

جلسة ٣٠ من ديسمبر سنة ١٩٩٢

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

(٢٩٧)

الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥٨ القضائية

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

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

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

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

(٤) عقد البيع غير المسجل. أثره. التزام البائع بتسليم العقار المبيع رغم أنه لا يترتب عليه نقل ملكيته إلى المشتري. مؤداته 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 للمبني أو الوحدة منه. م ٣/١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مؤداته. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام ولو صدرت من مؤجر آخر طالما أن العقد الأول صادراً من يملك حق التأجير. لا محل لإجراء المفاضلة بينهما. علة ذلك .

١ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه ولن كانت العقود لا تنفذ إلا في حق عاقداتها، وأن صاحب الحق لا يلتزم بما يصدر عن غيره من تصرفات بشأنها ، إلا أنه باستقراء نصوص القانون المدني يبين أن المشرع قد أعتقد 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 الإعمال متى توافرت موجبات إعمالها واستوفت شرائط تطبيقها، ومؤداها أنه إذا كان صاحب الحق قد أسرهم بخطبه - سلباً أو ايجاباً - 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 بمقابلة هذا المظاهر للحقيقة مقتضاه نفاذ التصرف المبرم بعوض 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 الأنصباء ، 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 وكيلًا ظاهراً عنهم وكان البين من الأوراق أن المذكورين يمتلكون أغلبية الأنصباء في العقار الكائن به الشقة محل النزاع فإن النعي بهذا الوجه يكون على غير أساس .

٣ - النص في المادة ١١٣١ 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 ممكناً 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 إلتزاماً بتسليم المبيع، ويترتب على الوفاء بهذا الإلتزام أن يصبح المبيع في حيازة المشتري وله أن يتتفق به بجميع وجوه الانتفاع ومنها التأجير .

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

الذى ثابر كلها عقدياً كـ إيماننا الصالحة الأولى هنا المكتوب فى ظله = معلى أنه
هذا أو يكـ يـ ظـلـيـتـيـ المـالـكـ سـلـقـيـمـ بـإـيـرـاطـمـ أـكـسـىـ مـنـ حـيـعـدـ الـيـجـارـ كـوـاـخـدـ الـسـبـحـىـ لـسـأـونـالـوـخـلـهـ سـلـقـيـمـ
يـدـلـهـ سـوـلـقـلـيـعـةـ مـلـجـرـىـ بـمـلـقـضـائـةـ هـلـدـهـ سـلـقـيـمـ نـيـيـعـلـىـ سـبـطـلـادـلـنـ الـفـلـوـدـ الـيـجـارـ الـسـجـعـةـ
وـصـلـيـعـهـ الـعـقـدـ الـأـوـلـيـاـ بـطـلـادـلـنـ سـعـلـقـهـ سـبـلـيـامـ لـلـعـامـ وـهـ بـطـلـادـلـكـ يـلـهـلـفـهـاـ وـعـىـ مـالـوـ
لـيـفـدـوـتـنـاهـىـ مـلـمـجـوـ لـقـيرـلـهـلـدـيـىـ بـسـلـلـادـلـ الـأـوـلـيـ مـطـلـلـلـلـكـانـ الـقـوـهـ الـأـوـلـ بـصـلـعـرـلـهـنـىـ
يـلـلـرـيـسـلـقـ لـلـأـلـجـيـرـ وـمـلـمـعـوـفـ لـتـغـرـيـاتـ صـفـحـتـهـ الـمـذـكـرـ كـلـ تـلـفـ الـمـطـلـادـلـنـ الـذـىـ لـنـتـضـمـ كـلـهـ
لـلـلـقـانـوـنـ الـمـقـودـ الـلـامـعـةـ جـمـيـدـاـ نـلـفـوـجـهـاـ مـؤـدـاـهـ لـبـحـضـلـاـعـلـهـاـ لـذـالـكـ اـنـلـيـكـمـ لـدـهـلـوـعـةـ الـكـانـتـ
لـلـقـانـوـنـ الـأـوـلـ مـدـهـاـ مـعـنـيـلـجـرـ مـوـلـلـهـ أـوـهـلـعـنـلـفـ الـمـؤـجـرـ سـفـيـهـ لـحـضـلـ الـمـوـجـرـ الـأـوـلـ
أـوـلـهـ لـقـبـلـ طـلـلـشـلـلـاـهـ لـلـتـعـ الـمـلـيـانـاـقـهـىـ الـمـفـلـقـشـلـهـ بـيـنـ الـمـسـلـلـاـ جـرـجـينـ لـبـالـتـغـلـيـقـ الـعـصـ الـلـاهـ مـتـمـلـاـصـمـعـ

الحكمة

سبعينات المائة في مجلس نواب الشعب في ٢٨ فبراير ١٩٦٣، حيث أشار المقرر
العام إلى أن المدعى عليه قد ارتكب جنحة التزوير في الأوراق المالية التي تلاه السيل المقتبس
والمرافعة وبعد المداولات، وهي رغبة منه في تضليل المدعى عليه في معرفة
أنه للتحقيق إنطلقاً من توقيع الأقران على كلية المحكمة كما يعتقد ويدعى له ذلك العاشر.
وكان القضايا التي قررتها المحكمة في تلك أيام من بينها أن الحكم وهو
وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -
تتحقق في أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعنين - عدا الأولى - والمطعون
طعن في المطعون ضد المدعى عليه الذي عذر بقوله إن الحكم الجريمة
الاتهاماته طليباً بالحكم بضمكيجه من المدحورة الجيبة بالتصريح
لدى عرضه بوجهها عقد موعداً لتقديمها في ٢٧/٤/١٩٦٣، ففي ٢٨/٤/١٩٦٣
استاجر هذه الشقة من المرحوم - مورث الطاعنين عدا الأولى والمطعون
كما أن ذلك من الضروري للأخير، على أن يتم تسليمها له فوراً لانتهاء من البناء وأداء إمتناع
ضدهن من المدعى عليه للأخير، على أن يتم تسليمها له فوراً لانتهاء من البناء وأداء إمتناع
المونجر، من تسليم العين في الموعد المحدد فقد أقام الدعوى. وتدخلت الطاعنة الأولى
في الدعوى طالبة رفضها تأسيسها على أنها المستأجرة للشقة محل النزاع من الطاعنة
الثانية، حكمت المحكمة بقبول تدخل الطاعنة الأولى خصماً في الدعوى سور قرض
طلبها، وهي المتهمة بـ في مطالعه بـ قرار المطعون ضدها، فعلى ذلك القاعدة للأفلاج، فإن
طلباتها، وهي المتهمة بـ في مطالعه بـ قرار المطعون ضدها، فعلى ذلك القاعدة للأفلاج، فإن

تولد الاعتقاد الشائع بمقتضاه نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر وغير 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 الأنصباء، 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 وكيلًا ظاهراً عنهم وكان البين من الأوراق أن المذكورين يمتلكون أغلبية الأنصباء في العقار الكائن به الشقة محل النزاع فإن النعي بهذا الوجه يكون على غير أساس.

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

وحيث إن هذا النعي بشقيه غير سليم، ذلك أنه تطبيقاً للنص 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، 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 الالتزام أن يصبح المبيع في حيازة المشتري وله أن يتتفع به بجميع وجوه الانتفاع - ومنها التأجير - ومن ثم فإن النعي 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 وأعتقد بعقد الأخير تأسيساً على ثبوت تاريخه في حين

أنه يشترط لهذه المفاضلة أن يكون عقد الإيجار صحيحين صادرین من مالك واحد، ولما كان عقد المطعون ضده الأول باطلأً لصدره 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 معيناً 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 عقد إيجار الطاعنة الأولى والمطعون ضده الأول في ظله - على أنه «ويحضر على المالك القيام بابرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبني 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 من يملك حق التأجير ومستوف لشروط صحته، ذلك أن مطلقاً 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، وأعتقد بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/٥/٢٣ استناداً إلى نفاده 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 ١٩٧٦/٢/١٦ - 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 يتعمّن رفض الطعن.