أحكام قضائية متصلة بالزراعة *

محكمة استئناف الاسكندرية

الدائرة المدنية ١٩٤٧/١/٢٨

رقم ٢٤٥ ص ٥٤٧

(١) بيع . عقد بيع مسجل . الطعن فيه بالغش والتواطؤ من المشترى السابق بعقد عرفى . لا يقبل .

(٢) بيع . تسجيل المشترى الثانى عقده . تعجيله الثمن للبائع لا يدل على الصورية .

(٣) صورية . الطعن بها من قبل غير المعاقدين . وجوب إثباتها بأدلة مقنعة . مجرد القرائن المحتملة لا تكفى .

(٤) تصرفات . الطعن فى عقد لصدوره فى وقت الحجر . من النظام العام . قبوله من كل ذى مصلحة . اعتبار هذا التصرف غشاً مخالفاً للنظام العام . جواز إثباته بكافة الطرق .

(٥) تصرفات . بيع صادر من المحجور عليه للسفه . تسلم البائع جزءاً من الثمن بعد رفع الحجر عنه . إعتبار ذلك إقراراً منه لتصرفه السابق .

. . .

المبدأ :

١ — إن الادعاء بالغش والتواطؤ فى عقد البيع المسجل لا وزن له، لما تقرر من أن الملكية فى العقارات تنتقل بالتسجيل ، وأن التواطؤ بين طرفى العقد — على فرض

* نقلا عن العدد ٨ للسنة ٤٨ من المجموعة الرسمية للمحاكم المدنية والشرعية .

حصوله - إضراراً بحق المشترى السابق بعقد عرفى لا ينبنى عليه بطلان العقد المسجل .

٢ — إن تعجيل الثمن سلفاً من المشترى الثانى هو أهم ما يغرى البائع على تعجيل العقد النهائى بالبيع . وما دام المشترى واثقاً من حصوله على عقد بيع نهائى يسجل قبل عقود غيره من المتنازعين على الشراء فلا يضار بتعجيل الثمن ولا يؤخذ ذلك حجة على صورية عقده ، ففى مثل هذه الأحوال يكون تعجيل الثمن هو الدافع للبائع على الإسراع فى إجراءات التوقيع على العقد النهائى لمن يشترى منه .

٣ — الادعاء بصورية عقد من قبل غير المتعاقدين يجب ألا يسند إلى مجرد قرائن محتملة الصحة وغير محتملة الصحة ، بل يجب أن يسند إلى أدلة مقنعة جامعة مانعة لما يترتب على الصورية من إهدار عقود وحقوق مرتبة حسب القانون .

٤ — إن الطعن بصدور العقد فى وقت الحجر يجوز قبوله من كل ذى مصلحة فيه . فيجوز قبوله من المحجور عليه نفسه بعد رفع الحجر عنه ، وذلك لأن أحكام الاهلية من النظام العام، والوقت الذى يجب أن تتوافر فيه الأهلية لعقد معين هو الوقت الذى يتم فيه هذا العقد ، ولا محل للتمسك هنا بقاعدة وجوب الإثبات بالكتابة فيما يخالف الكتابة أو يجاوزها متى كان الطعن يقوم على إثبات التحايل بالغش على مخالفة النظام العام ، فلا يطلب من المدين فى هذه الحالة أن يقدم الاثبات بالكتابة ، بل يجيز له القانون أن يثبت وقوع هذه المخالفة التى تعتبر قانونا من شبه الجريمة بكافة طرق الاثبات بما فيها القرائن .

٥ — إن تسلم السفيه المحجور عليه مبلغا بعد رفع الحجر على أن يكون خصما من الثمن يعتبر إجازة لتصرف سابق مشوب بالبطلان . ولما كان الحجر للسفه والبطلان الذى يلحق تصرف السفيه بطلان نسبى فإن إجازة التصرف الصادر منه بعد أن تعود إليه أهليته صحيحة قانونا ، وبهذه الاجازة يزول البطلان ويصبح التعاقد حجة على السفيه مقيدا له فى حدوده القانونية كتعاقد عرفى لم يسجل .

محكمة استئناف الإسكندرية

الدائرة المدنية ١٨ / ٢ / ١٩٤٧

رقم ٢٤٦ ص ٥٥٢

---

(١) هبة مستترة . نوع من الصورية أجازها الشارع .

(٢) هبة . وجوب الرجوع إلى أحكام الشريعة فيما قصر القانون المدنى عن بيانه . استحقاق العقار الموهوب . ليس للموهوب له الرجوع على الواهب ولو كانت الهبة مستترة فى صورة عقد بيع حدد فيه الثمن .

. . .

المبدأ :

١ — ان الهبة المستترة التى نص عليها القانون فى المادة ٤٨ مدنى هى نوع من الصورية قد أجازها الشارع إعفاء من الشكلية تيسيرا للناس وتسهيلا .

٢ — لا معدى من الرجوع إلى الشريعة الغراء فى أحكام الهبة باعتبارها من المسائل التى أسسها ونظمها الشرع وقصر القانون المدنى عن الإحاطة بكل أسسها وضوابطها . وتقضى أحكام الشرع أن الواهب لا يضمن للموهوب له التعرض الحاصل عن فعل الغير والاستحقاق المترتب عليه فإذا استحق الشىء الموهوب لمالكه الحقيقى فليس للموهوب له الذى انتزع منه أن يرجع على الواهب ، ويترتب على ذلك أنه إذا كان العقد الساتر للهبة هو بيع واستحق العقار الموهوب للغير فلا يجوز للموهوب له الرجوع على الواهب بالثمن المسمى فى عقد البيع المذكور .

محكمة استئناف مصر

الدائرة المدنية ١٨/٢/١٩٤٧

رقم ٢٤٧ ص ٥٥٥

---

(١) استبدال الدين . إرسال الضامن التماسا للدائن بتقسيم وتقسيط الدين تيسيراً فى الوفاء . عدم اعتبار هذا الالتماس استبدالا للدين وتغيير صفته من دين أجرة إلى دين عادى حتى تتحول مدة التقادم من المدة القصيرة إلى المدة الطويلة . نية استبدال الدين . وجوب ظهورها بجلاء .

(٢) تقادم . انقطاعه . زوال سبب الانقطاع . عودة التقادم من جديد بكيفه وكمه الأصليين .

. . .

المبدأ :

١ — إذا كان الغرض الرئيسى من ورقة أرسلها الضامن إلى الدائن « وزارة الأوقاف » التماسا بتقسيم الدين وتقسيطه تيسيرا على مقدمه فى الوفاء بما يخصه وكان تحديد مقدار الدين فى تلك الورقة ليس هو بيت القصيد فيها ، بل كان مجرد بيان ألقت به الوزارة لصاحب الالتماس ، فمثل هذه الورقة لا تحمل معنى استبدال الدين وتغيير صفته من دين أجرة إلى دين عادى حتى يمكن القول بأن مدة التقادم قد تحولت من المدة القصيرة إلى المدة الطويلة خصوصا وقد ثبت أن الوزارة « الدائن » لم تستجب إلى ملتمس الضامن ولم تقبل تقسيم الدين ولا تقسيطه الأمر الذى لو كان قد حصل وأفرغ فى كتابة لكان هو الحقيق بأن يسمى استبدالا للدين ، أما والأمر قد وقف عند حد تقديم الالتماس فلا يكون له ذلك الأثر الذى تدعيه له وزارة الأوقاف . وهو إطالة مدة التقادم الخمس إلى خمس عشرة سنة . إذ من المقرر قانونا أن الاعتراف بالدين لا يكون له ذلك الأثر فى إطالة المدة إلا إذا ظهر منه بجلاء لا لبس فيه نية استبدال الدين .

٢ — إن التقادم إذا انقطع ثم زال سبب انقطاعه فانه يعود إلى السريان من جديد بكيفه وكمه الأصليين فإن كان خمسيا عاد خمسيا كذلك ، اللهم إلا إذا حصل استبدال فى الدين فإن أحكام التقادم المقررة للدين الجديد تسرى .

محكمة استئناف مصر

الدائرة المدنية ١٩٤٧/٢/٢٤

رقم ٢٤٨ ص ٥٥٩

استئناف . أمر بتقدير أتعاب الخبير . دخوله فى السلطة الولائية للقاضى . لايجوز استئنافه

* * *

المبدأ :

الأمر بتقدير أتعاب الخبير هو من قبيل الأوامر على العرائض التى تصدر من القاضى الجزئى أو رئيس الدائرة بناء على طلب الخبير بعد الاطلاع على الأوراق وبدون سماع أقوال الخصم الآخر فهى داخلة فى السلطة الولائية للقاضى أو رئيس الدائرة .

ولما كان الاستئناف لا يرفع إلا عن الأحكام ولا يعتبر حكما إلا ما كان صادراً عن هيئة قضائية لا بصفتها الولائية ، بل بصفتها القضائية فإن استئناف أمر التقدير هذا لا يكون جائزاً .

محكمة استئناف مصر

الدائرة المدنية ١٩٤٧/٢/٢٥

رقم ٢٤٩ ص ٥٦٠

(١) استئناف . توجيه الإعلان الى المحل الذى عينه المحكوم له فى اعلان الحكم المستأنف . ليس له أن يتحدى بفوات ميعاد الاستئناف إذا غير محله .

(٢) استئناف . توجيهه فى الميعاد إلى مستأنفة اتضحت وفاتها . الوفاة ظرف طارىء يقف سريان ميعاد الاستئناف بالقدر المعقول .

(٣) تقادم . حكم مرسى المزاد . اعتباره سنداً رسمياً بنقل الملكية لا يسقط بالتقادم . انتقال الملكية بمجرد صدور حكم مرسى المزاد وتسجيله . التقادم المسقط لا يلحق الا الصيغة التنفيذية فى حكم مرسى المزاد .

(٤) بيع جبرى . اعتبار المدين بائعا . ضمان المدين للبيع وعدم جواز تعرضه للمشترى ماديا أو قانونيا . انتقال التزام الضمان إلى ورثة البائع . عدم جواز ادعائهم ملكية المبيع بأى سبب من أسباب التملك .

. . .

المبدأ :

١ — إذا وجه إعلان الاستئناف فى الميعاد القانونى إلى المحل الذى عينه فى إعلان الحكم المستأنف فليس للموجه اليه الاعلان أن يتحدى بفوات ميعاد الاستئناف إذا لم يخبر المستأنفين بأنه غير محله ، إذ لا يحق له أن يستغل إهماله إضرارا بالمستأنفين لذلك يكون الدفع من جانبه بعدم قبول الاستئناف شكلا غير مقبول .

٢ — إذا وجه إعلان الاستئناف إلى المستأنف ضدها فى الميعاد ، وكان المستأنفون لا يتوقعون وفاتها ، ثم اقتضى التحرى عن ورثتها بعض الوقت فإن هذا الظرف الطارىء يقف سريان الميعاد بالقدر المعقول .

٣ — حكم مرسى المزاد ليس إلا سندا رسميا بنقل الملكية ، البائع فيه هو المدين والمشترى فيه هو الراسى عليه المزاد وإن كان البيع بواسطة القضاء فهو فى حقيقته محضر رسمى بإثبات هذه الحقائق القانونية ويترتب عليه انتقال الملكية

فهو سبب من أسباب التمليك ، فإذا كان نقل الملكية قد تم بمجرد صدور هذا الحكم وتسجيله فلا يتصور مع ذلك أن يزول هذا الأثر بحجة سقوط سند التمليك بالتقادم لأن سندات التمليك لا تتعرض بطبيعتها لهذا السقوط الذى لا ينصب إلا على الحقوق والدعاوى التى تكفلها .

وأنه لوصح أن يوصف حكم مرسى المزاد بصفة الحكم فإنه لا يشترك مع الأحكام إلا فى أنه صدر عن جهة القضاء وذيل بصيغة التنفيذ ، ولكنه لا يشترك معها فى جوهرها وهو الفصل فى نزاع قائم بين الخصوم فإذا أصح أن يلحق التقادم المسقط للأحكام بحكم مرسى المزاد فإن ذلك الأثر لا يتعدى إلا إلى الصيغة التنفيذية التى شمل بها ذلك الحكم فلا تصح المطالبة بتنفيذه جبرا . أما أثره فى نقل الملكية فهو محقق بمجرد صدوره وتسجيله ولا يتوقف على تنفيذه بالطريق الجبرى .

٤ — فى البيع الجبرى يعتبر المدين بائعا وهو الذى يقع عليه ضمان المبيع ، وطبقا لأحكام ضمان المبيع يضمن البائع للمشترى الانتفاع بالمبيع فلا يحق له أن يتعرض له بنفسه تعرضا ماديا ولا تعرضا قانونيا كأن يدعى الملكية لنفسه بأى سبب من أسباب التمليك وينتقل هذا الالتزام إلى ورثة البائع بانتقال تركته اليهم .