

## جلسة ١١ من مايو سنة ٢٠١٠

برئاسة السيد القاضى / مصطفى عزب مصطفى نائب رئيس المحكمة  
وعضوية السادة القضاة / صلاح سعادوى سعد ، عبدالعزيز إبراهيم الطنطاوى ،  
محمود عبدالحميد طنطاوى نواب رئيس المحكمة ومحمد السيد النعناعى .

(١١٠)

### الطعن رقم ٢٦٠٨ لسنة ٧٩ القضائية

- (١-٣) تنفيذ " تنفيذ عقارى : الحكم بإيقاع البيع " " بيع عقار المفلس بالمزايدة " .
- (١) الحكم بإيقاع البيع . ماهيته . عقد بيع . انعقاده جبرا بين المنفذ عليه والمشتري . شرطه . سلامة إجراءات التنفيذ وملكية المدين .
- (٢) رفع دعوى أصلية ببطلان إجراءات التنفيذ بما فيها حكم إيقاع البيع . جائز لكل ذى مصلحة لم يكن طرفا فى إجراءات التنفيذ . شرطه .
- (٣) بيع عقار المفلس بالمزايدة . يوجب على أمين القليسة أن يودع قائمة بشروط البيع قلم كتاب المحكمة المختصة مشتملة على البيانات المبينة فى م ٤٦٠ مرافعات . إغفالها . أثره . بطلان إجراءات التنفيذ . المادتان ٤٠١ ، ٤٥٩ مرافعات .
- (٤) محكمة الموضوع " سلطة محكمة الموضوع فى تفسير المستندات والمحركات " .
- لمحكمة الموضوع سلطة تفسير المستندات وسائر المحركات بما تراه أوفى إلى نية أصحاب الشأن فيها . لا رقابة عليها فى ذلك . شرطه .
- (٥) إثبات " طرق الإثبات : الإقرار " .
- الإقرار الصادر من الوكيل أمام القضاء الذى ينطوى على تصرف قانونى . وجوب استتاده إلى توكيل خاص أو وروده ضمن توكيل عام ينص فيه صراحة على التفويض .
- (٦) محكمة الموضوع " سلطة محكمة الموضوع فى تقدير جدية الدفوع المبدأة من الخصوم " .
- الدفاع الذى لم يقترن به دليل يثبتته . التفات محكمة الموضوع عنه . صحيح .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الحكم بإيقاع البيع ليس حكما بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة فى الخصومات ، إنما هو عقد بيع ينعقد جبرا بين المنفذ عليه وبين المشتري الذى تم إيقاع البيع عليه إلا أن ذلك مشروط بسلامة إجراءات التنفيذ من جهة وملكية المدين المنفذ ضده للعقار المنفذ عليه من جهة أخرى .

٢- يجوز أن ترفع من - كل ذى مصلحة - غير من كان طرفا فى إجراءات التنفيذ على من وقع عليه البيع دعوى أصلية ببطلان إجراءات التنفيذ بما فيها حكم إيقاع البيع لوجود عيب فى تلك الإجراءات أو إذا ما تعلق بالعين المباعة حق للغير .

٣- النص فى المادة ٤٥٩ من قانون المرافعات على أن " بيع عقار المفلس .... بطريق المزايمة يجرى بناء على قائمة شروط البيع التى يودعها قلم كتاب المحكمة المختصة وكيل الدائنين ... " ، وفى المادة ٤٦٠ من ذات القانون على أن " تشمل قائمة شروط البيع المشار إليها فى المادة السابقة على البيانات الآتية : ١- الإذن الصادر بالبيع ٢- تعيين العقار على الوجه المبين بالمادة ٤٠١ " ، وفى المادة ٤٠١/٣ منه على أن " يبدأ التنفيذ بإعلان التنبيه بنزع ملكية العقار .... مشتملا على البيانات الآتية : ١- .... ٢- .... ٣- وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده وأسماء الأحواض وأرقامها التى يقع فيها وغير ذلك مما يفيد فى تعيينه .... ٤- .... ٥- وإذا لم تشمل ورقة التنبيه على البيانين ١ ، ٣ من هذه المادة كانت باطلة " مفاده أن المشرع قد أوجب على أمين القليسة عند بيع عقار المفلس بالمزايمة أن يقوم بإيداع قائمة شروط البيع التى يجرى البيع على أساسها قلم كتاب المحكمة المختصة وأن تشمل القائمة على بيان العقار محل البيع ومساحته وغير ذلك من البيانات التى تقيد فى تعيينه ورتب على إغفال هذا البيان بطلان إجراءات التنفيذ .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن لمحكمة الموضوع سلطة تفسير المستندات وسائر المحررات بما تراه أوفى إلى نية أصحاب الشأن فيها ولا رقابة عليها فى ذلك طالما لم تخرج عما تحتمله عبارات المحرر وتقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

٥- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه لما كان مقتضى ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة ٧٠٢ من القانون المدنى والمادة ٧٦ من قانون المرافعات أنه إذا كان الإقرار الصادر من الوكيل أمام القضاء منطويا على تصرف قانونى هو النزول عن حق فإنه يعد عملا من أعمال التصرف التى يتعين أن يصدر بها توكيل خاص أو أن يرد ضمن توكيل عام ينص فيه صراحة على هذا التفويض.

٦- المقرر أنه لا تثريب على محكمة الموضوع إن التقتت عن الرد على دفاع لم يقترن به دليل يثبتته .

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضدهما الأول والثانى أقاما على الطاعنة والمطعون ضده الخامس بصفته الدعوى رقم .... لسنة ٢٠٠٦ تجارى دمنهور الابتدائية بطلب الحكم ببطلان بيع عقار المفلس بالمزاد العلنى بتاريخ ١٩ فبراير سنة ٢٠٠٦ وبطلان كافة مقدماته واعتبارها كأن لم تكن ، وقالوا بيانا لذلك إن قاضى التفليسة الناشئة عن الحكم الصادر فى الدعويين رقمى .... لسنة ١٩٩٥ ، .... لسنة ١٩٩٦ إفلاس دمنهور أصدر قراره برسو مزاد بيع الورشة محل النزاع على الطاعنة ، ولما كان القرار المشار إليه قد وقع باطلا لاتخاذ إجراءات البيع والمزايدة فى غيبتها ولعدم التزام المطعون ضده الخامس بصفته أمين التفليسة عند إعداد قائمة شروط البيع بما أوجبه المواد ٤١٤ ، ٤١٥ ، ٤١٨ من قانون المرافعات ، تدخلت المطعون ضدهما الثالثة والرابعة فى الدعوى بطلب الحكم بفرض الحراسة على العقار محل النزاع وببطلان بيعه على سند من القول

بأن هذا العقار غير مملوك للمفلسين ، وبتاريخ ٣٠ ديسمبر سنة ٢٠٠٧ حكمت المحكمة أولاً : بقبول تدخل المطعون ضدهما الثالثة والرابعة خصمين منضمين للمطعون ضدهما الأول والثاني شكلاً ، ثانياً : وفي موضوع الدعوى ببطلان حكم مرسى المزاد الصادر بجلسة ١٩ فبراير سنة ٢٠٠٦ فيما قضى به من إيقاع البيع للورشة الكائنة ٨ تنظيم شارع الدكتور .... شياخة .... بندر دمنهور واعتباره كأن لم يكن ، ورفضت ما عدا ذلك من طلبات . استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقمي .... ، .... لسنة ٦٤ ق الإسكندرية " مأمورية دمنهور " ، وبتاريخ ٦ يناير سنة ٢٠٠٩ قضت المحكمة برفضها وتأييد الحكم المستأنف . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم ، واذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب تنعى الطاعنة بالسببين الأول والثاني منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تكييف الدعوى وفي قبولها ، ذلك أن دعوى المطعون ضدهم الأربعة الأول ببطلان الحكم الصادر من قاضي تقليسة .... بإيقاع بيع الورشة محل النزاع على الطاعنة تأسيساً على أن الأرض المقام عليها تلك الورشة مملوكة لهم وليست ملكاً للمدينين المفلسين هي في حقيقتها دعوى باسترداد تلك الأرض من التقليسة بما كان يتعين عليهم لاستردادها اتباع الإجراءات المبينة في المادة ٦٢٦ من قانون التجارة ، هذا فضلاً عن أنهم لم يكونوا طرفاً في دعوى شهر إفلاس المدينين سالف الذكر أو في إجراءات البيع التي تمت بحكم إيقاع البيع وأنه بفرض خطأ هذا الحكم - على النحو الذي انتهى إليه الحكم المطعون فيه - فإنه ليس منعدماً ويكون الطعن فيه بالاستئناف وفقاً للمادة ٤٥١ مرافعات ولا يجوز لهم رفع الدعوى الماثلة ابتداء بطلب بطلانه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي غير سديد ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الحكم بإيقاع البيع ليس حكماً بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة في الخصومات ، إنما

هو عقد بيع ينعقد جبرا بين المنفذ عليه وبين المشتري الذى تم إيقاع البيع عليه ، إلا أن ذلك مشروط بسلامة إجراءات التنفيذ من جهة وملكية المدين المنفذ ضده للعقار المنفذ عليه من جهة أخرى ، ويجوز أن ترفع من - كل ذى مصلحة - غير من كان طرفا فى إجراءات التنفيذ على من وقع عليه البيع دعوى أصلية ببطلان إجراءات التنفيذ بما فيها حكم إيقاع البيع لوجود عيب فى تلك الإجراءات أو إذا ما تعلق بالعين المبيعة حق للغير . لما كان ذلك ، وكانت المنازعة الماثلة تدور حول طلب المطعون ضدهم الأربعة الأول بطلان حكم إيقاع بيع العقار محل النزاع على الطاعنة استنادا إلى - على نحو ما يبين من مدونات الحكم المطعون فيه - ملكيتهم لجزء من العقار المنفذ عليه واعداد قائمة شروط البيع على خلاف ما أوجبه القانون وكانت المنازعة بهذه المثابة من أوجه بطلان التنفيذ التى يجوز للمطعون ضدهم - باعتبارهم من الغير بالنسبة لإجراءات التنفيذ التى انتهت بحكم إيقاع البيع ، وخروج العقار من التفليسة - سلوك سبيل الدعوى الأصلية بطلب بطلان حكم إيقاع البيع واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى عليه بهذين السببين يكون على غير أساس .

وحيث إن الطاعنة تتعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة نص المادة ٦٤٣ تجارى والخطأ فى تطبيقها والقصور فى التسبب والفساد فى الاستدلال ، ذلك أنه أقام قضاءه ببطلان حكم إيقاع البيع على أنه لم يسبقه تنبيه نزع ملكية وأنه باع عقارا لم يرد ذكره فى قائمة شروط البيع فى حين أن الإجراءات المقررة فى قانون المرافعات لبيع عقار المفلس لم تتطلب إعلان تنبيه نزع الملكية إذ إن البيع لا يجرى بناء على سند تنفيذى وإنما بناء على أمر قضائى لتصفية أموال المفلس كما وأن النص فى قائمة شروط البيع على بيع الورشة الخاصة بالمفلسين بقيمتها المادية والمعنوية يفيد أن البيع يشمل العقار وما يحويه من الألات ، واذ خالف الحكم المطعون فيه ما تقدم ، فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أن النص فى المادة ٤٥٩ من قانون المرافعات على أن " بيع عقار المفلس .... بطريق المزايمة يجرى بناء على قائمة شروط البيع التى

يودعها قلم كتاب المحكمة المختصة وكيل الدائنين .... " ، وفي المادة ٤٦٠ من ذات القانون على أن " تشتمل قائمة شروط البيع المشار إليها في المادة السابقة على البيانات الآتية : ١- الإذن الصادر بالبيع ٢- تعيين العقار على الوجه المبين بالمادة ٤٠١ " ، وفي المادة ٣/٤٠١ منه على أن " يبدأ التنفيذ بإعلان التنبيه بنزع ملكية العقار .... مشتملا على البيانات الآتية : ١- .... ٢- .... ٣- وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده وأسماء الأحواض وأرقامها التي يقع فيها وغير ذلك مما يفيد في تعيينه .... ٤- .... ٥- وإذا لم تشتمل ورقة التنبيه على البيانين ١ ، ٣ من هذه المادة كانت باطلة " مفاده أن المشرع قد أوجب على أمين التفليسة عند بيع عقار المفلس بالمزايدة أن يقوم بإيداع قائمة شروط البيع التي يجرى البيع على أساسها قلم كتاب المحكمة المختصة وأن تشتمل القائمة على بيان العقار محل البيع ومساحته وغير ذلك من البيانات التي تفيد في تعيينه ورتب على إغفال هذا البيان بطلان إجراءات التنفيذ . لما كان ذلك ، وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع سلطة تفسير المستندات وسائر المحررات بما تراه أوفى إلى نية أصحاب الشأن فيها ولا رقابة عليها في ذلك طالما لم تخرج عما تحتمله عبارات المحرر وتقيم قضاها على أسباب سائغة تكفي لحمله ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد استخلص بما أورده من أسباب أن قائمة شروط البيع قد وردت على منقول وهو المقومات المادية والمعنوية للورشة محل النزاع دون الملكية وأن البيع بالمزاد قد وقع على عقار مما يكون البيع قد أجرى خارج نطاق قائمة شروط البيع المنظمة لها ، الأمر الذي يكون معه قرار المحكمة الصادر بجلسة ٢٠٠٦/٢/١٩ بإيقاع هذا البيع قد جاء على غير سند صحيح من الواقع والقانون ولزوم ذلك القضاء ببطلانه ، وكان هذا الذي خلص إليه الحكم لا خروج فيه عما تحتمله عبارات شروط قائمة البيع والتي يتعين بيع العقار على أساسها ويلتزم المشتري الراسى عليه المزاد بهذه الشروط والتي استقى منها الحكم دليله على الحقيقة التي اقتنع بها وهي دعامة تكفي لحمل قضاها ، ويضحى تعييبه في دعامته الأخرى - خلو البيع بالمزايدة على العقار موضوع النزاع من تنبيه بنزع الملكية - أيا كان وجه الرأى فيه - غير منتج .

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه مخالفة أحكام بيع الغير والقصور وفي بيان ذلك تقول إنها تمسكت في دفاعها أمام محكمة الاستئناف بأن الوكيل الحاضر عن المطعون ضدهم بجلسة البيع قرر بمحضر تلك الجلسة بأنه لا مانع لديه من بيع حق الملكية على أن يتسلم ما يخصه من حصة الملاك في الورشة غير المفلسين بما يعد إقرارا منهم بالموافقة على بيع الأرض المقام عليها الورشة فيسرى في حقهم هذا البيع طبقا لنص المادة ٤٦٧ مدنى وبفرض أن حكم مرسى المزاد حكما ، فإن موافقتهم عليه يعتبر قبولاً له يسقط حقهم في الطعن فيه ، واذا التفت الحكم المطعون فيه عن ذلك ، فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لما كان مقتضى ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة ٧٠٢ من القانون المدنى والمادة ٧٦ من قانون المرافعات أنه إذا كان الإقرار الصادر من الوكيل أمام القضاء منطويا على تصرف قانونى هو النزول عن حق فإنه يعد عملا من أعمال التصرف التى يتعين أن يصدر بها توكيل خاص أو أن يرد ضمن توكيل عام ينص فيه صراحة على هذا التفويض ، وأنه لا تثريب على محكمة الموضوع إن التفتت عن الرد على دفاع لم يقترن به دليل يثبتته . لما كان ذلك ، وكانت الطاعنة وان تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن وكيل المطعون ضدهم الأربعة الأول قد أقر بجلسة إيقاع البيع بالموافقة على بيع الأرض المقام عليها الورشة محل النزاع إلا أنها لم تقدم دليلا على وكالة الحاضر عنهم بتلك الجلسة وأن هذه الوكالة تتسع لهذا الإقرار الذى تتمسك بإعمال أثره ، كما خلا من محضر الجلسة المشار إليه مما يثبت ذلك ، ولم تطلب المحكمة تمكينها من إثبات ما تدعيه فى هذا الشأن ، فلا تثريب على الحكم إن هو اطرح هذا الدفاع ولم يرتب عليه أثر ، بما يكون معه النعى بهذا السبب غير مقبول .

ولما تقدم ، يتعين رفض الطعن .