

## جلسة ٢٥ من يونيو سنة ٢٠٢٢

برئاسة السيد القاضي/ عبد الفتاح أحمد أبو زيد نائب رئيس المحكمة  
وعضوية السادة القضاة/ أشرف الكشكي، أسامة البحيري، محمد عبد الواحد  
ووليد عثمان نواب رئيس المحكمة.

( )

### الطعن رقم ١٠٩٩ لسنة ٨٠ القضائية

- (١) تسجيل " تسجيل عقد البيع : تزامم المشترين والمفاضلة بينهم بأسبقية التسجيل " .  
المفاضلة عند تزامم المشترين لذات العقار المبيع من مالك واحد . الأفضلية لصاحب العقد  
الأسبق في التسجيل . عدم صدورها عن عقار واحد بل عن عقارين مختلفين لكل منها عقد خاص  
بها . أثره . لا مجال لإعمال قاعدة تعادل سندات كلا المشتريين .
- (٢) بيع " آثار البيع " " التزامات البائع : الالتزام بتسليم المبيع " .  
البيع . أثره . التزام البائع بتسليم العقار المبيع للمشتري .
- (٣) حكم " عيوب التدليل : مخالفة الثابت بالأوراق : ما يعد كذلك " .  
مخالفة الثابت بالأوراق التي تبطل الحكم . ماهيتها . ابتناء الحكم على تحصيل خاطئ أو  
تحريف للثابت في الأوراق .
- (٤) بيع " تزامم المشترين للعقار والمفاضلة بينهم : المفاضلة بين المشترين من متصرف  
واحد " .

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول طلب الطاعن بطرد المطعون ضده الأول من عين  
النزاع استناداً إلى عدم أحقيته في هذا الطلب لتعادل سندات شرائهما عين النزاع بعقدَيْنِ عُرْفِيَيْنِ  
من مالك واحد خلافاً للثابت من تقرير الخبير من أن هذين العقدين العرفيين صادران لهما من  
مالكٍ واحدٍ عن شقتين مختلفتين بالعقار . خطأ ومخالفة الثابت بالأوراق .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض- أن في حالة تزامم مشتريين لعقار واحد من  
مالكٍ واحدٍ، فإن الأفضلية بينهما تكون لصاحب العقد الأسبق في التسجيل، فإن لم تكن صادرة

عن عقارٍ واحدٍ، بل عن عقارين مختلفين، وكلُّ عقدٍ يخصُّ عقارًا، فلا يكون هناك محلٌّ للقول بتعادل سندات كلا المشتريين.

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض- أن لكلِّ مشتريٍّ أن يستلم العقار المباع له من البائع تنفيذًا للالتزامات الشخصية التي يرتبها العقد.

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض- أن مخالفة الثابت بالأوراق التي تبطل الحكم هي أن يكون الحكم قد بُني على تحصيلٍ خاطئٍ لِمَا هو ثابت بالأوراق أو على تحريفٍ للثابت ماديًا ببعض هذه الأوراق.

٤- إذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم قبول طلب الطاعن بطرد المطعون ضده الأول من عين النزاع تأسيسًا على عدم أحقيته في هذا الطلب لتعادل سندات شرائهما عينَ النزاع بعقدَيْنِ عُرفيَيْنِ من مالك العين، على خلاف الثابت مما حصله الحكم الابتدائي من تقرير الخبير من أن عين الدعاوي هي الشقة رقم (١١) بالطابق السادس العلوي، ومباعة للطاعن بالعقد المؤرخ ١٩٩٧/١٢/١، ويشغلها المطعون ضده الأول، كما أنه تم بيع الشقة رقم (١٠) الكائنة بالطابق الخامس العلوي بالعقد المؤرخ ١٩٩٨/١٢/٦ للأخير من ذات المالك، كما أثبت الحكم الاستئنافي -وفقًا لِمَا حصله من تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة الاستئناف- أن شقة الطاعن هي رقم (١١)، وشقة المطعون ضده الأول هي رقم (١٠)، ممَّا مفاده أن التقريرين انتهيا إلى أن كلا العقدين العرفيَيْنِ للطاعن والمطعون ضده الأول، وإن صدرا من مالكٍ واحدٍ، إلا أنهما عن شقتين مختلفتين بالعقار، كلٌّ منهما في طابقٍ، ولها رقم مختلف عن الأخرى، ومن ثم فإن ما أورده الحكم من أن العقدين عن عين واحدة يكون قد بُني على تحصيلٍ خاطئٍ لِمَا هو ثابت بتقرير الخبير، ورتب على ذلك قضاءه برفض إخلاء عين النزاع لتعادل سندات كلا المشتريَيْنِ، فإنه يكون معيبًا بمخالفة الثابت بالأوراق الذي جره إلى الخطأ في تطبيق القانون.

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر، والمرافعة، وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع -على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق- تتحصل في أن الطاعن أقام على المطعون ضدهم الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٠ مدني الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بطرد المطعون ضده الأول من شقة النزاع والتسليم. وقال بيانًا لدعواه: إنه بموجب العقد المؤرخ ١٩٩٧/١٢/١ اشترى من المطعون ضده الثاني بصفته وكيلاً عن مالك العقار الشقة الكائنة بالطابق السادس العلوي بالعقار المبين بالصحيفة، وإذ استضاف المطعون ضده

الأول بالعين لحين بناء شقة له بالعقار، إلا أنه رفض إخلاءها، فقد أقام الدعوى، عدل الطاعن طلباته بإضافة طلب بطلان عقد البيع المؤرخ ١٩٩٨/١٢/٦ الصادر للمطعون ضده الأول عن عين النزاع. ندبت المحكمة خبيراً في الدعوى، وبعد أن أودع تقريره حكمت أولاً: برفض طلب بطلان عقد البيع المؤرخ ١٩٩٨/١٢/٦. ثانياً: بطرد المطعون ضده الأول من الشقة الميينة بالصحيفة وعقد البيع المؤرخ ١٩٩٧/١٢/١ والتسليم. استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٦٢ الإسكندرية. وبعد أن أعادت المحكمة المأمورية للخبير وأودع تقريره، قضت بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٧ بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء بعدم قبول الدعوى. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، عُرض الطعن على هذه المحكمة -في غرفة مشورة- حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق، وفي بيان ذلك يقول: إن الحكم قضى بعدم قبول دعواه استناداً إلى عدم أحقيته في طرد المطعون ضده الأول من عين النزاع لتعادل سندات شرائها لها من المطعون ضده الثاني بصفته وكياً عن مالك العين بعقود غير مسجلة، حال أن الثابت من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى أن العقدين العرفيين صادران من بائع واحد عن شقتين مختلفتين بالعقار، بما لا محل معه لإعمال قاعدة تعادل سندات كلا المشتريين، مما يعيب الحكم، ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله؛ ذلك أن من المقرر أنه في حالة تزامن مشتريين لعقار واحد من مالك واحد، فإن الأفضلية بينهما تكون لصاحب العقد الأسبق في التسجيل، فإن لم تكن صادرة عن عقار واحد، بل عن عقارين مختلفين، وكل عقد يخص عقاراً، فلا يكون هناك محل للقول بتعادل سندات كلا المشتريين، ومن مقتضى ذلك أن لكلٍ مشتري أن يستلم العقار المباع له من البائع تنفيذاً للالتزامات الشخصية التي يرتبها العقد. وأن مخالفة الثابت بالأوراق التي تبطل الحكم -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- هي أن يكون الحكم قد بُني على تحصيل خاطئ لِمَا هو ثابت بالأوراق أو على تحريف للثابت مادياً ببعض هذه الأوراق. لِمَا كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم قبول طلب الطاعن بطرد المطعون ضده الأول من عين النزاع تأسيساً على عدم أحقيته في هذا الطلب لتعادل سندات شرائها عين النزاع بعقدين عرفيين من مالك العين، على خلاف الثابت مما حصله الحكم الابتدائي من تقرير الخبير من أن عين التداعي هي الشقة رقم (١١) بالطابق السادس العلوي، ومباعة للطاعن بالعقد المؤرخ ١٩٩٧/١٢/١، ويشغلها المطعون ضده الأول، كما أنه تم بيع الشقة رقم (١٠) الكائنة بالطابق الخامس العلوي بالعقد المؤرخ ١٩٩٨/١٢/٦ للأخير من ذات المالك، كما أثبت الحكم الاستئنافي

-وفقاً لِمَا حصله من تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة الاستئناف- أن شقة الطاعن هي رقم (١١)، وشقة المطعون ضده الأول هي رقم (١٠)، ممّا مفاده أن التقريرين انتهيا إلى أن كلا العقدين العرفيين للطاعن والمطعون ضده الأول، وإن صدرا من مالكٍ واحدٍ، إلا أنّهما عن شقتين مختلفتين بالعقار، كلّ منهما في طابقٍ، ولها رقم مختلف عن الأخرى، ومن ثم فإن ما أورده الحكم من أن العقدين عن عين واحدة يكون قد بُني على تحصيلٍ خاطئٍ لِمَا هو ثابت بتقرير الخبير، ورتب على ذلك قضاءه برفض إخلاء عين النزاع لتعادل سندات كلا المشتريين، فإنه يكون معيباً بمخالفة الثابت بالأوراق الذي جره إلى الخطأ في تطبيق القانون، مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن الموضوع صالحٌ للفصل فيه، ولمّا تقدّم، وكان الثابت مما حصله الحكمان الابتدائي والمطعون فيه من تقرير الخبير أن شقة النزاع هي برقم الحادي عشر مُشترى الطاعن بالعدد المؤرخ ١٩٩٧/١٢/١، والكاتبة بالطابق السادس العلوي بالعقار المبين بالصحيفة، ومن ثم يكون له الحق في طلب طرد المطعون ضده الأول من تلك العين، والذي يضع اليد عليها بلا سندٍ؛ لشرائه عيناً أخرى خلاف عين النزاع، ممّا تقضي معه المحكمة بتأييد الحكم المستأنف بطرد الأخير من العين وتسليمها للطاعن.