جلسة ٢٠ من اكتوبر سنة ١٩٩٨

برئاسة السيد المستشار / محمود رضا الخضيرى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ أنور العاصى، سعيد شعله، عبد الباسط أبو سريع نواب رئيس المحكمة وعبد المنعم محمود.

(١٥٠)

الطعن رقم ٩٢٦٣ / سنة ٦٦ القضائية

(١) محكمة الموضوع. قانون.

وجوب تقصى المحكمة من تلقاء نفسها الحكم القانونى المنطبق على العلاقة بين الطرفين وإنزاله على الواقعة المطروحة عليها.

(٢) قانون «سريانه من حيث الزمان».

وجوب العمل بالقوانين بعد مضى شهر من اليوم التالى لتاريخ نشرها مالم يحدد ميعاداً آخر لنفاذها. م١٨٨ دستور سنة ١٩٧١.

(٣) قانون «سريانه من حيث الزمان». محكمة الموضوع. ملكية. حكم «عيوب التدليل: الخطأ فى تطبيق القانون: مالا يعد كذلك». أجانب.

القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء. نفاذه من اليوم التالى لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية فى ١٩٩٦/٧/١٤. م٩ ق٢٣٠ لسنة ١٩٩٦. إعمال المحكمة نصوصه بالحكم الصادر منها بعد هذا التاريخ. لا خطأ.

(٤) حكم «حجية الحكم الجنائي أمام المحاكم المدنية». قوة الأمر المقضى.

حجية الحكم الجنائى أمام المحاكم المدنية. اقتصارها على منطوق الحكم الصادر بالبراءة أو الإدانة والأسباب الضرورية له. المادتان ٤٥٦أ.ج و ١٠٢ إثبات.

(٥) حكم «حجية الحكم الجنائى أمام المحاكم المدنية». قوة الأمر المقضى. عقد. دعوى.

القضاء ببراءة الممثل القانونى للطاعنة فى جنحة النصب المقامة من مورث المطعون ضدهم عليه لبيعه شقة النزاع لآخر تأسيساً على تقاعس المورث عن تسجيل عقد شرائه وعدم حصوله على التراخيص اللازمة. عدم تعرض الحكم فى منطوقه أو فى أسبابه المرتبطة بالمنطوق لمدى صحة عقد شراء المورث. أثره. عدم اكتسابه حجية أمام المحاكم المدنية فى النزاع بشأن صحة هذا العقد.

(٦) دعوى. محكمة الموضوع. حكم «عيوب التدليل : ما لا يعد قصوراً».

دفاع لا يستند إلى أساس قانونى صحيح. عدم التزام المحكمة بالرد عليه.

(٧) قانون «سريانه من حيث الزمان». نظام عام . عقد .

سريان أحكام القانون الجديد. نطاقه. تعلق هذا القانون بالنظام العام. أثره. سريانه بأثر فورى مباشر على ما يقع فى ظله من تصرفات أو ينشأ من أوضاع ولو كان تاريخ العقد الذى تستند إليه سابقاً على العمل بهذا القانون.

(٨) عقد . بطلان.

بطلان التصرفات أو قابليتها للإبطال. جزاء يرتبه القانون. الإجازة المنصوص عليها فى المادتين ١/١٣٩ ، ١/١٤١ مدنى. ماهيتها. الإقرار الصريح أو الضمنى الصادر ممن يحاج بالتصرف المعيب بما يفيد قبوله الالتزام بآثاره رغم قيام السبب المخل بصحته.

(٩) قانون «سريانه من حيث الزمان» «القانون الواجب التطبيق». عقد . بطلان . ملكية . أجانب.

صدور تشريع لاحق بإلغاء شرط ما لصحة تصرف. أثره. سقوط ترتيب البطلان أو حق الإبطال بسبب تخلف هذا الشرط فى التصرفات الصادرة فى ظله أو تلك السابقة عليه التى لم يصدر قبل سريانه حكم نهائى بإبطالها أو بطلانها. مؤداه. صدور القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ وإسقاطه شرط موافقة مجلس الوزراء على تملك الأجنبى للعقارات والأراضى الفضاء. أثره. سريانه بأثر فورى على عقود شراء الأجانب للعقارات. عدم جواز الحكم بالبطلان لتخلف هذا الشرط.

(١٠) قانون «سريانه من حيث الزمان».

القانون الجديد. سريانه بأثر مباشر على الوقائع والمراكز القانونية التى تقع أو تتم بعد نفاذه وحتى إلغائه. عدم سريانه بأثر رجعى إلا بنص خاص.

(١١) قانون «سريانه من حيث الزمان». جمعيات. أجانب. جنسية.

التمتع بالجنسية المصرية شرط لعضوية جمعية التعاون الإسكانى. م ٢٠ ق ١٤ لسنة ١٩٨١ و م ١/١٣ من القرار الوزارى ٦٩٣ لسنة ١٩٨١. خلو القانون المذكور من النص على إسقاط العضوية التى استقرت قبل صدوره لأعضاء الجمعية الأجانب. أثره. عدم جواز إسقاط عضويتهم استناداً لهذا القانون لعدم تمتعهم بالجنسية المصرية.

(١٢) ملكية. عقد . بيع. محكمة الموضوع. أجانب.

عقد شراء الأجنبى للعقارات المبنية والأراضى الفضاء . التزام المحكمة بالتحقق من

توافر شروطه قبل القضاء بصحته. المادتان ٢ ، ٦ ق ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ .

(١٣) اختصاص . محكمة الموضوع . ملكية . عقد . أجانب . حكم «عيوب التدليل : ما يعد قصوراً» . بيع.

المحاكم هى صاحبة الولاية العامة للقضاء. اختصاصها بالفصل فى كافة المنازعات والجرائم إلا ما استثنى بنص خاص. م ١٥ ق ٤٦ لسنة ١٩٧٢ . مؤداه. تمسك المطعون ضدهم بأن التحقق من توافر شروط القانون ٢٣٠-لسنة ١٩٩٦ لعقد شراء الأجنبى للعقارات المبنية والأراضى الفضاء منوط بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق وحدها. غير صحيح. قضاء المحكمة بصحة العقد دون تحققها من توافر هذه الشروط. قصور.

---

١ – يجب على المحكمة أن تتقصى من تلقاء نفسها الحكم القانونى المنطبق على العلاقة بين الطرفين وأن تنزله على الواقعة المطروحة عليها.

٢ – مفاد نص المادة ١٨٨ من الدستور الصادر سنة ١٩٧١ أنه يجب العمل بالقوانين بعد مضى شهر يبدأ من اليوم التالى لتاريخ نشرها ما لم يحدد القانون نفسه ميعاداً آخر أقصر أو أطول من ذلك لكى يعتبر نافذاً.

٣ – إذ كان ذلك وكان القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء قد نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ ونصت المادة التاسعة منه على العمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره. وإذ أعملت المحكمة نصوص هذا القانون بالحكم الصادر منها بتاريخ ١٩٩٦/٧/٢٢ فإنها لا تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون.

٤ – مفاد ما نصت عليه المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية من أن يكون للحكم الجنائى الصادر من المحكمة الجنائية فى موضوع الدعوى الجنائية بالبراءة أو الإدانة قوة الشئ المحكوم فيه أمام المحاكم المدنية فى الدعوى التى لم يكن قد فصل فيها نهائياً فيما يتعلق بوقوع الجريمة وبوصفها القانونى ونسبتها إلى فاعلها. ويكون للحكم بالبراءة هذه القوة سواء بنى على انتفاء التهمة أو عدم كفاية الأدلة، والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات من أنه لا يرتبط القاضى المدنى بالحكم الجنائى إلا فى الوقائع التى فصل فيها ذلك الحكم وكان فصله فيها ضرورياً – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن حجية الحكم الجنائى الصادر من المحكمة الجنائية فى موضوع الدعوى الجنائية أمام المحاكم المدنية مقصورة على منطوق الحكم الصادر بالبراءة أو الإدانة بالنسبة ... كان موضع محاكمة وعلى الأسباب التى لا يقوم الحكم بدونها ولا تمتد إلى الأسباب التى لم تكن لازمة لقضائه بهذه البراءة أو تلك

الإدانة.

٥ – إذ كان البين من صورة الحكم الصادر فى الجنحة ..... سنة ..... قسم قصر النيل – المقدمة من الطاعنة – أن مورث المطعون ضدهم أولاً أقام ادعاءه المباشر على الممثل القانونى للجمعية الطاعنة متهماً إياها بالنصب لبيعه شقة النزاع لآخر. وقد قضى ببراءته تأسيساً على تقاعس المورث عن تسجيل عقد شرائه وعدم حصوله على التراخيص اللازمة. ولم يتعرض هذا الحكم فى منطوقه أو فى أسبابه المرتبطة بالمنطوق لمدى صحة عقد شراء ذلك المورث. ومن ثم فإن أسباب ذلك الحكم لا تحوز أية حجية أمام المحكمة المدنية فى النزاع الماثل (النزاع بشأن صحة عقد شراء المورث).

٦ – إذ كان دفاع الطاعنة بهذا السبب لا يستند إلى أساس قانونى صحيح فلا على المحكمة إن لم ترد عليه.

٧ – المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أنه من الأصول الدستورية المقررة أن أحكام القانون لا تسرى إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها. وأنه لا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها، مما مؤداه عدم جواز انسحاب أثر القانون الجديد على ما يكون قد وقع قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع إذ يحكم هذه وتلك القانون الذى كان معمولاً به وقت وقوعها إعمالاً لمبدأ عدم رجعية القوانين. إلا أن ذلك لا ينتقص من سريان أحكام القانون الجديد على ما يقع منذ العمل به من تصرفات أو يتحقق من أوضاع ولو كانت مستندة إلى علاقات سابقة عليه إعمالاً لمبدأ الأثر المباشر للقانون. هذا ولئن كان من المقرر استثناءً من هذا المبدأ الأخير – تحقيقاً للاستقرار فى العلاقات التعاقدية وتأكيداً لمبدأ سلطان الإرادة فى نطاق المشروعية – سريان أحكام القانون الذى أبرم العقد فى ظله على ما يتولد عنه من آثار مستقبلةولو أدركها قانون جديد. إلا أن ذلك مقيد بعدم تعلق قواعد هذا القانون الجديد بالنظام العام، أما حيث تتعلق به فإنها تسرى بأثر فورى مباشر على ما يقع منذ العمل به من تصرفات أو ينشأ من أوضاع بغض النظر عن تاريخ العقد الذى تستند إليه.

٨ – النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٣٩ من القانون المدنى على أن «يزول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية «وفى الفقرة الأولى من المادة ١٤١ من القانون ذاته على أن «إذا كان العقد باطلاً جاز لكل ذى مصلحة أن يتمسك بالبطلان. وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة، مفاده أنه إذا كان القانون هو الذى يرتب جزاء بطلان التصرفات أو قابليتها للإبطال. وكانت الإجازة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادتين سالفتى الذكر. التى يزول بها حق الإبطال ولكنها لا تجدى فى إزالة البطلان المطلق. إنما هو ذلك الإقرار الصريح أو الضمنى الذى يصدر ممن يحاج بهذا التصرف المعيب بما يفيد قبوله الالتزام بآثاره رغم قيام السبب المخل بصحته.

٩ – صدور تشريع لاحق يلغى وجوب توافر شرط ما لقيام صحة نوع من التصرفات فإنه يسقط ترتيب البطلان أو حق الإبطال بسبب تخلف هذا الشرط فى التصرفات التى تصدر فى ظله، كما أن أثره الفورى المباشر يزيل ذلك الجزاء بالنسبة للتصرفات السابقة عليه التى كانت لا يتوافر فيها هذا الشرط طالما لم يكن قد صدر قبل سريانه حكم نهائى بإبطالها أو بطلانها. لما كان ذلك ، وكان النص فى القانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء – الذى ألغى القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ – قد حظر فى المادة الثانية منه على غير المصريين تملك العقارات المبنية والأراضى الفضاء إلا إذا توافرت شروط معينة من بينها صدور موافقة مجلس الوزراء على التملك. وفى المادة السادسة منه رتب البطلان على مخالفة هذه الشروط وأجاز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها، إلا أنه بصدور القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ فقد نص على إلغاء القانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ سالف الذكر وأسقط من بين الشروط اللازمة لتملك الأجنبى للعقارات والأراضى الفضاء صدور قرار من مجلس الوزراء بالموافقة على التملك، فإنه – تطبيقاً للأساس القانونى المشار إليه – تسرى أحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بأثر فورى على عقود شراء الأجانب للعقارات والأراضى الفضاء ولا يجوز الحكم ببطلان هذه العقود بسبب عدم صدور موافقة مجلس الوزراء على التملك.

١٠ – المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن القانون يطبق بوجه عام على الوقائع والمراكز القانونية التى تقع أو تتم فى الفترة بين تاريخ العمل به وإلغائه فيسرى عليها القانون الجديد بأثر مباشر. ولا تخضع الوقائع السابقة عليه لأحكامه بأثر رجعى إلا إذا تقرر ذلك بنص خاص.

١١ – إذ كان النص فى المادة ٢٠ من القانون ١٤ لسنة ١٩٨١ (بشأن التعاون الإسكانى) والمادة ١/١٢ من القرار الوزارى ٦٩٣ لسنة ١٩٨١ اشترطتا أن يكون عضو الجمعية متمتعاً بالجنسية المصرية. إلا أن القانون خلا من النص على سريان أحكامه بأثر رجعى بإسقاط العضوية التى استقرت قبل صدوره للأعضاء غير المتمتعين بالجنسية المصرية على غرار ما نص عليه بشأن حظر تصرف أعضاء الجمعيات فى الوحدات المخصصة لهم لغير أعضاء هذه الجمعيات المنصوص عليه فى المادة السادسة من القانون ذاته. وإذ كان لا خلاف بين طرفى النزاع أن مورث المطعون ضدهم أولاً قد استقرت عضويته بالجمعية قبل صدور القانون ١٤ لسنة ١٩٨١ فلا يجوز إسقاط عضويته استناداً لهذا القانون لعدم تمتعه بالجنسية المصرية.

١٢ – النص فى المادتين الثانية والسادسة من القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ مفاده أنه يتعين على المحكمة أن تتحقق من أن عقد شراء الأجنبى للعقارات المبنية والأراضى الفضاء قد

توافرت له الشروط المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ سالفة الذكر قبل أن تقضى بصحته.

١٣ – غير صحيح ما تمسك به المطعون ضدهم أولاً فى مذكرة الرد على هذا السبب من أن التحقق من توافر هذه الشروط (الشروط المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ لعقد شراء الأجنبى للعقارات المبنية والأراضى الفضاء) منوط بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق وحدها وفقاً للمادة السابعة من القانون ذاته، ذلك أنه من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المحاكم هى صاحبة الولاية العامة للقضاء فتختص عملاً بالمادة ١٥ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ المعدل بالفصل فى كافة المنازعات والجرائم إلا ما استثنى بنص خاص، فتختص بكافة المنازعات أياً كان نوعها وأياً كان أطرافها ما لم تكن إدارية أو يكون الاختصاص بالفصل فيها مقرراً بنص الدستور أو القانون لجهة أخرى استثناءً، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة العقد موضوع النزاع دون أن يتحقق من أن هذا العقد تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ سالفة البيان فإنه يكون معيباً بالقصور.

المحكمـــة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى 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 – تتحصل فى أن مورث المطعون ضدهم أولاً أقام الدعوى ١٠٦١٤ لسنة ١٩٨٠ مدنى جنوب القاهرة الابتدائية على الجمعية الطاعنة وباقى المطعون ضدهم بطلب الحكم – بصفة مستعجلة – بتعيينه حارساً قضائياً على الوحدة السكنية المبينة بالصحيفة وتسليمها له وفى الموضوع بعدم الاعتداد بقرار الطاعنة بإلغاء تخصيص الوحدة السكنية له وبصحة عقد البيع المبرم بينه والطاعنة المتضمن شراءه تلك الوحدة لقاء ما دفعه من ثمن. وقال بياناً لذلك إنه عضو بالجمعية الطاعنة التى خصصت له عين النزاع وسدد لها كامل الثمن، وإذ صدر القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ بحظر تملك غير المصريين للعقارات فقد طالبته الجمعية الطاعنة بتقديم موافقة رئيس مجلس الوزراء على شرائه عين النزاع وإلا اعتبرت تخصيصها له كأن لم يكن، ومن ثم أقام الدعوى للحكم له بطلباته السالفة. ومحكمة أول درجة – بعد أن ندبت خبيراً وقدم تقريره – حكمت بتاريخ ١٩٨٧/٣/٢٠ فى شقه المستعجل بعدم اختصاصها وفى الموضوع

برفض الدعوى. استأنف مورث المطعون ضدهم أولاً هذا الحكم بالاستئناف ٦٥٤٧ لسنة ١٠٤ ق ، وبتاريخ ١٩٩٦/٧/٢٢ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف – فيما عدا ما قضى به فى شقه المستعجل – وبالطلبات. طعنت الجمعية الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على ستة أسباب تنعى الجمعية الطاعنة بالوجه الثانى من السبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع، وفى بيان ذلك تقول إن المرافعة تمت وحجز الاستئناف للحكم بعد أن تناضل الخصوم فيها على أساس انطباق أحكام القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء، إلا أن المحكمة طبقت أحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ رغم صدوره بعد حجز الاستئناف للحكم، بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى غير محله، ذلك أنه من المقرر أنه يجب على المحكمة أن تتقصى من تلقاء نفسها الحكم القانونى المنطبق على العلاقة بين الطرفين وأن تنزله على الواقعة المطروحة عليها، ولما كان مفاد نص المادة ١٨٨ من الدستور الصادر سنة ١٩٧١ أنه يجب العمل بالقوانين بعد مضى شهر يبدأ من اليوم التالى لتاريخ نشرها ما لم يحدد القانون نفسه ميعاداً آخر أقصر أو أطول من ذلك لكى يصير نافذاً. لما كان ذلك، وكان القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء قد نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ ونصت المادة التاسعة منه على العمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره. وإذ أعملت المحكمة نصوص هذا القانون بالحكم الصادر منها بتاريخ ١٩٩٦/٧/٢٢ فإنها لا تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون ويكون النعى على الحكم بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب، وبياناً لذلك تقول إنها تمسكت فى دفاعها بعدم جواز نظر طلب صحة عقد شراء مورث المطعون ضدهم أولاً لسابقة الفصل فيه فى الجنحة ٢٣٨٣ سنة ١٩٨٨ قسم قصر النيل ، إذ سبق لهذا المورث أن أقام على ممثلها القانونى جنحة مباشرة اتهمه فيها بالنصب لبيعه شقة النزاع لآخر. وإذ قضى بالبراءة عن هذا الاتهام تأسيساً على أن المورث المذكور تقاعس عن إتمام الإجراءات اللازمة لتسجيل عقد شرائه بما مفاده صحة عقد البيع الثانى، وإذ صار هذا الحكم باتاً فتكون له قوة الشئ المحكوم به أمام المحكمة المدنية بما يمتنع معه الحكم بصحة عقد شراء ذلك المورث، فالتفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع إيراداً ورداً بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى غير محله، ذلك أن مفاد ما نصت عليه المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية من أن يكون للحكم الجنائى الصادر من المحكمة الجنائية فى موضوع الدعوى الجنائية بالبراءة أو الإدانة قوة الشئ المحكوم فيه أمام المحاكم المدنية فى الدعوى التى لم يكن قد فصل فيها نهائياً فيما يتعلق بوقوع الجريمة وبوصفها القانونى ونسبتها إلى فاعلها. ويكون للحكم بالبراءة هذه القوة سواء بنى على انتفاء التهمة أو عدم كفاية الأدلة، والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات من أنه لا يرتبط القاضى المدنى بالحكم الجنائى إلا فى الوقائع التى فصل فيها ذلك الحكم وكان فصله فيها ضرورياً – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن حجية الحكم الجنائى الصادر من المحكمة الجنائية فى موضوع الدعوى الجنائية أمام المحاكم المدنية مقصورة على منطوق الحكم الصادر بالبراءة أو الإدانة بالنسبة لمن كان موضع محاكمة وعلى الأسباب التى لا يقوم الحكم بدونها ولا تمتد إلى الأسباب التى لم تكن لازمة لقضائه بهذه البراءة أو تلك الإدانة. لما كان ذلك ، وكان البين من صورة الحكم الصادر فى الجنحة ٢٣٨٣ سنة ١٩٨٨ قسم قصر النيل – المقدمة من الطاعنة – أن مورث المطعون ضدهم أولاً أقام ادعاءه المباشر على الممثل القانونى للجمعية الطاعنة متهماً إياها بالنصب لبيعه شقة النزاع لآخر. وقد قضى ببراءته تأسيساً على تقاعس المورث عن تسجيل عقد شرائه وعدم حصوله على التراخيص اللازمة. ولم يتعرض هذا الحكم فى منطوقه أو فى أسبابه المرتبطة بالمنطوق لمدى صحة عقد شراء ذلك المورث، ومن ثم فإن أسباب ذلك الحكم لا تحوز أية حجية أمام المحكمة المدنية فى النزاع الماثل، وإذ كان دفاع الطاعنة بهذا السبب لا يستند إلى أساس قانونى صحيح فلا على المحكمة إن لم ترد عليه، ويكون النعى على الحكم بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالوجه الأول من السبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون، وبياناً لذلك تقول إن عقد شراء مورث المطعون ضدهم أولاً أبرم فى ظل القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ الذى حظر على الأجانب تملك الأراضى الفضاء والعقارات إلا بإذن من مجلس الوزراء ومن ثم فهو باطل بطلاناً متعلقاً بالنظام العام لا تلحقه الإجازة وفقاً لنص المادة ١٤١ من القانون المدنى، ومن ثم فإن صدور القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بإلغاء شرط الحصول على موافقة مجلس الوزراء لا أثر له فى صحة العقد، وإذ خالف الحكم هذا النظر وقضى بصحة العقد فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى غير محله، ذلك أنه من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أنه من الأصول الدستورية المقررة أن أحكام القانون لا تسرى إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها. وأنه لا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها، مما مؤداه عدم جواز انسحاب أثر القانون الجديد على ما يكون قد وقع قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع إذ يحكم

هذه وتلك القانون الذى كان معمولاً به وقت وقوعها إعمالاً لمبدأ عدم رجعية القوانين إلا أن ذلك لا ينتقص من سريان أحكام القانون الجديد على ما يقع منذ العمل به من تصرفات أو يتحقق من أوضاع ولو كانت مستندة إلى علاقات سابقة عليه إعمالاً لمبدأ الأثر المباشر للقانون. هذا ولئن كان من المقرر استثناءً من هذا المبدأ الأخير – تحقيقاً للاستقرار فى العلاقات التعاقدية وتأكيداً لمبدأ سلطان الإرادة فى نطاق المشروعية – سريان أحكام القانون الذى أبرم العقد فى ظله على ما يتولد عنه من آثار مستقبلةولو أدركها قانون جديد إلا أن ذلك مقيد بعدم تعلق قواعد هذا القانون الجديد بالنظام العام، أما حيث تتعلق به فإنها تسرى بأثر فورى مباشر على ما يقع منذ العمل به من تصرفات أو ينشأ من أوضاع بغض النظر عن تاريخ العقد الذى تستند إليه. لما كان ذلك ، وكان النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٣٩ من القانون المدنى على أن «يزول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية » وفى الفقرة الأولى من المادة ١٤١ من القانون ذاته على أن «إذا كان العقد باطلاً جاز لكل ذى مصلحة أن يتمسك بالبطلان وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة» مفاده أنه إذا كان القانون هو الذى يرتب جزاء بطلان التصرفات أو قابليتها للإبطال، وكانت الإجازة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادتين سالفتى الذكر التى يزول بها حق الإبطال ولكنها لا تجدى فى إزالة البطلان المطلق، إنما هو ذلك الإقرار الصريح أو الضمنى الذى يصدر ممن يحاج بهذا التصرف المعيب بما يفيد قبوله الالتزام بآثاره رغم قيام السبب المخل بصحته، أما صدور تشريع لاحق يلغى وجوب توافر شرط ما لقيام صحة نوع من التصرفات فإنه يسقط ترتيب البطلان أو حق الإبطال بسبب تخلف هذا الشرط فى التصرفات التى تصدر فى ظله، كما أن أثره الفورى المباشر يزيل ذلك الجزاء بالنسبة للتصرفات السابقة عليه التى كانت لا يتوافر فيها هذا الشرط طالما لم يكن قد صدر قبل سريانه حكم نهائى بإبطالها أو بطلانها. لما كان ذلك ، وكان النص فى القانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء – الذى ألغى القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ – قد حظر فى المادة الثانية منه على غير المصريين تملك العقارات المبنية والأراضى الفضاء إلا إذا توافرت شروط معينة من بينها صدور موافقة مجلس الوزراء على التملك وفى المادة السادسة منه رتب البطلان على مخالفة هذه الشروط وأجاز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها، إلا أنه بصدور القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ فقد نص على إلغاء القانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ سالف الذكر وأسقط من بين الشروط اللازمة لتملك الأجنبى للعقارات والأراضى الفضاء صدور قرار من مجلس الوزراء بالموافقة على التملك، فإنه – تطبيقاً للأساس القانونى المشار إليه – تسرى أحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بأثر فورى على عقود شراء الأجانب للعقارات والأراضى الفضاء ولا يجوز الحكم ببطلان هذه العقود بسبب عدم صدور موافقة مجلس الوزراء على

التملك، ومن ثم يكون النعى على الحكم المطعون فيه بهذا الوجه على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون، ذلك أن المادة ٢٠ من القانون ١٤ لسنة ١٩٨١ بشأن التعاون الإسكانى، والمادة ١/١٣ من القرار الوزارى رقم ٦٩٣ لسنة ١٩٨١ قد اشترطتا أن يكون عضو الجمعية متمتعاً بالجنسية المصرية، وإذ كان القانون ذاته قد اشترط ألا تملك الوحدات السكنية التى تنشئها تلك الجمعيات لغير أعضائها، فلا يجوز لمورث المطعون ضدهم أولاً تملك عين النزاع ويمتنع الحكم بصحة عقد شرائه، وإذ خالف الحكم هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى غير محله، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن القانون يطبق بوجه عام على الوقائع والمراكز القانونية التى تقع أو تتم فى الفترة بين تاريخ العمل به وإلغائه فيسرى عليها القانون الجديد بأثر مباشر ولا تخضع الوقائع السابقة عليه لأحكامه بأثر رجعى إلا إذا تقرر ذلك بنص خاص، وإذ كان النص فى المادة ٢٠ من القانون ١٤ لسنة ١٩٨١ والمادة ١/١٢ من القرار الوزارى ٦٩٣ لسنة ١٩٨١ اشترطتا أن يكون عضو الجمعية متمتعاً بالجنسية المصرية إلا أن القانون خلا من النص على سريان أحكامه بأثر رجعى بإسقاط العضوية التى استقرت قبل صدوره للأعضاء غير المتمتعين بالجنسية المصرية على غرار ما نص عليه بشأن حظر تصرف أعضاء الجمعيات فى الوحدات المخصصة لهم لغير أعضاء هذه الجمعيات المنصوص عليه فى المادة السادسة من القانون ذاته وإذ كان لا خلاف بين طرفى النزاع أن مورث المطعون ضدهم أولاً قد استقرت عضويته بالجمعية قبل صدور القانون ١٤ لسنة ١٩٨١ فلا يجوز إسقاط عضويته استناداً لهذا القانون لعدم تمتعه بالجنسية المصرية، ويكون النعى على الحكم المطعون بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه بباقى أسباب الطعن القصور فى التسبيب، ذلك أنه قضى بصحة عقد شراء مورث المطعون ضدهم لعين النزاع دون أن يبحث مدى توافر شروط صحته طبقاً لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن النص فى المادة الثانية من القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء الواجب التطبيق على واقعة النزاع على نحو ما سلف بيانه عند الرد على الوجه الثانى من السبب الأول - على أن «يجوز لغير المصرى تملك العقارات مبنية كانت أو أرضاً فضاء بالشروط الآتية : ١ - أن يكون التملك لعقارين على الأكثر فى جميع أنحاء الجمهورية بقصد السكنى الخاصة له ولأسرته، وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من

السلطات المصرية المختصة ويقصد بالأسرة الأزواج والأبناء القصر. ٢ – ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر. ٣ – ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثراً فى تطبيق أحكام قانون حماية الآثار ولرئيس مجلس الوزراء الاستثناء من الشرطين الواردين بالبندين ١، ٢ من هذه المادة فى الحالات التى يقدرها ولمجلس الوزراء أن يضع شروطاً وقواعد خاصة بالتملك فى المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية التى يحددها ، وفى المادة السادسة منه على أن «يقع باطلاً كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز شهره ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها» مفاده أنه يتعين على المحكمة أن تتحقق من أن عقد شراء الأجنبى للعقارات المبنية والأراضى الفضاء قد توافرت له الشروط المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ سالف الذكر قبل أن تقضى بصحته، وغير صحيح ما تمسك به المطعون ضدهم أولاً فى مذكرة الرد على هذا السبب من أن التحقق من توافر هذه الشروط منوط بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق وحدها وفقاً للمادة السابعة من القانون ذاته، ذلك أنه من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المحاكم هى صاحبة الولاية العامة للقضاء فتختص عملاً بالمادة ١٥ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ المعدل بالفصل فى كافة المنازعات والجرائم إلا ما استثنى بنص خاص، فتختص بكافة المنازعات أياً كان نوعها وأياً كان أطرافها ما لم تكن إدارية أو يكون الاختصاص بالفصل فيها مقرراً بنص الدستور أو القانون لجهة أخرى استثناءً . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة العقد موضوع النزاع دون أن يتحقق من أن هذا العقد تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ سالفة البيان فإنه يكون معيباً بالقصور بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لمناقشة باقى أسباب الطعن.