

جلسة ٢ من مارس سنة ١٩٨٩

برئاسة السيد المستشار / درويش عبد المجيد نائب رئيس المحكمة ، وعضوية السادة
المستشارين / محمد عبد المنعم حافظ نائب رئيس المحكمة ، د. رفعت عبد المجيد ،
محمد خيرى الجندي وزكى عبد العزيز .



الطعن رقم ١٩٧٩ لسنة ٥٣ القضائية :

(١) دعوى « الطلبات الختامية » . محكمة الموضوع .

الطلب الذى تلتزم المحكمة بالفصل فيه . ماهيته .

(٢) عقد « آثار العقد » . خلف

العقد الصحيح . إنصراف آثاره إلى الخلف العام . التزامه بتنفيذ ما التزم به مورثه .
م ١٤٥ مدنى . علة ذلك

(٣) حيازة « اكتساب الملكية » . ملكية « أسباب كسب الملكية » .

عقد « آثار العقد » . بيع « التزامات البائع : ضمان التعرض » . خلف .

التزم البائع بضمان عدم التعرض . إنتقاله من البائع الى ورثته . أثره . إمتناع منازعتهم
للمشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع . م ٤٣٩ مدنى . الاستثناء . توافر شروط
وضع اليد المكسب للملكية لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع .

(٤) إثبات « المحررات العرفية » . خلف .

الورقة العرفية . تستمد حجيتها فى الإثبات من التوقيع . الإقرار بورقة عرفية . حجة
على من وقعها . إمتداد هذه الحجية إلى الوارث . شرطه .



١ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن ما يجب على محكمة الموضوع الإعتداد به والتصدي لبحثه والفصل فيه هو طلبات الخصوم وأوجه دفاعهم الختامية

٢ - المقرر وفقاً لنص المادة ١٤٥ من القانون المدني أن آثار العقد الصحيح لا تقتصر على المتعاقدين بل تتجاوزهم إلى الخلف العام فيسرى في حقه ما يسرى في حق السلف بشأن هذا العقد ، فمتى نشأ العقد صحيحاً وخلصت له قوته الملزمة فإنه يكون حجة على الوارث أو عليه لأنه يعتبر قائماً مقام المورث ويلتزم بتنفيذ ما يلتزم به مورثه .

٣ - التزام الورثة الطاعنون بالالتزامات الناشئة عن عقد البيع الصحيح الصادر من مورثهم التي من بينها الإلتزام بضمان عدم التعرض للمشتري في الإنتفاع بالعقار المبيع أو منازعتها فيما كسبته من حقوق تولدت عن هذا العقد كما يمتنع عليهم منازعة من باعت إليه العقار وذلك تطبيقاً لنص المادة ٤٣٩ من القانون المدني ولا يستثنى من ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- إلا الحالة التي تتوافر فيها لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العقار المبيع المدة المكسبة للملكية .

٤ - المقرر إعمالاً لنص المادة ١٤ من قانون الإثبات أن الورقة العرفية تستمد حجيتها في الإثبات من التوقيع - فيعتبر الإقرار بورقة عرفية حجة على من وقعها - كما تمتد حجيتها إلى الوارث طالما لم يطعن على توقيع مورثه بالجهالة أو الإنكار .

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضده الثاني أقام على الطاعنين الثلاثة الدعوى رقم ٥٢٠ لسنة ١٩٧٨ أمام محكمة بلبس الجزئية طالباً الحكم بالزامهم بأن يؤدوا إليه مائتين وأربعين جنيهاً مع تسليمه المنزل المين بالصحيفة ، وقال بياناً لذلك أنه بموجب عقد بيع عرفي مؤرخ ١٩٦٥/٣/٢٥ إشتري المنزل المشار إليه من المطعون ضدها الأولى وأقام الدعوى رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٧٢ مدنى كلى الزقازيق بطلب صحته ونفاذه وسجل صحيفة تلك الدعوى التى إنتهت صلحاً وأنه إذ كان الطاعنون يضعون يدهم على المنزل المبيع إليه بمقتضى عقد إيجار شفاهى ولم يوفوا بالأجرة ومقدارها ٢٤٠ جنيهاً خلال الفترة من ١٩٧٦/٣/١ حتى ١٩٧٨/٢/٢٩ كما إمتنعوا عن تسليمه ذلك المنزل دون مسوغ فقد أقام دعواه ليحكم له بمطلبها . وأثناء السير فى الدعوى أقام الطاعنون أمام ذات المحكمة دعوى أخرى قيدت برقم ٩٨٨ لسنة ١٩٧٩ إختصموا فيها المطعون ضدهما بطلب سقوط الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٣٩٣ لسنة ١٩٦٢ وتثبيت ملكيتهم للمنزل موضوع التداعى على سند من أن هذا المنزل هو فى الأصل مملوك لأبيهم المرحوم وأن عقد البيع المؤرخ ١٩٦٠/١٠/١ الصادر منه ببيع هذا المنزل لأختهم المطعون ضدها الأولى هو عقد صورى صورية مطلقة حرر لعرقلة تنفيذ إجراءات نزع الملكية التى إتخذها أحد الدائنين ضد أبيهم فى ذلك الوقت ويترتب على صورية ذلك البيع بطلان إجراءات الدعوى رقم ٣٩٣ لسنة ١٩٦٢ التى أقيمت بطلب صحته ونفاذه وإنتهت صلحاً ، ويكون عقد البيع الصادر من أختهم المطعون ضدها الأولى لزوجها المطعون ضده الثانى ببيع المنزل محل النزاع باطلاً أيضاً لبطلان عقد شراء البائعة ، وأمرت محكمة بلبس الجزئية بضم الدعوى الثانية إلى الدعوى الأولى للإرتباط وبعد وأن نذبت خبيراً حكمت بعدم إختصاصها بنظر الدعويين وبإحالتها إلى محكمة الزقازيق الإبتدائية فقيدت الدعويان فى جداولها برقم ١٣٩٢ لسنة ١٩٨٠ ، وبتاريخ ٨ من يناير سنة ١٩٨١ حكمت المحكمة (أولاً) : فى الدعوى رقم ٩٨٨ لسنة ١٩٧٩ مدنى بلبس برفضها (ثانياً) : وفى الدعوى رقم ٢٥٠ لسنة ١٩٧٨ مدنى بلبس بالزام المدعى عليهم فيها - الطاعنين بتسليم المنزل موضوع النزاع الموضح الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى وتقرير

المطعون ضده الثانى - إستأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة إستئناف المنصورة بالإستئناف رقم ٥٢ لسنة ٢٤ قضائية « مأمورية الزقازيق » طالبين الحكم برفض الدعوى المقامة من المطعون ضده الثانى والحكم بطلباتهم فى الدعوى المرفوعة منهم ، وتمسك الطاعنون أثناء نظر إستئنافهم بصورية عقد البيع المؤرخ ١٠ / ١٠ / ١٩٦٠ الصادر من مورثهم إلى أختهم المطعون ضدها الأولى صورية نسبيه بإعتبار أنه يخفى فى حقيقته تبرعاً مضافاً إلى ما بعد الموت أى وصية ، وحكمت المحكمة بتاريخ ١٣ من فبراير سنة ١٩٨٢ بقبول الإستئناف شكلاً وبإحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ونفى الطعن بالصورية المستترة على ذلك العقد ، وبعد أن سمعت شهود طرفى التداعى قضت بتاريخ ١٣ من يونيو سنة ١٩٨٣ برفض الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف ، طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن . عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظرة وفيها إتزمت النيابة رأياً

وحيث إن الطعن اقيم على سببين ينعى الطاعنون فى الوجهين الأول والثانى من السبب الأول وفى السبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى فهم واقع الدعوى والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا فى دفاعهم أمام محكمة الإستئناف بأنهم كانوا يشاركون أباهم فى وضع اليد على المنزل محل النزاع منذ عام ١٩٣١ وظل وضع يدهم قائماً مستنزفياً شرائطه فآكتسبوا الملكية بمضى المدة الطويلة إلا أن الحكم المطعون فيه لم يتفهم حقيقة ما ساقوه من دفاع فآكتفى ببحث وضع يد مورثهم وخلص إلى نفي إكتسابه ملكية العقار بالتقادم الطويل بعد أن تصرف فيه بالبيع إلى المطعون ضدها الأولى وأقر بمصادقته على عقد البيع الصادر منها إلى المطعون ضده الأول فى حين أنهم لا يحاجوهم بهذا البيع الصادر من مورثهم إعتباراً بأن دفاعهم جرى باكتسابهم هم أنفسهم ملكية العقار بالتقادم الطويل لبدء حياتهم فى سنة ١٩٣١ ولم يتمسكوا بهذه الملكية بإعتبارهم ورثة تنصرف إليهم آثار التصرفات الصادرة

من مورثهم وهو ما غفل الحكم عن تقيضه وتحقيقه أو مواجهته بما يصلح رداً له الأمر الذي يعيبه بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك بأن الثابت من الأوراق أن الطاعنين تمسكوا أمام محكمة أول درجة بصورية عقد البيع المؤرخ أول أكتوبر سنة ١٩٦٠ الصادر من مورثهم إلى شقيقتهم المطعون ضدها الأولى صورية مطلقة فدفع المطعون ضدهما بعدم جواز إثبات هذه الصورية إلا بدليل مكتوب يخالف الثابت بالكتابة فأطرح تلك المحكمة أخذاً بهذا الدفع - الطعن بالصورية المطلقة ، ولما استأنف الطاعنون قضاء محكمة أول درجة أشاروا في صحيفة الاستئناف إلى أنهم كانوا يشاركون المورث في وضع يده على العقار محل النزاع فاكسب جميعهم ملكية بالتقادم الطويل إلا أنهم من بعد ذلك طعنوا على عقد البيع الصادر من مورثهم إلى المطعون ضدها الأولى بالصورية المستترة إعتباراً بأن البيع يخفى في حقيقته تصرفاً تبرعاً مضافاً إلى ما بعد الموت وأفصحوا في طعنهم عن أن المورث ظل محتفظاً بحيازة العقار المبيع منتفعاً به حتى توفى فقضت محكمة الاستئناف بتاريخ ١٢ من فبراير سنة ١٩٨٢ بإحالة الدعوى إلى التحقيق ليثبت الطاعنون بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة أن عقد البيع آنف الذكر صوري صورية نسبية قصد به التحايل على قواعد الأثر ولم يدفع فيه ثمن وظل المورث يحتفظ بالعقار الذي تصرف فيه وبحقه في الإنتفاع به مدى حياته وأجازت للمطعون ضدها الأولى النفي بذات الطرق ، وأجرت المحكمة تحقيقاً سمعت فيه شهود الطرفين ، ويبين من دفاع الطاعنين بالمذكرة المقدمة لجلسة ١٢ من يناير ١٩٨٣ بعد الفراغ من التحقيق أنهم تمسكوا في صراحة ووضوح بأن مورثهم هو الذي كان يضع يده على منزل النزاع بعد التصرف الصوري الصادر منه وضع يد هادئ ومستمر وبنية التملك ولمدة تزيد على خمسة عشرة سنة فاكسب الملكية بوضع اليد المدة الطويلة ولا يبين من ذلك الدفاع أنهم ادعوا لأنفسهم حقاً قبل موت مورثهم في التملك بالتقادم الطويل أو ادعوا لأنفسهم حيازة للعقار ترجع إلى عام ١٩٣١ ، لما كان ذلك وكان من المقرر في قضاء هذه

المحكمة أن ما يجب على محكمة الموضوع الاعتداد به والتصدي لبحثه والفصل فيه هو طلبات الخصوم وأوجه دفاعهم الختامية ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد عرض في أسبابه لبحث الطعن بالصورية المستترة وبعد أن خلص إلى رفض هذا الطعن اعتبر البيع الصادر من المورث إلى ابنته المطعون ضدها الأولى بيعاً صحيحاً منجزاً وأن المورث من بعد هذا التصرف المنجز أقر بمصادقته على البيع الصادر من هذه الأخيرة إلى المطعون ضده الثاني بموجب العقد المحرر في ٢٥ مارس سنة ١٩٦٥ ، ثم أنتهى إلى إنتفاء شروط وضع يده المؤدى إلى التملك بالتقادم الطويل على ذلك العقار بعد تصرفه فيه بالبيع وحتى توفى في ٧ من إبريل سنة ١٩٧١ ، ومن ثم فإن الحكم يكون قد أحاط بفهم سليم لواقع الدعوى وما جرى به دفاع الطاعنين الختامي وجابه هذا الدفاع بتفنيد سائغ مستمد مما له أصل ثابت بالأوراق ويضحى النعى الذي يثيره الطاعنون على غير أساس .

وحيث إن حاصل الوجه الثالث من السبب الأول أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون إذ اعتد بعقد البيع للعقار محل النزاع المؤرخ ٢٥ من مارس سنة ١٩٦٥ والصادر من المطعون ضدها الأولى إلى المطعون ضده الثاني رغم أنهم ومورثهم من قبل لم يختصموا في إجراءات الدعوى ١٠٤٣ لسنة ١٩٧٢ مدنى كلى الزقازيق التى رفعت بطلب صحته ونفاذه فلا تمتد آثار هذا العقد إليهم ، كما أن إقرار المصادقة عليه والصادر من مورثهم لم يواجه به المورث حال حياته فلا يكون له من أثر بالنسبة لهم أو لمورثهم ، وإذ قضى الحكم بما يخالف هذا النظر فإنه يكون معيباً مستوجباً نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير سديد ذلك بأن من المقرر وفقاً لنص المادة ١٤٥ من القانون المدنى أن آثار العقد الصحيح لا تقتصر على المتعاقدين بل تتجاوزهم إلى الخلف العام فيسرى فى حقه ما يسرى فى حق السلف بشأن هذا العقد ، فمتى نشأ العقد صحيحاً له قوته الملزمة فإنه يكون حجة على الوارث أو عليه لأنه يعتبر قائماً مقام المورث ويلتزم بتنفيذ ما التزم به مورثه ، ولما كان

الثابت من واقع الدعوى ، وعلى ما سلف بيانه أن مورث الطاعنين باع العقار موضوع التداعى إلى المطعون ضدها الأولى بمقتضى عقد البيع المؤرخ أول أكتوبر سنة ١٩٦٠ وكان الحكم المطعون فيه خلص إلى أن الطاعنين عجزوا عن إثبات صورية هذا البيع صورية مستترة باخفائه لتصرف تبرعى مضاف إلى ما بعد الموت ، وكان الطاعنون لا يثيرون نعيأ على الحكم فى هذا المقام ، فإن هذا البيع الصادر من مورثهم ينتج آثاره باعتباره تصرفاً صحيحاً منجزاً فيلتزم الورثة الطاعنون بالالتزامات الناشئة عنه التى من بينها الالتزام بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالعقار المبيع أو منازعتها فيما كسبته من حقوق تولدت عن هذا العقد كما يمتنع عليهم منازعة من باعت إليه العقار. وذلك تطبيقاً لنص المادة ٤٣٩ من القانون المدنى ولا يستثنى من ذلك وعلى - ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا الحالة التى تتوافر فيها لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العقار المبيع المدة المكسبة للملكية ، وإذ كان الحكم المطعون فيه - وعلى ما استبان من الرد على أوجه النعى السابقة - قد نفى بأسباب سائغة توافر الشرائط التى يتطلبها القانون لاكتساب المورث بعد حصول البيع للملكية العقار المبيع بوضع اليد المدة الطويلة فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون إذ اعتبر عقد البيع المؤرخ أول أكتوبر سنة ١٩٦٠ قد انصرفت آثاره إلى الطاعنين ورثة البائع ولم يعتد بمنازعتهم المطعون ضده الثانى فى الحقوق وليده عقد البيع المؤرخ ٢٥ من مارس سنة ١٩٦٥ باعتباره عقداً صحيحاً صادراً ممن أشرت العقار من مورثهم بعقد صحيح منجز ، لما كان ذلك وكان المقرر إعمالاً لنص المادة ١٤ من قانون الإثبات أن الورقة العرفية تستمد حجيتها فى الإثبات من التوقيع فيعتبر الإقرار بورقة عرفية حجة على من وقعة كما تمتد حجيته إلى الوارث طالما لم يطعن على توقيع مورثه بالجهالة أو بالانكار ، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين لم يطعنوا بثمة مطعون على توقيع مورثهم بإقراره المدون بعقد البيع المؤرخ أول أكتوبر سنة ١٩٦٠ فلا على الحكم المطعون فيه أن اتخذ من هذا الإقرار قرينة على عدم توافر شروط

وضع اليد المؤدى إلى إكتساب مورثهم للملكية بعد البيع الصادر منه للمطعون
ضدها الأولى ، ومن ثم فإن النعى بهذا الوجه يكون على غير أساس .

ولما تقدم بتعين رفض الطعن .

////////////////////