

جلسة ٣٠ من ديسمبر سنة ١٩٩٢

برئاسة السيد المستشار/ ريمون فهميم اسكندر نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد الناصر السباعي، إبراهيم شعبان نائبى رئيس المحكمة، محمد اسماعيل غزالى وسيد محمود قايد.

(٢٩٧)

الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥٨ القضائية

(١ - ٤) عقد « أثر العقد » « الوضع الظاهر ». شيوخ « إدارة المال الشائع ». إيجار « إيجار الأماكن ». التزام. بيع « التزامات البائع ». ملكية.

(١) الوضع الظاهر. قاعدة واجبة الأعمال متى توافرت موجباتها. مؤدى ذلك. الإيجار المبرم بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية. نفاذه فى مواجهة صاحب الحق. شرطه. أن يسهم الأخير بخطئه فى ظهوره بمظهر صاحب الحق مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه.

(٢) تأجير المال الشائع. حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصاء. م ٨٢٨ مدنى.

(٣) عدم اشتراط وجود العين المؤجرة وقت التعاقد. كفاية إمكانية وجودها مستقبلاً. م ١/١٣١ مدنى.

(٤) عقد البيع غير المسجل. أثره. إلتزام البائع بتسليم العقار المبيع رغم أنه لا يترتب عليه نقل ملكيته إلى المشتري. مؤداه للأخير. حق الانتفاع به بكافة أوجه الانتفاع ومنها التأجير.

(٥) إيجار « إيجار الأماكن » « حظر إبرام أكثر من عقد إيجار ».

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. م ٣/١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. مؤداه. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام ولو صدرت من مؤجر آخر طالما أن العقد الأول صادراً ممن يملك حق التأجير. لا محل لإجراء المفاضلة بينهما. علة ذلك.

١ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كانت العقود لا تنفذ إلا في حق عاقدتها، وأن صاحب الحق لا يلتزم بما يصدر عن غيره من تصرفات بشأنها، إلا أنه باستقراء نصوص القانون المدني يبين أن المشرع قد أعتد في عدة تطبيقات هامة بالوضع الظاهر لاعتبارات توجبها العدالة، وحماية حركة التعامل في المجتمع وتنضبط جميعاً مع وحدة علتها وإتساق الحكم المشترك فيها بما يحول دون وصفها بالاستثناء، وتصبح قاعدة واجبة الأعمال متى توافرت موجبات أعمالها واستوفت شرائط تطبيقها، ومؤداها أنه إذا كان صاحب الحق قد أسهم بخطئه - سلباً أو إيجاباً - في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة مقتضاه نفاذ التصرف المبرم بعرض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق.

٢ - مفاد نص المادة ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص سائناً بما له من سلطة تامة في فهم الواقع في الدعوى أن مورث الطاعنين ثانياً قد أبرم عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/٥/٢٣ بصفته وكيلاً ظاهراً عنهم وكان البين من الأوراق أن المذكورين يمتلكون أغلبية الأنصبة في العقار الكائن به الشقة محل النزاع فإن النعي بهذا الوجه يكون على غير أساس.

٣ - النص في المادة ١/١٣١ من القانون المدني على أنه «يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً» فإنه لا يشترط - في الأصل - لصحة عقد الإيجار أن تكون العين المؤجرة موجودة وقت التعاقد بل يكفي أن تكون ممكنة الوجود مستقبلاً.

٤ - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن عقد البيع غير المسجل وإن كان لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري إلا أنه يولد في ذمة البائع التزاماً بتسليم المبيع، ويترتب على الوفاء بهذا الالتزام أن يصبح المبيع في حيازة المشتري وله أن ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع ومنها التأجير.

٥ - النص في الفقرة الثالثة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ -

تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة مقتضاه نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق، كما وأن من المقرر أن مفاد نص المادة ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص سائغاً بما له من سلطة تامة في فهم الواقع في الدعوى أن مورث الطاعنين - ثانياً - قد أبرم عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/٥/٢٣ بصفته وكيلاً ظاهراً عنهم وكان البين من الأوراق أن المذكورين يمتلكون أغلبية الأنصبة في العقار الكائن به الشقة محل النزاع فإن النعى بهذا الوجه يكون على غير أساس.

وحيث إن حاصل النعى بالوجهين الثاني والثالث أن عقد الإيجار المؤرخ ٢٣/٥/١٩٧٥ قد حرره مورث الطاعنين - ثانياً - قبل أن يكون للشقة محل النزاع وجود، إذ كان العقار الكائنة به لا زال أرضاً فضاء، فضلاً عن أن عقد شرائهم لهذه الأرض لم يكن قد تم تسجيله بعد، وانتقلت إليهم ملكيتها، الأمر الذي ينتفى معه حقهم في تأجير العين، ولا يكون بالتالي هذا الحق لمورثهم - بفرض صحة ما خلص إليه الحكم على خلاف الحقيقة - من وكالته عنهم وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى بشقيه غير سديد، ذلك أنه تطبيقاً للنص في المادة ١٣١/١ من القانون المدني على أنه «يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئاً مستقبلاً». فإنه لا يشترط - في الأصل - لصحة عقد الإيجار أن تكون العين المؤجرة موجودة وقت التعاقد بل يكفي أن تكون ممكنة الوجود مستقبلاً، لما كان ذلك وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن عقد البيع غير المسجل وإن كان لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري إلا أنه يولد في ذمة البائع التزاماً بتسليم المبيع، ويترتب على الوفاء بهذا الإلتزام أن يصبح المبيع في حيازة المشتري وله أن ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع - ومنها التأجير - ومن ثم فإن النعى يضحى على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولون إن الحكم فاضل بين عقدي إيجار الطاعنة الأولى والمطعون ضده الأول وأعتد بعقد الأخير تأسيساً على ثبوت تاريخه في حين

أنه يشترط لهذه المفاضلة أن يكون عقدي الإيجار صحيحين صادرين من مالك واحد، ولما كان عقد المطعون ضده الأول باطلاً لصدوره من غير مالك، وكانت الأفضلية لعقد الطاعنة الأولى باعتبارها الأسبق في وضع يدها على العين تطبيقاً لنص المادة ٥٢٣ من القانون المدني فإن الحكم إذ خالف هذا النظر يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن النص في الفقرة الثالثة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذي أبرم عقدي إيجار الطاعنة الأولى والمطعون ضده الأول في ظله - على أنه «ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على بطلان عقود الإيجار اللاحقة على العقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام وهو بطلان يلازمها حتى لو صدرت من مؤجر غير الذي أصدر العقد الأول طالما كان العقد الأول صادراً ممن يملك حق التأجير ومستوف لشرائط صحته، ذلك أن مطلق البطلان الذي وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها مؤداه إخضاعها لذات الحكم سواء أكانت صادرة والعقد الأول منها من مؤجر واحد أو اختلف المؤجر فيها عن المؤجر الأول وأنه لا مجال للإستناد إلى الحيازة في المفاضلة بين المستأجرين بالتطبيق لنص المادة ٥٧٣ من القانون المدني لأن مناط هذه المفاضلة أن تكون العقود كلها صحيحة ونافذة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر، وأعتد بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/٥/٢٣ استناداً إلى نفاذه في حق الطاعنين - ثانياً - طبقاً لأحكام الوكالة الظاهرة - على نحو ما سلف بيانه في الرد على الوجه الأول من السبب الأول - وإلى أن هذا العقد الثابت التاريخ في ١٦/٢/١٩٧٦ - وعلى نحو ما ذهب الحكم الابتدائي الذي أحال إلى أسبابه الحكم المطعون فيه - وهو العقد الأول وأن عقد الطاعنة الأولى لاحق عليه ومن ثم فإن النعي يكون على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.