

من أحكام «النقض» بشأن بطلان العقد

أكدت محكمة النقض في أثناء نظرها الطعن رقم ١٧٨٤١ لسنة ٩٢ ق، أن النص في المادة 143 من القانون المدني ينص على أنه إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله.

وأضافت: ” أنه ما لم يقر من يدعى البطلان الدليل على أن الشق الباطل أو القابل للإبطال لا ينفصل عن جملة التعاقد يظل ما بقى من العقد صحيحاً باعتباره عقداً مستقلاً ويقتصر البطلان على الشق الباطل وحده.

الحكم

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده العاشر كان قد أقام الدعوى رقم 1303 لسنة 2018 مدنى محكمة دمياط الابتدائية على المطعون ضدهم الأربعة الأول ، بطلب الحكم بإلزامهم بأداء ربع الوحدتين المبيتتين بالصحيفة عن مدة عشر سنوات سابقة على إقامة الدعوى في ضوء ما يقدره الخبير ، مع ردهما خاليتين ، وقال بياناً لذلك ، إنه وأشقاه.

وبموجب العقد المشهر برقم 729 لسنة 1976 شهر عقارى دمياط - يمتلكون حصة بمقدار الثلثين في كامل أرض وبناء العقارين رقمي 184 شارع 23 يوليو و 71/أ شارع سعد زغلول بندر دمياط الكائن بهما الوحدتان ، ويمتلك المطعون ضدهم الأربعة الأول باقيه ، وإذ يضع الأخيرون يدهم على تلك الوحدتين ، وبما يزيد بذلك عن حصتهم ويستأثرون بريعهما ، فقد أقام الدعوى . تدخل الطاعنون والمطعون ضدهم من السادس إلى التاسعة والحادية عشرة والثانية عشرة انضمامياً للمطعون ضده العاشر في طلباته .

أدخل المطعون ضدهم الأربعة الأول المطعون ضدهما الثالث عشر والرابع عشر بصفتيهما ثم ادعوا فرعياً قبل الطاعنين والمطعون ضدهم جميعاً بطلب الحكم ببطلان ومحو المشهر رقم 142 لسنة 2018 شهر عقارى دمياط في حدود حصة قدرها 12 قيراطاً من 24 قيراطاً مشاعاً في أرض وبناء العقار المبين بالصحيفة - رقم 2/ تنظيم حارة البدري 13/2 قسم ثانى بندر دمياط ، ونذب خبير في الدعوى لتقدير مقابل الانتفاع عن تلك الحصة لمدة عشر سنوات سابقة مع إلزام الطاعنين والمطعون ضدهم من السادس وحتى الثانية عشرة بأداء ما يقدره الخبير .

كما ضمت المحكمة الدعوى رقم 91 لسنة 2019 مدنى كلى دمياط المقامة من مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول بطلب الحكم بعدم الاعتداد بالحكم الصادر في الدعوى رقم 7 لسنة 2010 مدنى كلى دمياط ومحو المسجل رقم 142 لسنة 2018 شهر عقارى دمياط ، على سند من أن الطاعنين والمطعون ضدهم من السادس وحتى الثانية عشرة كان قد قضى لهم بالحكم الصادر في تلك الدعوى بتثبيت ملكيتهم لكامل أرض وبناء العقار موضوع الادعاء الفرعي من المطعون ضدهم الأربعة الأول - رقم 2 / تنظيم حارة البدري 13/2 قسم ثانى بندر دمياط - تأسيساً على صيرورة اتفاق قسمة المهايأة المكانية المؤرخ 30/8/1988 بين مورث الأخيرين ومورث الطاعنين والمطعون ضدهم من السادس وحتى الثانية عشرة بشأن ذلك العقار قسمة نهائية بمرور خمسة عشرة عاماً

إلا أنه وقد قضى للمطعون ضدهم الأربعة الأول في الطعن بالنقض رقم 11020 لسنة 87 ق المقام عن الحكم الصادر في الاستئناف رقم 1424 لسنة 45 في دمياط عن الدعوى رقم 651 لسنة 2006 مدني كلي دمياط وفي مواجهة الطاعنين والمطعون ضدهم من السادس وحتى الثانية عشرة بعدم نفاذ عقد القسمة المذكور فانهار بذلك الأساس الذي بنى عليه الحكم الصادر في الدعوى رقم 7 لسنة 2010 سالفه البيان والمشهر الذي تم استناداً إليه. ولذلك كانت دعوى المطعون ضدهم الأربعة الأول الفرعية ودعوى مورثهم المنضمة ، ندبت المحكمة خبيراً.

وبعد أن أودع تقريره قضت أولاً: في الدعوى المنضمة رقم 91 لسنة 2019 مدني كلي دمياط وفي البند الأول من الدعوى الفرعية بعدم الاعتداد بحجية الحكم الصادر في الدعوى رقم 7 لسنة 2010 مدني كلي دمياط لتناقضه مع الحكم الصادر في الدعوى رقم 651 لسنة 2006 مدني كلي دمياط والطعن بالنقض رقم 11020 لسنة 87 ق ومحو وشطب المشهر رقم 142 لسنة 2018 شهر عقارى دمياط

ثانياً : في موضوع الدعوى الأصلية والبند الثاني من الدعوى الفرعية بوقفهما تعليقاً لحين صيرورة الشق الأول من قضائها نهائياً . استأنف الطاعنون والمطعون ضدهم من العاشر حتى الثانية عشرة ذلك الحكم بالاستئناف رقم 1387 لسنة 53 ق المنصورة ” مأمورية دمياط ” ، والتي قضت بتاريخ 28/6/2022 بتأييد الحكم المستأنف في شقه الأول وبإلغائه في شقه الثاني وإعادته لمحكمة أول درجة للفصل في موضوعه .

طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الرابع عشر بصفته ، وأبدت الرأي في موضوع الطعن بنقضه ، عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الرابع عشر هو أنه لا يمثل مصلحة الشهر العقارى .

وحيث إن هذا الدفع في محله ، ذلك أن المقرر- في قضاء هذه المحكمة - أن تمثيل الدولة في التقاضي هو نوع من النيابة القانونية عنها ، وهى نيابة المرد في تعيين مداها وبيان حدودها يكون بالرجوع إلى مصدرها وهو القانون ، والأصل أن الوزير هو الذي يمثل وزارته فيما ترفعه الوزارة والمصالح والإدارات التابعة لها أو ما يرفع عليها من دعاوى وطعون ، إلا إذا منح القانون الشخصية الاعتبارية لجهة إدارية معينة منها وأسند صفة النيابة عنها إلى غير الوزير ، فتكون له عندئذ هذه الصفة فى الحدود التي يعينها القانون ، وكان طلب شطب ما تم من تسجيلات بشأن أرض التداعى إنما هو موجه أصلاً إلى مصلحة الشهر العقارى التي يمثلها وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لها وهى المنوط بها تنفيذ الحكم بشطبها .

لما كان ذلك ، وكان المطعون ضده الثالث عشر- وزير العدل بصفته - هو الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقارى ولم يمنح المشرع لها الشخصية الاعتبارية ، وكان المطعون ضده الرابع عشر - أمين عام الشهر العقارى- تابعاً لوزير العدل فلا يجوز له تمثيل المصلحة أمام القضاء ، ومن ثم يكون اختصامه في الطعن غير مقبول.

وحيث إن الطعن - فيما عدا ما تقدم - استوفى أوضاعه الشكلية . وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقولون إن مورثي طرفي النزاع - السيد السعيد الإمام .

وعبد الفتاح السعيد الإمام - كانا هما المالكين لعقار التداعي موضوع الدعوى رقم 7 لسنة 2010 مدني كلي دمياط والمشهر رقم 142 لسنة 2018 شهر عقارى دمياط مشاعاً ، وهما من حررا بشأنه عقد قسمة المهايأة المكانية المؤرخ 30/8/1988 والتي قضى في الدعوى سالفه البيان باعتبارها قسمة نهائية بمضى المدة وبثبنت ملكية الطاعنين والمطعون ضدهم من السادس إلى الثانية عشرة لكامل ذلك العقار الذى اختص به مورثهم بموجبها.

وكان هذا القضاء في مواجهة مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول ، فيعتبر ذلك الحكم ومن قبله عقد القسمة المذكور حجة على ورثته (وهم المطعون ضدهم الخمسة الأول) باعتبارهم خلفاً عاماً له ، وأن الحكم الصادر من محكمة النقض في الطعن رقم 11020 لسنة 87 ق بعدم نفاذ عقد القسمة المشار إليه في حق المطعون ضدهم الأربعة الأول قد استند إلى كون الأخيرين لم يكونوا طرفاً في ذلك العقد لعدم توقيعهم عليه فيقتصر أثره على أشخاصهم دون تلك الحقوق والالتزامات التي يرتبها عقد القسمة والحكم المتعلق بها لمورثهم وتنتقل إليهم بعد وفاته كخلف عام له ، فلا يتناقض مع الحكم في الدعوى رقم 7 لسنة 2010 مدني كلي دمياط ، وإذ اعتبر الحكم المطعون فيه أن الحكم الصادر من محكمة النقض المشار إليه يرتب إلغاء الحكم في الدعوى رقم 7 لسنة 2010 مدني كلي دمياط وما ترتب علي هذا الأخير من آثار وقضى بعدم الاعتداد به وبشطب المشهر سالف البيان ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى شديد ، ذلك أن المقرر- في قضاء هذه المحكمة - أن مناط حجية الحكم الذي يتمسك به الخصم أن يكون صادراً بين ذات الخصوم أنفسهم مع اتحاد الموضوع والسبب في الدعويين ، وأن الأحكام الصادرة على السلف حجة على الخلف بشأن الحق الذي تلقاه وأن الحكم الذي يصدر ضد المورث متعلقاً بالعقار يعتبر حجة على الورثة بعد صدوره ، على أساس أن الوارث يعتبر ممثلاً في شخص المورث في تلك الدعوى المقامة ضده ، إذ إنه خلف عام له.

وكان من المقرر - أيضاً - أن تناقض الأحكام يتحقق بالتخالف والتعارض بين الحكمين السابق واللاحق بحيث يكون من شأن ثانيهما إزالة المراكز القانونية أو الحقوق التي أنشأها الحكم الأول بإقرار وجود حق بعد تقرير عدم وجوده ، أو بنفى وجود حق سبق تقرير وجوده . لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى - وعلى ما يبين من مدونات الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - أن مورثي طرفي النزاع (عبد الفتاح السعيد الإمام ، والسيد السعيد الإمام) كانا هما فقط من يمتلكان عقار النزاع - 2 حارة البدرى 13/2 قسم ثاني بندر دمياط . موضوع الدعوى رقم 7 لسنة 2010 مدني كلي دمياط - بموجب عقد بيع مسجل برقم 249 بتاريخ 29/7/1951 دمياط فضلاً عن امتلاك أولادهما مشاعاً للعقار 184 بشارع 23 يوليو بندر دمياط 71 شارع سعد زغلول بموجب العقد المسجل رقم 729 بتاريخ 8/8/1979 شهر عقارى دمياط.

وأنتهما (مورثا طرفي النزاع) قد حررا بشأن العقار الأول والعقار الثاني عقد القسمة المؤرخ 30/8/1988 فاخص مورث الطاعنين / عبد الفتاح السعيد الإمام ، وباعتباره وليا طبيعيا على أولاده ، بالعقار الأول - موضوع النزاع - في مقابل ما اختص به مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول / السيد السعيد الإمام / من حصة في العقار 184 بشارع 23 يوليو بندر دمياط 71 شارع سعد زغلول (كانت ملكاً شائعاً لأولاد الأول بموجب المسجل رقم 729 بتاريخ 8/8/1979 شهر عقارى دمياط وصارت ملكا مفرزا له) .

فأضحت بذلك حصة مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول الشائعة في العقار الأول قد تهيأت مكانياً بموجب تلك القسمة للطرف الأول في مقابل ما تنازل عنه الأخير في العقار الثاني - من حصة مفرزة آلت للسيد السعيد الإمام أو لمن جعلها من أولاده ، وبما تكون معه القسمة ، وفي شقها هذا ، وفي حدود تلك الحصص - وأياً كان وجه الرأي في تساويها - قد وقعت ممن يملكها ، وليس فيها ما يمس ما كان ما يملكه المطعون ضدهم الخمسة الأول في العقار الثاني.

لما كان ذلك ، وكان من المقرر- أن النص في المادة 143 من القانون المدني أنه ” إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال فهذا الشق وحده هو الذي يبطل ، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله. ” ومفاد ذلك أنه ما لم يرقم من يدعى البطلان الدليل على أن الشق الباطل أو القابل للإبطال لا ينفصل عن جملة التعاقد يظل ما بقى من العقد صحيحاً باعتباره عقداً مستقلاً ويقتصر البطلان على الشق الباطل وحده ، ومن ثم فإن عقد القسمة يبقى في شقه المشار إليه هذا صحيحاً باعتباره عقداً مستقلاً وبصرف النظر عما عسى أن يكون قد لحقه من بطلان في شق آخر تعلق بملكية المطعون ضدهم الخمسة الأول في العقار الثاني ، إذ يقتصر البطلان ” إن وجد ” على الشق الباطل وحده ، وهو ليس محلاً للنزاع بموجب الطعن المائل والدعوى موضوعه والذي انصب واقتصر على ما قضى به في الدعوى رقم 7 لسنة 2010 مدني كلي دمياط واستئنافها رقم 867 لسنة 42 ق المنصورة ” مأمورية دمياط ” (والممثل فيها المطعون ضدهم الخمسة الأول في شخص مورثهم - السيد السعيد الإمام - والطاعنون والمطعون ضدهم من السادس وحتى الثانية عشرة - باعتباره خلفاً عاماً لمورثهم في عقد القسمة) بثبوت ملكية الطاعنين والمطعون ضدهم من السادس وحتى الثانية عشرة للعقار المذكور - رقم 2 / حارة البدرى 13/2 بندر دمياط - والذي كان قد اختص به مورثهم بموجب تلك القسمة ، وتعلق بما كان يملكه مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول ، لا بما يملكه الآخرون.

ومن ثم فإن عقد القسمة في شقه ذلك والحكم الصادر في تلك الدعوى يحاج به مورثا طرفي النزاع وتمتد هذه الحجية إلى ورثتهما من بعد ، باعتباره خلفاً عاماً فيما يتعلق بالعقار المشار إليه والذي انصب عليه ، ولا ينال من ذلك ما قضى به حكم النقض في الطعن رقم 11020 لسنة 87 ق بعدم نفاذ عقد القسمة سالف الإشارة إليه في حق المطعون ضدهم من الأول وحتى الرابع ، ذلك أن قضاء محكمة النقض المذكور كان قد استند إلى أنهم ليسوا طرفاً في عقد القسمة لكونهم لم يوقعوا عليه فلا ينفذ في حقهم ، فينصرف إلى ما كانوا يملكونه ، ويقتصر عدم نفاذه في حقهم على هذا الشق دون باقي أجزاء العقد ، وهو ما كان يملكه مورثهم وتقاسمه مع مورث الطاعنين وأولاده بما كان يملكه الآخرون ، فلا يكون لذلك الحكم من أثر على الحقوق والالتزامات التي رتبها عقد القسمة لمورثهم (السيد السعيد الإمام) على ما كان يملكه في العقار محل التداعي فتنتقل هذه الحقوق وتلك الالتزامات المتعلقة بذلك العقار بموجب ذلك العقد والحكم الصادر بتثبيت ملكيته إلى الورثة بعد وفاته باعتباره خلفاً عاماً له ، بما لا تناقض معه بين الحكمين .

وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن القضاء بعدم نفاذ عقد القسمة في مواجهة المطعون ضدهم الأربعة الأول يرتب انهيار القسمة برمتها لجميع أطرافها وإلغاء الحكم في الدعوى رقم 7 لسنة 2010 مدني كلي دمياط الصادر في مواجهة مورثهم ورتب

على ذلك قضاءه بعدم الاعتداد بالحكم الأخير وبشطب المشهر رقم 142 لسنة 2018 شهر عقارى دمياط الذي حرر بناء عليه التزاماً منه بحكم محكمة النقض منعاً لتعارض الأحكام ، فإنه يكون معيباً بالخطأ في فهم واقع الدعوى والفساد في الاستدلال الذي جره إلى الخطأ في تطبيق القانون ، بما يوجب نقضه في هذا الخصوص ودون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن .

وحيث إن الموضوع ، وفي حدود ما نقض من الحكم صالح للفصل فيه ، ولما تقدم. لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وألزمت المطعون ضدهم الخمسة الأول المصاريف ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة ، وحكمت في موضوع الاستئناف رقم 1387 لسنة 53 ق المنصورة ” مأمورية دمياط ” بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم الاعتداد بحجية الحكم الصادر في الدعوى رقم 7 لسنة 2010 مدنى كلى دمياط ومحو وشطب المشهر رقم 142 لسنة 2018 شهر عقارى دمياط ، والقضاء مجدداً في الطلب الأول في الدعوى الفرعية وفي موضوع الدعوى المنضمة رقم 91 لسنة 2019 مدنى كلى دمياط برفضهما ، وألزمت المستأنف ضدهم الأربعة الأول المصاريف فيهما عن الدرجتين ومبلغ مائة وخمسة وسبعين جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة .