى أو المدعى عليه فيها أو ممن يتدخل فيها مطالباً لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى ، و بالتالى 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 فى الطلب المطروح عليها ، ذلك أنه لا شبهة فى

أن النصوص التي وضعت هذا القيد على رفع الدعوى نصوص استثنائية لأنها تضع قيلاً 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 الى 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 عقارى ، كما أن مؤدى نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى 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 من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . لما كان ما تقدم ، وكان الطلب المطروح فى الدعوى الراهنة هو طلب رد أرض النزاع عيناً وعند استحالة الرد العيني التنفيذ بطريق التعويض ومن ثم فإنها لا تخضع للقيد الوارد فى المادة ٣/٦٥ من قانون المرافعات المستبدلة بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ والمادتين ٢/١٠٣ ، ١٢٦ مكرراً من ذات القانون المضافة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ والذى خلا هو وقانون تنظيم الشهر العقارى آنف البيان من وجوب شهر صحيفة الدعوى بالنسبة لطلب رد العقار عيناً ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى لعدم شهر صحيفتها فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه . والنعى فى شقة الثانى سديد ، ذلك أنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ بشأن لجان التوفيق فى بعض المنازعات التى تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية طرفاً فيها تنص على أن " ينشأ فى كل وزارة أو محافظة أو هيئة عامة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة لجنة أو أكثر للتوفيق فى المنازعات المدنية والتجارية والإدارية التى تنشأ بين هذه الجهات وبين العاملين بها أو بينها وبين الأفراد أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة " وكانت المادة الرابعة من ذات القانون قد أوردت ضمن المنازعات التى تخرج عن ولاية تلك اللجان المنازعات التى أفردتها القوانين بأنظمة خاصة فى التقاضى . لما كان ذلك ، وكانت المنازعة فى الدعوى

المطروحة تدور حول قيام المطعون ضده بصفته بالاستيلاء على عقار التداعى ومطالبة الطاعنين برده عيناً وعند استحالة الرد العيني ألزمه بالتعويض وهى من المنازعات التى أفرد لها القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أحكاماً خاصة فى التقاضى ومن ثم تخرج من ولاية لجان التوفيق فى المنازعات المنشأة بالقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى فى شأن طلب التعويض فإنه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه وهو ما حجه عن بحث موضوع استئناف الطاعنين بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن وعلى أن يكون مع النقض الإحالة .

