

جلسة ٤ من يوليو سنة ٢٠٢٢

برئاسة السيد القاضي/ مجدي مصطفى نائب رئيس المحكمة وعضوية
السادة القضاة/ وائل سعد رفاعي، عصام توفيق، رفعت هيبه ومحمد راضي
نواب رئيس المحكمة.

()

الطعن رقم ٧٣٥٩ لسنة ٨٦ القضائية

(٢،١) شهر عقاري " الاختصاص المكاني لمكاتب الشهر العقاري " .

(١) مكاتب الشهر العقاري . وجوب التزام كلٍ منها بنطاق اختصاصه الجغرافي . مخالفة ذلك . مؤداه . اعتبار عمله حابط الأثر . م ٣،١/٥ من ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظيم الشهر العقاري .

(٢) ثبوت وقوع عقار النزاع بدائرة المكتب الذي تم به شهر صحيفة الدعوى . مؤداه . اعتباره دون غيره المكتب المنوط به إجراء هذا الشهر . ادعاء الطاعن بخضوعه لمأمورية شهر عقاري آخر . عارٍ عن الدليل . أثره . النعي ببطلان إجراءات شهر الصحيفة . غير مقبول .

(٤،٣) سجل عيني " القيد في السجل العيني " .

(٣) سريان نظام السجل العيني على أحد الأقسام المساحية . مناطه . صدور قرار بذلك من وزير العدل . نطاقه . المناطق التي تم مسحها بالخرائط المساحية ودفاتر مساحة الملكية . مؤداه . خروج ما عداها من مناطق عن سريان ذلك النظام . م ٢ من مواد إصدار القرار بق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العيني .

(٤) ثبوت عدم صدور قرار من وزير العدل بخضوع أرض النزاع لنظام السجل العيني . أثره . عدم سريانه عليها . النعي عليه في هذا الخصوص . على غير أساس .

(٥) تسجيل " تسجيل التصرفات الناقلة للملكية : تزامم المشترين والمفاضلة بينهم بأسبوعية التسجيل " .

صدور عقدي بيع عن عقار واحد . جائز . المفاضلة بين المتنازعين على ملكيته . مناطها . الأسبقية في التسجيل .

- (٦) بيع " آثار عقد البيع : التزامات البائع : الالتزام بنقل الملكية " " دعوى صحة ونفاذ عقد البيع : ارتداد أثر تسجيل الحكم بصحة التعاقد أو التأشير بمنطوقه إلى تاريخ تسجيل الصحيفة " .
- ملكية العقار المبيع . انتقالها من البائع إلى المشتري . شرطه . تسجيل عقد البيع أو الحكم النهائي المثبت للتعاقد أو التأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة بصحته ونفاذه حال تسجيلها . المادتان ٩ ، ١٧ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري .
- (٧) دعوى " من أنواع الدعاوى : دعوى صحة التعاقد : ارتداد أثر تسجيل الحكم بصحة التعاقد أو التأشير بمنطوقه إلى تاريخ تسجيل الصحيفة " .
- إجراء الحكم المطعون فيه المفاضلة بين المتنازعين على أساس الأسبقية في تسجيل صحيفة الدعوى رغم كون المعوّل عليه في نقل الملكية هو أسبقية تسجيل العقد أو الحكم النهائي بصحة التعاقد . خطأ .

- ١- إن النص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة بالقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظيم الشهر العقاري قد نصت على أنه "يختص كل مكتب من مكاتب الشهر دون غيره بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه"، والفقرة الثالثة منها "ولا يكون للشهر الذي يتم في أحد هذه المكاتب أثره إلا بالنسبة إلى العقارات أو أجزاء العقارات التي تقع في دائرة اختصاصه" يدل على وجوب التزام كل مكتب من مكاتب الشهر العقاري بنطاق اختصاصه الجغرافي، وإلا كان عمله حابطاً للأثر.
- ٢- إذ كان البين من الأوراق أن العقار عين النزاع إنما يقع بمنطقة بولاق الدكرور، ومن ثم فإن المكتب الذي تم به شهر الصحيفة هو المنوط به إجراء هذا الشهر، وكان قول الطاعن في هذا الخصوص (خضوع العقار لمأمورية مكتب شهر عقاري أوسيم)، إنما هو قول مرسلاً يعوزه الدليل، ومن ثم يضحى النعي (ببطلان إجراءات شهر الصحيفة) غير مقبول.
- ٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مناط سريان نظام السجل العيني على أحد الأقسام المساحية -وفقاً للمادة الثانية من مواد إصدار القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤- هو صدور قرار من وزير العدل بسريان نظام السجل العيني على هذا القسم، ومن ثم فإن العمل به يقتصر على المناطق التي تم مسحها، وخصوصاً بالخرائط المساحية ودفاتر مساحة الملكية، وأما غير تلك المناطق، فلا يسري عليها ذلك النظام.
- ٤- إذ كان الثابت بالأوراق أن المنطقة الكائن بها عقار التداوي لم يصدر بشأنها قرار من وزير العدل بخضوعها لنظام السجل العيني، مما يكون معه النعي (بمخالفة الحكم المطعون

فيه للقانون والخطأ في تطبيقه لقضائه بصحة ونفاذ عقد التداعي رغم عدم اتباع المطعون ضده الأول الإجراءات المنصوص عليها بقرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ لوقوع العقار محل التداعي بمنطقه يسري عليها ذلك القانون) على غير أساس.

٥- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه ليس ثمة ما يمنع من صدور تصرفين قانونيين عن عقار واحد، على أن تكون المفاضلة بين المتنازعين على ملكيته مؤسسة على أسبقية التسجيل.

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى نص المادتين ٩، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري أن ملكية العقار المبيع لا تنتقل من البائع إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع، أو بتسجيل الحكم النهائي المثبت للتعاقد، أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة بصحته ونفاذه إذا كانت قد سُجِّلت.

٧- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أجرى المفاضلة بين المتنازعين على الأسبقية في تسجيل صحيفة الدعوى، رغم أن المعوّل عليه في نقل الملكية ليس بأسبقية تسجيل صحيفة دعوى التعاقد، وإنما بتسجيل الحكم أو العقد، مما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون.

المحكمة

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

حَيْثُ إِنَّ الطَّعْنَ اسْتَوْفَى أَوْضَاعَهُ الشُّكْلِيَّةَ.

وَحَيْثُ تَخَلَّصَ الْوَقَائِعُ - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - في أن المطعون ضده الأول أقام على باقي المطعون ضدهم - عدا الثاني - الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ مدني كلي الجيزة بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقدي البيع المؤرخين ١٩٩٦/١٢/٥ و ٢٠٠٨/٦/٢٠، على سند من أنه بموجب عقد البيع الأول اشترى المطعون ضده الثالث من المطعون ضدهما الرابع والخامس قطعة الأرض محل التداعي، وأقام عليها بناءً، ثم اشتراها منه المطعون ضده الأول بموجب عقد البيع الثاني، وإذ امتنع البائع عن نقل الملكية، فأقام الدعوى. تدخل المطعون ضده الثاني هجومياً فيها بطلب الحكم برفض الدعوى الأصلية على سند من شرائه لعقار التداعي من المطعون ضده الثالث بموجب العقد الابتدائي المؤرخ ٢٠١٠/٧/٤، والذي آلت إليه الملكية بالشراء من المطعون ضده الرابع بموجب عقد البيع المؤرخ ١٩٩٦/٢/٢٥، كما تدخل الطاعن هجومياً في الدعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقدي البيع المؤرخين ١٩٩٥/٣/٣١ و ٢٠١٠/٧/٨ على سند من شرائه لعقار التداعي من المطعون ضده الثالث بموجب العقد الابتدائي المؤرخ ٢٠١٠/٧/٨، والذي آلت إليه الملكية بالشراء من المطعون

ضده الرابع بموجب عقد البيع المؤرخ ١٩٩٦/٢/٢٥. نذبت المحكمةُ خبيرًا في الدعوى، وبعد أن أودع تقريره، حكمت في موضوع الدعوى الأصلية والتدخل الهجومي من المطعون ضده الثاني برفضهما، وفي موضوع التدخل المبدى من الطاعن بصحة ونفاذ عقدي البيع المؤرخين ١٩٩٦/٢/٢٥ و ٢٠١٠/٧/٨. استأنف المطعونُ ضده الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٣٢ ق القاهرة، وبنسبة ٢٠١٦/٣/١٦ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بشأن موضوعي الدعوى الأصلية والتدخل المبدى من المطعون ضده الثاني والقضاء مجددًا في موضوع الدعوى الأصلية بصحة ونفاذ عقدي البيع المؤرخين ١٩٩٦/١٢/٥ و ٢٠٠٨/٦/٢٠، وفي موضوع تدخل الطاحن برفضه والتأييد فيما عدا ذلك. طعن الطاعنُ في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابةُ مذكرةً أبدت فيها الرأيَ بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عُرض الطعنُ على هذه المحكمة، في غرفة مشورةٍ، حددت جلسةً لنظره، وفيها التزمت النيابةُ رأيها.

وحيثُ إنَّ هذا الطعنُ أُقيم على ثلاثة أسبابٍ ينعى الطاعنُ في السبب الأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون؛ إذ رفض الدفع ببطلان إجراءات شهر صحيفة الدعوى لإجرائها بمأمورية شهر عقاري بولاق الدكرور، رغم أن العقار يخضع لمأمورية أوسيم، بما يبطل إجراءات شهر الصحيفة، مما يعيب الحكم، ويستوجب نقضه.

وحيثُ إنَّ النعي مردودٌ؛ ذلك بأن النص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة بالقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظيم الشهر العقاري قد نصت على أنه "يختص كلُّ مكتبٍ من مكاتب الشهر دون غيره بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه"، ثم أورد في الفقرة الثالثة منها "ولا يكون للشهر الذي يتم في أحد هذه المكاتب أثره إلا بالنسبة إلى العقارات أو أجزاء العقارات التي تقع في دائرة اختصاصه" مما يدل على وجوب التزام كلِّ مكتبٍ من مكاتب الشهر العقاري بنطاق اختصاصه الجغرافي، وإلا كان عمله حابطًا للأثر. لمَّا كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن العقارَ عينَ النزاع إنما يقع بمنطقة بولاق الدكرور، ومن ثم فإن المكتب الذي تم به شهر الصحيفة هو المنوط به إجراء هذا الشهر، وكان قول الطاعن في هذا الخصوص، إنما هو قولٌ مرسلٌ يعوزه الدليل، ومن ثم يضحى النعي غير مقبول.

وحيثُ إنَّ الطاعنَ ينعى بالسبب الثاني من أسباب الطعن مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون والخطأ في تطبيقه؛ ذلك أن العقار محل الدعاي يقع بمنطقة يسري عليها قانون السجل العيني، بما كان يوجب على المطعون ضده الأول اتباع الإجراءات المنصوص عليها بذلك القانون، بأن يقيد صحيفة دعواه بالسجل العيني، ويُضَمِّن طلبه إجراء التغيير في بيانات السجل العيني، وإذ لم يتبع المطعونُ ضده الأول ذلك، وقضى الحكم بصحة ونفاذ العقد، فإنه يكون معيبًا، بما يوجب نقضه.

وحيث إنَّ هذا النُّعي غيرُ سديدٍ؛ ذلك أنَّ مناطَ سريان نظام السجل العيني على أحد الأقسام المساحية -وفقاً للمادة الثانية من مواد إصدار القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤- هو صدور قرار من وزير العدل بسريان نظام السجل العيني على هذا القسم، ومن ثم فإن العمل به يقتصر على المناطق التي تم مسحها، وخصوصاً بالخرائط المساحية ودفاتر مساحة الملكية، وأما غير تلك المناطق، فلا يسري عليها ذلك النظام. ولمَّا كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المنطقة الكائن بها عقار التداعي لم يصدر بشأنها قرارٌ من وزير العدل بخضوعها لنظام السجل العيني، مما يكون معه النعي على غير أساس.

وحيث إنَّ الطاعنَ ينعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إنه عوَّل في قضائه بصحة ونفاذ عقدي البيع سند المطعون ضده الأول على سبق شهر صحيفة دعواه، وذلك بالمخالفة للقانون؛ إذ إن المفاضلة في هذه الحالة تكون للأسبقية في تسجيل العقد، أو الحكم الصادر بصحة التعاقد، مما يعيبه، ويستوجب نقضه. وحيث إنَّ هذا النُّعي سديدٌ؛ ذلك بأن المقرر -بقضاء محكمة النقض- أنه ليس ثمة ما يمنع من صدور تصرفين قانونيين عن عقار واحد، على أن تكون المفاضلة بين المتنازعين على ملكيته مؤسسة على أسبقية التسجيل. وأن مؤدى نص المادتين ٩، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري أن ملكية العقار المبيع لا تنتقل من البائع إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع، أو بتسجيل الحكم النهائي المثبت للتعاقد، أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة بصحته ونفاذه إذا كانت قد سُجِّلت. لمَّا كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أجرى المفاضلة بين المتنازعين على الأسبقية في تسجيل صحيفة الدعوى، رغم أن المعوَّل عليه في نقل الملكية ليس بأسبقية تسجيل صحيفة دعوى التعاقد، وإنما بتسجيل الحكم أو العقد، مما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون، ويوجب نقضه، على أن يكون مع النقض الإحالة.