

«النقض» توضح آثار عدم تسجيل التصرفات العقارية وعقود البيع

في حكم لها حول آثار عدم تسجيل التصرفات العقارية وعقود البيع، أكدت محكمة النقض في حكمها بالطعن رقم 7233 لسنة 85، أن الأحكام الصادرة في مواجهة السلف، تعد حجة على الخلف بشأن الحق الذي تلقاه منه؛ متى صدر قبل انتقال الحق إليه، ومن ثم فالحكم الصادر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع يعتبر حجة على المشتري الذي لم ينتقل الحق إليه بالتسجيل قبل صدوره، على أساس أنه يعتبر ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى المقامة ضده، وأنه خلف خاص له، وأنه إذا كسب الحائز ملكية عقار بالتقادم فإن الملكية تنتقل إليه لا من وقت اكتمال التقادم فحسب، بل تنتقل إليه بأثر رجعي منذ وقت بدء الحيازة التي أدت إلى التقادم، فيعتبر مالكا له طوال مدة التقادم، بحيث لو رتب المالك الأصلي خلال هذه المدة أو ترتبت ضده خلالها حقوق عينية على العين فإن هذه الحقوق متى اكتملت مدة التقادم لا تسرى في حق الحائز.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضي المــــقرر الدكتور / طه عبد العليم نائب رئيس المحكمة والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الوقائع - وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الشركة الطاعنة أقامت على المطعون ضدهم الدعوى رقم 154 لسنة ٢٠١١ مدنى أسوان الابتدائية بطلب الحكم بعدم سريان عقد البيع المشهر رقم ٢٢٩ لسنة ٢٠١٠ توثيق أسوان في حقها ، وإلزام المطعون ضدهما التاسع عشر والعشرين بصفتيهما بمحو قيده ، وقالت بياناً لذلك أنها تمتلك أرض التداعي المبينة بالصحيفة ضمن مسطح أكبر بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بموجب أحكام قضائية نهائية صدرت لصالحها في مواجهة مورث المطعون ضدهم الستة الأول وباقي المطعون ضدهم عدا الثلاثة الآخرين وإزاء قيامهم ببيعها للمطعون ضده الثامن عشر بموجب ذلك العقد المسجل فقد أقامت الدعوى . ندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره حكمت برفض الدعوى .

استأنفت الشركة الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف قنا مأمورية أسوان بالاستئناف رقم 550 لسنة ٣٣ ق . وبتاريخ 10/2/2015 قضت المحكمة برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف . طعنت الشركة الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم المطعون فيه . عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن لرفعه على غير ذى صفة بالنسبة للمطعون ضده الأخير بصفته ، ذلك أن أمين عام مكتب الشهر العقاري - المطعون ضده الأخير- لا يمثل تلك المصلحة وإنما يمثلها وزير العدل المطعون ضده التاسع عشر

وحيث إن هذا الدفع في محله ذلك أن الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الوزير هو الذي يمثل وزارته بكل مصالحها وإدارتها في كافة الشئون المتعلقة بها باعتباره المتولي الإشراف على شئون وزارته ، والمسئول عنها والذي يقوم بتنفيذ السياسة العامة فيها ، ولا يستثنى من ذلك إلا الحالة التي يسند القانون فيها إلى غيره صفة النيابة بالمدى والحدود التي رسمها القانون . ولما كان وزير العدل - المطعون ضده التاسع عشر - هو الممثل لمصلحة الشهر العقاري دون المطعون ضده الأخير، ومن ثم فإن الطعن بالنسبة للأخير يكون غير مقبول لرفعه على غير ذي صفة .

وحيث إن الطعن عدا ذلك استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن حاصل ما تنعاه الشركة الطاعنة بأسباب الطعن الخطأ في تطبيق القانون ، إذ تمسكت أمام محكمة الموضوع بتملكها الأرض محل النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بموجب الأحكام في الدعاوى أرقام ١٠٨٩ لسنة ١٩٧٩ مدني كلي أسوان ، واستئنافها رقمي 235 / ٢٣٧ لسنة 56 ق ، والدعوى رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠٠٣ مدني جزئي أسوان ، والدعوى رقم ٣١٨ لسنة 1985 مدني كلي أسوان واستئنافها رقم 526 لسنة ١٢ ق ، والصادرة في مواجهة مورث المطعون ضدهم الستة الأول والمطعون ضدهم من السابع حتى السابعة عشر - سلف المطعون ضده الثامن عشر - وقبل إبرام عقد البيع المراد محو قيده ، إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قضي برفض الدعوى مخالفاً ما انتهى إليه الخبير المنتدب في الدعوى من تملكها لتلك الأرض بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بموجب هذه الأحكام ، مما يعيبه بما يستوجب نقضه .

آثار عدم تسجيل التصرفات العقارية وعقود البيع
وحيث إن هذا النعي شديد ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الأحكام الصادرة في مواجهة السلف ، تعد حجة على الخلف بشأن الحق الذي تلقاه منه متى صدر قبل انتقال الحق إليه ، ومن ثم فالحكم الصادر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع يعتبر حجة على المشتري الذي لم ينتقل الحق إليه بالتسجيل قبل صدوره ، على أساس أنه يعتبر ممثلاً في شخص البائع له في تلك الدعوى المقامة ضده وأنه خلف خاص له ، وأنه إذا كسب الحائز ملكية عقار بالتقادم فإن الملكية تنتقل إليه لا من وقت اكتمال التقادم فحسب ، بل تنتقل إليه بأثر رجعي منذ وقت بدء الحيازة التي أدت إلى التقادم ، فيعتبر مالكا له طوال مدة التقادم ، بحيث لو رتب المالك الأصلي خلال هذه المدة أو ترتبت ضده خلالها حقوق عينية على العين فإن هذه الحقوق متى اكتملت مدة التقادم لا تسرى في حق الحائز، وأن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى أبداه الخصم أو مجابته هذا الدفاع بما لا يصلح رداً سائغاً يترتب عليه بطلان الحكم للقصور في أسبابه الواقعية.

لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الشركة الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع باكتسابها ملكية أرض التداعي بوضع اليد عليها المدة الطويلة المكسبة للملكية بموجب الأحكام في الدعاوى أرقام ١٠٨٩ لسنة ١٩٧٩ مدني كلي أسوان واستئنافها رقمي 235 / ٢٣٧ لسنة 56 ق ، ٢٠٩ لسنة ٢٠٠٣ مدني جزئي أسوان ، ٣١٨ لسنة 1985 مدني كلي أسوان واستئنافها رقم 526 لسنة ١٢ ق، والصادرة في مواجهة مورث المطعون ضدهم الستة الأول والمطعون ضدهم من السابع حتى السابعة عشر - سلف المطعون ضده الثامن عشر- وقبل تسجيل الأخير لعقد شرائه لها بالمسجل رقم ٢٢٩ لسنة ٢٠١٠ توثيق أسوان ، إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قضى برفض الدعوى بعد أن أ طرح دفاع الطاعنة المتقدم مجتزأً القول بأن هذه الأحكام لم يسبق تسجيلها ، وأن ملكية أرض التداعي انتقلت للمطعون ضده الثامن عشر بالعقد المسجل المراد محو قيده ، وهو ما لا يواجه هذا الدفاع ولا يصلح رداً عليه ، ودون إن يعنى ببحث ما إذا كانت تلك الأحكام النهائية - وفق ما حصل الحكم المطعون فيه بمدوناته - قد صدرت في مواجهة المطعون ضدهم السبعة عشر الأول وقبل بيعهم أرض التداعي بموجب عقد البيع المشهر رقم ٢٢٩ لسنة ٢٠١٠ أسوان من عدمه ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد ران عليه قصور مبطل أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون وهو ما يعيبه ويوجب نقضه ، على أن يكون مع النقض الإحالة.

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف قنا ، وألزمت المطعون ضدهم من الأول إلى الثامن عشر بالمصاريف ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .
أمين السر نائب رئيس المحكمة