

جلسة ٣ من ابريل سنة ٢٠٠٠

برئاسة السيد المستشار/ أحمد محمود مكي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ سيد محمود يوسف، يوسف عبد الحليم الهته، خالد يحيى دراز وسيد عبد الرحيم الشيمي نواب رئيس المحكمة.

(٩٤)

الطعن رقم ١٧٦ لسنة ٦٤ القضائية

(١، ٢) إثبات «حجية الأوراق العرفية» «إثبات التاريخ». خلف «الخلف الخاص». حكم «تسببيه: الخطأ فى تطبيق القانون».

(١) المحرر العرفى. حجة بما ورد فيه على من وقعه والغير. سريان التصرف الوارد به على الخلف الخاص ومن فى حكمه. شرطه. ثبوت تاريخه. لايعنى عنه إجراء آخر. تخلفه. أثره. عدم سريان التصرف فى حقه ولو ثبتت أسبقيته بعد ذلك.

(٢) مؤجر العقار دائن للمستأجر وليس خلفاً له. اشتراط الحكم المطعون فيه أن يكون بيع المستأجر للعين المؤجرة بالجدك ثابت التاريخ للاحتجاج به قبله. خطأ.

١ - النص فى المادة ١٤ من قانون الإثبات على أنه (يعتبر المحرر العرفى صادراً ممن وقعه مالم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء أو ختم أو بصمة أما الوارث أو الخلف فلا يطلب منه الإنكار ويكفى أن يهلف يميناً بأنه لايعلم) فجعل الورقة حجة على موقعها وعلى غيره بإطلاق معنى كلمة الغير لتشمل كل غير الموقعين فيما تضمنته من نسبة التصرف إلى الموقع على الورقة وما جاء فيها من بيانات غير أن المادة ١٥ من قانون الإثبات المقابلة لنص المادة ٣٩٥ من القانون المدنى قد استثنت طائفة من الغير حماية للثقة العامة فى المعاملات وحرصاً على استقرارها فنصت على أن (لايكون المحرر العرفى حجة على الغير فى تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت....) فالمقصود بالغير فى هذا النص هو الخلف الخاص لصاحب التوقيع أى من انتقل إليه مال معين بذاته من الموقع على الورقة الذى تلقى عنه الحق بسند ثابت التاريخ، فالمشرع

أراد حماية الخلف الخاص من الغش الذي يحتمل وقوعه من السلف ومن يتعاقدون معه إضرارا به، ومن يأخذ حكم الخلف الخاص كالدائن الحاجز على مال معين، لأن المادة ١٤٦ من القانون المدني نصت على سريان تصرفات السلف المتعلقة بهذا المال المعين بذاته على الخلف فأراد المشرع تثبيت الثقة العامة فى التصرفات ومنع الغش على ما جاء بالأعمال التحضيرية للقانون المدني، ونصوص المواد ٣٠٥، ٦٠٤، ١١١٧، ١١٢٣ من القانون المدني التى تشترط ثبوت التاريخ لسريان الإيجار أو القبول بحوالة الحق أو الرهن فى حق الخلف الخاص، وما نصت عليه المادتان ٤٠٨، ٤٠٩ من قانون المرافعات بشأن سريان عقد الإيجار ومخالصات الأجرة وحوالاتها بالنسبة للدائن الحاجز، فثبوت التاريخ فى نص المادة ١٥ من قانون الإثبات هو شرط لسريان التصرف الوارد بالورقة العرفية على الخلف، ولا يغنى عن ثبوت التاريخ شىء آخر، وجزء عدم تحقق الشرط الوارد فيها من أسبقية ثبوت التاريخ ألا يسرى هذا التصرف فى حقه حتى ولو ثبتت أسبقيته بعد ذلك، شأنها كالمفاضلة فى انتقال الملكية وسريان الحقوق العينية العقارية لا تكون إلا بأسبقية التسجيل فقط دون غير ذلك.

٢ - إذا كان مؤجر العقار ليس خلفا للمستأجر بأى وجه من الوجوه وإنما هو مجرد دائن له، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واشترط للاحتجاج على المؤجر أن يكون بيع المستأجر ثابت التاريخ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

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 أوراق الطعن - تتحصل فى أن الطاعن أقام الدعوى ٩٠٣٧ لسنة ١٩٨٢ إيجارات جنوب القاهرة الابتدائية على المطعون ضدهم بطلب الحكم بحلولة محل المستأجر الأصيل فى العقد

المؤرخ ١٩٦١/١٢/٢٦، لأنه اشترى عين النزاع بالجدك من ورثته بالعقد المؤرخ ١٩٧٩/٤/٢٢، كما أقامت المطعون ضدها الأولى دعوى فرعية بالإخلاء لتنازل ورثة المستأجر الأصلي إلى الطاعن. نذبت المحكمة خبيراً في الدعوى وبعد أن أودع تقريره حكمت في الدعوى الأصلية بالطلبات، ويرفض الدعوى الفرعية، استأنفت المطعون ضدها الأولى هذا الحكم بالاستئناف ٧٢٨٥ لسنة ١٠٠٨ ق القاهرة ويتاريخ ١٩٩٣/١١/١٠. قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى الأصلية، وفي الدعوى الفرعية بالإخلاء. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسيب ذلك أنه أقام قضاءه على أن عين النزاع تخضع لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لأن عقد بيع المحل التجاري - المنشأ عين النزاع - المؤرخ ١٩٧٩/٤/٢٢ لم يثبت تاريخه إلا في ١٩٨١/١٢/٧ فلا يحتج به على المؤجر إلا بهذا التاريخ عملاً بنص المادة ١٥ من قانون الإثبات في حين أن المؤجر ليس من الغير بالنسبة لهذا النص مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن النص في المادة ١٤ من قانون الإثبات على أنه (يعتبر المحرر العرفي صادراً ممن وقعه مالم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء أو ختم أو بصمة أما الوارث أو الخلف فلا يطلب منه الإنكار ويكفي أن يحلف يمينا بأنه لا يعلم) فجعل الورقة حجة على موقعها وعلى غيره بإطلاق معنى كلمة الغير لتشمل كل غير الموقعين فيما تضمنته من نسبة التصرف إلى الموقع على الورقة وما جاء فيها من بيانات غير أن المادة ١٥ من قانون الإثبات المقابلة لنص المادة ٢٩٥ من القانون المدني قد استثنت طائفة من الغير حماية للثقة العامة في المعاملات وحرره. أ على استقرارها فنصت على أن (لا يكون المحرر العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت...) فالمقصود بالغير في هذا النص هو الخلف الخاص لصاحب التوقيع أى من انتقل إليه مال معين بذاته من الموقع على الورقة الذي تلقى عنه الحق بسند ثابت التاريخ، فالمشرع أراد حماية الخلف الخاص من الغش الذي يحتمل

وقوعه من السلف ومن يتعاقدون معه اضرارا به، ومن يأخذ حكم الخلف الخاص كالدائن الحاجز على مال معين، لأن المادة ١٤٦ من القانون المدني نصت على سريان تصرفات السلف المتعلقة بهذا المال المعين بذاته على الخلف فأراد المشرع تثبيت الثقة العامة في التصرفات ومنع الغش على ما جاء بالأعمال التحضيرية للقانون المدني، ونصوص المواد ٣٠٥، ٦٠٤، ١١١٧، ١١٢٣ من القانون المدني التي تشترط ثبوت التاريخ لسريان الإيجار أو القبول بحوالة الحق أو الرهن في حق الخلف الخاص، وما نصت عليه المادتان ٤٠٨، ٤٠٩ من قانون المرافعات بأن سريان عقد الإيجار ومخالصات الأجرة وحوالتها بالنسبة للدائن الحاجز، فثبوت التاريخ في نص المادة ١٥ من قانون الإثبات هو شرط لسريان التصرف الوارد بالورقة العرفية على الخلف، ولا يغنى عن ثبوت التاريخ شيء آخر، وجزاء عدم تحقق الشرط الوارد فيها من أسبقية ثبوت التاريخ ألا يسرى هذا التصرف في حقه حتى ولو ثبتت أسبقيته بعد ذلك، شأنها كالمفاضلة في انتقال الملكية وسريان الحقوق العينية العقارية لا تكون إلا بأسبقية التسجيل فقط دون غير ذلك، لما كان ذلك، وكان مؤجر العقار ليس خلفا للمستأجر بأي وجه من الوجوه وإنما هو مجرد دائن له، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واشترط للاحتجاج على المؤجر أن يكون بيع المستأجر ثابت التاريخ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن وهو ما حجه من أن يقول كلمته فيما تنازع فيه الطرفان حول تاريخ هذا البيع.