

## جلسة ٣١ من مايو سنة ٢٠٠٠

برئاسة السيد المستشار/ أحمد زكى غرابة نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة  
المستشارين/ شكرى العميرى، عبد الصمد عبد العزيز، محسن فضلى ود. طه عبد المولى  
نواب رئيس المحكمة.

(١٤٢)

### الطعن رقم ٦٤٠١ لسنة ٦٢ القضائية

(١) ملكية «ملكية الطبقات».

ملكية الطبقات أو الشقق. انقسامها فى كيانها إلى أجزاء مفرزة هى الطبقات والشقق  
التي ينقسم إليها البناء وأجزاء الشائعة شيوعاً إجبارياً دائماً هى الأجزاء المتعلقة بالارتفاع  
المشترك بين جميع الملاك. م ٨٥٦ مدنى. اختلاف هذا النوع من الملكية من حيث طبيعته  
وأحكامه عن الملكية الشائعة التي نظمها المادة ٨٢٥ مدنى وما بعدها.

(٣.٢) دعوى «الطلبات فى الدعوى» الدفاع فى الدعوى» حكم «تسبب الأحكام:  
ضوابط التسبب: عيوب التدليل: ما يعد قصوراً».

(٢) الطلبات وأوجه الدفاع الجازمة التي قد يتغير بها وجه الرأى فى الدعوى. التزام  
محكمة الموضوع بالإجابة عليها فى أسباب حكمها. قعودها عن ذلك. قصور.

(٣) تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده عندما أعد مشروع الشهر  
الذي اعتبره الحكم بمثابة إجراءات اتخذها المطعون ضده لشهر العقدين مثار النزاع انما  
أعده على أساس الملكية الشائعة فى حين يخضع العقدان لنظام ملكية الطبقات وتدليله على  
ذلك بما تضمنه العقد من شروط. دفاع جوهرى. التفات الحكم عنه وقضاءه برفض دعوى  
الطاعن بصحة ونفاذ العقد من مجتزأ القول بأن المطعون ضده اتخذ الإجراءات اللازمة لشهر  
هذين العقدين. قصور.

١ - النص في المادة ٨٥٦ من القانون المدني قد قصد به المشرع وضع التصوير الجديد عن الطبقات المفرزة والشيوخ الإجبارى تشجيعاً على انتشار ملكية الطبقات والشقق بين أفراد الطبقات المتوسطة توخياً لإنفراج أزمة المساكن بعد احتدامها بازدياد عدد السكان والتي لا يستطيع الفرد فيها أن يملك منزلاً كاملاً ويؤثر على الاشتراك مع غيره فى الشيوخ أن يستقل بملكية طبقة أو شقة من طبقات أو شقق أحد العقارات واضعاً بذلك نظاماً لتحديد العلاقات المستمرة بينه وبين جيرانه حسماً للمنازعات التي قد تنشأ عن هذه الملكية وإن البين من النص سالف الذكر أن تلك الملكية وإن كانت لملاك مختلفين إلا أنها تنقسم فى كيانها إلى أجزاء مفرزة تتمثل فى الطبقات والشقق التي ينقسم إليها البناء ومن ثم تكون كل طبقة أو شقة فيه مملوكة ملكية مستقلة لمالكها على سبيل الاختصاص ويكون له استعمالها واستقلالها أو التصرف فيها بالبيع وغير ذلك من أنواع التصرفات وأجزاء شائعة شيوخاً إجبارياً دائماً لا تقبل القسمة تتمثل فى الأجزاء المتعلقة بالانتفاع المشترك بين جميع الملاك تخصم جميعاً كل بحسب ما يخص طبقته أو شقته فيها يملكها مع غيره ومن ثم يختلف هذا النوع من الملكية من حيث طبيعته وأحكامه عن الملكية الشائعة التي نظم المشرع أحكامها فى المادة ٨٢٥ وما بعدها من القانون سالف الذكر والتي تسرى بقدرها إلى كل أجزاء المال الشائع لا يتحدد نصيب كل شريك فيها إلا بالقسمة وإن كان ذلك لا يفقد ما لكل حصة من كيان ذاتى فتكون فى كل جزء منه متميزة بالقوة عن غيرها إلى حصول تلك القسمة وحينئذ تعتبر متميزة بالفعل والتي بما لها من أثر رجعى كاشف تكون فى نظر القانون متميزة عن غيرها من أول الأمر.

٢ - المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به لدى محكمة الموضوع ويطلب إليها بطريق الجزم أن تفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى يجب عليها أن تجيب عليه فى أسباب الحكم وإلا كان حكمها معيباً بالقصور المبطل.

٣ - إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بالدفاع المبين بوجه النعى - إن المطعون ضده أعد مشروع الشهر رقم ١٢٩ لسنة ١٩٩٠ على أساس الملكية الشائعة والذي اعتبره الحكم بمثابة إجراءات اتخذها لشهر العقدين محل النزاع فى حين أن العقدين اللذين يركن إليهما الطاعن محلها حصة مفرزة فى عقار متعدد الطوابق والشقق يخضع لنظام ملكية الطبقات - إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع ولم

يمحسه ويدلى بدلوه في شأنه مجتزأً أسباباً لقضائه بأن المستأنف ضده قام باتخاذ الإجراءات اللازمة لشهر العقدين مثار النزاع وإنه كلف المستأنف وآخرين بالحضور إلى مقر الشهر العقارى لسداد رسوم التسجيل إلى أنهم لم يحضروا وخلص من ذلك إلى نفى تقصيره في الوفاء بالتزامه باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل عقدي البيع سند الدعوى ونقل ملكية الشقتين إلى الطاعنين بحسبان ذلك من الالتزامات الجوهرية التي يفرضها عليه عقدي البيع سالفى البيان دون أن يواجه دفاع الطاعن السابق إirاده من قبل بوجه النعى مع أنه دفاع جوهرى من شأنه أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى بما يعيبه بالقصور المبطل بما يوجب نقضه.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع تقرير التلخيص الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد مداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ٣٤٥٨ لسنة ١٩٩٠ مدنى محكمة الاسكندرية الإبتدائية بطلب الحكم بصحة و نفاذ عقدي البيع الإبتدائيين المؤرخين ١٩٨٥/٤/١ والمتضمنين بيع المطعون ضده له الشقتين رقمى ٦٠١ ، ٦٠٤ ، بالطابق السادس العلوى بالعقار المبين موقعاً وحدوداً ومعالملاً بصحيفة الدعوى والعقدين سالفى البيان وكذلك حصة فى الأرض والمنافع المشتركة فيه لقاء الثمن المسمى بهما ليقوم الحكم مقامهما عند التسجيل وقال بياناً لذلك إن المطعون ضده باعه بموجب العقدين المذكورين هاتين الشقتين والحصة الشائعة والمنافع المشتركة فى العقار مثار النزاع وقد دفع الثمن المقدر لذلك بمجلس العقدين وبذلك يكون قد اكتملت أركانها القانونية وإن تقاعس المطعون ضده البائع عن اتخاذ الإجراءات اللازمة للتسجيل ورغبة منه فى ذلك فقد أقام الدعوى. حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى

لانتفاء شرط المصلحة فيها بعدم توافر شرط الحماية القانونية بناءً عن الدفع المبدى من المطعون ضده في هذا الصدد استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف الاسكندرية بالاستئناف رقم ٦٥١ لسنة ٤٨ ق وبتاريخ ١٧/٨/١٩٩٢ حكمت تلك المحكمة في موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وبفرض الدفع بعدم قبول الدعوى لانتفاء شرط المصلحة وفي موضوعها بالفرض، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم وإن عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسييب والإخلال بحق الدفاع وبياناً لذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجيتها بدفاع مؤداه إن المطعون ضده عندما أعد مشروع الشهر رقم ١٢٩ لسنة ١٩٩٠ والذي اعتبره الحكم بمثابة إجراءات اتخذها المطعون ضده لشهر العقدين مثار النزاع إنما أعده على أساس الملكية الشائعة التي انتظمت أحكامها المادة ٨٢٥ وما بعدها من القانون المدنى بينما العقدين اللذين يركن إليهما سناً لدعواه محلها حصة مفرزة في عقار متعدد الطوابق والشقق ويخضع لنظام ملكية الطبقات التي انتظمت أحكامها المادة ٨٥٦ وما بعدها من القانون سالف الذكر واستدل على ذلك بما تضمنه هذين العقدين من تحديد لمحل البيع والتمن المقابل وبنودهما وشروطهما الأخرى ومشروع إشهار صحيفة الدعوى لاتخاذ إجراءات تسجيلها في الطلب رقم .... لسنة ١٩٩٠ المقدم لجهة الاختصاص على هذا الأساس وحصل على كشف تحديد مساحى لهاتين الشقتين والحصة الشائعة والمنافع المشتركة التي تخصه في العقار الكائنتين به إلا أن الحكم أطرح هذا الدفاع والتفت عنه ولم يعرض له إيراداً ورداً مع أنه دفاع جوهرى من شأنه أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى مما جره إلى الخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى في محله ذلك أنه لما كان النص في المادة ٨٥٦ من القانون المدنى على أنه إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات

والدهاليز وقواعد الأرصيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة كل هذا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه قد قصد به المشرع وضع التصوير الجديد عن الطبقات المفرزة والشيوع الإجبارى تشجيعاً على انتشار ملكية الطبقات والشقق بين أفراد الطبقات المتوسطة توجيهاً لانفراج أزمة المساكن بعد احتدامها بازدياد عدد السكان والتي لا يستطيع الفرد فيها أن يملك منزلاً كاملاً ويؤثر على الاشتراك مع غيره في الشيوع أن يستقل بملكية طبقة أو شقة من طبقات أو شقق أحد العقارات واضعاً بذلك نظاماً لتحديد العلاقات المستمرة بينه وبين جيرانه حسماً للمنازعات التي قد تنشأ عن هذه الملكية، وأن البين من النص سالف الذكر أن تلك الملكية وإن كانت لملك مختلفين إلا أنها تنقسم في كيانها إلى أجزاء مفرزة تتمثل في الطبقات والشقق التي ينقسم إليها البناء ومن ثم تكون كل طبقة أو شقة فيه مملوكة ملكية مستقلة لملكها على سبيل الاختصاص ويكون له استعمالها واستقلالها أو التصرف فيها بالبيع وغير ذلك من أنواع التصرفات وأجزاء شائعة شيوعاً إجبارياً دائماً لا تقبل القسمة تتمثل في الأجزاء المتعلقة بالإنشغال المشترك بين جميع الملاك تخصم جميعاً كل بحسب ما يخص طبقته أو شقته فيها يملكها مع غيره ومن ثم يختلف هذا النوع من الملكية من حيث طبيعته وأحكامه عن الملكية الشائعة التي نظم المشرع أحكامها في المادة ٨٢٥ وما بعدها من القانون سالف الذكر والتي تسرى بقدرها إلى كل أجزاء المال الشائع لا يتحدد نصيب كل شريك فيها إلا بالقسمة وإن كان ذلك لا يفقد ما لكل حصة من كيان ذاتي فتكون في كل جزء منه متميزة بالقوة عن غيرها إلى حصول تلك القسمة وحينئذ تعتبر متميزة بالفعل والتي بما لها من أثر رجعي كاشف تكون في نظر القانون متميزة عن غيرها من أول الأمر لما كان ذلك وكان المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به لدى محكمة الموضوع ويطلب إليها بطريق الجزم أن تفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأي في الدعوى يجب عليها أن تجيب عليه في أسباب الحكم وإلا كان حكمها معيباً بالقصور المبطل وإذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بالدفاع المبين بوجه النعى إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع ولم يحصه ويدلى بدلوه في شأنه مجتزئاً أسباباً لقضائه بأن المستأنف ضده قام باتخاذ الإجراءات اللازمة لشهر العقدين مثار النزاع وأنه كلف

المستأنف وآخرين بالحضور إلى مقر الشهر العقاري لسداد رسوم التسجيل إلا أنهم لم يحضروا وخلص من ذلك إلى نفي تقصيره في الوفاء بالتزامه باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل عقدي البيع سند الدعوى ونقل ملكية الشقتين إلى الطاعن بحسبان ذلك من الالتزامات الجوهرية التي يفرضها عليه عقدي البيع سالفى البيان دون أن يواجه دفاع الطاعن السابق إيراده من قبل بوجه النعى مع أنه دفاع جوهرى من شأنه أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى بما يعيبه بالقصور الباطل بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن على أنه يكون مع النقض الإحالة.



1931  
Court of Cassation