

جلسة ٢٧ من نوفمبر سنة ٢٠٠١

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية
السادة المستشارين/ سعيد شعلة، سيد الشيمي، عبدالمنعم محمود نواب رئيس
المحكمة، وعز العرب عبدالصبور.

(٢٣٣)

الطعن رقم ٥٦٣٥ لسنة ٦٣ القضائية

(١) بيع «بيع ملك الغير». عقد. ملكية. تسجيل. شهر عقارى.

بيع ملك الغير. عدم سريانه فى حق مالك العين أو ترتيبه انتقال الملكية إلى المشتري ولو وقع على عقار سُجِّلَ عقده أم لم يُسجل أو أجازه المشتري. الاستثناء. إقرار المالك البيع أو انتقال ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

(٢) محكمة الموضوع. ملكية.

التحقق من ملكية البائع للعين المبيعة من أمور الواقع. استقلال قاضى الموضوع بها. شرطه. إقامة قضائه على أسباب سائغة.

(٣) عقد. بيع. شهر عقارى. تسجيل. ملكية. بطلان «بطلان التصرفات». تقادم «التقادم المكسب الخمسى». محكمة الموضوع. نقض.

ثبوت أن الأرض المبيعة بالعقد المسجل غير مزروعة. مؤداه. ملكيتها للحكومة. م ٥٧ من القانون المدنى القديم الصادر عام ١٨٨٣. بيعها لآخر. بطلانه ما لم تجزه الحكومة. م ٢٦٤ من القانون ذاته. الشهر لا يصح عقداً باطلاً. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى بطلان العقد لعدم إجازة الحكومة له لأنه سُجِّلَ فى ظل هذا القانون الذى لم يكن لنظام الشهر فيه حجبة كاملة كالشهر العقارى أو السجل العينى. استخلاص سائغ. النعى على الحكم فى هذا الشأن. جدل فيما لمحكمة الموضوع من سلطة تقدير الأدلة وفهم الواقع مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض. عدم سبق تمسك الطاعنين بتملكهما الأرض بالتقادم الخمسى أمام محكمة الموضوع. سبب جديد لا يجوز إيدأؤه لأول مرة أمام محكمة النقض.

(٤ ، ٥) إثبات. محكمة الموضوع. خبرة. دعوى. ملكية. تقادم «التقادم المكسب». نقض. حكم «تسبيبه».

(٤) محكمة الموضوع. لها سلطة فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها والأخذ بالنتيجة التى انتهى إليها الخبير للأسباب التى أوردها فى تقريره. عدم التزامها بتتبع الخصوم فى مختلف أقوالهم وحججهم والرد عليها استقلالاً أو بإجابة طلب التحقيق. مشروط. أن يكون فى قيام الحقيقة التى اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمنى المسقط لتلك الأقوال والحجج وأن تجد فى أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفى لتكوين عقيدتها للفصل فيها.

(٥) قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الطاعنين تملك أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة على سند مما انتهى إليه تقرير الخبرة من أن المساحة التى يضع أولهما يده عليها كانت بوراً ولم تزرع إلا عام ١٩٨٤ بعد بدء النزاع ومن أنه لا يغير من ذلك ما أثاره الطاعنان من أنهما كانا يضعان اليد عليها قبل العمل بق ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ لخلو الأوراق مما يفيد زراعتها كشرط لتملكها. أسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق وتكفى لحمل هذا القضاء وفيها الرد الضمنى على ما عداه. التفات الحكم عن طلب إحالة الدعوى للتحقيق. لا يفسده أو يؤدى إلى نقضه ما اعتراه من خطأ فى بعض أسبابه القانونية. علة ذلك.

١- أن بيع ملك الغير لا يسرى فى حق مالك العين، ولا يترتب عليه نقل الملكية للمشتري ولو وقع على عقار، سَجِّلَ العقد أو لم يُسجل، ولو أجاز المشتري العقد إلا إذا أقر المالك البيع أو ألت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

٢- إذ كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان التحقق من ملكية البائع للعين المبيعة هو من أمور الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع إلا أن ذلك رهين بأن يقيم قضاءه فى هذا الصدد على أسباب سائغة.

٣- لما كان الحكم المطعون فيه، قد خلص من واقع ما هو ثابت فى أوراق الدعوى إلى بطلان العقد المسجل رقم لأنه سجل فى ظل القانون المدنى القديم الصادر فى ١٨٨٣ والذى لم يكن لنظام الشهر فيه حجية كاملة كالحجية التى تقترن بنظام

الشهر العقاري أو السجل العيني - إذ هو تسجيل للتصرف على علاته، فالشهر لا يصح عقداً باطلاً، هذا إلى أن القانون المدني القديم قد نص في المادة ٥٧ منه على أن الأرض غير المزروعة لا يجوز وضع اليد عليها إلا بإذن الحكومة، وقد ثبت من العقد أن الأرض المباعة غير مزروعة ومن ثم فهي ملك للحكومة، ويكون بيعها لـ قد وقع باطلاً وفقاً للمادة ٢٦٤ من القانون المدني القديم، التي تقضى بأن بيع الشيء المعين الذي لا يملكه البائع يعد باطلاً، إلا إذا أجازته الحكومة، وكان الثابت من الأوراق أن الحكومة لم تجزه بل أخطرت المشتري بموجب الإنذار رقم فى ببطلان ذلك البيع، وإذ كان هذا الذى خلص إليه الحكم سائغاً وله أصله الثابت فى الأوراق ويكفى لحمل قضائه، فإن النعى فى هذا الشأن لا يدعو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فى تقدير الأدلة وفهم الواقع فى الدعوى مما لا تجوز إثارته أمام هذه المحكمة (محكمة النقض). أما ما يثيره الطاعنان فى الشق الأخير من النعى من تملكهما الأرض موضوع النزاع بالتقادم الخمسى، فقد خلت الأوراق مما يفيد أن الطاعنين سبق لهما التمسك بهذا الطلب أمام محكمة الموضوع، ومن ثم فإنه يكون سبباً جديداً لا يجوز إيدؤه لأول مرة أمام محكمة النقض.

٤- المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها، ولها فى حدود سلطتها الموضوعية أن تأخذ بالنتيجة التى انتهت إليها الخبير للأسباب التى أوردها فى تقريره، وأنها غير مكلفة بأن تتنبع الخصوم فى مختلف أقوالهم وحججهم وترد استقلالاً على كل حجة أو قول مادام فى قيام الحقيقة التى اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمنى المسقط لتلك الأقوال والحجج، وأنها غير ملزمة بإجابة طلب إجراء التحقيق متى وجدت فى أوراق الدعوى ومستنداتهما ما يكفى لتكوين عقيدتها للفصل فيها.

٥- لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الطاعنين تملك أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة على سند مما انتهى إليه تقرير الخبرة الثلاثية المؤرخ المقدم فى الدعوى وأقوال رئيس الجمعية الزراعية من أن المساحة التى يضع الطاعن الأول يده عليها لم تُزرع إلا فى سنة ١٩٨٤ - أى بعد بدء النزاع - وأنها قبل ذلك كانت بوراً. لا يغير من ذلك ما أثاره الطاعنان من أنهما كانا يضعان اليد عليها قبل

العمل بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ إذ يشترط لتملكها زراعتها، وهذا ما خلقت منه الأوراق. وإذا كان هذا الذي خلص إليه الحكم يقوم على أسباب سائغة، وله أصله الثابت بالأوراق ويكفي لحمل قضائه، وفيه الرد الضمني على ما عداه، فلا عليه إن التفت عن طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق، وإذا انتهى الحكم إلى انتفاء وضع اليد قبل سنة ١٩٨٤، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة، ولا يفسده ويؤدى إلى نقضه ما إعتراه من خطأ فى بعض أسبابه القانونية إذ لمحكمه النقض أن تصحح هذا الخطأ أو تستكمل ما شابه من قصور فى هذه الأسباب مادامت لا تعتمد فى ذلك على غير ما حصلته محكمة الموضوع من وقائع.

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 ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعنين أقاما الدعوى ٢٩١٤ سنة ١٩٨٠ مدنى سوهاج الابتدائية على المطعون ضدهم بطلب الحكم بتثبيت ملكيتهما لمساحة مائة فدان خارج الزمام، وكف منازعة الأخيرين فى ملكيتهما وقالوا شرحاً لدعواهما إنهما يتملكان هذه الأرض بالعقد المسجل رقم سنة شهر عقارى سوهاج، ويوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وإذ نازعهما المطعون ضدهم من الأول حتى العاشر فى ملكيتها. فقد أقاما الدعوى. ومحكمة أول درجة نذبت خبيراً، وبعد أن أودع تقريره، حكمت بالطلبات. استأنفت مصلحة الأملاك الأميرية الحكم بالاستئناف رقم ١٦٥ سنة ٥٨ ق أسيوط «مأمورية سوهاج» واستأنفه المطعون ضدهم الثلاثة الأوائل بالاستئناف رقم ١٦٨ سنة ٥٨ ق، ومحكمة الاستئناف بعد أن نذبت لجنة خبرة ثلاثية قضت بتاريخ ١٩٩٣/٤/٢٧ بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى. طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها.

وحيث إن الطعن أقيم على ستة أسباب يعنى الطاعنان بالأسباب الثلاثة الأوائل منها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال، وفى بيان ذلك يقولان إن الحكم أخطأ فيما خلص إليه من بطلان العقد المسجل برقم سنة سوهاج الصادر لمورثهما من والده «.....» لخلوه من بيان حدود وأوصاف الأرض المبيعة، والأحواض التى تقع فيها، إذ طبق حكم المادة ٤١٩ من القانون المدنى الحالى، فى حين أن هذا النص لا يشترط بيان البيع وأوصافه الأساسية، فضلاً عن أن الأرض المبيعة محددة بالعقد وقد نفذ بوضع اليد من المشتري وورثته من بعده. هذا بالإضافة إلى أن المادة ٢٦٦ من القانون المدنى القديم - واجبة التطبيق - تنص على أن ملكية المبيع تنتقل إلى المشتري بموجب العقد الصحيح، وبافتراض أنه عقد باطل، فإنه يجوز اكتساب ملكية الأرض بالتقادم الخمسى، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان العقد المسجل المذكور، فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى غير محله ذلك أن بيع ملك الغير لا يسرى فى حق مالك العين، ولا يترتب عليه نقل الملكية للمشتري ولو وقع على عقار، سُجِّلَ العقد أم لم يسجل، ولو أجاز المشتري العقد إلا إذا أقر المالك البيع أو ألت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد، وإذ كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان التحقق من ملكية البائع للعين المبيعة هو من أمور الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع إلا أن ذلك رهين بأن يقيم قضاءه فى هذا الصدد على أسباب سائغة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه، قد خلص من واقع ما هو ثابت فى أوراق الدعوى إلى بطلان العقد المسجل رقم سنة سوهاج لأنه سجل فى ظل القانون المدنى القديم الصادر فى ١٨٨٣ الذى لم يكن لنظام الشهر فيه حجية كاملة كالحجية التى تقتزن بنظام الشهر العقارى أو السجل العينى - إذ هو تسجيل للتصرف على علانته، فالشهر لا يصح عقداً باطلاً، هذا إلى أن القانون المدنى القديم قد نص فى المادة ٥٧ منه على أن الأرض غير المزروعة لا يجوز وضع اليد عليها إلا بإذن الحكومة، وقد ثبت من العقد أن الأرض المبيعة غير مزروعة ومن ثم فهى ملك للحكومة، ويكون بيعها ل..... قد وقع باطلاً وفقاً للمادة ٢٦٤ من القانون المدنى القديم، التى تقضى بأن بيع الشئ المعين الذى لا يملكه البائع يعد باطلاً، إلا إذا أجازته الحكومة، وكان الثابت من الأوراق أن

الحكومة لم تجزه بل أخطرت المشتري بموجب الإنذار رقم ٢٧٤٢٦ فى ١٢/٩/١٩١١ ببطلان ذلك البيع، وإن كان هذا الذى خلص إليه الحكم سائغاً وله أصله الثابت فى الأوراق ويكفى لحمل قضائه، فإن النعى فى هذا الشأن لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فى تقدير الأدلة وفهم الواقع فى الدعوى مما لا تجوز إثارتها أمام هذه المحكمة. أما ما يثيره الطاعنان فى الشق الأخير من النعى من تملكهما الأرض موضوع النزاع بالتقادم الخمسى، فقد خلت الأوراق مما يفيد أن الطاعنين سبق لهما التمسك بهذا الطلب أمام محكمة الموضوع، ومن ثم فإنه يكون سبباً جديداً لا يجوز إبدائه لأول مرة أمام محكمة النقض.

وحيث إن الطاعنين ينعيان بباقى أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبب والإخلال بحق الدفاع، وفى بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا فى دفاعهما أمام محكمة الموضوع بملكيتهما لأرض النزاع بوضع اليد امتداداً لوضع يد مورثهما ووالده من قبله وذلك قبل صدور القانون المدنى الجديد، حيث كان يجوز التملك بالفراس، وظاهرهما فى دعواهما الخبير المندوب من محكمة أول درجة الذى أورد فى تقريره أن الأرض مزروعة بأشجار يزيد عمرها عن خمسين عاماً، وأن بها ماكينة رى منذ سنة ١٩٣٩ وطلبا إحالة الدعوى إلى التحقيق، لتحقيق دفاعهما، غير أن الحكم التفت عن هذا الدفاع الجوهرى وبنى قضاءه على أن وضع يد الطاعنين غير جائز لوقوعه على أرض مملوكة للدولة، وأنها لم ترخص بزراعتها، طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى الأمر العالى الذى صدر بتاريخ ٩/٩/١٨٨٤ فى حين أن الفقرة الثالثة من القانون المدنى القديم - قبل إلغائها بالقانون رقم ١٢٤ سنة ١٩٥٨ - كانت تجيز تملك الأراضى الصحراوية بمجرد غرسها أو زراعتها، والفقرة الثالثة من المادة ٧٥ من هذا القانون الأخير كانت تعتد بالزراعة أو الفراس الحاصل قبل سنة من تاريخ نفاذ القانون، كما أن المادة ٧٥٥ من القانون رقم ١٠٠ سنة ١٩٦٤ كانت تعتد بحقوق ملكية الأرض الواقعة خارج الزمام التى تم شهرها قبل العمل بالقانون رقم ١٢٤ سنة ١٩٥٨، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى غير محله، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها،

ولها فى حدود سلطتها الموضوعية أن تأخذ بالنتيجة التى انتهى إليها الخبير للأسباب التى أوردها فى تقريره، وأنها غير مكلفة بأن تتبّع الخصوم فى مختلف أقوالهم وحججهم وترد استقلالاً على كل حجة أو قول مادام فى قيام الحقيقة التى اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمنى المسقط لتلك الأقوال والحجج، وأنها غير ملزمة بإجابة طلب إجراء التحقيق متى وجدت فى أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفى لتكوين عقيدتها للفصل فيها - لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الطاعنين تملك أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة على سند مما انتهى إليه تقرير الخبرة الثلاثية المؤرخ ٢٧/٣/١٩٨٨ المقدم فى الدعوى وأقوال رئيس الجمعية الزراعية من أن المساحة التى يضع الطاعن الأول يده عليها لم تزرع إلا فى سنة ١٩٨٤ - أى بعد بدء النزاع - وأنها قبل ذلك كانت بوراً. لا يغير من ذلك ما أثاره الطاعنان من أنهما كانا يضعان اليد عليها قبل العمل بالقانون رقم ١٢٤ سنة ١٩٥٨ إذ يشترط لتملكها زراعتها، وهذا ما خلت منه الأوراق. وإن كان هذا الذى خلص إليه الحكم يقوم على أسباب سائغة، وله أصله الثابت بالأوراق ويكفى لحمل قضائه، وفيه الرد الضمنى على ما عداه، فلا عليه إن التفت عن طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق، وإن انتهى الحكم إلى انتفاء وضع اليد قبل سنة ١٩٨٤، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة، ولا يفسده ويؤدى إلى نقضه ما إعتراه من خطأ فى بعض أسبابه القانونية إذ لمحكمة النقض أن تصحح هذا الخطأ أو تستكمل ما شابه من قصور فى هذه الأسباب مادامت لا تعتمد فى ذلك على غير ما حصلتته محكمة الموضوع من وقائع.

ولما تقدم فإنه يتعين رفض الطعن.