

جلسة الأربعاء الموافق 22 من ديسمبر سنة 2010

برئاسة السيد القاضي/ عبدالعزيز محمد عبدالعزيز- رئيس الدائرة، وعضوية السادة

القضاة: صلاح محمود عويس ومصطفى الطيب حبورة.

()

الطعن رقم 498 لسنة 2010 مدني

إثبات " الإقرار القضائي: حجته". بيع " بيع ملك الغير". ملكية. عقد. حكم" تسبب
معيب".

- الإقرار بالملكية. ماهيته وأثره ؟

الإقرار بالملكية. حجته مقصورة على المقر وورثته. لا يحتج به على دائنيه وخلفه
الخاص. أثره. لا يصلح دليلاً يحاج به مشتري العقار من المقر ما لم يكن سيء النية.

- بيع ملك الغير. وقوعه صحيحاً بين طرفية. لا يسرى في حق مالك العين ولا ينقل
الملكية للمشتري ولو وقع على عقار سجل أو لم يسجل ولو أجاز المشتري العقد. ما
لم يقر المالك البيع صراحة أو دلالة أو آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

- مثال لتسبب معيب في دعوى عدم سرعان عقد بيع لاطراحه الإقرار القضائي
الصادر من المطعون ضده الأول بأنه غير مالك وعلم المشتري بذلك دون بيان سنده
الواقعي والقانوني.

من المقرر أن الإقرار بالملكية هو نزول من المقر عن حقه في مطالبة
خصمه بإثبات ما يدعيه من ملكية وإخبار منه بملكية سابقة للمقر له وحجته على
المقر دون حاجة إلى تسجيل طالما صدر منه عن إرادة حرة ، ويضحي دليلاً للمقر
له في إثباته للملكية قبل المقر بما يجيز له طلب الحكم بها ، غير أن حجته
مقصورة على المقر وورثته باعتبارهم خلفاً عاماً ، ولا يحتج بها على دائنيه
وخلفه الخاص ، ومن ثم فلا يصلح الإقرار دليلاً في ذاته يحاج به مشتري العقار
من المقر إلا إذا كان سيء النية . وكان مؤدى ما نصت عليه المادتان 605 ، 606

من قانون المعاملات المدنية أنه ولنن كان بيع ملك الغير يقع صحيحا بين طرفيه غير أنه لا يسرى في حق مالك العين ولا يترتب عليه نقل الملكية للمشتري ولو وقع على عقار سجل أم لم يسجل ولو أجاز المشتري العقد إلا إذا أقر المالك البيع صراحة أو دلالة أو آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين أقاما الدعوى بطلب الحكم بإبطال عقد بيع المطعون ضده الأول عقار النزاع للمطعون ضده الثاني استنادا لمكيتهما للعقار المبيع دون البائع فان التكييف القانوني السليم للدعوى أنها أقيمت بطلب الحكم بعدم سريان ذلك العقد في حق الطاعنين، ولما كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الأول قدم مذكرة بجلسة 2009/2/23 أمام محكمة أول درجة صادق فيها على الدعوى وأقر بشرائه عقار النزاع من ورثة بمبلغ 400.000 درهم ويشهد الله وتلك المحكمة بأن المبلغ المذكور دفعه من مال الأيتام الطاعنين المسحوبة من حسابهم الخاص وأنه قام بتسجيله باسمه وليس بصفته تفاديا لتعقيد إجراءات نقل الملكية بالنسبة للقصر آنذاك وبأن المشتري يعلم بذلك ، وأنه على استعداد لإيداع ما قبضه من المشتري - المطعون ضده الثاني - خزينة المحكمة مما يعد إقرارا قضائياً من المطعون ضده الأول بملكية الطاعنين لعقار النزاع وأنه اشترى العقار بصفته وصيا على الطاعنين ثم قام بعد ذلك ببيعه للمطعون ضده الثاني رغم عدم ملكيته للمبيع ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وخلص إلى ملكية المطعون ضده الأول للمبيع ورتب على ذلك نفاذ عقد البيع الصادر منه للمطعون ضده الثاني في حق الطاعنين واطرح الإقرار القضائي الصادر من المطعون ضده الأول بأنه غير مالك وأن المشتري يعلم بذلك دون أن يبين سنده الواقعي والقانوني فيما انتهى إليه فإنه يكون معيباً بما ورد بسبب النعي ويوجب نقضه.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاما الدعوى 597 لسنة 2008 عجمان الاتحادية الابتدائية على المطعون ضدهما بطلب الحكم بصفة مستعجلة بمنع التصرف في العقار المبين الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى من المطعون ضده الثاني لحين الفصل في الدعوى مع مخاطبة البلدية بعجمان بوضع شارة المنع من التصرف على العقار ، وبإبطال عقد البيع الحاصل بين المطعون ضدهما واعتباره كأن لم يكن مع محو التأشير ببلدية عجمان باسم المطعون ضده الثاني، وتثبيت ملكية الطاعنين منفردين لعقار النزاع ذلك أن المطعون ضده الأول كان وصياً عليهما وقام بشراء عقار النزاع من مالهما الخاص. وإذ بلغا سن الرشد طلبا منه تسليمهما أموالهما ومنها عقار التداعي فتبين لهما قيامه بتسجيله باسمه وتصرفه فيه بالبيع للمطعون ضده الثاني دون إذن من المحكمة الشرعية فكانت الدعوى. ومحكمة أول درجة رفضت الدعوى، وإذ استأنف الطاعنان هذا الحكم قضى في استئنافهما 120 لسنة 2010 برفضه، فكان الطعن. وإذ عرض على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره.

حيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع، إذ أيد الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الدعوى استناداً إلى أن المطعون ضده الأول اشترى العقار لنفسه ثم سجله باسمه دون أن يشير إلى صفته وباعه للمطعون ضده الثاني ورتب على ذلك سلامة عمليتي البيع والشراء مع عدم إخلال بحقوق الطاعنين قبل المطعون ضده الأول أن كان له مقتضى في حين أن الثابت من الأوراق أن الطاعن أقر أمام المحكمة بأنه اشترى العقار من مال الطاعنين الخاص بصفته وصياً عليهما ، وأنه تفاديا للإجراءات المعقدة بالبلدية

قام بشرائه وتسجيله باسمه ثم باعه للمطعون ضده الثاني الذي يعلم بذلك مما يحق لهما طلب إبطال البيع بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أن من المقرر أن الإقرار بالملكية هو نزول من المقر عن حقه في مطالبة خصمه بإثبات ما يدعيه من ملكية وإخبار منه بملكية سابقة للمقر له وحجيته على المقر دون حاجة إلى تسجيل طالما صدر منه عن إرادة حرة ، ويضحى دليلاً للمقر له في إثباته للملكية قبل المقر بما يجيز له طلب الحكم بها ، غير أن حجيته مقصورة على المقر وورثته باعتبارهم خلفاً عاماً ، ولا يحتج بها على دائنيه وخلفه الخاص ، ومن ثم فلا يصلح الإقرار دليلاً في ذاته يحتاج به مشتري العقار من المقر إلا إذا كان سيء النية . وكان مؤدى ما نصت عليه المادتان 605 ، 606 من قانون المعاملات المدنية أنه ولئن كان بيع ملك الغير يقع صحيحاً بين طرفيه غير أنه لا يسرى في حق مالك العين ولا يترتب عليه نقل الملكية للمشتري ولو وقع على عقار سجل أم لم يسجل ولو أجاز المشتري العقد إلا إذا أقر المالك البيع صراحة أو دلالة أو آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين أقاما الدعوى بطلب الحكم بإبطال عقد بيع المطعون ضده الأول عقار النزاع للمطعون ضده الثاني استناداً لمكثتهما للعقار المبيع دون البائع فان التكييف القانوني السليم للدعوى أنها أقيمت بطلب الحكم بعدم سريان ذلك العقد في حق الطاعنين، ولما كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الأول قدم مذكرة بجلسة 2009/2/23 أمام محكمة أول درجة صادق فيها على الدعوى وأقر بشرائه عقار النزاع من ورثة بمبلغ 400.000 درهم ويشهد الله وتلك المحكمة بأن المبلغ المذكور دفعه من مال الأيتام الطاعنين المسحوبة من حسابهم الخاص وأنه قام بتسجيله باسمه وليس بصفته تفاقداً لتعقيد إجراءات نقل الملكية بالنسبة للقصر آنذاك وبأن المشتري يعلم بذلك ، وأنه على استعداد لإيداع ما قبضه من المشتري – المطعون ضده الثاني –

خزينة المحكمة مما يعد إقراراً قضائياً من المطعون ضده الأول بملكية الطاعنين لعقار النزاع وأنه اشترى العقار بصفته وصياً على الطاعنين ثم قام بعد ذلك ببيعه للمطعون ضده الثاني رغم عدم ملكيته للمبيع ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وخلص إلى ملكية المطعون ضده الأول للمبيع ورتب على ذلك نفاذ عقد البيع الصادر منه للمطعون ضده الثاني في حق الطاعنين واطرح الإقرار القضائي الصادر من المطعون ضده الأول بأنه غير مالك وأن المشتري يعلم بذلك دون أن يبين سنده الواقعي والقانوني فيما انتهى إليه فإنه يكون معيباً بما ورد بسبب النعي ويوجب نقضه على أن يكون مع النقض الإحالة.