

جلسة ٢٧ من نوفمبر سنة ٢٠٠١

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية
السادة المستشارين/ سعيد شعلة، سيد الشيمي، مدحت سعدالدين نواب رئيس
المحكمة وعز العرب عبد الصبور.

(٢٣٦)

الطعن رقم ٦٢١٠ ، ٦٢٢٣ لسنة ٧٠ القضائية

(٣-١) بيع. تقادم «التقادم المكسب». ملكية. حيازة. بطلان «بطلان التصرفات». عقد.
تسجيل. شهر عقارى. حكم «عيوب التدليل: القصور، مخالفة القانون والخطأ فى
تطبيقه» «أثر التأشير بمنطوق الحكم فى هامش تسجيل صحيفة دعوى صحة
التعاقد».

(١) بيع ملك الغير. صلاحيته لأن يكون سبباً صحيحاً لتملك العقار بالتقادم الخمسى.
شرطه. أن يكون مسجلاً. م ٣/٩٦٩ مدنى. لا يغير من ذلك أن يكون البائع غاصباً أو مستنداً
إلى عقد قابل للإبطال أو باطل أو معدوم. علة ذلك. أثره. الحكم بإبطال سند المالك أو بطلانه
أو انعدامه. لا يستتبع أى أثر على سند الحائز ولا ينال من صلاحيته لأن يكون سبباً صحيحاً
لذلك التملك. للخلف الخاص التمسك بحيازته وحدها وإسقاط حيازة سلفه متى كان الأخير
سوء النية. سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسى. مناطه. ثبوت علم المتصرف
إليه وقت تلقى الحق بعدم ملكية المتصرف لما تصرف فيه أو قيام أدنى شك لديه فى ذلك.

(٢) وجوب تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد على كل حق عيني عقارى مع
وجوب التأشير بمنطوق الحكم النهائى الصادر فيها فى هامش تسجيل صحيفةها. أثره.
المشتري رافع الدعوى. حجية حقه على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداءً
من تاريخ تسجيل الصحيفة. شرطه. التأشير بمنطوق الحكم الصادر بالصحة والنفذ خلال
خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً أو من يوم ١٩٧٦/٥/١ أيهما أطول. علة ذلك. تخلف
هذا الشرط. أثره. زوال الأسبقية التى كانت قد تقررت لذلك المشتري من تاريخ تسجيل
صحيفة دعواه بقوة القانون فلا يُحاج بها من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع فى

تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة. المواد ١٥/٢، ١٦، ١٧/١ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، ٣/١٧ من القانون ذاته المضافة بق ٢٥ لسنة ١٩٧٦.

(٢) إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه برفض طلب الطاعن الحكم بثبوت ملكيته لأرض النزاع بالتقادم المكسب القصير تأسيساً على أن عقده لا يصلح سبباً صحيحاً للتملك بهذا التقادم باعتبار أن ملكية البائعات كانت مثار نزاع في دعوى لم يصبح الحكم الصادر فيها باتاً مع أن القانون لم يشترط صيرورته باتاً متحجياً بذلك عن استخلاص حسن أو سوء نية الطاعن من مظانها ومن ظروف الدعوى وملاساتها في ضوء ما يتطلبه القانون من قواعد قانونية. مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه وقصور مبطل.

١- إن مؤدى نص الفقرة الثالثة من المادة ٩٦٩ من القانون المدني على أن «السبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون» أن بيع ملك الغير يصلح لأن يكون سبباً صحيحاً لكسب ملكية العقار بالتقادم الخمسي متى كان هذا البيع مسجلاً. ولا يغير من ذلك أن يكون البائع فيه غاصباً أو مستنداً في تصرفه إلى عقد قابل للإبطال أو باطل أو معدوم لأن المشرع لم يجعل من سند البائع ركناً أو شرطاً لاعتبار التصرف سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم الخمسي واكتفى بأن يكون التصرف ذاته صادراً من غير مالك، ومن ثم فإن الحكم بإبطال سند المالك أو بطلانه أو انعدامه لا يستتبع أي أثر على سند الحائز ولا ينال من صلاحيته لأن يكون سبباً صحيحاً لذلك التملك. لأن الخلف الخاص يستطيع أن يتمسك بحيازته هو وحده وأن يسقط حيازة سلفه، ويتحقق ذلك إذا كان السلف سيء النية ومناطق سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسي ثبوت علم المتصرف إليه وقت تلقى الحق بأن المتصرف غير مالك لما تصرف فيه، أو ثبوت قيام أدنى شك لديه في ذلك.

٢ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة ٢/١٥ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري على أن «يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية» وفي المادة ١٦ منه على أن «يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى، أو في هامش تسجيلها» وفي

المادة ١٧/١ منه على أن «يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر له طبق القانون، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها». وفي الفقرة الثالثة من المادة ١٧ من القانون ذاته المضافة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ الذي تقرر العمل بأحكامه اعتباراً من ١/٥/١٩٧٦ على أنه «ولا يسرى حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية، أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول» - يدل على أن المشرع أوجب تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد على كل حق عيني عقارى وأوجب التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها في هامش تسجيل صحيفتها ورتب على ذلك أن يكون حق المشتري - رافع الدعوى - حجة على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة ودرءاً لاضطراب المعاملات وعدم استقرارها وضع المشرع حداً زمنياً لا يجوز بعده لصاحب الشأن أن يستفيد من هذا الأثر الرجعي، فاشتراط الاحتفاظ المشتري بهذه الميزة أن يتم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بالصحة والنفاد خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً أو من يوم ١/٥/١٩٧٦ أيهما أطول، وإلا سقط حقه في الاحتفاظ بها وزالت الأسبقية التي كانت قد تقرر له من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بقوة القانون، فلا يحاج بها من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع في تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة.

٣ - لما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض طلب الطاعن الحكم بثبوت ملكيته لقطعة الأرض موضوع النزاع بالتقادم المكسب القصير على أن عقد الطاعن لا يصلح سبباً صحيحاً للتملك بهذا التقادم باعتبار أن ملكية البائعات له كانت مثار نزاع في الدعوى لسنة مدنى - وهو تبرير غير صحيح - ورد على دفاع الطاعن في هذا الخصوص بأن الحكم الصادر في تلك الدعوى لم يصبح باتاً مع أن القانون لم يشترط في الحكم إلا أن يكون نهائياً غير قابل للطعن فيه بالطرق العادية، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه، وإن حجه هذا الخطأ عن استخلاص حسن أو سوء نية الطاعن من مظانها، ومما يستشف من ظروف الدعوى وملاساتها في ضوء (ما يتطلبه ذلك) من قواعد قانونية، فإنه فضلاً عما تقدم يكون معيباً بقصور بيطله.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر/ والمرافعة، وبعد المداولة.

حيث إن الطعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن و..... وأقاموا الدعوى ٢٢٦٠ لسنة ١٩٩١ مدنى كلى الاسكندرية على الطاعن والمطعون ضدهن من الخامسة حتى الثامنة بطلب الحكم بإلغاء شهر عقد البيع المؤرخ ١٣/١٠/١٩٧١ الصادر للطاعن من الآخرين المشهر برقم ٤٧٦٨، وبتسليم العقار محل العقد خالياً من المباني، أو شاملاً لها مستحقة الإزالة وبالإزام المدعى عليهم بأن يدفعوا إليهم مبلغ مائة ألف جنيه تعويضاً عما أصابهم من أضرار، وتساندوا فى ذلك إلى أنهم يمتلكون قطعة الأرض المباعة بذلك العقد ضمن مساحة أكبر آلت إليهم بطريق الميراث عن مورثهم المرحوم الذى تملكها بالحكم البات الصادر فى الدعوى ٢٤٩ لسنة ١٩٧٢ مدنى كلى الاسكندرية بصحة ونفاذ عقد القسمة المؤرخ ٢٥/١٠/١٩٦٥، المسجل برقم ٧٦٦ شهر عقارى اسكندرية، وبشطب المسجل رقم ١٥٩٥ لسنة ١٩٧١ سند ملكية البائعات. أقام الطاعن دعوى فرعية بطلب تثبيت ملكيته لقطعة الأرض سالفة البيان بالتقادم المكسب القصير. ندبت المحكمة خبيراً، وبعد أن أودع تقريره حكمت فى الدعوى الأصلية بالطلبات، وفى الدعوى الفرعية برفضها. استأنف الطاعن الحكم بالاستئناف رقم ٦٤٤ لسنة ٥٦ ق الاسكندرية. وبتاريخ ١٥/١١/٢٠٠٠ قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بالطعنين رقمى ٦٢١٠، ٦٢٢٢ لسنة ٧٠ ق، وقدمت النيابة مذكرة فى كل منهما أبدت فيها رأى بنقض الحكم. وعرض الطعان على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فأمرت بضمهما، وحددت جلسة لنظرهما، وفيها التزمت النيابة رأياها.

وحيث إن مما ينعى به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والقصور فى التسبيب، وفى بيان ذلك يقول إن الحكم أقام قضاءه برفض دعواه الفرعية بطلب ثبوت ملكيته لعقار النزاع بالتقادم المكسب القصير استناداً إلى أنه

خلف خاص للبايعات له، ومن ثم يسرى عليه ما يسرى عليهن. وإذا كن خصوماً في النزاع على ملكية الأرض، فإنه يعتبر سيء النية ولا يجوز له تملكها بالتقادم المكسب القصير، وأهدر الحكم ما ساقه من أدلة وقرائن على حسن نيته، فخلط بذلك بين سوء نية السلف وسوء نية خلفه الخاص. وواجه الدفع الذي أبداه الطاعن بسقوط الأثر الناجم عن شهر صحيفة الدعوى بصحة ونفاذ عقد القسمة المشار إليه بانقضاء خمس سنوات على تاريخ ذلك الشهر بما لا يصلح رداً عليه إذ انتهى إلى أن العبرة في هذا الصدد بالحكم البات وليست بالحكم النهائي.

وحيث إن هذا النعي شديد. ذلك أن مؤدى نص الفقرة الثالثة من المادة ٩٦٩ من القانون المدني على أن «السبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون» أن بيع ملك الغير يصلح لأن يكون سبباً صحيحاً لكسب ملكية العقار بالتقادم الخمسي متى كان هذا البيع مسجلاً، ولا يغير من ذلك أن يكون البائع فيه غاصباً أو مستنداً في تصرفه إلى عقد قابل للإبطال أو باطل أو معدوم لأن المشرع لم يجعل من سند البائع ركناً أو شرطاً، لاعتبار التصرف سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم الخمسي واكتفى بأن يكون التصرف ذاته صادراً من غير مالك، ومن ثم فإن الحكم بإبطال سند المالك أو بطلانه أو انعدامه لا يستتبع أي أثر على سند الحائز ولا ينال من صلاحيته لأن يكون سبباً صحيحاً لذلك التملك، لأن الخلف الخاص يستطيع أن يتمسك بحيازته هو وحده، وأن يسقط حيازة سلفه، ويتحقق ذلك إذا كان السلف سيء النية ومناطق سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسي ثبوت علم المتصرف إليه وقت تلقي الحق بأن المتصرف غير مالك لما تصرف فيه، أو ثبوت قيام أدنى شك لديه في ذلك. كذلك فإنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة ٢/١٥ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري على أن «يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية» وفي المادة ١٦ منه على أن «يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى، أو في هامش تسجيلها» وفي المادة ١/١٧ منه على أن «يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها، وفي الفقرة

الثالثة من المادة ١٧ من القانون ذاته المضافة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ الذي تقرر العمل بأحكامه اعتباراً من ١/٥/١٩٧٦ على أنه «ولا يسرى حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية، أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول» - يدل على أن المشرع أوجب تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد على كل حق عيني عقارى وأوجب التأشير بمنطوق الحكم النهائى الصادر فيها فى هامش تسجيل صحيفة ورطب على ذلك أن يكون حق المشتري - رافع الدعوى - حجة على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة ودرءاً لأضطراب المعاملات وعدم استقرارها وضع المشرع حداً زمنياً لا يجوز بعده لصاحب الشأن أن يستفيد من هذا الأثر الرجعى، فاشترط لاحتفاظ المشتري بهذه الميزة أن يتم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بالصحة والنفاز خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً أو من يوم ١/٥/١٩٧٦ أيهما أطول، وإلا سقط حقه فى الاحتفاظ بها وزالت الأسبقية التى كانت قد تقرر له من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بقوة القانون، فلا يحاج بها من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع فى تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة. لما كان ذلك، وكان الدين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض طلب الطاعن الحكم بثبوت ملكيته لقطعة الأرض موضوع النزاع بالتقادم المكسب القصير على أن عقد الطاعن لا يصلح سبباً صحيحاً للتملك بهذا التقادم باعتبار أن ملكية البائعات له كانت مثار نزاع فى الدعوى ٢٤٩ لسنة ١٩٧٢ مدنى كلى الإسكندرية - وهو تبرير غير صحيح - ورد على دفاع الطاعن فى هذا الخصوص بأن الحكم الصادر فى تلك الدعوى لم يصبح باتاً مع أن القانون لم يشترط فى الحكم إلا أن يكون نهائياً غير قابل للطعن فيه بالطرق العادية، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه، وإذ حجبه هذا الخطأ عن استخلاص حسن أو سوء نية الطاعن من مظانها، ومما يستشف من ظروف الدعوى وملابساتها فى ضوء ما سلف ذكره من قواعد قانونية، فإنه فضلاً عما تقدم يكون معيباً بقصور يبطله ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لمناقشة باقى أوجه النعى.