جلسة ٢١ من مارس سنة ١٩٦٣

برياسة السيد المستشار الحسينى العوضى ، وبحضور السادة المستشارين : محمود القاضى ، ومحمود توفيق اسماعيل ، ولطفى على ، وحافظ محمد بدوى .

(٥٦)

الطعن رقم ٢٦١ لسنة ٢٨ القضائية :

(ا) اختصاص. "مسائل الاختصاص" . قانون "سريان قانون المرافعات".

الأصل الرجوع إلى أحكام قانون المرافعات فى مسائل اختصاص المحاكم . مع نصوص خاصة فى قوانين أخرى تتعلق بالاختصاص بنظر بعض الدعاوى .

(ب) دعوى "الدعاوى الشخصية العقارية" . اختصاص . "الاختصاص المحلى" .

الدعاوى الشخصية العقارية تستند إلى حق شخصى و يطلب بها تقرير حق عينى على عقار أو اكتساب هذا الحق . دعوى صحة التعاقد من الدعاوى الشخصية العقارية . الاختصاص المحلى بهـــذه الدعاوى معقود للمحكمة التى يقع بدائرتها العقار أو موطن المدعى عليه .

لم يرد بالقانون المدنى أية قاعدة بشأن الاختصاص بنظر الدعاوى الشخصية العقارية .

(ج) بيع . "التزامات البائع" . "ضمان عدم التعرض" . "انتقاله للورثة" . "تقادم" . "التقادم المكسب" . "التقادم المسقط" . دعوى "دعوى صحة التعاقد" .

التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى(*) . التزام مؤبد يتولد من عقـــد البيع ولو لم يشهر و ينتقل من البائع إلى ورثته . ليس لهم منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بمقتضى عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط التقادم المكسب الطويل المدة . ليس لورثة البائع دفع دعوى المشترى بصحة التعاقد بسقوطها بالتقادم . اعتبار ذلك منازعة ممتنعة قانونا استنادا إلى التزام مورثهم بالضمان .

(*) راجع المواد ٢٦١ و ٣٠٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من التقنين الحالى .

(د) محكمة الموضوع . عقد . "تكييف العقد" . نقض . "إيداع المستندات المؤيدة للطعن" .

استخلاص محكمة الموضوع من عبارات العقد أنه عقد بيـــع تام مستكمل لأركانه القانونية استخلاصا سائغا يتفق مع مدلولها الظاهر . عدم تقديم الطاعن ما يخالف هذا التكييف . النعى على الحكم الخطأ فى التكييف لا أساس له .

١ ــ تحديد اختصاص المحاكم من المسائل التى يختص بها قانون المرافعات ومن ثم يجب الرجوع إلى أحكامه لتعيين الجهة المختصة وذلك فيما عدا الحالات التى وردت بشأنها نصوص فى قوانين أخرى رأى الشارع أن يخص بها دعاوى معينة خروجا على القواعد العامة التى نظمها قانون المرافعات .

٢ ــ الدعاوى الشخصية العقارية هى الدعاوى التى تستند إلى حق شخصى ويطلب بها تقرير حق عينى على عقار أو اكتساب هذا الحق ومن ذلك الدعوى التى يرفعها المشترى بعقد غير مسجل ويطلب بها الحكم على البائع بصحة التعاقد وقد راعى الشارع ــ هذا الازدواج فى تكوين الدعوى ومآلها حينما جعل الاختصاص المحلى بنظر الدعاوى الشخصية العقارية ــ وفقا للمادة ٥٦ مرافعات ــ معقودا للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه . ولا ينال من هذا النظر أن تكون المادة ٨٣ من القانون المدنى قد اقتصرت فى تقسيم الأموال والدعاوى المتعلقة بها على عقار ومنقول فقط إذ لم يرد فيها أو غيرها من نصوص القانون المدنى أية قاعدة للاختصاص تغاير قاعدة المادة ٥٦ من قانون المرافعات فى شأن الاختصاص بالدعاوى الشخصية العقارية .

٣ ــ يلتزم البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه . وهذا الالتزام مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يكن هذا العقد مشهرا وينتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم ــ مثله ــ منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . وإذا كان الطاعنون (ورثة البائع) قد دفعوا دعوى ورثة المشترى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لمورثهم من مورث الطاعنين ــ بسقوطها بالتقادم لرفعها بعد أكثر من

خمس عشرة سنة من تاريخ صدور هذا العقد ، فإن هذا الدفاع يعد من قبيل المنازعة الممتنعة قانونا على الطاعنين بمقتضى التزام مورثهم بالضمان ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد خالف القانون .

٤ — متى كانت محكمة الموضوع قد استخلصت — من عبارات العقد أنه عقد بيع تام مستكمل لأركانه القانونية وكان هذا الاستخلاص سائغا يتفق مع مدلولها الظاهر وكان الطاعن لم يقدم لمحكمة النقض ما يدل على أن العقد الذى لم يقدم صورته بملف الطعن — يحوى عبارات أخرى غير التى أثبتها الحكم المطعون فيه تخالف ماذهبت اليه محكمة الموضوع فى تكييفها للعقد ، فإن النعى عليها الخطأ فى هذا التكييف يكون على غير أساس .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة و بعد المداولة .

من حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن وقائعه — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق — تتحصل فى أن المطعون عليهم أقاموا فى ٤ يونيه سنة ١٩٥٥ الدعوى رقم ٢٠٥ سنة ١٩٥٥ مدنى كلى دمنهور ضد الطاعنين بطلب الحكم بصحة التعاقد الحاصل بين مورث الطاعنين المرحوم جندى عبد السيد و بين مورثهم المرحوم عجل عبد السيد بالعقد العرفى المؤرخ ٢٨ مايو سنة ١٩٣٠ والمتضمن بيع الأول للثانى ٧ ف و ١٨ ط المبينة بالصحيفة والكائنة بزمام بركة غطاس مركز أبو حمص — وقد دفع الطاعن الأول الدعوى بعدم اختصاص محكمة دمنهور الابتدائية محليا بنظرها تأسيسا على أن الدعوى وهى دعوى صحة تعاقد تعتبر دعوى شخصية منقولة تختص بنظرها المحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه لا المحكمة التى يقع فى دائرتها العقار محل التعاقد كما دفع بسقوط الحق فى رفع الدعوى بالتقادم تأسيسا على أن العقد سند الدعوى محرر فى ٢٨ مايو سنة ١٩٣٠ ولم ترفع به الدعوى إلا فى سنة ١٩٥٥ أى بعد مضى أكثر من خمس

عشرة سنة ودفع أيضا بأن الورقة المذكورة لا تتضمن عقد بيع وإنما مجرد إيجاب من مورث الطاعنين قد سقط لعدم مصادفته قبولا فى وقت مناسب وبتاريخ ١٤ من أكتوبر سنة ١٩٥٦ حكمت محكمة دمنهور الابتدائية للمدعين (المطعون عليهم) بطلباتهم فاستأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٠٧ سنة ١٢ ق أمام محكمة استئناف الاسكندرية وتمسكوا فى الاستئناف بأوجه دفاعهم سالفة الذكر وبتاريخ ١٨ مايو سنة ١٩٥٨ قضت المحكمة المذكورة بتأييد الحكم المستأنف فطعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض بتقرير تاريخه ٥ من أغسطس سنة ١٩٥٨؛ وعرض الطعن على دائرة فحص الطعون بجلسة ٢١ يناير سنة ١٩٦٢ وفيها صممت النيابة على المذكرة التى قدمتها وطلبت فيها رفض الطعن وقررت دائرة الفحص إحالة الطعن إلى هذه الدائرة . وبعد استيفاء الإجراءات اللاحقة على الإحالة حدد لنظره جلسة ٢١ فبراير سنة ١٩٦٣ وفيها تمسكت النيابة برأيها السابق .

وحيث إن الطعن بنى على ثلاثة أسباب يتحصل ثانيها فى أن الحكم المطعون فيه خالف القانون بقضائه برفض الدفع بعدم الاختصاص المحلى الذى أبداه الطاعنون أمام محكمة الموضوع بدرجتيها ذلك أن الدعوى صورة متحركة للحق وتستمد صفتها منه فالدعوى التى تحمى حقا عينيا تعتبر دعوى عينية والتى تحمى حقا شخصيا تكون دعوى شخصية والقانون المدنى الجديد لا يعرف غير هذين النوعين من الدعاوى وبصدوره انقرضت الدعاوى الشخصية العقارية . وتكييف الدعوى يكون بحالتها وقت رفعها وليس بحسب ما تتمخض عنه من نتائج وإذا كان قانون المرافعات قد نص فى المادة ٢/٥٦ على الدعاوى الشخصية العقارية وجعل الإختصاص بنظرها للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه إلا أن هذا النص قد ولد ميتا لتعارضه مع نص المادة ٨٣ من القانون المدنى الذى يعتبر المرجع فى وصف الأموال بكونها عقارا أو منقولا وهو لم يعتبر من قبيل العقار إلا الدعوى المتعلقة بحق عينى على عقار ولما كانت دعوى صحة التعاقد تعتبر بحسب أحكام القانون المدنى دعوى شخصية منقولة كالحق الذى تستند إليه فإن الاختصاص بنظرها يكون لمحكمة موطن المدعى عليه وحدها ولما كان المطعون عليهم قد رفعوا الدعوى أمام محكمة دمنهور

الابتدائيــة باعتبارها المحكمة التى يقع بدائرتها العقار محل التعاقد الذى رفعت الدعوى بطلب صحته فإن الحكم المطعون فيه إذ رفض الدفع بعدم اختصاص تلك المحكمة بنظر الدعوى تأسيسا على أن أحكام قانون المرافعـات هى الواجبة الاتباع دون أحكام القانون المدنى يكون مخالفا للقانون .

وحيث إن هذا النعى مردود بأن تحديد إختصاص المحاكم من المسائل التى يختص بها قانون المرافعات ومن ثم وجب الرجوع إلى أحكامة لتعيين المحكمة المختصة وذلك فيما عدا الحالات التى وردت بشأنها نصوص فى قوانين أخرى رأى المشرع أن يخص بها دعاوى معينة خروجا على القواعد العـامة التى تنظمها قانون المرافعات ولمـا كانت المـادة ٥٦ من هذا القانون تقضى بأن الاختصاص بنظر الدعاوى الشخصية العقارية يكون للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه والمقصود بالدعاوى التى من هذا النوع هو — على ما ورد فى المذكرة التفسيرية فى تعليقها على هذه المـادة — الدعاوى التى تستند الى حق شخصى ويطلب بها تقرير حق عينى على عقار أو اكتساب هذا الحق . وقـد ضربت المذكرة مثلا لهذه الدعاوى بالدعوى التى يرفعها المشترى بعقد غير مسجل ويطلب بها الحـكم على البائع بصحة التعاقد لمـا كان ذلك ، وكانت المـادة ٨٣ من القانون المدنى وإن اقتصرت فى تقسيم الأموال والدعاوى المتعلقة بها على تقسيمها الى عقار ومنقول فقط إلا أنه لم يرد فيها أو فى غيرها من نصوص ذلك القانون قاعدة للاختصاص تغاير القاعدة الواردة فى المـادة ٥٦ من قانون المرافعات فى شأن الدعاوى الشخصية العقارية حتى كان يصح القول بقيام التعارض بين أحكام القانونين فى خصوص تحديد الاختصاص لنظر تلك الدعاوى و إغفال القانون المدنى الإشارة الى هذا النوع من الدعاوى لا يمنع من أن يفرد له قانون المرافعات قاعدة خاصة بالنسبة للاختصاص ولقد أفصح المشرع فى المذكرة التفسيرية سالفة الذكر عن علة إيراد هذه القاعدة التى جعلت الإختصاص لمحكمة العقار الى جانب محكمة موطن المدعى عليه فذكر أنه راعى فى ذلك مآل الدعوى والإزدواج الواقع فى تكوينها ومن ثم فلا سند للقول بأن أحكام القانون المدنى قد جاءت ناسخة للقاعدة الواردة فى المـادة ٥٦ من قانون المرافعات وإذ كان الثابت والذى لا خلاف عليه أن الدعوى الحالية رفعت الى المحكمة التى يقع فى دائرتها العقار محل التعاقد الذى طلب الحكم بصحته فان الدعوى تكون

قد رفعت الى محكمة مختصة بنظرها ويكون الحكم المطعون فيه إذ انتهى الى رفض الدفع بعدم اختصاص هذه المحكمة محليا بنظر الدعوى غير مخالف للقانون .

وحيث إن حاصل السبب الأول أن الحكم المطعون فيه خالف القانون فيما أقام عليه قضاءه برفض الدفع بسقوط الحق فى رفع الدعوى بالتقادم من أنه لا يجوز للبائع أو ورثته إبداء هذا الدفع لأنه يعتبر من قبيل المنازعة الممتنعة عليهم قانونا بمقتضى الزام القانون مورثهم بضمان عدم التعرض للمشترى ويقول الطاعنون إن هذا الذى قرره الحكم ينطوى على خلط بين أحكام الضمان واحكام التقادم وأنه إذا كان أى التزام أصلى يسقط بالتقادم فان الإلتزام بالضمان وهو التزام تبعى يسقط من باب أولى بهذا التقادم لأن الضمان هو التزام يسرى عليه ما يسرى على كافة الالتزامات من أحكام القانون ومن بينها حكم المادة ٣٧٤ من القانون المدنى التى كان يقابلها فى القانون القديم المادة ٢٠٨ و٢٧٢ والتى تقضى بتقادم الالتزام بانقضاء خمس عشرة سنة .

وحيث إن هذا السبب مردود بأن ما أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه برفض الدفع بسقوط الحق فى رفع الدعوى بالتقادم من أن هذا الدفع يتنافى مع التزام البائع بضمان التعرض صحيح فى القانون ذلك أن من أحكام البيع المقررة فى المادتين ٢٦١ و ٣٠٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون القائم إلتزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام مؤبد يتولد من عقد البيع ولو لم يكن هذا العقد مشهرا فيمتنع على البائع ابدا التعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم منله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية — وفق ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ولما كان دفاع الطاعنين بسقوط حق المطعون عليهم لمقودهم عن رفع دعواهم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر إلى مورثهم من مورث الطاعنين أكثر من خمس عشرة سنة بعد تاريخ صدور هذا العقد هو من قبيل المنازعة الممتنعة قانونا على الطاعنين بمقتضى إلزام القانون مورثهم بالضمان

السالف الذكر فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع الذى أبداه الطاعنون بسقوط حق المطعون عليهم فى رفع الدعوى بالتقادم لا يكون مخالفا للقانون .

وحيث إن حاصل السبب الثالث أن الحكم المطعون فيه خالف القانون ذلك أنه أخطأ فى تكييف الورقة التى رفعت الدعوى بطلب صحة التعاقد المثبت فيها إذ اعتبر هذا التعاقد عقد بيع تام صحيح حالة أنه مجرد وعد بالبيع لا تجوز رفع دعوى بصحته ونفاذه .

وحيث إن هـذا النعى مردود بأن تكييف محكمة الموضوع للعقد المرفوعة به الدعوى بأنه عقد بيع تام مستكمل أركانه القانونية هو تكييف صحيح لما أثبتته المحكمة فى حكمها من عبارات هـذا العقد وما استخلصته منها استخلاصا سائغا يتفق مع مدلولها الظاهر ولما كان الطاعن لم يقدم لمحكمة النقض ما يدل على أن العقد — الذى لم يقدم صورته بملف الطعن — يحوى عبارات أخرى غير التى أثبتها الحكم المطعون فيه تخالف ما ذهبت إليه محكمة الموضوع فى تكييفها للعقد فإن النعى عليها بالخطأ فى هذا التكييف يكون على غير أساس .

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن .