

جلسة ٩ من يناير سنة ١٩٦٤

برئاسة السيد / الحسيني العوضي نائب رئيس المحكمة و بحضور السادة المستشارين : محرم توفيق اسمايل ، وأميل جبران ، و ابراهيم الخافي ، وصبري فرحات .

(١٣)

الطعن رقم ١١٢ لسنة ٢٩ القضائية :

(أ) عقد . " أركان للعقد " . " الرضاء " . مزاد . إجارة . بيع .

إفتتاح المزايده ولو على أساس سعر معين لا يعتبر إيجاباً . الإيجاب يكون من جانب المزايده بالتقدم بالعطاء . لا يتم للقبول إلا بإرساء المزاد .

(ب) إجارة . مزاد . " شروط المزايده " .

تكفل الواجح وشروط قائمة المزاد ببيان كيفية تمام القبول وإرساء المزاد . وجوب الرجوع إليها دون غيرها من أحكام لقانون المدني التي تعتبر من القواعد المسكلة فلا يلجأ إليها إلا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصة .

(ج) مزاد " إرساء المزاد " . " اعتياده " .

اعتاد السعر الذي تبدأ به المزايده لا يفتى عن اعتياد إرساء المزاد .

(د) مزاد . " سلطة الجهة عارضة المزايده في رفض العطاء " .

دفع التأمين شرط لازم لدخول المزايده . قبوله لا يمنع الوزارة من استعمال حقها في رفض العطاء المقدم من دافعه .

١ - تنص المادة ٩٩ من القانون المدني على أنه " لا يتم العقد في المزايدهات إلا برسو المازاد " ومفاد ذلك أن إفتتاح المزايده ولو على أساس سعر معين لا يعتبر إيجاباً وإنما الإيجاب يكون من جانب المزايده بالتقدم بالعطاء ، أما القبول فلا يتم إلا بإرساء المزاد .

٢ - متى كانت وزارة الأوقاف قد عرضت الأقطان محل النزاع لتأجيرها بطريق المزايدة على مقتضى ما تقضى به أحكام القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٦ واللائحة الداخلية للوزارة والشروط الواردة بقائمة المزايدة وكانت تلك الأحكام والشروط قد تكفلت ببيان متى وكيف يكون القبول من الوزارة ويتم إرساء المزايدة فإنه يجب الرجوع إليها في كل ما يتعلق بذلك دون الأحكام العامة الواردة في المواد ٨٩ و ٩٠ و ٩١ من القانون المدني إذ هذه الأحكام تعتبر من القواعد المكملة فلا يلجأ إليها إلا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصة .

٣ - اعتماد السعر الذي تبدأ به المزايدة يفترق عن اعتماد إرساء المزايدة وغير مغن عنه .

٤ - دفع التأمين شرط لازم لدخول المزايدة وقبول الوزارة هذا التأمين لا يمنحها من أن تستعمل حقها في رفض العطاء المقدم من دافعه ولو كان هو العطاء الأخير .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تحصل في أن المطعون عليه الأول أقام الدعوى رقم ٣٩٥٦ لسنة ١٩٥٠ مدنى كلى القاهرة ضد وزارة الأوقاف (الطاعنة) والمطعون عليه الثانى وطلب فيها الحكم له بصحة ونفاذ عقد الإيجار المعقود بينه وبين تلك الوزارة وفي يوم ٢٢ من يولييه سنة ١٩٥٠ واستمرار وضع أيده على الأقطان المؤجرة وكف أى منازعة له فيها وقال فى بيان دعواه إنه فى اليوم المذكور عرضت وزارة الأوقاف أقطانا مساحتها ٢٧١ فداناً وكسور بجهة ملوى مملوكة لوقف المشترك الذى فى نظرها للإيجار بطريق المزايدة وذلك لمدة ثلاث سنوات تبدأ من نوفمبر سنة ١٩٥٠ وجعلت

السعر الأصامى للزيادة أجز المثل الذى اعتمده مجلس الأوقاف الأعلى بواقع ٢٥ جنيها للفدان فى السنة وقد رسا المزااد عليه بهذا السعر وقدم التامين المطلوب وبعد أن مضت مدة العشرة أيام المحددة فى لائحة الوزارة وفى قائمة المزااد لزيادة العشر دون أن يتقدم أحد بهذه الزيادة أرسلت الأوراق من تفتيش المنيا إلى الوزارة لاعتماد التأجير له وقد اعتمده وكيل الوزارة فى ٦ من سبتمبر سنة ١٩٥٠ وصدق عليه الوزير فى ٩ من الشهر المذكور واعتمادا على ذلك قام المدعى بتهيئة الأطنان المؤجرة للزراعة غير أنه فوجئ بعد شهرين من تاريخ رسو المزااد عليه بإعادة طرح الأطنان فى المزايدة من جديد فرسا المزااد على المطعون عليه الثانى بأجرة قدرها ٤٠ جنيها و ٥٠٠ مليم للفدان فى السنة . وقال المدعى (المطعون عليه الأول) إنه لما كان مقتضى أحكام القانون رقم ٣٦ سنة ١٩٤٦ واللائحة الداخلىة للوزارة أنه إذا مضت عشرة أيام على رسو المزااد دون أن يتقدم أحد بزيادة العشر على آخر عطاء فإنه لا يقبل التزايد بعد ذلك لأى سبب من الأسباب فإن التأجير إليه يعتبر نهائيا وبالتالي تكون المزايدة الثانية وما ترتب عليها من رسو المزااد على المطعون عليه الثانى قد وقعت باطلة وأنه إزاء إخلال الوزارة بتعاقدتها معه وإنكارها التأجير إليه اضطر لرفع الدعوى ضدها بطلباته السابقة وقد طلبت الوزارة رفض الدعوى استنادا إلى أن أحكام القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٦ واللائحة الصادرة تنفيذا له تقضى بأن رسو المزااد لا يعتبر نهائيا وملزما لها إلا بتحقيق أمرين الأول: أن يقره وكيل الوزارة فى الصفقات التى لا يزيد إيجارها السنوى على خمسمائة جنيه والوزير فى الصفقات التى تزيد على ذلك لغاية ألف وخمسمائة جنيه والمجلس الأعلى فيما زاد على ذلك والأمر الثانى أن تعلن الوزارة الراسى عليه المزااد بقبولها التأجير إليه بعد صدور هذا الاعتماد وأنه لما كان المجلس الأعلى لم يعتمد التأجير للمدعى بالأجرة التى رسا بها المزااد عليه وبالتالي فلم تخطره الوزارة بقبولها التأجير له فليس له أن يدعى بأن تعاقدتها تم بينه وبينها وتكون الوزارة إذ عرضت الأطنان فى المزايدة من جديد واعتمدت تأجيرها للمطعون عليه الثانى بأجرة قدرها ٥٠/٤ جنيها للفدان فى السنة قد استعملت حقا خو لته لها أحكام القانون واللائحة سالفى الذكر، وانضم المطعون عليه الثانى إلى الوزارة فى دفاعها . وبتاريخ ١٦ من إبريل سنة ١٩٥٣ حكمت المحكمة الابتدائية

بصحة عقد الإيجار المحرر في ٢٢ يولييه سنة ١٩٥٠ الصادر من وزارة الأوقاف إلى المدعى (المطعون عليه الأول) بتأجير الأطنان المبينة بالعقد وبصحيفة الدعوى بواقع إيجار الفدان الواحد سنويا مبلغ ٢٥ جنيها . فاستأنفت الوزارة الطاعنة هذا الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة وقيد استئنافها برقم ٦١٤ سنة ٧٠ ق وتمسكت في الاستئناف بدفاعها السابق كما تمسكت بالشروط الواردة في قائمة مزاد تأجير الأطنان الموقع عليها من المطعون عليه الأول قائلة إن هذه الشروط تؤيد دفاعها هذا - وبتاريخ ٢٤ من يناير سنة ١٩٥٤ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف فطعنتم الوزارة في الحكم الاستئنافي بطريق النقض وعرض الطعن على دائرة فحص الطعون بجلسته ١٠ من أبريل سنة ١٩٦٢ وفيها صممت النيابة على المذكرة التي قدمتها وأبدت الرأي فيها بنقض الحكم وقررت دائرة الفحص إحالة الطعن إلى هذه الدائرة وباجلسة المحددة لنظره تمسكت النيابة برأيها السابق .

وحيث إن الطعن بنى على سببين تنعى الطاعنة في أولها على الحكم المطعون فيه مخالفته القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله وفي بيان ذلك تقول إن هذا الحكم والحكم الابتدائي الذي أحال إلى أسبابه قد استندا فيما انتهى إليه من قيام تعاقد بينها وبين المطعون عليه الأول على تأجير الأطنان إليه وفيما قضيا به من صحة هذا التعاقد إلى أحكام المواد ٨٩ ، ٩٠ ، ٩١ ، ٩٩ من القانون المدني هذا في حين أن علاقة الوزارة بالمطعون عليه الأول لا تحكمها هذه النصوص وإنما نصوص القانون رقم ٢٦ سنة ١٩٤٦ واللائحة الداخلية للوزارة التي صدرت بتفويض من القانون المذكور كما تحكمها نصوص قائمة مزاد التأجير الموقع عليها من المطعون عليه المذكور بما يفيد دخوله المزاد على أساس الشروط الواردة فيها ومقتضى تلك النصوص جميعا أن وسو المزاد لا يكون نهائيا وملزما للوزارة إلا إذا اعتمده من يملك اعتماده بحسب أحكام اللائحة - وهو بالنسبة للصفحة محل النزاع مجلس الأوقاف الأعلى - وإلا إذا أخطر الراسي عليه المزاد بهذا الاعتماد وبقبول الوزارة التأجير له ولما كان كلا الشرطين لم يتحقق بالنسبة للمطعون عليه الأول إذ لم يعتمد المجلس الأعلى لإرساء المزاد عليه وبالتالي فلم تخطر الوزارة بقبولها التأجير له - وكانت قائمة المزاد تتضمن فوق هذا نصا يجعل للوزارة مطلق الحرية

في قبول أو رفض ما يرسوبه المزاد من غير أن يطلب منها بيان الأسباب ودون أن تتحمل أية مسئولية في حالة الرفض فإنه لا تكون تمت إجازة قد انعقدت بين الوزارة والمطعمون عليه الأول ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه إذ أهدر الأحكام الواجب تطبيقها وطبق على علاقات الخصوم نصوص القانون المدني التي ما كان يجوز الرجوع إليها مادام أن الطرفين قد تراضيا على أحكام خاصة لتحكيم علاقتهما ومادامت هذه الأحكام غير مخالفة للنظام العام - يكون الحكم إذ فعل ذلك واكتفى لاعتبار الإجازة منعقدة بمجرد اعتماد الوزير نتيجة المزاد الذي رضى على المطعمون عليه الأول قد خالف القانون .

وحيث إن الحكم المطعون فيه بعد أن سلم بوجود الرجوع إلى قائمة المزاد للفصل في النزاع أورد نص البند الخامس من هذه القائمة ثم قال ما محصله إن حق الوزارة طبقا لهذا البند مقيد بأنه إذا مضت العشرة الأيام التالية لرسو المزاد دون أن يتقدم أحد لزيادة العشر فإن الوزارة لا تملك إعادة المزاد ويتم العقد بينها وبين المتزايد الأول مادام قد رسا عليه المزاد بأجر المثل المعتمد من مجلس الأوقاف الأعلى وأردف الحكم ذلك بقوله - "وحيث إنه لا جدال بين طرفي الخصومة في أن مجلس الأوقاف الأعلى اعتمد أجر المثل بمبلغ ٢٥ جنيها وأن وكيل الوزارة أشرب بتاريخ ١٩٥٠/٩/٦ باعتماد التأجير للمستأنف عليه الأول (المطعمون عليه الأول) وأن السيد وزير الأوقاف أشرب بتاريخ ١٩٥٠/٩/٩ بالموافقة على التأجير ومتى تقور ذلك وتقرر أن مجلس الأوقاف قد اعتمد بقراره الصادر في ١٩٥٠/٧/١٠ أجر المثل للأطيان وقدره ٢٥ جنيها وودعت جلسة المزاد في ١٩٥٠/٧/٢٢ ورسا المزاد على المستأنف عليه الأول بسعر ٢٥ جنيها للفدان في السنة لمدة ثلاث سنوات فتعتبر الجلسة نهائية حسب تعليمات الوزارة ولا يمكن إعادة المزاد إلا بالشروط التي يتطلبها القانون ثم تقرر أنه قد مضت فترة العشرة الأيام ولم يتقدم أحد بطلب زيادة العشر وعلى ذلك يكون المزاد نهائيا وهو ما اعتمده الوزير وهو ناظر الوقف وطبقا للسادة ٩٩ من القانون المدني يتم العقد في الزيادات برسو المزاد وإخطار المستأنف عليه بذلك لا يقدم ولا يؤثر فهو قد

قام بالتزامه من حيث تقديم التأمين النقدي والعيني ورسا المزااد عليه طبقا للتعليمات والقانون وبأجر المثل ويخلص مما تقدم أن طرح الأرض للمزااد بعد ذلك وبمدرسوها على المستأنف عليه الأول قد وقع باطلا" ورد الحكم على ما تمسكت به الوزارة من أن التعاقد لا يتم طبقا للأئحة التأجير إلا باخطار الراسى عليه المزااد بخطاب موصى عليه وأن هذا الإخطار هو الذى يعتبر منها قبولاً - رد الحكم بأن هذا الدفاع فى غير محله لأن القبول يتم باعتماد وزير الأوقاف وهو ناظر الوقف للمزااد وأن الإخطار ليس إلا قرينة على علم الراسى عليه المزااد بالقبول وهذا العلم يجوز أن يتم بغير الإخطار ثم أحال الحكم المطعون فيه إلى أسباب الحكم الابتدائى وقال عنها إنها صحيحة وأنه يقرها وقد جاء فى تلك الأسباب بعد إيراد نصوص المواد ٨٩ و ٩٠ و ٩١ من القانون المدنى (إن الوزارة عرضت الأيطان محل النزاع فى المزااد لتأجيرها طبقا لما نص عليه القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٦ والأئحة التنفيذية ... وأن عرض هذه الأيطان للتأجير بالمزااد على أساس سعر معين فيه إيجاب من وزارة الأوقاف مقيد بشرط اعتماد المجلس الأعلى للأوقاف وقد قبل المدعى (المطعون عليه الأول) أن يستأجر الأرض بالشروط التى عرضت بها وقدم التأمين النقدي والعيني ولم يبق من شىء لإتمام العقد إلا إجراء واحد هو اعتماد المجلس الأعلى وقد اعتمده فعلا بدليل أن السكرتير العام للوزارة أشر بوقف إرساله حتى تصدر أوامر أخرى ولا يكون وقف إرسال ذلك الاعتماد إلا بعد صدوره أما الإخطار الذى تقول الوزارة إنه لا بد من موافره طبقا لنصوص الأئحة فإنه تردى لما نصت عليه المادة ٩١ مدنى من أنه قرينة على العلم ثم قال الحكم الابتدائى فى ختام أسبابه " إن اعتماد التأجير من الجهة المختصة لا يعد وأن يكون إجراء شكليا لأن فى تحديد أجر المثل من الجهة المذكورة معنى الإيجاب فاذا رسى المزااد بعد ذلك كان فيه القبول وبذلك تتلاقى الإرادتان ويتم التعاقد" وهذا الذى قرره الحكان الابتدائى والمطعون فيه وأقاما عليه قضاءهما بانعقاد الإجارة غير صحيح فى القانون ذلك أن المادة ٩٩ من القانون المدنى تنص على أنه لا يتم العقد فى المزايدات إلا برسو المزااد ومفاد ذلك أن افتتاح المزايدة ولو على أساس سعر معين لا يعتبر إيجابا وإنما الإيجاب يكون من جانب المزايد بالتقدم بالعطاء أما القبول فلا يتم إلا بإرساء المزااد وقد ورد فى المذكرة التفسيرية " أن هذا النص ينطبق على جميع عقود المزايدات وبوجه خاص على

البيع والإيجارات التي تجرى بطريق المزايدة وهو يحسم خلافا طال مهد الفقه به فافتتاح المزايدة على الثمن ليس في منطوق النص إلا دعوة للتقدم بالمطاعات وقد أعرض المشرع عن المذهب الذي يرى في افتتاح المزايدة على الثمن إيجاباً وفي التقدم بالمطاء قبولا". ولما كان القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٦ بشأن لأئحة إجراءات وزارة الأوقاف والأئحة الداخلية لهذه الوزارة التي صدرت بالاستناد إلى المادة ٣٢ من ذلك القانون وقائمة مزاد التأجير الموقع عليها من المطعون عليه الأول مما يفيد اطلاعه على شروطها وقبوله الاستئجار بهذه الشروط - لا يتضمن أي منها نصا خاصا يقضى بما يخالف حكم المادة ٩٩ سالف الذكر فإن طرح الوزارة الأطنان محل النزاع للتأجير بطريق المزايدة على أساس أجر المثل الذي اهتمسده المجلس الأعلى للأوقاف بواقع ٢٥ جنيها في السنة لا يعتبر من الوزارة إيجاباً كما ذهب إلى ذلك خطأ الحكم الابتدائي الذي أخذ الحكم المطعون فيه بأسبابه وإنما الإيجاب يكون من جانب المطعون عليه الأول بتقديمه بالمطاء المتضمن عرضه استئجار الأطنان بهذه الأجرة ولا يتم التعاقد بينه وبين الوزارة إلا بإرساء المزداد عليه بعد التصديق عليه من الجهة المختصة إذ أن هذا التصديق هو القبول بالإرساء ممن يملكه - ولما كانت الوزارة كما قرر الحكمان الابتدائي والمطعون عليه قد عرضت الأطنان محل النزاع لتأجيرها بطريق المزايدة على مقتضى ما تقتضى به أحكام القانون رقم ٣٦ سنة ١٩٤٦ والأئحة الداخلية للوزارة والشروط الواردة بقائمة المزداد وكانت تلك الأحكام والشروط قد تكفلت ببيان كيف يكون القبول من الوزارة ويتم إرساء المزداد فإنه يجب الرجوع إليها دون غيرها في كل ما يتعلق بذلك أما الأحكام العامة الواردة في القانون المدني والتي استند إليها الحكم في هذا الخصوص فإنها تعتبر من القواعد المسكلة فلا يلجأ إليها إلا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصة ولما كانت المادة ٦ من القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٦ سالف الذكر تقضى في فقرتها الخامسة بأن مجلس الأوقاف الأعلى هو المختص بالإذن بإيجارات الأطنان التي تزيد على ١٥٠٠ جنيه في السنة كما تنص المادة ١٢٣ من الأئحة الداخلية على أنه في كل الأحوال لا يعتبر التأجير نهائياً إلا إذا أقره وكيل الوزارة في الصفقات التي لا يزيد إيجارها السنوي على ٥٠٠ جنيه والوزير في الصفقات التي تزيد على ذلك لغاية ١٥٠٠ جنيه والمجلس الأعلى فيما زاد على ذلك وأذنت به المحكمة الشرعية في الأحوال التي تستدعي هذا

الإذن واعتمده الوزارة بخطاب موصى عليه إلى الراسى عليه المزااد وبعد استيفاء ما نصت عليه هذه اللائحة بشأن أخذ رأى قسم القضايا إذا كانت قيمة العقد تزيد على ٥٠٠٠ جنيه وتنص المادة ٧ من قائمة مزااد التأجير الموقع عليها من المطعون عليه الأول على أن "لوزارة الأوقاف مطلق الحرية فى قبول أو رفض ما يرسو به المزااد ولا مسئولية عليها فى شىء ما من غير أن يطلب منها بيان الأسباب" كما تقضى المادة ٨ من هذه القائمة بأنه "لا يرسو المزااد ولا تلزم به الوزارة إلا إذا أقرته الجهة المختصة المنوه منها بالمادة التالية وأعلن الراسى عليه المزااد بقبول التأجير إليه" وتقضى المادة ٩ بأن "يتم التعاقد على الإيجار باخطار المتزايد بقبول الوزارة رسو المزااد عليه بعد موافقة وكيل الوزارة فى الصفقات التى لا يزيد إيجارها السنوى على ٥٠٠ جنيه والوزير فى الصفقات التى تزيد على ذلك لغاية ١٥٠٠ جنيه والمجلس الأعلى فيما يزيد على ذلك" وبين من هذه النصوص التى تراضى عليها الطرفان أنها تتطلب فى تعبير الوزارة عن إرادتها بالقبول أن يصدر هذا القبول ممن يملكه بحسب ما هو مبين فى المادة ١٢٢ من اللائحة الداخلية والمادة ٩ من قائمة المزااد وأن يعلن صاحب العطاء الأخير بأرساء المزااد عليه - وبغير اجتماع هذين الشرطين لا يكون هناك أرساء ملزم للوزارة ولا تنعقد الاجارة ولا يفتى عن وجوب تحقق هذين الشرطين أن يكون المجلس الأعلى المختص بالتصديق على ارساء المزااد فى الصفقة محل النزاع سبى أن اعتمد أجز المثل الذى جرت المزايدة على أساسه أو أن تكون الوزارة قد قبلت التأمين النقدى والعينى من المطعون عليه الأول عند دخوله المزااد ذلك أن اعتماد السعر الذى تبدأ به المزايدة يفترق عن اعتماد الأرساء وغير مغل عنه وليس فى الأحكام التى ارتضاها الطرفان ما يلزم الوزارة بالتأجير لمن يرسو عليه المزااد بهذا السعر المعتمد بل بالعكس فان نص المادة ٧ من القائمة يجعل للوزارة مطلق الخيار وبلا قيد فى قبول أو رفض ما يرسو به المزااد كذلك فان دفع التأمين إنما هو شرط لازم لدخول المزايدة وقبول الوزارة هذا التأمين لا يمنعها من أن تستعمل حقها فى رفض العطاء المقدم من دافعه ولو كان هو العطاء الأخير - لما كان ما تقدم، وكان الثابت والذى لا نزاع فيه أن الوزارة لم تعلن المطعون عليه الأول بقبولها ارساء المزااد عليه فانه طبقا للنصوص المتقدمة لا تنعقد الاجارة بينهما ويكون الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر واعتبر

الاجارة منمقدة وقضى بصحتها قد خالف القانون بما يستوجب نقضه دون حاجة
لبحث السبب الثانى من سبب الطعن .
وحيث ان الموضوع صالح للحكم فيه .
ولما سلف بيانه يتعين إلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى المطعون عليه
الأول .
