

نفاذ تصرفات صاحب الوضع بطريقة واضحة تساعدك على حماية حقوقك بسهولة

الغير حسن النية المشتري من صاحب الوضع الظاهر نص القانون على نفاذ تصرفات صاحب الوضع الظاهر إلى الغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق.

محكمة النقض و نفاذ تصرفات الوضع الظاهر



من المقرر بقضاء هذه المحكمة - أن التصرفات الصادرة من صاحب الوضع الظاهر إلى الغير حسن النية يترتب عليها ما يترتب على التصرفات الصادرة من صاحب الحق متى كان قد أسهم بخطئه سلباً أو

إيجاباً في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه

مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بموقفه هذا المظهر للحقيقة فإن جزاء ذلك أن ينفذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق

ولما كان ذلك ، وكانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن زوجها المتوفي قد استأجر شقة النزاع من والده المالك الظاهر للعقار بمقتضى عقد الإيجار المؤرخ 1/1/1993 وأقاما بها حتى وفاة زوجها عام 1997 دون أن يعلما ببيع المؤجر المذكور العقار - لزوجته - المطعون ضدها الثانية بموجب العقد المؤرخ 12/10/1986 إذا أن أمر هذا البيع ظل خافياً عليهما

حتى أنه ورد في محضر جرد التركة المستحقة لابنتها باعتبارها مستحقة لحصه عن أبيها وجدها إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بطرد الطاعنة من عين النزاع استناداً إلى عدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من غير مالك في مواجهة صاحب الحق وهو ما حجه عن بحث دفاعاً للتحقق من مدى توافر شروط الوضع الظاهر وهو دفاع جوهري به وجه الرأي في لدعوى مما يعيبه ويوجب نقضه .

طعن رقم 12002 لسنة 76 ق جلسة 24/3/2008

تعقيب الأستاذ عبدالعزيز عمار

علي نفاذ الوضع الظاهر والغير حسن النية

هذا المبدأ هو استثناء من عدم نفاذ التصرفات الباطلة بطلان مطلق في مواجهة المالك الأصلي صاحب الحق وهي قاعدة سنها المشرع حماية للغير حسن النية وحفاظاً على استقرار المعاملات وهي حالة لها شروط اذا توافرت مجتمعة كان التصرف نافذا رغم بطلانه في مواجهة صاحب الحق وصاحب الوضع الظاهر لصالح الغير حسن النية

وهذه الشروط هي :

1. أولاً : وجود تصرف بعوض - بمقابل - من شخص ظهر بمظهر المالك بشواهد وأمارات قوية
2. ثانياً : تقاعس وسكوت صاحب الحق - المالك الحقيقي - ووقوفه موقفاً سلبياً مما جعل المتصرف للغير حسن النية ان يظهر بمظهر صاحب الحق

3. ثالثا : ان يكون الغير المتصرف اليه من صاحب الوضع الظاهر حسن النية أى لا يعلم بان المتصرف اليه ليس صاحب الحق
4. رابعا : ان يكون الغير حسن النية قد سجل عقده الصادر له من **صاحب الوضع الظاهر** قبل ان يشهر المالك الحقيقى - صاحب الحق - صحيفة دعوى البطلان للتصرف وعدم نفاذه

وقد أصدرت محكمة النقض العديد من الأحكام فى الطعون المعروضة أمامها فى هذا الصدد وأرست هذا المبدأ الهام وقد أرسى الدكتور عبدالرزاق السنهورى هذا المبدأ الهام فى مؤلفه - الوسيط - فى شرح البطلان وفى مدونتنا القانونية سبق وأن قدمنا بحثا كاملا بهذا الشأن