

جلسة ٢٠ من إبريل سنة ٢٠٠٠

برئاسة السيد المستشار/ محمد حسن العيفي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة
المستشارين/ عبد الرحمن العشماوي، محمود سعيد محمود نائبى رئيس المحكمة، محيي
الدين السيد ورفعت أحمد فهمي.

(١٠٩)

الطعن رقم ١٥٦ لسنة ٦٣ القضائية

(١، ٢) بيع «تزامم المشترين للعقار والمفاضلة بينهم». عقد «المفاضلة بين العقود». تسجيل. شهر عقارى.

(١) المفاضلة عند تزامم المشترين لذات العقار المبيع بأسبعية التسجيل. شرطها. شراؤهم له من مالكة. اختلاف البائعين. أثره. الأفضلية للمشتري من المالك على المشتري من غير مالك ولو كان الأول لاحقاً فى التسجيل أو لم يسجل عقده أصلاً. علة ذلك.

(٢) تمسك الطاعنين بملكيتهم لأطيان النزاع بعقد بيع مسجل وأن مورث المطعون ضدهم أولاً يضع يده عليها بموجب عقد بيع صادر له من المطعون ضده الأخير لم يسجل كما لم يسجل الحكم الصادر بصحته ونفاذه. التفات الحكم المطعون فيه عن تناول عقد شراء الطاعنين لعين النزاع وعمّا إذا كانوا تلقوا بموجبه الحق عليها من مالكة فيفضلون بسندهم على سند مورث المطعون ضدهم أولاً وقضاؤه برفض إخلائه من تلك العين. خطأ وقصور.

١ - المقرر عند تزامم المشترين لذات العقار المبيع، وكانوا قد اشتروه من مالكة، فإن الأفضلية لن يسبق منهم إلى تسجيل عقده، إذ بهذا التسجيل تنتقل إليه الملكية، أما إذا اختلف البائعون إلى المشترين المتزاممين فإنه لا يكون هناك محل لإعمال قاعدة الأسبقية فى التسجيل إنما تكون العبرة بتحديد المالك الحقيقى من بين البائعين المتعددين للمبيع، إذ يصح العقد الصادر منه وتهدر باقى العقود لعدم نفاذها فى حقه وحق المشتري منه، إذ أن التسجيل وحده لا يكفي لنقل الملكية إنما شرط ذلك أن يكون البائع مالكا لعين المبيعة، ومن ثم يفضل المشتري من المالك على المشتري من غير مالك ولو كان الأول لاحقاً فى التسجيل أو لم يسجل عقده أصلاً.

٢ - إذ كان الحكم المطعون فيه... قضى برفض إخلاء مورث المطعون ضدهم أولاً من عين النزاع والتي كان قد اشتراها من المطعون ضده الأخير (بموجب عقد بيع لم يسجل كما لم يسجل الحكم الصادر بصحته ونفاذه) وذلك بما أورده فى مدوناته من أنه «إذا توافر السند القانونى لوضع يد المستأنف (مورث المطعون ضدهم أولاً) على عين النزاع على الوجه المتقدم ومن ثم لايجوز القضاء بطرده من تلك العين حتى وإن ثبت أنه غير مالك لتلك العين وأن الملكية قد توافرت لخصمه الذى يطلب طرده...» فإن هذا الذى قرره يكون قد التفت به عن تناول عقد شراء الطاعنين لعين النزاع من الشركة المصرية الزراعية العامة المندمج فيها شركة أراضى أبو قير المساهمة والمسجل برقم سنة ١٩٧٦ شهر عقارى دمنهور والمودع صورته أوراق الدعوى، وعماً إذا كانوا قد تلقوا بموجبه الحق عليها من مالكةا فيفضلون بسندهم هذا على سند مورث المطعون ضدهم أولاً ويحق لهم بالتالى طرده منها، فإن الحكم بذلك يكون فضلاً، عن خطئه فى تطبيق القانون قد ران عليه القصور.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى 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 فى أن الطاعنين أقاموا الدعوى رقم ٤٠٩٢ لسنة ١٩٧٨ مدنى الاسكندرية الابتدائية على مورث المطعون ضدهم أولاً والمطعون ضده الأخير بطلب الحكم بطردهما من الأطيان المبينة بالصحيفة والملوكة لهم بموجب عقد مسجل برقم سنة ١٩٧٦ شهر عقارى دمنهور وتسليمها إليهم، حيث كان المذكوران قد استوليا عليها بطريق الغصب وتمكن مورث المطعون ضدهم أولاً من أن يضع اليد عليها بدون سند، ويعد أن أودع الخبير الذى ندبته المحكمة تقريره حكمت للطاعنين بطلباتهم، فاستأنف مورث المطعون ضدهم أولاً هذا الحكم بالاستئناف رقم ٦٤٨ لسنة ٤٤٤ ق الاسكندرية، وفيه حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى. طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقص وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون بقضائه برفض إخلاء أطيان النزاع وتسليمها إليهم استناداً منه إلى أن مورث المطعون ضدهم أولاً يضع يده عليها بموجب عقد بيع صادر إليه من والد الطاعنين - المطعون ضده الأخير - لم يسجل كما لم يسجل الحكم الصادر بصحته ونفاذه، مع أنهم هم المالكون لهذه الأطيان بموجب عقد بيع مسجل برقم سنة ١٩٧٦ شهر عقارى دمنهور، بما يحق لهم بمقتضى هذه الملكية التى انتقلت إليهم بهذا العقد المشهور، استلام هذه الأطيان، بما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر عند تزامم المشتريين لذات العقار المبيع، وكانوا قد اشتروه من مالكة، فإن الأفضلية لمن يسبق منهم إلى تسجيل عقده، إذ بهذا التسجيل تنتقل إليه الملكية، أما إذا اختلف البائعون إلى المشتريين المتزاممين فإنه لا يكون هناك محل لإعمال قاعدة الأسبقية فى التسجيل، إنما تكون العبرة بتحديد المالك الحقيقى من بين البائعين المتعددين للمبيع، إذ يصح العقد الصادر منه وتهدر باقى العقود لعدم نفاذها فى حقه وحق المشتري منه، إذ أن التسجيل وحده لا يكفى لنقل الملكية إنما شرط ذلك أن يكون البائع مالكاً للعين المبيعة، ومن ثم يفضل المشتري من المالك على المشتري من غير مالك ولو كان الأول لاحقاً فى التسجيل أو لم يسجل عقده أصلاً. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر عند قضائه برفض إخلاء مورث المطعون ضدهم أولاً من عين النزاع والتى كان قد اشتراها من المطعون ضده الأخير وذلك بما أورده فى مدوناته من أنه «إذا توافر السند القانونى لوضع يد المستأنف (مورث المطعون ضدهم أولاً) على عين النزاع على الوجه المتقدم ومن ثم لايجوز القضاء بطرده من تلك العين حتى وإن ثبت أنه غير مالك لتلك العين وأن الملكية قد توافرت لخصمه الذى يطلب طرده...» فإن هذا الذى قرره يكون قد التفت به عن تناول عقد شراء الطاعنين لعين النزاع من الشركة المصرية الزراعية العامة المندمج فيها شركة أراضى أبو قير المساهمة والمسجل برقم سنة ١٩٧٦ شهر عقارى دمنهور والمودع صورته أوراق الدعوى، وعما إذا كانوا قد تلقوا بموجبه الحق عليها من مالكة فيفضلون بسندهم هذا على سند مورث المطعون ضدهم أولاً ويحق لهم بالتالى طرده منها، فإن الحكم بذلك يكون فضلاً عن خطئه فى تطبيق القانون قد ران عليه القصور بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث سائر أسباب الطعن.