

جلسة ٢ من مايو سنة ٢٠٠٠

برئاسة السيد المستشار/ محمود رضا الخضيرى نائب رئيس المحكمة وعضوية
السادة المستشارين/ سعيد شعلة نائب رئيس المحكمة، عبد المنعم محمود، مدحت سعد
الدين وعز العرب عبد الصبور.

(١١٦)

الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٦٣ القضائية

(١، ٢) التزام «انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء: اتحاد الذمة». شفعة. بيع. إيجار.
عقد. غصب. حكم «عيوب التدليل: الخطأ فى تطبيق القانون: مالا يعد كذلك».

(١) اتحاد الذمة. ماهيته. مانع قانونى يحول دون المطالبة بالالتزام من جراء اتحاد
صفة الدائن والمدين فى ذات الشخص. عدم اعتباره من أسباب انقضاء الالتزام. زوال المانع.
أثره. عودة الالتزام إلى الوجود. م. ٢٧٠ مدنى.

(٢) الحكم للشفيع بأحقيته فى أخذ العقار المبيع بالشفعة من المشتري الذى كان
يستأجره قبل شرائه. أثره. زوال اتحاد الذمة واعتبار عقد الإيجار كأنه لم ينته أصلاً. علة ذلك.
حلل الشفيع بموجب حكم الشفعة محل المشتري فى عقد البيع. قضاء الحكم المطعون فيه
برفض دعوى الطرد المقامة من الشفيع قَبْلَ المشتري تأسيساً على قيام عقد الإيجار المذكور.
صحيح.

١ - النص فى المادة ٢٧٠ من القانون المدنى على أنه «إذا اجتمع فى شخص
واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة لدين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذى اتحدت
فيه الذمة. وإذا زال السبب الذى أدى لاتحاد الذمة، وكان لزواله أثر رجعى عاد الدين
إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن جميعاً ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم
يكن». يدل وعلى ما أفصحت عنه الأعمال التحضيرية للقانون المدنى على أن اتحاد
الذمة ليس فى الحقيقة سبباً من أسباب انقضاء الالتزام بل هو مانع طبيعى يحول دون

المطالبة به من جراء اتحاد صفة الدائن والمدين في ذات الشخص، فإذا زال هذا المانع عاد الالتزام إلى الوجود مرة أخرى.

٢ - لما كان الحكم للشفيع بأحقيته في أخذ العقار المبيع بالشفعة من المشتري الذي كان يستأجره قبل شرائه يزيل اتحاد الذمة ويعتبر عقد الإيجار كأنه لم ينته أصلاً، لأن الشفيع يحل بموجب حكم الشفعة محل المشتري في عقد البيع، فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطرد (المقامة من الشفيع قبل المشتري) على سند من قيام عقد الإيجار المشار إليه يكون قد أصاب صحيح القانون.

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 مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى ١٧٩٣ لسنة ١٩٨٨ مدنى الزقازيق الابتدائية على المطعون ضده بطلب طرده من الأرض الزراعية المبينة بصحيفة الدعوى والتسليم على سند من أنها استصدرت حكماً فى الدعوى ٣٩٩٢ لسنة ١٩٨٢ مدنى الزقازيق الابتدائية على المطعون ضده وأخرى بأحقيتها فى أخذها بالشفعة وبعد أن تسلمتها نفاذاً لذلك الحكم عاد ووضع يده عليها مرة أخرى على سند من أنه كان يستأجرها قبل شرائه لها - ومحكمة أول درجة حكمت بالطرد - استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف ٣٦٧ لسنة ٣٥ ق المنصورة «مأمورية الزقازيق» ومحكمة الاستئناف قضت فى ١٩٩٢/١٢/١٤ بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى - طعن الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيه التزمت النيابة رأياها.

وحيث إن حاصل ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه بأسباب الطعن الثلاثة الخطأ في تطبيق القانون، وبيانا لذلك تقول إن صفة المطعون ضده كمستأجر للأرض موضوع النزاع زالت بشرائه لها بموجب عقد البيع المؤرخ ١٦/١٠/١٩٧٨ وأصبح يضع اليد عليها بصفته مالكا، ثم زالت أيضاً هذه الصفة الأخيرة بالحكم للطاعنة بأحقيتها في أخذ العقار بالشفعة في الدعوى ٣٩٩٢ لسنة ١٩٨٢ مدنى كلى الزقازيق وبذلك تجرد وضع يده من سنده القانونى بما يوجب طرده للغصب، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى على سند من أن وضع يده يستند إلى عقد الإيجار، وأن تسليم الطاعن للأرض بموجب حكم الشفعة كان تسليمًا حكماً فإنه يكون معيياً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى غير سديد، ذلك أن النص في المادة ٣٧٠ من القانون المدنى على أنه «(١) إذا اجتمع فى شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة لدين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذى اتحدت فيه الذمة. (٢) وإذا زال السبب الذى أدى لاتحاد الذمة، وكان لزواله أثر رجعى عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن جميعاً ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن» يدل وعلى ما أفصحت عنه الأعمال التحضيرية للقانون المدنى على أن اتحاد الذمة ليس فى الحقيقة سبباً من أسباب انقضاء الالتزام بل هو مانع طبيعى يحول دون المطالبة به من جراء اتحاد صفة الدائن والمدين فى ذات الشخص، فإذا زال هذا المانع عاد الالتزام إلى الوجود مرة أخرى، ولما كان الحكم للشفيع بأحقيته فى أخذ العقار المبيع بالشفعة من المشتري الذى كان يستأجره قبل شرائه يزيل اتحاد الذمة ويعتبر عقد الإيجار كأنه لم ينته أصلاً، لأن الشفيع يحل بموجب حكم الشفعة محل المشتري فى عقد البيع، فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطرد على سند من قيام عقد الإيجار المشار إليه يكون قد أصاب صحيح القانون، ويكون النعى عليه بأسباب الطعن على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.