

المركز المصري
للأبحاث و الإصدارات القانونية

المرشد
في عقد البيع في ضوء
أحكام محكمة النقض

إعداد المستشار
أحمد عصام السيد

المرشد في عقد البيع
في
ضوء أحكام محكمة النقض
إعداد
المستشار أحمد عصام السيد

فهرس الكتاب

الموضوع	الصفحة
مقدمة	٥
مبادئ عامة فى انعقاد البيع	٦ - ١٨
أركان عقد البيع	
الايجاب و القبول	١٩ - ٢٣
الثلن	٢٤ - ٢٦
فى محل المبيع وتحديدده	٢٧ - ٣١
أشتباة عقد البيع مع غيرة من العقود	
اشتباة البيع بالرهن	٣٢ - ٣٦
اشتباة البيع بالمقايضة	٣٧ - ٣٩
اشتباة البيع بالهبة	٤٠ - ٤٦
اشتباة البيع بالوديعة	٤٧
اشتباة البيع بالوصية	٤٨ - ٥٩
اشتباة البيع بالوكالة	٦٠ - ٦٣
التزامات البائع	
إلتزامات البائع - الحالة التى يجب عليها تسليم المبيع	٦٤ - ٦٧
إلتزامات البائع - العجز و الزيادة فى المبيع	٦٨ - ٧٠
إلتزامات البائع - تسليم المبيع	٧١ - ٧٧
إلتزامات البائع - تسليم ملحقات الشئ المبيع	٧٨ - ٨٠
إلتزامات البائع - تقادم الدعاوى الناشئة عن العجز و الزيادة فى المبيع	٨١ - ٨٢
إلتزامات البائع - جزاء الإخلال فى الإلتزام بتسليم المبيع	٨٣ - ٨٥
إلتزامات البائع - زمان و مكان تسليم المبيع	٨٦ - ٩١
إلتزام البائع - بنقل ملكية المبيع	٩٢ - ١٠٢
إلتزامات المشتري	
إلتزامات المشتري - الوفاء بالثلن	١٠٣ - ١٠٧
إلتزامات المشتري - الوفاء بالثلن بالعملة الأجنبيةة	١٠٨ - ١٠٩
إلتزامات المشتري - عرض وإيداع الثلن المبرى لذمة المشتري	١١٠ - ١١٤
حق المشتري فى ثمر المبيع ونماؤه	١١٥ - ١٢٢
متى يلتزم المشتري بالفوائد القانونية عن الثلن	١٢٣ - ١٣٠
مكان الوفاء بالثلن	١٣١ - ١٣٣
منح المشتري مهلة للوفاء بالثلن	١٣٤
هل يجوز للمشتري طلب أعمال نظرية الظروف الطارئة على ما لم يدفعه من الثلن	١٣٥ - ١٣٧

وقت الوفاء بالثمن	١٣٨ - ١٣٩
أنواع البيوع	
أنواع البيوع - بيع الأراضى الصحراوية	١٤٠ - ١٤١
أنواع البيوع - بيع الأراضى المقسمة قبل صدور قرار التقسيم	١٤٢ - ١٤٩
أنواع البيوع - بيع الأموال الخاضعة للحراسة	١٥٠ - ١٥٢
أنواع البيوع - بيع المال الشائع	١٥٣ - ١٥٨
أنواع البيوع - بيع الوفاء	١٥٩ - ١٦٣
أنواع البيوع - بيع أملاك الدولة الخاصة	١٦٤ - ١٧١
أنواع البيوع - بيع عقار ناقص الأهلية	١٧٢ - ١٧٨
أنواع البيوع - بيع ملك الغير	١٧٩ - ١٨٥
دعوى صحة التعاقد	١٨٦ - ٢١٩
صورىة عقد البيع	٢٢٠ - ٢٤٠
ضمانات عدم التعرض و الاستحقاق	٢٤١ - ٢٧٩
فسح البيع	٢٨٠ - ٣٢١
البيع بالعربون	٣٢٢ - ٣٢٥
التزام بين المشتريين من بائع واحد	٣٢٦ - ٣٣٦
المفاضلة بين المشتري من المورث والمشتري من الوارث	٣٣٧ - ٣٣٩
عقد البيع الغير مسجل (الابتدائى)	٣٤٠ - ٣٤٥

مقدمة

بسم الله و الحمد لله على نعمه الى لا تعد و تحص يسعدنى أن اقدم لكم المرشد فى عقد البيع فى ضوء أحكام محكمة النقض ليكون مرجعا للزملاء فى أهم عقد من العقود الحياتية التى تشغل دائما حيزا كبيرا من الحياة و المشكلات القانونية .

المستشار

أحمد عصام السيد

مبادئ عامة فى انعقاد البيع

الحكم الذى يقام على أن يبيعا قد تم بين طرفى الخصومة يجب أن يبنى بإثبات توافر جميع - أركان البيع من رضا ومبيع و ثمن ، فإذا اكفى الحكم بإثبات توافر الركنين الأولين واغفل الركن الأخير بمقولة أن أمره خارج عن نطاق الدعوى كان قضاؤه مخالفا للقانون ، وإذن فإذا كانت عبارة الحكم تفيد انه اعتبر البيع قد تم لأن الشهود الذين أحال على أقوالهم قد شهدوا بتبادل الرضاء على التعاقد ، وأن ثبوت توافر ركن الرضا كاف فى القول بانعقاد البيع ، أما الثمن وشروط البيع فقد رأى أن أمرهما خارج عن نطاق الدعوى ، فهذا الذى قرره الحكم صراحة واعتمد عليه فى قضائه لا يصححه إنه فى معرض سرد وقائع الدعوى قد ذكر محصل أقوال الشهود فى القضية التى عطف عليها وأنهم شهدوا أيضا على الثمن إذ هو مادام قد أفصح عما يرى اعتماده من أقوال الشهود فلا يجوز أن يضاف إليها ما صرح بأن بحثه خارج عن نطاق الدعوى .

(الطعن رقم ٢١ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٤٩/٦/٩)

إذا رأت المحكمة أن العبارة المحررة فى مفكرة ت المدعى والموقع عليها من - المدعى عليه ، المتضمنة التزام الموقع بأن يبيع للمدعى الصنف المبينة أنواعه وأوصافه فى فيها ومقدار كل نوع منه و ثمنه تشمل كل البيانات اللازمة لتوافر أركان عقد البيع ، ولو أنها مذيلة بعبارة "وهذا لحين تحرير الشروط " ثم عرضت لتنفيذ هذا الاتفاق فرأت أن نية المتعاقدين فيما يتعلق بباقى شروط البيع - ودفع ثمنه لم قد توضحت من الطريقة التى بينتها فى حكمها وقالت انهما اتبعها طوال مدة تنفيذ هذا العقد ، فإنها إذ استظهرت توافر أركان التعاقد من التعهد المأخوذ على البائع ومن تنفيذه جزئيا ، وإذا استكملت شروط الاتفاق من العناصر الأخرى القائمة فى الدعوى تكون قد استخلصت ذلك مما ينتجه ، فلا تصح مناقشتها فيه أمام محكمة النقض لتعلقه بسلطة محكمة -الموضوع فى تقدير الوقائع . -

(جلسة ٣ ١٩٤٣/٥/١ - الطعن رقم ٧٦ لسنة ١٢ ق)

إذا كان الراسى عليه مزاد الأطيان المنزرعة ملكيتها من المدين قد أعطى المدين وصولا بتسلمه مبلغا من ثمن الأطيان المزروعة منه والتى رسا مزادها عليه بتاريخ كذا على أن يخصم هذا المبلغ من كامل الثمن الذى رسا

به المزداد واستخلصت المحكمة من هذا الوصول وجود تعاقد بين الراسى عليه المزداد وبين المنزوعة ملكيته. عن الأتيان المنزرعة ، فهذا الاستخلاص يكون مستمدا من ورقة من شأنها أن تقيده ، ولا يصح النعى على المحكمة أنها أخطأت إذ اعتبرت هذا الوصول تعاقدًا .

(جلسة ١٣/٢/١٩٤٧ - الطعن رقم ٣٩ سنة ١٦ ق)

متى كان الحكم قد حصل تحصيلًا سائغا أن البيع محل الدعوى لم ينعقد لعدم الاتفاق على العين المبيعه وأن كل ما حصل ه ان هو إلا مجرد أعمال تحضيرية لم تنته باتفاق ملزم للطرفين ، وبناء على ذلك رفض دعوى صحة التعاقد على هذا البيع فلا يقبل النعى عليه انه اخطأ فى تطبيق القانون على واقعة الدعوى .

(جلسة ١٩/١/١٩٥٠ - طعن رقم ٨٨ سنة ١٨ ق)

إذا كان الثابت من وقائع الدعوى التى أوردها الحكم أن راغب الشراء بعد أن قبل عرض البائع ، قد بادر إلى المطالبة بإتمام الصفقة ووجه فى الوقت المناسب إنذارا للبائع بتكليفه الحضور لتحرير العقد الرسمى . وانتهى الحكم - رغم ذلك - إلى القول بأن المشتري عدل عن الصفقة و لم يدعم قضاءه بذلك بأدلة من شأنها أن تؤدى إليه بل كان قل ما قاله لا يبرر ما خلص إليه ، فإنه يكون معيبا متعينا نقضه .

(١٤/٦/١٩٤٥ - طعن رقم ١٣٠ سنة ١٤ ق)

ان قول المحكمة أن البيع الصادر من المحجور عليه قد انعقد بالعقد العرفى قبل الحجر ، وإن العقد الرسمى اللاحق لم ينشئ البيع بل أنه لم يكن إلا تنفيذا للعقد الأول قول صحيح لأن عقد البيع لا يزال بعد قانون التسجيل من عقود التراضى التى تتم بالإيجاب و القبول وكل ما استحدثه هذا القانون من تغيير فى أحكام عقد البيع هو أن الملكية بعد أن كان نقلها نتيجة لازمة لمجرد التعاقد بمقتضى نص الفقرة الأولى من المادة ٢٦٦ من القانون المدنى صار نقلها متوقفا على التسجيل .

(جلسة ٦/١١/١٩٤٩ - طعن رقم ٢٣ سنة ١١ ق)

ان نية العاقدين يستخلصها القاضى من نصوص العقد وملابساته ، فإذا هو استخلص من الأوراق ان العاقدين لم يجعلوا تحرير العقد الرسمى شرطا

لانعقاد البيع بل هما قد علقا عليه انتقال الملكية إلى المشتري وبنى ذلك على اعتبارات مقبولة تبرره ، فلا معقب عليه - فى ذلك .

(جلسة ٢٩/١٠/١٩٤٥ - طعن رقم ٩٧ سنة ١٤ ق)

إذا كان الحكم فيما حصله من وقائع الدعوى لتحديد التزامات كل من طرفى التعاقد توطئة لمعرفة المقصر منهما قد رجع إلى عقد البيع الابتدائى دون ، العقد . النهائى الذى اختلفت شروطه عن العقد الابتدائى وبه استقرت العلاقة بين الطرفين ، فإنه يكون قد خالف القانون بعدم أخذه بهذا العقد الذى يكون هو قانون المتعاقدين .

(جلسة ٢٣/٣/١٩٤٤ - طعن رقم ٨٤ سنة ١٤ ق)

إذا كانت المحكمة قد اعتبرت العقد المتنازع عليهما متضمنين بيعا صحيحا منجزا بناء على أسباب استخلصتها استخلاصا سائغا من أوراق الدعوى ومن التحقيقات التى أجريت فيه ، و أطرحت ورقة الضد لما استنتجته من تنازل البائع عن التمسك بها إذ شهد الشهود بأنه سلمها عقب تحريرها مباشرة مع العقد إلى من صدرا لها كان حكما سليما .

(جلسة ٢٣/٣/١٩٥٠ - طعن رقم ١٢٦ سنة ١٨ ق)

إذا كان عقد البيع قد حرر باعتباره صادرا من كل الورثة عن جميع المنزل موضوع العقد ، ولم يوقعه بعض الورثة فإن من أمضى منهم ، العقد يصبح مرتبطا قبل المشتري عن حصته التى- يملكها ، وللمشتري أن يطالبه دائما بنفاذ البيع فى حصته ولا يجوز له أن يتدخل من هذا الارتباط بناء على امتناع باقى الشركاء عن التوقيع ، وإقرار البائعين فى العقد بتضامنهم فى نفاذ البيع وصحته ليس معناه أن الواحد منهم يبيع أكثر من حصته ، ولا أن انعقاد البيع فيها لا يتم إلا إذا باع باقى الشركاء حصصهم ، بل معناه أن الواحد منهم ضامن صحة البيع ونفاذه فى حصته ثم فى حصص الآخرين أيضا وإذن فتكليف المحكمة مثل هذا العقد بأنه مشروع بيع لم يتم مع دلالة ظروف الدعوى وأوراقها على أن طرفيه قد اعتبرا عقد بيع بات ملزم لهما وترتيبها على هذا أنه لا تصح فيه الشفعة ، ذلك منها يكون خطأ .

(جلسة ١/٣/١٩٤٥ - طعن رقم ٥٥ لسنة ١٤ ق)

ان تفهم نية المتعاقدين لمعرفة ان كانت قد اتجهت إلى البيع. بالعينة أم إلى البيع بحسب المواصفات الواردة فى التعهد هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى أقام قضاءه فيها على استخلاص سليم وإذن فمتى كان يمين من الحكم لمطعون فيه أن من ضمن الأسباب التى أقيم عليها ما قررته المحكمة من أن الشئ الذى كان يقصده الطاعن - بذاته وكان الدافع - له على التعاقد هو صابون للغسيل رقم ١ زنة القطعة منه ٥٠ جراما ، و انه عندما قبل عطاء المطعون عليه نظر إلى نوع الصابون ورتبته وزنة كل قطعة منه اكثر مما نظر إلى العينة المقدمة من المطعون عليه ، يؤيد ذلك ما يبين من كتابه بقبول العطاء من أنه اهتم بذكر هذه المواصفات أن يذكر شيئا عن العينة و انه يؤخذ من دلالة هذه الظروف أن العينة ، و إن كان أشير إليها فى التعهد الموقع عليه من المطعون عليه ، إلا أنها لم تكن إلا مثلا من أمثلة الصابون المطلوب و أن البيع لم يكن بيعا بالعينة بحقيقة معناه حتى يكون المطعون عليه مسئولا عن مطابقة الصابون المورد للعينة فى كل شئ وإنه بحسبه انه ورد صابونا يتفق مع الموصفات الأنف ذكرها ومع المواصفات التى يشترطها القانون فى مثل هذا الصابون ، فإن الذى قررته المحكمة هو استخلاص سليم ولا يمنع قبوله ذكر العينة فى التعهد المحرر بين، الطرفين متى كانت تحتمله بقية أوراق الدعوى وظروفها وملابساتها على الصورة المبينة فى الحكم ويكون ما نعاه الطاعن على هذا الحكم من الخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة حكم العقد على غير أساس .

(جلسة ١٦/١٠/١٩٥٢ - طعن رقم ١٦٢ سنة ٢٠ ق)

بيع المحاصيل المستقبلية قبل! نباتها فى ظل القانون المدنى القديم صحيح ، ذلك أنه لم يرد فيه نص بتحريمه كما جاء بالقانون المدنى المختلط (م ٣٣٠) و قد قضى القانون المدنى الجديد فى المادة ١٣١ منه على ما كان من خلاف فى هذا الشأن بين القانونين الوطنى والمختلط .

(جلسة ٣٠/٤/١٩٥٣ - طعن رقم ٤٣٦ و ٤٥٣ سنة ٢١ ق)

إنه وان كان البند التاسع من الشروط الواردة فى قائمة مزاد استبدال الأموال الموقوفة قد علق نقل الملك إلى المستبدل على اعتماد الوزارة وتصديق المحكمة الشرعية فإن حكم القانون فى ذلك . إنه متى تم الاعتماد والتصديق يكون . الراسى عليه المزاد مالكا لا من تاريخ تحقق الشرط بل

من تاريخ رسو المزااد عليه ، وذلك وفقا للمادة ١٠٥ من القانون المدنى ، فالوزارة ملزمة - بعد رسو المزااد ثم اعتمادها له - بالمحافظة على العقار بالحالة التى كان عليها وقت رسو- المزااد ، وليس لها أن تتصرف فى أى شئ خاص به مما يمس بالحقوق التى تؤول إلى الراسى عليه المزااد بتمام البذل .

(جلسة ١٧/٢/١٩٣٨ - طعن رقم ٧٩ سنة ٧ ق)

متى كان يبين من الحكيم المطعون فيه أن المحكمة لم تقل ببطلان التعاقد على بيع المحصول المستقبل بل قررت أن البيع المتنازع على تكييفه هو بيع معلق على شرط واقف هو وجود المبيع فى المستقبل وإن هذا ليس معناه القول ببطلان التعاقد . على محصول مستقبل وأنها إذا كانت قد ألزمت -الطاعن بالتعويض الذى قضى عليه به فإن هذا كان على أساس ما استخلصته بالأدلة السائغة التى أوردها من أنه هو وزميله المطعون عليه الثانى قد قصيرا فى القيام بما التزما به من تعهدات تضمنها العقد المبرم بين الطرفين . إذ لم يتبعوا نصوص العقد فيما يتعلق بعملية الزراعة من تسميد وبذر التقاوى والرى وتعليمات مهندس الشركة ، وكان من أثر ذلك التقصير هبوط نسبة المحصول ، فليس فيما قرره المحكمة أى تناقض أو مخالفة للقانون .

(جلسة ٣٠/٤/١٩٥٣ - طعن رقم ٤٣٦ و ٤٥٢ سنة ٢١ ق)

متى كان يبين من الأوراق أن الطاعن تمسك بأن الاتفاق الذى تم بينه وبين المطعون عليه الثانى لا يمكن أنء يوصف قانونا بأنه عقد بيع كما تمسك بأن نفاذ هذا الاتفاق قصد أن يكون معلقا على شرط واقف هو قيام المطعون -عليه الثانى -فى يوم معين بالوفاء بالالتزامات التى رتبها حكم رسو المزااد على الطاعن وأن عدم تحقق هذا الشرط الواقف يترتب عليه عدم قيام التزام الطاعن أصلا ، وكان الحكم المطعون فيه قد اكتفى بالرد على الشرط الأول من دفاع الطاعن مقررًا أن الاتفاق المشار إليه هو بيع صحيح ولكنه اغفل الرد على الشطر الآخر من الدفاع وهو دفاع جوهرى لا يغنى التقرير بأن الاتفاق يتضمن عقد بيع عن التعرض له والبت فيه ، فانه يكون - قد عار الحكم قصور مبطل له فى هذا الخصوص .

(جلسة ١٦/٤/١٩٥٣ - طعن رقم ٢٣٤ سنة ٢٠ ق)

متى - كان ما حصله الحكم من نصوص عقد البيع ومن ملابساته إنه عقد تمليك قطعى منجز وأن الملكية قد انتقلت فورا إلى المشتري فإن ذلك مما يدخل فى سلطة قاضى الموضوع التقديرية بلا رقابة عليه من محكمة النقض مادام استخلاصه سائغا .

(الطعن رقم ١٧٤ سنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/١/١٥)

ليس ما يمنع فى القانون من أن يكون البائع وكيل بالعمولة و لم يحرم القانون اجتماع الصفتين فى شخص واحد حتى مع وحدة البضاعة ووحده المشتري ولا يغير من الأمر شيئا ألا يكون الوكيل بالعمولة قد قبض أجره لأن انعقاد الوكالة أمر مستقل على قبض أجرها

(الطعان ٣٧٩ ، ٣٨٢ سنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٦ / ٢٨)

متى كان البيع معلقا على شرط واقف هو رسو مزاد الأطنان الواردة به على البائع فى جلسة المزايده أمام المحكمة الشرعية وكان هذا الشرط قد تخلف برسو المزاد فى تلك الجلسة على الطاعن، (المشتري) دون البائع فإنه يترتب على ذلك عدم انعقاد البيع واعتباره كأن لم يكن ، و لا يعيده إلى الوجود إجازة صاحب المصلحة فى التمسك بانعدامه ما دام إنه لم ينعقد أصلا منذ البداية نتيجة لإعمال الأثر الرجعى لتخلف الشرط الواقف ومن ثم فاستلام الطاعن للأطنان محل النزاع و إقراره بشرائها وسداده أغلب ثمنها وتصرفه بالبيع فى جزء منها كل ذلك ليس من شأنه أن يعيد إلى العقد وجوده .

(الطعن رقم ١٥٩ سنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٢/١/١١)

استخلاص نية المتعاقدين فى العقد من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع ، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أنه لا ينال من البيع لغير وارث أن يحتفظ البائع لنفسه بحق الانتفاع مدى حياته وان يقيد الملكية قيذا مؤقتا ، وأن النص فى العقد على التزام البائع خلال ميعاد محدد - بتحرير العقد النهائى وإلا كان للمشتري الحق فى رفع دعوى بإثبات صحة ذلك العقد بما تنتفى معه مظنة إضافة التمليك إلى ما بعد موت البائع ، فإنه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٩٢ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٥٢/٦/٢٥)

إذا أذن القاضى باستبدال الوقف فان الاستبدال لا يتم ولا ينتج آثاره القانونية إلا إذا أوقعت المحكمة المختصة صيغة البذل الشرعية ، ومن ثم فالتعاقد الحاصل بين وزارة الأوقاف وبين من يرسو عليه مزاد العين المراد استبدالها يعتبر معلقا على شرط واقف هو توقيع هذه الصيغة بحيث إذا تخلف هذا الشرط بأن رفضت المحكمة توقيع صيغة البذل للراسى عليه المزاد فان التعاقد يصبح كأن لم يكن ولا وجود له منذ البداية ولا يكون للراسى عليه المزاد إذا رفضت المحكمة توقيع صيغة البذل الشرعية له وأوقعتها لغيره وانتقلت ملكية العقار إلى هذا الغير أن يرجع على وزارة الأوقاف بضمان الاستحقاق طبقا لأحكام البيع أو أن يطالبها بالتعويض على أساس فسخ العقد ذلك أن الرجوع بضمان استحقاق المبيع لا يكون إلا على أساس قيام عقد البيع كما أن الفسخ لا يرد إلا على عقد كان له وجود .

(الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٣/١/١٧)

إذا كان يبين من أقوال الشهود التى أوردها الحكم اطمأن إليها أن المطعون عليهما كانتا بعد التصرف الصادر إليهما من مورثتهما تظهران بمظهر المالك للأطيان المتصرف فيها ، وقد اتخذ الحكم من هذه الأقوال سنداً لما هو ظاهر فى نصوص العقد الصريحة من أن المورثة البائعة أرادت نقل ملكية الأطيان المتصرف فيها لهما حال حياتها ، فإن الحكم إذ انتهى إلى انصراف نيته العاقلين إلى البيع المنجز يكون قد أقام قضاءه على أسباب لا خطأ فيها ومن شأنها أن تؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها وتكفى لحمله .

(الطعن رقم ١٦٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/١٣)

متى أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بأن الورقة - المتنازع على تكييفها - تتضمن بيعاً باتاً وليست مشروع بيع -أو وعداً بالبيع أو بيعاً بالعربون على أنه وقد تحدد فيها البائعون والعين المبيعة والثمن وما دفع منه وتعهد فيها المشتري بالوفاء بالباقي طبقاً للمساحة الحقيقية كما أقر باستلام العين المبيعة بحالتها والتزامه بالأموال الأميرية وبدفع تعويض قدره مائتى جنيه إذا امتنع عن تنفيذ التزامه وأن المبلغ المدفوع والموصوف بأنه عربون إنما يوازى نصف الثمن تقريباً وقدم البائعون والمشترون العقد للمساحة لإمكان شهره فإن محكمة الموضوع لا تكون قد أخطأت فى التكييف القانوني للورقة المتنازع عليها لأن أركان البيع وشروط صحته تتوافر فى هذه الورقة .

(الطعن رقم ٣٣٣ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٤/٢٥)

لا يقدح فى تكييف العقد بأنه بيع منجز احتوائه على شرط احتفاظ البائع بالانتفاع . بالعين المبيعة مدة حياته وشرط منع المتصرف إليه من التصرف فى هذه العين لأن هذين الشرطين لا يؤديان إلى اعتبار التصرف وصية إذا ثبت أن الثمن المسمى فى العقد دفع بأكمله إذ هذا يتنافى مع معنى الوصية التى هى من التبرعات .

(الطعن رقم ٤٨٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١١/١٤)

جرى قضاء محكمة النقض على اعتبار آلات المطحن الثابتة فى الأرض على سبيل القرار عقارا فإذا كان الثابت بعقد البيع أنه انصب على أرض ومبانى وآلات مطحن وأنه خلا من الإشارة إلى مقومات المحل التجارى غير المادية وإلى المهمات والبضائع إن البيع يكون قد وقع على عقار و يتضمن بيع منقول .

(الطعن رقم ١٨٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦)

إذا كانت الوكالة المراد إثباتها ، صريحة كانت أو ضمنية ، لا تخول الوكيل صفة إلا فى -أعمال الإدارة وكان قطع القطن ونقله إلى استحقاق تال لا يعتبر أيهما من بين هذه الأعمال ولا بد لمن يجريهما نيابة عن صاحب الشأن من أن يكون لديه وكالة خاصة بالبيع لأن هذين الأمرين هما من مقتضيات البيع وتوابعه الضرورية ، ومن ثم فإن الثبات وكالة الابن عن والده فى أعمال الإدارة لا تؤدى إلى ثبوت صفة للابن فى نقل القطن من استحقاق إلى آخر نيابة عن والده .

(الطعن رقم ٣٣٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/١٩)

انه وان أجازت أحكام القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ لوزير الزراعة الاتفاق مع بنك التسليف الزراعى و التعاون على أن يتولى شراء مصانع علف الحيوان - المملوكة لأفراد أو هيئات لا يجوز لها إدارتها طبقا لأحكامه - التى يطلب أصحابها بيعها ، إلا أنه ليس فى هذه الأحكام ما يمنع الوزارة من القيام بهذه العمليات عن غير طريق بنك التسليف ، خاصة وإن هذه المصانع ستؤول فى النهاية إلى الجمعيات التعاونية التى ستدفع الثمن لمن تولى شراءها .

(الطعن رقم ٢٧٢ سنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٥/١٨)

ولئن كان وضع يد المشتري على العين المبيعة يصح اعتباره قرينة على إنجاز التصرف إلا أنه ليس شرطاً لازماً فيه ، إذ قد يكون التصرف منجزاً مع استمرار حيازة البائع للعين المبيعة لسبب من الأسباب التى لا تنافى إنجاز التصرف .

(الطعن رقم ٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٢/٦)

متى كان الحكم المطعون فى قد قضى بصحة عقد البيع تأسيساً على أنه قد توافرت له أركان انعقاده بدفع مورث المطعون ضدها -المشتري - الثمن كاملاً إلى الطاعنة - البائعة - وتسلم العقد الموقع عليه منها ، وتمسك المطعون ضدها - الوارثة للمشتري - بهذا العقد فى مواجهة البائعة ، أقامت عليها الدعوى بصحته ونفاذه مما مؤداه أن الحكم اعتبر ذلك قبولاً من المشتري للبيع ، يغنى عن توقيعه على العقد فإن هذا من الحكم يكون لا خطأ فيه ولا قصور .

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/١٨)

النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٥٣ من القانون المدنى على أن " دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه إلا إذا قضى الإنفاق بغير ذلك " يدل على أنه وإن كان لدفع العربون دلالة العدول ، إلا أن شروط التعاقد قد تقضى بغير ذلك والمرجع فى بيان هذه الدلالة هو لما تستقر عليه نية المتعاقدين وإعطاء العربون حكمه القانونى ، وإذا كان الحكم المطعون فيه بعد أن أورد نص البندين . . . ، . . . من عقد البيع - وقد جاء صريحاً فى أن ما دفعه المشتريان هو " عربون " - والذى ينص ، أولهما على موعد محدد للتوقيع على العقد النهائى ويتضمن - الثانى الشرط الفاسخ الصريح انتهى إلى أن نية المتعاقدين استقرت على أن يكون العقد باتاً - وهو استخلاص موضوعى سائغ - ثم رتب الحكم على ذلك رفض دفاع الطاعنين الباعين بأن لهما الحق فى خيار العدول فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٣٨ ق ، ٥ لسنة ٣٩ ق ، جلسة ١٩٧٥/٢/٢٣)

متى كان الحكم المطعون فيه قد استخلص فى حدود سلطته التقديرية من أقوال شهود الطرفين ومن المستندات التى كانت بين يديه أن ثمن الأطنان موضوع عقد البيع هو مبلغ و ان المطعون ضده أوفى بهذا الثمن كاملا ورتب على ذلك توافر ركن الثمن فى عقد البيع ، وانتهى إلى صحته ونفاذه ، وكان استخلاصه فى هذا المقام سائغا فإن ما تثيره الطاعنة لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا ، يخرج عن رقابة محكمة النقض .

(الطعن رقم ٥٣٦ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/٦/٢٥)

انه وإن كان لمشتري العقار بالعقد غير المسجل أن يحيل الحقوق الشخصية الناشئة عن العقد لآخر وفقا لإجراءات الحوالة ، إلا أن ذلك لا ينفى حقه أيضا فى أن يتصرف بالبيع فى العقار إلى مشتر ثان بموجب عقد بيع يكون مستقلا بذاته عن عقد شرائه يلتزم هو فيه قبل المشتري بكافة التزامات البائع التى يربتها عقد البيع .

(الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

الغير الذى لا يمس التقايل حقوقه هو من اكتسب حقا عينيا على العقار المبيع ، ولا يتحقق ذلك بالنسبة للطاعن - مشتري العقار من المشتري الأول - إلا . بشهر عقدي البيع أو التأشير بالحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد على هامش ، صحيفتها المشهرة ، أما مجرد شهر الصحيفة ، فإنه لا يرتب حقا عينيا للطاعن يحول دون الاحتجاج عليه بالتقايل بين البائع والمشتري الأول ولو كان عرفيا .

(الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

مؤدى نص المادتين ٩٥ ، ١/١٠١ من القانون المدنى انه متى اتفق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به وعلى المدة التى يجب فيها على الموعود إظهار رغبته فى الشراء ، ينعقد العقد بمجرد إعلان هذه الرغبة خلال مدة الوعد ، ولا يؤثر فى صحة انعقاده ونفاذه قيام الخلاف بين الطرفين حول تنفيذ أى منهما لالتزاماته المترتبة عليه لأنهما فى النهاية يخضعان فيما اختلفا فيه لأحكام القانون الواردة فى هذا الخصوص ، لما كان ذلك ، وكان المقصود بالمسائل الجوهرية أركان البيع وشروطه الأساسية التى يرى المتعاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتم البيع بدونها ، وكان الطرفان - على ما يبين من عقد ١٩٧٣/٦/١٤ - لم يفصحا عن وجود

شروط أخرى أرادا تعيينها لانعقاد الوعد بالبيع عدا أركانه الأساسية وهى المبيع والثمن ، و لم يشترطا أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق على المسائل التفصيلية مثل ميعاد الوفاء بالثمن ، فإن هذا الوعد الصادر من المطعون ضدهما قد انقلب إلى عقد بيع تام يرتب كافة آثاره القانونية بمجرد ظهور رغبة الطاعن فى الشراء بإنذاره المعلن لهما فى ١٩٧٦/٩/٩ وإن لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٩٧٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العقد النهائى - دون العقد الابتدائى - هو الذى تستقر به العلاقة بين الطرفين ويكون هو قانون المتعاقدين إلا أن محل ذلك هو الشروط المتعلقة بذات التصرف الذى انطوى عليه العقد النهائى ويصبح هذا العقد الأخير هو المرجع فى تبيان نطاق التعاقد وشروطه وتحديد الحقوق والالتزامات لطرفيه غير إنه إذا كان العقد الابتدائى قد اشتمل على أكثر من تصرف فإن إبرام العقد النهائى المسجل فى خصوص إحداها فذلك لا يعنى بذاته عدول المتعاقدين عما عداها من باقى-التصرفات بل يبقى العقد الابتدائى ساريا بجميع شروطه فى شأنها بحيث يصبح العقد النهائى قانون المتعاقدين فى خصوص التصرف الذى يشمله فقط (الطعن رقم ١٨٤٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٤/١٢) ٣٥ - إذا أتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها اعتبر العقد قد تيم ، و إذا قام بينهما خلاف على المسائل التى أرجئ الاتفاق عليها كان لهما أن يلجا إلى المحكمة للفصل فيه .

(الطعن رقم ١٨٨٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٢٩)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التحايل الممنوع على أحكام الإرث - لتعلق الإرث بالنظام - العام - هو ما كان متصلا بقواعد التوريث وأحكامه المعتمدة شرعا كاعتبار الشخص وارثا وهو فى الحقيقة غير وارث أو العكس وكذلك ما يتفرع عن هذا الأصل من التعامل فى التركات المستقبلية كإيجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعا أو الزيادة أو النقص فى حصصهم الشرعية ويترتب على هذا أن التصرفات المنجزة الصادرة من المورث فى حال صحته لأحد من ورثته تكون صحيحة ولو كان المورث قد قصد بها إلى حرمان بعض ورثته لأن التوريث لا يقوم إلا

على ثم ما يخلفه المورث وقت وفاته أما ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق للورثة فيه .

(الطعن رقم ٢٠٦٧ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٨/٤/٦)

النص فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى على أن تصرف شخص لأحد ورثته و احتفظ بأية طريقة كانت بحيازة العين التى تصرف فيها بحقه فى الانتفاع بها مدى حياته اعتبر التصرف مضافا إلى ما بعد الموت وتسرى عليه أحكام الوصية ، ما لم يقم دليل يخالف ذلك يدل على أن المقصود بتصرف المورث الوارد فى تلك المادة هو تصرفه فيما يملك إلى أحد ورثته مع احتفاظه بحيازة العين المتصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها مدى حياته استنادا إلى حق لا يستطيع المتصرف حرمانه منه ، لما كان ذلك وكان البين من عقد شراء العقار محل النزاع المشهر برقم . . . أن المطعون عليهم اشتروا ذلك العقار من غير المورث فإن الحكم إذ انتهى إلى عدم سريان حكم المادة ٩١٧ من القانون المدنى على واقعة النزاع يكون قد التزم صحيح القانون ، لا يؤثر فى ذلك تبرعه بما استحق على أولاده القصر من ثمن المبيع بحسبانه هبة منه إليهم بهذا الجزء من الثمن .

(الطعن رقم ٢٠٦٧ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٨/٤/٦)

ولئن كان مفاد نص المادتين ٤٧ ، ٦٠ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ المعدل بالقانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٦٧ وقبل إلغاء المادة ٦٠ بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن الشارع رتب جزاء البطلان المطلق للتصرف الذى يتم بالمخالفة ، لأحكامه إلا أنه بالنظر إلى الحكمة من النص ودواعيه وقد وضع لحماية حق الدولة ولضمان الحصول عليه فإذا تحققت الغاية التى استهدفها المشرع فانه يمتنع ترتيب الجزاء ، لما كان ذلك ، وكانت الأرض موضوع النزاع من الأراضى المبيعة للطاعنين من الدولة وقد تضمن البند ١٤ من المادة ٦٨ مكرر من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى رقم ١٥٣ لسنة ١٩٦٩ شرطا مانعا من التصرف إلا بعد الوفاء بكامل الثمن وموافقة الإدارة العامة لأملاك الدولة على هذا التصرف ، وإذ قامت الطاعنتان ببيع تلك الأرض إلى المطعون ضدهم بموجب العقد المؤرخ ١٩٧٢/٢/٧ فإنه يكون بيعا معلقا على شرط واقف هو سداد كامل الثمن وإذ تحقق هذا الشرط بسدادهما إياه فى ١٩٧٦/٥/٢ فإن - العقد أصبح نافذا من تاريخ إبرامه إعمالا للأثر الرجعى لتحقيق الشرط .

(الطعن رقم ٢٠٧٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٢٩)

لم كان إثبات عقد البيع يخضع للقواعد العامة فهو بحسبانه عقدا رضائيا يتم بمجرد اتفاق طرفيه فلا يلزم لانعقاده إفراغ هذا الاتفاق فى محرر مكتوب أو شكل رسمى ، وكان الطلب الذى يقدم إلى الشهر العقارى لشهر بيع العقار يصلح دليلا كتابيا على إبرام البيع متى كان مستوفيا أركان انعقاده وكان موقعا من الطرفين أو من أحدهما الذى يعتبر توقيعه دليلا على الإيجاب من قبله واقتربت به واقعة قاطعة الدلالة على قبول الطرف الآخر للبيع قبل أن يسقط الإيجاب . وكان البين من مطالعة الصورة الرسمية لطلب شهر البيع المقدم إلى الشهر العقارى وطلب تجديده أن بياناتهما تضمنت أسماء البائع والمشتريين - والمتبرعة بالثمن ومساحة الأطيان المبيعة وموقعها وحدودها والثمن المتفق عليه وتوقيع مورث الطاعنين بصفته بائعا وبصفته ولها طبيعيا على ولديه المشتريين وهى بيانات تتضمن أركان البيع بما يكفى لانعقاد العقد بالشروط والالتزامات التى تنظمها نصوص القانون المدنى المتعلقة بأحكام البيع باعتبار أنها مكمله لإرادة الطرفين طالما إنهما لم يتفقا على ما يخالفها ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وحمل قضاءه على ما أنبأ به من ان طلب الشهر وطلب التجديد المشار إليهما لا يتضمنان شروط البيع والتزامات الطرفين ورتب عللا ذلك عدم انعقاد البيع فإنه يكون مشوبا بمخالفة الثابت بالأوراق فضلا عن مخالفة القانون بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٣٥١ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٩/٦/٢١)

أركان عقد البيع

فى الإيجاب والقبول

متى كان الإقرار المتنازع على تكيفه صريحا فى الإفصاح عن قبول المقر البيع بالشروط التى ارتضاها وكان المتمسك بهذا الإقرار ينازع فى انعقاد البيع على أساس هذه الشروط ، فلا يمكن مع هذا القول بتلاقى الإيجاب والقبول اللازمين لانعقاد البيع .

(الطعن رقم ٨٨ سنة ١٨ ق جلسة ١٩٩٥٠/١/١٩)

قرار مجلس الوزراء الصادر فى ٢٧ من نوفمبر سنة ١٩٣٥ قد تضمن إيجابا من الحكومة أوجبت به على نفسها أن ترد لكل مالك ملكه الذى نزع منه بمجرد طلبه فى مدى خمس سنوات مقابل ثمنه الذى رسا به المزداد عليها وهذا الإيجاب متى قبله المدين المنزوعة ملكيته - وهر قانونا فى حكم البائع - لا يكون إنشاء لبيع مستحدث وإنما هو اتفاق على التنازل فى البيع القديم واسترداد فى المبيع والتمن .

(طعن رقم ٢٠٧ سنة ١٨ ق جلسة ١٩٥١/٢/٨)

لا ينعقد البيع إلا إذا اتفق العاقدان على طبيعة العقد الذى يقصدان آramه بحيث يتلاقى الإيجاب والقبول على حصول البيع ، فإذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت استخلاصا سائغا من الخطابين المتبادلين بين الشركة الطاعنة ووزارة التموين المطعون عليها - المفصحين عن إيجاب الشركة وقبول وزارة التموين هذا الإيجاب - ومن الظروف التى لا يست التعاقد أن نية الطرفين لم تنصرف إلى البيع ، بل إلى الاتفاق على زيادة "مقطوعية السعر" المقررة لمصنع الشركة مقابل استيراد الأخيرة كمية من السكر من الخارج وكانت الأسباب التى استندت إليها تبرر قانونا هذا التكيف فإن النعى على الحكمة فى هذا الخصوص - بمخالفة القانون يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦٣/١/١٠)

تنص المادة ٩٩ من القانون المدنى على انه "لا يتم العقد فى المزايدات إلا برسو المزااد ومفاد ذلك أن افتتاح المزايدة ولو على أساس سعر معين لا يعتبر إيجاباً وإنما الإيجاب يكون من جانب المزايد بالتقدم بالعطاء ، أما القبول فلا يتم إلا بإرساء المزااد .

(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٤/١/٩)

إذا لم يعين ميعاد للقبول فإن الإيجاب لا يسقط إلا إذا عدل عنه الموجب ، فإن بمى الموجب على أيجابه حتى صدر القبول من المعروض عليه الإيجاب فقد تم العقد بتلاقى الإراديتين ومن ثم فلا يجوز بعد ذلك لأى من الطرفين بإرادته المنفردة التنصل منه أو التحلل من آثاره .

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٤/١٨)

لقاضى الموضوع فى حالة صدور الإيجاب لغائب دون تحديد صريح لميعاد القبول أن يستخلص من ظروف الحال وطبيعة المعاملة وقصد الموجب الميعاد الذى التزم البقاء فيه على أيجابه ، والقاضى فيما يستخلصه من ذلك كله وفى تقديره للوقت الذى يعتبر مناسباً لا بلاغ القبول لا يخضع لرقابة محكمة النقض متى كان قد بين فى حكمه الأسباب المبررة لوجهة النظر التى انتهى إليها ، والمحكمة وهى بسبيل استخلاص الميعاد الذى قصد الموجب الالتزام فيه بإيجابه لها أن تتحرى هذا القصد من كل ما يكشف عنه ، ولا تثريب عليها إذا استظهرته من أفعال تكون قد صدرت من الموجب بعد تاريخ الإيجاب وكشفت كل عن قصده هذا ، كنا إنه لا على المحكمة فى حالة صدور الإيجاب من شركاء متعددين عن صفقة واحدة أن تستدل عن قصدهم المتحد بأمور تكون قد صدرت من أحدهم كاشفة لهذا القصد .

(الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٤/٧/٢)

يشترط قانوناً لانعقاد العقد مطابقة القبول للإيجاب ، فإذا اقترن القبول بما يعدل فى الإيجاب فلا يكون فى حكم القبول الذى يتم به التعاقد ، وإنما يعتبر بمثابة إيجاب جديد لا ينعقد به العقد إلا إذا صادفه قبول من الطرف الآخر ، فإذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت فى حدود سلطتها التقديرية وللأسباب السائغة التى أوردتها أن الخلاف بين الإيجاب والقبول يتناول مسألة جوهرية فى التعاقد الذى كان يراد إبرامه وأنه ليس وليد خطأ ماذى

وقع فيه الطرف القابل ورتبت على عدم مطابقة القبول للإيجاب أن العقد لم ينعقد أصلا بين الطرفين ، فإنها لا تكون قد خالفت القانون .

(الطعن رقم ١٤٢ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٥/٢)

يشترط قانونا لانعقاد عقد بيع إذا ما ابدى الموجب! رغبته فى التعاقد ، مطابقة إرادته لإرادة الواعد التى عبر عنها فى وعده مطابقة تامة فى كل المسائل الجوهرية التى تناولها التعاقد فإذا اقترنت هذه الرغبة بما يعدل فى الوعد فلا ينعقد العقد ما لم يقبل الواعد هذا التعديل إذ تعتبر هذه الرغبة بمثابة إيجاب جديد فلا ينعقد به العقد إلا إذا صادفه قبول من الطرف الآخر ، فإذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت بأسباب سائغة وفى نطاق سلطتها الموضوعية أن إرادة طرفى العقد لم تتطابق بشأن ركن الثمن فإن الحكم إذ انتهى إلى أن البيع لم ينعقد لفقده ركنا جوهريا من أركان انعقاده وهو الثمن ورتب على ذلك بقاء عقد الإيجار المبرم بهما من قبل ساريا كما كان قبل إظهار المستأجر رغبته فى الشراء لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٩٨ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٥/١٢/١٦)

الإيجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص الصادر منه على وجه جازم عن إرادته فى إبرام عقد معين بحيث إذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد لعقد .

(الطن رقم ٣٢٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/١٩)

(والطعن رقم ١٥٣٥ لسنة ٩٤ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/١٥)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة محتكرة للسيارات التى أعلنت عن إنتاجها والمعدة للاستعمال الخاص دون أن يبين بأسباب سائغة وجه اعتبارها من اللوازم الأولية للجمهور فى هذا المجتمع ، ورتب الحكم على ذلك أن الإعلان الموجه من تلك الشركة يعد إيجابا بالبيع يلزما لها، وأن طلب حجز السيارة المقدم من المطعون ضده الأول إلى الشركة الموزعة يعتبر منه قبولا للإيجاب الصادر من الشركة المنتجة ، وإن العقد الذى تم بناء على ذلك يكون من عقود الإذعان ولا يمنع من انعقاده ما ورد بطلب الحجز من شرط تعسفى أهدرته المحكمة و بذلك حجب الحكم نفسه عن بحث ما تمسكت به الشركة الطاعنة من أن ما صدر منها لا يعدو أن

يكون دعوة إلى التعاقد وأن طلب حجز السيارة المقدم إلى الشركة الموزعة هو الذى يعتبر إيجاباً وكذلك عن بحث ما إذا كان هذا الإيجاب قد صادفه قبول انعقد به عقد بيع السيارة موضوع النزاع - فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبب أدى به إلى الخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٩٣١، ٣٩٨ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٢/٣/١٩٧٤)

يكفى لانعقاد عقد البيع - وعلى ما جرى به ض المادة ٨٩ من القانون المدنى - مجرد تلاقى الإيجاب والقبول متطابقين و لو أخل أى من المتعاقدين من بعد بالتزاماته الناشئة عنه .

(الطعن رقم ١٠٨١ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٩/٢/١٩٨٤)

إن تلاقى الإيجاب والقبول واقع تستقل بتقديره محكمة الموضوع بغير معقب من محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغاً.

(الطعن رقم ١٠٨١ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٤٩/٢/١٩٨٤)

المقرر وفقاً لنص المادة ٢/٩٨ من القانون المدنى أن مجرد السكوت عن الرد لا يصلح بذاته تعبيراً عن الإرادة ولا يعتبر قبولا إلا إذا كان متعلقاً بتعامل سابق بين المتعاقدين واتصل الإيجاب بهذا التعامل بأن كان مكملًا أو منفذاً أو معدلاً أو ناسخاً له .

(الطعن رقم ١٦٤٩ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢٧/١١/١٩٨٤)

لما كانت عبارة البند الرابع من العقد المبرم بين وكيل البائعة - الطاعنة - و المطعون ضده واضحة الدلالة على أن الاتفاق معلق على شرط واقف هو موافقة الطاعنة - البائعة - على البيع مما اعتبر ما ورد فى هذا الاتفاق إيجاباً من المطعون ضده - المشتري دون رجوع من أحد الطرفين على الآخر بأى التزام ، لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن البائعة - الطاعنة - لم توافق على هذا البيع بل أخطرت المطعون المشتري دون رجوع من أحد الطرفين على الآخر بأى التزام ، لما كان ذلك ، كان البيع على الأوراق أن البائعة - الطاعنة - لم توافق على هذا البيع بل أخطرت المطعون ضده بعدم مرافقتها عليه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ ذهب رغم ذلك إلى اعتبار انقضاء الأجل - المحدد بالعقد بمثابة مرافقة ضمنية من الطاعنة متخذاً من مجرد سكوتها عن الرد خلال هذه الجدة قبولا منها للبيع

فإنه يكون فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون قد انحرف عن المعنى الواضح للاتفاق .

(الطعن رقم ١٦٤٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/١١/٢٧)

لا يعتبر التعاقد ملزما إلا بقيام الدليل على تلاقى إرادتى المتعاقدين على قيام هذا الالتزام .

(الطعن رقم ٢٢٠٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٩)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الإعلان الموجة للجمهور أو للأفراد لا يعدو أن يكون دعوى للتفاوض و أن المفاوضات ليست عملا تجاريا ماديا و لا يترتب عليها بذاتها أثر قانونى فكل متفاوض حر فى قطع المفاوضات فى الوقت الذى يريد دون أن يتعرض لأية مسئولية أو يطالب ببيان المبرر لعدوله .

(الطعن رقم ٨٦٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٦ / ١ / ١٩)

الثلث

متى كان الحكم قد قرر أن العقد الصادر من المورث لزوجته هو عقد بيع عين فيه المبيع والثلث وأن لا عبرة بعدم ذكر قبض الثلث فى العقد بعد تعيينه فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى القانون لأن مطلق البيع يفيد التزام المشتري بدفع الثلث المسمى ولأن المادة ٤٨ مدنى تجيز أن يكون العقد المشتتم على الهبة موصوفا بعقد آخر وتجعل مناط صحة الهبة المستترة أن يكون العقد الذى يسترها مستوفى الأركان والشرائط القانونية فإن كان اليد الساتر بيعا ولم ينص فيه على ثمن ما أو أبرئ المشتري من الثلث أو وهب له فالعقد هبة لا تصح قانونا إلا إذا كانت حاصلة بعقد رسمى .

(الطعن رقم ٩٦ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥١/٢/٨)

يشترط أن يكون المقابل فى عقد البيع - الثلث - متكافئا مع قيمة المبيع ، بل كل ما يشترط فيه ألا يكون تافها ، فالثلث البخس يصلح مقابلا للالتزامات الغير ادعاء هذا الأخير بأنه باع بما دون القيمة على علم منه بذلك تخلصا من تعرض الغير له، فى الأتيان المبيعة و عجزه عن تسليمها لا يكفى لإبطال البيع إلا أن يكون . قد شاب رضاء إكراه مفسد له .

(الطعن رقم ٩٦ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥١/٢/٨)

متى كان الحكم قد نهج فى تفسير العقد منهجا قويا إذا نظير إلى نصوصه وتبين ما انصرفت إليه نية المتعاقدين وقت التعاقد فانتهى من ذلك إلى وصف صحيح للعقد بأنه عقد بيع خلا من تحديد موعد لدفع الثلث ثم أنزل عليه حكم القانون الصحيح . فإنه لا يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ١٥١ سنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٤/٤)

متى كان يعين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة قد رأت فى سبيل الوصول إلى حقيقة ما انعقدت عليه إرادة الطرفين بشأن تحديد ثمن المبيع - وذلك فى حدود سلطتها التقديرية - أن تحدد ثمن الصفقة بمجموع ما دفعه المشتري (الطاعن) سواء عند تحرير العقد الابتدائى أو بعد ذلك وبما بقى من الثلث عند تحرير العقد النهائى وحصلت من ذلك الثلث الذى اتفق عليه الطرفان بعد تحرير العقد الابتدائى ، وكان هذا الاستخلاص مستمدا من

عناصر ثابتة بأوراق الدعوى فإذا النعى على الحكم بتشويه الوقائع أو مخالفه الثابت بالأوراق يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٢/٥/١٠)

يشترط قانونا لانعقاد عقد بيع إذا ما أبدى الموعد له رغبته فى التعاقد ، مطابقة إرادته لإرادة الواعد التى عبر عنها فى وعده مطابقة تامة فى كل المسائل الجوهرية . التى تناولها التعاقد فإذا اقترنت هذه الرغبة بما يعدل فى الوعد فلا ينعقد العقد ما لم يقبل الواعد هذا التعديل إذ تعتبر هذه الرغبة بمثابة إيجاب جديد فلا ينعقد به العقد إلا إذا صادفه قبول من الطرف الآخر ، فإذا كانت محكمه الموضوع قد استخلصت بأسباب سائغة وفى نطاق سلطتها الموضوعية أن إرادة طرفى العقد لم تتطابق بشأن ركن الثمن فإن الحكم إذا انتهى إلى أن البيع لم ينعقد لفقده ركنا جوهريا من أركان انعقاده وهو الثمن ورتب على ذلك بقاء عقد الإيجار المبرم بينهما من قبل ساريا كما كان قبل . إظهار المستأجر رغبته فى الشراء لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٩٨ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٢/٥/١٠)

عدم دفع المطعون ضدهم (المشتريين) الثمن لا يتعارض مع تنحيز عقدى البيع موضوع الدعوى ، إذ التصرف بالبيع المنجز ، يعتبر صحيحا سواء أكان العقد فى حقيقته بيعا أو هبة مستترة فى صورة عقد بيع استوفى شكله القانونى .

(الطعن رقم ٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٢/٦)

متى كان الحكم المطعون فيه قد استخلص فى حدود سلطته التقديرية من أقوال شهود الطرفين ومن المستندات التى كانت بين يديه أن ثمن الأطنان موضوع عقد البيع هو مبلغ . . . وأن المطعون ضده أوفى بهذا الثمن كاملا ورتب على ذلك توافر ركن الثمن فى عقد البيع ، وإذا انتهى إلى صحته و نفاذه ، وكان استخلاصه فى هذا المقام سائغا ، فإن ما يثره الطاعنة لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا ، يخرج عن رقابة محكمة النقض .

(الطعن رقم ٥٣٦ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٥/٦/٢٥)

الثلث وإن كان يعتبر ركنا أساسيا فى عقود البيع إلا أنه وعلى ما يستفاد من نص المادتين ٤٢٣ ، ٤٢٤ من القانون المدنى لا يشترط أن يكون الثمن معيناً بالفعل فى عقد البيع بل يكفى أن يكون قابلاً للتعيين باتفاق المتعاقدين صراحة أو ضمناً على الأسس التى يحدد بمقتضاها فيما بعد .

(الطعن رقم ١٠٥١ لسنة ٤٥ ق ت جلسة ١٩٨٠/١/٢٨)

إن مفاد ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٤٢٣ من القانون المدنى إنه فى عقد البيع قد يترك الطرفان تحديد الثمن لأجنبى يتفقا عليه وقت العقد فيكون الثمن فى هذه الحالة قابلاً للتقدير بتفويض الأجنبى فى تقديره وما يقدره هذا الأجنبى ثمناً للمبيع ملزم لكل ، من البائع و المشتري فهو وكيل عنهما ويتم هذا البيع من الوقت الذى اتفق فيه الطرفان على المفوض فى ذلك الوقت كان البيع مستكملاً لجميع عناصره وأركانه ومنها الثمن ، لما كان ذلك وكان الثابت بعقد البيع المؤرخ ١٩٦٦/٣/٢٧ المودعة صورته أوراق الدعوى أنه فى البند الثانى منه اتفق الطرفان على تحديد الثمن بمعرفة لجنة تشكل بالطريقة المبينة بالعقد وأياً ما كان الأمر فى وقت تقدير الثمن بمعرفة اللجنة فإن العقد ينعقد منذ وقت إبرامه فى ١٩٦٦/٣/٢٧ و ليس فى الوقت الذى تصدر فيه اللجنة قرارها بتقدير الثمن .

(الطعن رقم ٤٣٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٨)

فى محل البيع وتحديد

يكفى لتحقيق ما تقضى به المادة ٩٥ من القانون المدنى من وجوب تعيين محل الالتزام بنوعه وتبين صنفه بكيفية تمنع الاشتباه أن يكون المبيع هو كذا (كدقيق) أو أرز مثلاً) حسب العينة .

(الطعن رقم ٩٦ لسنة ١٧ ق جلسة ١٩٤٨/٢/٩)

التعاقد بالعينة لا يؤثر فى صحة انعقاده عدم توقيع الملتزم على العينة وإن جاز أن يكون ذلك مثار خلاف عند تنفيذ العقد ، ولا رقابة لمحكمة النقض على محكمة الموضوع فيما تقررته كل من أن العقد قد تم على عينة معينة وأن العاقد قد عاينها .

(طعن رقم ٢٥ سنة ١٦ ق جلسة ١٩٤٧/٥/١٥)

البائع لا تبرأ ذمته إلا إذا قدم بضاعة تطابق العينة التى جرى التعاقد عليها فمن الخطأ القول بأنه إذا أمتنع على البائع أن يحصل على بضاعة من العينة المتعاقد عليها . كان عليه أن يورد ما يستطيع الحصول عليه ، فإن كان دون العينة جودة أو نقاوة التزم بفرق الثمن لمصلحة المشتري .

(الطعن رقم ٩٦ لسنة ١٧ ق جلسة ١٩٤٨/١٢/٩)

إذا كان الحكم لم يعول على العقد الابتدائى فيما قال به من انتقال الملكية من البائع إلى المشتري و إنما عول عليه فقط فى تعرف ذاتية المبيع ، كما أرادها المتعاقدان فى عقدهما النهائى المسجل ، فذلك منه لا مخالفة فيه للقانون .

(الطعن رقم ٩٦ لسنة ١٦ ق جلسة ١٩٤٧/١/١/٣٠)

متى كان الحكم الاستئنافى إذ قضى برفض دعوى الطاعنين بإثبات وصحة عقد البيع الصادر لهما من المطعون عليها الأولى قد أقام قضاءه على أساس تخلف الشرط المعلق عليه نفاذ العقد وهو تقابل المطعون عليها سالفه الذكر من البيع الصادر منها عن نفس المبيع لآخر واستردادها منه المحرر المثبت له و كان الحكم الابتدائى إذ قضى برفض قبول هذا الأخير خصماً ثالثاً فى الدعوى قد أسس قضاءه على أن عقده خال من الحدود وأن

المبيع له فى قطعة أخرى خلاف القطعة الكائنة فيها المبيع للطاعنين فإن الحكم الاستثنائى إذ افترض ثبوت اتحاد المبيع فى العقدين دون إقامة الدليل على صحة هذا الافتراض المناقض لحكم محكمة الدرجة الأولى الذى قضى بعدم قبول تدخل الخصم الثالث ودون أن يبين أن المطعون عليها الأولى سعت فى التقايل من البيع الصادر منها إلى المشتري الآخر ولم تنجح مع وجوب هذا البيان حتى لو صح الافتراض المذكور فإن هذا وذاك تصور يبطله ويستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢٢٠ سنة ١٨ ق جلسة ١٢/٣١/١٩٥٠)

متى كان الواقع فى الدعوى هو أن عقد البيع الابتدائى قد ورد على حصة مفرزة محددة مقدارها ٣٦ فداناً وفقاً لوضع ت يد البائع مع تحديد سعر الوحدة للفدان بمبلغ معين فلما قامت -إجراءات الشهر العقارى حائلاً دون تسجيل العقد على هذا الوجه حور الطرفان اتفاقهما فى العقد النهائى دون المساس بجوهره بأن جعلاً البيع منصبا على الحصة الشائعة بحسب النصيب الشرعى ومقدارها ٣٠ فداناً والتي لا تجادل المساحة فى جواز ورود العقد عليها كما جعلاه منصبا أيضاً على القدر المفرز الوارد فى العقد الابتدائى وحرصاً على النص على سعر الوحدة للفدان الواحد بمبلغ معين فى كلتا الحالتين ، وكان المفهوم من هذا التحويل اللاحق فى العقد النهائى أن البيع شمل محلين الأول بيع النصيب الشائع والآخر بيع هذا النصيب حسب وضع اليد وأن العلاقة بين لما تسوى على أساس المحل الذى يصح به العقد ، وكانت مصلحة الشهر العقارى قد نقلت أولاً ملكية القدر الشائع دون المحدد وجرت المحاسبة فى العقد على ثمن هذا القدر وحده ، ثم تبين بعد ذلك أن المحل الآخر قد استقام أمره وهو أن ٣٦ فداناً المحددة ببيع المشتري له دون اعتراض من الشهر العقارى فإنه يكون للبائع الحق فى الرجوع على المشتريين بثمن الفرق على أساس الوحدة المتفق عليه ويكون الحكم المطعون فيه إذ اعتبر البيع جزافاً بالثمن المحدد للحصة الشائعة قد خالف فى تفسيره الثابت بالأوراق .

(الطعن ١٠٦ سنة ٢٢ ق جلسة ١٢/١١/١٩٥٥)

متى استخلص الحكم نية المتعاقدين وما انعقد اتفاقهما عليه بما يتفق مع ما توحى به عبارات عقد البيع الابتدائى وتؤيده صيغة عقد البيع النهائى من أن البيع كان شاملاً للأرض المبيعة وما عليها من مبان إذ وصف المبيع فى

العقد المذكور بأنه عبارة عن مخزن وصيدلية ودكاكين ومقهى و لوكاندة فإن ذلك يكون استخلاصا سائغا مما يدخل فى سلطة المحكمة الموضوعية ، ولا محل للنعى على الحكم بأنه اخطأ فى تفسير العقد الابتدائى بمقولة أن البيع لم يشمل تلك المباني وإنه يحق للبائع المطالبة بثمن أنقاضها .

(الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٨/٩١)

متى تبين أن محكمة الموضوع قد فسرت شروط البيع فى خصوص تحديد كمية المبيع تفسيراً سائغاً لم تخرج به عن حد حمل عباراتها على ما يمكن أن تحتمله ودعمت حكمها فى هذا الخصوص بما يؤيده من اعتبارات معقولة فإن ذلك مما يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع التى لا رقابة لمحكمة النقض عليها . -

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/٣/٢٠)

إذا كان الواقع فى الدعوى أن الطاعنين باعاً للمطعون عليه الأقطان الناتجة من زراعتهم فى سنة ١٩٥٠ البالغة ٧٥٠ قنطاراً تحت العجز والزيادة بسعر ١٣ جنيه و ٥٢٠ مليماً للقنطار بحسب أقفال البورصة فى يوم ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٠ لعقود شهر أكتوبر سنة ١٩٥٠ و دفع الثمن مقدماً على أن يكون التسليم فى ميعاد غايته ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٠ فإن زاد الناتج كل عن هذا المقدار تكون الزيادة على أساس سعر العقود المؤجلة الشهر أكتوبر سنة ١٩٥٠ فى يوم أقفال البورصة الذى يحدده البائع مع زيادة جنيه و ٤٠٠ مليم فى القنطار وفى حالة العجز يقدر ثمن الكمية الناقصة على أساس سعر تلك العقود فى يوم تسليم آخر رسالة من المحصول بحيث إذا قل هذا السعر عن السعر المقطوع به فلا رجوع لأحد على الآخر - أما إذا زاد السعر عن ذلك فإن الفرق يرجع به المشتري على البائع - فإن هذا العقد هو تعاقد على بيع محصول فى المستقبل وهو جائز بحكم المادة ١٣١ من القانون المدنى ، فإذا حصلت محكمة الموضوع أن العاقدين قصداً ببيع ٧٥٠ قنطاراً من القطن محددة على الأقل واستندت فى ذلك إلى أسباب سائغة ، فإن هذا مما يدخل فى سلطتها الموضوعية التى لا تخضع لرقابة محكمة النقض .

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٥٩/١١/١٢)

العبرة فى تحديد الأَطِيان - أى فى تعيين المبيع - المحكوم بإثبات صحة التعاقد عنها هى بما ورد من ذلك العقد الذى بيعت بموجبه ، لا بما يكون قد ورد فى صحيفة دعوى صحة التعاقد ، وإذ كان يبين من الرجوع إلى الحكم المطعون فيه أنه أحال فى تعيين المبيع إلى عقد البيع وملحقه وإلى صحيفة الدعوى كذلك ، وكان الطاعن - طالب التدخل فى الدعوى - لا ينازع فى صحة البيانات الواردة فى هذه الصحيفة من أن الأَطِيان المبيعة إلى المطعون عليه الأول - المدعى فى دعوى صحة التعاقد - تقع مشاعة فى . . . وإن الباقى من هذا القدر يتسع لأن يشمل الأَطِيان التى ورد عليها عقد البيع الصادر إليه ، فإن النعى . على الحكم المطعون فيه بالقصور فى تحديد القدر المبيع والإخلال بحق دفاع الطاعن يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٧٠ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/٣٠)

متى كان الطاعن - طالب التدخل - فى دعوى صحة التعاقد - لا يجادل فى أن الأَطِيان التى اشتراها لا تدخل فى الأَطِيان موضوع عقد البيع الصادر إلى المطعون عليه الأول - المدعى فى دعوى صحة التعاقد - وأن ملكية البائع لهما كما حددتها البيانات المساحية الواردة فى كل من العقدين ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ عقد المطعون عليه الأول على مقتضى هذه البيانات ، فإن ذلك حسب لاقامة قضائه بعدم قبول الطاعن خصما ثالثا فى الدعوى .

(الطعن رقم ٣٧٥ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/٣٠)

اعتبار عقدى البيع موضوع الدعوى منصبين على عقار واحد لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا إلى النتيجة التى انتهى إليها .

(الطعن رقم ٧٢٨ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨١/٥/٧)

العبرة فى تعيين محل المبيع هو بما انصرفت إليه الرادة المتعاقدين ووفقا للتحديد الذى تضمنه عقد البيع ، وكان الثابت من صورة عقد البيع - المسجل أنه تضمن ما يفيد شراء الطاعنات من المطعون ضده الرابع كامل الأرض الفضاء البالغ مساحتها . . . وأن التعامل شمل هذه الأرض بأكملها وتم البيع مقابل ثمن قدره . . . ودفع الثمن بأكمله من المشتريين وإذ يبين مما سلف أن محل التعاقد قد تحدد بذاته تحديدا قاطعا فإنه لا ينال من ذلك ما تضمنه العقد

من أنه جاء بكشف التحديد المساحى أن العقار الذى تملكه -المطعون ضدهن الثلاثة الأول - قد تعدى على جزء من القدر المباع للطاعنين وأن البائع تعهد بإزالة هذا التعدى الذى وقع على مساحة ١٩ مترا مربعا ذلك أن هذا البيان لا يعدو أن يكون إثباتا لواقع التعدى الحاصل أثناء المعاينة المساحية التى تمت ضمن إجراءات طلب الشهر على جزء من العقار موضوع التعامل دون أن يكون لذلك ثمة أثر على حقيقة المبيع الذى انصب عليه التعاقد والمبين به تبيينا صريحا ولا على حقوق طرفيه - البائع والمشتري - الثابتة فيه والمشهرة به ، وهو ما قطعت به بيانات المحرر المتعلقة بالملكية والتكليف والتعامل والتعارض فضلا عن باقى بنود العقد الأخرى والتى أدت جميعها إلى شهر العقد عن كامل العقار المبيع الذى انصب عليه التعاقد وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين.

(الطعن رقم ٦٧ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٣/٤/٢٦)

أن العبرة فى تحديد المبيع المحكوم بصحة التعاقد عنه هى بما ورد من ذلك فى العقد لا بما يكون قد ورد فى صحيفة دعوى صحة التعاقد ، وإذا كان الواقع فى الدعوى أن طرفيها تقدما إلى محكمة أول درجة بعقد صلح اتفقا فيه على صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٦/٢/١٩٧٥ وطلبا من المحكمة إلحاقه بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه ليكون فى قوة السند التنفيذى ، وصدر الحكم بمطابهما دون تحديد للمبيع اكتفاء بما ورد بعقد الصلح من إحالة فى هذا الشأن إلى ما ورد بصحيفة الدعوى وعقد البيع ، و إذ كان الثابت من هذا العقد أن الأطيان المبيعة معينة تعيينا نافيا للجهالة فإن ما تثره الطاعنة بهذا الشق يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٧٠ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦)

إشابة عقد البيع مع غيره من العقود

اشتباہ البيع بالرهن

متى - كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن عقد البيع المتنازع - فيه هو فى حقيقته عقد بيع وفائى يستر رهنها فإن هذا العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا و لقد كان الحكم فى ظل التشريع الملغى فى شأن مثل هذا العقد - انه لا ينقلب صحيحا مهما طال الزمن ، و من ثم لا يكون للتقادم أثر فيه ولصاحب الشأن دائما أبدا رفع الدعوى أو الدفع ببطلانه ، أما نص المادة ١٤١ من القانون المدنى القائم الذى يقضى بسقوط دعوى البطلان المطلق بمضى خمس عشرة سنة من وقت العقد فأته نص مستحدث منشئ لحكم جديد لم يكن مقررا فى ظل القانون الملغى ، و من ثم فإن هذا التقادم لا يسرى إلا من تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم وليس معنى هذا أن التقادم لا يسرى على العقود الباطلة التى أبرمت فى ظل القانون الملغى وإنما هو يسرى عليها و لكن تبدأ مدة التقادم بالنسبة لدعوى البطلان الخاصة بهذه العقود من تاريخ العمل بالقانون أى من ١٥/١٠/١٩٤٩ و ليس من تاريخ إبرامها .

(الطعن رقم ٢٠ لسنة ٣٠ ق - ١٩٦٤/١٢/٣)

متى حاز الحكم قوة الأمر المقضى فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى فصل فيها من العودة إلى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها بأى دعوى لاغية يثار فيها هذا النزاع ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها فى- الدعوى الأولى أو أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها - فإذا كان الحكم النهائى فى الدعوى الأولى حسم النزاع بين الخصوم وقضى بصحة عقد البيع الوفاى المبرم بينهم رغم الدفع-، فى هذه الدعوى ببطلان البيع لإخفائه رهنا ، فإن هذا الحكم حتى ولو لم يبحث هذا الدفع يحوز قوة الأمر المقضى فى شأن صحة العقد ويمنع الخصوم أنفسهم أو خلفهم من التنازع فى هذه المسألة فى دعوى ثانية بطلب بطلان ذلك البيع ولا يغير من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين ذلك أن طلب صحة العقد ونفاذه وطلب بطلانه متصلان اتصالا كلياً إذ علة الحكم بصحة العقد فى الدعوى الأولى عدم بطلانه . و القضاء بصحة العقد يتضمن حتما أنه غير باطل .

(الطعن رقم ٣٦١ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٣/٥/١٩٦٣)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى بحق من عبارات الورقة الضد أن حقيقة العقد بيع وفاء و كان لا يجوز للمشتري أن تنقض ما هو ثابت بهذه الورقة إلا بالدليل الكتابى و كانت المستندات التى قدمتها لا تحوى هذا الدليل ، فإنه لا يكو لها أن تنعى على الحكم بالقصور لعدم تعرضه للقرائن و أقوال الشهود التى استندت إليها فى إثبات إن البيع بات و ليس وفائيا مادام الإثبات بالقرائن وشهادة الشهود غير جائز لما .

(الطعن رقم ٤٢٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٥/٢٥)

أن المادة ٣٣٩ من القانون المدنى الملغى بعد تعديلها بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٢٣ إذ أجازت إثبات أن الشرط الوفاى مقصود به إخفاء رهن عقارى بكافة طرق الإثبات دون التفات إلى نصوص العقد فإن ذلك منها لم يكن إلا تطبيق للقواعد العامة التى تجيز إثبات الغش بجميع الطرق و منها البيئة بالقرائن و على ذلك فإن تلك المادة لا تتضمن أى استثناء تنفرد به عن سائر العقود المنطوية على الغش من حيث طرق الإثبات .

(الطعن رقم ٢٨٥ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٩/١/٣٢)

مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى انه يشترط فى بيع الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه إرادة الطرفين وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد البيع بل يجوز إثباته فى ورقة لاحقة بشرط توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالمبيع ، واستظهار شرط المعاصرة الذهنية بين البيع وحق البائع فى الاسترداد يعتبر من مسائل القانون التى تخضع لرقابة محكمة النقض .

(الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/١٥)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الصورية النسبية التدليسية التى تقوم على إخفاء الرهن وراء البيع تعد تحايلا على القانون يترتب عليه بطلان البيع ، إذ عقد البيع الذى يخفى رهنا ويستطيع البائع فيه استرداد المبيع إذا هو رد الثمن إلى المشتري إنما هو صورة من بيع الوفاء الذى حظره المشرع بالنص على بطلانه فى المادة ٤٦٥ من القانون المدنى ، و هذه

الصورية النسبية تثبت بالبينة وسائر طرق الإثبات الأخرى دون التفات إلى نصوص العقد الذى أصدره المتعاقدان من إقرارات .

(الطعن رقم ٥٧٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٥/٩)

مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى انه يشترط فى بيع الوفاء الذى يطله القانون أن تتجه إرادة الطرفين وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ، ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد البيع بل يجوز إثباته فى ورقة لاحقة بشرط توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالبيع .

(الطعن رقم ٧٨٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢٥)

استظهار شرط المعاصرة الذهنية بين البيع وحق البائع فى استرداد المبيع فى بيع الوفاء ، يعتبر من مسائل القانون التى تخضع لرقابة محكمة النقض .

(الطعن رقم ٧٨٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢٥)

مفاد نص المادة ١٠٥٢ من القانون المدنى أن اتفاق الراهن مع الدائن المرتهن على تملك هذا الأخير العقار المرهون إذا لم يتم الوفاء بالدين يقع باطلا متى أبرم هذا الاتفاق وقت إنشاء الرهن أو قبل حلول أجل الدين ، أما بعد حلول الدين أو قسط منه فإنه يجوز للراهن أن ينزل للدائن عن العقار المرهون ويكون هذا التصرف بيعا صحيحا سواء كان الثمن هو ذات الدين أو ما يزيد أو يقل عنه .

(الطعن رقم ١٣٤٤ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/٤/١٥)

من المقرر على ما تقض به المادة ٤٦٥ من القانون المدنى أن البيع الوفاى الذى يقع باطلا بطلانا مطلقا هو البيع الذى يحتفظ فيه البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ، و لا يلزم أن يدرج شرط استرداد- المبيع فى ذات العقد بل يجوز إثباته فى ورقة منفصلة طالما توافرت فيها المعاصرة الذهنية التى تربطه بالعقد .

(الطعن رقم ٢٢٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/٢٥)

مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى انه يشترط فى بيع الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه إرادة الطرفين وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد البيع بل يجوز إثباته فى ورقة لاحقة بشرط توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالبيع .

(الطعن رقم ٦٢٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/٦/٢١)

مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى أن عقد البيع الذى يستطيع البائع فيه استرداد المبيع إذا هو رد الثمن إلى المشتري إنما هو صورته من بيع الوفاء الذى حظره المشرع بالنص على بطلانه فى المادة المشار إليها .

(الطعن رقم ١١١٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/٦/٢٨)

عقد البيع الذى يخفى رهنا ويستطيع البائع فيه استرداد المبيع إذا هو رد الثمن إلى المشتري إنما هو صورة من بيع الوفاء الذى حظره المشرع بالنص على بطلانه فى المادة ٤٦٥ من التقنين المدنى و التى مفادها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يشترط فى بيع الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه إرادة الطرفين وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات العقد بل يجوز إثباته فى ورقة لاحقة بشرط توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالبيع ، وأساس بطلان البيع الوفاى الذى يستر رهنا هو أنه غير مشروع ومن ثم لا تلحقه الإجازة ولا يترتب عليه أى أثر سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير فيبقى المبيع على ملك البائع ويكون له ان يسترده .

(الطعن رقم ٢٤٤ ، ٩٥٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/٩)

أن مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى أنه يشترط فى بيع الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه إرادة الطرفين وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد بل يجوز إثباته فى ورقة أخرى ولا يشترط لإعمال أثرها قيام المعاصرة الزمنية بينها وبين العقد ذاته بل يكفى المعاصرة الذهنية سواء

كان تحرير الورقة فى تاريخ سابق أو لاحق على العقد طالما أدت هذه المعاصرة إلى قيام الارتباط بينهما .

(الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٦/٦/١٥)

إنه لما كانت المادة ٣٣٩ من القانون المدنى الملغى - الواجب التطبيق على العقد موضوع الدعوى - بعد تعديلها بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٢٣ تنص على انه " إذا كان الشرط الوفاى مقصودا به إخفاء رهن عقارى ، فإن العقد يعتبر باطلا لا أثر له ، ، سواء بصفته بيعا أو رهنا ، ويعتبر العقد مقصودا به إخفاء رهن إذا اشترط رد الثمن مع الفوائد أو إذا بقيت العين المباعة فى حيازة البائع بأى صفة من الصفات ويجوز بكافة الطرق إثبات عكس ما فى العقد بدون التفات إلى نصوصه " فقد دل ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن للبائع أو ورثته ، أن يثبت بالبينة و القرائن وغيرها من طرق الإثبات ان عقد البيع وان كان بحسب نصوصه الظاهرة يعتبر بيعا باتا ، إلا أنه فى حقيقته يخفى رهنا وأن المشرع اعتبر أن العقد مقصودا به إخفاء رهن إذا بقيت العين المباعة فى حيازة البائع بأى صفة من الصفات ، وإذا توافرت هذه القرينة كان ذلك قاطعا فى الدلالة على أن القصد من العقد هو إخفاء رهن ومانعا من إثبات العكس ومؤدى ذلك أن العقد يعتبر باطلا ولا أثر له سواء بصفته بيعا أو رهنا .

(الطعن رقم ١١٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٧/٢/١١)

اشتباه البيع بالمقايضة

إذا اعتبرت محكمة الاستئناف العقد المتنازع على تكييفه (وهو عقد فيه إعطاء منزل من طرف وإعطاء أطيان من طرف آخر) انه عقد بيع للمنزل لا عقد بدل لما رآته من ان ذات العقد مصرح فيه أنه عقد بيع للمنزل وعقد بيع للأطيان وأن الثمن المقدر فيه للأطيان مع استنزاله من الثمن المقدر للمنزل يكون الباقي الواجب دفعه نقدا من ثمن المنزل مبلغا كبيرا يزيد على ثمن الأطيان ، وان العقد الذى يكون بهذه الكيفية ،! التى يزيد فيها ما يدفع من الثمن نقدا عما يدفع منه عينا هو عقد أقرب إلى البيع منه إلى البدل ، فتفسير المحكمة هذا المنتزع من الواقع بغير تشويه وتكييفها لهذا الواقع بأنه " عقد بيع لا بدل هو تفسير تملكه وتكييف لا غبار عليه .

(جلسة ١٩٣٥/٥/٣٠ - طعن رقم ٩٧ لسنة ٤ ق)

المقرر أن المقايضة ليست فحسب مبادلة حق ملكية بحق ملكية آخر بل هى قد تكون مبادلة حق انتفاع بحق انتفاع ويسرى عليها فى الأصل أحكام البيع ، فيعتبر كل متقايض بائعا للشئ الذى كان مملوكا له وقايض به ، ومشتريا للشئ الذى كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه ، و الآثار التى تترتب على المقايضة هى نفس الآثار التى تترتب على البيع من حيث التزامات البائع ، فيلزم كل من المتقايضين بنقل ملكية الشئ الذى قايض به إلى الطرف الآخر كما يلتزم بتسليمه إياه وبضمان التعرض والاستحقاق ، ومن المقرر كذلك ان يشتري العقار المتبادل عليه يعد خلفا خاصا لبائعه . ولما كانت المادة ١٤٦ من القانون المدنى تنص على انه " إذا انشأ العقد التزامات و حقوقا شخصية تتصل بشئ انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف فى الوقت الذى ينتقل فيه الشئ إذا كانت من مستلزماته أو كان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشئ إليه " مما مفاده انه إن كان الأصل فى الخلف الخاص - أنه يعتبر من الغير بالنسبة للالتزامات المترتبة على عقود أجراها سلفة قبل الشراء ، إلا أن هذه الغيرية تنحسر عنه متى كان عالما بالتصرف السابق . وكانت الالتزامات الناشئة عن العقد اعتبرت من مستلزمات الشئ وهى تكون كذلك إذا كانت مكملة له كعقود التأمين أو إذا تم كانت تلك .الالتزامات تحد من حرية الانتفاع بالشئ وتغل اليد من مباشرة بعض الحقوق عليه ،

لما كان ذلك وكان من آثار عمد المقايضة على المنفعة انه ينصب على ثمار العقارين محاط التبادل ، وبذلك تكون الحقوق والالتزامات الناشئة عن ذلك العقد من مستلزمات الشيء المتبادل عليه ، لما كان ذلك فإن المطعون ضده الخامس (المشتري لعقار النزاع) لو ثبت علمه بعقد البديل يعتبر خلفا خاصا للمطعون ضدهم الأربعة الأول (البائعين) فتنصرف إليه آثار عقد المقايضة المؤرخ ١٩٣٤/١٠/٩ وملحقه فى ١٩٦٨/١٠/٣١ خاصة فيما يتعلق بضمان التعرض وفقا لتفسير الحكم المطعون فيه ، لما كان ما تقدم وكان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه انه لم يرد على دفاع الطاعن القائل بأنه يضع يده على عقار النزاع استنادا عقد البديل سالف البيان و انه لم يفسخ اتفاقا أو قضاء وان التسليم يضر بحقوقه المتولدة عن العقد ، ولم يرد عليه رغم انه دفاع جوهرى لو صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى بالنسبة لما تضمنه عقد الصلح من التزام البائعين بالتسليم و الذى قض بإحاقه بمحضر الجلسة واعتباره سندا تنفيذيا ، فإنه يكون قد أخل بحق الطاعن فى الدفاع وخالف بذلك القانون بما يستوجب نقضه فى خصوص تسليم عين النزاع .

(الطعن رقم ٩٨٤ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/١/١)

ان نص المادة ٤٨٥ من القانون المدنى قد جرى على أنه تسرى على المقايضة أحكام البيع ، بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ، ويعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء الذى قايض به ومشتريا للشيء الذى قايض عليه ومؤدى ذلك أن المقايضة تسرى عليها فى الأصل أحكام البيع فيعتبر كل متقايض بائعا للشيء الذى كان مملوكا له وقايض به ومشتريا للشيء الذى كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه وغير أن طبيعة المقايضة والتي ترجع إلى عدم وجود بيع وثمن بل مبيع ومبيع قد تقضى ببعض مفارقات كل أحكام البيع وهى المتعلقة بالثمن وبالتزامات المشتري الراجعة إلى الثمن لتعارض هذه الأحكام مع طبيعة المقايضة و كذلك ما ورد فى حكم المادة ٤٨٤ من القانون المدنى بشأن مصروفات عقد المقايضة و فيما عدا ذلك فإن الآثار التى تترتب على المقايضة هى نفس الآثار التى تترتب على البيع من حيث التزامات البائع و منها التزامات كل متقايض بضمان التعرض و الاستحقاق ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر بقضائه بتثبيت ملكية المطعون ضده الأول لمساحة ٢٢س، ١٨ ط ، ١ ف محل المقايضة المسجل بتاريخ ١٩٥٩/١١/١٩ دون باقى المساحة الواردة فى هذا العقد و البالغ قدرها ٨

س ، - ١٨ ط ، ١ ف لاستحقاقها للغير فانه لا يكون قد خالف القانون و
يكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس .

(الطعن رقم ٢ ٤ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٤/٦/١٩٨٤)

اشتباہ البيع بالهبة

إذا ظهر من نصوص عقد البيع السجل تسجيلًا تامًا ومن ملابساته أنه عقد تملك قطعى منجز وأن الملكية قد انتقلت بموجبه فورًا إلى المشتري فاتفق البائع والمشتري على بقاء العين تحت يد البائع بعد البيع لينتفع بها طول حياته دون المشتري لا يمنع من انتقال ملكية الرقبة فورًا ، ووصف هذا العقد بأنه وصية يكون خطأ ، بل إذا كان المستخلص من كافة ظروف الدعوى أن المشتري ، وهو حفيد البائع ، لم يكن فى حالة تمكنه من دفع الثمن المبين فى العقد وأن هذا الثمن لم يذكر إلا بصفة صورية كان العقد فى الحقيقة عقد تبرع منجز أى هبة مستترة فى صورة عقد بيع ، والهبة الموصوفة بصفة عقد آخر صحيحة طبقا لنص المادة ٤٨ من القانون المدنى ولو لم تكن بعقد رسمى .

(جلسة ١٩٣٢/٦/٧ طعن رقم ٧ سنة ٢ ق)

من الجائز قانونا أن يقصد المتصرف إلى الإيهاب فى صورة التبايع ، ولا يقدح ذلك أن يظل البائع واضعا اليد على ما باعه ، فهذا لا يتعارض مع تنجيز التصرف مادام المتصرف لهن بنات البائع وبينهن قاصرتان مشمولتان بولايته وهن جميعا فى رعايته ، ولا أن البائع احتفظ بحق الانتفاع مع تملك الرقبة تملكًا منجزًا .

(جلسة ١٩٤٩/٢/٣ طعن رقم ١٠٩ سنة ١٧ ق)

أن التصرف المنجز حال حياة المتصرف ولو كان من غير عوض ومقصودا به حرمان بعض الورثة ، هو تصرف صحيح متى كان مستوفيا شكله القانونى ، فإذا كان من المسلم به أن عقد البيع المتنازع عليه قد صدر منجزا ممن هو أهل للتصرف ، ومستوفيا لكل الإجراءات التى يقتضيها القانون فى مثله ، وسجل قبل وفاة المتصرف بزمان طويل ، فهو صحيح سواء اعتبر عقد بيع حقيقى أو هبة يسترها عقد بيع .

(جلسة ١٩٣٨/٦/٢٢ طعن رقم ٣٣ لسنة ٨ ق)

إذا كانت الورقة الصادرة إلى أم من أولادها تتضمن إقرارهم بشراء أمهم من مالها الخاص المنزل محل النزاع الصادر عنه عقد البيع من المالك بأسماء الأولاد فى تاريخ لاحق لتلك الورقة ، وأن الأم تنازلت عنه بطريق

الهبة إلى أولادها هؤلاء الذين تعهدوا بالآلا يتصرفوا فيه إلا بعد وفاتها كما تعهدوا بأن يعطوها نفقه شهرية مقدارها مائتان قرش ، فاعتبرت المحكمة هذا الإقرار ورقة ضد تكشف ما أخفاه عقد البيع الصادر بعدها من الأولاد ليسوا هم المشترين فى الحقيقة بل المشترى هى الأم ، وأنها قصدت بإخفاء أسمها أن تختصر الطريق والإجراءات فلا تشتري بعقد ثم تهب بآخر بل يتم الأمران بعقد واحد ، فهذا الذى حصلته المحكمة يسوغه ما ورد فى الإقرار ، والمحكمة إذ كيفت عقد البيع المذكور بأنه هبة من الأم لأولادها حررت فى صورة بيع من البائع إلى الموهوب لهم لم يظهر فيه اسم المشترية الواهبة ، وإذ حكمت ببطالان البيع الذى تصرف به الموهوب لهم فى الموهوب وبفسخ الهبة لإخلالهم بالتزامهم بعدم التصرف ، لا تكون قد أخطأت بل هى طبقت أحكام الصورية والهبة غير المباشرة تطبيقا صحيحا ، فلا يصح الطعن على الحكم من هذه الناحية .

(جلسة ١٩٤٩/١/٣٠ طعن رقم ٨٢ لسنة ١٧ ق)

لمحكمة النقض ان تراقب تكييف محكمة الموضوع للعقود ، فإذا وصفت المحكمة عقدا بأنه وصية معتمدة على ما جاء فيه من أن البائع قد سامح المشترين فى باقى الثمن واشترط عليهم ألا يتصرفوا فى المبيع ما دام حيا ، دون ان تعنى بما تمسك به المتصرف إليه من أن البائع صدر منه بعقد إقرار ملغ لهذا الشرط ومطلق له حرية التصرف فى الأرض المبيعة مع ما لهذا الإقرار الذى لم يناع لا فى حجيته ولا فى دلالاته من أثر حاسم فى تكييف العقد كان لمحكمة النقض ان تعطى العقد وصفه الصحيح وتعتبره عقد تمليك منجز ، يستوى فى ذلك أن يكون فى الواقع هبة أفرغت فى صورة . عقد بيع أو عقد بيع حقيقى .

(جلسة ١٩٣٩/٦/٨ طعن رقم ٧٩ لسنة ٨ ق)

إذا كان الظاهر من عقد البيع انه وقع مقابل ثمن معين ، وكان منصوصا فيه على أن البائع تبرع لولده المشترى بهذا الثمن وعلى أن المشترى التزم بتجهيز أختيه وبالأنفاق عليهما وعلى أمه بعد وفاة أبيه ، واعتبرت المحكمة هذا العقد هبة مكشوفة فإنها تكون قد أخطأت فى تكييفه ، فإن مجردا النص على أن الوالد تبرع بالثمن يكفى لا اعتبار العقد هبة مكشوفة ، أما ما التزم به الموهوب له فى ذيل العقد من تجهيز أختيه ومن الإنفاق عليهما وعلى

والدته بعد وفاة أبيه فلا يعدو أن يكون مقابلا ولا يخرج عقدها عن طبيعته

(جلسة ١٩٤٦/٥/٢٢ طعن رقم ٨٨ لسنة ١٥ ق)

لا عبرة بعدم ذكر قبض الثمن فى عقد البيع متى كان الثمن مسمى فيه فإن البيع يقتضى إطلاقا التزام المشتري بدفع الثمن المسمى ولكن إذا كان الثمن لم يذكر فى العقد أو ذكر مع إبراء المتصرف له منه أو وهب إليه ، فإن العقد فى هذه الحالة لا يصح أن يكون ساترا لهبة ، لأن القانون وإن أجاز فى المادة ٤٨ مدنى أن يكون العقد المشتمل على الهبة موصوفا بعقد آخر إلا أنه يشترط أن يكون هذا العقد مستوفيا لأركان والشرائط اللازمة لصحته .

(جلسة ١٩٣٨/٦/٩ طعن رقم ٢٥ لسنة ٨ ق)

إذا كانت هبة المنقول مستترة فى صورة عقد بيع فإنه يكفى لانعقادها وانتقال ملكية المنقول الموهوب مجرد تلاقى الإيجاب والقبول فى صورة عقد البيع الذى اختاره الطرفان لستر الهبة دون حاجة إلى تسلم الشئ الموهوب ولا يغير من هذا النظر ، وجود ورقة ضد تكشف عن حقيقة نية المتصرف ، وإذن فمتى كان الحكم إذ قضى برفض الدعوى التى أقامها مورث الطاعن بطلب بطلان عقد بيع المنقولات الصادر إلى المطعون عليها الثانية على أساس أن العقد فى حقيقته وصية قد أقام قضاءه على أن التصرف هو هبة مستترة فى صورة عقد بيع فإن تحدث الحكم عن توافر ركن القبض فيها يكون تزييدا لا يضيره الخطأ فيه .

(جلسة ١٩٥١/٤/٥ طعن رقم ١٧٧ لسنة ١٨ ق)

متى كان الحكم إذ قضى برفض الدعوى التى أقامها مورث الطاعن بطلب بطلان العقد الرسمى الصادر منه إلى المطعون عليها الأولى ببيع منزل على أساس أن هذا العقد فى حقيقته وصية قد أقام قضاءه على أن التصرف هو عقد بيع صحيح ناجز ، وليس ما يمنع قانونا من أن يكون الثمن مشترطا وفاءه كإيراد مرتب لمدى حياة البائع ولو أتيح القول بأن الثمن منعدم فالعقد يظل على هذا الفرض عقدا صحيحا قانونا لم ناقلا للملكية لأنه يكون بمثابة هبة قد تضمنها عقد رسمى والهبة تصح قانونا إذا صيغت فى صورة عقد بيع أو عملت بعقد رسمى متى كان الحكم قد أقام قضاءه على هذا

الأساس فانه لا يبطله إغفاله طلب الطاعن إحالة الدعوى على التحقيق ليثبت أن أجرة مثل المنزل تزيد على الإيراد المقرر مدى حياة البائع كمقابل للبيع ، إذ على فرض أن هذا الإيراد هو دون ريع المنزل وان ذلك يجعل الثمن معدوما فيعتبر العقد باطلا كبيع فإن الحكم قد أقام قضاءه على أساس أن العقد يعتبر فى هذه الحالة هبة صحيحة شكلا لإفراغها فى قالب رسمى وما قرره الحكم فى هذا الخصوص صحيح قانونا ذلك أن مورث الطاعن قد أقام دعواه على أساس أن العقد فى حقيقته وصية أى تبرع مضاف إلى ما بعد الموت وقد اثبت الحكم بالأدلة السائغة التى أوردها أن التصرف صدر ناجزا فيكون هبة صحيحة فى عقد رسمى ومن ثم فإن الطعن عليه بالقصور وبمخالفة القانون يكون على غير أساس.

(جلسة ١٩٥١/٤/٥ طعن رقم ١٧٧ لسنة ١٨ ق)

ان دفع الزوج ثمن العقار من ماله كما قد يكون بنية الهبة لزوجته يصح أن يكون مجردا من هذه النية كان يكون الغرض منه استعارة اسم الزوجة فى الشراء ، فإذا استخلصت المحكمة انعدام نية الهبة مما حواه إقرار موقع عليه من زوجين يفيد دفع الزوج ثمن المبيع الذى اشترته زوجته وانه إنما استعار اسمها فى العقد بقصد حرمان ورثته إن مات قبلها ومن كون ورثة الزوجة لم يحركوا ساكنا إزاء العقد محل الدعوى بعد وفاتها وطوال حياة الزوج زهاء سبع سنوات حتى توفى الزوج ، فهذا استخلاص سائغ تملكه المحكمة بما لها من سلطة تقدير الواقع.

(جلسة ١٩٥٠/٤/٢٠ طعن رقم ١٢٩ لسنة ١٨ ق)

استقر قضاء محكمة النقض فى ظل القانون المدنى القديم على انه إذا كان الثمن لم يذكر فى عقد البيع إلا بصفة صورية فإن العقد يصح بوصفه هبة مستترة فى صورة عقد بيع وانه إذا استخلصت محكمة الموضوع من نصوص هذا العقد وملابساته انه عقد تملك قطعى منجز فإن اتفاق الطرفين فيه على عدم نقل تكليف العين المبيعة إلى المشتري وعلى بقائها تحت يد البائع للانتفاع بها طوال حياته ليس بمانع من انتقال ملكية الرقبة فوراً .

(الطعن رقم ١٧٤ سنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/١/٥) و (الطعن رقم ٤١١ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٧٢/٢١/٦)

إذا كان التصرف منجزاً فإنه لا يتعارض مع تنجيذه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عدم استطاعة المتصرف إليه دفع الثمن المبين بالعقد ، لأن التصرف الناجز يعتبر صحيحاً سواء أكان العقد فى حقيقته بيعاً أو هبة مستترة فى عقد بيع أستوفى شكله القانونى .

(الطعن رقم ٣٨ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٣/٣١) و (الطعن رقم ٢٤٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/٢٩)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى بأدلة سائغة إلى رفض الادعاء بالتزوير وإلى أن العقد صدر صحيحاً من المورث ، وهو فى حالة شيخوخة ، و لم يكن فى حالة مرضية لا تسمح له بإصداره عن رضا صحيح ، واستخلص الحكم من نصوص العقد وملابساته أن نية المورث اتجهت إلى أن ينقل الملكية إلى بناته بعد أن يحصل إيجار السنة الزراعية التى أصدر فيها العقد ، وأن تصرفه إن لم يكن بيعاً فإنه يكون هبة منجزة استوفت الشكل القانونى ، هو استخلاص سائغ يتضمن الرد على ما وجه إلى هذا العقد فى دفاع الطاعن من أنه وصيه مضافة إلى ما بعد الموت ، وكان لا يؤثر فى ذلك أن يكون مشروطاً فى العقد تأجيل التسليم إلى نهاية السنة الزراعية أو نقص الثمن المسمى بالعقد عن القيمة الحقيقية ، كما لا يؤثر فيه حديث الحكم عن هبة من المورث لولده الطاعن فى تصرف سابق لا دليل على حصوله ، لأنه تزيد يستقيم بدونه قضاء الحكم ، فإنه لا يكون إذا قضى بصحة العقد باعتباره عقد بيع حقيقى أو هبة يسترها عقد بيع - قد أخطأ فى الإسناد أو شابه قصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٣/١/١١)

إذا كان البين من عقد البيع انه ينص على أن المورث قد باع العقار محل النزاع إلى نفسه بصفته ولياً شرعياً على أولاده القصر ودفع الثمن تبرعاً منه لأولاده المذكورين و رأت المحكمة أن الادعاء بأن دفع المورث الثمن بصفته والياً شرعياً يفيد أنه من مال القصر لا يتسق وباقى عبارات العقد من أن المورث قد تبرع بالثمن ووهبه لأولاده القصر الذى اشترى العقار لهم والتزم بعدم الرجوع فى تبرعه بما يدل على أنه قد تبرع بالثمن فى العقد الأمر الذى يفصح عن أن التصرف هبة سافرة وليس بيعاً إذ لم تستوف بيانات العقد أحد أركان البيع وهو الثمن ومن ثم فلا يصلح لستر الهبة الحاصلة بموجبه والتى تعتبر باطلة لعدم اتخاذها الشكل الرسمى ولا

تعتبر وصية لأن العقد غير محرر بخط المورث ولم يصدق على توقيعه عليه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر يكون مخطئاً فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٨٤٣ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩)

تجيز المادة ٤٨٨ من القانون المدنى حصول الهبة تحت ستار عقد آخر ، وهى تخضع فى شكلها القواعد الخاصة بالعقد الذى يسترها ، والهبة المستترة فى صورة عقد بيع تصح متى كان العقد جامعاً فى الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده ، أى مذكوراً فيه الثمن بطريقه غير نافية لوجوده ، وتحقق ذلك لا يغير منه وجود ورقة أو اكتشاف دليل بأى سبيل يكشف عن حقيقة اتجاه نية المتصرف إلى التبرع طالما توافر الشكل الظاهرى .

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/١٤)

تصرف الأب بالبيع المنجز فى عقار يملكه إلى ابنه القاصر يعتبر تصرفاً صحيحاً وناقذا سواء كان فى حقيقته بيعاً أو هبة مستترة فى صورة عقد بيع ، وفى تسجيله تنتقل ملكية العقار المبيع إلى القاصر ، ولا يترتب على ثبوت صورية الثمن سوى إعفاء الأب من تقديم حساب عن هذا العقار ومن الحصول على إذن من محكمة الأحوال الشخصية عند تصرفه فيه بصفته ولياً شرعياً على ابنه القاصر وذلك بالتطبيق لنص المادة ١٣ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الولاية على المال .

(الطعن رقم ١٥٩٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/١٩)

تبرع البائع لأبنائه القصر بالثمن فى العقد و التزامه بعدم الرجوع فى تبرعه يفصح من أن المتصرف هبة سافرة وقعت باطلة لتخلف الشكل الرسمى الذى يتطلبه نص الفقرة الأولى من المادة ٤٨٨ من القانون المدنى ، ولا يعتبر هذا التصرف بيعاً إذ لم يستوف العقد أحد أركان البيع وهو الثمن ، ولا يصلح العقد وهو على هذا الحال أن يكون ساتراً لهبة وفقاً لما تجيزه الفقرة الثانية من المادة آنفة الذكر لأن مناط صحة الهبة المستترة أن يكون العقد الذى يسترها مستوفى الأركان والشرائط القانونية .

(الطعن رقم ٨٧٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/١٣)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الهبة المستترة فى صورة عقد بيع تصح متى كان العقد جامعاً فى الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده ، ومن ذلك أن يكون مذكوراً به الثمن بطريقة غير نافية لوجوده ، ولو ثبت بأدلة أخرى أن حقيقة نية المتصرف هى التبرع .

(الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٣/١٢/١٥)

اشتباہ البيع بالوديعة

التزام المودع لديه برد الشئ بعينه للمودع عند طلبه شرط أساسى فى وجود عقد الوديعة طبقاً لأحكام المادة ٤٨٢ من القانون المدنى ، فإذا انتفى هذا الشرط انتفى معه معنى الوديعة ، فإذا سلم قطن لمحلج بموجب إيصالات ذكر بها أنه لا يجوز لحاملها طلب القطن عينا ثم تصرف صاحب المحلج فى القطن بدون لحاملها طلب القطن عينا ثم تصرف صاحب المحلج فى القطن بدون ذن صاحبه فلا يعتبر ذلك تبديدا معاقبا عليه بالمادة ٢٩٦ عقوبات .

(جلسة ١٩٣٢/٣/٢١ طعن رقم ١٤٥٧ لسنة ٢ ق)

و لا يشترط فى الوديعة أن يكون التسليم حقيقيا بل يكفى التسليم الاعتبارى إذا كان المودع لديه حائزا للشئ من قبل فإذا كان الظاهر مما أثبتته الحكم أن المقولات محل الدعوى قد تم و تعين المبيع و انتقلت الملكية إلى المشتري و لكنة بقى فى حيازة البائع على سبيل الوديعة لإتمام بعض الأعمال فيه فإنه إذا ما تصرف البائع فيه بطريق الغش يكون مستحقا للعقاب .

(جلسة ١٩٥٠/٣/١٤ طعن رقم ١٢ لسنة ٢٠ ق)

اشتباہ البيع بالوصية

أن محكمة الموضوع وإن كانت حرة فى تحرى قصد المتصرف من تصرفه ، فإن عليها أن تبرر قولها فى ذلك بما يؤدى إليه ، فإذا كانت المحكمة قد أبطلت التصرف بمقولة ان المتصرف قصد إضافة تصرفه إلى ما بعد الموت بانية ذلك على أنه كان واضعا يده طول حياته على الأرض التى هى محل التصرف ، ومستمدة الدليل على وضع اليد من تحقيق لم يجر فى صدد وضع اليد بل أجرى فى صدد مرض المورث أو صحته وقت صدور التصرف مع خلو هذا التحقيق مما يفيد وضع اليد ، فإن حكمها يكون قاصر التسبب إذ فضلا عن أن وضع يد المورث إلى حين وفاته ليس من شأنه وحده أن يؤدى إلى القول بإضافة التصرف إلى ما بعد الموت لاحتمال أن يكون مظهرا للتصرف المنجز فى الرقبة مع استبقاء المنفعة ، فإن التحقق - وقد كان فى خصوص مرض الموت - لم تتح فيه للمتمسكين بالتصرف فرصة نفي وضع اليد المدعى ، والمقرر فى الإثبات بالبينة أن يمكن الخصم من نفي الدليل الذى يقدمه خصمه نزولا على حكم المادة ٩٨٩ من قانون المرافعات .

(جلسة ١٦/٥/١٩٣٣ - طعن رقم ٥٥ لسنة ١٥ ق)

إذا كان العقدان المختلف على تكييفهما صريحين فى التملك المنجز إذ نص فيهما على أن المشترين وضعوا اليد على المبيع ولهم حق التصرف فيه بصفتهم مالكين له وعليهم دفع الضرائب عنه ، كما نص على ان البائع أقر بقبض الثمن والتزم بضمان خلو المبيع من جميع الرهون والحقوق العينية ، فضلا عن ذلك كانا مسجلين قبل وفاة البائع (المورث) ، ومع كل هذا اعتبرتهما المحكمة وصية ، مستندة فى أن الملك لم ينتقل إلى المشترين قبل وفاة المورث البائع إلى بضع قرائن ذكرتها قائلة أن المستفاد من مجموعها هو أن العقدين لم يدفع عنهما ثمن ولم يقصد بتحريرهما إلا إثارة المشترين دون باقى الورثة ، مما لا ينتج فى استخلاص قصد الإقصاء وأغفلت التحدث عن وضع اليد وهو أهم ما كان يجب أن تتكلم عنه لتعرف حقيقة التصرف ، كما أغفلت التحدث عن الآثار التى ترتبت على تسجيل العقدين وعما هو ظاهر من إرادة المورث قبل الملكية إلى المتصرف لهم حال حياته - فإن حكمها يكون مشوبا بقصور أسبابه .

(جلسة ١/٢/١٩٤٥ - طعن رقم ٥ ، سنة ١٢ ق)

إذا كان قد صدر عقد من ورث لبناته فى اليوم السابق ليوم سفره إلى الحجاز لأداء فريضة الحج ، ثم لما عاد من الحجاز سالما أبقى العقد لديه ولم يظهره و لم يسجله ، واستمر واضعا يده على العقارات موضوع العقد التى توفى ، و لم يذكر هذا العقد فى محضر حصر تركه الذى حرر بحضور أم بناته الصادر لهن العقد ، فاعتبرت المحكمة هذا العقد بيعا منجزا لا وصية مقيمة ذلك على أسباب ردت بها على القرائن المسوقة للتدليل فعلى نية المتبرع المضاف إلى ما بعد الموت ، و كانت هذه الأسباب من شأنها أن تؤدى إلى ما انتهى إليه حكم المحكمة ، فلا وجه للنعى على هذا الحكم بالخطأ فى تكييف العقد قانونا .

(جلسة ١٩٤٩/٤/٢٨ - طعن رقم ١٣ لسنة ١٨ ق)

لما كان يبين مما أورده الحكم أن محكمة الموضوع إذ قررت أن نية العاقدين انصرفت إلى البيع المنجز لا إلى الوصية قد استندت فى ذلك إلى صريح نصوص العقد وإلى تسلم المشتريين عقد البيع الابتدائى وشروع الطرفين فى اتخاذ الإجراءات لدى مصلحة المساحة تمهيدا لتحرير العقد النهائى ، وكان هذا الذى قرره المحكمة فى حدود سلطتها الموضوعية هو استخلاص سائغ لم تخرج فيه عن نصوص العقد فإن الطعن على الحكم فى هذا الخصوص بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(جلسة ١٩٥٣/٤/٦ - طعن رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠ ق)

إذا طعن فى عقد بيع بأنه فى حقيقته وصية فأثبت الحكم بأدلة سائغة أن الثمن المسمى فى العقد هو ثمن جدى دفع من مال المتصرف لها وأن التصرف فى حقيقته هو بيع منجز فإنه لم يكن يعوز الحكم بعد الرد على كل ما تمسك به الطاعنون - بعض ورثة المتصرف - من حجج لإثبات هذا الأخير استمر واضعا يده على العين المتصرف فيها بعد صدور التصرف منه ولبت يظهر لدى الغير بمظهر المالك ، ذلك لأن فيما أورده من أدلة ما يفيد أنه لم يرى فى الحجج التى يتمسك بها الطاعنون ما يغير وجه الرأى فى الدعوى ، ومن ثم فإذ الطعن عليه بالقصور يكون على غير أساس .

(جلسة ١٩٥١/١/١٨ - طعن رقم ٣٤ لسنة ١٩ ق)

وضع يد المشتري على العين المبيعة وان كان يصح اعتباره قرينة على إنجاز التصرف فإنه ليس شرطا لازما فيه ، إذ قد يكون - التصوف منجزا

مع استمرار حيازة البائع للعين المبيعة لسبب من الأسباب التى لا تنافى إنجاز التصرف ، فإذا كان الحكم القاضى باعتبار البيع ساترا لوصية قد أقيم بصفة أساسية على أن وضع يد المشتري على العين المبيعة شرط ضرورى فى اعتبار التصرف منجزا فإنه يكون مخالفا للقانون ويتعين نقضه .

(جلسة ١٩/٥/١٩٤٩ - طعن رقم ١٤٩ لسنة ١٧ ق)

ان اشترط البائع الاحتفاظ لنفسه بحق الانتفاع بالمبيع مدة حياته ومنع المشتري من التصرف فيه طول تلك المدة ضمانا لحقه - ذلك لا يمنع من اعتبار التصرف بيعا صحيحا ناقلا ملكية الرقبة فورا ، ووصف هذا التصرف بأنه وصية استنادا إلى هذا الشرط وحده يكون خطأ .

(جلسة ١٩٤٥/٣/٨ - طعن رقم ٩ و ١٤٤ لسنة ١٤ ق)

متى كان الحكم قد أقام قضاءه باعتبار العقد بيعا باتا منجزا بثمن مقبوض على ما استخلصه استخلاصا سليما من عبارات العقد ومن الظروف والملابسات التى أحاطت بتحريره مفندا زعم الطاعن فيه بأنه وصية مستندة فى ذلك إلى أن الشرط الوارد به والذى يمنع المشتري من التصرف إلا بموافقة البائع لا يفيد أن التملك مضاف إلى ما بعد الموت بل المقصود منه أن يوافق البائع كتابة على هذا التصرف باعتبار أنه والد المشتري بما له من حق مراقبة هذا التصرف و موجب ، وان هذا الشرط لم يكن موجودا فى العقد الابتدائى بل ذكر فى العقد النهائى الذى صدق عليه أثناء قيام دعوى صحة التعاقد المرفوعة عنه وذلك لتفادى الاستمرار فى التقاضى ، فإن هذه الأسباب تتضمن الرد على طلب التحقيق بالبينة الذى قدمه الطاعن فى العقد لإثبات أنه وصية .

(جلسة ١٩٤٩/١٢/٢٦ - طعن رقم ١٣ لسنة ١٨ ق)

إذا اشترط البائع فى عقد البيع الاحتفاظ لنفسه مدة حياته بحق الانتفاع بالعقار المبيع ومنع المشتري طوال تلك المدة من التصرف فى العين المبيعة ، ورأت محكمة الاستئناف أن هذا العقد ، مع الأخذ بظاهر الشرط الوارد فيه ، قد قصد به التملك المنجز لا التملك المؤجل إلى وفاة البائع بانية رأيها على أسباب مسوغة له مستخلصة من ظروف الدعوى وملابساتها - فلا سلطان لمحكمة النقض عليها فى ذلك .

(جلسة ١٩٣٨/٦/٢٢ - طعن رقم ١٣ لسنة ٨ ق)

إذا كانت المحكمة قد حصلت تحصيلًا سائغا من ظروف الدعوى وبعد موازنة أدلة كل من الطرفين انه ليس ثمة ما ينفى ما جاء بعقد البيع المتنازع عليه من حصول دفع الثمن ، فإن ما يكون بهذا العقد من اشتراط عدم انتفاع المشتري بالعين المبيعة وعدم إمكانه التصرف فيها إلا بعد وفاة البائع - ذلك لا يجعل العقد وصية إذ الوصية تبرع مضاف إلى ما بعد الموت ولا تبرع هنا بل هذا العقد يكون بيعا .

(جلسة ١٩٤٦/٤/١٨ - طعن رقم ٧١ لسنة ١٥ ق)

إذا كان الظاهر من صريح نصوص العقد المسجل وملابساته انه عقد تملك قطعى منجز ، وأن الملكية قد انتقلت بموجبه فورا إلى المتصرف إليه ، فإن اتفاق البائع والمشتري على بقاء العين المبيعة تحت يد البائع بعد البيع ينتفع بها هو طول حياته لا يمنع من أن تكون ملكية الرقبة قد انتقلت فورا ، ومن الخطأ الحكم باعتبار هذا العقد وصية وإذا كان المستخلص من كافة ظروف الدعوى ان المشتري ، وهو حفيد البائع ، لم يكن فى حالة تمكنه من دفع الثمن المبين فى العقد ، وان هذا الثمن لم يكن إلا صوريا ، فإن العقد يكون فى الحقيقة عقد تبرع ولكنه منجز ، أى هبة مستترة فى عقد بيع وهى صحيحة ولو لم تكن بعقد رسمى طبقا لنص المادة ٤٨ من القانون المدنى .

(جلسة ١٩٣٩/٤/١٣ - طعن رقم ٥١ لسنة ٨ ق)

البيع الذى يستتر تبرعا صحيح متى كان التصرف منجزا غير مضاف إلى ما بعد الموت ، وكون العقد قد صدر منجزا أو غير منجز هو من المسائل الواقعية التى يستقل بها قاضى الموضوع ولا معقب على حكمه متى كان مقاما على أسباب تحمله ، فإذا كان الحكم قد أقام قضاءه بأن التصرف منجز على أن العقد الصادر به قد نفذ فى حياة البائع برفع يده عن الأرض المبيعة بموجبه ، ووجود العقد تحت يد المتصرف إليه ، وتقديم العقد للمساحة للتأشير عليه ، وتقديمه للمحكمة للتصديق على توقيع البائع وإقرار البائع بصدوره منه أمام المحكمة فى دعوى صحة التوقيع وأمام المجلس الحسبى حين قدمه الصادر إليه فى دعوى الحجر المقامة على المتصرف بسبب هذا التصرف ، ففى هذا ما يكفى .

(جلسة ١٩٤٨/٣/١١ - طعن رقم ١٢ لسنة ١٧ ق)

متى كان لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بأن التصرف الصادر من المورث إلى ورثته كان فى حقيقته وصية مستورة فى عقد البيع فإنه لا يقبل التحدى بهذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض ، ولا يغير من ذلك القول بأن تكليف التصرف بحسب وصفه القانونى هو من مسائل القانون مادام أن الوصف الذى يضيفه القانون على التصرف لا يستبين الا بتحقيق عناصره وأركانه واستخلاص نية المتعاقدين فيه وهو مما يتصل بوقائع الدوى التى يجب أن يطرحها الخصم على المحكمة .

(الطعن رقم ٢٤٧ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٢/٩)

مجال البحث فى تطبيق المواد ٢٥٤ مدنى قديم وما بعدها إنما هو حيث يكون التصرف المطعون بحصوله فى مرض الموت قد صدر منجزا ، وان مؤدى ثبوت صحة الطعن فيه بحصوله فى مرض الموت اعتبار هذا التصرف وصية فإذا لم يكن التصرف - محل النزاع - تصرفا منجزا بل كان وصية سافرة من أول الأمر وتخضع لأحكام القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ فإنه لا يكون . هناك محل لإعمال أحكام تلك المواد على واقعة النزاع .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٢/٢٣)

متى كانت عبارة الحكم مرسله قاصرة عن بيان الأسباب التى استندت إليها المحكمة فيما قررته من أن عقدي القسمة اللذين تما بين باقى الشركاء فى الأعيان المباعة ووقع عليهما البائع كشاهد لا يدحضان ما تمسك به البائع من أن عقد البيع هو عقد صورى قصد به الإيصاء ، وعن الرد على ما تمسك به المشتري من توقيع البائع على عقدي القسمة بعد أن طعن فيهما بالتزوير وقضى برفض دعواه فى هذا ،الخصوص إنما يفيد إقراره بالتصرف الصادر منه إلى المشتري باعتبار انه بيع منجز وليس وصية ، فإن الحكم يكون قد أغفل دفاعا جوهريا لو تحقق لتغير به وجه الرأى و الدعوى ومن ثم يكون مشوبا بالقصور .

(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/١٢/١٥)

انه وان أوجبت المادة ٣٤٩ مرافعات أن يتضمن الحكم بيانات معينة من بينها خلاصة ما استند إليه الخصوم من الأدلة الواقعية والحجج القانونية ، ألا أنه يتعين لا اعتبار هذا البيان جوهريا يترتب على إغفاله البطلان أن

يكون الحكم قد فصل فى النزاع الذى قدمت بصدده هذه الأدلة الواقعية والحجج القانونية ، فإذا كان الحكم صادرا بإجراء من إجراءات الإثبات إذ قضى بإحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات حقيقة العقد موضوع النزاع ان كان وصية أو بيعا منجزا وكان الإثبات بالبينة فى ذاته غير منازع فى جوازه قانونا ، فلا على المحكمة ان هى أغفلت تدوين ما قدمه الخصوم من أدلة على لزوم التحقيق ويكون عقيما التمسك بإغفال ذلك الحكم ذكر ما تمسك به المشتري من حجج على أن العقد المذكور كان منجزا لا مضافا إلى ما بعد الموت .

(الطعن رقم ٣٢١ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٤/٢٦)

إذا كان الواقع فى الدعوى أن الطاعنتين طعننا على العقد موضوع النزاع بأنه وان كان ظاهره البيع إلا انه ينطوى فى حقيقته على وصية لوارث مما تحكمه نصوص المادتين ٩١٦ ، ٩١٧ من التقنين المدنى واستدلنا على ذلك بقرائن معينة منها شكل العقد وصيغته وتاريخه وعدم دفع المطعون عليها شيئا من الثمن المسمى فيه لفقرها وطلبنا على سبيل الاحتياط إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات صورية العقد وستره للوصية ، وكان الحكم المطعون فيه قد رد على ذلك بقوله ان العقد فى صياغته عقد منجز ، فإن هذا الذى أورده الحكم لا يصلح ردا على دفاع الطاعنتين ولا يكفى لدفعه ، ذلك ان جدية العقد التى استشفتها المحكمة من ظاهر صياغته ومضمون عباراته هى بذاتها موضوع الطعن بعدم جديته وانه يستر وصية لوارث ، ومتى كان ذلك وكانت المحكمة لم تلق بالا إلى دفاع الطاعنتين فى جوهره ولم تواجهه على حقيقته أو تعنى بتمحيصه وهو وصية ، فإن الحكم يكون قد أغفل دفاعا جوهريا لو تحقق لتغير به وجه الرأى و الدعوى ومن ثم يكون مشوبا بالقصور .

(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/١٢/١٥)

انه وان أوجبت المادة ٣٤٩ مرافعات أن يتضمن الحكم بيانات معينة من بينها " خلاصة ما استند إليه الخصوم من الأدلة الواقعية والحجج القانونية " ألا أنه يتعين لاعتبار هذا البيان جوهريا يترتب على إغفاله البطلان أن يكون الحكم قد فصل فى النزاع الذى قدمت بصدده هذه الأدلة الواقعية والحجج القانونية ، فإذا كان الحكم صادرا بإجراء من إجراءات الإثبات إذ قضى بإحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات حقيقة العقد موضوع النزاع ان

كان وصية أو بيعاً منجزاً وكان الإثبات بالبينة فى ذاته غير منازع فى جواز قانوننا ، فلا على المحكمة ان هى أغفلت تدوين ما قدمه الخصوم من أدلة على لزوم التحقيق ويكون عقيماً السك بإغفال ذلك الحكم ذكر ما تمسك به المشتري من حجج على أن العقد المذكور كان منجزاً لا مضافاً إلى ما بعد الموت .

(الطعن رقم ٣٢١ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٤/٢٦)

إذا كان الواقع فى الدعوى أن الطاعنتين طعننا على العقد موضوع النزاع بأنه وان كان ظاهره البيع إلا انه ينطوى فى حقيقته على وصية لو ارث مما تحكمه نصوص المادتين ٩١٦ ، ٩١٧ من التقنين المدنى واستدلنا على ذلك بقرائن معينة منها شكل العقد وصيغته وتاريخه وعدم دفع المطعون عليها شيئاً من الثمن المسمى فيه لفقرها وطلبتنا على سبيل الاحتياط إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات صورية العقد وستره للوصية ، وكان الحكم المطعون فيه قد رد على ذلك بقوله ان العقد فى صياغته عقد منجز ، فإن هذا الذى أورده الحكم لا يصلح رداً على دفاع الطاعنتين ولا يكفى لدفعه ، ذلك ان جدية العقد التى استشفتها المحكمة من ظاهر صياغته ومضمون عباراته هى بذاتها موضوع الطعن بعدم جديته و انه يستر وصية لو ارث ، ومتى كان ذلك وكانت المحكمة لم تلق بالآلى دفاع الطاعنتين فى جوهره ولم تواجهه على حقيقته أو تعنى بتمحيصه وهو دفاع جوهرى لو صح لتغير معه وجه الرأى فى الدعوى فإنه يتعين نقض الحكم المطعون .

(الطعن رقم ٤٥ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٥٩/١١/١٣)

إذ نصت المادة ٩١٧ من القانون المدنى على أنه " إذا تصرف شخص لأحد ورثته و احتفظ بأية طريقة كانت بحيازة العين التى تصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها مدى حياته اعتبر التصرف مضافاً إلى ما بعد الموت وتسرى عليه أحكام الوصية ما لم يقيم دليل يخالف ذلك فإنها تكون قد أقامت قرينة قانونية من شأنها - متى توافرت عناصرها - إعفاء من يطعن فى التصرف بأنه ينطوى على وصية من إثبات هذا الطعن ونقل عبء الإثبات على عاتق المتصرف إليه .

(الطعن رقم ١٦٧ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٥/١٤)

القاعدة الواردة بالمادة ٩١٧ من القانون المدنى مستحدثة و لم يكن لها نظير فى التقنين الملغى ، والقرينة التى استحدثتها هذه المادة لاتصالها بموضوع الحق اتصالا وثيقا لا يجوز إعمالها بأثر رجعى على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم ، ولقد كان من المقرر فى ظل القانون الملغى أن الأصل فى إقرارات المورث أنها تعتبر صحيحة وملزمة لورثته حتى يقيموا الدليل على عدم صحتها بأى طريق من طرق الإثبات ، فعبء الإثبات كان على من يطعن فى التصرف ، ولم يكن احتفاظ البائع بحقه فى الانتفاع بالعين المبيعة مدى حياته سوى مجرد قرينة قضائية يتوصل بها الطاعن إلى إثبات دعواه والقاضى بعد ذلك حر فى أن يأخذ بهذه القرينة أو لا يأخذ لأنها كسائر القرائن القضائية تخضع لمطلق تقديره .

(الطعن رقم ١٦٧ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٤/٥/١٩٦٤)

البيع الذى يستر تبرعا صحيح فى التقنين المدنى القديم والقائم متى كان التصرف منجزا غير مضاف إلى ما بعد الموت فيجب إذن للقول بأن العقد المطعون فيه يستر وصية أن يثبت إلى جانب اتجاه قصد المتصرف إلى التبرع أضافته التملك إلى ما بعد موته ، فإذا كان الحكم المطعون فيه وقد استدل على أن العقدين المطعون فيهما يستران وصية من عدم قدرة المشترين على دفع الثمن المسمى فيهما ومن وقوع المورث تحت تأثيرهم وقيام منازعات بينه وبين بناته الطاعنات فى العقدين ومن تحرير العقدين على وتيرة واحدة والحرص على ذكر دفع بعض الثمن فيهما أمام الموثق الذى قام بتحريرهما ، وكان ذلك كله ليس من شأنه ان يؤدى عقلا إلى نفى التنجيز عن العقدين فإن الحكم يكون معيبا بالقصور .

(الطعن رقم ١٦٧ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٤/٥/١٩٦٤)

التحاييل الممنوع على أحكام الإرث لتعلق الإرث بالنظام العام هو ما كان متصلا بقواعد التوريث وأحكامه المعتبرة شرعا ، كاعتبار شخص وارثا وهو فى الحقيقة غير وارث أو العكس وكذلك ما يتفرع عن هذا الأصل من التعامل فى التركات المستقبلية كإيجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعا والزيادة أو النقص فى حصصهم الشرعية ، ويترتب على هذا أن التصرفات المنجزة الصادرة من المورث فى حال صحته لأحد ورثته أو لغيرهم تكون صحيحة ولو كان يترتب عليها حرمان بعض ورثته أو التقليل من أنصبتهم فى الميراث ، لأن التوريث لا يقوم إلا على ما يخلفه

المورث وقت وفاته أما ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق للورثة فيه .

(الظعن رقم ٣٨ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٣/٣١) و(الظعن رقم ٢٢٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/١٨)

إذ كانت عبارات العقد المسجل برقم ٦٢١٢ فى ١٩٧٣/٩/٢٧ - والمختلف على تفسيره - صريحة فى أن الطاعنة اشترت لولديها القاصرين حق الرقبة بالنسبة لحصة فى العقار موضوع النزاع ، متبرعة لهما بالثمن من ماله الخاص ، فاعتبرت المحكمة أن ذلك العقد ينطوى على وصية وكان سندها فى ذلك أن شروط العقد تتضمن أن ملكية الرقبة فقط للقاصرين بينما حق الانتفاع للطاعنة مدى حياتها ، وإن القاصرين ممنوعان من التصرف فى حق الملكية طوال حياة والدتهما الطاعنة ، وإن هذه الأسباب التى أقام عليها الحكم المطعون فيه قضاءه لا تبرر قانونا التكييف الذى كيفت به ذلك العقد بأنه وصية ، لأن شراء الطاعنة حق الانتفاع لها ومع اشتراطها من التصرف فى حق الرقبة مدى حياتها لا يمنع من اعتبار التصرف بيعا صحيحا ناقلا لملكية الرقبة فورا للقاصرين ، وإذا كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بمخالفة القانون ويتعين نقضه .

(الظعن رقم ٢٤٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٧/١/١٠)

مجرد بيع المورث حق الانتفاع بالعقارات موضوع الدعوى إلى ولديه ، القاصرين بعد أن كان قد تصرف إليهما فى حق الرقبة لا يمنع من اعتبار التصرف وصية وفقا للمادة ٩١٧ من القانون المدنى ، إذ لا يعدو ذلك أن يكون بمثابة بيع الرقبة وحق الانتفاع ابتداء مع النص على تجيز التصرف ، وهو ما لا يحول بين الطاعنات - باقى ، الورثة - وبين إثبات مخالفة هذا النص للواقع .

(الظعن رقم ٤٧١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٣٠)

إذ اتخذ الحكم المطعون فيه من عجز الطاعنة (المشتريّة) عن إثبات أدائها الثمن قرينة على أن العقد يخفى وصية ، فإنه يكون قد استند إلى قرينة فاسدة فى خصوصية هذه الدعوى ، لأن المطعون ضدها (البائعة) وهى

التي يقع على عاتقها عبء إثبات صورية ما ورد فى العقد من أنها اقتضت الثمن المسمى فيه .

(الطعن رقم ٢٦٠ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧١/١/٥)

الدفع ببطلان عقد البيع على أساس انه يستتر وصية وان وصف بأنه دفع بالبطلان ، إلا انه فى حقيقته وبحسب المقصود منه إنما هو دفع بصورية هذا العقد صورية نسبية بطريق التستر ، لا يسقط بالتقادم لأن ما يطلبه المتمسك بهذا الدفع إنما هو تحديد طبيعة الصرف الذى قصده العاقدان وترتيب الآثار القانونية التى يجب أن تترتب على النية الحقيقية لهما ، واعتبار العقد الظاهر لا وجود له ، وهذه حالة واقعية قائمة ومستمرة لا تزول بالتقادم ، فى يمكن لذلك أن ينقلب العقد الصورى صحيحا مهما طال الزمن .

(الطعن رقم ١٠٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/٤/١٠)

متى كان يبين من الإطلاع على الأوراق أن الطاعن دفع الطاعن محكمة أول درجة بأن البيع الصادر منه إلى المطعون عليها يخفى وصية ، وإذ يحمل هذا الدفع معنى الإقرار بصدوره عن إرادة صحيحة وبصحة العقد كوصية فإن لا يقبل من الطاعن بعد ذلك الدفع فى مذكرة لاحقة بإبطال العقد بأكمله تأسيسا على انه ابرم تحت تأثير الاستغلال مما يعيب الإرادة ومن ثم فلا محل لتعيب الحكم إن هو لم يرد على هذا الدفاع .

(الطعن رقم ٣٦٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٦/١٢/٢١)

مفاد نص المادة ٢٤٤ / ١ من القانون المدنى إن لدائى المتعاقدين وللخلف الخاص أن يثبتوا بكافة الطرق صورية العقد الذى أضر بهم أما المتعاقدان فلا يجوز لهما إثبات ما يخالف ما اشتمل عليه العقد المكتوب إلا بالكتابة ، والطعن على عقد البيع بأنه يستتر وصية و لم يدفع فيه أى ثمن هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر ، ومتى كان العقد الظاهر المطعون عليه بهذه الصورية مكتوبا ، فإنه لا يجوز لأى من عاقيه أن يثبت هذه الصورية إلا بالكتابة وذلك عملا بنص المادة ١/٦١ من قانون الإثبات ، ولا يصح قياس هذه الحالة على حالة الوارث الذى يجوز له إثبات طعنه على العقد بأنه يخفى وصية بجميع الطرق لأن الوارث لا يستمد حقه فى الطعن فى

هذه الحالة من المورث و إنما من القانون مباشرة على أساس أن التصرف قد صدر إضرارا بحقه فى الإرث فيكون تحايلا على القانون .

(الطعن رقم ٣٦٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/٢١)

إذ كان الورثة لا يستطيعون ان يجيزوا التصرف - الذى ثبت أنه يخفى وصية - باعتباره بيعا و إنما لهم أن يجيزوه على الاعتبار الصحيح بوصفه وصية ، فى هذه الحالة تجرى عليه أحكام الوصية التى يجيزها الورثة ، كما أن انتقال المال فى حدود ثلث التركة إلى المتصرف إليه إنما يكون بهذا الوصف وكانت المادة الثالثة من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ تنص على ان " الأموال التى تنتقل بطريق الوصية يكون حكمها حكم الأموال التى تنتقل بطريق الإرث ويحصل عنها الرسم ذاته فإن الحكم إذ قضى باقتضاء رسم الأيلولة و ضريبة التركات . على الأطيان المتصرف فيها إلى الطاعنين من مورثهم بعد تكييف العقد بأنه وصية قد طبق القانون على الوجهة الصحيح .

(الطعن رقم ٣٨٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٧/١٢/١٣)

إذ كانت محكمة الموضوع تد انتهت فى حدود سلطتها التقديرية إلى أن التصرف الصادر من المورث إلى بعض الطاعنين لم يكن منجزا وأنه يخفى وصية للأسباب السائغة التى أوردتها ومنها الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٨٠١ لسنة ١١ ق المنصورة والذى قضى باعتبار العقد الصادر من المورث إلى فريق من الطاعنين هو فى حقيقته وصية فانه لا يكون لتسجيل العقد حال حياة البائع أى اثر فى تصحيح التصرف أو نقل الملكية لأن التسجيل لا يصح عقدا باطلا ولا يحول دون الطعن فيه بأنه يخفى وصية .

(الطعن رقم ٣٨٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٧/١٢/١٣)

إذ كان الطاعنون قد تمسكوا بمذكرتهم المقدمة أمام محكمة الاستئناف بصورية عقد البيع موضوع الدعوى صورية مطلقة وانه قصد به الإضرار بحقهم فى الميراث وطلبوا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات هذا الدفاع فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن تحقيقه مستندا إلى ما قرره من انه نعى جديد لم يقل به المستأنفون (الطاعنون) فى كل مراحل التقاضى وليس فى الأوراق ما يسانده . . . وكان الذى استند إليه الحكم غير سائغ ولا يكفى

لحمل قضاؤه فى هذا الخصوص ولا يصلح ردا على طلب الطاعنين إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات دفاعهم لأن عدم إبدائه أمام محكمة أول درجة لا يدل بذاته على عدم جديته فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ١٦٣٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٢٤)

اشتباہ البيع بالوكالة

إذا كان الحكم قد أقيم على أن الطاعنة الأولى كانت معيرة أسها لزوجها الطاعن الثانى - أحد الأوصياء على القصر - فى وفاء الديون التى على التركة والحلول فيها وفى إجراءات البيع فيبطل الشراء الحاصل من هذا الأخير وفقا للمادة ٢٥٨ مدنى ، وكان الثابت من وقائع الدعوى أن المجلس الحسبى أصدر قرارا بإفراد الوصيين الآخرين دون هذا الوصى بإدارة أموال القصر ، وبنى هذا القرار على ما نسب إلى هذا الأخير من إهماله تحصيل الذمات واستغلال أطيان القصر لنفسه وإن إدارته للتركة ليست كما يجب ، فهذا الحكم يكون مخطئا فى تطبيق القانون ، إذ الإدارة هى أهم خصائص الوصاية التى يستطيع أن يقوم بها الوصى دون إذن المجلس الحسبى ، وهذا القرار الصادر بإفراد الوصيين بالإدارة هو عزل للوصى الآخر منها فى المعنى أقيم على أسباب مؤدية إليه ، وهو عزل من باب أولى من أعمال التصرف ، ومتى انحلت عن ذلك الوصى صفة الإدارة والتصرف انحلت عنه أيضا صفة تمثيل القاصر فيهما وزالت عنه بذلك كل خصائص الوصاية وأصبح بالتالى خارجا عن دائرة الحظر الوارد فى القانون ، هذا فضلا عن أن ذلك الوصى كان ممثلا فى إجراءات البيع بوصفه مدينا ، وكانت هذه الإجراءات أى موجهة إلى الوصيين الآخرين كممثلين للقصر ، فهو لم يكن حتى فى خصوص البيع الذى انتهت إليه هذه الإجراءات يعمل كوصى على القصر وبذلك لا تؤدى المادة ٢٥٨ ولا المادة ٢٩ من قانون المجالس الحسبية إلى ما انتهى إليه هذا الحكم ، ومن ثم جاء خطؤه فى تطبيق القانون .

(جلسة ١٩٥٠/٢/٢٣ طعن رقم ١٩٦ لسنة ١٧ ق)

من يعير ، إسمه ليس إلا وكيلا عن أعاره وحكمه هو حكم كل وكيل فيمتنع عليه قانونا أن يستأثر لنفسه بشىء وكل فى أن يحصل عليه لحساب موكله ولا فارق بينه وبين غيره من الوكلاء إلا من ناحية أن وكالته مستترة - وهذا يقتضى أن تعتبر الصفقة فيما بين الموكل والوكيل قد تمت لمصلحة الموكل ولحسابه فيكسب كل ما ينشأ من التعاقد من حقوق ولا يكسب الوكيل من هذه الحقوق شيئا ولا يكون له أن يتحيل بأية وسيلة للاستئثار بالصفقة دونه ، ومن ثم فإذا كان التعاقد يتعلق ببيع عقار كانت الملكية للأصيل فيما بينه وبين وكيله وإن كانت للوكيل معير الاسم فيما بينه وبين البائع والغير ، ويرجع ذلك إلى أنه مهما كان للوكيل المسخر من ملكية ظاهرة فى مواجهة

الكافة فإنها ملكية صورية بالنسبة إلى الأصل يمنع من الاحتجاج بها قبله قيام الوكالة الكاشفة لحقيقة الأمر بينهما - وينتج من هذا أن الأصل لا يحتاج - لكى يحتج على وكيله المسخر بملكية ما اشتراه - إلى صدور تصرف جديد من الوكيل ينقل به الملكية إليه ، إذ يعتبر الأصل فى علاقته بالوكيل هو المالك بغير حاجة إلى أى إجراء وإنما يلزم ذلك الإجراء فى علاقة الأصل بالغير .

(الطعن رقم ١٧ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٤/١١/١٦)

أن تكييف العلاقة القانونية بين المشتري الذى يحتفظ بحق اختيار الغير وبين المشتري المستتر بأنها وكالة تجرى أحكامها على الآثار التى تترتب على هذه العلاقة بين الطرفين وبالنسبة إلى الغير غير جار على إطلاقه ، فإن بين أحكام الوكالة والأحكام التى يخضع لها شرط اختيار الغير و الآثار التى تترتب عليه تناقرا فإسناد ملكية المشتري المستتر إلى عقد البيع الأول رغم عدم وجود تفويض أو توكيل منه إلى المشتري الظاهر قبل البيع ، وبقاء العين فى ملكية المشتري الظاهر إذ لم يعمل حقه فى الاختيار أو إذا أعمله بعد الميعاد المتفق عليه ، وهى أحكام مقررة فى شرط اختيار الغير ، كلها تخالف أحكام الوكالة تماما ، ولئن كان الفقه والقضاء فى فرنسا قد ذهب فى تبرير إسناد ملكية المشتري المستتر إلى عقد البيع الأول - وهو أهم ما يقصد من شرط اختيار الغير - إلى افتراض وكالة المشتري الظاهر عن الغير إلا أن ذلك ليس إلا مجازا مقصورا على حالة ما إذا أعمل المشتري حقه فى اختيار الغير فى الميعاد المتفق عليه مع البائع ، أما قبل ذلك أو إذا لم يعمل هذا الحق أو أعمله بعد الميعاد فالافتراض يزول وتزول معه كل لآثار المترتبة على الوكالة .

(جلسة ١٩٥٠/٣/٩ - طعن رقم ١٠١ لسنة ١٧ ق)

لا مانع من أن يعتمد الحكم فى البحث عن حقيقة عقد البيع محل الدعوى على إقرار وقعه المشتري فى تاريخ لاحق يدل على أن المشتري لم يكن فى هذا العقد إلا اسما مستعارا .

(جلسة ١٩٥٠/٤/٢٠ - طعن رقم ١٢١ لسنة ١٨ ق)

إذا كان محصل دفاع الطاعنة أن " والدها إنما كان يشتري لحساب والدتها وهو ما أفصح عنه بموجب الإقرار اللاحق ، لذلك فقد انصرفت آثار العقد

من البائعة إلى والدتها مباشرة) فإن التكييف القانونى لهذا الدفاع هو أن العقد لم يكن بيعا نهائيا لوالدها ، بل يخوله حق اختيار الغير ، ولما كان يشترط لإعمال آثار هذا النوع من البيع أن يذكر شرط اختيار الغير فى العقد ، حتى إذا أفصح المشتري الظاهر عن المشتري المستتر فى الميعاد المتفق عليه ، اعتبر البيع صادرا من البائع إلى هذا المشتري المستتر مباشرة وانصرفت إليه آثار العقد دون حاجة إلى بيع جديد له من المشتري الظاهر ، وإذا كان الثابت فى الدعوى أن عقد البيع قد خلا من هذا الشرط فإن والد الطاعنة يكون هو المشتري الحقيقى .

(الطعن رقم ٣٣٦ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/١/٢)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن من يعير اسمه ليس إلا وكىلا عن أعاره ، و تعامله مع الغير لا يغير من علاقته بالموكل شيئا ، فهو كسائر الوكلاء لا يفترق عنهم إلا فى أن وكالته مستترة ، فكأن الشأن شأنه فى الظاهر مع أنه فى الواقع شأن الموكل ، وينبنى على ذلك أن الوكيل المستتر فى الشراء لا يكتسب شيئا من الحقوق المتولدة عن عقد البيع الذى عقده ، بل تنصرف هذه الحقوق إلى الأصيل ، أما فى علاقة الغير بهذا الأصيل فإن من المقرر ، على ما تقضى به المادة ١٠٦ من القانون المدنى أن أثر العقد لا يضاف إلى الأصيل دائنا أو مدينا إلا فى حالتين هما : إذا كان من المفروض حتما أن من تعاقد معه النائب يعلم بوجود النيابة أو كان يستوى عنده أن يتعامل ب الأصيل أو النائب .

(الطعن رقم ٦٤٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤)

البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير وان لم يرد فيه نص فى التقنين المدنى إلا انه من الجائز التعامل به ، ويجب لإعمال آثار هذا النوع من البيع أن يذكر شرط اختيار الغير فى العقد بأن يحتفظ المشتري عند إبرام العقد بحقه فى التقرير بالشراء عن الغير ويتفق مع البائع على مدة يعلن المشتري خلالها اسم من اشترى له الصفقة ، فإذا أفصح المشتري الظاهر عن المشتري المستتر فى الميعاد المتفق عليه اعتبر البيع صادرا من البائع إلى هذا المشتري المستتر مباشرة وانصرفت إليه آثاره دون حاجة إلى بيع جديد له من المشتري الظاهر .

(الطعن رقم ١١٠ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٨١/٤/١٥)

لما كانت العلاقة بين الوكيل المسخر والموكل ينظمها عقد الوكالة الذى أبرماه فيلتزم الوكيل المسخر بتنفيذ الوكالة فى حدودها المرسومة ، مما مؤداه أن تسجيل البيع الصادر للوكيل المسخر ينقل الملكية مباشرة من الغير إلى الوكيل المستتر فى العلاقة بين الوكيل والموكل .

(الطعن رقم ١٤٣٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/٨)

إلتزامات البائع

الحالة التى يجب عليها تسليم المبيع

البائع ملزم بتسليم العقار المبيع بحالته التى هو عليها وقت تحرير العقد . فإذا هو أقدم ، قبل نقل الملكية للمشتري بتسجيل العقد أو الحكم الصادر بصحة التعاقد . وسجل – فأحدث زيادة فى هذا العقار (بناء) بينما المشتري يطالبه ويقاضيه لتنفيذ تعهده فلا مخالفة لقانون التسجيل فى أن تعتبره المحكمة – بعد أن صدر الحكم بصحة التعاقد كأنه أحدث تلك الزيادة فى أرض مملوكة لغيره يفصل فى أمرها قياسا على حالة . من أحدث غراسا أو بناء فى ملك غيره .

(الطعن رقم ٥٦ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٣٢/١٢/٨)

إذا كانت المحكمة ، فى سبيل تعرف ما إذا كان القدر المتنازع على ملكيته بين البائع والمشتري يدخل فى حدود المبيع ، قد رجعت إلى مستندات التملك وإلى تقارير الخبراء المعينين فى الدعوى . فاعتبرت أحد الحدود الواردة فى عقد البيع (الحد البحرى وهو جسر السكة الحديد) حدا ثابتا من غير شبهة ، ثم اعتمدت فى توفية المشتري القدر المبيع له على ما هو مبين بالعقد من أطوال للحدين الشرقى والغربى مقيسة من ذلك الحد (البحرى) ، ثم أوردت فى حكمها ما تبينته من المعاينة من أن الحد الرابع (القبلى) من ناحية ترعة الإسماعيلية غير ثابت لوجود طريق منشأ على جانب الترعة فضلا عن انخفاض مستوى الأرض المتنازع عليها عن مستوى ملك المشتري فى هذه الناحية انخفاضاً واضحاً ، ثم قالت تأييداً لوجهة نظرها وتفسيراً لمذلول العقد ، إنه ليس بمعقول أن يصل الحد البحرى إلى جسر ترعة الإسماعيلية فيكون القدر المشتري بحيث يشمل عشرين فدانا أخرى زيادة فى المساحة ، فإن هذا الذى حصلته من عقد البيع ومن وقائع الدعوى ورتبت عليه حكمها برفض دعوى المشتري مقبول عقلا وفيه الكفاية لتسبيب الحكم .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ١٩ ق جلسة ١٩٤٤/٥/٤)

إذا رفعت دعوى بطلب تسليم عقار استنادا إلى حكم سبق صدوره بتثبيت ملكية المدعى لهذا العقار وصحة العقود الصادرة له به والى أن المدعى

مالك للعقار بمقتضى هذه العقود ، ثم رأت المحكمة لسبب ما أن الحكم السابق ليست له حجية الشيء المحكوم فيه - فإنه يكون عليها للقضاء فى طلب التسليم أن تفصل فى ملكية المدعى وفى صحة عقوده على أساس أنهما مطروحان عليها . ولا يصح لها أن تقضى برفض دعوى التسليم وتترك المدعى وشأنه فى رفع دعوى جديدة بملكيتها وصحة عقوده .

(الطعن رقم ٩٩ لسنة ١٧ ق جلسة ١٩٥٠/٦/٢٢)

تنص المادة ٢٤٠ من التقنين المدنى على أنه (إذا كان البيع بالعينة وجب أن يكون المبيع مطابقا لها، ومؤدى ذلك أن يقع على عاتق البائع الالتزام بتسليم شئ مطابق للعينة المتفق عليها ، فإذا لم يف بهذا الالتزام لم يكن له أن يطالب المشتري بأداء المقابل وهو الثمن .

(الطعن رقم ٢٢٢ لسنة ٢٥ ق جلسة ١٩٥٩/١٠/٥)

لا يجوز للمشتري لقدر مفرز فى العقار الشائع أن يطلب بالتسليم مفرزا لأن البائع له - الشريك على الشيوع - لم يكن يملك وضع يده على حصة مفرزة قبل حصول القسمة إلا برضاء باقى الشركاء جميعا ، ولا يمكن أن يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان لسلفه ، هذا إلى ما يترتب على القضاء بالتسليم فى هذه الحالة من إفراز ، لجزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون .

(الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/٣)

مؤدى نص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تسليم المبيع يتم بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل مع إعلام المشتري أن المبيع قد وضع تحت تصرفه ، و لم يشترط المشرع التسليم الفعلى ، بل افترض تمام التسليم متى توافر عنصره ، ولو لم يستول المشتري على المبيع استيلاء ماديا ، فإذا تم التسليم على هذا الوجه انقضى التزام البائع به وبرئت ذمته منه - لما كان ذلك وكانت الجهتان الطاعنتان قد تمسكتا بسبق تنفيذهما التزامهما بتسليم الأطيان المبيعة إلى المطعون ضده وأخطرتا المستأجرين بالوفاء بالأجرة إليه وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على توله أن "الجهة المستأنفة قد أوفت بالتزامها بتسليم المبيع إلى المستأنف عليه - المطعون ضده - بموجب محضر تسليم مؤرخ

١٩٦٣/٧/٣١ إلا أنه لا يعتبر تلك الجهة مطالبة المستأنف عليه بصدر
حكم بالتسليم طالما أنه لم يطلب التسليم بغير الحالة التى تم الاتفاق عليها
عند التعاقد وكان مؤدى ذلك أن الحكم المطعون فيه جعل للمشتري الحق
فى مطالبة البائع بتسليم المبيع بالرغم من انقضاء هذا الالتزام وبراءة ذمة
البائع منه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٤٢٥ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٢٩)

المقرر أنه لا يجوز للمشتري لقدر مفرز فى العقار الشائع أن يطالب
بالتسليم مفرزا لأن البائع له لم يكن يملك وضع يده على حصة مفرزة قبل
حصول القسمة وليس للمشتري من الحقوق أكثر مما كان لسلفه وفى
القضاء بالتسليم فى هذه الحالة إفراز لجزء من المال الشائع بغير الطريق
الذى رسمه القانون .

(الطعن رقم ٢٦١ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٨)

النص فى المادة ٤٣١ من القانون المدنى على أن "يلتزم البائع بتسليم المبيع
للمشتري بالحالة التى كان عليها وقت البيع " يدل على أن محل التزام البائع
بتسليم العين المبيعة إلى المشتري يتحدد بالمبيع المتفق عليه فى عمد البيع
وهو فى الشئ المعين بالذات يكون بحسب أوصافه الأساسية المتفق عليها
والتي تميزه عن غيره ، كما أن وقوع خطأ مادي فى التسليم فيما يتعلق
بماهية المبيع لا يمنع . البائع من طلب تصحيحه وفقا لما تقضى به المادة
١٢٣ من القانون المدنى . لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة
الاستئناف بأن الشقة التى تسلمها المطعون ضده الأول بموجب المحضر
المؤرخ ٨ من يوليو سنة ١٩٨١ والمطلوب القضاء بصحته ونفاذه هى
المقصودة برقم ٨ التى تعاقد الأول على شرائها وليست التى تعاقد المطعون
ضده عليها طبقا للرسم الهندسى الذى أجريت وفقا له عملية القرعة والتعاقد
مستدلا على ذلك بإقرار الهيئة البائعة له وبما أسفرت عنه المعاينة التى
أجراها الخبير المنتدب من أن جميع، الشقق فى جميع الأدوار التى تعلو
شقة النزاع أو تقع تحتها تحمل رقم ٨ وسلمت إلى من تعاقدوا على الشقة
رقم ٨ أو إلى ما جاء بكتاب الشركة العامة للإنشاءات القائمة على التنفيذ
والتسليم من أن الشقة التى تسلمها المطعون ضده الأول رقم ٨ ، وإذ انتهى
الحكم المطعون فيه إلى القضاء بتأييد الحكم الابتدائى القاضى بصحة ونفاذ
محضر التسليم سالف الذكر على سند من أن تغيرا قد جرى فى أرقام

الوحدات السكنية بعد استلام المطعون ضده الأول لشقة التداعى بإرادة هيئة الأوقاف المنفردة ولا يحتاج به ، ودون أن يعن الحكم ببحث ماهية العين التى تم تعاقد المطعون ضده الأول على شرائها من المطعون ضده الثانى وما إذا كان التسليم الذى تم يتفق مع التحديد المتفق عليه فى العقد أم لا ودفاع الطاعن من أن خطأ ماديا وقع فى تسليم المبيع بموجب المحضر المقضى بصحته ونفاذه وطلبت الهيئة البائعة تصحيحه ، مع أن من شأن بحثه أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون قد جاء قاصر التسبب معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب .

(الطعن رقم ١٧٣١ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٠/١/١٢)

إلتزامات البائع - العجز و الزيادة فى المبيع

إذا كان العقار المبيع أرض عليها بناء ثم هلك البناء لأى سبب من الأسباب فإن البيع لا يفسخ و لكن يكون للمشتري الخيار بين طلب الفسخ و بين استيفاء البيع ولا فرق فى ذلك بين حالتى البيع الناقل للملكية والبيع الذى لا يترتب عليه ، بمقتضى قانون التسجيل الجديد ، إلا الإلتزامات شخصية .

(الطعن رقم ٦ ٥ سنة ٢ ق جلسة ١٩٣٨/١٢/٨)

متى كان الواقع فى الدعوى هو أن عقد البيع الابتدائى قد ورد على حصة مفرزة محددة مقدارها ٣٦ فداناً وفقاً لوضع يد البائع مع تحديد سعر الوحدة للفدان بمبلغ معين فلما قامت إجراءات الشهر العقارى حائلاً دون تسجيل العقد على هذا الوجه حور الطرفان اتفاقهما فى العقد النهائى دون المساس بجوهره بأن جعلاً البيع منصبا على الحصة الشائعة بحسب النصيب الشرعى ومقدارها ٣٠ فداناً والتي لا تجادل المساحة فى جواز ورود العقد عليها كما جعله منصبا أيضاً على القدر المفرز الوارد فى العقد الابتدائى وحرصاً على النص على سعر الوحدة للفدان الواحد بمبلغ معين فى كلتا الحالتين ، وكان المفهوم من هذا التحويل اللاحق فى العقد النهائى أن البيع شمل محلين الأول بيع النصيب الشائع والأخر بيع هذا النصيب حسب وضع اليد وأن العلاقة بينهما تسوى على أساس المحل الذى يصح به العقد ، وكانت مصلحة الشهر العقارى قد نقلت أولاً ملكية القدر الشائع دون المحدد وجرت المحاسبة فى العمد على ثمن هذا القدر وحده ، ثم تبين بعد ذلك أن المحل الآخر قد استقام أمره و هو ال ٣٦ فداناً المحددة ببيع المشتري له دون اعتراض من الشهر العقارى فإنه يكون للبائع الحق فى الرجوع على المشتريين بثمن الفرق على أساس الوحدة المتفق عليه ويكون الحكم المطعون فيه إذ اعتبر البيع جزافاً بالثمن المحدد للحصة الشائعة قد خالف فى تفسيره الثابت بالأوراق .

(الطعن رقم ١٠٦ ١٠ سنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/٥/١٢)

متى كان النزاع قد دار بين الطرفين أمام محكمة الموضوع على أمر واحد هو مقدار كمية الحديد التى تم عليها التعاقد ولم يتمسك المشتري صراحة لدى تلك المحكمة بالمطالبة بقيمة العجز الذى يدعيه فإنه لا يكون هناك محل لإثارة الجدل بشأنه أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٢٣١ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٥/١٦)

إذا كان الشرط الإضافى الوارد فى العقد قد ألزم البائع بدفع فرق السعر عن الكمية التى لا يوردها فإن تحقق مثل هذا الشرط يجعل الضرر واقعاً فى تقدير المتعاقدين فلا يكلف الدائن بإثباته ويقع على عاتق المدين (البائع) فى هذه الحالة عبء إثبات انتفاء الضرر إعمالاً للشرط الجزافى .

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٥٩/١١/١٢)

إذا وجدت زيادة بالمبيع المعين بالذات أو المبين المقدار فى عقد البيع ، و لم يكن هناك اتفاق خاص بين الطرفين بخصوصها أو عرف معين بشأنها فإن العبرة فى معرفة أحقية المشتري فى أخذ هذه الزيادة بلا مقابل أو عدم أحقيته فى ذلك على مقتضى حكم المادة ٤٣٣ من القانون المدنى هى بما إذا كان ثمن المبيع قدر جملة واحدة أم أنه قد حدد بحساب سعر الوحدة ، أما التمييز بين البيع الجزافى والبيع بالتقدير فأمر يتعلق بتحديد الوقت الذى تنتقل فيه ملكية المبيع للمشتري فى كل منهما وتعيين ما إذا كان البائع أو المشتري هو الذى يتحمل تبعه هلاك المبيع قبل التسليم وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بأحقية المشتري فى أخذ الزيادة التى ظهرت بالمبيع بلا مقابل عملاً بالمادة ٤٣٣ مدنى على مجرد اعتباره البيع جزافاً مع أنه ليس من مؤدى ذلك حتماً إعمال حكم هذه المادة ومناطه أن يتفق على ثمن المبيع جملة لا بحساب سعر الوحدة ، فإن الحكم يكون قاصر البيان .

(الطعن رقم ١٢٤ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٦/٢٨)

أن تطبيق المادة ٤٣٣ من القانون المدنى بشأن مسؤولية المشتري عن تكملة الثمن إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر فى العقد والمادة ٤٣٤ منه بشأن تقادم حق البائع فى طلب تكملة الثمن بانقضاء سنة من وقت تسليم المبيع تسليماً فعلياً ، إنما يكون وفقاً لما صرحت به المادة ٤٣٣ فى صدرها فى حالة ما إذا كان مقدار المبيع قد عين فى العقد ، أما إذا لم يتعين مقداره أو كان مبيناً به على وجه . التقريب فإن دعوى البائع لا تتقادم بسنة ، بل تتقادم بخمس عشرة سنة .

(الطعن رقم ٣٨٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٣٠)

إذا كان البيع أنصب على قدر معين وتم البيع بسعر الوحدة وكان المبيع قابلاً للتبويض دون ضرر فإن ما يستولى عليه المشتري زيادة عن القدر المبيع لا يشملته عقد البيع ولا يجبر البائع على بيعه بنفس السعر رمن ثم لا تعتبر المطالبة بقيمة القدر المستولى عليه بغير حق زائداً عن القدر المبيع مطالبة بتكملة الثمن ولا يسرى فى شأنها التقادم الحولى المنصوص عليه فى المادة ٤٣٤ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٦١٣ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢٧)

إلتزامات البائع - تسليم المبيع

أن التزّام البائع بتسليم المبيع من مقتضيات عقد البيع بل هو أهم التزّامات البائع التى تترتب بمجرد التنفيذ و لو ينص عليه .

(الطعن رقم ٧٣ لسنة ٧ جلسة ١٩٣٨/٢/٣)

عرض البائع على المشتري أمام المحكمة البضاعة المبيعة هو عرض حقيقى وفقا للمادة ٦٩٧ من قانون المرافعات - القديم - متى كان العقد لم يحدد ميعادا للتسليم . وإذن فمتى كان الحكم إذ قضى باعتبار المشتري هو المتخلف عن الوفاء قد أثبت أن البائع مازال يعرض البضاعة على المشتري أمام المحكمة وأن هذا الأخير هو الذى كان يأتى تنفيذ الاتفاق ، وأن هذا الذى جرى أمام المحكمة هو ما كان عليه موقف المتعاقدين قبل طرح خصومتها أمام القضاء فإن الطعن فيه بالقصور ومسوخ الاتفاق المبرم بين الطرفين يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ١٤٠٤ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥١/٢/٨)

إذا كان الثابت أن زيدا أباح لعمرى فى عقد البيع الصادر منه إليه حق تحويله إلى الغير بدون موافقته ، وأن بكرى اعتمد فى طلب تسليمه العين موضوع الدعوى على أنه اشتراها من عمرى وعلى أن زيدا تعهد فى العقد الصادر منه إلى عمرى بتسليمه العين ثم لم يفي بهذا التعهد ، وقضت المحكمة بتسليم العين إلى بكرى ، فإنها لا تكون قد خالفت القانون ، ذلك بأن عقد البيع ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالجمع والدعاوى المرتبطة به ومنها حق البائع له فى تسلم المبيع من البائع السابق ، وهذا الأثر يترتب على عقد البيع حتى ولو لم يكن مسجلا باعتباره من الحقوق الشخصية التى تتولد عنه .

(الطعن رقم ٧٥ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥١/١٢/٢٧)

متى كانت محكمة الموضوع إذ عرضت فى أسباب الحكم لبحث مدى قيام كل من الطرفين بالتزّامات عقد البيع بدأت بحث التزّام البائع بالتسليم وانتهت إلى أنه عرض على المشتري المبيع عرضا حقيقيا ونفت عنه شبهة التقصير فى الوفاء بهذا الإلتزام ثم عرضت للإلتزام المشتري بدفع الثمن فسجلت عليه تخلفه عن الوفاء بهذا الإلتزام المقابل على الرغم من عرض

المبلغ عليه عرضا حقيقيا ، فإنه يكون غير منتج النعى على الحكم بأنه يجب الوفاء بالتزامين فى وقت واحد ويكون غير صحيح القول بأن محكمة الموضوع رتبت على تقصير المشتري فى الوفاء بالتزامه إعفاء البائع من الوفاء بالتزامه المقابل .

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٣/٣/١٩٥٨)

وضع المبيع تحت تصرف المشتري الأمر الذى يتحقق به التسليم طبقا لنص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى - يشترط فيه أن يكون بحيث يتمكن المشتري من حيازة المبيع والانتفاع به .

(الطعن رقم ٤٠ لسنة ٢٥ ق جلسة ٢٥/٦/١٩٥٩)

متى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد البيع على أساس أن البائع لم يوف التزاماته المترتبة على العقد - حتى وقت الحكم النهائى فى الدعوى ، وكان مجرد عرض البائع استعداده لتسليم العين المبيعة على أساس أن يوقع المشتري على عقد البيع النهائى لا يعد عرضا حقيقيا يقوم مقام الوفاء بالتزام لأن البائع لم يتبع استعداده للتسليم بطلب تعيين حارس لحفظ العين المبيعة طبقا لما توجبه المادتان ٣٣٩ من القانون المدنى و ٧٩٢ من قانون المرافعات فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٥٩ لسنة ٢٧ ق جلسة ٨/١١/١٩٦٢)

ولئن كانت ملكية العقار المبيع لا تنتقل إلى المشتري قبل تسجيل عقد البيع إلا أن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري ولو لم يسجل العقد . وبذلك تكون للمشتري ثمرة المبيع من تاريخ إبرام البيع ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

(الطعن رقم ٥٣٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ٢٣/١/١٩٦٩)

يشترط طبقا للمادة ٢٠٣ من القانون المدنى لإجبار المدين البائع على تسليم العين المبيعة إلى المشتري أن يكون هذا التسليم ممكنا ، فإذا كانت هذه العين مملوكة للبائع وقت انعقاد البيع ثم تعلقت بها ملكية شخص آخر تعلقا قانونيا استحال الوفاء بهذا الالتزام عينا للمشتري الأول .

(الطعن رقم ٢٢٦ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٧/١٢/١٩٧٠)

عقد البيع غير المسجل وان كان لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري إلا أنه يولد فى ذمة البائع التزاما بتسليم المبيع - ويترتب على الوفاء بهذا الالتزام أن يصبح المبيع فى حيازة المشتري ، وله أن ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع ومنها البناء على سبيل البقاء والقرار .

(الطعن رقم ٢٤٠ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٤/٨)

متى كانت المطعون عليها قد أسست دعواها على عقد البيع الابتدائى الصادر لها ، والذي ينقل إليها - ولو لم يكن مشهرا - جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما فى ذلك طلب نفي حق الارتفاق الذى تدعيه الطاعنة ، فان الدعوى تكون من الدعاوى المتعلقة بأصل الحق ، وليست من دعاوى الحيازة ، ويكون قضاء الحكم المطعون فيه بتسليم العين وطرده الطاعنة منها استنادا إلى أن العقد العرفى يمنح المشتري الحق فى استلام المبيع لأنه من الآثار التى تنشأ عن عقد البيع صحيحا فى القانون ، ولا عبرة بما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه من أنه قضى بتسليم العين رغم سبق القضاء به فى دعوى صحة التعاقد المرفوعة على البائعة طالما أن الطاعنة لم تكن طرفا فيها .

(الطعن رقم ٥١٣ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٢٥)

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ، أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع ، فيملك المشتري الثمرات والثمار فى المنقول والعقار على السواء ، مادام المبيع شيئا معيناً بالذات من وقت تمام العقد ، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ، يستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلا أو غير مسجل ، لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري ، ولو لم يسجل كل العقد .

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٣)

عقد البيع غير المسجل ، وإن كان لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري إلا أنه يرد فى ذمة البائع التزاما بتسليم المبيع ، ويترتب على الوفاء بهذا الالتزام أن يصبح فى حيازة المشتري ، وله أن ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع ومنها البناء على سبيل البقاء والقرار

(الطعن رقم ١٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/٢/١٧)

مؤدى نص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى أن تسليم المبيع يتم بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل . . . مع إعلام المشتري أن المبيع وضع تحت تصرفه ، ولم يشترط المشرع التسليم الفعلى ، بل افترض تمام التسليم متى توافر عنصره ولو لم يستول المشتري على المبيع استيلاء ماديا فيكفى تمام التسليم مجرد تغيير النية سواء باتفاق أو بتصرف قانونى مجرد كأن يظل البائع حائزا المبيع باعتباره مستأجرا ، ويعتبر التسليم فى هذه الحالة حكما أو معنويا .

(الطعن رقم ٤٤٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/١٢)

إذا كان الطاعن قد أسس دعواه - بطلب طرد واضع اليد على العقار مشتراة - على عقدى البيع العرفيين الصادرين له وكان عقد البيع - ولو لم يكن مشهرا - ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما فى ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها استنادا إلى أن العقد العرفى يمنح المشتري الحق فى استلام المبيع لأنه من الآثار التى تنشأ عن عقد البيع الصحيح . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه برفض الدعوى تأسيسا على أن الطاعن لم يكتسب ملكية المنزل محل النزاع لعدم شهر عقدى شرائه فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٤٥ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/٢٨)

من المقرر وفقا لنص المادة ٧٣٠ من القانون المدنى أن للقضاء أن يأمر بالحراسة إذا كان صاحب المصلحة فى منقول أو عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى منه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد حائزة ، وكان البيع ينعقد صحيحا بالعقد غير المسجل كما ينعقد بالعقد المسجل ومن آثار هذا الانعقاد الصحيح أن من حق المشتري أن يطالب البائع بالتسليم على اعتبار أنه التزام شخصى وأثر من آثار البيع الذى لا يحول دونه عدم حصول التسجيل ومن شأن هذه الآثار أيضا أن يكون للمشتري إذا ما خشى على العين المبيعة من بقائها تحت يد البائع طيلة النزاع أن يطلب إلى المحكمة وضعها تحت الحراسة عملا بنص المادة آنفة الذكر .

(الطعن رقم ٩٤٢٥ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/١٠/١٧)

ولئن كان البائع فى عقد البيع العقارى غير المسجل لا يستطيع أن يؤجر العقار إيجارا نافذا فى حق المشتري مع أنه يظل مالكا فذلك لأن المشتري يستطيع أن يطالب البائع بتسليم العقار إذا كان البائع لم يسلمه بعد إلى المستأجر منه ، إلا أنه إذا كان البائع قد سلم العقار للمستأجر فإن المشتري لا يستطيع قبل تسجيل عقد البيع أن يطالب المستأجر بتسليم العقار إذ أن كلا منهما دائن عادى للبائع ولا يملك المشتري فى هذه الحالة سوى أن يطالب البائع بالتعويض أو فسخ عقد البيع .

(الطعن رقم ٨٣٤ ، ٨٦٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٤/٢٥)

البيع غير المسجل وإن كان لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري إلا أنه يولد فى ذمة البائع التزاما بتسليم المبيع مما مؤداه أن يصبح المبيع فى حيازة المشتري ويكون له أن ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع ومنها البناء على سبيل القرار ، كما تنتقل إليه جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به .

(الطعن رقم ١٨٣٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٥/٣)

أن مخالفة قرار اعتماد التجزئة لقوانين المباني وقيود المباني وصيرورة مباني الطاعن - البائع - المقامة من قبل البيع على الأرض المجاورة مخالفة لتلك القوانين نتيجة تسليم الأرض المبيعة إلى المطعون ضده - المشتري - وبفرض صحة ذلك - لا تنال من سلامة عقد البيع ولا تتيح للطاعن التحلل من التزامه بتسليم المبيع كاملا ، إذ يظل تنفيذ هذا الالتزام عينا ممكنا .

(الطعن رقم ١٥٩٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٤)

يشترط - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- لإجبار المدين البائع على تسليم العين المبيعة إلى المشتري ، أن يكون هذا التسليم ممكنا ، فإذا كانت تلك العين مملوكة للبائع وقت انعقاد البيع ثم تعلق بها حق لآخر تعلقا قانونيا يحول دون انتزاعها منه ، استحال الوفاء بهذا الالتزام عينا .

(الطعن رقم ٧٢٦ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٦)

إذا كانت العين المبيعة حصة شائعة فى عقار وثبت أن أحد البائعين يستأجر من سائر الشركاء جزءا منها بإجارة نافذة فى حقهم جميعا - وخاضعة

للتشريع الاستثنائى - سرت إجارتة فى حق المشتري ما لم يكن قد التزم فى عقد البيع أو فى اتفاق لاحق عليه بتسليم العين تسليمًا فعليًا وارتض بذلك إنهاء إجارتة . وكان مؤدى دفاع الطاعن أمام محكمة الموضوع أن المطعون ضده التزم فى عقدى البيع والصلح بالتسليم الفعلى وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل هذا الدفاع وأقام قضاءه على أن المطعون ضده يستند فى وضع يده على المحل موضوع النزاع إلى عقد إيجار مؤرخ ١/١١/١٩٥٠٢ ولا يجوز طرده إلا بسبب من الأسباب المنصوص عليها فى التشريع الاستثنائى للإيجار وهو ما لا يضمن ردا على دفاع الطاعن المشار إليه - وهو دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى - فإنه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٦٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٢٨)

وحيث إن النص فى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى على أن " للمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره " يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع فيمتلك المشتري الثمرات والنماء فى المنقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئًا معينًا بالذات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف ، يستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلًا أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري ولو لم يسجل العقد ، وكان عدم انتقال ملكية العقار المبيع إلى البائع لا يترتب عليه انعدام العقد الصادر منه إلى المشتري فيبقى العقد قائمًا منتجا لآثاره ما لم يقضى ببطلانه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وحمل قضاءه على ما أنبأ به من أن البائع لا يملك المبيع ورتب على ذلك انعدام العقد وعدم أحقية المشتري فى الريع واستلام المبيع فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٦٥٧ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٦/٦/١٤)

مؤدى نص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تسليم المبيع يتم بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به بغير حائل مع إعلام المشتري أن المبيع وضع تحت تصرفه و لم يشترط المشرع التسليم الفعلى بل افترض تمام التسليم

متى توافر عناصره ولو لم يستول المشتري على المبيع استيلاء ماديا ، فإذا
تم التسليم على هذا الوجه انقضى التزام البائع به وبرئت ذمته منه .

(الطعن رقم ٥٣٩ لسنة ٥٨ جلسة ١٩٩٠/٦/١٩)

إلتزامات البائع - تسليم ملحقات الشئ المبيع

إن من آثار ، البيع نقل ملكية المبيع إلى المشتري بما يكملها وبما يحددها . ولما كان الارتفاق المقرر لمنفعة العقار المبيع من مكملات ملكيته كان لا موجب للتخصيص عليه بالذات فى عقد البيع كى يمكن للمشتري التحدى به .

(الطعن رقم ٣ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٤٩/١/١٣)

إذا كان الحكم بإزالة البناء الذى أقامه المدعى عليه فى الأرض التى اشتراها مؤسسا على أن المشتري إذ تبلى شراء الأرض بحق ارتفاق مطل محكوم به فى مواجهة البائع فقد التزم (التزاما شخصيا) بالامتناع عن التعرض لمن تقرر له حق الارتفاق ، فهذا الحكم يكون موافقا للقانون . ولا يصح الطعن فيه بمقولة إنه إذ اعتبر الحكم الذى قرر حق الارتفاق فى مواجهة البائع حجة على المشتري رغم عدم تسجيله قد خالف نص المادة الثانية من قانون التسجيل .

(الطعن رقم ٣ لسنة ١٨ سنة ق جلسة ١٩٤٩/١/١٣)

متى كان عقد الإيجار منصوصا فيه على أن كل ما يحدثه المستأجر فى الأعيان المؤجرة من إصلاحات أو إنشاءات يكون ملكا للمؤجر ، ثم باع المؤجر هذه الأعيان ، فكل الحقوق التى كسبها المؤجر قبل المستأجر من هذا العقد تعتبر من ملحقات البيع فتنتقل بحكم القانون إلى المشتري وتبعا لذلك يكون للمشتري حق مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الناتج عن فعله غير المشروع بتلك الأعيان .

(الطعن رقم ١٨٧ لسنة ١٩ ق جلسة ١٩٥١/١١/٢٢)

متى كان يمين مما قرره الحكم أن المحكمة حصلت من عقد البيع المسجل المبرم بين الطاعنة والبائعين لها ومن باقى الأوراق ، أن إرادة الطرفين قد اتجهت إلى التنازل عن حق الارتفاق بالمطل المقرر للعقار المبيع للطاعنة على عقارات المطعون عليهم ، و لم تخرج فى تفسيرها هذا عن المعنى الظاهر لعبارة العقد ، وأوضحت الاعتبارات المبررة لذلك ثم عملت أثر هذا التنازل فى النزاع المطروح لا على أساس قواعد الاشتراط لمصلحة الغير واستفادة المطعون عليهم من عقد لم يكونوا طرفا فيه ، وإنما على أساس تفسيرها فعقد البيع الذى تستند إليه الطاعنة فى إثبات ملكيتها ، وعلى

أن التنازل الذى أنطوى عليه ينتج أثره بالإرادة المنفردة للمتنازل ولا يحتاج إلى قبول فلا يلزم أن يكون المتنازل له طرفا فى المحرر المثبت له ، إذا كان ذلك فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالقصور ومخالفة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٥٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/١/١٥)

إن المبيع ينتقل إلى المشتري بالحالة التى حددها الطرفان فى عقد البيع ، وإذا كان الثابت أن البائعتين للطاعنة قد صرحتا فى عقد البيع بنفى وجود أى حق ارتفاق للعقار المبيع ، فإن القول بانتقال هذا الحق إلى المشتري رغم وجود النص . المانع يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٥٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/١/١٥)

مفاد نص المادتين ٤٣٢ ، ٥٥٦ مدنى أن المؤجر لا يلزم بتسليم العين المؤجرة فحسب بل يلتزم أيضا بتسليم ملحقاتها وذلك باعتبار أن تسليم تلك الملحقات يغلب ألا يتمكن المستأجر بدونها من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود ، ويسرى على تحديدها ما يسرى على تحديد ملحقات العين المباعة وذلك على مقتضى المادة ٤٣٢ مدنى وملحقات الشيء تشمل كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله وفقا لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين والعرف ، وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ما إذا كان شئ سير يعتبر من ملحقات العين ومن ثم يجب تسليمه أم لا ، وهو يستهدى فى استظهاره بالمعايير سالفة البيان .

(الطعن رقم ٥١٠ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٤/١١)

مؤدى نصوص المواد ٤٨ ١ / ٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ٤٣٢ من القانون المدنى أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره فى العقد بشأنها وإنما تشمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها ، وأنه إذا أتفق المتعاقدان على تحديد ملحقات العين المؤجرة وجب إعمال اتفاقهما فإن لم يوجد اتفاق وجب الرجوع إلى طبيعة الأشياء واتباع العرف دون التقيد فى هذا الخصوص بوسيلة بعينها من وسائل الإثبات فإن هذه الأمور من قبيل الواقع المادى الذى يجوز إثباته بكافة الطرق .

(الطعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١١/٣٠)

إذا كان الممر المؤدى إلى الطريق العام يعتبر من ملحقات الأماكن المؤجرة الكائنة داخل الممر ، غير أن ذلك لا يكون إلا فى نطاق ما خصص هذا الممر من أجله وهر المرور .

(الطعن رقم ٧٤٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/١/٤)

تقادم الدعاوى الناشئة عن العجز و الزيادة فى المبيع

متى كان المدعى قد طالب أمام محكمة أول درجة بمقابل زيادة فى الأتيان التى باعها إلى المدعى عليهم فقضى الحكم الابتدائى بقبول الدفع بالتقادم بسقوط الحق المدعى فى دعوى تكملة الثمن لمضى أكثر من سنة على تاريخ التسليم الفعلى طبقا لما تقضى به المادة ٤٣٤ من القانون المدنى ، وكان البائع قد أستأنف هذا الحكم مستندا إلى أنه لا محل لتطبيق هذه المادة لأن القدر الذى يطالب بقيمته قد اغتصبه المشتري ويخرج عن الحدود الواردة فى عقد البيع ولأن المشتري قد وافق فى ورقة المحاسبة المحررة بينهما على دفع قيمته ، وكان الثابت أن الزيادة فى القدر المبيع الذى طالب البائع بقيمتها أمام محكمة أول درجة هى ذات الزيادة التى ادعى أمام محكمة ثانى درجة أنها تخرج عن الحدود الواردة فى عقد البيع ، وكانت المادة ٣/٤١١ من قانون المرافعات قد أجازت للخصوم فى الاستئناف - مع بقاء الطلب الأصلى على حاله - تغيير سببه والإضافة إليه ، فإن طلب البائع أمام محكمة الاستئناف بمقابل الزيادة الخارجة عن حدود عقد البيع لا يعد تغييرا لموضوع الطلب الأصلى الذى رفعت به الدعوى أمام محكمة أول درجة طالما أن القدر الزائد المطالب بقيمته لم يتغير و إن تغير سبب المطالبة إلى الغصب. وإذ خالف حكم محكمة الاستئناف هذا النظر وقضى بعد قبول الطلب الذى أبداه البائع أمامها تأسيسا أنه طلب جديد ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٤٧ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/١/١٧)

إن تطبيق المادة ٤٣٣ من القانون المدنى بشأن مسؤولية المشتري عن تكملة الثمن إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر فى العقد والمادة ٤٣٤ منه بشأن تقادم حق البائع فى تكملة الثمن بانقضاء سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعليا ، إنما يكون وفقا لما صرحت به المادة ٤٣٣ فى صدرها فى حالة ما إذا كان مقدار المبيع قد عين فى العقد، أما إذا لم يتعين مقداره أو كان مبينا به على وجه التقريب فإن دعوى البائع لا تتقادم بسنة ، بل تتقادم بخمس عشرة سنة ، ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه استبعد تطبيق التقادم الحولى على دعوى الشركة - البائعة - بمطالبة الطاعنين - ورثة المشتري - بثمن الأرض الزائدة بعد أن خلص إلى أن مقدار المبيع لم يعين فى العقد واستدل الحكم على ذلك بالعبرة التى وردت

فى إقرار المورث من أن الأرض التى اشتراها من الشركة وقدرها ١٥ ف (تحت المساحة) وبما جاء فى البند الأول من عقد البيع من أن الحد الغربى للأرض المبيعة هو باقى ملك الشركة ، فإن هذا الذى أورده الحكم يتفق مع صحيح القانون ويقوم على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن رقم ٣٨٣ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٣٠)

٣ - إذا كان البيع قد أنصب على قدر معين وتم البيع بسعر الوحدة وكان المبيع قابلاً للتبويض دون ضرر - كما هو الحال بالنسبة للفحم الكوك موضوع التداعى - فإن ما يستولى عليه المشتري زيادة عن القدر المبيع لا يشملته عقد البيع ولا يجبر البائع على بيعه بنفس السعر ومن ثم لا تعتبر المطالبة بقيمة القدر المستولى عليه بغير حق زائداً عن القدر المبيع مطالبة بتكملة الثمن ولا يسرى فى شأنها التقادم الحولى المنصوص عليه فى المادة ٤٣٤ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٦٩٣ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/١١/٢٧)

مفاد نص المادتين ٤٣٣ ، ٤٣٤ من القانون المدنى يدل على أن مسئولية البائع عن العجز فى المبيع تكون عندما يتبين أن القدر الحقيقى الذى يشتمل عليه المبيع ينقص عن القدر المتفق عليه فى العقد ، وأن تقادم حق المشتري فى إنقاص الثمن أو فسخ العقد بسبب العجز فى المبيع بانقضاء سنة من تسلمه تسلماً فعلياً إنما يكون فى حالة ما إذا كان مقدار المبيع قد عين فى العقد ، أما إذا لم يتعين مقداره أو كان مبيناً به على وجه التقريب فإن دعوى المشتري لا تتقادم بسنة بل تتقادم بخمس عشرة سنة .

(الطعن رقم ٨٦٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢)

جزاء الإخلال فى الالتزام بتسليم المبيع

إذا كانت المحكمة قد قررت أن للمشتري عند تأخر البائع فى التسليم الخيار بين طلب التنفيذ العينى أو طلب فسخ البيع مع التضمينات فى الحالتين ، كما له لو كان قد وقع دعواه بطلب التسليم أن يعدل عنه إلى طلب فسخ ، و ليس فى رفع الدعوى بأى من هذين الطلبين نزولا عن الطلب الآخر ، فإن هذا الذى قرره المحكمة هو صحيح فى القانون .

(الطعن رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٢/١٢/٢٥)

للمشتري عند تأخر البائع فى التسليم الخيار بين التنفيذ العينى أو طلب الفسخ مع التضمينات فى الحالتين ، و ليس فى رفع الدعوى بأى من هذين الطلبين نزولا عن الطلب الآخر و ليس للبائع أن يحتج بأن المشتري لم يدفع الثمن مع أن المتفق عليه دفع الثمن قبل التسليم إذا كان الثابت أن البائع لم يبد استعداده للتسليم حتى بعد إنذاره من المشتري بأنه على استعداد لدفع كامل الثمن عند تسلمه المبيع بالسعر المتفق عليه كما اشترط فى البيع .

(الطعن رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠ ق – جلسة ١٩٥٢/١٢/٢٥)

إنه وان كانت التضمينات فى حالة العجز عن الوفاء العينى تعتبر مستحقة من الوقت الذى يظهر فيه للدائن عجز المدين عن الوفاء إلا أنه إذا لم يظهر هذا العجز للدائن فإن التضمينات تكون مستحقة من الوقت الذى يمتنع فيه المدين عن الوفاء بعد تكليفه به رسميا من قبل الدائن عملا بالقاعدة القانونية العامة . و على ذلك إذا سلم البائع جزءا من المبيع متأخرا عن الميعاد المتفق عليه ثم توقف عن تسليم الباقي حتى أعذره المشتري ، ولم يثبت من وقائع الدعوى ما يدل على ظهور عجز البائع عن الوفاء من اليوم الذى حصل فيه تسليم ذلك الجزء بل كانت تلك الوقائع دالة على أن ميعاد التوريد المتفق عليه فى العقد قد عدل عنه برضاء الطرفين فإن التضمينات لا تكون مستحقة إلا من الوقت الذى امتنع فيه البائع عن الوفاء بعد تكليفه به رسميا . وإذا تمسك المشتري (بسبب ارتفاع الأسعار) باستحقاق التضمينات من تاريخ التسليم الجزئى باعتبار أنه هو التاريخ الذى ظهر فيه عجزه عن

الوفاء بالباقى ، وقضت المحكمة بذلك كان حكمها مخطئاً فى تطبيق القانون

(الطعن رقم ٨٨ لسنة ١٤ ق جلسة ١٩٤٥/١/٢٥)

متى كان الواقع فى الدعوى هو أن الطاعن باع إلى المطعون عليه كمية من الصاج المستعمل وفق عينة موجودة تحت يد المشتري ومختومة من الطرفين على أن يتم تسليم الكمية المباعة فى ظرف أسبوع واحد يبدأ من تاريخ التعاقد والتزم الطاعن فى العقد بأن يسلم المطعون عليه فاتورة الشراء حتى يتسنى له بها الحصول على إذن بالتصدير واتفق كذلك فى العقد على أنه إذا تأخر الطاعن عن التسليم فى ظرف المدة المحددة أو إذا رفض المطعون عليه التسلم يلزم الطرف الآخر بدفع تعويض وكان الحكم إذ قضى بإلزام الطاعن بأن يدفع إلى المطعون عليه مبلغ التعويض ومقدم الثمن والفوائد القانونية من تاريخ المطالبة الرسمية حتى الوفاء قد أسس قضاءه على أن الطاعن هو الذى نكل عن الوفاء بالتزامه وأن ما أصاب المطعون عليه من ضرر ثابت من خطابات الاعتماد الدالة على أنه تعاقد مع تاجر فى الخارج على أن يورد له كمية الصاج التى اشتراها من الطاعن وكان هذا الأخير قد تمسك بأن العقد لا يلزمه بأن يكون الصاج الذى يسلمه إلى المطعون عليه من مخلفات الجيوش المتحالفة وأنه من ذلك كان له أن يسلم الكمية المباعة من الصاج المحلى وأن المطعون عليه إذ استبان أن تصدير الصاج المحلى ممنوع أخذ يراوغ فى تسليم الصاج الذى أعده هو وكان الحكم لم يقطع صراحة فى أن الصاج المتعاقد عليه كان من مخلفات الجيوش المتحالفة وهو أمر يدور عليه وجه الفصل فى الدعوى فإنه يكون قد عاره قصور يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٠٦ لسنة ١٩ ق ١٩/٤/١٩٥١)

إذا كانت المحكمة لهد استدلت فى حدود سلطتها الموضوعية بالمستندات التى أشارت إليها فى أسباب عنها على أن أسعار الشاى لم تكن فى هبوط فى الوقت المحدد لتسليم المقدار المبيع من الطاعن وأن الشهادة التى قدمها هذا الأخير والموقعة من أحد التجار هى شهادة مجاملة لا تطمئن إليها وأن الطرفين لم يقدموا شهادة رسمية عن أسعار الشاى فى السوق وعن مقدار ما يجنيه تجاره من ربح وانتهت من ذلك إلى تقدير التعويض المستحق للشركة المشترية التى لم تتسلم الشاى المبيع على أساس ربح تجارى معقول حددته

بعشرين فى المائة من قيمة الصفقة فإن المحكمة تكون قد أسست قضاءها بالتعويض على أسباب تؤدى إلى النتيجة التى خلصت إليها . ويكون فى غير محله النعى عليها بأنها قضت بالتعويض على أساس يختلف من التسعير الجبرى للشأى متى كان طاعن لم يقدم دليلا على أن ما قض به من تعويض يختلف من التسعير الجبرى الذى ، مفروضا على أسعار الشأى وقت انعقاد الصفقة .

(الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٣/٤/٢٣)

قاعدة الهلاك على المال إنما تقوم إذا حصل الملاك بقوة قاهرة أما إذا نسب إلى البائع تقصير فإنه يكون مسئولا عن نتيجة تقصيره .

(الطعن رقم ٣٧٩ ، ٣٨٢ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨)

إلتزامات البائع - زمان و مكان تسليم المبيع

إن المادة ٢٧٧ من القانون المدنى تنص على أن يكون تسليم المبيع فى الوقت الذى عين لذلك فى العقد وإلا فى وقت البيع مع مراعاة المواعيد التى جرى العرف عليها.

(جلسة ١٩٣٨/٢/٣ طعن رقم ٧٣ سنة ٢١ ق)

عرض البائع على المشتري أمام المحكمة البضاعة المبيعة هو عرضى حقيقى وفقا للمادة ٦٩٧ من قانون المرافعات - القديم - متى كان العقد لم يحدد ميعاد للتسليم . وإذن فمتى كان الحكم إذ قضى باعتبار المشتري هو المتخلف عن الوفاء قد أثبت أن البائع مازال يعرض البضاعة على المشتري أمام المحكمة وأن هذا الأخير هو الذى كان يأبى تنفيذ الاتفاق ، وأن هذا الذى جرى أمام المحكمة هو ما كان عليه موقف المتعاقدين قبل طرح خصومتها أمام القضاء فإن الطعن فيه بالقصور وفسخ الاتفاق المبرم بين الطرفين يكون فى غير محله .

(جلسة ١٩٥١/٢/٨ . طعن رقم ١٤٤ سنة ١٨ ق)

إن نص المادة الثامنة من لائحة بيع أراضي بلدية الإسكندرية وإن لم يكن فى عبارته إلزام البلدية بتسليم المبيع أو التزامها به إلا أنه لا يدع شكاً فى أن التسليم من التزامات البائع ، إذ أن عبارة هذا النص شبيهة بعبارة نص المادة الخامسة من اللائحة المذكورة ، والمفهوم من مجموع النصين أن الميعاد الذى أعطى للمشتري لدفع ثلث الثمن هو بعينه الميعاد الذى أعطى للبائع لتسليم المبيع ، فهما متماسكان تمام التماسك . فإذا كانت أرض البلدية التى رسا مزادها كل المشتري ودفع ثلث الثمن فى الخمسة الأيام التالية لرسو المزاد قد تأخر تسليمها إليه لخلاف بينه وبين المجلس فى شأن هذا التسليم سوى هذا الخلاف ببيع بعض أجزاء أخرى للمشتري مجاورة للأرض المبيعة له أولاً وتم تسليم كل ما بيع من الأرض فى تاريخ معين ، فإن ميعاد استحقاق القسط الأول من باقى الثمن يبدأ من هذا التاريخ الذى حصل فيه تسليم الأرض بمساحتها الأخيرة من اليوم الخامس من رسو المزاد كما هو نص المادة الخامسة السالفة الذكر .

(جلسة ١٩٣٨/٢/٣ - طعن رقم ٧٣ لسنة ٧ ق)

إذا كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليه باع للشركة الطاعنة كمية من القطن واتفقا سلفا على تحديد الميعاد الذى يجب أن يتم فيه التسليم ورتبا الجزاء على عدم قيام المطعون عليه بالتوريد فيه بأن يدفع للطاعنة الفرق بين سعر البيع والسعر الجارى التعامل به للبضاعة الحاضرة فى اليوم الذى يظهر فيه العجز أو عدم التسليم ، وكان تحديد هذا اليوم إنما يكون باستظهار نية المتعاقدين وما تستخلصه المحكمة من أوراق الدعوى وظروفها ، وكانت محكمة الموضوع إذ خلصت إلى تحديد يوم معين اعتبرته فى آخر ميعاد قدم فيه المطعون عليه للطاعنة قدرا من القطن المبيع ، وقررت أنه لم يحصل بعد ذلك التاريخ عرض من المطعون عليه ولا قبول من الطاعنة لأى مقدار آخر ، وكان لا يعين من وقائع الحكم وأسبابه ما يفيد أن المطعون عليه كان ينتوى الاستمرار فى توريد باقى الأقطان المبيعة بعد التاريخ الذى حددته وأن المحكمة رتبت على ذلك أن اليوم التالى هو الميعاد الذى يحق للطاعنة ممارسة حقها فى شراء ما تخلف المطعون عليه محن توريده من القطن المبيع وإجراء محاسبته على هذا الأساس ، فان هذا الذى انتهت إليه المحكمة يعتبر تقديرا موضوعيا مما يستقل به قاضى الموضوع دون رقابة فيه لمحكمة النقض .

(الطعن رقم ١٨٩ سنة ٢٥ ق جلسة ١٩٥٩/١٠/٢٢) (والطعن رقم ٥٢ سنة ٢٥ ق جلسة ١٩٥٩/١١/١٢ ٦٤)

التعهد بالتوريد ليس عقدا قائما بذله ولكنه يكون التزاما يتضمنه عقد آخر من العقود المبينة فى القانون كعقد البيع وفيه يتعهد البائع بتسليم المبيع - (أو بتوريده) فى المكان والزمان المتفق عليهما فى العقد .

(الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٦/٢٧)

تحديد اليوم الذى يعتبر فيه البائع متخلفا عن التوريد وبالتالى ملزما بالتعويض إنما يكون باستظهار نية المتعاقدين وما تستخلصه محكمة الموضوع من أوراق الدعوى وظروفها .

(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٧/١٢/١٢)

المقرر وفقا لنص المادة ٤٣٦ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الالتزام بالتسليم من الالتزامات الأصلية التى تقع على

عائق البائع ولو لم ينص عليه فى العقد وهو واجب النفاذ بمجرد تمام البيع ولو كان الثمن مؤجلاً ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك .

(الطعن رقم ١٨٣ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢١)

النص فى المادة ٢٢٠ / ١ من القانون المدنى أنه "لا ضرورة لأعذار المدين إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين " يدل على أنه لا ضرورة لأعذار المدين إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين مما مؤداه أنه إذا التزم البائع بتسليم المبيع فى ميعاد معين ، وكان موضع اعتبار المتعاقدين - فان تأخيرته فى تنفيذ الالتزام عن الموعد المحدد يستوجب مساءلته قبل المشتري بالتعويض عن الأضرار التى تكون قد لحقت به من جراء هذا التأخير حتى ولو كان التسليم قد تم فيما بعد وذلك لوقوع الإخلال به فى حينه وتحقق الضرر فعلا نتيجة له بما لا يجدى تداركه أو جبره التسليم اللاحق وهو ما يضحى معه تنفيذ الالتزام فى شقه المتعلق بالتسليم فى الميعاد المحدد غير ممكن بفعل المدين ، بما لا ضرورة معه لأعذاره .

(الطعن رقم ٢١٩٦ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢١)

أنه وإن كان البيع (فوب) يتضمن أن يتم التسليم فى ميناء الشحن بشحن ، البضاعة ، إلا أن هذا التسليم المادى الذى يحصل فى ميناء الشحن لا يتعارض مع حق المشتري فى التحقق من مطابقة البضاعة المباعة للعينه المتفق عليها بينه وبين البائع عقب وصول البضاعة إلى ميناء الوصول . وإذا فمتى كانت الطاعة قد تمسكت فى دفاعها بأن الشركة المطعون عليها لم تقم بتركيب العربات المباعة إليها حتى تتحقق الطاعة من مطابقتها للعينه المنفة، عليها بينهما . فلم يعن الحكم المطعون فيه ببحث هذا الدفاع أو الرد عليه مع أنه دفاع جوهرى يحتمل لو صح أن يتغير معه وجه الحكم فى الدعوى فإن الحكم المذكور يكون قد عاره قصور يبطله .

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٥٨/١١/١٣)

مفاد التعاقد بين البائع والمشتري على بيع البضاعة(فوب) أن يتم تسلم البضاعة فى ميناء القيام منذ شحنها على ظهر السفينة ، وأن تبرأ منذ ذلك الوقت ذمة البائع عن الالتزام بالتسليم وتنتقل ملكية البضاعة إلى الشركة المشترية التى تلتزم وحدها بمخاطر الطريق ، ويقع على عاتقها عب بم

التعاقد على نقل البضاعة من ميناء الشحن إلى ميناء الوصول والتأمين عليها ، إلا أن تتيب البائع فى إبرام هذا التعاقد لمصلحتها بوصفه وكيلًا عنها .

(الطعن رقم ٦٤ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٦/١٢/٢٧)

إذا كان التعاقد بين البائع والمشتري قد تم على أن يكون البيع (فوب) وعلى إذ يتم دفع ثمن البضاعة عند استلام سندات الشحن بميناء الوصول ، ولم يكن البائع وقت تسليم البضاعة بميناء الشحن إلى المشتري - وإلى ما بعد هذا التسليم - قد قبض ثمنها ، وكان بسبب استحقاق الثمن امتياز على الشيء المبيع ، فإن مقتضى ذلك أن يعتبر التأمين الذى تعاقد عليه البائع مع شركة التأمين - على البضاعة التى قام بتسليمها فعلاً إذ المشتري - تأمينًا بحرياً أبرمه البائع لمصلحته الشخصية إعمالاً لحق الامتياز ، وتتمثل هذه المصلحة فى شان اقتضائه قيمة البضاعة من شركة التأمين إذا ما هنتت أثناء الرحلة البحرية . وتسوى على هذا التأمين تواعد التأمين البحرى ، فلا تتعدى -المخاطر المؤمن عليها مخاطر الرحلة البحرية إلى مخاطر أخرى تتعلق بإعسار المشتري أيا كان سبب هذا الإعسار . فإذا ما كان الثابت من عبارة الحوالة الصادرة من البائع إلى شركة التأمين أن البائع قبض من هذه الشركة قيمة البضاعة إثر غرقها نفاذاً لوثيقة التأمين وأحال إلى الشركة جميع حقوقه و دعاويه لترجع بها قبل من تراه من الغير ، فإنه يكون لشركة التأمين أن ترجع بموجب هذه الحوالة على المشتري بوصفه من الغير بالنسبة لوثيقة التأمين ، ولأنه لم يدفع ثمن البضاعة بعد إلى البائع ، ويقع على عاتقه تحمل مخاطر الطريق بوصفه مالك البضاعة .

(الطعن رقم ٦٤ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٦/١٢/٢٧)

مفاد بيع البضاعة طبقاً للنظام المعروف فى الاصطلاح البحرى باسم (فوب) - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن يتم تسليم البضاعة فى ميناء القيام منذ شحنها على ظهر السفينة ، وأن تبرأ من ذلك الوقت ذمة البائع من الالتزام بالتسليم ، وتنتقل ملكية البضاعة إلى المشتري الذى يلتزم وحده بمخاطر الطريق ويقع على عاتقه عبء التعاقد على نقل البضاعة من ميناء الشحن إلى ميناء الوصول إلا أن ينيب البائع فى إبرام هذا التعاقد لمصلحته بوصفه وكيلًا عنه .

(الطعن رقم ٩٣ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٤/٣)

متى كان التعاقد قد تم بين الطاعن - البائع - والشركة المطعون عليها الأولى - المشتريّة - على بيع كميات الفول السودانى " فوب " وكان تنفيذ التزام البائع بالتسليم فى البيع " فوب " لا يتم إلا بشحن البضاعة على السفينة فى ميناء القيام ، ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم ينفذ التزامه بشحن البضاعة على ظهر السفينة بالنسبة لما زاد على الخمسين طنا المسلمة ، لأن الحجر الزراعى لم يصرح بتصديرها بسبب مخالفة الشروط التى يتطلبها ، ومن ثم فليس للطاعن وقد ثبت عجزه عن شحن البضاعة أن يحتاج قبل الشركة بأن العقد لم يتضمن نصا محلى ما يشترطه الحجر الزراعى من ضرورة خلو ، لبضاعة من بذرة القطن أر أن هناك تعسفا من الحجر الزراعى فى رفض التصريح بالتصدير .

(الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٣)

على ظهر السفينة ، ولا يغنى عن ذلك مجرد إعدادها للشحن ، ومن ثم فلا محل للتحدى من جانب البائع - بما تنصى عليه المادة ٤٣٥/١ من القانون المدنى من أن التسليم يحصل على النحو الذى يتفق مع طبيعة الشيء المبيع .

(الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٣)

البضاعة المباعة بشحنها على ظهر السفينة الناقلة التى يتعاقد معها المشتري ، وأن يكون لهذا الأخير الحق فى تسلم مشد الشحن من الناقل ، إلا إذا اتفق على تسليمه للبائع وعندئذ يقوم الأخير - وهو غريب عن عقد النقل - بدور الشاحن فى عقد النقل الذى تثبته سند الشحن .

(الطعن رقم ٩٢٩٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/٣/٨)

أن النص فى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى على أن للمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقف تمام البيع وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا هذا إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره " يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع فيمتلك المشتري الثمرات والنماء فى المنقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئا معيناً بالذات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف . يستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع

الى المشتري ولو لم يسجل العقد . لجاء، كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واطرح دفاع الطاعن تأسيسا على أن ملكية الأتيان محل النزاع لم تنتقل إليه بعد لعدم تسجيل البيع فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٧٥٥ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٦/١٢)

التعرف على تاريخ تسلم المشتري للمبيع هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة لها معينها فى الأوراق .

(الطعن رقم ١١٩٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/٢/١)

التزامات البائع - بنقل ملكية المبيع

إذا حصل دائن على اختصاصه بعقار اشتراه مدينة و سجل هذا الاختصاص ، ثم باع العقار على مدينة جبرا وأوقعت المحكمة المبيع له ، و سجل حكم مرسى المزاد ، فإنه لا يجوز لمن باع للمدين أن يتمسك بأن هذا المدين لا يصح . اعتباره مالكا للعقار لأنه لم يكن قد سجل عقده قبل أن يسجل الاختصاص وحكم مرسى المزاد ، وبالتالي لا يصح اعتبار دائئه الذى رسا عليه المزاد مالكا ، وذلك على الأخص إذا كان المدين قد رد إلى بائعه العقار بعقد لم يسجل كذلك لأن البائع من جهة ، يضمن الملك للمشتري ولو لم يسجل عقد البيع فلا يقبل منه إذن الاحتجاج فى صدد الضمان بعدم تسجيل العقد ، ومن جهة أخرى فإنه هو نفسه إذ لم يتم بتسجيل عقد الشراء الذى صدر له من المشتري منه لا يحق له أن يحتج بعدم تسجيل العقد السابق صدوره منه لهذا المشتري .

(طعن رقم ٥٤ سنة ٨ ق جلسة ١٥/١٢/١٩٣٨)

ليس للبائع - لعدم تسجيل عقد البيع و تراخى انتقال الملكية - أن يطلب الحكم على المشتري تثبيت ملكيته هو للمبيع ، لأن من يضمن نقل الملك غيره لا يجوز له إنه يدعيه لنفسه وكما يجرى هذا الحكم على البائع فهو يجرى هذا الحكم على البائع فهو يجرى على من يخلفه فى تركته فإن على الوارث - كمورثة - ان يقوم للمشتري بالإجراءات القانونية اللازمة لتسجيل ، من الاعتراف بصدور العقد بالأوضاع المعتادة أو بإنشاء العقد من جديد بتلك الأوضاع ومتى وجب هذا على الوارث فلا يقبل منه أيضا أن يدعى لنفسه ملك المبيع على المشتري .

(الطعن رقم ٦٠ سنة ٢ ق جلسة ١٧/١١/١٩٣٢)

عقد البيع هو من عقود التراضى التى تتم وتنتج آثارها بمجرد توافق الطرفين ، وكل ما استحدث قانون التسجيل من أثر فى أحكام البيع هو أن نقل الملكية هو بعد أن كان ، بمقتضى الفقرة الأولى من المادة ٢٦٦ من القانون المدنى نتيجة لأزمة للبيع الصحيح بمجرد عقده ، أصبح متراخيا إلى ما بعد حصول التسجيل ، أما أحكام البيع الأخرى فلا تزال قائمة لم ينسخها ذلك القانون ، فالبائع يبقى ملزما بموجب العقد تسليم المبيع و بنقل

الملكية للمشتري ، كما يبقى ملزما بأداء الثمن إلى غير ذلك من الالتزامات التى تترتب بينهما على التقايل بمجرد انعقاد البيع .

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٢ ق جلسة ١٩٣٢/١١/١٧)

إن عقد البيع، حتى بعد صدور قانون التسجيل ، من عقود التراضى يتم قانونا بالإيجاب والقبول وكذلك المادة ٢٣٧ من القانون المدنى التى تجيز أن يكون البيع بالكتابة أو بالمشافهة مع اتباع القواعد المقررة بشأن الإثبات عند الإنكار فإن قانون التسجيل لا يقتضى تغيير شىء من أحكامها فالشركة فى شراء الأطنان التى رسا مزادها على الشريكين يجوز إثباتها بالبينة وقرائن الأحوال عند وجود مبدأ ثبوت بالكتابة ، ومتى ثبت بهذا الطريق قيام الشركة فلا يجوز لمن رسا عليه المزاد من الشريكين أن يتعلل فى جحد حق شريكه فى الملكية بعدم حصول التسجيل .

(الطعن رقم ٧ لسنة ٩ ق جلسة ١٩٣٩/٦/١)

إن القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ قد عدل حكم المادة ٢٦٦ من القانون المدنى فيما يتعلق بنقل الملكية فبعد أن كان نقلها بمقتضى هذه المادة نتيجة لأزمة للبيع الصحيح بمجرد عقده ، أصبح متراخيا إلى ما بعد حصول التسجيل ، وإذن فلا يصح للمشتري - مادام لم يسجل عقده - أن يطلب الحكم بتثبيت ملكيته لما اشتراه ، وإنما له أن يطالب البائع ، أو ورثته من بعده بالالتزامات الشخصية التى يرتبها العقد ، كتسليم المبيع وريعه ، فإذا هو طلب - قبل التسجيل - تثبيت الملكية وتسليم المبيع وريعه ، وقضى له بذلك ، تعين نقض الحكم فيما يتعلق بتثبيت الملك ، لرفع الدعوى به قبل استيفاء شروطها .

(الطعن رقم ٢ ٥ لسنة ٢ ق جلسة ١٩٣٢/١٢/٢٢)

إذا اشترى شخص عقارا من آخر بمقتضى عقد بيع ابتدائى تعهد فيه البائع بأن يوقع على العقد النهائى على يد كاتب المحكمة فى يوم كذا ، كما تعهد المشتري بأن يدفع الباقي من الثمن فى ذلك اليوم ، وقبل حلول اليوم المحدد باع المشتري هذا العقار إلى آخر وتنازل له عن حقوقه فى العقد الصادر من البائع الأول و أحله محله فيها وفى واجباته وقبل المشتري الثانى ذلك ثم انتظر حتى أشهر إفلاس البائع الأصلى بعد الوقت المحدد لتوقيع العقد الصادر منه ، وفى هذه الصورة لا يجوز للمشتري الأخير أن

يرجع على بائعه إذ كان يحب عليه أن يدفع الثمن إلى البائع الأصلي وله بمقتضى القانون أن يدفعه إليه و لو رغم إدارته أنه إذا كان للدائن وجه فى عدم الرضاء بتغيير مدينه بلا إرادته حتى لا يضطر لمطالبة من قد يكون معسرا، فإنه لا وجه له فى الامتناع عن قبض الدين فعلا من أى إنسان كان ، ولا يبقى بعد ذلك إلا حضور هذا البائع لتوقيع عقد البيع التهانى فى اليوم المحدد تنفيذا لالتزامه فإن أبى التوقيع بعد تكليفه بذلك بسبب عدم وجود رابطة بينه وبين المشتري الثانى فهذا يقتضى إخطار البائع الثانى لاستصدار العقد منه ويصدر هو عقدا قابلا للتسجيل ومتى سجل العقدان خلصت الملكية للمشتري الثانى ، فإهمال المشتري الثانى فى ذلك وتفويته الميعاد المحدد فى العقد وانتظاره بعد ذلك حتى أشهر إفلاس البائع الأول لا يجعل له وجهها فى الرجوع بشئ على المشتري الأول .

(الطعن رقم ٢٥ سنة ٥ ق جلسة ١٩٣٥/٦/٢٠)

إنه وإن كانت الملكية لا تنتقل بعقد البيع غير المسجل إلا أنه تترتب عليه التزامات شخصية ، وهذه الالتزامات و أهمها تمكين المشتري من نقل الملكية تبقى فى تركة المورث بعد وفاته ، ويلتزم بها ورثته من بعده ، وإن فليس للوارث أن يتمسك ضد المشتري بعدم تسجيل العقد الصادر له من المورث .

(طعن رقم ٤٤ سنة ١٥ ق جلسة ١٩٤١/١/٢٣)

انه لما كان قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ ، فيما عدا تعليق نقل الملكية من البائع إلى المشتري على حصول التسجيل ، لم يغير شيئا من طبيعة عقد البيع من حيث انه من عقود التراضى التى تتم وتنتج آثارها القانونية بين المتعاقدين بالوفاء بتعهداته التى يوجبها عليه القانون وشروط العقد ، وفى مقدمته التزام المشتري بدفع الثمن إلى البائع و التزم البائع بتسليم المبيع ونقل المكية إلى المشتري ، ولما كان الدائن العادى يعتبر خلفا عاما لمدينه كالوارث لمورثه، و كان الخلف العام يحل محل سلفه فى كل ما له و ما عليه فتؤول إليه جميع الحقوق التى كانت لسلفه و تلزمه جميع تعهداته لما كان ذلك فإنه إذا مات البائع قبل الوفاء بتعهده بنقل الملكية لا يكون لدائنه العادى أن يدعى فى مواجهة المشتري أى حق على العقار المبيع يتنافى مع تعهد البائع و لا يجوز لهذا الدائن إجراء التنفيذ على العقار باعتبار أنه كان مملوكا المورث وقت وفاته و خصوصا إذا كان المشتري

قد سجل حكما صدر له على الورثة بصحة التعاقد قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ .

(الطعن رقم ٥٦ سنة ١٣ جلسة ١٩٤٤/٣/٢)

متى كان محل التزام المدين عينا معينة جاز الدائن أن يحصل على وضع يده عليها مادامت مملوكة للمدين وقت التعهد أو آلت ملكيتها إليه بعده و لم يكن لأحد حق عيني عليها فإذا ضمن إن البائع للمشتري نقل الملكية التي اشتراها من والده . و لو من تكليفه هو ثم تملك الضامن هذه العين بعقد مسجل حرر له من والده . ، فإنه يكون للمشتري أن يطالب الضامن بهذه العين ولو كان يزاحمه فيها مشتري آخر من الضامن ، مادام أنه كان أسبق منه فى تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقده ، لأن هذا التسجيل من شأنه - إذا ما صدر الحكم بصحة التعاقد وأشر به على هامش تسجيل العريضة وفقا للقانون أن يحتج به على كل من تلقى حقا عينيا على نفس العين من أى ممن رفعت عليهم هذه الدعوى .

(طعن رقم ٦٤ سنة ١٩ ق جلسة ١٩٥١/١٢/٦)

من أهم التزامات البائع . ضمان انتقال ملكية المبيع إلى المشتري فلا يجوز . له . طلب تثبيت ملكيته إلى العقار المبيع منه لمجرد أن المشتري لم يسجل عقد شرائه وإذن فمتى كان الطاعن قد أستاذ إلى عقد يتضمن شرائه المنزل موضوع النزاع من المطعون عليهما الأولين وآخرين مقابل ثمن تسلم منه البائعين مبلغا عند التعاقد على أن يدفع الباقي فى التاريخ الذى حدد لتحرير العقد النهائى ، ونص فى العقد على أنه إذا لم يدفع المشتري الباقي فى الميعاد المحدد يكون المبلغ الذى دفعه بصفة عربون من حق البائعين ويبطل العقد ، وكان الطاعن قد تمسك بأنه دفع كامل الثمن للمطعون عليهما الأولى والثانية بموجب إيصالات ت قدمها للمحكمة ، و كان الحكم المطعون فيه إذ قضى بتثبيت ملكية المطعون عليهما الأولى والثانية إلى القدر المبيع منهما أقام قضاءه على أن البيع لم يصبح نهائيا بالنسبة لهاتين الأخيرتين و و أن المشتري لم يرفع دعوى بصحة التعاقد أو بتثبيت ملكيته حتى يمكن للمحكمة أن تقول كلمتها فى العقد المذكور فضلا عن أنه منصوص فيه صراحة على أنه إذا لم يقيم المشتري بدفع باقى الثمن يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه ولا حق للمشتري فى استرداد ما دفعه من الثمن و يعتبر عربونا ، إذ قرر الحكم ذلك فإنه يكون قد خالف القانون ،

ذلك أن العقد الذى تمسك به الطاعن يعتبر صحيحا ومنتجا لآثاره دون حاجة إلى رفع دعوى صحة تعاقد عنه ما لم يصدر حكم من المحكمة بانحلاله أو بفسخه لسبب من الأسباب المسوغة لذلك كما يكون الحكم مشوبا بالقصور لعدم تحقيق المحكمة دفاع الطاعن بأنه أوفى كامل الثمن للمطعون عليهما الأولى والثانية .

(الطعن رقم ٤٢٧ سنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٣/١١/٢١)

متى تقاسم الورثة - و من بينهم البائع - أعيان التركة بعد صدور هذا البيع واختص الوارث البائع بنصيبه مفرزا فقد اصبح ملزما بأن ينقل للمشتري منه ملكيه ما باعه شائعا فيما اختص به بمقتضى عقد القسمة ، و من ثم فلا مصلحة للطاعن (أحد الورثة) فى تعيب الحكم المطعون فيه فيما قضى به من جعل القدر المبيع شائعا فيما اختص به البائع فى عقد القسمة الموقع عليه من جميع الورثة دون الشيوع فى أطيان التركة كلها .

(الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٢/١/٢٥)

لم يحظر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٣ على المالك التصرف فيما يستبقيه لنفسه فى حدود المائتى فدان ولم يضع أى قيد على هذا التصرف ومن ثم فلا يترتب على صدور هذا القانون استحالة تنفيذ التزام المالك بنقل ملكية القدر الذى باعه مم من تلك الأطيان ، فإذا كان البائع لم يدرج إقراره القدر المبيع ضمن الأطيان التى اختارها لنفسه بصفة أصلية وامتنع بذلك نقل الملكية للمشتري فى الفترة بين تقديم هذا الإقرار وموافقة جهة الإصلاح الزراعى على أعمال مقتضى التحفظ الوارد فيه بشأن هذا القدر واعتباره ضمن الأطيان المحتفظ بها للمالك ، وكان هذا المانع المؤقت لم يترتب عليه فى حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع زوال المنفعة المرجوة من العقد فلا يكون له من أثر سوى تأجيل تنفيذ الالتزام فى الفترة التى قام فيها و لا يؤدى إلى انفساخ بقوة القانون

(الطعن رقم ٢٦٣ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٣/١/٣)

متى انتقلت الملكية من البائع إلى ورثة المشتري من تاريخ تسجيل الحكم الصادر لصالحهم بصحة ونفاذ عقد البيع فإن هذه الملكية لا تسقط أبدا عن المالك ، كما أن دعوى الاستحقاق التى تحميها لا يرد عليها التقادم المسقط وللمالك أن يرفعها ضد أى شخص لاسترداد ملكيته مهما طال عهد انقطاع

صلته بهذا المالك ، وينبنى على ذلك انه إذا طالب المشتري - الذى انتقلت إليه ملكية المبيع - البائع باسترداد المبيع ، فلا يجوز دفع هذه الدعوى بالتقادم لمضى أكثر من خمس عشرة سنة دون المطالبة بالملكية .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٣/٢٨)

حق ملكية العقار لا ينتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل،، فلا تنتقل الملكية لمشتري لم يسجل عقد البيع الصادر إليه ، ومن ثم لا يكون لهذا المشتري إن ينقل الملكية لمن اشترى منه لأنها لا تؤول إليه هو إلا بتسجيل عقده ، ولذلك فقد أورد المشرع بالمادة ٢٣ من قانون الشهر العقارى نصا يقضى بأنه لا يقبل فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العينى إلا المحررات التى سبق شهرها ، فإذا توصل المشتري إلى تسجيل عقده أو تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه رغما من أن سند البائع له لم يكن قد تم شهره فإنه لا يكون من شأن التسجيل على هذه الصورة اعتبار المشتري . مالكا إذ من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما هو للبائع له الذى لم تنتقل إليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده .

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٥/١/٢١)

إذ تقضى المواد ٢٥ ، ٢٨ ، ٣١ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى بأن كلا من طلبات التسجيل ومشروعات المحررات والمحررات تثبت في فى دفاتر تعد لذلك بمأموريات ومكاتب الشهر العقارى حسب تواريخ وساعات تقديمها فإن فى ذلك ما يفيد أن السابق و اللاحق فى التسجيل يتعين حتما - إن تما فى يوم واحد - بأسبوعية رقم التسجيل فى دفتر الشهر وقد عنى المشرع بوضع هذا النظام و لم يترك الأمر فيه لمحض الصدفة نظرا لما يترتب على أسبوعية التسجيل من أثر فى المفاضلة ب كل بين المتنازعين على ملكية عقار واحد ، ذلك أن مؤدى نصوص المواد ٩ ، ١٥ ، ١٧ من القانون المذكور أن ملكية العقار لا تنتقل من البائع إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائى بإثبات التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى إذا كانت قد سجلت ، وتسجيل هذه الصحيفة يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصوله حتى إذا ما حكم له بطلباته فإن الحق الذى قرره الحكم ينسحب إلى تاريخ تسجيل العريضة إذا كان قد تأثر بهذا الحكم طبقا للقانون دون أن يتأثر بما يصدر من البائع من تصرفات أشهرت بعد هذا التاريخ .

(الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٦/٣/٣١)

انه إذا كانت المادة ٤٢٨ من القانون المدنى تلزم البائع بأن يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع إلى المشتري ومن ذلك تقديم الشهادات اللازمة للتسجيل إليه كمستندات الملكية وبيان حدود العقار ، إلا انه متى كان هذا الالتزام . يقابله التزام من جانب المشتري ولم يقم بتنفيذه جاز للبائع - وعلى ما تقضى به المادة ١٦١ من القانون المدنى - أن يمتنع عن جانبه عن القيام بالإجراءات اللازمة للتسجيل ، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد ما يستفاد منه أن البائعة لم تكن ملزمة طبقا لشروط عقد البيع أن تقدم الأوراق اللازمة لتسجيله والتوقيع عليه من المشتريين إلا بعد أن تحصل منهم على الرسم المطلوب سداؤه إلى مصلحة الشهر العقارى وان هؤلاء هم الملزمون بالمبادرة إلى دفعه ، وانتهى الحكم إلى أن تقصير مورث الطاعنين وهم من بعده فى ذلك قد سوغ للبائعة أن تعتصم قبلهم بالدفع بعدم التنفيذ فإن الحكم يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ٩١ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/٧/٢٥)

إذ كانت ملكية العقار لا تنتقل بين المتعامدين ولا بالنسبة للغير إلا بالتسجيل وكان عقد بيع المطن لم يسجل قبل حصول تأميمه فإن تلك الملكية تكون قد بقيت للبائع حتى نقلها التأميم إلى الدولة ، ولا يترتب على التأميم أو كونه عينيا انتقال هذه الملكية إلى المشتري بغير تسجيل ولا يغنى تسليم المبيع عن التسجيل فى نقل الملكية .

(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦)

يلتزم البائع - على ما تقضى به المادة ٤٢٨ من القانون المدنى - بأن يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع إلى المشتري ، وهذا الالتزام يشمل قيامه بشهر إنهاء الوقف وحقه فيه حتى يتسنى للمشتري تسجيل عقد البيع الصادر له ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه إذ اتخذ من اشتراط الطاعن تحمل البائعة مصاريف الإشهار قرينة على استغلاله لها قد أستاذ إلى قرينة فاسدة .

(الطعن رقم ٢٥٠ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٤/١٧)

نصت المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ورتبت على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تزول ولا تتغير لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة للغير ، مما مفاده أن الملكية لا تنتقل من البائع إلى المشتري إلا بالتسجيل ، فإذا لم يسجل المشتري عقد شرائه وتصرف البائع إلى شخص آخر سجل عقده خلصت له الملكية بمجرد التسجيل ، وإذ جاء نص المادة التاسعة المشار إليه أسوة بنص المادة الأولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ المقابل له ، خلوا مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ فإن الملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تنتقل بالتسجيل ولو نسب إلى المشتري الذى بادر بالتسجيل التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يعطله .

(الطعن رقم ٩ ٥ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٤/٧)

بيع العقار قبل التسجيل لا يزال من طبيعته نقل الملكية إذ ينشئ التزاما بنقلها فى جانب البائع ، و كل ما أحدثه قانون التسجيل و من بعده قانون الشهر العقارى من تغيير فى أحكام البيع - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن نقل الملكية بعد أن كان نتيجة لازمة للبيع الصحيح ، أصبح متراخيا إلى ما بعد شهره ولذلك يبقى البائع ملزما بموجب العقد بتسليم المبيع ونقل الملكية للمشتري ، كما يبقى المشتري ملزما بأداء الثمن إلى غير ذلك من الالتزامات التى ترتبت بينهما على التقابل بمجرد حصول البيع .

(الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٣/٥/٩)

ليس للبائع لعدم تسجيل العقد وتراخى نقل الملكية بسببه أن يدعى لنفسه ملك المبيع على المشتري لأن من يضمن نقل الملكية لغيره ، لا يجوز أن يدعى لنفسه .

(الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٣/٥/٩)

إذا كانت ملكية الأرض طبقا للمادة ٢/٨٠٣ من القانون المدنى تشمل ما فوقها وما تحتها إلا أن الفقرة الثالثة من هذه المادة نصت على أن يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن

ملكية ما فوقها وما تحتها وهو ما أكدته المشرع فى المادة ٩٢٢ من القانون المدنى بتقريره أن كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يكون ملكا لصاحب الأرض وأنه مع ذلك يجوز أن يقام الدليل على أن أجنبيا قد أقام هذه المنشآت على نفقته ، ولئن كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن آلات المطحن الثابتة فى الأرض على سبيل القرار تعتبر عقارا لا تنتقل ملكيته إلا بالتسجيل إلا أنه فى نطاق ضربية التركات تدخل . ضمن أصول التركة العقارات التى خلفها المتوفى ، ويكون قد اشتراها قبل وفاته بعقود عرفية لم تسجل ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى ملكية مورث الطاعنين لثلاثة أرباع ماكينة الطحين إلى عقد البيع العرفى وإلى قرائن أخرى أوردها فى أسبابه فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٤/٥/٨)

الحكم الذى يصدر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع يعتبر حجة، على المشتري الذى سجل عقد شرائه بعد صدور الحكم أو بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى صدر فيها هذا الحكم ، وذلك على أساس أن المشتري يعتبر ممثلا فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده وأنه خلف خاص له .

(الطعن رقم ٣٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٨٣/٥/١٨)

الأصل أن البائع لا يمثل المشتري منه فيما يقوم على العقار المبيع من نزاع بعد تسجيل عقد البيع وأن الحكم الصادر ضد البائع باعتباره مالكا للعين المبيعة لا يعتبر حجة على المشتري الذى سجل عقد شرائه قبل صدور هذا الحكم ولم يختصم فى الدعوى ، وأن للشريك على الشيوع أن يبيع حصته شائعة وإذا سجل المشتري عقده انتقلت إليه حصة البائع شائعة ويصبح المشتري دون الشريك هو صاحب الشأن فى القسمة التى تجرى بخصوص هذه الأعيان اتفاقا أو قضاء ، فإذا تجاهله شركاءه وأجروا القسمة مع الشريك الذى باع نصيبه بعقد مسجل ، فلا يجوز الاحتجاج بهذه القسمة على المشتري الذى سجل عقده قبل تسجيل حكم القسمة .

(الطعن رقم ٧٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤)

مؤدى نص المادة ٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل . سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل ، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف ، ولا يكون للمتصرف إليه فى الفترة من تاريخ التعاقد إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل فى الملكية دون أى حق فيها .

(الطعن رقم ٣٨٦ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/٤/٦)

المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه لا يقبل فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العينى إلا المحررات التى سبق شهرها ، فإذا توصل المشتري إلى تسجيل عقده أو تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه رغمًا عن أن سند البائع له لم يكن قد تم شهره ، فإنه لا يكون من شأن التسجيل على هذه الصورة اعتبار المشتري مالكا ، إذ من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما هو للبائع له الذى لم تنتقل إليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده.

(الطعن رقم ٣١٧ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/١١/١٨)

المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزامات البائع بنقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، والبائع لا يعفى من هذا الالتزام إلا إذا أصبح تنفيذه مستحيلا ، فإذا كانت الاستحالة ترجع إلى سبب أجنبى لا يد للبائع فيه فإن الالتزام بنقل الملكية ينقض طبقا للمادة ٣٧٣ من القانون وينفسخ عقد البيع بسبب ذلك إعمالا لحكم المادة ١٥٩ من هذا القانون .

(الطعن رقم ٩٨٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١٢/٢)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان المقصود بالاستحالة التى ينقضى به الالتزام هو الاستحالة المطلقة لطروء قوة قاهرة أو حادث جبرى طارئ لا قبل للملتزم بدفعه أو توقعه ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه برفض دعوى الطاعنين على أن قرار لجنة مراجعة المباني بمحافظة بور سعيد الذى صدر بالعدول عن قرار هدم البناء القائم على الأرض المبيعة من شأنه أن يجعل الوفاء بالتزام المطعون ضده بنقل ملكية المبيع مستحيلا استحالة مرجعها إلى سبب أجنبى لا يد له فيه ، لما كان ذلك وكان صدور مثل هذا القرار وان أدى إلى عرقلة تنفيذ التزام البائع الوارد

بالعقد بإزالة المباني القائمة على الأرض المبيعة وتسليمها خالية إلى المشتري فى الميعاد المتفق عليه إلا أنه لا يعتبر مانعا من قبيل الاستحالة المطلقة التى تجعل الالتزام بنقل الملكية ذاته مستحيلا إذ ليس فى القانون ما يحول دون أن ينقل البائع ملكية الأرض المبيعة إلى مشتريها دون المباني المقامة عليها ودون تسليمها .

(الطعن رقم ٩٨٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١٢/٢)

التزامات المشتري

الوفاء بالثمن

لا تتناقض بين أن ترى المحكمة استعداد المشتري الجدى للوفاء بالثمن كافيا لرفض طلب فسخ البيع وبين أن تقضى عليه بأن يدفع مازال عالقا بذمته من ثمن وملحقات .

(الطعن رقم ١٢١ سنة ١٧ ق جلسة ١٩٤٨/١٢/٩)

متى كان الثابت أن المشتري دفع جزءا من ثمن المبيع عند تحرير عقد البيع واتفق على سداد الباقي عند تحرير العقد النهائى وأن البائع تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المشتري لم يوف كامل الثمن المستحق فى ذمته فإن الحكم يكون قد خالف القانون إذا قضى بصحة ونفاذ العقد دون أن يقيم الدليل على وفاء المشتري بكامل الثمن ، كما أنه يكون قد عاره قصور فى التسبب إذا لم يرد على دفاع البائع فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٨٦ سنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٤/٢٥)

متى كان المشتري قد رفع الدعوى بطلب صحة التعاقد عن عقد البيع وأسس دعواه على أنه وفى بالتزامه بالثمن وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات هذا الوفاء كما دفع البائع الدعوى بعدم وفاء المشتري بكامل الثمن فقضت المحكمة بصحة التعاقد وكان مفهوم مذكرته عن ذلك الوفاء أن نظر المحكمة إنما يتعلق بصحة التعاقد فحسب وليس لها أن تتعرض إلى أمر الوفاء أو عدم الوفاء بالتزامات المترتبة على التعاقد فإنها تكون قد أخطأت فى فهم القانون خطأ جرها إلى التخلّى عن النظر فيما دفع به البائع من عدم وفاء المشتري بكامل الثمن وفيما رد به المشتري من جانبه وأسس عليه دعواه من أن وفى بالتزامه بالثمن ويكون الحكم قد شابه قصور مبناه الخطأ فى فهم القانون - ذلك أن عقد البيع من العقود التبادلية والبائع لا يجبر على تنفيذ التزامه إذا ما دفع الدعوى بعدم قيام المشتري بتنفيذ التزامه بأنه لم يوف إليه بثمن المبيع المستحق وهو دفع يترتب على ثبوته حبس التزام البائع بنقل الملكية حتى يقوم المشتري بتنفيذ ما حل من التزامه .

(الطعن رقم ١٩٦ سنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/ ١١/١٤)

متى كان الحكم المطعون قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع المعقود بين المطعون عليها الأولى والمطعون عليه الثانى قبل أن يودى الأخير باقى الثمن خزانة المحكمة فإنه لا يكون للطاعن ثمة مصلحة فى النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون لهذا السبب إذ أن المطالبة بباقى الثمن من شأن البائع وحده .

(الطعن رقم ١٥٢ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦١/٤/٢٠)

إذا كان الواقع فى الدعوى أن الطاعنة (وزارة الصحة) تعاقدت مع المطعون عليه الأخير هو ومورث باقى المطعون عليهم على توريد مسلى لمستشفياتها وأنهما وردا لها رسالة وجد بعضها غير مطابق للمواصفات المتفق عليها فى عقد التوريد فرفضت الطاعنة قبولها وأخبرت مفتش صحة مدينة القاهرة بذلك فأمر بضبط الرسالة وأخطر . النيابة العامة فاستصدرت أمرا من القضاء بتأييد هذا الضبط ، وأن المطعون عليهما إذ ارتضيا هذا الرفض قاما بتوريد كمية أخرى من المسلى بدلا من الرسالة الأولى قبلتها الطاعنة ، فإن الحكم المطعون فيه وقد ألزم الطاعنة بثمن ما ثبت من التحليل صلاحيته من المسلى موضوع الرسالة الأولى تأسيسا على أن تسليم المطعون عليهما لهذا القدر الذى ثبت صلاحيته يعتبر تسليما صحيحا للشيء المبيع يوجب على المشتري أداء ثمنه المتفق عليه ، مع أن المسلى موضوع الرسالة الأولى قد استبدل به غيره ولم يعد هو المبيع الذى تلتزم الطاعنة بأداء ثمنه طبقا لعقد التوريد ، يكون وقد أسس قضاءه على هذا الفهم الخاطئ مخالفا للقانون بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٨٥/١٢/٤)

إذا كان الاتفاق الذى عقد بين المشتري والبائع - بشأن تجديد التزامه بالوفاء الباقي من الثمن واستبدال التزام جديد به يعون مصدره عقد قرض - معلقا على شرط واقف هو قيام المشتري برهن قدر من أطيانه رهنا تأمينيا فى المرتبة الأولى لصالح هذا البائع ضمانا لوفائه بدين القرض ، وكان هذا الشرط قد تخلف بقيام هذا المشتري برهن هذه الأطيان ذاتها إلى أحد البنوك مما أصبح معه مؤكدا أن الأمر الذى علق الالتزام الجديد على وقوعه لن يقع فانه يترتب على تخلف هذا الشرط الواقف زوال هذا الالتزام وبقاء الالتزام القديم - وهو التزام المشتري بدفع باقى الثمن - على أصله دون أن ينقضى واعتبار التجديد كأن لم يكن .

(الطعن رقم ٥٢٣ ، ٥٢٤ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١١/١٢/١٩٦٤)

عدم وجود دليل كتابى أو مبدأ ثبوت بالكتابة على وفاء المشتري بثمن العقار الذى طلب الحكم بصحة التعاقد عنه وكان هذا التعاقد يزيد على عشرة جنيهاً حسب إقراره فقد كان هذا حسب المحكمة لرفض دعواه ورفض طلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق إذ ما دام البائع قد أنكر أن المشتري قد أوفاه بشيء من الثمن واعترض على الإثبات بغير الكتابة فإنه لا يجوز قانوناً إثبات هذا الوفاء بغير الكتابة .

(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٣٣ ق - جلسة ٣٠/٣/١٩٦٧)

تنص المادة التاسعة من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ - بشأن إعادة تنظيم إنهاء الحكر على الأعيان الموقوفة - على أن "عقد الاستبدال يتم بالتوقيع عليه من وزير الأوقاف وبشهر العقد" وهذا العقد هو بمثابة عقد بيع أجرى بطريق المزايدة ، وتترتب على صدوره ذات الآثار التى تترتب على انعقاد البيع الاختيارى أو حكم إيقاع البيع الذى يصدره قاضى البيوع ، ومن تاريخ توقيع وزير الأوقاف على عقد الاستبدال ينشأ حق المستحكر فى خمس الثمن ، إذ يعتبر هذا العقد سنداً فى المطالبة بنصيبه فى ثمن العين المستبدلة ، أما قبل تمام عقد الاستبدال بتوقيع وزير الأوقاف عليه فلا يكون حق المستحكر فى النصيب المذكور قد نشأ حتى يمكنه خصمه من كامل الثمن الذى رسا به مزاد العين المستبدلة ، وبالتالي فإن دفع المستحكر لكامل الثمن شاملاً نصيبه فيه وهو الخمسان ، هو دفع لدين مستحق عليه ، لا دفع لدين غير مستحق . وإذا كان هذا النصيب فى ثمن العين المستبدلة هو دين عادى نشأ فى ذمة وزارة الأوقاف بعد انعقاد عقد الاستبدال بمقتضى نص المادة الثانية من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٥ ، فإن دعوى المطالبة به لا تسقط إلا بمضى خمس عشرة سنة من تاريخ استحقاقه بعد تمام عقد الاستبدال بتوقيع وزير الأوقاف عليه .

(الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ٢٣/٣/١٩٧٢)

أوجبت المادة ٣١ من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٤٤ على كل شخص يكون مديناً للتركة بشيء من القيم المالية المملوكة لها أن يقدم إلى مصلحة الضرائب إقراراً يبين فيه كل ما فى ذمته للمتوفى ، ونصت على أنه لا يجوز لهذا المدين أن يسلم شيئاً مما فى ذمته إلى الورثة لا مباشرة ولا بواسطة الغير إلا بعد تقديم شهادة من مصلحة الضرائب دالة على تسديد

رسوم الأيلولة المستحقة للخزانة أو على أن التركة غير مستحق عليها رسوم ، ومفاد ذلك أن المشرع خول المدين الحق فى أن يمتنع عن الوفاء بما فى ذمته من ديون للتركة إلى أصحابها حتى يقدموا الشهادة السابق ذكرها ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإلزام الطاعن بأن يؤدى للمطعون ضدهم الباقي من ثمن الأطنان التى اشتراها من مورثهم ، تأسيسا على ما قرره الحكم فى أسبابه المرتبطة بالمنطوق والمكملة له من أن سداد باقى الثمن لا يتوقف على تقديم تلك الشهادة ، مما يدل على أن محكمة الاستئناف قد أجازت للورثة استيفاء الدين المستحق للتركة من مدينها قبل تقديم الشهادة المشار إليها ، فان الحكم المطعون فيه قد خالف القانون باهداره حقا قانونيا للطاعن بغير مقتضى .

(الطعن رقم ٣٧ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٢/٢٧)

إذا كانت النصوص الخاصة بالرقابة على عمليات النقد نصوصا أمرة ومتعلقة بالنظام العام . وكان ثمن الأرض المبيعة دينا مستحقا على مدينين فى مصر (الطاعنين) لدائنين فى الخارج (المطعون عليهم الأربعة الأولى) محظورا تحويل قيمته إليهم طبقا لأحكام القانون رقم ٨٠ لسنة ١٩٤٧ ، فإن دفعه فى حساب مفتوح لصالحهم "حساب غير مقيم" فى مصرف مرخص له بذلك فى مصر ، هو الوسيلة الوحيدة المبرئة لذمة أولئك المدينين ، طالما أن الإدارة العامة للنقد لم تحدد طريقة أخرى بمقتضى تعليمات عامة أو بموافقة خاصة . ولا يعتبر خطاب الإدارة العامة للنقد إلى محامى الطاعنات باستعداد الإدارة للنظر فى تنفيذ الحكم النهائى بعد الفصل فى الاستئناف أو بتقديم إقرار رسمى من البائعين أو وكلائهم باستلامهم كامل ثمن الأرض المبيعة موضوع العقد - موافقة خاصة من الإدارة المذكورة ، لأنه لا يفيد سوى استعداد الإدارة للنظر فى تنفيذ الحكم النهائى بعد صدوره ، أو النظر فى الأمر عند تقديم الإقرار الرسمى من البائعين أو وكلائهم ، وبالتالي فلا يحمل معنى الموافقة الخاصة الواجب ثبوتها قبل الحكم بصحة ونفاذ العقد ، ولا يجعل وفاء الطاعنات بالثمن لمحامى البائعين وفاء مبرئا للذمة .

(الطعن رقم ١٤١٣ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١ / ١ / ٨)

التجديد يستلزم وجود التزام سابق يقوم عليه التجديد فيقضيه ، وقيام التزام جديد هو الذى يقع عليه التجديد فينشئه ، والتجديد لا يفترض بل يجب أن يتفق عليه صراحة أو يستخلص بوضوح من الظروف ، فتحرير سند بثمن

المبيع لا يعتبر تجديدًا للدين ينقض به ويحل محله دين جديد ، ولما كان تجديد الدين أمر موضوعى يستقل به قاضى الموضوع بالفصل فيه متى كانت الأسباب التى أقامت المحكمة عليها حكمها من شأنها أن تؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها . وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن سند الدين تحرر فى ذات يوم تحرير عقد البيع متضمنا ثمن الأطنان المباعة للمطعون عليها بموجب العقد المذكور بما ينفى تجديد الالتزام سواء بتغيير الدين أو تغيير المدين وقو استخلاص سائغ يؤدى إلى النتيجة التى أنتهى إليها فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٩٣٢ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٩/١/٢٩)

مفاد نصوص المواد ١١ ، ١٣ مكررا ، ١٤ ، ١٦ من المرسوم بقانون، رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعى أن المشرع جعل الأراضى التى تم الاستيلاء عليها وفقا لهذا القانون ووزعت على المنتفعين بأحكامه غير قابلة للتصرف فيها قبل الوفاء بجميع أقساط ثمنها ، ولئن كانت المادة الأخيرة لم تنص على بطلان التصرف الصادر من المنتفع إلى الغير بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الخطر الصريح الوارد فيها - وهو حظر عام دعت إليه اعتبارات تتعلق بالصالح العام هو ضمان دين الحكومة مالكة الأرض - ترتيب هذا الجزاء وإن لم يصرح به واعتبر البطلان فى هذه الحالة مطلقا يجوز لكل ذى مصلحة التمسك به وللمحكمة من تلقاء نفسها أن تقضى به ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه لم يتحقق من وفاء المنتفع مورث الطاعنين - للحكومة بجميع أقساط ثمن الأرض موضوع النزاع حتى يتسنى الوقوف على مدى صحة أو بطلان التصرف بالبيع الصادر منه فى هذه الأرض إلى المطعون ضده رغم تمسك الطاعنين ببطلانه لمخالفته قانون الإصلاح الزراعى فانه يكون معيبا بالقصور .

(الطعن رقم ٩٦ ٢٢ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/١٧)

إلتزامات المشتري - الوفاء بالثمن بالعملة الأجنبية

إن النص فى المادة ٤١٨ من القانون المدنى على أن " البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شىء أو حقا ماليا آخر فى مقابل ثمن نقدى " . يدل على أن المشرع جعل المثلث ركنا أساسيا فى عقد البيع لا ينعقد بدونه باعتباره محلا لالتزام المشتري ، لما كان ذلك وكان عقد المبيع سند الدعوى قد تم تحديد الثمن فيه بالعملة المصرية ولم يتضمن تعهدا مقوما بعملة أجنبية مما حظرته المادة الأولى من القانون رقم ٨٠ لسنة ١٩٤٧ بتنظيم الرقابة على عمليات النقد فى مصر المعدلة بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٥٠ المعمول به وقت أبرم العقد - قبل إلغائه بالقانون ٩٧ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبى - فإن ركن الثمن لا يكون باطلا أما الوفاء به بالنقد الأجنبى باعتباره عملا قانونيا تال لانعقاد العقد - أيا كان وجه الرأى فيه - لا يستطيل إلى العقد حتى يبطله ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ٩٤٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٦/١١/٢٧)

النص فى الفقرتين الأولى والثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبى على أن " لكل شخص طبيعى أو معنوى من غير الجهات الحكومية والهيئات العامة ووحدات وشركات القطاع العام أن يحتفظ بكل ما يؤول إليه أو يملكه أو يحرزه من نقد أجنبى من غير عمليات التصدير السلعى والسياحة ، وللأشخاص الذين أجاز لهم الاحتفاظ بالنقد الأجنبى طبقا للفقرة السابقة الحق فى القيام بأية عملية من عمليات النقد الأجنبى بما فى ذلك التحويل للداخل والخارج والتعامل داخليا ، على أن يتم هذا التعامل عن طريق المصارف المعتمدة للتعامل فى النقد

الأجنبى والجهات الأخرى المرخص لما بالتعامل طبقا لأحكام هذا القانون فى جمهورية مصر العربية . " يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - على أن المشرع أجاز الاحتفاظ بالنقد الأجنبى فى نطاق الموارد الناتجة عن غير عمليات التصدير السلعى والسياحة والتى تستحق للأفراد والقطاع الخاص بصفة عامة . وفى كافة الصور التى يكون عليها الاحتفاظ على أساس أن هذه المتحصلات غير واجبة الاسترداد إلى جمهورية مصر العربية ، كما أجاز التعامل فى النقد الأجنبى لهذه الموارد المحتفظ بها داخل البلاد متى تم الوفاء بها عن طريق المصارف المعتمدة

والجهات المرخص لها بالتعامل فى النقد الأجنبى ، ورائده فى ذلك التحقق من أن مصدر محل التعامل من النقد الأجنبى يدخل فى نطاق الموارد المعنوية الناتجة عن غير عمليات التصدير السلعى والسياحة التى أجاز للأفراد والأشخاص من القطاع الخاص الاحتفاظ بها مما مفاده أن مناط صحة الالتزام بالوفاء بالنقد الأجنبى ، أن يتضمن الالتزام بيان الوسيلة المصرفية المعتمدة التى يتم الوفاء من خلال .

(الطعان رقما ٢٤٧٩ لسنة ٥٤ ق ، ١٦٣ لسنة ٥٥ ق – جلسة

(١٩٨٨/١٢/٧)

إلتزامات المشتري - عرض وإيداع الثمن المبرئ لخدمة المشتري

إن المشتري لا يكون قد وفى بالتزاماته كاملة إذا لم يودع الثمن وما استحق عليه من فوائد حتى وقت الإيداع عملاً بالمادة ٣٣٠ من القانون المدنى (القديم) وبدون هذا الإيداع الكامل لا يمكن تفادى الفسخ المترتب على عدم قيام المشتري بالتزاماته المنصوص عليها فى العقد . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى بفسخ البيع أقام قضاءه على أن العقار المبيع الذى تسلمه المشتري ينتج ثمرات وأن المشتري قد أقتصر عنه الإيداع على المبلغ الباقى عليه من الثمن دون أن يضيف إليه ما استحق من فوائد والتي لا يشترط فى استحقاقها المطالبة بها قضائياً أو الاتفاق عليها بين أصحاب الشأن فإن ما قرره هذا الحكم صحيح فى القانون .

(الطعن رقم ١٠٠٦ سنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٣/٦)

إذا كان الحكم الاستئنافى مع تقريره أن محكمة أول درجة قد أصابت فى قضائها بفسخ البيع لعدم قيام المشتري بالوفاء بالتزاماته بإيداع الثمن جميعه مع الفوائد المستحقة ، والجزء الذى أودعه كان ناقصاً لما شاب إيداعه من عيوب . قد اعتبر قيام المشتري بإيداع ما هو مستحق على متأخر الثمن من فوائد لغاية تاريخ إيداع ذلك الجزء ورسوم الإيداع السابق خصمها من أقساط الثمن - اعتبر ذلك هو كل ما يجب على المشتري الوفاء به ، دون بيان العلة التى من أجلها لم ير موجبا لإلزامه بفوائد متأخر الثمن من تاريخ الإيداع الذى اعتبرته المحكمة غير مبرئ للخدمة لغاية التاريخ الذى أجلت إليه الدعوى لإيداع تكملة الثمن ، فان سكوته عن إيراد أسباب لقضائه فى هذا الخصوص مع كون الفوائد المشار إليها مستحقة الأداء وتعد جزءاً من الثمن وفقاً لنصوص العقد وإعمالاً لأحكام المادة ٣٣٠ ، والوفاء بالثمن وملحقاته شرط أساسى لتوقى الفسخ ، فإنه يكون قاصراً متعیناً نقضه .

(الطعن رقم ١٥٤ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/٥/٢٥)

مفاد نصوص المادتين ٧٨٦ و ٧٩٢ من قانون المرافعات إنه إذا كان الدين الثابت فى ذمة المدين مبلغاً من المال وأراد أن يبرئ ذمته من هذا الدين بعرضه على دائئه حال المرافعة فإنه يجب أن يكون هذا العرض نقوداً دون غيرها فإذا كان لمشتري قد أودع حال المرافعة شيكاً لأمر البائع واعتبر الحكم هذا الإيداع وفاء بالثمن مبرئاً لخدمة المشتري من الدين فإنه

يكون قد خالف القانون ، ذلك لأن الشيك وإن كان يعتبر أداة وفاء إلا أن الالتزام المترتب فى ذمة الساحب لا ينقضى بمجرد سحب الشيك بل بقيام المسحوب عليه بصرف قيمته للمستفيد.

(الطعن رقم ٢٤٦ و ٢٤٧ سنة ٢٣ ق - جلسة ١٣/٦/١٩٥٧)

إذا كان الثابت من بيانات الحكم أن عرض المطعون عليهما باقى الثمن على الطاعنين حصل بعد رفع الدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى وظلا متمسكين بهذا العرض فى مواجهتهم رغم رفضهم قبوله فإن ذلك يعد بمثابة عرض أبدى أمام المحكمة حال المرافعة ولا يلزم لصحته اتخاذ إجراءات أخرى كإعلان هذا العرض عملا بالمادة ٧٩٢ من قانون المرافعات .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢٨ ق - جلسة ٢٨/٣/١٩٦٣)

مؤدى نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى أن للمدين الرفاء بدينه عن طريق إيداعه مباشرة دون عرضه على الدائن إذا كانت هناك أسباب جدية تبرر ذلك " فمتى كان الحكم قد أقام قضاءه بصحة إيداع الثمن دون أن يسبقه عرض حقيقى على ما قرره من أن البائع أقام دعواه بفسخ عقد البيع قبل رفع المشتري لدعواه بصحته ونفاذه ، وأن التزام المشتري بدفع باقى الثمن معلق على التوقيع على العقد النهائى ، وقد امتنع البائع عن التوقيع عليه ، فلم يكن له حق فى استيفاء الثمن حتى يعرضه المشتري عليه . وخلص الحكم من ذلك إلى أن هذين السببين جديان ويبرران هذا الإجراء طبقا للمادة ٣٣٨ من القانون المدنى . فإن هذا الذى ذكره الحكم فى تبرير قيام المشتري بإيداع باقى الثمن مباشرة دون عرضه على البائع هو قول يؤدى إلى ما انتهى إليه من اعتبار الإيداع صحيحا .

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٥/١١/١٩٦٦)

الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع يقوم مقام التوقيع أمام الموثق على عقد البيع . النهائى ويحل محله فى التسجيل . فإذا كان وفاء باقى الثمن معلق على التوقيع على العقد النهائى ، فإن اشتراط المشتري ألا يصرف للبائع باقى الثمن الذى أودعه خزانة المحكمة إلا بعد صدور حكم نهائى بصحة ونفاذ ذلك العقد هو اشتراط صحيحا .

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٥/١١/١٩٦٦)

تصريح محكمة الموضوع للطاعنين بإيداع باقى الثمن خزانة المحكمة لا يعتبر فضلا فى الخصومة مما تستنفذ به المحكمة ولايتها ، ويحوز حجية الأمر المقضى .

(الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٦٨١/١١/١٨)

يشترط لا اعتبار الإيداع . مبرئاً للذمة ألا يكون الصرف معلقاً على شرط لا يحق للمودع فرضه لنزوله عن حقه فيه بعد ثبوته له أو كان فى العقد شرط يمنعه من استعماله .

(الطعانان رقما ٥٩٨ ، ٦٧٢ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/١٥)

الشرط الذى يجعل العرض والإيداع غير مبرئين للذمة هو الشرط التعسفى الذى لا يكون للمدين حق فى فرضه ، وللمحكمة الموضوع السلطة فى تقدير مدى سلامة الشرط الذى يسوغ قيد العرض والإيداع به ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أثبت بمدوناته أن حق المطعون ضدها فى حبس باقى الثمن ظل قائماً طوال فترة سريان أحكام الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ إلى أن ألغى بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به فى ٨ من سبتمبر سنة ١٩٧٧ وأن الطاعن بادر برفع دعواه بطلب الحكم بانفساخ- عقد البيع أثناء قيام حق الحبس ثم أصر فى دفاعه أمام محكمة الاستئناف على حصول الانفساخ وأبدى إعراضاً عن تنفيذ التزامه بنقل الملكية أو المعاونة فى إتمام إجراءات التسجيل ورفض قبول عرض باقى الثمن الذى تم بالجلسة طليقاً من ثمة قيود- ، واستخلص الحكم من مسلك الطاعن على هذا النحو ما يجيز للمطعون ضدها بعد رفض العرض تعليق صرف باقى الثمن المودع خزانة المحكمة على صدور الحكم النهائى فى دعوى صحة ونفاذ البيع التى أقامتها . لما كان ذلك ، وكان التعليل الذى ساقه الحكم المطعون فيه لسلامة الشرط الذى قيد به إيداع باقى الثمن . سائغاً مستمداً مما له أصل بالأوراق ، فإن النعى الذى يثيره الطاعن ينحل إلى جدل موضوعى فى مساءلة مردها سلطة محكمة الموضوع التقديرية مما تتحسر عنه رقابة محكمة النقض .

(الطعن رقم ٧٠٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/١٨)

إن النص فى المادة ٤٩٠ من قانون المرافعات على أنه "لا يحكم بصحة العرض الذى لم يعقبه إيداع إلا إذا تم إيداع المعروض مع فوائده التى

استحققت لغاية يوم الإيداع ، وتحكم المحكمة مع صحة العرض يراءه ذمة المدين من يوم العرض " وفى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى على أنه "يقوم العرض الحقيقى بالنسبة إلى المدين مقام الوفاء إذا تلاه إيداع يتم وفقا لأحكام قانون المرافعات ، أو تلاه أى إجراء مماثل وذلك إذا قبله الدائن أو صدر حكم نهائى بصحته " . مفاده أنه - إذا قبل الدائن العرض أو صدر حكم نهائى بصحة العرض والإيداع قام العرض فى هاتين الحالتين مقام الوفاء وبرئت ذمة المدين من الدين من يوم العرض ، و كان طلب الطاعة تنقيص باقى الثمن المودع منها لحساب البائعة المطعون ضدها الأولى بمقدار التعويض الذى أودعت استحقاقها له قبلها هو فى حقيقته طلب لإجراء المقاصة القضائية بين المبلغين ، وكان من المقرر طبقا لنص المادة ٣٦٢ من القانون المدنى أنه يشترط لإجراء المقاصة أن يكون هناك تقابل بين الدينين أى أن يكون كل من طرفى المقاصة مدينا بشخصه للآخر وفى الوقت ذاته دائنا له فيتقابل الدينان وينقضيان بالمقاصة وكان الحكم الصادر بتاريخ ١٩٦٩/٤/٢٦ بصحة ونفاذ عقد البيع مع التصريح للبائعة بصرف باقى الثمن المودع خزينة المحكمة قد تضمن القضاء بصحة العرض والإيداع وقد أصبح هذا الحكم نهائيا ومن ثم تكون ذمة الطاعة قد برأت من دين باقى الثمن من تاريخ العرض السابق على الإيداع الحاصل بتاريخ ١٩٦٧/٦/٢٨ ، ويضحي الأمر ولا تقابل بين هذا المبلغ الذى لم تعد الطاعة مدينه به على النحو المتقدم وبين الدين الذى تدعى مدينة . المطعون ضدها الأولى به فى الدعوى الماثلة التى أقيمت بعد تاريخ العرض والإيداع - وبذلك يكون قد تخلف شرط من شروط المقاصة القضائية . ويكون طلب تنقيص الثمن بمقدار ذلك الدين غير قائم على سند من القانون .

(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٨٧/٣/٢٦)

من المقرر طبقا لأحكام المادتين ١٦١ ، ٣٣٨ من القانون المدنى أنه إذا أمتنع البائع عن الوفاء بالتزاماته الناشئة عن البيع جاز للمشتري أن يفى بالتزامه بأداء ائمن بإيداعه مباشرة لحساب البائع - ودون أن يعرضه عليه ، وأن يعلق صرفه إليه على الوفاء بتلك الالتزامات ، لما كان ذلك وكان الواقع الثابت فى الدعوى أن العقد موضوع النزاع تضمن بيع نصف فدان شائعا للطاعنين فى الأفدنة الثلاثة المبينة به والتزامهما بالوفاء بباقى الثمن على قسطين - أولهما يستحق بعد تحديد المساحة النهائية المبيعة لهما وثانيهما يستحق عند توقيع البائع على العقد النهائى بعد تسليمهما مستندات

الملكية - وأنهما بعد أن طالبا البائع بالوفاء بهذه الالتزامات و لم يقم بها أودعا باقى الثمن وعلقا صرفه له على تنفيذها ولم يدلل البائع على أنه سلمهما مستندات الملكية واتفق معهما على ذلك التحديد فإن هذا الإيداع يكون مبررا وصحيحا ومبرئا لزمه المشتريين الطاعنين .

(الطعن رقم ٧٧٤ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٢٩)

حق المشتري فى ثمر المبيع ونماؤه

من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري ، وبذلك تكون له ثمرته من تاريخ إبرام البيع حتى لو كان الثمن مؤجلا ، وذلك ما لم يوجد اتفاق مخالف ، وإذن فمتى كان الثابت فى عقد البيع أن المشتري لم يدفع الثمن إلى البائع إنما التزم بدفعه رأسا إلى البائع المرتهن لأطيان البائع الشائعة فيها الأطيان المبيعة خصما من دين الرهن ، فإن ريع الأطيان المبيعة يكون من حق المشتري من يوم إبرام عقد البيع الصادر إليه حتى ولو لم يتم بتنفيذ التزامه بدفع الثمن إلى البنك المرتهن .

(الطعن رقم ٢١٦ سنة ١٨ ق - جلسة ١٥/٢/١٩٥١)

لا يحل للمشتري الاستيلاء على ثمرة المبيع عن مدة سابقة على عقد البيع وعلى تسلمه المبيع إلا التفاتا ، وإذن فمتى كان الحكم قد أثبت أن المشتري قد تسلم الأطيان المبيعة فى تاريخ العقد الابتدائى وبعد بدء السنة الزراعية فانه لا يسوغ القضاء للمشتري بكامل إيجار السنة الزراعية ما لم يتم الدليل على أن هذا كان اتفاق الباعين والمشتري .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ١٩ ق - جلسة ٥/٤/١٩٥١)

من المقرر قانونا أن المشتري - وقد انتقلت إليه ملكية المبيع بموجب عقد البيع - له الحق فى استغلال العين المبيعة والانتفاع بثمرتها من تاريخ البيع إلا إذا اشترط فى العقد غير ذلك . ووجود عقد إجارة ثابت التاريخ قبل البيع ليس من شأنه أن يمحو هذا الحق ، ولو كان المشتري يعلم بالإجارة وقت الشراء وإنما ينظر فى أمر الثمرة . فإذا كان المستأجر قد احتفظ بها فعليه أن يؤديها للمشتري ، وأما إذا كان قد أداها إلى البائع فإنه يكون قد أداها لغير ذى حق ، ويجب فى هذه الحالة على البائع أن يرد ما استولى عليه منها إلى المشتري .

(الطعن رقم ١٠ لسنة ١ ق - جلسة ١٠/١٢/١٩٣١)

إن عقد البيع لم يزل بعد قانون التسجيل الصادر فى ٢٦ يونية سنة ١٩٢٣ من عقود التراضى التى تتم قانونا بالإيجاب والقبول . وكل ما أحدثه هذا القانون من تغيير فى أحكام البيع هو أن نقل الملكية بعد أن كان نتيجة لازمة للبيع . الصحيح بمقتضى نص الفقرة الأولى من المادة ٢٦٦ من القانون المدنى أصبح متراخيا إلى ما بعد التسجيل ولذلك بقى البائع ملزما بموجب العقد بتسليم المبيع ونقل الملكية للمشتري ، كما بقى المشتري ملزما بأداء الثمن إلى غير ذلك من الالتزامات التى ترتبت بينهما على التقابل بمجرد حصول البيع ، كما أنه ليس للبائع ، لعدم تسجيل العقد وتراخى نقل الملكية بسببه ، أن يدعى لنفسه ملك المبيع على المشتري لأن من يضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له أن يدعيها لنفسه ومقتضى ذلك أن يكون البائع ملزما للمشتري بتسليم المبيع وبغلقه إن لم يقم بتسليمه . فالحكم الذى لا يعطى المشتري الحق فى ريع الشئ المبيع عن المدة السابقة على تاريخ تسجيل عقد البيع يكون حكما خاطئا متعيينا نقضه .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ٦ ق - جلسة ١٩٣٦/٦/٤)

للمتعاقدین بعقد بيع ابتدائى غير مسجل أن يتفقا على مال ثمار المبيع ولا جناح عليها إن اتفقا على أن تكون للمشتري من تاريخ سابق على تسجيل عقده أو سابق على البيع نفسه أو على تسلمه المبيع فعلا وإذن فمتى كان الحكم إذ قضى بإلزام البائعين - الطاعنين - بأن يدفعوا إلى المشتري - المطعون عليه - إيجار الأطنان المبيعة ابتداء من تاريخ العقد الابتدائى والتى استحق أدائها قبل تسجيل هذا العقد قد أقام قضاءه على ما استخلصه المحكمة استخلاصا سائغا من أن الطرفين اتفقا على أن يسلم المشتري الأطنان المبيعة من تاريخ العقد الابتدائى ، وأنه استلمها فعلا كما ذكر فى العقد النهائى ، فإن الطعن عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥١/٤/٥)

إذا جاء فى عقد بيع حصة من منزل "أن المشتري ينتفع بإيجارات حصته التى اشتراها وأن الإيجار الحالى لهذه الحصة هو كذا ، وأنه إذا لم يتيسر للمشتري قبض حصته بموجب عقود الإيجار يحق لى أن يخصم الإيجار الذى يخصه من باقى ثمن المبيع " واستدلّت محكمة الموضوع بذلك على أن المراد هو جعل المشتري مستحقا لثمرة الحصة المبيعة مقدرة فى السنة

الأولى بما كانت هذه الحصة مؤجرة به أى بمبلغ كذا ومقدرة فيما بعد فى السنوات التالية بما تؤجر به فى واقع الأمر - وإن نقص عما كانت مؤجرة به فى السنة الأولى - ثم دعت حكمها على هذا التفسير بما يؤيده باعتبارات معقولة ، كان الحكم بعيدا عن رقابة محكمة النقض .

(الطعن رقم ٨٣ سنة ٤ ق - جلسة ١٩٥١/٤/١٩)

متى كان الواقع فى الدعوى هو أن مورث المطعون عليه الثانى باع إلى زوجته أطيانا ثم قضى ببطلان البيع على أساس أن الزوجة اشتركت مع البائع ، فى الاحتيال على قواعد الإرث فإنه يكون سائغا ما قرره الحكم من أنه لا يقبل من الزوجة ولا من ورثتها بعد ذلك الزعم بأنها كانت حسنة النية فى وضع يدها على الأطيان وأنه ينبى على ذلك أنها تعتبر سيئة النية من يوم أن وضعت يدها عليها وبالتالي تكون مسئولة عن ريع نصيب المطعون عليه الثانى .

(الطعن رقم ١٨٠ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥١/٤/١٩)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائى لأسبابه التى أقام عليها القضاء بفوائد الثمن المحكوم برده من تاريخ المطالبة القضائية دون أن يعنى بمناقشة دفاع البائع أمام المحكمة الاستئنافية ومحصلة أن المشتري المحكوم له يستغل العقار المبيع وينتفع به ، وكان هذا الدفاع جوهرى يتغير به لو صح وجه الرأى فى الدعوى فى هذا الشأن - إذ لا يجوز للمشتري أن يجمع بين ريع المبيع وفوائد ثمنه - فإن الحكم المطعون فيه يكون قد عاره قصور يستوجب نقضه فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦٢/٦/١٤)

تنص المادة ٢/٤٥٨ من القانون المدنى على أن "للمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره " ، ومفاد ذلك أن المشتري يملك ثمر المبيع من وقت انعقاد البيع طالما أن التزام البائع بالتسليم غير مؤجل يستوى فى ذلك أن تكون الملكية قد انتقلت إلى المشتري أو تراخى انتقالها إلى وقت لاحق .

(الطعن رقم ٢٠١ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٠)

وضع الأَطيان المبيعة تحت التحفظ بمظنة أنها من أموال أسرة محمد على ليس إلا حادثاً طارئاً يترتب عليه تأجيل تنفيذ ما لم يكن قد تم تنفيذه من التزامات الطرفين - بصفة مؤقتة دون أن يتمخض عن استحالة قانونية دائمة تقضى إلى انقضاء هذه الالتزامات - وبزوال هذا الطارئ تستأنف الالتزامات المؤجلة سيرها ومن ثم فلا يكون لذلك الطارئ من أثر على قيام العقد فى فترة التحفظ ويبقى العقد شريعة تحكم العلاقة بين الطرفين فإذا كان الطاعنون (البائعون) قد أقاموا دعواهم بعد رفع التحفظ وبعد أن استقرت العلاقة بين الطرفين بإبرام العقد النهائى ، مطالبين المشتري بثمار المبيع على أنهما من حقهم فان استنادهم فى الدعوى إلى قاعدة الإثراء بلا سبب يكون غير صحيح فى القانون ، ذلك أن الحق فى هذه الثمار أثر من آثار عقد البيع وهى للمشتري من وقت تمام البيع ومن ثم فلا يعد حصوله عليها إثراء بلا سبب .

(الطعن رقم ٢٠١ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٠)

للمتعاقدين بعقد ابتدائى أن يتفقا على مال ثمار المبيع . ولا جناح عليهما إن اتفقا على أن تكون هذه الثمار للمشتري من تاريخ سابق على تسلمه المبيع أو على البيع نفسه إذ أن هذا الاتفاق لا يحرمه القانون وليس فيه ما يخالف النظام العام .

(الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٢/٧/٢)

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ، أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع ، فيمتلك المشتري الثمرات والثمار فى المنقول والعقار على السواء ، مادام المبيع شيئاً معيباً بالذات من وقت تمام العقد ، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف ، يستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل ، لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري ولو لم يسجل العقد .

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٣)

متى كان الثابت فى الدعوى أنه اتفق فى عقد البيع على أن يضع المشتريان اليد على العقار المبيع ويستغلاه بقبض الأجرة المستحقة فى ذمة المستأجرين ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦١ و لم تطعن مصلحة الضرائب على العقد بشيء ، فان أجرة هذا العقار تكون من حق المشتريين ابتداء من

التاريخ الأخير دون نظر إلى تسجيل العقد ، وبالتالي فلا يصح الحجز الذى وقعته مصلحة الضرائب بعد ذلك تحت يد مستأجرى العقار المذكور وفاء لضرائب على أرباح تجارية مستحقة على البائع إلا فى حدود المبلغ الباقى من الثمن فى ذمة المشترين .

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٨١/١/٣)

قاعدة عدم جواز الجمع بين فوائد الثمن وثمرات المبيع لا تتعلق بالنظام العام بل يجوز الاتفاق على ما يخالفها .

(الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨١/٤/١٦)

الثمار تثبت لمالك الشئ إعمالاً للمادة ٨٠٤ من التقنين المدنى ، وإذ يترتب على فسخ العقد انحلاله بأثر رجعى منذ نشوئه ويعتبر كأن لم يكن ويعاد كل شئ إلى ما كان عليه من قبل ، فان ثمار المبيع - إذا ما قضى بفسخ هذا البيع - تكون من حق البائع اعتباراً من تاريخ البيع ولاحق للمشتري فيها .

(الطعان رقما ٥٩٨ ، ٦٧٢ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/١٥)

لئن كان مؤدى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام العقد ، فيتملك المشتري الثمرات والثمار فى المنقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئاً معيناً بالذات من وقت تمام العقد ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف ، يستوى فى بيع العقار أن يكون العقد مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري ولو لم يسجل عقده ، إلا أن حق المشتري بعقد غير مسجل فى اقتضاء ثمار العقار لا يكون إلا قبل البائع ولا يجوز له أن يتمسك به قبل المستأجر من هذا الأخير ، ذلك مفاد ما تقضى به المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - أن أثر الإيجار لا ينصرف لغير الخلف الخاص ، ولا يعد المشتري خلفاً خاصاً للبائع العقار إلا بانتقال الملكية إليه بالتسجيل ، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع ولا تربطه علاقة مباشرة بمستأجر العقار من البائع ، فلا يستطيع الرجوع عليه بشئ بالطريق المباشر إلا إذا أحال البائع إليه حقه فى الأجرة وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها .

(الطعن رقم ١٠٩٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٢/٣/٢٥)

انه ولئن كان بيع العقار لا ينقل الملكية إلى المشتري قبل تسجيله له ولا ينشئ سوى التزامات شخصية بين طرفيه فمكون المشتري مجرد دائن شخصى للبائع بحقوقه الناشئة عن العقد ، ومن ثم لا يجوز له مطالبة غير البائع بالتعويض عن فقد ملكيه المبيع لأنها لم تنتقل إليه بعد سواء بتسجيل عقده أو تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه والتأشير به على هامش تسجيل صحيفة الدعوى ، إلا أنه لما كان للمشتري طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع سجل العقد أم لم يسجل ، فان من حقه ولو كان عقده عرفياً الرجوع ببيع المبيع عار من استولى عليه غصباً مدة استيلائه عليه ، لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد أقام الدعوى بطلب الحكم له بقيمة التعويض المستحق عن الاستيلاء على الأرض المبيعة له بعقد عرفى وكذا قيمة الربيع المتمثل فى حرمانه من الانتفاع بها منذ تاريخ الاستيلاء عليها وقضى الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى صفة على سند من أن ملكية المبيع لم تنتقل إلى الطاعن لعدم تسجيل عقده ، فان الحكم وان كان قد التزم صحيح القانون بصدد طلب التعويض عن فقد العقار بالاستيلاء عيه الا أنه اخطأ فى تطبيقه بالنسبة لطلب الربيع المتمثل فى مقابل حرمان الطاعن من الانتفاع بالعقار منذ تاريخ الاستيلاء عليه بما يستوجب نقضه فى هذا الخصوص نقضاً جزئياً .

(الطعن رقم ٢٤٠٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٣/٢٥)

إن النص فى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى على أن " للمشتري ثمر البيع ونماؤه من وقت تمام البيع وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً هذا إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره " يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع فيتملك المشتري الثمرات و إنما فى المنقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئاً معيناً بالذات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف ، يستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري ولو لم يسجل العقد . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأطرح دفاع الطاعن تأسيساً على أن ملكية الأطيان محل

النزاع لم تنتقل إليه بعد لعدم تسجيل البيع فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٧٥٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٦/١١/١٢)

إن النص فى المادة ٢/٤٥٨ من القانون المدنى على أنه " للمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع ، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا . هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره " . وفى المادة ١/٤٥٩ من ذات القانون على أنه (إذا كان الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع فى الحال فللبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى ما هو مستحق له ولو قدم المشتري رهنا أو كفالة . . هذا ما لم يمنح البائع المشتري أجلا بعد البيع " . يدل على أن للمشتري الحق فى ثمار المبيع طالما أن التزام البائع بالتسليم غير مؤجل - وللبيع الحق فى حبس المبيع حتى يستوفى ما هو مستحق له من الثمن اذا كان مستحق الدفع كله أو بعضه فى الحال ، ولما كان الثابت من العقد محل النزاع انه قد خلا من تحديد وقت دفع باقى الثمن وتسليم المبيع ومن ثم يكون الثمن مستحق الأداء فور تمام البيع - وكانت الطاعنة قد أودعت باقى الثمن خزينة المحكمة وعلقت صرفه على شروط حددتها ، وكان الحكم الصادر بتاريخ ١٩٧٠/٥/٣٠ قد قضى بعدم أحقيتها فى الريع من يوم العقد مقابل مقدم الثمن المدفوع والذى لا يمثل سوى ٦/١ المبلغ المتفق عليه ، وإذ أيدى فى ذلك الحكم المطعون فيه فانه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٨٧/٣/٢٦)

لما كان من آثار عقد البيع - تطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى أفي تنتقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام العقد ، فيكون له حق ملكية الثمرات فى المنقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئا معيناً بالذات من وقت تمام العقد ، قى ذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف أو نص مخالف ويستوى فى بيع العقار أن يكون مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري ولو لم يسجل العقد ، ومن ثم يكون للمشتري بعقد غير مسجل الحق فى مطالبة واضع لليد على العقار المبيع بثمراته ونمائه عن مدة وضع اليد اللاحقة لإبرام عقد البيع .

(الطعن رقم ١٥٧٩ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٠/١/٣٠)

أن عمد البيع ينقل إلى المشتري ولو لم يكن مشهرا جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به ومنها حقه فى طرد الغاصب واستلام المبيع وثمراته ونمائه من وقت تمام البيع ، ويحق له ولو كان عقده عرفيا الرجوع بريع المبيع على من استولى عليه غصبا مدة استيلائه عليه .

(الطعن رقم ٤١٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٢٤)

متى يلتزم المشتري بالفوائد القانونية عن الثمن

إن المادة ٣٣٠ مدنى تنص على احتساب فوائد عن ثمن العقار المبيع إذا كلف المشتري بالدفع تكليف رسميا أو كان المبيع الذى سلم ينتج ثمرات أو أرباحا أخرى ، فإذا كان الواقع أن الدعوى لم يطلب فيها فوائد مقابل الثمرات ، بل كان . النزاع فيها منصب على فوائد المبالغ المستحقة عن الأطنان المشتراة ودفعها المشتري متأخرا ، ورأت المحكمة للأسباب التى استظهرتها فى حكمها أن المشتري غير ملزم بدفع الفوائد الناشئة عن التأخير ، فلا مخالفة فى ذلك لحكم المادة ٣٣٠ المذكورة .

(الطعن رقم ٨٥ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٤/٢٧)

المادة ٣٣٠ من القانون المدنى - القديم - تنص على أن للبائع فوائد ما لم ، يدفع من الثمن من تاريخ تسلم المشتري للمبيع المثمر وهى فى هذا إنما تقوم على أساس من العدل الذى يأبى أن يجمع المشتري بين ثمرة البدلين المبيع والثمن وهى بذلك تختلف عن الأصل الذى تقوم عليه المادة ١٢٤ من ذلك القانون ولذلك يكون للبائع حق تقاضى الفوائد من تاريخ تسلم المبيع المثمر حتى لو كان الثمن غير مستحق الأداء حالا لسبب يرجع إلى البائع كأن يكون قد أمهل حتى يستجمع أوراقه التى تثبت ملكيته أو التى يستطيع بها تحرير العقد النهائى . وإذن فمتى كان الحكم إذ قضى بعدم أحقية البائعين " الطاعنين - فى تقاضى فرائد عن باقى ثمن الأطنان المبيعة إلى المطعون عليه قد أقام قضاءه على أنهم وقد سلموا المبيع المثمر ليس لهم حق تقاضى فوائد عن باقى الثمن لأن وفاءه كان مؤجلا حتى يعدوا مستنداتهم توطئه لتحرير العقد النهائى فانه يكون قد أخطأ فى تفسير القانون .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥١/٤/٥)

الحكم الوارد بالمادة ٣٣٠ من القانون المدنى التى تقرر حق البائع فى الفوائد على الثمن إذا كان المبيع الذى سلم ينتج منه ثمرات أو أرباح أخرى ، هذا الحكم يقوم على أساس من العدل الذى يأبى أن يجمع المشتري بين يديه ثمرة البدلين ، المبيع والثمن ، وهو بذلك يختلف عن الأصل الذى تقوم عليه المادة ١٢٤ من القانون المدنى . ولذلك حق أن يكون على المشتري فوائد ثمن المبيع المثمر الذى تسلمه من يوم تسلمه ، ولا يقف جريان هذه

الفوائد أن يكون الثمن - أو أن يصبح - غير مستحق الأداء حالا ، كأن يكون مؤجلا أصلا ، أو لمهلة طارئة أو يكون محجوزا عليه أو محبوسا تحت يد المشتري وفقا لنص المادة ٣٣١ مدنى . وإذن فالمشتري لا يستطيع ان يتمسك بأنه ما كان مستحق الأداء لعدم تسليم البائع آياه مستندات التمليك أو لتخلفه عن تحرير العقد النهائى متى كان قد وضع يده على الأتيان المبيعة . كذلك لا يقبل منه قوله إن جريان هذه الفوائد يجب أن يقف عند تاريخ عرضه باقى الثمن إذا كان العرض مقيدا بشرط يبطله كوسيلة للوفاء ، لأن هذا العرض لا يرفع بذاته يد المشتري عن الثمن فيبقى جامعا بين ثمرة البدلين .

(الطعن رقم ١٢١ سنة ١٧ ق جلسة ١٩٤٨/١٢/٩)

إذا كانت المحكمة قد أسست قضاءها بصحة التنفيذ بفوائد تأخير الأقساط المستحقة من ثمن البيع على أن محضر الصلح المطلوب التنفيذ به صريح فى احتفاظ البائع بجميع حقوقه المقررة بعقد البيع ، وعلى أن عقد البيع هذا ينص على سريان الفوائد عن التأخير فذلك منها سديد . إذا أن عقد البيع يكون فى هذه الحالة متمما لعقد الصلح ومن ثم فإن الفوائد المنصوص عليها فيه تكون كأنها منصوص عليها فى عقد الصلح .

(الطعن رقم ٩٢ سنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٥/٤)

لئن كانت المادة ٣٣٠ القانون المدنى القديم تقضى بأنه لا يكون للبائع حق فى فوائد الثمن فى حالة عدم الاتفاق عليها إلا إذا كلف المشتري بالدفع تكليفا رسميا أو كان المبيع الذى سلم ينتج ثمرات أو أرباح أخرى بما يوحى أنه ما لم يحصل هذا التكليف فإن فوائد الثمن لا تستحق للبائع إلا من تاريخ تسلم المشتري المبيع المثمر لما كانت العلة فى ربط حق البائع فى فوائد الثمن بتسليمه المبيع المثمر للمشتري هو عدم جواز جمع المشتري بين ثمرة البدلين - المبيع والثمن - واقتراض المشرع أن وسيلة المشتري إلى التمكن من الاستيلاء على الثمرات هى تسلمه المبيع فإنه فى أية حالة يتمكن فيها المشتري من الاستيلاء على هذه الثمر ولو لم يتسلم المبيع فعلا فإنه يلزم بدفع الفوائد بالسعر القانونى حتى لا يجمع بين الثمرات والفوائد ، فينتفع بالثمن والمبيع معا . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضده (المشتري) بثمرات المبيع عن مدة سابقة على تاريخ وفائه بباقي الثمن فإنه إذا رفض القضاء للطاعن (البائع) بفوائد ما لم يكن قد دفع له من

الضمن وإجراء المقاصة بين هذه الفوائد وما يعادلها من الثمرات تأسيسا على أن المبيع كان تحت يده فإن الحكم يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٦/٦/٣٠)

نص الفقرة الأولى من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى صريح فى أن للبائع الفوائد القانونية عما لم يدفع من الضمن متى كان قد سلم المبيع للمشتري وكان هذا المبيع قابلا لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى . وتجب هذه الفوائد بغير حاجة إلى وجود اتفاق عليها ولا يعفى المشتري منها إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بهذا الإعفاء ولم تشترط المادة لاستحقاق الفوائد فى هذه الحالة أعذار المشتري كما لم يفرق بين ما إذا كان الضمن الذى لم يدفع حال الأداء أو مؤجلا . وحكم هذه المادة يقوم على أساس من العدل الذى يأتى أن يجمع المشتري بين ثمرة البدلين - المبيع والضمن - ويعتبر استثناء من القاعدة المقررة فى المادة ٢٢٦ من القانون المدنى والتى تقضى بأن الفوائد القانونية لا تستحق إلا عن دين حل أدائه وتأخر المدين فى الوفاء به ومن تاريخ المطالبة القضائية -- بها ومن ثم فلا يمنع من استحقاق البائع لفوائد الضمن أن يكون ما لم يدفع من الضمن مؤجلا من الأصل أو أن يصبح غير مستحق الأداء حالا لسبب يرجع إلى البائع أو أن يكون للمشتري الحق فى حبسه مادام قد وضع يده على الأطنان المباعة وكان فى استطاعته أن يحصل على ثمارها .

(الطعن رقم ٦٦ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/٥/١٨)

تنص المادة ١/٤٥٨ من القانون المدنى على انه " لاحق للبائع فى الفوائد القانونية عن الضمن إلا إذا أعذر المشتري أو إذا سلم الشئ المبيع ، وكان هذا الشئ قابلا أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره مما مفاده أن الفوائد تستحق عن الضمن من وقت تسلم المشتري المبيع إذا كان هذا المبيع قابلا أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى ، وهى فوائد قانونية يجرى عليها حكم المادة ١/٣٧٥ من القانون المدنى فتسقط بخمس سنوات بوصفها حقا دوريا متجددا .

(الطعن رقم ٣٨٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٣٠)

إذ تنص الفقرة الأولى من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى على عدم أحقية البائع فى الفوائد القانونية عن الضمن إلا إذا أعذر المشتري أو إذا سلم الشئ

المبيع وكان هذا الشيء قابلاً أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره ، وكان الثابت من مطالعة عقد البيع أنه قد ورد به أن الثمن الباقي وقدره سبعمائة . جنيها يلتزم الطاعن بدفعه إلى الدائن المرتهن على أربع سنوات طبقاً لعقد الرهن الرسمي الصادر من المطعون عليه إلى الدائن المرتهن ، ويلتزم البائع بدفع هذه الأقساط والفوائد بواقع ٥% سنوياً بحيث لو تأخر فى دفع قسط من مبلغ الرهن يحل سداد الأقساط الأخرى ، وكان مؤدى هذا أن هناك اتفاقاً ملزماً للطرفين بشأن مبدأ استحقاق فوائد الثمن وسعر الفائدة وبدء سريانها ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه إذ أعمل مضمون هذا الاتفاق فى حدود العلاقة بين الطاعن والمطعون عليه ، والتي تكون فيها فوائد الثمن مقابل ثمار المبيع ، دون أن يعرض لأحكام الرهن الحيارى ، استناداً إلى أنه لا يوجد ثمة اتفاق بين البائع أو المشتري ، أو نص قانون يقضى باستئصال الربح من مؤخر الثمن فإنه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ٨٩٢ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٣/٢٤)

نص الفقرة الأولى من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى صريح فى أن للبائع الفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيع للمشتري وكان هذا المبيع قابلاً لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى ، وتجب هذه الفوائد بغير حاجة إلى وجود اتفاق عيها ولا يعفى المشتري منها إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بهذا الإعفاء ، ولم تشترط المادة لاستحقاق الفوائد فى هذه الحالة أضرار المشتري أو المطالبة بها قضائياً بل يكفى مجرد التمسك بها ، كما أنها لم تفرق بين ما إذا كان الثمن الذى لم يدفع حال . الأداء أو مؤجلاً ، وحكم هذه المادة يقوم على أساس من العدل الذى يأبى أن يجمع المشتري بين ثمرة البدلين - المبيع والثمن - ويعتبر استثناء من القاعدة المقررة فى المادة ٢٢٦ من القانون المدنى والتي تقضى بأن الفوائد القانونية لا تستحق إلا عن دين حال أداؤه وتأخر المدين فى الوفاء به ومن تاريخ المطالبة القضائية بها ولذا فإن المشتري لا يكون قد وفى بالتزاماته كاملة إذ لم يودع الثمن المسمى أو باقيه وما يستحق عليه من فوائد من وقت تسليم المبيع القابل لإنتاج ثمرات حتى وقت الإيداع عملاً بالمادة ٨ ٥٤ من القانون المدنى وبدون هذا الإيداع الكامل لا يمكن تفادى الفسخ المترتب على عدم قيام المشتري بالتزاماته المنصوص عليها فى العقد لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص أن المطعون ضدهم السبعة الأول ينازعون الطاعن فى عرضه وإيداعه باقى الثمن دون فوائده وأن ذلك العرض

والإيداع غير مبرئين لذمته وأنهم بذلك يطالبون بفوائد . الثمن وهو استخلاص سائغ ثم رتب على ذلك أن الطاعن لا يكون قد وفى بالتزاماته كاملة إذ لم يودع مع باقى الثمن ما يستحق عليه من فوائد من وقت تحرير عقد البيع حتى وقت الإيداع مادام قد أقر بعقد البيع استلامه الأتيان الزراعية المبعة منذ إبرامه ووضع اليد عليها وهى قابلة لإنتاج ثمرات وفى استطاعته الحصول عليها وأنه بدون هذا الإيداع الكامل لا يمكن تفادى الفسخ المترتب على عدم قيام الطاعن بالتزاماته المنصوص عليها فى العقد فإنه يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ٩١٣٣ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٤/١١)

لئن كان نص الفقرة الأولى من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى صريحا فى أن للبائع الفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيع للمشتري وكان هذا المبيع قابلا لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى ، إلا أن هذه القاعدة لا تتعلق بالنظام العام فلا يجوز لمحكمة الموضوع أن تقضى بها من تلقاء نفسها بل يجب التمسك بها من البائع وأن تتحقق المحكمة من توافر شرائطها .

(الطعن رقم ٨٧٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/١٣)

لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن للبائع - وعلى ما جرى به نص المادة ٤٥٨ من القانون المدنى - الفوائد عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيع للمشتري وكان هذا المبيع قابلا لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى وأن هذه الفوائد تجب بغير حاجة إلى وجود اتفاق عليها ولا يعفى المشتري منها إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بهذا الإعفاء وكان النص فى المادة ١/١٧٥ من الدستور الدائم على أن تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح. وفى المادة ٢٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ على أن "تتولى المحكمة الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح على الوجه التالى : أ- إذا تراءى لإحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائى أثناء نظر إحدى الدعاوى عدم دستورية نص فى قانون أو لائحة لازم للفصل فى النزاع ، أوقفت الدعوى أحالت الأوراق بغير رسوم إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى المسألة الدستورية.) يدل على أن

المحكمة الدستورية العليا هى الجهة المنوط بها - دون غيرها - مهمة الرقابة القضائية على دستورية القوانين فلا يكون لغيرهم من المحاكم الامتناع عن تطبيق نص فى القانون لم يقضى بعدم دستوريته وإنما إذا ترى لها ذلك فى دعوى مطروحة عليها تعين وقفها وإحالتها إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى المسألة الدستورية ، لما كان ذلك وكان دفاع الطاعن لدى محكمة الاستئناف قد قام على أن إيداع المطعون ضدهم لباقي الثمن وحده دون الفوائد لا يكفى لتوقى الفسخ ، فان الحكم المطعون فيه إذ رفض هذا الدفاع على سند من مجرد القول بعدم دستورية النص على الفوائد وبعدم استحقاق البائع لفوائد باقى الثمن لعدم سبق الاتفاق على استحقاقها مغفلا بذلك حكم المادة ٤٥٨ من القانون المدنى واعتبر هذا الإيداع مبرئاً للذمة ورتب على ذلك قضاءه برفض طلب الفسخ يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٢٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٣/٣/١٩٨٦)

إن نص الفقرة الأولى من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - صريح فى أن للبائع الفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيع للمشتري ، وكان هذا المبيع قابلاً لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى ، وتجب هذه الفوائد بغیر حاجة إلى وجود اتفاق عليها ولا يعفى المشتري منها إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بهذا الإعفاء ، ولم تشترط هذه المادة لاستحقاق الفوائد فى هذه الحالة أعمار المشتري كما لم تفرق بين ما إذا كان الثمن الذى لم يدفع حال الأداء أو مؤجلاً ، وحكم هذه المادة يقوم على أساس من العدل الذى يأبى أن يجمع المشتري بين ثمرة البدلين - المبيع والثمن - وتعتبر استثناء من القاعدة المقررة فى المادة ٢٢٦ من القانون المدنى والتى تقضى بأن الفوائد القانونية لا تستحق إلا عن دين حل أداؤه وتأخر المدين فى الوفاء به ومن تاريخ المطالبة القضائية بها ، ومن ثم فلا يمنع من استحقاق البائع لفوائد الثمن أن يكون ما لم يدفع من الثمن مؤجلاً من الأصل أو أن يصبح غير مستحق الأداء حالاً لسبب يرجع إلى البائع أو أن يكون للمشتري الحق فى حبسه مادام قد وضع يده على الأطنان المباعة وكان فى استطاعته إذ يحصل على ثمارها . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الفسخ المقامة من الطاعنين (ورثة البائع) دون أن يعنى بمناقشة دفاعهم أمام محكمة الموضوع ومحصله أن المطعون عليهما المشتركون المحكوم لهما يستغلان الأرض الزراعية المباعة وينتفعان بها ،

فيستحقون الفوائد القانونية ولا يمتد إليها الحق فى حبس الثمن وهو دفاع جوهرى يتغير به - لو صح وجه الرأى فى الدعوى . فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب والخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢٠٨١ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/١/٢١)

إن نص الفقرة الأولى من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - صريح فى ، أن للبائع ، الفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيع للمشتري وكان هذا المبيع ، قابلا لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى ، وتجب هذه الفوائد بغير حاجة إلى وجود اتفاق عليها ، ولا يعفى المشتري منها إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بهذا الإعفاء ولم تشترط هذه المادة لاستحقاق - الفوائد فى هذه الحالة أضرار المشتري ، كما لم تفرق بين ما إذا كان الثمن الذى لم يدفع حال الأداء أو مؤجلا ، وحكم هذه المادة يقوم على أساس من العدل الذى يأبى أن يجمع ، المشتري بين ثمرة البدلين - المبيع والثمن ، وتعتبر استثناء من القاعدة المقررة فى المادة ٢٢٦ من القانون المدنى والتي تقضى بأن الفوائد القانونية لا تستحق إلا عن دين حل أدائه وتأخر المدين فى الوفاء به ومن تاريخ المطالبة القضائية ، ومن ثم فلا يمنع من استحقاق البائع لفوائد الثمن أن يكون ما لم يدفع من الثمن مؤجلا من الأصل أو أن يصبح غير مستحق الأداء حالا لسبب يرجع إلى البائع أو أن يكون للمشتري ، الحق فى حبسه مادام قد وضع يده على الأرض البيعة ، وكان فى استطاعته أن يحصل على ثمارها ، لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم . المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض الدعوى على أن الفسخ ليس له ما يبره بعد أن قام المطعون عليه بعرض باقى الثمن وإيداعه خزانة المحكمة دون أن يعنى بمناقشة دفاع الطاعنة وحاصلة أن المطعون عليه أستلم الأرض المبيعة إليه وينتفع بها منذ إبرام عقد البيع المؤرخ ١٩٦٤/٨/٢٤ فتستحق الفوائد القانونية على باقى الثمن وهو دفاع جوهرى يتغير به - لو صح - وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب مما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٤٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/٥/١٣)

نص الفقرة الأولى من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى صرح فى أن للبائع القانونية عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيع للمشتري . وكان

هذا المبيع قابلاً لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى ، وتجب هذه الفوائد بغير حاجة إلى اتفاق عليها ، ولا يعفى المشتري منها إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بهذا الإعفاء ، ولم تفرق هذه المادة بين ما إذا كان الثمن الذى لم يدفع حال الأداء أو مؤجلاً ، وحكم هذه المادة يقوم على أساس من العدل الذى يأبى أن يجمع المشتري بين ثمرة البدلين المبيع والثمن ، ويعتبر استثناء من القاعدة المقررة فى المادة ٢٢٦ من القانون المدنى التى تقضى بان الفوائد القانونية لا تستحق إلا عن دين حل أدائه وتأخر المدين فى الوفاء به ومن تاريخ المطالبة القضائية بها وكان عقد بيع الشقة موضوع الدين قد خلا من اتفاق -الطرفين على عدم استحقاق البائع لفوائد عما لم يدفع من الثمن فانهما يكونا قد تركا أمر هذه الفوائد لما تقضى به المادة ٤٥٨ ، من القانون المدنى وإذ قضى الحكم المطعون فيه باستحقاق البائع لفوائد الثمن المؤجل إعمالاً للنص السالف فانه يكون قد التزم صحيح القانون - ولا يجدى الطاعن ما تمسك به من أن الشقة يستعملها سكناً خاصاً له وأنها لا تنتج إيرادات إذ أن مناط استحقاق البائع للفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن هو تسليمه المبيع للمشتري قابلاً أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى ولو لم ينتج ذلك بالفعل على النحو الذى أفصحت -عنه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى بما لا محل معه لتعين مقدارها وكان المطعون عليه قد تسلم الشقة ووضع يده عليها من تاريخ عقد البيع فأنها تكون قابلة لأن تدر عليه ريعاً وفى استطاعته الحصول عليه حتى ولو كان يستعملها سكناً خاصاً له .

(الطعن رقم ١٨٠٦ ، ١٨٤٥ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/١/٢٨)

مكان الوفاء بالثمن

إذا كان المشتري لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بما ينهه على الحكم إذ قضى بفسخ عقد البيع من أنه أغفل بحث ما إذا كان البائع قد تقدم بنفسه أو بوكيل عنه إلى محله لاستيفاء الباقي فى ذمته من الثمن وفوائده طبقاً للمادة ٣٢٩ مدنى قديم فإن هذا النعى غير مقبول لأنه يتضمن سباً جديداً يخالطه واقع فلا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ١٤٧ سنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/٥/٥٧٢٣)

إذ كان الثابت من مذكرة الطاعن المقدمة لمحكمة أول درجة أن مما تمسك به من أوجه دفاع فى الدعوى الفرعية التى أقامتها عليه المطعون عليها الأولى بطلب فسخ عقد البيع - الذى طلب القضاء بصحته ونفاذه فى الدعوى الأصلية - أن البائعة لم نشترط فى ملحق العقد الذى أتفق فيه على الشرط الصريح الفاسخ أن يكون الوفاء بباقي الثمن فى موطنها فكان لزاماً عليها أن تسعى إليه فى موطنه لتطالبه به فى موعد استحقاقه أو أن تعذر به بالوفاء به وإذ خلت الأوراق مما يفيد أنها انتقلت إليه فى موطنه لتطالبه بدفع باقى الثمن أو إنذاره بدفعه وأنه امتنع رغم ذلك عن الوفاء به فإن الشرط الصريح الفاسخ لا يكون قد تحقق ، وإذ كانت محكمة الاستئناف قد رأت إلغاء الحكم الابتدائى الذى قضى برفض دعوى الفسخ لمصالحة الطاعن فإنه كان لزاماً عليها أن تفصل فى دفاعه المشار إليه والذى لم يتعرض الحكم الابتدائى لبحثه اكتفاء بما قبله من أوجه دفاع أخرى مادام لم يثبت نزول الطاعن عنه صراحة أو ضمناً ولا يبين ذلك من مدونات الحكم المطعون فيه ، وهى إذ لم تفعل رغم كونه دفاعاً جوهرياً قد يتغير بتحقيقه وجه الرأى فى الحكم فى الدعوى فإن حكمها يكون مشوباً بالقصور .

(الطعن رقم ١٥٤ لسنة ٤٨ ق -جلسة ١٩٧٨/١٢/٢١)

لما كان الأصل فى تنفيذ الالتزام عملاً بمقتضى المادتين ٢/٣٤٧ ، ٤٥٦ من القانون المدنى أن يكون دفع المدين فى محل المدين إلا إذا اتفق على خلاف ذلك ، فإن النص فى عقد البيع على الشرط الصريح الفاسخ عند تخلف المشتري عن سداد باقى الثمن أو قسط منه فى ميعاده مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء فى موطن البائع ، لا يعفى البائع من السعى إلى موطن المشتري لاقتضاء القسط أو ما بقى من الثمن عند حلول أجله ، فإن

قام بذلك وامتنع المشتري عن السداد بدون حق اعتبار متخلفا عن الوفاء وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا أبى البائع السعى إلى موطن المشتري عند حلول الأجل بغية تحقق الشرط عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الثمن أو ما حل منه دون مبرر فلا يرتب " الشرط أثره فى هذه الحالة .

(الطعن رقم ٤٣٧ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/٣٠)

إن النص فى المادة ٤٥٦ من القانون المدنى على أن يكون الثمن مستحق الوفاء لى المكان الذى سلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك ، فإذا لم يكن الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع وجب الوفاء به لى المكان الذى يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاق الثمن " يدل على أنه إذا كان الثمن مؤجلا و لم يوجد اتفاق صريح أو ضمنى على مكان الوفاء وجب على البائع متى حل موعد استحقاق الثمن أن يسعى إلى موطن المشتري لمطالبته بالوفاء ، فإذا لم يتحقق هذا السعى من جانبى البائع وتمسك المشتري بحقه فى أن يكون مكان الوفاء هو موطنه كان امتناع المشتري عن الوفاء فى موطن البائع مشروعا ولا يكون ذلك إخلالا منه بالتزامه .

(الطعن رقم ٥٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/١٢/٢)

لما كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة فى تفسير العقود بما تراه أوفى إلى نية عاقيدها أو أصحاب الشأن فيها مستهدية فى ذلك بوقائع الدعوى وظروفها دون رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك مادامت لم تخرج فى تفسيرها عن المعنى الذى تحتمله عبارات المحرر - وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب فى تفسير العقد إلى أنه لا يتضمن الاتفاق على أن يكون الوفاء بموطن البائع ، وكان ما خلص إليه الحكم فى هذا الخصوص سائغا وتحتمله عبارات العقد فلا عليه - إذ أعمل نص المادة ٤٥٦ من القانون المدنى فيما توجبه من أن يكون الوفاء بالثمن المؤجل فى المكان الذى يوجد فيه موطن المشتري ورتب على أن المطعون ضدها قد تمسكت بأعمال حكم هذا النص وإن الطاعن لم يسع إلى موطنها لمطالبتها بالوفاء أن امتناع المطعون ضدها عن الوفاء بباقي الثمن فى موطن الطاعن يكون مشروعا ولا يعد ذلك إخلالا منها بالتزامها ، ولئن كان الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا دون تنبيه أو إنذار أو حكم عند

تخلف المشتري عن سداد أى تسط من أقساط الثمن فى ميعاده من شأنه أن يسلب المحكمة كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ، وكان ذلك منوطا بتحقيق المحكمة مش توافر شروط الفسخ الإتفاقي ووجوب إعماله ومراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون هذا الإعمال فإذا تبين لها أن امتناع المشتري عن الوفاء كان مشروعا لقعود البائع عن السعى إليه فى موطنه لهذا الغرض وجب على المحكمة أن تتجاوز عن إعمال الشرط الفاسخ الصريح لعدم تحققه ولا يبقى للدائن سوى التمسك بالفسخ القضائي طبقا للمادة ١٥٧ كل ت القانون المدنى .

(الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/٩)

منح المشتري مهلة للوفاء بالثمن

لما كان إعطاء المشتري المتأخر فى دفع الثمن أجلا للوفاء به طبقا للمادة ١٥٧/٢ من القانون المدنى هو من الرخص التى أطلق الشارع فيها لقاضى الموضوع الخيار فى أن يأخذ منها بأحد وجهى الحكم فى القانون حسبما يراه هو من ظروف كل دعوى بغير معقب عليه ، فإنه لا يقبل النعى على الحكم لقصور أسبابه عن بيان الاعتبارات التى اعتمد عليها فى رفض منح الطاعن أجلا للوفاء بما هو متأخر فى ذمته من الثمن .

(الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/١٢/٢٣)

إعطاء المشتري المتأخر فى دفع الثمن أجلا للوفاء به طبقا للمادة ١٥٧/٢ من القانون المدنى هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من الرخص التى أطلق فيها الشارع لقاضى الموضوع الخيار فى أن يأخذ منها بأحد وجهى الحكم فى القانون حسبما يراه هو من ظروف كل دعوى بغير معقب عليه ، فلا يلزم بتسبيب قضائه بمنح المشتري نظرة الميسرة أو برفض هذا الطلب ، مما لا يقبل معه النعى على الحكم المطعون فيه إقراره للمبررات التى أوردها الحكم المستأنف وعول عليها فى قضائه بالمهلة .

(الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٦/٢)

هل يجوز للمشتري طلب إعمال

نظرية الظروف الطارئة على ما لم يدفعه من الثمن

فى حالة إعمال حكم الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى على عقود البيع التى يكون فيها الثمن مقسط يجب على القاضى ألا يعمل الجزاء المنصوص عليه فى هذه الفقرة إلا بالنسبة للقسط أو الأقساط التى يثبت له أن أداء المشتري لها قد أصبح بسبب وقوع الطارئ غير المتوقع مرهقا له بحيث يهدده بخسارة فادحة ، أما باقى الأقساط المستقبلة فان القاضى لا يعمل فى شأنها هذا الجزاء إذا تبين أن هناك احتمالا لزوال أثر هذا الطارئ عند استحقاقها ويكون شأن الأقساط فى ذلك شأن الأداءات فى عقود المدة من حيث التأثير بالظروف الطارئة كما أنه لا يجوز إعمال حكم الظروف الطارئة على الأقساط التى تكون قد حلت قبل وقوع الحادث الطارئ وقصر المدين فى الوفاء بها حتى وقع الحادث ، ذلك أنه يشترط لتطبيق النظرية ألا يكون تراخى تنفيذ الالتزام إلى ما بعد وقوع الظرف الطارئ راجعا إلى خطأ المدين .

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٣/٢٦)

صدور قرار من مجلس الوزراء بمنح بعض التسهيلات لمشتري أراضى الحكومة لا يمنع من إفادة المشتري من تطبيق حكم الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى على حالته إذا ما ثبت أن هذا التيسير لم يجد فى رد التزامه المرهق إلى الحد المعقول .

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٣/٢٦)

يجب أن ينظر عند تقدير الإرهاق الذى ترتب على الحادث الطارئ إلى ذات الصفقة التى أبرم بشأنها العقد مثار النزاع . ومن ثم فإنه لتقدير ما إذا كان قد ترتب على صدور قانون الإصلاح الزراعى إرهاق للمدين بالمعنى الذى يتطلبه القانون فى الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى يتعين على المحكمة أن تبحث أثر هذا القانون على الصفقة محل التعاقد وتبين ما إذا كان قد انخفض ثمن هذه الصفقة نتيجة صدور القانون المذكور أو لم ينخفض ومدى ما سببه هذا الانخفاض - فى حالة تحقق حصوله - من إرهاق للمدين ، إذ يشترط فى الإرهاق الذى يصيب المدين فى تنفيذ التزامه

من جراء الحادث الطارئ أن يكون من شأنه تهديده بخسارة فادحة ، ولذلك فإن الخسارة المألوفة فى التعامل لا تكفى لإعمال حكم الظروف الطارئة .

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٣/٢٦)

لا يجوز الاستناد فى نفي الإرهاب الذى تتطلبه الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى إلى القول بأن الواقع الملموس فى الحياة العملية يدل على عدم تأثير قانون الإصلاح الزراعى فى ثمن الأقطان الزراعية ، ذلك أن المشرع قد أقر فى المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ بأنه ترتب على صدور قانون الإصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ انخفاض أثمان الأراضى الزراعية وتحديد قيمة الأجرة عنها ، كما أقر بذلك فى القرار الذى اتخذه مجلس الوزراء فى ١١ من أغسطس سنة ١٩٥٣ بالموافقة على المذكرة المقدمة إليه من وزارة المالية فى شأن منح بعض التسهيلات لمشتري أراضى الحكومة والتى ورد فيها أن قانون الإصلاح الزراعى أحدث تأثيرا كبيرا فى أثمان الأراضى فانخفضت أثمانها وإيجاراتها وترتب على ذلك أن عجز كثيرون من المشتريين قبل صدور هذا القانون عن الوفاء بالتزاماتهم أمام الحكومة .

(الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٧/٢)

يجب أن ينظر عند تقدير الإرهاب الذى ترتب على الحادث الطارئ إلى الصفة التى ابرم فى شأنها العقد مثار النزاع ومن ثم فإنه لتقرير ما إذا كان قد ترتب على صدور قانون الإصلاح الزراعى إرهاب للمدين بالمعنى الذى يتطلبه القانون فى الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى يتعين على المحكمة أن تبحث أثر هذا القانون على ذات الصفة محل التعاقد وتبين ما إذا كان قد طرأ انخفاض فى ثمن الأقطان المبيعة نتيجة صدور ذلك القانون أو لم يطرأ ، ومدى ما سببه هذا الانخفاض - فى حالة تحقق حصوله - من إرهاب للمدين ، إذ يشترط فى الإرهاب الذى يبرر تطبيق حكم الظروف الطارئة أن يصل إلى حد تهديد المدين بخسارة فادحة ، مما ينتج عنه أن الخسارة المألوفة فى التعامل لا تكفى للإفادة من هذا الحكم .

(الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٧/٢)

تعطى المادة ١٤٧/٢ من القانون المدنى القاضى رخصة إجريها عند توافر شروط معينة وتقتصر سلطته بشأنها على رد الالتزام التعاقدى الذى لم يتم

تنفيذه إلى الحد المعقول إذا كان تنفيذه مرهقا للمدين دون أن يكون له فسخ العقد أو إعفاء المدين من التزامه القائم أو إلزام الدائن برد ما استوفاه منه .

(الطعان رقما ١٤٢ ، ١٦٦ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٠)

لا يترتب على الأخذ بنظرية الظروف الطارئة وأثرها على العقد كما حددتها المادة ١٤٧/٢ من القانون المدنى أن يرفع القاضى عن المدين كل ما لحق به من إرهاب ويلقى به على كاهل الدائن وحده ، بل عليه أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ، وذلك بتحميل المدين الخسارة المألوفة التى كان يمكن توقعها عادة وقت التعاقد ، ويقسم ما يزيد على ذلك من خسارة غير مألوفة بين المتعاقدين ، مراعيًا فى ذلك كافة الظروف والموازنة بين مصلحة كل منهما ، ومن ثم فلا يجوز إعفاء المدين من التزامه إعفاء تاما .

(الطعان رقما ١٤٢ ، ١٦٦ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٠)

وقت الوفاء بالثمن

إن نص المادة الثامنة من لائحة بيع أراضى بلدية الإسكندرية وإن لم يكن فى عبارته إلزام البلدية بتسليم المبيع أو التزامها به إلا أنه لا يدع شكاً فى أن التسليم من التزامات البائع ، إذ أن عبارة هذا النص شبيهة بعبارة نص المادة الخامسة من اللائحة المذكورة ، والمفهوم من مجموع النصين أن الميعاد الذى أعطى للمشتري لدفع ثلث الثمن هو بعينه الميعاد الذى أعطى للبائع لتسليم المبيع ، فهما متماسكان تمام التماسك. فإذا كانت أرض البلدية التى رسا مزادها على اشتري ودفع ثلث الثمن فى الخمسة الأيام التالية لرسو المزاد قد تأخر تسليمها إليه لخلاف بينه وبين المجلس فى شأن هذا التسليم ثم سرى هذا الخلاف ببيع بعض أجزاء أخرى للمشتري مجاورة للأرض المباعة له أولاً وتم تسليم كل ما بيع من الأرض فى تاريخ معين ، فأن ميعاد استحقاق القسط الأول من باقى الثمن يبدأ من هذا التاريخ الذى حصل فيه تسليم الأرض بمساحتها الأخيرة لا من اليوم الخامس من رسو المزاد كما هو نص المادة الخامسة السالفة الذكر .

(الطعن رقم ٧٣ سنة ٧ ق - جلسة ١٣/٩/١٩٣٨)

إذا كان الطاعن قد اعتمد فى دفاعه على أن عدم قيامه بتسليم المبيع يرجع إلى أن المطعون عليه لم يبد استعداده لدفع الثمن إلا بعد التسليم مع أنه متفق فى العقد على دفع الثمن قبل التسليم وبذلك يكون المطعون عليه هو المقصر وتقع عليه تبعة التقصير ، وكانت المحكمة إذ اطرحت هذا الدفاع قد قررت أن محل التمسك به هو أن يكون الطاعن قد اظهر استعداده لتسليم المبيع أما وهو لم يفعل ذلك فلا يحق له أن يطالب المطعون عليه بدفع الثمن قبل التسليم ، هذا فضلاً عن أن المطعون عليه قد قرر بإنذاره الذى أعلنه للطاعن أنه على استعداد لدفع كامل الثمن عند تسليمه المبيع بالسعر المتفق عليه كما اشترط فى الاتفاق ومع ذلك لم يقم الطاعن بتنفيذ التزامه ، فان هذا الذى قرره المحكمة هو استخلاص سليم ولا مخالفة فيه للقانون كما لا يشوبه قصور .

(الطعن رقم ٢٤٩ سنة ٢٠ ق - جلسة ٢٥/١٢/١٩٥٢)

متى كانت محكمة الموضوع إذ عرضت فى أسباب الحكم لبحث مدى قيام كل من الطرفين بالتزامات عقد البيع بدأت بحث التزام البائع بالتسليم

وانتهت إلى أنه عرض على المشتري المبيع عرضا حقيقيا ونفت عنه شبهة التقصير فى الوفاء بهذا الالتزام ثم عرضت لالتزام المشتري بدفع الثمن فسجلت عليه تخلفه عن الوفاء بهذا الالتزام المقابل على الرغم من عرض المبيع عليه عرضا حقيقيا ، فإنه يكون غير منتج النعى على الحكم بأنه يجب الوفاء بالالتزامين فى وقت واحد ويكون غير صحيح القول بأن محكمة الموضوع رتبت على تقصير المشتري فى الوفاء بالتزامه إعفاء البائع من الوفاء بالتزامه المقابل .

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/٣/١٣)

متى كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن اتفاقا قد تم بين الطرفين على دفع الثمن جميعه نقدا فى ميعاد معين فإنه لأجل الرجوع إلى العرف لمعرفة ميعاد دفع الثمن والطريقة التى يدفع بها أو لبيان ما إذا كان يحق للبائع التحلل من الصفقة إذا لم يوف المشتري فى الميعاد مادام قد خوله هذا الحق بنص صريح بما قرره فى المادة ٣٣٥ من القانون المدنى القديم من أنه إذا اتفق فى بيع البضائع والأمتعة . المنقولة على ميعاد لدفع الثمن ولاستلام البيع كان البيع مفسوخا حتما إذا لم يدفع الثمن فى الميعاد المحدد بغير حاجة إلى تنبيه رسمى .

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٢/٥/٣)

أنواع البيوع - بيع الأراضى الصحراوية

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الإيجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص الصادر منه - على وجه جازم - عن إرادته فى إبرام عقد معين بحيث إذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد العقد ولا يعتبر التعاقد تاما وملزما إلا بتوافر الدليل على تلاقى إرادة المتعاقدين على قيام هذا الالتزام ونفاذه ، وأن التعاقد بشأن بيع أملاك الدولة الخاصة لا يتم - بين الجهة البائعة وبين طالبى الشراء - إلا بالتصديق عليه ممن يملكه ، لما كان ذلك وكان الباب الثالث من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ ولائحته التنفيذية - للذان يحكمان واقعة التداعى - وقبل إلغائه بالقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ اعتبارا من ١٩٨١/٩/١ قد أورد القواعد الخاصة بالتصرف فى الأراضى الصحراوية بقصد استصلاحها وزراعتها ومنها ما نصت على المواد ٤٩ ، ٦٢ ، ٦٣ من اللائحة التنفيذية من أنه يجب على راغبى الشراء استصلاح الأرض المبيعة خلال عشر سنوات من تاريخ تسليمها إليهم وعدم شهر عقد فيها إلا بعد التحقق من استصلاحها واستثناء من ذلك أجاز نص المادة ٥١ من القانون سالف الذكر لوزير الإصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى أن يرخص فى التصرف فى بعض العقارات التى تسرى عليها أحكام هذا القانون درن التقيد بهذه الأحكام تحقيقا لأغراض التنمية الاقتصادية أو النفع العام وأورد الفصل الثانى من الباب الخامس من اللائحة التنفيذية قواعد وشروط البيع لهذه الأغراض المادة ٢٦٣ من هذه اللائحة أن طلبات شراء الأراضى الصحراوية تقدم إلى الإدارة العامة للتملك بالمؤسسة العامة لتعمير الصحارى متضمنة بيانات معينة ومرفقا بها مستندات خاصة على نحو ما حددته المادتان ٢٦٤ ، ٢٦٥ وأوجبت المادة ٢٦٨ عرض طلبات الشراء المستوفاة على وزير الإصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى للترخيص فى البيع بعد التحقق من أن الأرض محلها ليست من التى تحتاجها الوزارات والمصالح الحكومية ووحدات الإدارة المحلية لتنفيذ مشروعات أو تحقيق أغراض عامة وأنها لا تدخل ضمن برامج الاستصلاح العامة ولا تقع فى مناطق صحراوية تحظر الملكية فيها وفقا للقانون ، وأوضحت المادتان ٢٦٩ ، ٢٧٠ كيفية تقدير ثمن الأراضى محل هذه الطلبات بمعرفة اللجان المختصة ووجوب عرض هذه التقديرات على اللجنة العليا لتقدير أثمان أراضى الدولة لمراجعتها ثم عرضها على مجلس إدارة المؤسسة المصرية العامة لتعمير الصحارى للنظر فى التصديق عليها ومن بعده على وزير الإصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى للتصديق

عليها ، ونصت المادة ٢٧١ من اللائحة التنفيذية على أن يتم اعتماد البيع إلى طالب شراء الأراضى الصحراوية من مدير المؤسسة المصرية العامة لتعمير الصحارى بعد التحقق من صحة إجراء البيع وقواعده ومطابقتها لأحكام القانون واللائحة المذكورة ويبلغ هؤلاء باعتماد البيع إليهم وبأركانها الأساسية مع تحديد الجهة التى يتقدمون إليها للتوقيع على عقود البيع الابتدائية ومؤدى هذه النصوص مجتمعة أن بيع الأراضى الصحراوية لغير غرض استصلاحها وزراعتها يجب أن يصدر الترخيص فيه والتصديق على الثمن المحدد له من وزارة الإصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى - وقتذاك - وحده دون سواه ، وأن اعتماد هذا البيع يتم من مدير المؤسسة المصرية العامة لتعمير الصحارى فى ذلك الحين والذى حل محله رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعمير الصحارى اعتباراً من ١٧/٤/١٩٦٩ تاريخ العمل بقرار رئيس الجمهورية رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٦٩ بشأن تحويل المؤسسة المصرية العامة لتعمير الصحارى الى هيئة عامة حلت محلها بعد ذلك الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (المطعون عليها الأولى) اعتباراً من ١٠/٤/١٩٧٥ تاريخ العمل بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ١٩٧٥ فى شأن إنشاء هذه الهيئة الأخيرة التى يمثلها رئيس مجلس إدارتها ، ومفاد ذلك - أن الترخيص بالبيع واعتماده من صاحب الصفة فيه على هذا النحو يتم به ركن القبول بالبيع ولا يعتبر إعلان الجهة الإدارية عن رغبتها فى البيع والإجراءات التى تقوم بها لهذا الغرض من مفاوضات مع راغبى الشراء وممارسة على الثمن إيجاباً من جانبها ، ذلك أن الإيجاب فى هذه الحالة وإنما يكون من قبل راغب الشراء بتقديمه للشراء على أساس سعر معين ولأ يتم التعاقد إلا بالترخيص فى البيع والتصديق عليه ، وإذ لم يثبت حصولهم ذلك من صاحب الصفة فيه فإنه لا يكون باتاً ، لما كان ما تقديم وكانت الطاعنة لم تقدم ما يفيد موافقة وزير الإصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى على الترخيص فى البيع ثم اعتماده من صاحب الصفة فيه ولا محل للقول بافتراض حصول ذلك إزاء موافقة الجهات الإدارية الأخرى على البيع أو قيامها باتخاذ إجراءات تحديد الثمن وإخطار الطاعنة به وسداد وتسليم العقار فإن ذلك كله لا يغنى عن ضرورة الترخيص فى البيع ممن يملكه قانوناً والتصديق عليه من صاحب الصفة فيه على نحو ما سلف بيانه .

(الطعن رقم ٢١١١ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٢/٤/١٩٩٠)

أنواع البيوع - بيع الأراضى المقسمة قبل صدور قرار التقسيم

إذ كانت المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء المعدل بالقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٣ قد حظرت بيع الأراضى المقسمة قبل صدور قرار بالموافقة على التقسيم ، كما حظرت إقامة مبان عليها قبل صدور هذا القرار ، وكان هذا الحظر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حظر عام دعت إليه اعتبارات تتعلق بالصالح العام مما تقتضاه ترتيب البطلان على مخالفته ، واعتبار البطلان فى هذه الحالة بطلانا مطلقا يجوز لكل ذى مصلحة أن يتمسك به ، ومن ثم فإن التحدى بأن الحظر لا يشمل بيع البناء فى هذه الحالة لا وجه له لاتحاد العلة .

(الطعن رقم ٩١٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٤/١٤)

لما كان الجزاء المترتب على مخالفة حظر التصرف فى الأراضى الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ قبل صدور قرار بالتقسيم من الجهة المختصة هو بطلان التصرف بطلانا مطلقا ، لما كان ذلك وكان بطلان العقد المبرم بين الخصوم لا يحول بينهم وبين إبرام عقد جديد تتوافر له الشروط اللازمة لصحة العقد وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على أن قبول الطاعنة لبعض أقساط ثمن الشقة المباعة سائلة الذكر من المطعون عليه بعد صدور قرار التقسيم يفيد أنها قبلت نفاذ شروط العقد بعد زوال المانع من التصرف ، مما مفاده أن محكمة الموضوع فى حدود سلطتها فى فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة فيها قد خلصت إلى أن إرادة الطرفين انصرفت إلى إبرام عقد جديد بذات شروط التعاقد السابق تلتزم فيه الطاعنة بنفس الالتزامات التى كانت تقع على عاتقها وهو فى حقيقة الأمر ما قضى بصحته ونفاذ، لما كان تقدم وكانت هذه الدعامة تكفى لحمل قضاء الحكم المطعون فيه فان النعى عليه لم يكون غير مقبول .

(الطعن رقم ٣٨٥ ٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/١٢/٨)

العبرة ابتداء فى تحديد مدى خضوع أو عدم خضوع الأرض لقانون تقسيم الأراضى بما وضعته أحكامه فى ذلك من ق وما حددته من ضوابط - وهى أحكام أمره ومتعلقة بالنظام العام ، ومن ثم فإنه لا تعويل على ما يرد دونها

بأحكام التعاقد . وإذ لم يفتن الحكم المطعون فيه لذلك ، وكان ما استخلصه - مع هذا - مما ورد . بأحد بنود عقد البيع من التزام المشتري بترك طريقين بالأرض المبيعة للمرور منها لباقي أرض البائع لا يؤدي إلى تلك النتيجة التي رتبها عليه إذ أن هذا الالتزام لا يعدو - أخذا بصريح عبارته واستهداء بغايته - أن يكون تقريراً لحق ارتفاق بالمرور لصالح البائع على الأرض المبيعة - دون أن يحمل أية دلالة على أن البيع أنصب على أرض مقسمة أو تخضع لقانون التقسيم .

(الطعن رقم ١١٦٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٣/١/١٨)

مؤدى المواد ١ و ٩ و ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء أن تجزئة الأرض المعدة للبناء إلى عدة قطع لا يعتبر تقسيماً ولا يخضع لأحكام قانون التقسيم إلا إذا كان المقصود منها هو عرض هذه القطع للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتكثير فإن كانت لغير هذا الفرض خرجت من نطاق ذلك القانون ومن ثم لا يعد تقسيماً بالمعنى السالف تجزئة قطعة الأرض بين أفراد الأسرة الواحدة أو بين ملاكها الشركاء ليقسم كل منهم سكناً عليها أو ليقسم مالك القطعة عدة مبانى سكنية فيها ، كما حدد القانون طريقاً معيناً لإجراء التقسيم الخاضع لأحكامه وإثبات المرافعة عليه وذلك بمرسوم - قرار جمهورى ينشر فى الجريدة الرسمية مما لازمه أنه لا يعد تقسيماً التجزئة التى تتم بغير هذا الطريق ومن ثم فإن الحظر المنصوص عليه فى المادة العاشرة من القانون المذكور لا يرد إلا على الأراضى المقسمة وفقاً له والخاضعة أصلاً لأحكامه .

(الطعن رقم ١٠٩٩ ، ١٤٧٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٦/٢١)

الجزاء المترتب على مخالفة حظر التصرف فى الأراضى الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ قبل صدور قرار بالتقسيم من الجهة المختصة هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بطلان التصرف بطلاناً مطلقاً ، لما كان ذلك وكان بطلان العقد المبرم بين الخصوم لا يحول بينهم وبين إبرام عقد جديد تتوافر له الشروط اللازمة لصحة العقد ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على أن قبول الطاعنة لبعض أقساط ثمن الشقة المبيعة من المطعون عليه بعد صدور قرار التقسيم يفيد أن الطرفين قد أبرما عقداً جديداً عن ذات الشقة بنفس شروط العقد المؤرخ ١٩٧٤/١٠/٢٨ وعول الحكم فى ذلك على عدة سندات مقدمة من

المطعون عليه تفيد ، استلام الطاعنة منه المبالغ الواردة بها من أول مايو سنة ١٩٧٥ حتى أغسطس سنة ١٩٧٦ سداداً لثمن الشقة المذكورة ، مما مفاده أن محكمة الموضوع نى حدود سلطتها فى فهج الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة فيها قد خلصت إلى أن إرادة الطرفين انصرفت إلى إبرام عقد جديد بذات شروط التعاقد السابق تلتزم فيه الطاعنة بنفس الالتزامات التى كانت تقع على عاتقها وهو فى حقيقة الأمر ما قضى بصحته ونفاذه ، وهى دعامة تكفى لحمل قضاء الحكم المطعون فيه .

(الطعن رقم ١٢٠٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٢/٢٢)

(الطعن رقم ١٦٤٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١/٢٥)

مفاد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بالقانون رقم ٢ سنة ١٩٥٢ أن أحكام قانون تقسيم الأراضي المعدة للبناء تسرى على المدن أما القرى فإن الأصل هو عدم خضوعها لها ما لم يكن بالقرية مجلس محلى ويصدر قرار من وزير الإسكان بسريان هذا القانون عليها .

(الطعن رقم ٨٣٨ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٦/٢١)

حظر التصرف فى الأراضي الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي المعدة للبناء قبل صدور القرار بالموافقة على التقسيم ، هو خطر عام دعت إليه ، اعتبارات تتعلق بالصالح العام مقتضاها ترتيب البطلان جزاء مخالفته ، وهو بطلان مطلق .

(الطعن رقم ١٥٣٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/١١/١٤)

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي المعدة للبناء على أنه " فى تطبيق أحكام هذا القانون تطلق كلمه "تقسيم على كل تجزئة ، لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لإقامة مبان عليها متى كانت إحدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم مفاده وعلى ما أورده المذكرة الإيضاحية للقانون إنه لا يكون ثمة تقسيم إذا كانت كل القطع واقعة على حافة الطريق العام لأنه فى هذه الحالة يفترض أن كافة المرافق العامة التى فرض القانون على المقسم إنشاءها موجودة فعلاً أما إذا ترتب على التجزئة حبس إحدى القطع عن الطريق العام فإنها تعتبر تقسيماً بالمعنى المقصود فى القانون .

(الطعن رقم ١٤٦٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٩)

(الطعن رقم ١١٥٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٤/٣٠)

الجزاء المترتب ، على مخالفة الحظر المنصوص عليه فى المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ من التصرف والبناء فى الأراضى غير المقسمة وهو حظر عام كما وصفته المذكرة الإيضاحية ، دعت إليه الاعتبارات التى أفصحت عنها ، وكلها اعتبارات تتعلق بالنظام العام وهو ما يقتضى ترتيب البطلان على مخالفة هذا الحظر ولو لم يصرح به واعتبار البطلان فى هذه الحالة مطلقا يجوز لكل ذى مصلحة أن يتمسك به - ولا ينال من ذلك ما أورده القانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١ من وقف تنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة بالغرامة أو بإزالة أو هدم أو تصحيح الأبنية والأعمال التى ظلت بالمخالفة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ إذ أن هذا الإلغاء قاصر على أحكام الإزالة أو الغرامة فقط دون ما عداها كل من الآثار الأخرى ومن بينهما حظر التصرفات والبناء فى الأراضى غير المقسمة وما يستتبعه من جزاء البطلان . (الطعن رقم ٦١٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/٦/٢٥) ١٠ - حظر التصرف ببيع الأراضى المقسمة قبل صدور القرار بالموافقة على التقسيم كنص المادتين التاسعة والعاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء المعدل بالقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٣ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حظر عام يرتب البطلان المطلق أخذا بما أوضحته المذكرة الإيضاحية لهذا القانون ودعت إليه الاعتبارات التى أفصحت عنها وكلها اعتبارات تتعلق بالنظام العام ، ويجوز لكل ذى مصلحة أن يتمسك به ، فى حين أن البطلان المشار إليه فى المادة الحادية عشرة من القانون المذكور هو بطلان نسبي مقرر فقط لمصلحة المشتري والمستأجرين والمنفعين بالحكر وحدهم دون غيرهم .

(الطعن رقم ٣١٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٥/١٠/٣٠)

من المقرر قانونا بالمادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ - وعلى ما جرى به قضاء المحكمة أن ما يعتبر تقسيما فى حكم هذا القانون هو كل تجزئة لقطعة أرض بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لإقامة مبان عليها متى كانت إحدى القطع غير متصلة بطريق قائم ، والمادة العاشرة منه على أن يحظر بيع الأراضى المقسمة أو تحكيرها قبل صدور المرسوم المشار إليه فى المادة السابقة ... ، يدل وعلى . ما جرى به قضاء

هذه المحكمة أنه يشترط لعدم خضوع الأرض لأحكام ذلك القانون أن تكون جميع القطع محل التقسيم واقعة على الطريق العام حسبما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور .

(الطعن رقم ١١٥٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٤/٣٠)

النص فى المدة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة البناء على أنه فى تطبيق أحكام هذا القانون تطلق كلمة تقسيم على كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لإقامة مبان عليها متى كانت إحدى القطع غير متصلة بطريق قائم ، والمادة العاشرة منه على أن "يحظر بيع الأراضى المقسمة أو تحكيرها قبل صدور المرسوم المشار إليه فى المادة السابقة ، يدل وعل ما جرى به قضاء هذه المحكمة أنه يشترط لعدم خضوع الأرض لأحكام ذلك القانون أن تكون جميع القطع محل التقسيم واقعة على الطريق العام حسبما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور .

(الطعن رقم ١١٥٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٤/٣٠)

يبين من أستعرض نصوص القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء ، أنه لم يعرض لأحكام البطلان المنصوص عليه فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء سواء بتصميمه أو اعتماد التقسيمات المخالفة لأحكام هذا القانون وعدم إلزاتها حتى يعاد تخطيط المناطق التى أقيمت فيها و يتم إعداد مساكن جديدة لقاطنيها ، فمنع إصدار قرارات أو أحكام بإزالة أو بهدم أو بتصحيح الأبنية المخالفة لهذا القانون وأوقف تنفيذ ما صدر منها خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ وكلفت المحافظات بإعادة تخطيط المناطق التى أقيمت فيها المباني المخالفة لرفع مستواها وعدم إزالة ما يتعارض منها مع التخطيط الجديد إلا بعد إعداد مساكن جديدة لقاطنيها .

(الطعن رقم ١٣٠٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/١٤)

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء على أنه "فى تطبيق أحكام هذا القانون تطلق كلمة تقسيم على كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو

للتأجير أو للتحكير لإقامة ، مبان عليها متى كانت إحدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم " ، يدل على أن شرط عدم خضوع الأرض لهذا القانون أن تكون جميع الأرض المقسمة متصلة بطريق قائم .

(الطعن رقم ١٩٩٠ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٦/١١)

النص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء على أنه "ولا يسرى القانون على مدينة مصر الجديدة وعلى كل تقسيم يكون السبب أهميته أو بسبب أن الحكومة تملكه كله أو بعضه موضوع نظام خاص صدر به مرسوم يدل أن شرط عدم خضوع مثل هذا التقسيم للقانون أن يكون موضوع نظام خاص صدر به مرسوم من الجهة المختصة بذلك .

(الطعن رقم ١٩٩٠ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٦/١١)

حظر التصرف فى الأراضى الخاضعة للقانون - رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء - قبل صدور قرار بالموافقة على التقسيم هو حظر عام دعت إليه اعتبارات تتعلق بالنظام العام ، مقتضاها ترتيب البطلان جزاء مخالفته ، وهو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بطلان مطلق .

(الطعن رقم ١٩٩٠ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٦/١١)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نصر المادتين التاسعة والعاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء المعدل بالقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٣ يدل على أنه يترتب على مجرد صدور القرارات بالموافقة على التقسيم إلحاق الطرق وغيرها من المرافق العامة والتي عدتها المادة التاسعة بأملاك الدولة العامة وأن جواز التصرفات التى عنها الشارع مرهون بشروط ثلاثة أولها صدور الموافقة على التقسيم وثانيها إيداع الشهر العقارى صورة مصدقا عليها منه وثالثها إيداع قائمة الشروط ، لما كان ذلك وكانت المادة العاشرة لم تنص على الجزاء المترتب على مخالفة أى شرط من الشروط الثلاثة التى عدتها فإنه يتعين للوقوف على نوع الجزاء بيان مدى تعلق كان شرط منها بالنظام العام ، وإذا كان مقتضى حظر التصرف قبل صدور القرار بالموافقة على التقسيم هو حظر عام أخذ بما أوضحته المذكرة الإيضاحية ودعت إليه الاعتبارات التى

أفصحت عنها وكلها اعتبارات تتعلق بالنظام العام مقتضاه ترتيب البطلان المطلق وإن لم يصرح به لما فيه من مصادرة بإلحاق الطرق وغيرها من الموافق العامة بأملك الدولة وهو ما يمس التخطيط العمرانى ، أما حظر التصرفات التى تتم بعد صدور القرار بالموافقة على التقسيم - وقد تحقق بصدوره الصالح العام بإلحاق المرافق العامة بأملك الدولة - وقبل إيداع الشهر العقارى صورة مصدقا عليها منه ومن قائمة الشروط فهذا حظر لا يتعلق بالصالح العام الذى تحقق وإنما هو حظر قصد به حماية المصالح الخاصة للعقار ممن له حق أو تلقى حقا على العقار المتصرف فيه حتى يكون على بينة قبل إقدامه شان إبرام التصرف ومقتضاه أن يكون التصرف قابلا لإبطال من شرع الخطر لمصلحته إذا تمسك به وليس منهم بائع العقار لا يجوز التمسك بالبطلان النسبي إلا ممن شرع هذا البطلان لمصلحته من طرفى العقد .

(الطعن رقم ٥٧٧ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٨/١/٦)

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٤١ ق- جلسة ١٩٧٥/١٢/١٠)

مفاد نص المادتين الأولى والعاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء أن تطبيق أحكام هذا القانون بما فيها حكم حظر بيع الأراضى الواردة فى نص المادة العاشرة منه يستلزم أولا توافر الشروط التى أوجبها المشرع فى المادة الأولى وأفصحت عنها المذكرة الإيضاحية لإسباغ وصف التقسيم على الأرض وتتمثل فى أن تجزأ الأرض إلى عدة قطع وان يكون المقصود من التجزئة التصرف فيها بأحد العقود المبينة بهذه المادة ، وأن تكون إحدى هذه القطع على الأقل لا تطل على طريق قائم ، ويجب أن تتوافر هذه الشروط مجتمعة بحيث إذا تخلفت كلها أو بعضها لا يتحقق معه إنشاء تقسيم أو تعديله على النحو الذى قصده المشرع فلا محل لتطبيق أحكام هذا القانون كما يغدو حكم الحظر الوارد به عن البيع منحسرا

(الطعن رقم ٥١٦ ، ٧٦٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/١٣)

يشترط لإسباغ وصف التقسيم على الأرض حظر المشرع إنشاء أو تعديله أو التصرف بالبيع فى قطعة أرض، من أراضيه تطبيقا لأحكام المواد ٢ و ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ قبل إلغائه بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى أو إعمالا لأحكام المواد ١١ و

١٢ و ١٣ من هذا القانون الساري بعده أن تجزأ قطعة الأرض إلى قطعتين ، فإذا لم تكن التجزئة كذلك انتفى وصف التقسيم الذى عناه المشرع بهذه الأحكام فيغدو حكم الخطر الوارد بها عن التصرفات بما فيها البيع منحسرا . لما كان ذلك وكان عقد البيع محل النزاع قد أنصب على حصة شائعة من أرض زراعية فى مساحة أكبر مما لا يتحقق معه شرط التجزئة على نحو ما قصده المشرع ، فمن ثم فإن هذا البيع يكون بمنأى من الحظر الوارد بتلك الأحكام وجزاء البطلان المترتب على مخالفته .

(الطعن رقم ١٥٢٥ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٨)

إذ كانت العبرة ابتداء فى تحديد مدى خضوع الأرض لقانون تقسيم الأراضى بما وضعته أحكامه فى ذلك من قواعد ما حددته من ضوابط وهى أحكام أمرة ومتعلقة بالنظام العام وكانت المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ - الذى ينطبق على واقعة النزاع - قد بينت ماهية التقسيم فنصت على أن (تطلق كلمة تقسيم على كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتحكير لإقامة مبان عليها متى كانت إحدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم) . وكان النص فى المادة التاسعة من ذات القانون قاطع الدلالة على أن الموافقة على التقسيم لا تثبت إلا بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية - الذى حل محله المحافظ - ينشر فى الجريدة الرسمية وأن المشرع رتب على هذا القرار آثارا هامة وأن موافقة الجهة القائمة على أعمال التنظيم صراحة أو اعتباريا على مشروع التقسيم لا يغنى عن وجوب صدور قرار باعتماده ولا تقوم مقامه فى إحداث الآثار التى رتبها القانون على صدوره وبالتالي فلا يرتفع بها الحظر من التصرف فى الأراضى المقسمة الوارد فى المادة العاشرة لأن نص ، هذه المادة صريح فى أن المشرع جعل جواز التصرف فى تلك الأراضى مرهونا بصدور قرار بالموافقة على التقسيم وبايداع صورة ركية منه الشهر العقارى .

(الطعن رقم ٢٣٣٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٦)

أنواع البيوع - بيع الأموال الخاضعة للحراسة

مقتضى أحكام الأمر رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦١ الذى أحال إلى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ أن التصرف بالبيع الذى يبرمه الخاضعون للحراسة فى أموالهم بتاريخ لاحق على فرض الحراسة هو أمر محظور قانونا سواء على البائع أو المشتري بل إنه يعتبر جريمة من كلهما ، وإذا كان وفاء المشتري بالثمن قد تم تنفيذا لعقد البيع فإن هذا الوفاء يكون قد تم بالمخالفة للقانون ولا يجوز له استرداد الثمن من أموال البائعين المفروضة عليها الحراسة بعد تقرير الحارس العام عدم الاعتداد بالعقد بالتطبيق لأحكام الأمر المشار إليه وبعد الحكم ببطلان ذلك العقد ، ذلك لأن القضاء بإلزام الحارس برد الثمن أموال البائعين المفروضة عليها الحراسة يعتبر تنفيذا لالتزام على البائع نشأ فى تاريخ لاحق لفرض الحراسة وهو ما انتهى عنه صراحة المادة السادسة من الأمر رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ وتحريمه المادة ٢٣ ، كما أنه يؤدى إلى إهدار الأساس الذى تقوم عليه فكرة الحراسة وتقويت الغرض منها . ولا محل للاستناد إلى المادة ١٤٢ من القانون المدنى فى إلزام الحارس برد الثمن من أموال البائع المفروضة عليها الحراسة لوجود نصوص خاصة فى الأمر رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ تمنع من رد الثمن من تلك الأموال وهى نصوص أمرة ومتعلقة بالنظام العام .

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٩/٣/٢٠)

رفع الحراسة الإدارية لا يؤثر فى خطأ الحكم بإلزام الحارس بأداء الثمن للمشتري من أموال البائعين التى تحت يد الحارس والتى فرضت عليها الحراسة لأن هذه الأموال قد آلت إلى الدولة بمقتضى القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ ولم تؤول إلى البائعين وإنما قرر لهم هذا القانون الحق فى الحصول على تعويض يؤدى لهم بسندات على الدولة على ألا تزيد قيمة ما يصرف لهم من سندات على ثلاثين ألف جنيه ، وغنى عن البيان أن هذا لا يمنع المشتري من الرجوع بعد ذلك على البائعين بالثمن . الذى دفعه لهم فى غير أموالهم التى كانت فى الحراسة وآلت إلى الدولة .

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٩/٣/٢٠)

لما كان المشرع إذ نص فى المادة العاشرة من القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ المشار إليه على أن تلغى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون

عقود البيع الابتدائية المبرمة بين الحراسة العامة أو إدارة الأموال التى آلت إلى الدولة وبين الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو القطاع العام أو الهيئات العامة أو الوحدات التابعة لها والتى لم يتم التصرف فيها لغير هذه الجهات ولو بعقود ابتدائية ، متى طلب - مستحقوها استلامها طبقاً لأحكام المواد ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ وذلك فى الأحوال الآتية : (أ) الأراضى الفضاء التى لا تتجاوز قيمتها ثلاثين ألف جنيه بشرط ألا تكون قد هيئت لإقامة مبان عليها أو أقيمت عليها مبان (ب) العقارات المبنية التى لا تتجاوز قيمتها ثلاثين ألف جنيه ما لم تكون قد تغيرت ، معالمها أو خصصت لمشروع سياحى أو لغرض قومى أو ذى نفع عام وفى المادة ١/١١ من ذات القانون على أنه "فى غير الحالات المبينة فى المادة السابقة يكون لجهات الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والقطاع العام والهيئات العامة والوحدات التابعة لها والمشتريّة للعقارات المبنية من الحراسة العامة أو إدارة الأموال التى آلت إلى الدولة الخيار بين الإبقاء على عقود البيع بشرط زيادة ثمن الشراء إلى ما يوازى مائة وستين مثل الضريبة الأصلية المفروضة على العقار المبيع فى تاريخ البيع مع استمرار استحقاق الفوائد المفروضة على الثمن الأصلي دون الزيادة على أن تلتزم بأداء الزيادة وباقى الثمن خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ العمل بهذا القانون ، وبين اعتبار هذه العقود ملغاة ورد العقارات المبيعة إلى مستحقيها" فان مفاد ذلك أن المشرع عالج فى المادة العاشرة حالات الرد العينية بالنسبة لعقود البيع الابتدائية المبرمة مع الجهات الحكومية أو القطاع العام والتى اعتبرها وذلك بالنسبة للأراضى الفضاء والعقارات المبنية التى لا تتجاوز قيمة كل منها ثلاثين ألف جنيه بشرط ألا تكون الأراضى الفضاء قد هيئت لإقامة مبان عليها أو أقيمت عليها مبان ، وألا تكون العقارات المبنية قد تغيرت معالمها أو خصصت لمشروع سياحى أو لغرض قومى أو ذى نفع عام ، ثم عالج المشرع فى المادة الحادية عشرة الحالات الأخرى التى لم ينص عليها فى المادة العاشرة بالنسبة للعقارات المبنية المبيعة لتلك الجهات بموجب عقود مشهورة أو ابتدائية يزيد فيها قيمة العقار المبيع عن ثلاثين ألف جنيه تغيرت معالمها أو لم تتغير ، وحالة العقارات المبنية المبيعة للجهات سائلة الذكر بعقود مشهورة أو ابتدائية والتى لا تتجاوز قيمتها ثلاثين ألف جنيه وتغيرت معالمها أو كانت قد خصصت لمشروع سياحى أو لغرض ذى نفع عام ففى هذه الحالات يكون للجهة المشتريّة . للعقار المبنى الخيار بين اعتبار عقدها ملغياً ورد هذا العقار إلى مستحقه وبين الإبقاء على عقود البيع بشرط زيادة ثمن الشراء إلى ما يوازى ١٦٠ مثل الضريبة المفروضة على العقار

فى تاريخ البيع مع استمرار استحقاق الفوائد على الثمن الأصلى دون
الزيادة .

(الطعن رقم ١٢٩٥ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/١١/١٧)

أنواع البيوع - بيع المال الشائع

ليس ثمة ما يمنع البائع وإن كان مالكا على الشيوع أن يبيع ملكه محددا مفرزا ، وحالة التحديد هذه وإن ظلت موقوفة أو معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة ، الشريك على الشيوع إلا أن ذلك كله لا يبطل عقد البيع .

(الطعن رقم ٤٧ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥٠/١٢/٧)

إنه إن اختلف الفقهاء والقضاة فى حكم بيع الشريك جزءا مفرزا من مال مشاع هل يقع صحيحا فى حصة البائع منه وباطلا فى حصص شركائه ، أم يقع موقوفا على نتيجة القسمة بين جميع الشركاء، فإنما وقع اختلافهم هذا فى تقرير حكم لا العقد بين عاقيه . فمن ذهب إلى اعتباره باطلا جعل للمشتري حق إبطاله من يوم العقد لما فيه من تفريق الصفقة عليه . ومن رأى أنه بيع موقوف لم يجعل للمشتري سبيلا على البائع إلا عند خروج المبيع من حصة بائعه بالقسمة . أما فى تقرير حكم ، العقد فى علاقة المشتري مع من يدعى استحقاق المبيع لنفسه سواء أكان هذا المدعى إلا شريكا فى المال المشاع أم متلقيا ملكه عن شريكه فى المشاع - فلا خلاف فى أنه ليس للمستحق أن يدعى الاستحقاق فى المبيع إلا بعد قسمة المال الشائع ، ووقوع البيع فى نصيبه هو ، لا فى نصيب البائع لذلك المشتري . وإذن فكل ادعاء منه قبل ذلك بأن تحكم المحكمة فيه بعدم قبوله أو رفضه .

(الطعن رقم ١٨ لسنة ٢ ق - جلسة ١٩٣٢/٦/١٦)

جرى قضاء هذه المحكمة على أن للشريك على الشيوع فى التركة أن أن يبيع حصته محدودة ، ولا يستطيع أحد الشركاء الاعتراض على هذا البيع والادعاء بأنه يستحق المبيع مادام أن التركة لم تقسم قسمة إفراد .

(الطعن رقم ١١١ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٦/٣٠)

ليس ثمة ما يمنع البائع لأن كان مالكا على الشيوع أن يبيع ملكه محددا مفرزا وأن حالة التحديد هذه وإن ظلت موقوفة أو معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشريك على الشيوع إلا أن هذا كله لا يبطل عقد البيع . وتسجيل المشتري لعقده تنتقل الملكية إليه ويصبح شريكا لباقي الشركاء تجب مخصصته فى دعوى القسمة إن لم يجز هؤلاء الباقيون من الشركاء عقده .

وعلى ذلك فإنه ليس للمستحق - سواء أكان شريكا على الشيوع أو متلقيا ملكه من شريك على الشيوع - أن يدعى الاستحقاق فى المبيع إلا بعد القسمة ووقوع المبيع فى نصيبه هو لا فى نصيب البائع لذلك المشتري . وهذا الذى استقر عليه قضاء محكمة النقض فى ظل القانون المدنى القديم هو ما أخذ به القانون المدنى الحالى فى المادة ٨٢٦ منه .

(الطعن رقم ٣٦١ سنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨)

الغير فى حكم المادة العاشرة من لقانون الشهر العقارى هو من تلقى حقا عينيا على العقار على أساس أنه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة . وأما من تلقى من أحد الشركاء حقا مفرزا فإنه لا يعتبر غيرا ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل تسجيل القسمة إذ أن حقه فى الجزء المفرز الذى انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التى تنتهى إليه القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدنى من أن التصرف إذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذى اختص به المتصرف بموجب القسمة ، مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من أحد المتقاسمين ويترتب ير فى شأنه ما يترتب عليها فى شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذى وقع فى نصيبه بموجب القسمة ومن ثم فإنه لا يكون لمن اشترى جزءا مفرزا لم يقع فى نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء ذاته طالما أن لم القسمة وإن كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المفرز المعقود عليه إلى النصيب الذى اختص به البائع له بموجب تلك القسمة .

(الطعن رقم ٣٦٤ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٤/٢)

لا يجوز الحكم للمشتري بصحة ونفاذ البيع عن قدر مفرز إذا كان المبيع شائعا ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع فى نصيب البائع له بمقتضى هذه القسمة ذلك أن البائع له لم يكن يملك وضع يده مفرزا على حصته قبل حصول القسمة إلا برضاء باقى الشركاء جميعا ولا يمكن أن يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان لسلفه ولأن القضاء بالتسليم فى هذه

الحالة يترتب عليه إفراز جزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون .

(الطعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٥/١٢/٢)

المشتري لجزء مفرز لم يقع فى نصيب البائع له ليس له أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء طالما أن القسمة وإن لم تسجل تعتبر حجة عليه .

(الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/١٢)

من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان البيع منصبا على جزء مفرز من العقار الشائع وكان سابقا على إجراء القسمة بين الشركاء ، فإن المشتري فى هذه الحالة لا يعتبر بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدنى - حتى ولو سجل عقده قبل تسجيل المقسمة شريكا فى العقار الشائع ولا يكون له أى حق من حقوق الشركاء وبالتالي لا يلزم تمثيله فى القسمة ، ومتى تمت هذه القسمة بين الشركاء ، فإنها تكون حجة عليه ولو لم يكن طرفا فيها ، ويترتب عليها فى حقه ما يترتب عليها فى حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذى رقع فى نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر إليه ، فإذا وقع القدر المبيع المفرز فى نصيب الشريك البائع خلص له هذا القدر ، وإن لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف إلى الجزء الذى آل إلى البائع بطريق القسمة .

(الطعن رقم ١٤٠٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨١/١/٢٠)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أنه ليس ثمة ما يمنع البائع وإن كان مالكا على الشيوع أن يبيع قدرا مفرزا من نصيبه ، فهو وإن كان لا ينفذ فى حق باقى الشركاء بل يظل معلقا على نتيجة القسمة ، إلا أنه يعتبر صحيحا ونافذا فى حق الشريك البائع ومنتجا لآثاره القانونية على نفس المحل المفرز المتصرف فيه قبل القسمة وإذا كانت الطاعنة الشريكة البائعة لحصة مفرزة إلى المشتري المطعون عليه لم تدع وقوع قسمة قبل البيع ، فإنه لا يحق لها طلب إبطال البيع الصادر منها ، ويحق ، للمشتري طلب الحكم بصحة نفاذ هذا البيع قبلها حتى يتسنى له تسجيل عقد شرائه ومن ثم

يستطيع أن يحاج به الطاعنة البائعة له فى فترة ما قبل القسمة حتى يمتنع عليها التصرف فى هذا القدر إلى الغير .

(الطعن رقم ١٤٤٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٣/١٠)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة عملاً بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدنى أنه إذا كان البيع الصادر من أحد المشتاعين قد انصب من جزء مفرز من العقار الشائع وتمت قسمته بعد ذلك بين الشركاء فإن القسمة تكون حجة عك المشترى ولو لم يكن طرفاً فيها ويترتب عليها فى حقه ما يترتب عليها فى حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذى وقع فى نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر إليه فإذا وقع القدر المفرز المبيع له فى نصيب الشريك البائع خلص له هذا القدر وإن لم يقع أنتقل حقه من وقت التصرف إلى الجزء الذى آل إلى البائع بطريق القسمة وخلص القدر المبيع لمن خصص له فى القسمة مطهراً من هذا التصرف ، وبذلك يصبح استمرار المشترى فى وضع يده على هذا القدر مجرداً من السند ويكون لمن أختص به الحق فى استلامه من تحت يد المشترى ، كما يحق ذلك لمن اشتراه ممن أختص به ولو لم يسجل عقده .

(الطعن رقم ٦٨٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٣)

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدنى على أن إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف أنتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذى آل إلى المتصرف بطريق القسمة، يدل على أن بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار الشائع قبل إجراء القسمة بين الشركاء لا يجوز للمشتري طلب تثبيت ملكيته لما اشتراه مفرزا قبل إجراء القسمة ووقوع المبيع فى نصيب البائع له ولو كان عقده مسجلاً .

(الطعن رقم ٢٣٨٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/١١/٤)

مؤدى نص المادتين ٨٢٦ ، ٩٣٦ من القانون المدنى أن للمالك على الشيوع الحق فى أن يبيع ملكه محددًا مفرزا ويقع البيع صحيحا وإن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء فى الشيوع ، ومتى كان هذا البيع ، صحيحا وصدر لأجنبى وكان الإقرار الذى

تحدد به محل البيع لا يحاج به سائر الشركاء ، فى الشيوع طالما لم تتم القسمة قضاء أو رضاء مما يعتبر معه هذا لا التصرف بالنسبة لهم حكم التصرف فى قدر شائع فإنه ينبى على هذا أن يثبت لهم حق الأخذ بالشفعة فى ذلك البيع وفقا لصريح عبارة نص المادة ٩٣٦ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٣٨٤ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/١/٣٠)

مؤدى نص المادتين ٨٢٦ ، ٩٣٦ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يدل على أن للمالك فى الشيوع أن يبيع ملكه محددًا مفرزا ويقع البيع صحيحا وإن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء فى الشيوع ، ومتى كان البيع صحيحا وصدر لأجنبى وكان الإفراز الذى تحدد به محل البيع لا يحاج به سائر الشركاء فى الشيوع طالما لم تتم القسمة قضاء أو رضاء مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم فى حكم التصرف فى قدر شائع وبالتالي يثبت لهم حق الأخذ بالشفعة فى ذلك البيع .

(الطعن رقم ٢٥٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/١١/١٤)

إن النص فى الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدنى على أنه " إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصب المتصرف بفريق القسمة . . يدل على أن للشريك عك الشيوع أن يبيع ملكه محددًا مفرزا وليس من شأن ذلك بطلان البيع وهو وإن كان لا ينفذ فى حق باقى الشركاء بل يظل معلقا على نتيجة القسمة إلا أنه يعتبر صحيحا وناظا فى حق الشريك البائع ومنتجا لآثاره القانونية على نفس المحل المفرز المتصرف فيه قبل القسمة ويحق للمشتري طلب الحكم بصحة وناظا هذا البيع قبل البائع له حتى يتسنى له تسجيل عقد شرائه ومن ثم يستطيع أن يحاج به البائع له فى الفترة السابقة على القسمة حتى يمتنع عليه التصرف فى القدر ألى الغير .

(الطعن رقم ٩٠٣ لسنة ٥٣ ، ٥٧٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/٢/٩)

انه وإن كان البيع الصادر من الشريك على الشيوع لملكه عددا مفرزا لا ينفذ فى حق باقى الشركاء ويعتبر صحيحا وناظا فى حق الشريك البائع ومنتجا لإثارة القانونية إلا انه لا يجوز للمشتري فى هذه الحالة أن يطالب بالتسليم مفرزا لان البائع له لم يكن يملك وضع يده على حصة مفرزة قبل

حصول القسمة إلا برضاء باقى الشركاء جميعا ولا يمكن أن يكون للمشتري من الحقوق أكثر مما كان لسلفه ، هذا إلى ما يترتب على القضاء بالتسليم فى هذه الحالة من إفراز لجزء من المال الشائع على خلاف الطريق الذى رسمه القانون ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالتسليم على مجرد القول بأن البيع صحيح ونافذ فى حق الشريك البائع ومنتج لآثاره القانونية وحجب نفسه عن بحث وضع يد البائع وباقى الشركاء المشتاعين على العقار فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٩٠٣ لسنة ٥٣ ، ٥٧٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٩ / ٦ / ١٩٨٧)

للمالك على الشيوع أن يبيع ملكه محددًا مفرزًا ويقع البيع صحيحًا وإن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء فى الشيوع ومتى كان هذا البيع صحيحًا وصدر لأجنبى وكان الإفراز الذى تحدد به محل البيع لا يحاج به سائر الشركاء فى الشيوع طالما لم تتم القسمة قضاء أو رضاء مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم فى حكم التصرف فى تدر شائع . (الطعن رقم ١٦٥١ لسنة ٥٥ ق - جلسة ٢٢ / ٦ / ١٩٨٨)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص المادة ٢/٨٢٦ من القانون المدنى أن للشريك على الشيوع أن يبيع جزءًا مفرزًا من المال الشائع قبل إجراء القسمة فإن لم يقع الجزء المبيع عند القسمة فى نصيب البائع انتقل حق المشتري من وقت التصرف إلى الجزء الذى آل إلى البائع بطريق القسمة بحكم الحلول العيى .

(الطعن رقم ٢٦١ لسنة ٥٥ ق - جلسة ٢٨ / ١٢ / ١٩٨٨)

أنواع البيوع - بيع الوفاء

الصورية النسبية التى تقوم على إخفاء الرهن وراء البيع تعد تحايلا على القانون بما يترتب عليه بطلان البيع طبقا للمادة ٤٦٥ من القانون المدنى . وهذه الصورية النسبية لا تنتفى بانتفاء الصورية المطلقة أو بتخلف شروط الدعوى البوليصة كلها أو بعضها لاختلافها عنهما أساسا وحكما . فمتى كان الحكم المطعون فيه قد قصر بحثه على ما تمسك به الخصم من أوجه دفاع تتعلق بصورية عقد البيع صورية مطلقة وبالتواطؤ بين طرفى هذا العقد للإضرار بحقوقه ، وأغفل بحث دفاع الخصم بشأن إخفاء الرهن وراء البيع مع أنه دفاع جوهري لو صح لتغير وجه الرأى فى الدعوى ، فإن الحكم يكون قاصرا فى التسبيب بما يبطله ويستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢٠٤ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١٢/٦)

النص فى عقد الصلح على اعتبار بيع الوفاء نهائيا لا رجوع فيه ، لا يعدو أن يكون مجرد نزول من جانب البائع عن شرط الاسترداد المتفق عليه عند التعاقد فهو لا يصح البيع الذى وقع باطلا طبقا للمادة ٤٦٥ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٥/٢٨)

متى كانت الطاعنة قد أقامت دعواها بالبطلان تأسيسا على أن عقد البيع الصادر من مورثها إلى المطعون عليه هو فى حقيقته عقد بيع وفاء وأنه باطل بطلانا مطلقا عملا بنص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى ، وتمسك المطعون عليه أمام محكمة الاستئناف بتقادم هذه الدعوى بمضى أكثر من خمس عشرة سنة من تاريخ العقد ، وإذ كان القانون المدنى قد استحدث فى الفقرة الثانية من المادة ١٤١ منه النص على سقوط دعوى البطلان المطلق بمضى خمس عشرة سنة من وقت العقد احتراما للأوضاع التى استقرت بمضى هذه المدة بعد صدور العقد الباطل ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه فى الدعوى على هذا الأساس فإن النعى عليه - بأن البطلان المطلق لا يرد عليه التقادم - يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/١١/٢٥)

مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى أنه يشترط فى بيع الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه إرادة الطرفين وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد البيع بل يجوز إثباته فى ورقة لاحقة بشرط توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالمبيع . واستظهار شرط المعاصرة الذهنية بين البيع وحق البائع فى الاسترداد يعتبر من وسائل القانون التى تخضع لرقابة محكمة النقض . وإذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عقد البيع سند الدعوى تاريخه وكانت الورقة التى استند إليها الحكم فى إثبات شرط الاسترداد مؤرخة - فى تاريخ لاحق - وكان الحكم قد أنزل أحكام بيع الوفاء على عقد البيع استنادا إلى تلك الورقة برغم صدورهما فى تاريخ لاحق على العقد دون أن يعنى باستظهار شرط المعاصرة الذهنية التى تربطها بالمعقد أو يكشف عن المصدر الذى استقى منه هذه المعاصرة فإنه يكون مشوبا بالقصور والخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥٥٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/١٥)

من المقرر أن الصورية النسبية التدليسية التى تقوم على إخفاء الرهن وراء البيع تعد تحايلا على القانون يترتب عليه بطلان البيع ، إذ عقد البيع الذى يخفى رهنا ويستطيع البائع فيه استرداد المبيع إذا هو رد الثمن إلى المشتري إنما هو صورة من بيع الوفاء الذى حظره المشرع بالنص على بطلانه فى المادة ٤٦٥ من القانون المدنى ، وهذه الصورية النسبية تثبت بالبينة وسائر طرق الإثبات الأخرى دون التفات إلى نصوص العقد أو ما أصدره المتعاقدان من إقرارات .

(الطعن رقم ٥٧٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٥/٦)

الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه إرادة الطرفين وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ، ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد البيع ، بل يجوز إثباته فى ورقة لاحقة بشرط توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالمبيع ، وكان استظهار شرط المعاصرة الذهنية بين البيع وحق البائع فى الاسترداد يعتبر من مسائل القانون التى تخضع لرقابة محكمة النقض ، وكان تفسير العقود واستظهار نية طرفيها مما تستقل به محكمة الموضوع مادامت قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة ولم تخرج فى تفسيرها للعقد واستظهار نية الطرفين عن المعنى

الظاهر لعباراته ، وكانت محكمة الاستئناف غير ملزمة ببحث وتفنيد أسباب الحكم المستأنف الذى ألغته مادامت قد أقامت قضاءها على أسباب تكفى لحمله ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد ألغى الحكم المستأنف وأقام قضاءه ببطلان عقد البيع باعتباره بيعا وفائيا على ما استخلصه من عبارات الإقرار المؤرخ ١٩٦٦/١/١١ من حق البائعة فى استرداد المبيع إذا ما ردت ما عجل من ثمن وإلى توافر المعاصرة الذهنية التى تربط هذا الشرط بالبيع بما اطمأنت إليه من أقوال شاعدى المطعون عليها ، وكان استخلاصها هذا سائغا ولا يخرج عن المعنى الظاهر لعبارات الإقرار التى أوردها الحكم ، فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ٧٨٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢٥)

إذ كان عقد البيع الذى يخفى رهنا هو عقد باطل ، وكان الثابت من صحيفة الاستئناف أن الطاعنة تمسكت ببطلان عقد البيع لأنه يخفى رهنا واستدلت على ذلك بورقة الضد المؤرخة وطلبت احتياطيا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك ، فان الحكم المطعون فيه إذ لم يجبها إلى طلب الإحالة إلى التحقيق وأقام قضاءه بصحة العقد على انتفاء الدليل على بطلانه لمجرد إسقاطه قيمة ورقة الضد فى الإثبات وهو مالا يصلح ردا على هذا الطلب يكون معيبا بالقصور .

(الطعن رقم ٢٢١ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٣/٦/٩)

لما كان مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى أنه يشترط فى بيع الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه إرادة الطرفين وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة. فإذا خلا البيع من هذا الشرط الإرادى المحض المتعلق بمطلق إرادة البائع كان العقد صحيحا ، ولا يغير من ذلك أن يكون معلقا على شرط فاسخ غير متعلق بإرادة البائع أو متعلق بإرادة فى حالة إخلال المشتري بالتزاماته .

(الطعن رقم ١٧٩٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٧/٢/١٧)

لما كانت الصورية التدليسية التى تقوم على إخفاء رهن وراء البيع تعد تحايلا على القانون بما يترتب عليه بطلان البيع فيكون للمتعاقد أن يثبت بكافة طرق الإثبات ومنها البيينة والقرائن أن العقد لم يكن بيعا وإنما هو على

خلاف نصوصه يخفى رهنا ، وإذ حجب الحكم المطعون فيه نفسه عن بحث ما تمسكت به الطاعنة من أن العقد ليس بيعه باتا بل أنه يخفى رهنا على سند من أنه لا يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما يخالف أو يجاوز الدليل الكتابى ، فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٢٧٣٧ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٢٦)

إن عقد البيع الذى يخفى رهنا ويستطيع البائع فيه استرداد المبيع إذا هو رد الثمن إلى المشتري إنما هو صورة من بيع الوفاء الذى حظره المشرع بالنص على بطلانه فى المادة ٤٦٥ من التقنين المدنى ، ولما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن العقد الصادر منه إلى المطعون ضدها الأول هو بيع يخفى رهنا يجوز إثباته بكافة الطرف وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات حقيقته وكان الحكم المطعون فيه قد رد على ذلك وكما قرره من أنه "متى ثبت صدور الورقة العرفية ممن نسب إليه التوقيع عليها فإنها تكون حجة على طرفيها إلى أن يثبت العكس وفقا للقواعد العامة فى إثبات ما يخالف ما اشتمل عليه دليل كتابى فإن ادعى أحد طرفي المحرر صورية ما أثبت بهذا المحرر كان عليه بحكم الأصل أن يثبت هذه الصورة بطريق الكتابة ، إذ كان ذلك وكان الثابت أن ورقة العقد المؤرخة ١٩٦٨/١٢/١٦ لم يثبت صدورها من المستأنف عليها الأولى و لم يثبت المستأنف أن الصلح المقدم منه فى الدعوى رقم ١٠٤ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى سواه قد شابه عيب من عيوب الإرادة فإن المحكمة لا تجيب المستأنف إلى طلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات صورية العقد الصادر منه إلى المستأنف عليها الأولى" وكان هذا الذى أورده الحكم لا يصلح ردا على دفاع الطاعن بأن عقد البيع موضوع الدعوى يخفى رهنا لأنه فرق أن شرط احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة لا يلزم أدراجه بذات العقد ، فإن الصورية النسبية التدليسية التى تقوم على إخفاء رهن وراء البيع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تعد تحايلا على القانون يترتب عليه بطلان البيع بطلانا لا تلحقه الإجازة وللمتعاقدين وللخلف العام من بعده أن يثبت بكافة الطرق أن العقد لم يكن بيعا باتا وإنما هو وعلى خلاف نصوصه يخفى رهنا ، كما أن القاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة لأن مهمته إنما تكون مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من اتفاق ومن ثم فإن هذا الاتفاق لا يعدو أن يكون عقدا ليس له حجية الشئ المحكوم فيه وإن كان يعطى شكل الأحكام عند إثباته ، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد استلزم

إثبات الصورية آفة الذكر بالكتابة و اعتبر أن عقد الصلح الصادر من الطاعن فى الدعوى رقم ١٠٤ لسنة ١٩٦٩ مدنى سوهاج الابتدائية مانع كل من التمسك ببطلان العقد محل النزاع وانتهى إلى رفض طلب الطاعن إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات مدعاة فإنه فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون يكون قد أخل بحق الدفاع بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٢١٩٥ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/١١/١٨)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى أنه يشترط نى بيع الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه إرادة الطرفين وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال فترة معينة ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد البيع مادام الثابت أن الاتفاق قد تم على الأمرين معا فى وقت واحد وأن المعاصرة الذهنية بين البيع وحق البائع فى الاسترداد تتحقق سواء كانت الورقة سابقة أو لاحقة على البيع .

(الطعن رقم ٩٩٩ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/١١/٢٨)

اذو كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المحكمة استخلصت أن وضع يد الطاعن على عين النزاع استنادا إلى عقد البيع المؤرخ ١٩٥٩/٨/٢٠ والتى انتهت إلى القضاء ببطلانه لوفائته قائم على سبب وقتى معلوم ولا يؤدى إلى اكتساب الملكية بالتقادم مهما طال أمده إلا إذا حصل تغيير فى سببه طبقا لما يقض به حكم المادة ٢/٩٧٢ من القانون المدنى وإذ لم يقدم الطاعن ما يفيد ذلك وقد رد الحكم المطعون فيه على هذا الدفاع بأسباب سائغة تؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها ومن ثم فان النعى عليه بالقصور فى التسبب يضحى على غير أساس .

(الطعن رقم ٩٩٩ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/١١/٢٨)

أنواع البيوع - بيع أملاك الدولة الخاصة

الأصل فى- بيع أملاك الدولة الخاصة أن يكون بالمزاد العلنى أو بعطاءات داخل مظاريف مختومة ويجوز استثناء حصول البيع بالممارسة نى أحوال خاصة وإذا كانت المادة الثالثة من شروط بيع أملاك الدولة الخاصة الصادر بها قرار ناظر المالية فى ٢١ من أغسطس سنة ١٩٠٢ - بناء على ما خولته إياه المادة السادسة فى دكريتو ٣ فبراير سنة ١٨٩٢ الخاص بضريبة ما يباع من أطيان الحكومة - قد تحدثت عن طلبات الشراء وأشارت إلى كثرة الراغبين ومراعاة الطلبات فى ترتيب طرح الأملاك له للبيع لإعلان الراغبين باليوم الذى ستطرح فيه فإنها بذلك تكون قد عنت البيع بالمزاد سواء أكان - علانية أم كان بمظاريف . أما البيع بالممارسة فلم تتحدث عنه إطلاقاً فكان حكمه متروكاً للقواعد العامة .

(الطعن رقم ٧٢ سنة ١٧ ق جلسة ١٩٤٨/١٢/٩)

مفاد نصوص المادة السادسة من ديكريتو ٣ فبراير سنة ١٨٩٢ بشأن ضريبة ما يباع من أطيان الحكومة والمادتين ١٨ ، ١٩ من منشور نظارة المالية الصادر بتاريخ ٢١ أغسطس سنة ١٩٥٢ أن التعاقد بشأن بيع الأملاك الخاصة بالدولة لا يتم بين مصلحة الأملاك وبين طالبى الشراء إلا بالتصديق عليه من وزارة المالية إذ أن هذا التصديق هو القبول بالبيع ممن يملكه . ولا يعتبر إعلان هذه المصلحة عن رغبتها فى البيع ولا الإجراءات التى تقوم بها لهذا الغرض من مفاوضات مع راغبى الشراء وممارسة على الثمن إيجاباً من جانبها ذلك أن الإيجاب فى هذه الحالة ، إنما يكون من راغب الشراء بتقديمه للشراء على أساس سعر معين ولا يتم التعاقد إلا بقبول المصلحة بعد ذلك للبيع . وقد اشترطت النصوص المتقدمة أن يصدر التعبير بالقبول من وزارة المالية دون غيرها .

(الطعن رقم ١٢ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/٢/٢٤)

مؤدى أحكام المادتين الأولى والثانية من لائحة شروط وقيود بيع أملاك الحكومة الحرة الصادرة فى ٢١ من أغسطس سنة ١٩٠٢ وقرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٨ من مارس سنة ١٩٤٢ ثم قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٩٤٣/١/٣١ أن يعتبر الأصل فى بيع أملاك الحكومة الخاصة أن يكون بالمزاد العلنى أو بواسطة مظاريف مختومة وأن

المشرع وإن استثنى من هذا الأصل بعض أملاك الحكومة فأباح بيعها بالممارسة ، إلا أن هذه الاستثناءات تختلف فيما بينها من حيث نطاق تطبيقها بحسب ما يستظهر من النصوص المتعلقة بها ويبين من قرار ١٩٤٣/٣/١٨ المشار إليه أنه لما قامت لدى المشرع دواعى الخطر على الموظفين أن يشتروا بالذات أو بالواسطة شيئا من أملاك الحكومة بغير طريق المزاد لم ير مبررا لأن يشمل هذا الحظر الأراضى المنصوص عليها فى الفقرات الخمس من المادة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢ لضالة شأنها ، فاستبعد بالنسبة لهذه الحالات المظنة التى قد تكتنف شراء الموظفين لأراضى الحكومة الخاصة بطريق الممارسة وسلب وزير المالية الحق الذى كانت تخوله إياه الفقرة السادسة من المادة الثانية المشار إليها فى أن يبيع أملاك الدولة الخاصة بطريق الممارسة بغير قيد إلا من تقديره . كما يبين من الأحكام السابق الإشارة إليها من ناحية أخرى أنه بالنسبة للاستثناءات التسعة التى لم ينص عليها بالمادة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢ أن القرار الصادر بشأنها فى ١٩٤٣/١/٣١ لم يعرض بشئ لما تضمنه قرار مجلس الوزراء الصادر . فى ١٩٤٢/٣/١٨ فى خصوص منع الموظفين والمستخدمين بصفة عامة من شراء أملاك الدولة بالذات أو بالواسطة بغير طريق المزاد ، كما لم يعرض لإلغاء الفقرة السادسة من المادة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢ وما ترتب على هذا الإلغاء من سلب وزير المالية الحق فى أن يبيع هذه الأملاك فى أحوال خاصة بالممارسة وفقا لما يراه ، مما مفاده أن الحظر على الموظفين فى شراء أملاك الدولة الخاصة بنير طريق المزاد وسلب السلطة التقديرية لوزير المالية فى أن يبيع هذه الأملاك بطريق الممارسة قد ظلا قائمين . وأن كل ما ترخص فيه قرار ١٩٤٣/١/٣١ هو أنه خول وزارة المالية حقا مقيدا فى بيع بعض أنواع من الأراضى المملوكة للحكومة وجعل هذا الحق بالنسبة لكل حالة منوطا بالغرض الذى يؤدى تحقيق المصلحة فيها ومستفيدا بالشروط التى يتطلبها المشرع ، بحيث إذا أذنت وزارة المالية ببيع شئ من أملاك الحكومة درن أن تتوافر قرارات هذا البيع ، أو دون أن تتحقق شروطه فى كل حالة فإنها تكون متجاوزة الرخصة التى أعطيت لها . ولا محل لعدم التفرقة بين الموظفين وغير الموظفين فى جميع الاستثناءات التسعة التى نص عليها بالقرار المشار إليه ، إذ أن المشرع لو أراد المساواة إطلاقا لنص عليها صراحة بهذا القرار أسوة بما فعله بالنسبة للحالات الخمس الواردة بالمادة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢ حيث نص صراحة فى قرار سنة ١٩٤٢ على عدم سريان حظر البيع بالممارسة للموظفين فى هذه

الحالات جميعها . ولما كان الاستثناء الأول الذى شمله القرار الصادر فى ٣١ يناير سنة ١٩٤٣ المتعلق بالأراضى التى لا تزيد مساحتها على العشرين فدانا وتصريح بيعها بالممارسة لمستأجريها من صغار الزراع قد ورد تحت عنوان الأراضى التى تباع لمستأجريها من صغار الزراع و إذ يفصح هذا التعبير عن هدف المشرع الذى يسعى إليه بالتوسعة على صغار الزراع تدعيما لمكانتهم الاجتماعية بنشر الملكية الصغيرة بينهم ، وكان الظاهر من هذا النص أن صغار الزراع الذين أراد المشرع أن يخصصهم دون سواهم - بهذه المصلحة هم من كانت حرفةهم الأصلية الزراعة ، وإذ كانت الصفة الأصلية للموظفين هى الوظيفة ، وليست الزراعة بالنسبة لهم - إن هم زاولوها - إلا عملا عارضا يستلزم نوعا من القرار والتوطن فى الأرض أو الإشراف عليها مما قد يتنافى مع مقتضيات الوظيفة وقيودها ، وكانت العلة من حظر البيع للموظفين بالممارسة هى ضمان حسن التصرف فى أموال الحكومة والمحافظة على أموال الخزانة العامة ، وإذ تعتبر هذه العلة قائمة فى بيع أملاك الحكومة موضوع الاستثناء الأول المنصوص عليه بالقرار الصادر فى ١٩٤٣/١٨/٣١ ، فإن هذا يستوجب حظر البيع بالممارسة لموظفى الحكومة بالنسبة لهذا الاستثناء سواء فى ذلك تحققت المظنة التى تكتنفه بالجوء إلى أساليب غير سليمة أم لم تتحقق . وإذا وقعت المخالفة وجب الحكم بإبطال البيع .

(الطعن رقم ٣٥ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١٠/٢٥)

مؤدى الحكم الذى يصدر من محكمة القضاء الإدارى بإلغاء قرار وزير المالية باعتماد البيع الصادر من مصلحة الأملاك للطاعنين لمخالفة ذلك القرار له للقانون أن يصبح القرار معدوما منذ نشأته وكأنه لم يصدر ، و بالتالى فلا محل للقول باعتبار العقد مشوبا بعيب من عيوب الرضا إذ أن عقدا لم ينعقد لتخلف أحد أركانه وهو القبول من جانب مصلحة الأملاك ، مما يترتب عليه ألا يسقط الحق فى طلب بطلانه بمضى ثلاث سنوات .

(الطعن رقم ٣١٢ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١٢/٦)

مفاد نصوص المراد ٨ ، ١٧ ، ١٨ من لائحة شروط بيع أملاك الميرى الحرة الصادرة فى ٣١ من أغسطس سنة ١٩٠٢ مرتبطة أن بيع أملاك الحكومة الخاصة المطروحة فى المزايعة لا يتم ركن القبول فيها إلا

بالتصديق على البيع من وزارة المالية ولا يعتبر رسو المزاد وإيداع مبلغ ا لتأمين إلا إيجابا صادرا من الراسى عليه المزاد .

(الطعن رقم ٤٤٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٠/٢٩)

مفاد المراد ٨ ، ١٧ ، ١٨ من لائحة شروط بيع أملاك الميرى الحرة ،الصادرة فى ٣١ من أغسطس ١٩٠٢ - مرتبطة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن بيع أملاك الحكومة الخاصة المطروحة فى المزايده لا يتم ركن القبول فيها إلا بالتصديق ، على البيع من وزارة المالية ولا يعتبر رسو المزاد وإيداع مبلغ التأمين إلا إيجابا صادرا من الراسى عليه المزاد وإذا لم يثبت حصول تصديق على البيع المطعون عليه فإن هذا البيع لا يكون باتا وتظل الأرض المباعة على ملك البائعة . لما كان ذلك ، وكان صاحب الاختصاص بالموافقة على البيع - فى واقعة النزاع هو محافظ الشرقية ، وذلك طبقا للقرار الجمهورى رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٧٦ بشأن الترخيص للمحافظين فى بيع أملاك الدولة الخاصة بالممارسة لبعض الجهات وبالشروط المبينة بهذا القرار ، وكان مدير الإسكان ليس بنائب عن الدولة فى التصديق على البيع ولم يتضمن الكتاب الدورى الصادر رقم - ٦٤٣ بتاريخ ١٩٧٧/٤/٢٣ والموجه من الإدارة العامة لأملاك الحكومة إلى مديرية الإسكان والتعمير بمحافظة الشرقية والمرفق صورته الرسمية - اى تفويض من جانب المختص قانونا بالمرافقة على البيع إلى مدير الإسكان ، وكان ما تضمنه هذا الكتاب هو مجرد الإبلاغ بأحكام القرار الجمهورى المذكور ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن مدير الإسكان والمرافق بالمحافظة المذكورة هو صاحب الاختصاص الأصيل فى بيع أملاك الحكومة بطريق الممارسة استنادا إلى الكتاب الدورى أشار إليه ورتب على ذلك انعقاد العقد ، فانه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال.

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٥١ ق -جلسة ١٩٨٢/٣/٢٣)

النص فى المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٧٦ المعمول به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٧٦/٧/١٨ (العدد ٢٨) والذي يحكم واقعة الدعوى على أنه "يرخص للمحافظين - كل فى دائرة اختصاصه فى أن يبيعوا بالممارسة العقارات المملوكة للحكومة ملكية خاصة الواقعة داخل نطاق المدن والقرى وذلك بعد

موافقة اللجنة التنفيذية يدل على أن الاختصاص ببيع العقارات المشار إليها بطريق الممارسة معقود للمحافظين دون سواهم كل فى دائرة اختصاصه بعد موافقة اللجنة التنفيذية بالمحافظة .

(الطعن رقم ٢١٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٦/٢٨)

التعاقد بشأن بيع الأملاك الخاصة بالدولة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يتم بين الحكومة وبين طالبى الشراء إلا بالتصديق عليه ممن يملكه ، وهو معقود وفقا للمادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٧٦ - الذى يحكم واقعة النزاع - للمحافظين دون سواهم كل فى دائرة اختصاصه بعد موافقة اللجنة التنفيذية بالمحافظة ، إذ أن هذا التصديق هو القبول بالبيع ، ولا يعتبر إعلان الحكومة عن رغبتها فى البيع ولا الإجراءات التى تقوم بها لهذا الغرض من مفاوضات مع راغبى الشراء وممارسة على الثمن إيجابا من جانبها ذلك أن الإيجاب فى هذا المجال و إنما يكون من راغب الشراء بتقديمه للشراء على أساس سعر معين ولا يتم التعاقد إلا بقبول الحكومة بعد ذلك للبيع على النحو السالف البيان .

(الطعن رقم ٦٧ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٥/١٢/١٨)

يدل نص المادتين ١٨ ، ١٦ من المنشور رقم ١٠٠ لسنة ١٩٠٢ الصادر من نظارة المالية فى شأن ظروف وقيود بيع أملاك الميرى الحرة ، على أن التعاقد بشأن بيع الأملاك الخاصة للدولة لا يتم بين الجهة البائعة وطالبى الشراء إلا بالتصديق عليه من وزارة المالية إذ أن هذا التصديق هو القبول بالبيع ممن يملكه ولا يعتبر إعلان الجهة البائعة عن رغبتها فى البيع والإجراءات التى تقوم بها لهذا الغرض من مفاوضات مع راغبى الشراء وممارسة على الثمن إيجابا من جانبها بل أن هذا الإيجاب يكون من قبل راغب الشراء ، ولا يتم التعاقد بينه وبين الجهة البائعة إلا بقبول تلك الجهة بعد ذلك للبيع وقد استلزم النص المشار إليه فى تعبير البائعة عن إرادتها فى القبول أن يصدر من وزارة المالية دون غيرها ، وقبل ذلك فإن البيع لا يكون باتا ويكون قبول الجهة البائعة استلام المبالغ الذى يدفعه راغب الشراء على أنه الثمن أو جزء منه لا يعتبر قبولا من الجهة البائعة للتعاقد ، بل يكون على سبيل الأمانة ليس إلا وفقا للمادة ١٩ المشار إليها .

(الطعن رقم ٩٨٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/١/٢)

مودى نص المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٧٦ أنه رخص للمحافظين كل فى دائرة اختصاصه فى أن يبيعوا بالممارسة العقارات المملوكة للحكومة ملكية خاصة الواقعة داخل نطاق المدن والقرى وذلك بعد موافقة اللجنة التنفيذية للمحافظة وحدد النص الجهات التى يجب أن يكون البيع إليها والشروط الخاصة بذلك ، كما تنص المادة ٢٩ من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى على أن يكون للمحافظ اختصاصات الوزير المختص وكذلك اختصاصات وزير المالية المنصوص عليها فى اللوائح وذلك فى المسائل المالية والإدارية ، وكان مفاد نصوص المواد ٨، ١٧، ١٨ من لائحة شروط بيع أملاك الميرى الحرة الصادرة فى ١٩٠٢/٨/٣١ أن بيع أملاك الدولة الخاصة لا يتم ركن القبول فيها إلا بالتصديق على البيع من وزارة المالية ، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الأرض المبيعة من أملاك الدولة الخاصة فان صاحب الاختصاص بقبول البيع فيها هو للمحافظ دون غيره وبالشروط المبينة بالقرار رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٧٦ وكان الثابت من عقد البيع أن الذى وقع عليه كبائع هو رئيس الوحدة المحلية لمدينه دمنهور بصفته وأن اللجنة المشكلة من المحافظ لم يتجاوز عملها سوى تقدير ثمن المتر من الأرض وان المحافظ قد اعتمد هذا التقدير دون أن يقبل البيع المطلوب الحكم بصحته ونفاذه فان هذا العقد لم ينعقد.

(الطعن رقم ٥٤٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٢/٢)

انه لما كان القرار الجمهورى الصادر برقم ١٠١ لسنة ١٩٥٨ والمعدل بالقرار ١٨٤ لسنة ١٩٥٩ قد الحق مصلحة الأملاك الأميرية بمكتب وزير الإصلاح الزراعى ونقل الإشراف على الأراضى الواقعة فى نطاق المدن والقرى إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية ، التى نقل اختصاصها فيما بعد بالقرار الجمهورى ١٣٥٦ لسنة ١٩٦١ إلى وزارة الإسكان والمرافق ، وكان قرار وزارة الإسكان والمرافق الصادر برقم ٥٢٢ لسنة ١٩٦١ فى ١٩٦١/١٢/٢ والمعمول به من تاريخ نشره فى ١٩٦٢/١/٨ قد نص فى المادة الأولى منه على أن يفوض المحافظون - بعد موافقة مجالس المحافظات - فى اختصاصات وزير الإسكان والمرافق المتعلقة بالإشراف على أملاك الحكومة بالمدن والقرى وتشمل البيع بالمزاد أو الممارسة إلى الأفراد والهيئات الخاصة " وفى المادة الثانية على أن يشمل ذلك التفويض "إجراء جمع التصرفات القانونية الخاصة بنقل ملكية الأملاك

المبيعة والتوقيع على العقود" وكان القانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها - المعدل بالقانون ٣٦ لسنة ١٩٦٧ - قد ألغى بنص المادة ٨٦ منه التشريعات السابقة التى كانت تتناول هذه الموضوعات ، ونص فى الفقرة الأخيرة من هذه المادة على أنه " لا تسرى القواعد المنظمة لتأجير أملاك الميرى الحرة ولائحة قيود وشروط بيع أملاك الميرى الحرة الصادرة فى ٢١ من أغسطس سنة ١٩٠٢ على العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون " واستبعدت المادة الأولى من هذا القانون من نطاق - أحكامه العقارات التى تشرف عليها وزارة الإسكان والمرافق وفقا لحكم المادة الثانية من القرار الجمهورى الصادر برقم ١٠١ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه والعقارات المبنية والأرض المخصصة للبناء والتى تسلم إلى هذه الوزارة وفقا لأحكام القانون ٧١ سنة ١٩٦٢ مؤكدا بذلك ما استقر علمه العمل قبل نفاذه ، فان الاختصاص بالتصديق على بيع أملاك الحكومة - فى نطاق المدن والقرى يكون قد صار معقودا للمحافظين بموجب قرار وزير الإسكان والمرافق الصادر برقم ٥٢٢ سنة ١٩٦١ اعتبارا من تاريخ العمل به فى ١٩٦٢/١/٨ ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق ان عقد البيع موضوع الدعوى أبرم وتم التصديق عليه من المحافظ المختص فى ظل العمل بهذا القرار ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما لم استخلصه من أوراق الدعوى من أن هذا العقد مؤرخ ١٩٧٠/٣/٢٥ ، ولم يقدم الطاعن رفق طعنه ما يدل على ما يخالف ذلك فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٩٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/٢٣)

نصت المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٤٦ لسنة ١٩٧٦ على أن يرخص للمحافظين - كل فى دائرة اختصاصه - فى ان يبيعوا بالممارسة العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة والواقعة داخل نطاق المدن والقرى وذلك بعد موافقة اللجنة التنفيذية للمحافظة ، وحدد النص الجهات التى يجب أن يكون البيع إليها والشروط الخاصة بذلك ، كما تنص المادة ٢٩ من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٣ ٤ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى على أن يكون للمحافظ اختصاصات الوزير المختص وكذلك اختصاصات وزير المالية المنصوص عليها فى اللوائح وذلك فى المسائل المالية والإدارية ، وكان مفاد نصوص المواد ٨ ، ١٧ ، ١٨ من لائحة شروط بيع أملاك الميرى الحرة الصادرة ١٩٠٢/٨/٣١ أن بيع أملاك الدولة الخاصة لا يتم ركن القبول فيها إلا

بالتصديق على البيع من وزارة المالية ، بما مؤداه أن الاختصاص بالتصديق على بيع أملاك الدولة الخاصة فى نطاق المدن والقرى صار معقود للمحافظين دون سواهم كل فى دائرة اختصاصه ، وكان مدير الإسكان ليس نائبا عن الدولة فى ثم التصديق على البيع ولا صفة له فى التوقيع على العقد ، كما لا تعتبر الإجراءات التى تقوم بها الجهة البائعة من مفاوضات مع راغبى الشراء والممارسة على الثمن وسداده إيجابا بل يكون ذلك من قبل راغبى الشراء ولا يتم التعاقد بينه وبين الجهة البائعة إلا بالتصديق على البيع من المحافظ المختص . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالاعتداد بالبيع على أن المطعون عليها سددت الثمن وإن مدير الإسكان وقع على عقد لم البيع ووافق على إجراءات تسجيله فضلا عن اعتماد الطاعن الأول لقرار اللجنة التى شكلها لتحديد ثمن الأرض المطروحة للبيع . - دون موافقته على البيع - ورتب على ذلك لا انعقاد العقد ، فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢١١٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٨/١٠/٣٠)

أنواع البيوع - بيع عقار ناقص الأهلية

إن المادة ٦١٤ من قانون المرافعات القديم لا توجب إجراء بيع عقار القاصر بطريق المزايدة وإلا ترتب البطلان على عدم اتباع هذا الطريق ، كما أن قانون المجالس الحسبية الصادر فى سنة ١٩٢٥ لم يشر باتباع الإجراءات المنصوص عليها فى المادة المشار إليها . ولأزم ذلك أن بيع عقار القاصر بالممارسة مع تصديق المجلس الحسبى لا مخالفة فيه للقانون ولا للمادة المشار إليها ، ويكون حكم النص المذكور غير واجب الاتباع إلا فى حالة بيع عقار القاصر المأذون فى بيعه من الجهة المختصة بالمزايدة .

(الطعن رقم ١٥٤ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/٥/٢٥)

إن موافقة المجلس الحسبى على بيع عقار للمحجور عليه مع اشتراط تقديم الشهادات الدالة على خلو العين المبيعة من الحقوق العينية - ذلك ليس الغرض منه تعليق البيع على شرط واقف وإنما هو حفظ حق المحجور عليه قبل البائع إليه .

(الطعن رقم ٧٥ سنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٧/١/٢٧)

إذا رخص المجلس الحسبى لوصى فى إجراء بدل مع مالك ما فى ملك لقاصر ، وقبل إتمام هذا البديل عدل المجلس عن قراره ورخص فى إجراء البديل مع شخص آخر ، ثم التجأ المتبادل الأول إلى القضاء طالبا الحكم له بصحة البديل الذى رخص المجلس الحسبى به أولا وحصلت المحكمة من جميع ظروف الدعوى تحصيلًا واقعيًا أن المبادلة الأولى لم تتم و لم يحرر لها عقدها ، وأن الطرفين قد عدلا عنها ، وأن المجلس الحسبى رخص للوصى فى إجراء المبادلة الثانية لما فيها من الحظ والمصلحة للقاصر ، وتم العقد وسجل ، فان المحكمة فى تحصيلها ذلك وفى ذكرها الظروف المنتجة لحاصل فهمها هذا لا تخضع لرقابة محكمة النقض . ثم أن حكمها لا مخالفة فيه للمادة ٢٥ من قانون المجالس الحسبية لعدم تعلق أى حق للطاعة فى ملك القاصر بمجرد صدور القرار الأول .

(الطعن رقم ٨١ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٢/٢٠)

إذا أذن المجالس الحسبى وصيا فى بيع عقار القاصر لسداد حصته من دين التركة ، وأجرت المزايدة على بيع هذا العقار أمام عضو مندوب من

المجلس فرسا المزاد على راغب فى الشراء بشرط اشتراطه ، ثم أشهد الوصى على نفسه أمام المجلس الحسبى بأنه يقبل بيع عقار القاصر إلى هذا الشخص بالثمن الذى رسا به المزاد عليه ، وبالشروط الذى اشتراطه ، وأشهد الراسى عليه المزاد على نفسه بأنه يقبل شراء هذا العقار بذلك الثمن وبشروطه ، فمتى وقع كل من الطرفين على صيغتي الإيجاب والقبول بمحضر جلسة المجلس ، فقد تلاقت الصيغتان المتفقتان على المبيع وعلى الثمن ، وانعقد البيع غير مفتقر إلى إجازة أخرى من المجلس الحسبى ، فان للوصى شرعا أن يبيع على القاصر من عقارات التركة ما يفي بسداد حصته من دينها ، وكل ما يتطلبه قانون المجالس الحسبية هو الحصول على إذن فى إجراء البيع أو الشراء أو فى ذلك من التصرفات المبينة بمادته الحادية والعشرين . وإذن فلا يصح لمن رسا عليه المزاد وتلقى أيجابه أو بقبوله الشراء بإيجاب الوصى المأذون فى البيع أو بقبوله على الوجه المذكور أنفا أن يسحب أيجابه أو بقبوله من بعد ، ولا أن يدعى من بعد عدم قيام البيع متعللا بأن المجلس لم يأذن بعد تمام هذه الإجراءات بإيقاع البيع ، وفى مثل هذه الصورة إذا قضت محكمة الاستئناف بعدم انعقاد البيع بمقولة إن عرض الوصى بيع عقار . القاصر بالمزاد . بدون تحديد ثمن معين لا يعتبر إيجابا ، وأن عرض الراسى عليه المزاد الشراء يفتقر إلى قبول المجلس الحسبى ، فإنها تكون قد أخطأت فى تكييف الوقائع الثابتة بالأوراق والمستندات الرسمية المقدمة من الطرفين والمسلم بها وبمعانيها من كل منهما ، ثم فى تطبيق حكم القانون على هذه الوقائع .

(الطعن رقم ٦٦ سنة ٢ ق ١٩٣٢/١٢/٢٢)

متى كان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض دعوى إثبات صحة البيع فى خصوص المقدار المبيع من المطعون عيها الثانية بصفتها وصيا على أولادها القصر إلى الطاعنين قد استند إلى أن البيع حتى مع افتراض أن المجلس الحسبى قد أذن للوصية به لا يتم قانونا إلا بعد تصديق المجلس عليه بعد حصوله ، فان هذا الحكم يكون . قد أخطأ فى تطبيق . القانون ، لأن للوصى أن يبيع على القصر من عقارات التركة ما يفي بحصتهم من دينها ، وكل ما تتطلبه المادة ٢١ من المرسوم بقانون الخاص بترتيب المجالس الحسبية الصادر فى ١٣ أكتوبر سنة ١٩٢٥ الذى يحكم النزاع هو الحصول على إذن المجلس الحسبى فى إجراء البيع فإذا تعاقدت الوصية تنفيذا لهذا الإذن ، فان البيع الصادر منها يكون صحيحا لا يتوقف نفاذه على إجازة أخرى من المجلس الحسبى متى كانت قد التزمت الشروط الواردة بقراره .

(الطعن رقم ١٢٣ سنة ٢٥ ق جلسة ١٩٥٢/٥/٢٩)

متى كان الحكم إذ قضى ببطلان عقد بيع الأتبان المملوكة للقاصر والصادر من أبیه بصفته ولیا طبيعيا عليه إلى ابن اخر من زوجة أخرى قبل صدور قانون المحاكم الحسبية رقم ٩٩ سنة ١٩٤٧ قد أقام قضاءه على قوله " إن ولاية الأب على أموال أولاده القصر وإن كانت فى ظاهرها مطلقة إلا أنها مقيدة بحدود احتاط لها المشرع عند إصدار قانون المجالس الحسبية بالنسبة إلى تصرفات أولياء المال مراعاة لما أمر به الشرع من المحافظة على أولئك الضعفاء وأموالهم وقد كان على الولی أن يرجع فى تصرفه هذا المنطوى على التبرع إلى المحكمة الحسبية لتأذن أو لا تأذن به . فلو قيل إن هذا التصرف قد صدر قبل العمل بأحكام قانون المحاكم الحسبية فالثابت من أقوال علماء الشرع وما جرت عليه أحكام المحاكم أن الأب إذا كان فاسد الرأى سىئ التدبير وباع مال ولده فلا يصح هذا البيع إلا إذا كان بالخيرية وهى بالنسبة للعقارات لا تكون إلا بضعف قيمته فإن باعه بأقل من الضعف لم يجز هذا البيع " وهذا الذى أقام عليه الحكم قضاءه لا مخالفة فيه للقانون وهو يتفق وأحكام الشريعة الإسلامية التى كانت واجبة الاتباع قبل صدور قانون المحاكم الحسبية .

(الطعن رقم ٤٢٥ سنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٦/٧)

لا يجوز لمدعى الاستحقاق الذى تلقى الحق عن شريك أو وارث أن يتحدى البطلان ببيع نصيب القاصر فى المال الشائع إذا تم بأقل من الثمن المحدد بقرار المحكمة أم أ الحسبية ، إذ أن هذا البطلان نسبى شرع لمصلحة القاصر وحده دون الغير .

(الطعن رقم ٣٦١ سنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨)

متى كانت التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر مثل التصرف بالبيع - قابلة للإبطال لمصلحة القاصر - كما هو حكم المادة ١١١ من القانون المدنى - فإن للقاصر فى حال حياته أن يباشر "طلب الإبطال بواسطة من يمثلته قانونا ، كما أن هذا الحق ينتقل بعد وفاته لو ارثته بوصفه خلفا عاما له يحل محل سلفه فى كل ما له وما عليه فتؤول إليه جميع الحقوق التى كانت لسلفه . وإذا كان موضوع طلب الإبطال تصرفا ماليا فانه بهذا الوصف لا يكون حقا شخصيا محضا متعلقا بشخص القاصر بحيث يتمتع على الخلف العام مباشرته .

(الطعن رقم ٤٢ سنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٨/٢/٢٧)

أنه لما كانت نيابة الولى عن القاصر هى نيابة قانونية ويتعين عليه حتى ينصرف أثر العمل الذى يقوم به إلى القاصر أن يكون هذا العمل فى حدود نيابته ، أما إذا جاوز الولى هذه الحدود فإنه يفقد صفة النيابة ولا ينتج العمل الذى قام به أثره بالنسبة إلى القاصر ولا يجوز الرجوع على هذا الأخير إلا بقدر المنفعة التى عادت عليه بسببها ، ولما كان الثابت أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٦٦/٧/١١ باع الطاعن الأول بصفته وليا على أولاده إلى المطعون عليها قطعة أرض مقام عليها مبان بثمن قدره ٢٦٣٠٠ جنيه وقضى بإبطال هذا العقد فى الدعوى رقم ١٤٥٣ سنة ١٩٦٩ مدنى طنطا الابتدائية استنادا إلى أن الولى تصرف فى عقار تزيد قيمته على ٣٠٠ جنيه آلت ملكيته إلى القصر بطريق الشراء من مال والدتهم دون أن يحصل على إذن من محكمة الأحوال الشخصية طبقا لما توجبه المادة السابعة من القانون رقم ١١٩ سنة ١٩٥٢ الخاص بأحكام الولاية على المال ، مما مفاده أنه وقد ثبت من الحكم سالف الذكر أن الولى حين تصرف فى هذا العقار قد جاوز حدود ولايته فان هذا التصرف وعلى ما سالف البيان لا ينصرف أثره إلى القصر ولا يلزمون برد شىء من المبلغ المدفوع من الثمن إلا بقدر ما أفادوه منه ، ولما كان يبين من الإطلاع على المذكرة التى قدمها الطاعنان بجلسته ١٩٧٢/٦/٢٠ أمام محكمة الاستئناف والتى سلمت صورتها إلى المطعون عليها وأشارت إليها المحكمة فى حكمها أن الطاعنة الثانية بصفتها وصية على القصر تمسكت فى دفاعها بأنها لم تتسلم شيئا من المبلغ المدفوع من ثمن البيع وهو ما يستفاد منه أنها تتمسك بأن القصر لم يدخل فى ذمتهم شىء من هذا المبلغ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد الزم الطاعنة الثانية بصفتها برد ما قبضه الطاعن الأول من ثمن المبيع دون أن يشير إلى هذا الدفاع أو رد عليه وهو دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى . فان الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور يبطله بما يستوجب نقضه فى هذا الخصوص.

(الطعن رقم ٥٠٨ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١/٣١)

تصرف الأب بالبيع المنجز فى عقار يملكه إلى ابنه القاصر يعتبر تصرفا صحيحا وناظرا سواء كان فى حقيقته بيعا أو هبة مستترة فى صورة عقد بيع ، وبتسجيله تنتقل ملكية العقار المبلغ إلى القاصر ، ولا يترتب على ثبوت صورية الثمن سوى إعفاء الأب من تقديم حساب عن هذا العقار ومن

الحصول على إذن من محكمة الأحوال الشخصية عند تصرفه فيه بصفته وليا شرعيا على أبنه القاصر وذلك بالتطبيق لنص المادة ١٣ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الولاية على المال .

(الطعن رقم ١٥٨٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/١٩)

تنص المادة السابعة من المرسوم بقانون ١١٩ لسنة ١٩٥٢ فى فقرتها الثانية على أنه ألا يجوز للمحكمة أن ترفض الإذن إلا إذا كان التصرف من شأنه جعل أموال القاصر فى خطر أو كان فيه غبن يزيد على خمس القيمة ومفاد ذلك أن اشتراط خلو التصرف من الغبن الذى يزيد على خمس القيمة قاصر على التصرفات الخاصة لاستئذان المحكمة ، وإذ كان عقد البيع الصادر من الولى الشرعى ببيع أطيان النزاع - التى آلت للقاصر بطريق التبرع من أبيه - إلى المطعون ضدها الأولى غير مقيد بصدور إذن من المحكمة بأرامه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بصحته ونفاذه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٩٥٧ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٥ /٥/ ١٩)

نيابة الوصى عن القاصر هى نيابة قانونية ينبغى أن يباشرها - وفقا لما تقضى به المادة ١١٨ من القانون المدنى - فى الحدود التى رسمها القانون ، ولما كان النص فى المادة ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بشأن الولاية على المال قد حظر على الوصى مباشرة تصرفات معينة إلا بإذن المحكمة ، من بينها جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك جميع التصرفات المقررة لحق من هذه الحقوق ، فانه ينبى على ذلك أن الوصى إذا باشر تصرفا من هذه التصرفات دون إذن المحكمة يكون متجاوزا حدود نيابته ويفقد بالتالى فى إبرامه لهذا التصرف صفة النيابة فلا تتصرف آثاره إلى القاصر .

(الطعن رقم ٨٧٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣)

نص المادة ١٤٧ / ١ من القانون المدنى والمادة ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بأحكام الولاية على المال يدل على أن موافقة محكمة الأحوال الشخصية للولاية على المال على ما أبرمه الوصى من بيع عقار القاصر يجعل هذا العقد صحيحا نافذا بين طرفيه فلا يملك أيهما

التحلل منه بإرادته المنفردة ، إنما يتم انحلاله باتفاقهما رضاء أو بصور حكم قضائى بينهما بذلك ، ومن ثم لا يكون لقرار محكمة الأحوال الشخصية للولاية على المال من بعد بالعدول عما كانت قد وافقت عليه من أثر على العقد الذى سبق أن انعقد صحيحا بناء على هذه الموافقة .

(الطعن رقم ١٦٤٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/١١/١٠)

نص المادة الأولى " إصدار " من قانون الولاية على المال رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ يجرى على أن "يعمل فى مسائل الولاية على المال بالنصوص المرافقة لهذا القانون " كما تنص المادة ١٥ من ذات القانون على أنه " لا يجوز للجد بغير إذن المحكمة التصرف فى مال القصر ولا الصلح عليه ولا التنازل عن التأمينات أو إضعافها، كما ورد بالذاكرة الإيضاحية للقانون سالف البيان أن عدم الحصول على إذن المحكمة فى جميع الحالات التى يشترط فيها القانون ذلك يجعل تصرف الولى أو عقده بوجه عام غير نافذ فى حق الصغير لانتقاء الولاية وجاء معها أيضا وجوب الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية حيث يخلو القانون ١١٩ لسنة ١٩٥٢ من حكم من الأحكام مادامت هذه الأحكام لا تتعارض مع ما اشتمل عليه القانون من قواعد ، لما كان ذلك وكان العقد الذى صدر من الولى دون إذن محكمة الأحوال الشخصية متجاوزا حدود ولايته هو العقد الموقوف طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية والعقد الموقوف طبقا للرأى الراجح فى مذهب أبى حنيفة هو مرتبة من مراتب العقد الصحيح لتوافر عناصر الانعقاد والصحة فيه . ولكنه موقوف إلى أن يجاز من المالك والإجازة تكون بالقول أو بالفعل فان وجدت نفذ البيع وإذا سكت المالك فلم يجر البيع أو يردده فليس هناك وقت معين إذا انقضى يعتبر المالك بانقضائه مجيزا أو غير مجيز فيبقى البيع موقوفا حتى يجيزه المالك أو يردده .

(الطعن رقم ٤٦٤ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٦/٦/٥)

لما كان مفاد نص المادتين ٣٩ و ٧٨ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الولاية على المال - أن القيم على المحجوز عليه شأنه شأن الوصى على القاصر لا يملك إجازة العقد القابل للإبطال ضمنا لأن هذه الإجازة باعتبارها من أعمال التصرف لا تكون إلا بناء على إذن من محكمة الأحوال الشخصية للولاية على المال ، لما كان ذلك ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أطرأ أقوال شهود الإثبات وما تقدم به الطاعن

من مستندات لمجرد القول بأنها لا تفيد صورية التاريخ المعطى لعقد البيع المؤرخ ١٩٦٤/١/٤ وذلك دون أن يخضع أقوال هؤلاء الشهود ودلالة تلك المستندات لتقديره ويبين أن ما استخلصه منها يتسق مع النتيجة التى انتهى إليها ، كما اعتبر سكوت الطاعن مدة طويلة عن طلب إبطال العقد الصادر من محجوره - بمثابة إجازة ضمنية له ، فانه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب مما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٢٦١ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/١/١٤)

أنواع البيوع - بيع ملك الغير

أولاً : بيع ملك الغير لا يسرى فى حق مالك الغير المبيعة :

لئن كان صحيحاً أن تسجيل عقد البيع لا ينقل الملكية إلى المشتري إلا إذا كان البائع مالكا لما باعه إلا أن بيع ملك الغير قابل للإبطال لمصلحة المشتري وحده ولا يسرى فى حق المالك الحقيقى ولهذا المالك أن يقر البيع فى أى وقت فيسرى عندئذ فى حقه وينقلب صحيحاً فى حق المشتري . كما ينقلب العقد صحيحاً فى حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد. فإذا كان الطاعنون - ورثة المشتري فى عقد بيع ملك الغير - قد طلبوا ثبوت ملكيتهم استناداً إلى هذا العقد المسجل فإنهم يكونون بذلك قد أجازوا العقد ولا يكون بعد لغير المالك الحقيقى أن يعترض على هذا البيع ويطلب عدم سريانه فى حقه . ومن ثم فلا يكفى لعدم إجابة الطاعنين إلى طلبهم أن يثبت المدعى عليهم المنازعون لهم أن البائع لمورث الطاعنين غير مالك لما باعه بل يجب أن يثبتوا أيضاً أنهم هم أو البائع لهم الملاك لهذا المبيع إذ لو كان المالك سواهم لما قبلت منهم هذه المنازعة .

(الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٨/٤/١٨)

لئن كان بيع الشريك المشتاع لقدر مفرز من نصيبه لا ينفذ فى حق باقى الشركاء بل يظل معلقاً على نتيجة القسمة ، إلا أنه يعتبر صحيحاً وناظراً فى حق الشريك البائع ومنتجاً لآثاره القانونية على نفس المحل المفرز المتصرف فيه قبل القسمة ، أما بعد القسمة فاستقرار التصرف على ذات المحل رهين بوقوعه فى نصيب الشريك البائع ، فان وقع فى غير نصيبه ورد التصرف على الجزء الذى يقع فى نصيبه نتيجة للقسمة . وينبنى على ذلك أنه إذا سجل المشتري لقدر مفرز من الشريك المشتاع عقد شرائه ، انتقلت إليه ملكية هذا القدر المفرز فى مواجهة البائع له فى فترة ما قبل القسمة ، بحيث يتمتع على البائع التصرف فى هذا القدر إلى الغير ، فان تصرف فيه كان بائعاً لملك الغير فلا يسرى هذا البيع فى حق المالك الحقيقى وهو المشتري الأول الذى انتقلت إليه ملكية هذا القدر من وقت تسجيل عقد شرائه .

(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٥/٢/١٧)

إذ تنص المادة ٤٦٦ من القانون المدنى فى فقرتها الأولى على أنه إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال العقد، كما تقضى الفقرة الثانية بعدم سريان هذا البيع فى حق المالك للعين المبيعة ، ولما كان الطاعن قد أقام دعواه أمام محكمة أول درجة طالبا الحكم بإبطال عقد البيع الصادر من المطعون عليه الأول إلى المطعون عليهما الثانى والثالث استنادا إلى أن الأطيان المبيعة ملك للطاعن دون البائع وتسمك الطاعن فى صحيفة دعواه بنص المادة المذكورة بفقرتها ، فان التكييف القانونى السليم للدعوى هو أنها أقيمت بطلب الحكم بعدم سريان العقد محل النزاع فى حق الطاعن ، وإذ كيف الحكم المطعون فيه الدعوى بأنها دعوى إبطال عقد البيع وذهب إلى أن طلب عدم سريان البيع بالنسبة للطاعن هو طلب جديد لا يقبل فى الاستئناف لعدم تقديمه إلى محكمة الدرجة الأولى فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢١٥ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١١/١٢)

إذ كانت محكمة الموضوع ملزمة بإعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها القانونى الصحيح ، وكان الثابت من الحكم الابتدائى والحكم المطعون فيه أن الطاعن أقام دعواه طالبا الحكم بإبطال عقد البيع موضوع النزاع بالنسبة لحصته البالغ مقدارها ١٢ قيراطا على الشيوع فى العقار المبيع استنادا إلى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦ من القانون المدنى ، فان التكييف القانونى السليم للدعوى هى أنها أقيمت بطلب الحكم بعدم سريان ذلك العقد فى حق الطاعن .

(الطعن رقم ٤٥١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/٢٩)

انه وإن كان لا يجوز طلب إبطال بيع ملك الغير إلا للمشتري دون البائع له إلا أن المالك الحقيقى يكفيه أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف فى حقه أصلا إذا كان العقد قد سجل أما إذا كانت الملكية مازالت باقية للمالك الحقيقى لعدم تسجيل عقد البيع فانه يكلفه أن يطلب طرد المشتري من غيره لأن يده تكون غير مستندة إلى تصرف نافذ فى مواجهته ، وان يطلب الرىع عن المدة التى وضع المشتري فيها يده على ملك غير البائع له .

(الطعن رقم ٩٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

مؤدى نص المادتين ٤٦٦ ، ٤٦٧ من القانون المدنى فى شأن بيع ملك الغير أن البيع لا يسرى فى حق مالك العين ولا يترتب عليه نقل الملكية للمشتري ولو وقع على عقار، سجل العقد أو لم يسجل ، ولو أجاز المشتري العقد إلا إذا أقر المالك البيع أو آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

(الطعن رقم ٨٠٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/٧)

مؤدى نصن المادتين ٤٦٦ ، ٤٦٧ من القانون المدنى فى شأن بيع ملك الغير أن البيع لا يسرى فى حق مالك العين ولا يترتب عليه نقل الملكية إلى المشتري، لما كان ذلك وكان الثابت فى الدعوى أن الطاعن بصفته أقامها بطلب بطلان عقد البيع المؤرخ ١٩٥٩/٣/١٢ الصادر من مورث المطعون عليهم " ثالثا " للمطعون عليهما الأول والثانية وبطردهما من العين والتسليم ومحو التسجيلات تأسيسا على ملكية المحجور عليها للأرض محل ذلك العقد، مما مؤداه أن طلبى التسليم ومحو التسجيلات ليس أثرا من آثار طلب بطلان العقد المشار إليه الذى لم يكن الطاعن بصفته طرفا فيه و إنما هما طلبان مستقلان عنه يستندان إلى حق الملكية الذى لا يسقط بالتقادم وهو ما يوجب على المحكمة بحث الملكية وهى فى سبيل التعرض لطلبى التسليم ومحو التسجيلات ، وإذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف القاضى بسقوط حق الطاعن فى رفع الدعوى بالتقادم تأسيسا على رفعها بعد مضى خمس عشرة سنة من تاريخ صدور العقد المطلوب إبطاله مما مؤداه انسحاب هذا القضاء إلى كافة الطلبات دون أن يعرض للملكية المؤسس عليها طلبى التسليم ومحو التسجيلات ، ولا يواجه التسجيلات بحجية الحكم الصادر فى الاستئناف رقم .. وهو ما يشوب الحكم بالقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ١٨٣ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٩١/٤/٥)

ثانيا : إذا أقر المالك الحقيقى فإن عقد البيع يسرى فى حقه :

إن توقيع المالك على عقد البيع الصادر من زوجته كضامن متضامن لا يمكن تأويله إلا بأنه إقرار لهذا البيع ، وخصوصا إذا كان قد ورد فى هذا العقد وصفه كبائع مع زوجته ، وكان هو لم يعارض فى دعوى صحة التعاقد التى أقامها الصادر له العقد وحكم فيها بصحة التعاقد ونفذ هذا الحكم وتسلم المشتري المبيع ، وإذن فمن الخطأ ألا يعتبر مثل هذا التوقيع إقرارا للبيع بمقولة أن الإجازة الصادرة من المالك الحقيقى فى حدود المادة ٢٦٤

مدنى (قديم) والتي بمقتضاها يصح العقد يجب أن تصدر من المالك فى صيغة إجازة صريحة .

(الطعن رقم ١٠٨ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/٤/٢٠)

إذا كان أحد ملاك العقار المبيع قد وقع على عقد البيع بصفته وكيلا عن باقى الملاك وثبت أنه لم تكن له صفة النيابة عنهم وقت إبرام التعاقد وأنه تصرف بغير علمهم فى حصصهم فى المبيع فإنهم متى أقرروا البيع فإن العقد يسرى فى حقهم عملا بالمادة ٤٦٧ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٢٦٠ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/١٢/٢٨)

٣ - إذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر تصرف المطعون عليه الأول - المشتري بعقد غير مسجل - ببيع الأرض إلى صغار المشتريين بيعا لملك الغير ، لا يسرى فى حق البائع إليه وهو المطعون عليه الثانى ، إلا إذا أجازته وأن إجازته موقوفة على استيفاء باقى الثمن المستحق له بتحويل أقساط الثمن فى البيوع الصادرة إلى صغار المشتريين إليه ، ورتب الحكم على ذلك أن المبالغ قد أودعت خزانة المحكمة من، صغار المشتريين لحساب المطعون عليه الثانى - البائع الأصلي - ولا يصح توقيع الحجز عليها من الطاعة مصلحة الضرائب - اقتضاء لدينها قبل المشتري الأول ، لما كان ذلك فان الحكم يكون . قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٣/٥/٩)

لما كان النص فى المادة ٤٦٦ من القانون المدنى على أنه إذا باع شخص شيئا معيناً بالذات وهو لا يملكه ، جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع. وفى كل حال لا يسرى هذا البيع فى حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشتري العقد" وفى الفقرة الأولى من المادة ٤٦٧ على أنه (إذا أقر المالك البيع سرى العقد فى حقه وانقلب صحيحا فى حق المشتري" يدل على أن البيع الصادر من غير مالك وإن كان باطلا فان بطلانه ليس بطلانا مطلقا ، بل إن القانون نص على صحته إذا أقره المالك بإجازته له ، وأن الإقرار الصادر من المالك والذي بمقتضاه يصح العقد ويسقط حقه فى التمسك بإبطاله يجوز أن يكون صريحا أو ضمنيا يستفاد من أى تصرف يصدر منه يستدل بجلاء أن هناك موافقة منه على البيع .

(الطعن رقم ١٨٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/١٦)

ثالثا : ينقلب بيع ملك الغير صحيحا فى حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد :

إن -البيع الصادر من غير مالك إن كان باطلا فإن بطلانه ليس بطلانا أصليا ، بل إن القانون نص على صحته إذا أجازة المالك . كما أن عدول المتعاقدين عما تعاقدوا عليه جائز . فإذا تمسك المشتري بأن البائع له وإن كان قد سبق أن تصرف فى القدر المبيع له إلا أنه قد استرد ملكيته بعدوله عن العقد الذى كان قد تصرف به فيه وأن البيع الحاصل له هو قد أجازة من كان حصل له التصرف أولا ، فيجب على المحكمة أن تحقق هذا الدفاع وتفصل فيه بناء على أدلة منتجة لحكمها ، فإن هى قضت ببطلان عقده بمقولة إنه صدر من غير مالك دون أن تورد الأدلة على أن القدر المبيع فيه لم يكن بالذات وقت صدوره مملوكا للبائع وكان كل ما قالته لا يدحض ما تمسك به المدعى كان حكمها قاصرا فى بيان الأسباب متعينا نقضه .

(الطعن رقم ١١٢ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٦/٨)

إذ كان الثابت بالأوراق أن عقد البيع المؤرخ ١٩٧٠/٧/٢٧ تضمن بيع الطاعنين إلى المطعون ضده الأول أرضا زراعية مساحتها ستة عشر قيراطا يدخل فيها مساحة قيراطين موضوع طلب تثبيت الملكية فى الدعوى رقم لسنة ١٩٧٨ مدنى طنطا وأن المطعون ضده الأول حين أقام الدعوى رقم لسنة ١٩٨٠ مدنى طنطا بطلب صحة ونفاذ هذا العقد تدخلت فى خصومتها مورثة الطاعنين طالبة رفضها بالنسبة لمساحة قيراطين لملكيتها لهما دون البائعين فقضى الحكم الصادر فى تلك الدعوى بقبول تدخلها وبصحة ونفاذ عقد البيع عن مساحة أربعة عشر قيراطا وأورد بأسبابه المرتبطة بالمنطوق أن مساحة قيراطين من الأرض موضوع عقد البيع قد ثبتت ملكيتها للمتدخلة وأن البيع فى شأنها لا يكون نافذا مادامت لم تقره ولم تجزه وفقا للقواعد المقررة فى بيع ملك الغير ، ومؤدى ذلك الحكم الذى صار نهائيا أنه لم يقض ببطلان عقد البيع بالنسبة لمساحة القيراطين ولم يشر إلى افتقار العقد أحد أركانه أو شروط صحته ونفاذه بل كان عدم القضاء بصحة العقد ونفاذه بالنسبة لهذه المساحة مرده إلى تعذر نقل ملكيتها من البائعين إلى المشتري بعد ما ثبت أنها مملوكة للمتدخلة التى رفضت إجازة البيع ، ولما كان من المقرر تطبيقا لنص

المادتين ٤٦٦ ، ٤٦٧ من القانون المدنى أن بيع ملك الغير غير نافذ فى حق المالك الحقيقى الذى لم يجزه وأن بطلانه مقرر لمصلحة المشتري وحده فلا يكون لغيره أن يطلب إبطاله وطالما لم يطلب البطلان صاحب الحق فيه فان عقد البيع يبقى قائما منتجا لأثاره بين طرفيه بل وينقلب العقد صحيحا فى حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد ، ومن ثم فان من مقتضى تمسك المشتري بقيام العقد فى بيع ملك الغير أن يظل العقد صحيحا منتجا لأثاره القانونية بين المتعاقدين ومن بينها التزام البائع بضمان عدم التعرض وهر التزام أبدي لا يسقط عنه فلا يقبل من هذا البائع إذا ما تملك المبيع بطريق الإرث بعد إبرام العقد. أن يطلب فى مواجهة المشتري ثبوت هذه الملكية وتسليمه المبيع لما فى ذلك من مناقضة وإخلال بالتزامه بالضمان ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى الذى اعتنق الحكم المطعون فيه أسبابه قد التزم هذا النظر فى قضائه برفض دعوى الطاعنين بتثبيت الملكية والتسليم قبل المطعون ضده الأول الذى اشترى منهم تلك المساحة محل التداعى ، فانه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/٩/١٦)

رابعاً : إذا حكم للمشتري بإبطال البيع وكان حسن النية فله أن يطالب بتعويض :

المقصود من المادة ٤٦٨ من القانون المدنى التى تقضى بأنه "إذا حكم للمشتري بإبطال البيع وكان يجهل أن المبيع غير مملوك للبائع فله أن يطالب بتعويض ولو كان البائع حسن النية، هو تقرير حق المشتري الذى حكم له بإبطال البيع فى التعويض متى كان حسن النية ، وإذ جعل المشرع مناط حسن نية المشتري هو جهلة بأن المبيع غير مملوك للبائع له فهو يعنى ألا يكون هذا المشتري عالماً وقت شرائه بأن البائع له لا يملك المبيع وبأنه يستحيل عليه لذلك نقل الملكية إليه ، ومن ثم فلا ينتفى بحسن النية عن المشتري لمجرد علمه بأن سند البائع له عقد بيع ابتدائى لما يسجل إذ فى هذه الحالة لا يستحيل على البائع نقل الملكية إليه بل إن انتقالها يكون ممكناً بمجرد تسجيل البائع عقد تملكه ولا يعنى عدم تسجيل العقد عيباً فيه ، ذلك أن عقد البيع غير المسجل عقد منتج لجميع أثاره ومنها التزام البائع بنقل الملكية للمشتري وتسجيله تنتقل إليه الملكية فعلاً متى كان البائع مالكا للمبيع .

(الطعن رقم ٣٤٥ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١١/٦/١٩٦٤)

إذا كان المشتري على علم وقت البيع بأن ، البائع لا يملك المبيع كان له أن يطالب بإبطال البيع ويسترد الثمن تبعا لذلك ولكن لا يكون له الحق فى أى تعويض .

(الطعن رقم ١٩٣ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٥/٨/١٩٦٧)

دعوى صحة التعاقد

المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالأسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد .

(الطعن رقم ٥٧ لسنة ٣٢ ق- جلسة ١٩٦٦/١١/١)

لا يترتب على التسجيل أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق عينى آخر على عقار أو نقله. وأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى إذ أجاز بنص الفقرة الثانية من المادة ١٥ تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأثير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبق القانون ، انسحاب أثر الحكم إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (م ١٧) إنما قصد حماية أصحاب هذه الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحائفها ولم تقصد أن يترتب على مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذى يقرر حق المدعى فيها .

(الطعن رقم ٥٢٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٩/١/٩)

مؤدى نصوص المواد ١٥ ر ١٦ و ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقا يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه وإعلام الغير بالأخطار التى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى وإذا كان هذا الإعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده ، فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملا إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه . ومتى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد.

(الطعن رقم ٥١٥ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٩/١/٣٠)

إن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم الشهر العقارى ، يقضى بأن ملكية العقار لا تنتقل من البائع إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائى بإثبات التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى إذا كانت قد سجلت ، وتسجيل الصحيفة يحفظ لرافع الدعوى حقوقه من تاريخ حصوله ، بحيث انه متى حكم له بطلانيته فان الحق الذى قرره الحكم ينسحب إلى يوم تسجيل الصحيفة إذا كان قد تأثر بهذا الحكم طبقا للقانون دون أن يتأثر بما يصدر من البائع أو ما صدر من مورثه من تصرفات أشهرت بعد هذا التاريخ ، ومفاد ذلك أنه لا يكفى لاعتبار العقد مسجلا تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به على هامش سجل الصحيفة وما لم يحصل هذا التأشير لا يكون للحكم بصحة التعاقد أية حجية بالنسبة لتسجيل العقد .

(الطعن رقم ١٩ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٤/٢٣)

العقدين سوريا سوريا مطلقة ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن عقد الطاعن سوريا سوريا مطلقة فانه لا يكون ثمة محل للمفاضلة بينه وبين عقد المتدخلين استنادا إلى أسبقية تسجيل صحيفة دعوى صحة عقد الطاعن .

(الطعن رقم ٩٥٢ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٥/٢١)

مفاد نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشتري على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقاً يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل إليه الحق من البائع المدعى عليه ، وإعلام الغير بالأخطار التى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى ، وإذا كان هذا الإعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده فإنه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملاً إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه ، ومتى تقرر ذلك فإن أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ، يرتد إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، يستوى فى ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقرررت بتصرف رضائى صادر من البائع له أو نتيجة إجراءات تنفيذ عقارى اتخذت ضد هذا البائع .

(الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/١٦)

إذ كان البيع الثانى - الصادر من ذات البائع إلى الطاعنين - إلى المطعون ضده السابع قد تم تسجيله ولم يكن الطاعنون قد سجلوا صحيفة دعوى صحة التعاقد قبل تسجيل عقد شراء المطعون ضده السابع حتى يستطيعوا التأشير بالحكم الذى يصدر فيها لصالحهم ، فى هامش. تسجيل تلك الصحيفة ويكون حقهم حجة على المطعون ضده السابع ولا يتأثرون بتسجيله عقد شرائه ، عملاً بالمادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض دعوى صحة التعاقد لاستحالة تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية ، يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ١٤٥١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٠/١/٣١)

القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى إذ أجاز بنص الفقرة الثانية من المادة ١٥ منه تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبقاً للقانون انسحاب أثر الحكم إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى إنما قصد حماية

أصحاب هذه الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صفها ولم يقصد أن يترتب على مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذى يقرر حق المدعى فيها .

(الطعن رقم ٧٧٢٢ لسنة ٤٩ ق - ١٩٨٠/١٢/٢٣)

من المقرر أن للبائعين وخلفهم أن يتمسكوا بوضع يدهم المدة الطويلة المكسبة للملكية . - متى توافرت لهم شروطه ، - فى مواجهة من يدعى حقا يعارضهم أيا كان سنده وهو ما يجعل بالتالى لخلفهم المشتري مصلحة محققة فى رفع الدعوى بصحة ونفاذ عقد مشترة ليكون الحكم الصادر فيها سندا له فى ثبوت الملكية بوضع اليد بالتقدم المكسب خلفا للبائعين له ومورثهم ، وهو ما يجوز فى صحيح القانون اعتباره سندا ناقلا للملكية وقابلا للشهر عنه فضلا عن كفايته بذاته سندا صالحا للاحتجاج به قبل من ينازعه فى ثبوت هذا الحق له أو يدعى عليه بأى حق يعارضه وتلك بدورها غاية تجيز إقامة الدعوى بصحة ونفاذ العقد وتوجب قبولها .

(الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٨٣/١/١١)

العبرة فى المفاضلة بأسبقية التسجيل هى أن يكون المتصرف واحدا . فإذا كان الثابت فى الأوراق أن المطعون عليه الأول اشترى قطعة الأرض محل النزاع بعقد غير مسجل من شخص كان قد اشتراها بدوره من آخرين بعقد غير مسجل ، ثم أقيم المطعون عليه الأول الدعوى بصحة ونفاذ البيع الصادر له من بائعه وسجل صحيفتها دون أن يطلب الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه من البائعين الأصليين ، فلما تبين له أن البائعين قد باعوا جزءا من هذه الأرض ، عدل طلباته بأن أضاف إليها طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لبائعه دون أن يسجل صحيفة التعديل ، بينما سجل الطاعنان - المشتريان الآخران عقد البيع الصادر لهما من البائعين الأصليين ومن ثم فانه لا يجوز تطبيق مبدأ الأسبقية فى التسجيل بين صحيفة دعوى المطعون عليه الأول وعقد الطاعنين لاختلاف المتصرف فى البيعين ، وإنما تكون المفاضلة بين طلبات المطعون عليه الأول المعدلة التى طلب فيها الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه ، وبين عقد الطاعنين لاتحاد المتصرف فى هذه الحالة وهما البائعان الأصليان وإذ لم

يسجل المطعون عليه الأول صحيفة التعديل فى حين أن الطاعنان قد سجلا عقدهما فانهما يفضلان عليه .

(الطعن رقم ٥٧١ سنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/٦/٢٥)

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشتري على البائع - على ما قضت به المادة السابعة عشرة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقار - يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ، وإذ كان هذا الأثر لا يزول بدخول النائب القانونى عن المشتري فى الدعوى للحكم له بالطلبات التى تضمنتها الصحيفة المسجلة وكان يبين من الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأحال إليه فى أسبابه ، أن محكمة الموضوع قد حصلت بأدلة سائغة ومما له أصله الثابت فى الأوراق أن الطلبات الواردة بصحيفة تصحيح شكل الدعوى هى ذات الطلبات الواردة بصحيفة افتتاحها المسجلة ، والتى طابت فيها المطعون عليها الأولى الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لولديها ، وإن ما طرأ على الدعوى من تعديل ينحصر فى دخول المطعون عليه الثانى فيها كولى شرعى على ولديه المشتريين طالبا الحكم بصحة ونفاذ العقد المذكور ، وهى ذات الطلبات المبينة بصحيفة الدعوى الأصلية ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قض بأفضلية هذا العقد لتسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة عنه قبل الحكم الصادر بصحة عقد الطاعنة ، لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١١/٢١)

التصحيح الواقع فى بيانات العقار محل التصرف المسجل يعتبر بمثابة تصرف جديد إذا كان من شأن الخطأ الذى شاب البيان التجهيل بالمبيع وفى هذه الحالة تكون العبرة فى ترتيب آثار التسجيل بتاريخ تسجيل التصحيح . أما إذا شاب البيان خطأ لا يؤدى إلى التجهيل بالمبيع فانه لا يعدو أن يكون خطأ ماديا لا يمنع من ترتيب آثار التسجيل المنطوى عليه قبل الغير وذلك من تاريخ حصوله لا من تاريخ تصحيحه .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/١٥)

إذا كان المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع المعروفة بدعوى صحة التعاقد هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية فإن المشتري لا يجاب إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكنين ومن ثم فإذا ظهر للمحكمة من أوراق الدعوى أن الملكية لم تنتقل إلى البائع حتى تاريخ الفصل فى الدعوى لأن عقد شرائه لم يسجل وأن المشتري لم يختصم فى دعواه البائع للبائع له ليطالب الحكم بصحة العقد الصادر منه إلى البائع للمشتري توطئه للحكم بصحة عقده هو حتى إذا ما سجل الحكم الصادر بصحة العقدين . انتقلت الملكية إليه فإنه لا يكون للمحكمة أن تجيب المشتري الأخير إلى طلبه ذلك أنه مادامت الملكية لم تنتقل إلى البائع له فإن هذا البائع لا يستطيع نقلها إليه كما وأن الحكم للمشتري فى هذه الحالة بصحة عقده لا يمكن أن يحقق الغاية منه بسبب استحالة تسجيله قبل أن يسجل البائع له عقد شرائه وقد يمتنع من باع لهذا البائع عن القيام بالإجراءات اللازمة لهذا التسجيل ولا يكون فى الإمكان إجباره على إنفاذ التزامه بذلك عن طريق رفع دعوى عليه بصحة التعاقد وذلك إذا تبين أن البيع الصادر منه غير صحيح أو غير واجب النفاذ بسبب قانونى .

(الطعن رقم ٢٩٠ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/٥/١٩)

لما كان المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية فإن المشتري لا يجاب إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكناً ، فإذا ظهر للمحكمة من أوراق الدعوى أن الملكية لم تنتقل إلى البائع حتى تاريخ الفصل فى الدعوى لأن عقد شرائه لم يسجل وأن المشتري لم يختصم فى دعواه البائع للبائع له ليطالب الحكم بصحة العقد الصادر منه توطئة لحكم بصحة عقده هو حتى إذا ما سجل الحكم الصادر بصحة العقدين انتقلت الملكية إليه ، فإن طلب المشتري الأخير صحة ونفاذ عقده يكون غير مقبول .

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٤/٨)

من المقرر أن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل وأن المشتري لا يجاب إلى طلب الحكم بصحة عقده إلا إذا كان انتقال الملكية إليه ممكنا وهو فى حالة عدم تسجيل العقود الصادرة لمن باع له غير ممكن.

(الطعن رقم ٤٩٦ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/١١/٢٤)

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل . الملكية فلا يجاب المشتري إلى طلبه صحة ونفاذ عقد شرائه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين ، وإذا كانت ملكية المبيع لم تنتقل إلى البائع له - لشرائه هو الآخر بعقد عرفى - تعيين اختصامه وطلب صحة ونفاذ عقده هو أيضا .

(الطعن رقم ٩٦٨٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/١/١٢)

إذ كانت المادة ٢٣٥ من القانون المدنى تنص على أن "لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الأداء أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين إلا ما كان منها متصلا بشخصه خاصة أو غير قابل للحجز" كما تنص المادة ٢٣٦ من هذا القانون على أن "يعتبر الدائن فى استعمال حقوق مدينه نائب عن هذا المدين ، وكان المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشتري والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، فالمشتري لا يجاب إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكنين ، ومن ثم فانه إذا كانت الملكية لم تنتقل إلى البائع لأن عقد شرائه لم يسجل وجب على المشتري وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يختصم فى دعواه البائع للبائع له إعمالا لنص المادتين أنفتى الذكر لطلب - الحكم بصحة العقد الصادر إليه وإلا كانت دعوى المشتري بطلب صحة تعاقد قبل أن يسجل البائع له عقد شرائه غير مقبولة .

(الطعن رقم ٨٧٥ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٢٤)

دعوى صحة التعاقد يقصد بها رافعها المشتري إجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذا عينيا ، ومن ثم فالبايع هو الخصم الأصيل فيها حتى ولو كان قد باع ذات المبيع إلى مشتر آخر . ومن

ثم يحق للبائع - المستأنف - الطعن فى الحكم الصادر فيها ضده بكافة طرق الطعن الجائزة قانونا .

(الطعن رقم ١٤٥١ لسنة ٨٤ ق - جلسة ١٩٨٠/١/٣١)

الاستئناف يعيد الدعوى إلى الحالة التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف ، ومن ثم فإنه يحق للبائع - المستأنف - أن يدفع بدعوى صحة التعاقد أمام محكمة ثانى درجة باستحالة تنفيذ التزامه بنقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري رافع هذه الدعوى نظرا لانتقال الملكية فعلا إلى مشتر آخر . ولا يعتبر هذا الدفاع فى ذاته تعرضا منه لواقع الدعوى و إنما هو تقرير لحقيقة واقعية لا مناص من إنتاج أثرها القانونى بغض النظر عن جواز اعتبار البيع الثانى تعرضا من البائع للمشتري الأول .

(الطعن رقم ١٤٥١ لسنة ٨٤ ق - جلسة ١٩٨٠/١/٣١)

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لا يشترط فيها القانون اختصاص أشخاص معينين ، و إنما يكفى فيها أن يكون تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية ممكنا ، فإذا صدر حكم بصحة ونفاذ عقد البائع للبائع سواء قبل رفع دعوى المشتري الآخر أو أثناء نظرها فان التزام البائع الأخير بنقل الملكية جبرا عنه يصبح ممكنا بإمكان تسجيل الحكمين .

(الطعن رقم ٧٦٩ لسنة ٨٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١/٢٠)

دعوى صحة التوقيع هى دعوى تحفظية الغرض منها إثبات أن التوقيع الموضوع على المحرر هو توقيع صحيح صادر من يد صاحبه ، و يكفى لقبول الدعوى وفقا لما تقضى به المادة الثالثة من قانون المرافعات أن يكون لرافعها مصلحة يقرها القانون و لما كان الحكم فى الدعوى - السابقة - برفض طلب الطاعن صحة و نفاذ عقد البيع الصادر إليه من المطعون عليه لبطلانه لا ينفى أن للطاعن مصلحة فى الحصول على حكم بصحة التوقيع على العقد البيع المشار إليه ذلك أن بطلان هذا العقد يترتب عليه طبقا للمادة ١٤٢ / ١ من القانون المدنى أن يعاد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ، فيسترد كل متعاقد ما أعطاه . ، مما يكون معه للطاعن مصلحة فى طلب إثبات صحة توقيع المطعون عليه على المحرر سالف الذكر .

(الطعن ٣٥٧ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١١/١٩)

الحكم برفض دعوى صحة التعاقد لعدم قيام المشتري بالتزامه بدفع كامل الثمن معناه - فى هذه الصورة - رفضها بحالتها وهو لا يمنع المشتري من العودة إلى دعوى صحة التعاقد إذا ما قام بإيفاء البائعة بباقي الثمن .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/١١/٤)

لما كان القضاء نهائيا برفض دعوى صحة التعاقد عاط أساس أن ملكية المبيع انتقلت إلى الغير يتضمن أن التصرف الذى زالت به هذه الملكية جدى وصحيح ومن ثم يمتنع التنازع فى شأن جدية هذا التصرف وصحته من جديد بين الخصوم أنفسهم فى أية دعوى تالية ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها أو أثيرت - فى الدعوى السابقة و لم يبحثها الحكم الصادر فيها .

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٧)

إذا كانت المحكمة قد عرضت للخلاف بين طرفى عقد البيع حول وصف العين المباعة وما إذا كانت تخضع لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الأراضى المعدة للبناء المعدل بالقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٥٣ وخلصت إلى إخضاعها لأحكام هذا القانون ، فإنها تكون قد طبقت القانون على واقع مطروح عليها ، ومتى تعلقت القرارات القانونية التى تضمنتها أسباب الحكم فى هذا الشأن بالوقائع محل النزاع ، و كانت هذه القرارات مرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنطوق وداخله فى بناء الحكم و تأسيسه ولأزمة للنتيجة التى انتهى إليها و تكون مع منطوقة وحدة لا تقبل التجزئة كان لها حجية ملزمة ، فان الحكم الصادر برفض الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع لوروده على أرض مقسمة قبل صدور قرار الموافقة على تقسيمها يمنع طرفيه من إعادة الجدل فى هذه المسألة والإدعاء بأن البيع ورد على أرض زراعية تحايلا على ذلك الخطر الذى دعت إليه اعتبارات تتعلق بالنظام العام ، مما مقتضاه ترتب البطلان على مخالفته وبالتالي لا يجوز اعتصام فى هذا الصدد بحكم المادة ١٤٤ من القانون المدنى فيما نصت عليه من أنه "إذا كان العقد باطلا أو قابلا للإبطال وتوافرت فيه أركان عقد آخر فان العقد يكون صحيحا باعتباره العقد الذى توافرت أركانه إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام هذا العقد لأن مناط أعمال هذا النص أن تتوافر فى العقد الباطل أركان عقد آخر صحيح ومجرد تغيير وصف العين

المبيعة لا تتوافر فيه أركان هذا العقد الصحيح وإنما ينطوى على مخالفة لتلك الحجية الملزمة التى حازها الحكم السابق فيما يتعلق بوصف العين ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بصحة ونفاذ عقد البيع المشار إليه على سند من المادة ١٤٤ من القانون المدنى بعد تغيير وصف العين المباعة بمقتضاه من أرض مقسمة قبل أن يصدر قرار بتقسيمها إلى أرض زراعية فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٢٤٢ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/١٨)

تختلف دعوى صحة التعاقد بحسب مضمونها و مرماها عن دعوى صحة التوقيع . فدعوى صحة التعاقد هى دعوى موضوعية تنصب على حقيقة التعاقد فتتناول أركانه و محله و مداه و نفاذه ، و الحكم الذى يصدر فيها هو الذى يكون مقررًا لكافة ما انعقد عليه الرضاء بين المتعاقدين بغير الحاجة إلى الرجوع إلى الورقة التى أثبت فيها التعاقد أولاً و هى بماهيتها هذه تعتبر دعوى استحقاق مآلاً و تسجيل صحيفتها يحفظ لرافعها حقوقه حتى إذا حكم فيها بعد ذلك بطلانته و تأثر بهذا الحكم وفقاً للقانون فإن الحكم ينسحب أثره إلى يوم تسجيل الصحيفة .

أما دعوى صحة التعاقد فلا تعدو أن تكون دعوى تحفظية شرعت ليطمئن من بيده محرر عرّفى على آخر أن الموقع على ذلك المحرر لن يستطيع بعد صدور الحكم بصحة توقيعه أن ينازع فى صحته و هى بهذا الغرض الذى شرعت له و بالإجراءات المرسومة لها يمتنع على القاضى فيها أن يتعرض للتصرف المدون فى المحرر من جهة صحته أو بطلانه و نفاذه أو عدم نفاذه فالحكم الصادر فى هذه الدعوى لا ينصب إلا على التوقيع الموقع على المحرر .

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٧ ق جلسة ١٩٣٩/٢/٢٣)

(الطعن رقم ١٧٦١ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدعوى بطلب صحة عقد أو إبطاله أو فسخه تقدر قيمتها بقيمة المتعاقد عليه عملاً بالفقرة السابعة من المادة ٣٧ من قانون المرافعات ، وانه متى كانت المحكمة الابتدائية مختصة بالنظر فى طلب ما فان اختصاصها هذا يمتد إلى ما عساه أن يكون مرتبطاً به من طلبات أخرى ولو كانت مما يدخل فى الاختصاص النوعى للقاضى الجزئى

ومن ثم فإن الاختصاص بنظر الدعوى برمتها ينعقد للمحكمة الابتدائية لأنها المحكمة ذات الاختصاص العام فى النظام القضائى .

(الطعن رقم ١٦٧٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/٢٦)

من المقرر أنه متى كانت المحكمة الابتدائية مختصة بالنظر فى طلب ما فإن اختصاصها يمتد إلى ما عساه أن يكون مرتبطا به من طلبات أخرى ولو كانت مما يدخل فى الاختصاص النوعى للقاضى الجزئى ، ويكون الاختصاص بنظر الدعوى برمتها منعه للمحكمة الابتدائية ، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الدعوى وإن تضمنت طلبين ناشئين عن سببين مختلفين أولهما صحة ونفاذ العقد المؤرخ المتضمن شراؤهم لكامل العقارات المبينة الحدود والمعالم به . وثانيهما بصحة ونفاذ العقد المؤرخ المتضمن شراء أحدهم لنصيب الآخر الذى خصه وآل إليه بالعقد الأول مما يتحقق به الارتباط الكامل بين الطلبين ، لما كان ذلك وكان الطلب الأول مما تختص به المحكمة الابتدائية فإن اختصاصها يمتد بالتالى إلى الطلب الثانى المرتبط به عملا بالمادة ٤٧/٣ من قانون المرافعات .

(الطعن رقم ١٥٢٥ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٥)

- لما كان البين من الأوراق أن الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه ولئن كان عقد البيع موضوع التداعى والمبرم بينه وبين المطعون ضدهما الأولى والثانية قد فقد منه إلا أن طلب الشهر العقارى رقم ١٩٨٦/٢٣٧ الدخيلة المقدم بشأنه والموقع عليه كمشتر ومن وكيل البائعين المذكورين يعتبر بمثابة عقد البيع لاشتماله على كافة أركان هذا العقد ، وهو ما طلب من أجله الحكم أصليا بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر إليه و احتياطيا بإحالة -الدعوى إلى التحقيق لإثبات واقعة التعاقد وفقد العقد ، وكان الحكم المطعون فيه قد بنى قضاءه برفض دعوى الطاعن بمقولة خلو الأوراق من عقد البيع وأن صورة طلب الشهر لا تعنى شيئا لأنها لا تعدو أن تكون مجرد بيانات حررها الطاعن ولا تغنى عن العقد فانه يكون فضلا عن مخالفته للثابت بالأوراق وبصورة الطلب المذكور الموقع عليها من كل من المشتري ووكيل البائعين قد التفت عن بحث دفاع الطاعن السالف و طلبه إثبات التعاقد وفقد عقد البيع ، كما أغفل الرد عليه رغم كونه دفاعا

جوهريا من شأنه لو صح تغير وجه الرأى فى الدعوى وهو ما يعيب الحكم بمخالفة الثابت بالأوراق والقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٦٢١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/١٠)

المقرر فى قضاء النقض أن مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ولو صدر فيها حكم لم يسجل أو يؤشر به لا يحول دون الحكم بصحة التعاقد لمشتري آخر للعين من ذات البائع إذ أن تسجيل صحيفة الدعوى والحكم فيها بصحة التعاقد ولو كان نهائيا دون التأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل الصحيفة لا يترتب عليه نقل الملكية إلى . المشتري ، بل تبقى هذه الملكية للبائع وبالتالي يعتبر تصرفه إلى مشتري آخر صادر من مالك .

(الطعن رقم ٧٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/٤/١٦)

الحكم بصحة ونفاذ عقد لا يحول دون الحكم بصحة التعاقد لمشتري آخر سواء انصب البيع على العين ذاتها أو على جزء منها ذلك أن الحكم بصحة التعاقد ولو كان نهائيا - دون التأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل الصحيفة لا يترتب عليه نقل الملكية إلى المشتري بل تبقى هذه الملكية للبائع وبالتالي يعتبر تصرفه إلى مشتري آخر صادرا من مالك .

(الطعن رقم ٢٣٩٥ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٢)

المحكمة الابتدائية تخص بنظر صحة ونفاذ عقود البيع التى تدخل فى اختصاص القاضى الجزئى فى حالة ارتباطها بعقد تخص به

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدعوى بطلب صحة عقد أو إبطاله أو فسخه تقدر قيمتها بقيمة المتعاقد عليه عملا بالفقرة السابعة من المادة ٣٧ من قانون المرافعات ، وأنه متى كانت المحكمة الابتدائية مختصة بالنظر فى طلب ما فان اختصاصها هذا يمتد إلى ما عساه أن يكون مرتبطا به من طلبات أخرى ولو كانت مما يدخل فى الاختصاص النوعى للقاضى الجزئى ومن ثم فان الاختصاص بنظر الدعوى برمتها ينعقد للمحكمة الابتدائية لأنها المحكمة ذات الاختصاص العام فى النظام القضائى .

(الطعن رقم ١٦٧٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/٢٦)

من المقرر أنه متى كانت المحكمة الابتدائية مختصة بالنظر فى طلب ما فإن اختصاصها يمتد إلى ما عساه أن يكون مرتبطا به من طلبات أخرى ولو كانت مما يدخل فى الاختصاص النوعى للقاضى الجزئى ، ويكون الاختصاص بنظر الدعوى برمتها منعقد للمحكمة الابتدائية ، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الدعوى وإن تضمنت طلبين ناشئين عن سببين مختلفين أولهما صحة ونفاذ العقد المؤرخ المتضمن شراؤهم لكامل العقارات المبينة الحدود والمعالم به . وثانيهما بصحة ونفاذ العقد المؤرخ المتضمن شراء أحدهم لنصيب الآخر الذى خصه وآل إليه بالعقد الأول مما يتحقق به الارتباط الكامل بين الطلبين ، لما كان ذلك وكان الطلب الأول مما تختص به المحكمة الابتدائية فإن اختصاصها يمتد بالتالى إلى الطلب الثانى المرتبط به عملا بالمادة ٤٧/٣ من قانون المرافعات .

(الطعن رقم ١٥٢٥ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٥)

دعوى صحة التعاقد هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهى تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع واستيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته ، ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث ذاتية الشيء المبيع الذى هو ركن من أركان البيع ويجب على المحكمة أن تحقق من موقعه ومساحته وتعيين حدوده وأوصافه تعيينا مانعا للجهالة قبل الحكم بانعقاد البيع .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٤/٢٩)

لما كانت دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى استحقاق مآلا للقدر . المبيع ، يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، فإنه يتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه .

(الطعن رقم ١٦١ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/١/٣١)

(الطعن رقم ١١ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٢/٢٥)

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع دعوى استحقاق مآلا ، يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، فيتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية-البائع للمبيع كله أو بعضه ، ولا يجاب المشتري إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكنين .

(الطعن رقم ٨٠٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/١١/١٥)

دعوى صحة التعاقد هى دعوى موضوعية تنصب كل حقيقة التعاقد وتتناول محله ومداه ونفاذه ، والحكم الذى يصدر فيها هو الذى يكون مقررا لكافة ما انعقد عليه الرضاء بين المتعاقدين ، وهى بماهيتها هذه دعوى استحقاق مآلا .

(الطعن رقم ١٦١ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٩)

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ولا يجاب المشتري إلى طلبه ، إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين ويترتب على ذلك أنه إذا كان البائع قد باع العقار مرة ثانية لمشتري ثان ، وسجل هذا التعاقد قبل أن يتمكن المشتري الأول من التسجيل أصبح تنفيذ الالتزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري الأول غير ممكن عينا و تحول حق المشتري إلى تعويض .

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/١٣)

لئن كانت دعوى صحة ونفاذ عقد البيع -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هى دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ويتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه ولا يجاب المشتري إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه بتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين ، فإذا كان سند البائع فيما يبيعه عقدا عرفيا تعين على المشتري اختصام البائع للبائع له فى الدعوى ليصدر الحكم بصحة

ونفاذ العقدين ، ومؤدى ذلك أنه إذا كان البائع يستند فيما باعه إلى حكم بصحة ونفاذ عقده - حتى ولو لم يكن قد أشهر - فلا موجب لاختصاص البائع له وكذلك الحال إذا ما كانت ملكية البائع ثابتة بحكم لم يشهر بعد إذ حسب محكمة صحة التعاقد أن تجيب المدعى فيها إلى طلبه إذا لم تقم منازعة جدية و لم تكشف أوراق الادعى أمامها عن أن الملكية ليست ثابتة للبائع بأى طريق من طرق كسب الملكية أو أنها محل منازعة من الغير .

(الطعن رقم ١٠٧٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١/٢١)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ويتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه سواء كانت المنازعة من البائع أو من أى صاحب مصلحة فلا يجاب المشتري إلى طلب الحكم بصحة عقده إلا إذا كان البائع مالكا حتى يكون انتقال الملكية إلى المشتري ممكنا .

(الطعن رقم ١٠٩٦ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٣)

المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ولهذا فان المشتري لا يجاب إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين ، وإذا كان الغرض من دعوى صحة التعاقد هو إجبار البائع على تنفيذ التزاماته التى من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذا عينيا فإن للبائع أن يدفع الدعوى، باستحالة تنفيذ هذه الالتزامات بسبب انتقال الملكية إلى مشتر ثان منه - وللمشتري أن يطعن فى مواجهة البائع فى عقد هذا المشتري الثانى بم ما شاء من الطعون التى يقصد بها إزالة أثر تسجيل هذا العقد ليصل بذلك إلى إثبات أن التزامه بنقل الملكية إليه ممكن.

(الطعن رقم ٢٣١٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/١/٣٠)

دعوى صحة ونفاذ العقد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هى دعوى موضوعية واستحقاق مآلا تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث

موضوع العقد ومداه ونفاذه وتحرى ملكية البائع وتستلزم أن يكون من شأن البيع محل العقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة العقد ، ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه وبصحته أو بطلانه ومنها أنه صورى صورية مطلقة أو بعدم نفاذه

(الطعن رقم ١١٥٨ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/٢٢)

انه لما كانت دعوى صحة ونفاذ عقد البيع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هى دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية . وكان مؤدى ذلك أنه يتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للبيع كله أو بعضه ، وأن تتحقق المحكمة من موقعه ومساحته وتعيين حدوده وأوصافه تعيينا نافيا للجهالة ، لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه بصحيفة الاستئناف بأنه تملك الأرض موضوع الدعوى بوضع اليد عليها منذ سنة ١٩٤٠ و أقام عليها مبان وأن أرضه هذه تخالف الأرض التى زعمت المطعون ضدها شراءها لو صح عقدها ولا وجود لحدودها على الطبيعة ، وكان الحكم المطعون فيه لم يواجه هذا الدفاع بشقيه ولم يبحث مدى تداخل أرض الطاعن مع الأرض المباعة توصلا لمعرفة حقيقة ما يملكه البائع فى القدر المبيع وهو دفاع من شأنه لو صح أن يتغير به وجه رأى فى الدعوى ، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٥٣١ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/١/٦)

إنه وإن كانت دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، مما مفاده أن الملكية مازالت على ذمة البائع ، ولا يجوز. للمشتري أن يتمسك قبل البائع له بتملك المبيع بالتقادم بضم مدة وضع يد سلفه إلى مدة وضع يده هو ، غير أنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يستطيع أن يتمسك به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له ، فلا تناقض بين طلب المشتري قبل البائع له بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر منه وقبل غيره بتملكه العقار المبيع

بالتقادم ، لما كان ذلك وكان المطعون عليه الأول قد تمسك قبل الطاعنين بتملكه الأرض محل النزاع بالتقادم بضم مدة وضع يد البائعة له إلى مدة وضع يده هو ، وهى ليست سلفا مشتركا له مع مورث الطاعنين إذ لم يشتر هذا المورث الأرض منها وإنما من المطعون عليهما الرابعة والخامسة وكانت مدة التقادم قد اكتملت على هذا النحو وتملك الأرض قبل أن تبيعها المطعون عليهما الرابعة والخامسة إلى مورث الطاعنين فيكون البيع لهذا المورث قد صدر من غير مالكتين فلا يحاج المطعون عليه الأول به ، وإذ التزم الحكم . المطعون فيه هذا النظر ورتب عليه زوال العقبة التى كانت تحول دون الحكم للمطعون عليه الأول بصحة ونفاذ عقدى البيع محل التداعى يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ٥٢٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٠)

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى استحقاق مالا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، وكان مؤدى ذلك أنه يتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية المبيع كله أو بعضه ، وإذا تجاوز البائع مقدار نصيبه الشائع فإن هذا البيع لا ينفذ فى حق باقى الشركاء فيما زاد على نصيبه .

(الطعن رقم ٥٢٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/١/٢٠)

جرى قضاء محكمة النقض على أن دعوى صحة ونفاذ العقد دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه وهى ستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة العقد ، ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه أو بصحته أو بطلانه ومنها أنه صورى صورية مطلقة إذ من شأن هذه الصورية لو صحت أن يعتبر العقد ولا وجود له قانونا فتحول دون الحكم بصحته ونفاذه .

(الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٦/٣/١)

الدعوى بصحة ونفاذ العقد تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام مقام العقد المسجل فى نقل الملكية

وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع ويتحقق من استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته ثم يفصل فى أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزاماته و من ثم فان تلك الدعوى تتسع لأن يثار فيها كل أسباب بطلان العقد إذ من شأن هذا البطلان لو صح أن يحول دون الحكم بصحة العقد وعلى ذلك فإنه إذا فات الخصم إبداء سبب من هذه الأسباب كان فى استطاعته إبداءه فى تلك الدعوى ثم حكم بصحة العقد ونفاذه فان فى الحكم يكون مانعا لهذا الخصم من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد استنادا إلى هذا السبب . ولا يصح قياس هذه الحالة على صورة رفع دعوى بطلب بطلان عقد لسبب من أسباب البطلان إذ فى هذه الصورة تنحصر وظيفة المحكمة فى بحث هذا السبب وحده فترفضه أو تقبله وهى حين تنتهى إلى رفضه يقتصر قضاؤها على هذا الرفض ولا يتعدى ذلك إلى القضاء بصحة العقد ومن ثم فإن حكمها برفض هذا السبب لا يمنع الخصوم من رفع دعوى جديدة بطلب بطلان ذات العقد لسبب آخر من أسباب البطلان أما فى دعوى صحة ونفاذ العقد فالأمر مختلف إذ المحكمة لا تقف عند رفض أسباب البطلان التى توجه إلى العقد بل إنها تجاوز ذلك إلى البحث فى صحة العقد ولا تقضى بصحته ونفاذه إلا إذا تحقق لها من الأوراق المقدمة إليها أن التصرف الذى يتناوله العقد صحيح ونافذ .

(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/٤/٢١)

دعوى صحة ونفاذ العقد هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه وتستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة العقد - وبالتالي فان تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد وانعدامه وبصحته أو بطلانه ومنها أنه غير جدى أو حصل التنازل عنه ، إذ من شأن هذه الأسباب لو صحت أن يعتبر العقد غير موجود قانونا فيحول ذلك دون الحكم بصحته ونفاذه ومن ثم فلا صحة للقول بان ولاية القاضي ت فى هذه الدعوى قاصرة على فحص ما إذا كان التصرف فى المال موضوع النزاع قد صدر أم لم يصدر ، اذ هى تختلف عن دعوى صحة التوقيع التى لا تعدو أن تكون دعوى تحفظية الغرض منها تضمين من بيده سند عرفى إلى أن صاحب التوقيع عليه لا يستطيع بعد الحكم فيها بصحة توقيعه أن ينازع فى التوقيع ويمتنع فيها عن القاضى أن يتعرض

للتصرف المدون فى السند من جهة صحته ووجوده أو انعدامه وزواله بل
يقصر بحثه على صحة التوقيع فقط .

(الطعن رقم ٥٧٦ لسنة ٣٥ جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦)

الدعوى بصحة ونفاذ العقد هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها
إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهى تستلزم أن يكون من شأن البيع
موضوع التعاقد نقل الملكية وهو ما يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر
صحة البيع ويتحقق من استيفائه الشروط اللازمة لانعقاده وصحته ، ومن
ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو
انعدامه وبصحته أو بطلانه ، ومنها أنه صورى صورية مطلقة ، إذ من
شأن هذه الصورية لو صحت أن يعتبر العقد ولا وجود له قانونا ، فتحول
دون الحكم بصحته ونفاذه .

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٣/٤/١١)

دعوى صحة التعاقد هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى
بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر
صحة البيع واستيفائه الشروط اللازمة لانعقاده وصحته ، ومن ثم فإن تلك
الدعوى تتسع لبحث قابلية المبيع للتعامل فيه .

(الطعن رقم ٣٨٥ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤)

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة
فيها إلى بحث موضوع العقد ونفاذه فى مواجهة خصوم المشتري ويستلزم
أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم
قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى
أمر صحة التعاقد أثاره وبالتالى تتسع هذه الدعوى لبحث كل ما يثار من
منازعات تتعلق بانعقاد العقد ومدى صحته وجديته .

(الطعن رقم ٦٤٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤)

دعوى صحة التعاقد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هى دعوى
موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه
مما يقتضى أن تفصل المحكمة فى حقيقة المبيع .

(الطعن رقم ٩٥٢٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٨/٤/١٩٨٤)

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى موضوعية تنصب على حقيقة التعاقد فتتناوله فى نفاذه ومداه وصحته ، وعقد البيع بوصفه من العقود التبادلية يرتب بين عاقيه التزامات متقابلة منها التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري والتزام هذا الأخير بدفع الثمن فإذا لم يحم بالوفاء به جاز للبائع أن يدفع الدعوى بعدم تنفيذ المشتري لالتزامه المذكور ويتوقف عن تنفيذ التزامه بنقل الملكية ، فان استبان عدم الوفاء بالثمن كله أو بعضه كانت الدعوى غير مقبولة .

(الطعن رقم ١١٧٧ لسنة ٥٥ ق جلسة ٦/٥/١٩٨٤)

الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ونفاذه فى مواجهة البائع وهى تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع وأن يتحقق من استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته وبالتالي فان الدعوى تتسمع لبحث كل ما يثار من منازعات تتعلق بانعقاد العقد ومدى صحته وجديته .

(الطعن رقم ٩٩٣٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٥/٤/١٩٨٤)

الدعوى بصحة ونفاذ العقد تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه وبصحته أو بطلانه ومنها أنه صورى صورية مطلقة إذ من شأن هذه الصورية لو صحت أن يعتبر العقد لا وجود له فتحول دون الحكم بصحته ونفاذه ، كما وأن الحكم بالصحة والنفاذ - من ناحية أخرى - يتوقف على عدم سلامة هذا الدفاع .

(الطعن رقم ٧٣٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ٩/١/١٩٨٦)

إن دعوى صحة ونفاذ العقد هى دعوى موضوعية تنصب على حقيقة التعاقد تتناول محله ومداه ونفاذه ، ويكون الحكم الذى يصدر فيها مقررا لما انعقد عليه الرضا بين المتعاقدين ، فلا يلزم للفصل فيها أن يعرض القاضى لبحث تحقق شرط خارج نطاق هذا التعاقد ما لم يقيد القانون صراحة فى ذلك ، لما كان ذلك ، وكان النص فى المادة ٤٦ من القانون ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ بفرض رسم الأيلولة على التركات على أنه "على مصلحة

الضرائب أن تعطى كل ذى شأن بناء على طلبه شهادة برسم الأيلولة المستحق وما دفع منه " وفى المادة ٤٧ على أن "محظور على موثقى العقود الرسمية وكتاب المحاكم والموظفين والمأمورين العموميين الذين تخولهم صفتهم تحرير أو تلقى العقود أو المحررات سواء كانت رسمية أم عرفية أو القيام بإجراء التسجيل والقيود والتأشير والشطب وغيرها أن يقوموا بأى عمل مما يدخل فى اختصاصهم تتعلق بأى بيع أو نصرف . قبل أن تقدم إليهم الشهادات المنصوص عليها فى المادة السابقة وعليهم أن يثبتوا فى العقود ما هو مدون فيها خاصا برسم الأيلولة" يدل على أن خطاب الشارع فى النهى عن قيام إجراء التسجيل أو التوثيق أو القيد أو الشطب فى التصرفات المشار إليها قبل تقديم شهادة مصلحة الضرائب برسم الأيلولة المستحق وما دفع منه إنما ينصرف أن أولئك الموظفين الذين عددهم النص حفاظا على حق هذه المصلحة فى استحقاق هذا الرسم والحرص على تحصيله ومن ثم فلا يتسع هذا النهى ليشمل إصدار الأحكام من المحاكم فى دعاوى صحة ونفاذ تلك التصرفات ولا يعد هذا النص قيذا يتصل بقبول هذه الدعاوى أو شرطا يتعلق بصحة وسلامة التصرف ، بما لزمه أن عدم تقديم شهادة مصلحة الضرائب برسم الأيلولة فى دعوى صحة ونفاذ عقد بيع صادر من وارث لعقار موروث لا يحول دون القضاء بصحة العقد إذا ما توافرت أركانه وبنفاذه إذا ما تحققت شروط هذا النفاذ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول دعوى صحة ونفاذ العقد المؤرخ ١٩٧٤/٩/٢٦ تأسيسا على أن تقديم شهادة مصلحة الضرائب الدالة على رسم الأيلولة يعتبر شرطا لازما للقضاء بصحة ونفاذ هذا العقد الصادر من وارث فى عقار يدخل فى أعيان التركة المخلفة عن المورث فإنه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وأدى به هذا الخطأ إلى حجب نفسه عن التصدى لبحث أركان وشروط صحة ونفاذ ذلك العقد مما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٩٢٢ لسنة ٥٥ ق - ١٩٨٨/٦/٣٠)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدعوى بصحة ونفاذ العقد هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه وهى تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية وهو ما يقتضى أن يفصل ، القاضى فى أمر صحة البيع ويتحقق من استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه أو بصحته أو بطلانه ومنها

انه صورى صورية مطلقة إذ من شأن هذه الصورية لو صحت أن يعتبر العقد لا وجود له قانونا فتحول دون الحكم بصحته ونفاذه.

(الطعن رقم ١٩٦٣ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٩/١/١٩)

(الطعن رقم ١٤٣٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٢٩)

إنه ولئن كان قضاء محكمة النقض قد جرى فى أن دعوى صحة التعاقد هى دعوى استحقاق مآلا للقدر المبيع فإن ذلك لأن القصد منها هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل - الملكية وهو ما يقتضى عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من ، منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه وإذا كان هذا البحث ب مما تتسع له دعوى صحة التعاقد إلا أنها لا تتسع لبحث اكتساب المشتري لملكية المبيع إذ أنه طالما أن القصد من دعوى مصحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ . التزام البائع بنقل الملكية - كما سلف البيان - فان معنى هذا الطلب أن ملكية العقار لم تنتقل بعد . إلى المشتري ولذا فإن الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع يكون متناقضا إذا ما اجتمع مع قضاء بتثبيت ملكية المشتري لهذا العقار ، ولما كان ما تقدم وكان الطاعن قد تمسك باكتسابه ملكية القدر المبيع بوضع اليد المدة الطويلة وذلك فى مقام الدفاع عن طلباته التى صمم عليها طوال مراحل التقاضى وهى صحة ونفاذ العقدين - وكان هذا الدفاع - أيا كان وجه الرأى فيه - ولما سلف بيانه - غير مؤثر ولا منتج فى النزاع القائم حول صحة ونفاذ عقدى البيع موضوع التداعى وليس من شأنه أن يغير وجه الرأى فى الدعوى وإذ كانت المحكمة لا تلتزم إلا بتحقيق الدفاع الجوهرى المنتج فى الدعوى فلا عليها إن هى قعدت عن تحقيق دفاع الطاعن فى هذا الخصوص وأن تقول كلمتها فيه

(الطعن رقم ٩٧٢٥ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٣/٢٧)

إذا رفعت دعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ إقرار صادر عن عقد بيع صدر من بائعين اختصم أحدهما فى الدعوى دون الآخر فان الدعوى تكون قد حددت بما طلب فى نطاق حصة البائع المختصم فى القدر المبيع ولا يمكن أن يتعدى ذلك إلى حصة البائع الذى لم يختصم فى الدعوى لانقطاع الصلة بين البائعين استنادا إلى اقتصار حق كل منهما على الحصة التى يملكها نى الشئ المبيع ، فإذا كانت تلك الحصة مما يدخل . فى نطاق اختصاص

القاضى الجزئى فانه لا يكون هناك محل للقول بعدم اختصاصها تأسيسا على أن قيمة الإقرار المتنازع عليه كله تخرج عن هذا الاختصاص.

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٤/٢٥)

لما كان من يشتري عقارا بعقد مسجل يعتبر دائما للبائع فى إلزامه بنقل الملكية الناشئ عن عقد البيع غير المسجل كان له الحق قانونا فى أن يرفع باسم البائع . له الدعوى على من اشترى منه هذا البائع الأتيان التى باعها بعقد هو أيضا غير مسجل طالبا إليه تنفيذ التزامه بنقل الملكية أو بعبارة أخرى أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع الصادر لهذا البائع توطئة للحكم بصحة عقده هو .

(الطعن رقم ١٠٢ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٤/٦)

إذا حكمت المحكمة بصحة بيع صدر من شخص لم يسجل عقد تملكه فلا يصح الاعتراض عليها فى ذلك مادام القانون قد جعل للمشتري حق استصدار الحكم بصحة عقد البيع العرفى ونفاذه إما على البائع وحده بمقتضى التزامه بنقل الملكية إذا كانت الملكية له ، وإما عليه وعلى من كان قد تصرف له بعقود غير مسجلة الخ حتى المالك الأصلى ، وذلك باعتبار المشتري دائما للبائع وله ، بمقتضى المادة ١٤١ من القانون المدنى ، أن يقيم الدعوى باسمه كما أن القانون رتب على تسجيل ذلك الحكم انتقال ملكية المبيع من المالك الأصلى إلى المشتري .

(الطعن رقم ٨٨ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٤/٢٠)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن مشتري العقار بعقد ابتدائى إذا أقام دعوى ليحكم له بصحة عقده واختصم فيها البائع له ليحكم بصحة العقد الابتدائى الصادر لهذا الأخير فانه لا يطلب ذلك استعمالا لحق مباشر له بل بوصفه دائما للبائع له عملا بالرخصة المخولة له بنص المادة ٢٣٥ من القانون المدنى ، وحينئذ يعتبر عملا بنص المادة ٢٣٦ منه نائبا عنه فى هذا الطلب وتكون صحيفة الدعوى قد تضمنت طلبين مستقل كل منهما عن الآخر أولهما صحة عقد المشتري الأول وثانيهما صحة عقد المشتري الثانى ، فإذا سجلت انصرف أثر التسجيل إلى كل من الطلبين على استقلال

(الطعن رقم ٢١٢٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠)

المقرر فى قضاء النقض أن مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ولو صدر فيها حكم لم يسجل أو يؤشر به لا يحول دون الحكم بصحة التعاقد لمشتري آخر للعين من ذات البائع إذ أن تسجيل صحيفة الدعوى والحكم فيها بصحة التعاقد ولو كان نهائيا دون التأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل الصحيفة لا يترتب عليه نقل الملكية إلى المشتري ، بل تبقى هذه الملكية للبائع وبالتالي يعتبر تصرفه إلى مشتري آخر صادر من مالك .

(الطعن رقم ٧٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/٤/١٦)

الحكم بصحة ونفاذ عقد لا يحول دون الحكم بصحة التعاقد لمشتري آخر سواء انصب البيع على العين ذاتها أو على جزء منها ذلك أن الحكم بصحة التعاقد ولو كان نهائيا - دون التأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل الصحيفة لا يترتب عليه نقل الملكية إلى المشتري بل تبقى هذه الملكية للبائع وبالتالي يعتبر تصرفه إلى مشتري آخر صادرا من مالك .

(الطعن رقم ٢٣٩٥ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٢)

الحكمة الابتدائية تخص بنظر صحة ونفاذ عقود البيع التى تدخل فى اختصاص القاضى الجزئى فى حالة ارتباطها بعقد تخص به

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدعوى بطلب صحة عقد أو إبطاله أو فسخه تقدر قيمتها بقيمة المتعاقد عليه عملا بالفقرة السابعة من المادة ٣٧ من قانون المرافعات ، وأنه متى كانت المحكمة الابتدائية مختصة بالنظر فى طلب ما فإن اختصاصها هذا يمتد إلى ما عساه أن يكون مرتبطا به من طلبات أخرى ولو كانت مما يدخل فى الاختصاص النوعى للقاضى الجزئى ومن ثم فإن الاختصاص بنظر الدعوى برمتها ينعقد للمحكمة الابتدائية لأنها المحكمة ذات الاختصاص العام فى النظام القضائى .

(الطعن رقم ١٦٧٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/٢٦)

من المقرر أنه متى كانت المحكمة الابتدائية مختصة بالنظر فى طلب ما فإن اختصاصها يمتد إلى ما عساه أن يكون مرتبطا به من طلبات أخرى ولو كانت مما يدخل فى الاختصاص النوعى للقاضى الجزئى ، ويكون الاختصاص بنظر الدعوى برمتها منعه للمحكمة الابتدائية ، لما كان ذلك

وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الدعوى وإن تضمنت طلبين ناشئين عن سببين مختلفين أولهما صحة ونفاذ العقد المؤرخ المتضمن شراؤهم لكامل العقارات المبينة الحدود والمعامل به . وثانيهما بصحة ونفاذ العقد المؤرخ المتضمن شراء أحدهم لنصيب الآخر الذى خصه وآل إليه بالعقد الأول مما يتحقق به الارتباط الكامل بين الطلبين ، لما كان ذلك وكان الطلب الأول مما تختص به المحكمة الابتدائية فان اختصاصها يمتد بالتالى إلى الطلب الثانى المرتبط به عملا بالمادة ٤٧/٣ من قانون المرافعات .

(الطعن رقم ١٥٢٥ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٥)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن من تلقى حصة مفرزة لا يملك بإرادته المنفردة أن يغير موضوع حقه فيجعله شائعا ، على خلاف مقتضى سنده ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن القدر المبيع للمطعون عليه الأول بالعقد موضوع الدعوى هو ١٢ ط مفرز ، وقد طلب المطعون عليه الأول الحكم بصحة ونفاذ هذا العقد على قدر شائع فى مساحة اكبر هى ١٥ س ٣ ف فان الحكم المطعون فيه إذ أجابه إلى هذا الطلب وقضى له على خلاف مقتضى سنده ، يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٥/١/٥)

طلب ورثة المشتري لعقار صحة ونفاذ البيع الذى عقده مورثهم لا يجعل موضوع الدعوى فى جميع الأحوال غير قابل للتجزئة ، إذ مثل هذه الدعوى - التى يقصد منها أن تكون دعوى استحقاق مآلا يعتبر فى الأصل قابلا للتجزئة لكل وارث أن يطالب بحصة فى المبيع مساوية لحصته الميراثية ، وذلك ما لم يكن محل العقد غير قابل للتجزئة بطبيعته أو لمفهوم قصد عاقيه ، وإذن فمتى كان الواقع أن ورثة المشتري أقاموا دعواهم على ورثة البائع يطلبون الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر من مورث هؤلاء الآخرين عن قطعة أرض فضاء ، ولما قضى برفض الدعوى استأنف بعض الورثة دون البعض الآخر الحكم ، وكان الحكم الاستئنافى إذ قضى بقبول الاستئناف شكلا وإلغاء الحكم الابتدائى وصحة ونفاذ البيع استنادا إلى أن موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة ، لم يبين كيف توافر لديه الدليل على هذا ، فانه يكون قد شابه قصور مبطل له فى قضائه جميع الصفقة لمن استأنف الحكم من ورثته المشتري لأنه متى كان

البيع قطعة أرض فضاء، فإنه لا يصح إطلاق القول بأن الموضوع غير قابل للتجزئة دون بيان لسند هذا القول .

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٣/٣/١)

موضوع دعوى صحة ونفاذ عقد بيع أطيان زراعية رفعها المشتري ضد ورثة البائع هو مما يقبل التجزئة بطبيعته ، ذلك أنه قد يصح البيع بالنسبة لمن أقر به من الورثة ولا يصح ، بالنسبة لمن طعن منهم .

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/٦/١١)

من المقرر أن موضوع الدعوى التى يرفعها المشتري ضد ورثة البائع بصحة ونفاذ العقد الصادر من مورثهم ببيع عقارات مملوكة له هو مما يقبل التجزئة بطبيعته ، وأنه قد يصح هذا البيع بالنسبة لمن يقر به من الورثة ولا يصح بالنسبة لمن يطعن منهج فيه . ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقرر أن تنازل المطعون عيها الثانية عن دعواها ، لا يؤثر علن ما اتخذه باقى المطعون عليهم من الإدعاء بتزوير العقدين ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١١٢٠ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٤/٢٨)

طلب ورثة المشتري لعقار صحة ونفاذ البيع - الذى عقده مورثهم لا يجعل موضوع الدعوى فى جميع الأحوال غير قابل للتجزئة ، إذ أن الطلب فى مثل هذه الدعوى - التى يقصد بها أن تكون دعوى استحقاق مآلا - يعتبر فى الأصل قابلا للتجزئة وذلك ما لم يكن محل العقد غير قابل للتجزئة بطبيعته أو لمفهوم قصد عاقيه .

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٤)

متى حاز الحكم قوة الأمر المقضى فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة إلى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها بأى دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها فى الدعوى الأولى أو أثيرت و لم يبحثها الحكم الصادر فيها - فإذا كان الحكم النهائى فى الدعوى الأولى قد حسم النزاع بين الخصوم وقضى بصحة عقد البيع الوفاى المبرم بينهم رغم الدفع فى هذه الدعوى ببطلان البيع لإخفائه رهنا ، فإن هذا الحكم حتى ولو لم يبحث هذا الدفاع . يحوز قوة الأمر

المقضى فى شأن صحة العقد و يمنع الخصوم أنفسهم أو خلفهم من التنازع فى هذه المسألة فى دعوى ثانية بطلب بطلان ذلك البيع ولا يغير من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين ، ذلك أن طلب صحة العقد ونفاذه وطلب بطلانه متصلان اتصالا كلياً إذ علة الحكم بصحة التعاقد فى الدعوى الأولى عدم بطلانه والقضاء بصحة العقد يتضمن حتماً أنه غير باطل .

(الطعن رقم ٣٦١ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٥/٥/١٣)

القضاء السابق بصحة العقد يتضمن حتماً أنه غير صورى وصحيح ومن شأنه نقل الملكية ومتى حاز الحكم قوة الأمر المقضى فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة إلى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها بأية دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها فى الدعوى الأولى أو أثرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها .

(الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٦/٣/١)

إذا كان عقد البيع الصادر من المحجوز عليه قد أبرم قبل صدور قرار الحجر عليه لبعته فإن هذا القرار لا يصلح بذاته سنداً لطلب بطلان ذلك العقد طبقاً للمادة ١١٤ من القانون المدنى وإنما يكون طلب بطلانه لبعته البائع على أساس شيوع هذه الحالة وقت العقد أو علم الطرف الآخر بها . ومتى كان عته البائع مدعى بوجوده وقت العقد فلم يكن هناك ما يحول دون إبداء طلب البطلان بسبب العته فى الدعوى المرفوعة بصحة ونفاذ العقد فإن لم يبد هذا الطلب وصدر الحكم نهائياً بصحة ونفاذ العقد فإن صدور قرار الحجر على البائع بعد صدور الحكم فى تلك الدعوى لا يعتبر سبباً طرأ بعد هذا الحكم يحول دون التمسك بقوة الأمر المقضى التى حازها الحكم فى شأن صحة العقد .

(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/٤/٢١)

متى حكم بصحة ونفاذ العقد وأصبح الحكم نهائياً فإنه يحوز قوة الأمر المقضى فى شأن صحة هذا العقد ويمنع الخصوم أنفسهم أو خلفهم من التنازع فى هذه المسألة فى دعوى أخرى بطلب بطلانه ولا يغير من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين ذلك أن صلب صحة العقد وطلب بطلانه وجهان متقابلان لشيء واحد والقضاء بصحة القضاء بصحة يقتضى حتماً القضاء بأنه غير باطل.

(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/٤/٢١)

المقرر فى قضاء محكمة النقض أن القضاء السابق بصحة العقد يتضمن حتماً أنه عقد باطل ، ومتى حاز الحكم قوة الأمر المقضى فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة إلى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها بأى دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع و لو بأدلة قانونية أو واقعية جديدة لم يسبق إثارتها فى الدعوى الأولى و لم يبحثها الحكم الصادر فيها ، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الحكم الصادر فى الدعوى رقم لسنة ١٩٨٥ جنوب القاهرة المؤيد بالحكم الصادر فى الاستئناف ٥٦٤٠ لسنة ٩٧ قضائية قد حسم النزاع بين ذات الخصوم وقضى بصحة ونفاذ عقد البيع المبرم بينهما رغم تمسك الطاعنة فى هذه الدعوى بطلان البيع لوقوعها فى غش دفعها إلى إبرام هذا العقد ، فإن هذا الحكم يحوز قوة الأمر المقضى فى شأن صحة العقد ويمتنع الخصوم من التنازع فى هذه المسألة فى دعوى ثانية بطلب بطلان ذلك البيع ، ولا غير من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين ذلك أن طلب صحة العقد ونفاذه وطلب بطلانه وجهان متقابلان لشيء واحد متصلان اتصالاً فعلياً إذ علة الحكم بصحة العقد فى الدعوى الأولى عدم بطلانه والقضاء بصحة العقد يتضمن حتماً أنه غير باطل .

(الطعن رقم ٢٠٤٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/٣/١٦)

إذا كانت المحكمة قد عرضت للخلاف بين طرفى عقد البيع حول وصف العين المباعة وما إذا كانت تخضع لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الأراضى المعدة للبناء المعدل بالقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٥٣ وخلصت إلى إخضاعها لأحكام هذا القانون ، فإنها تكون قد طبقت القانون على واقع مطروح عليها ، ومتى تعلقت التقارير القانونية التى تضمنتها أسباب الحكم فى هذا الشأن بالوقائع محل النزاع ، وكانت هذه التقارير مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق وداخله فى بناء الحكم و تأسيسه ولأزمة النتيجة التى انتهى إليها و تكون مع منطوقة وحدة لا تقبل التجزئة كان لها حجية ملزمة ، فإن الحكم الصادر برفض الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع لوروده على أرض مقسمة قبل صدور قرار الموافقة على تقسيمها يمنع طرفيه من إعادة الجدل فى هذه المسألة والإدعاء بأن البيع ورد على أرض زراعية تحايلاً على ذلك الخطر الذى دعت إليه اعتبارات تتعلق بالنظام العام ، مما مقتضاه ترتب البطلان على مخالفته وبالتالي لا يجوز اعتصام

فى هذا الصدد بحكم المادة ١٤٤ من القانون المدنى فيما نصت عليه من أنه "إذا كان العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال وتوافرت فيه أركان عقد آخر فإن العقد يكون صحيحاً باعتباره العقد الذى توافرت أركانه إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام هذا العقد لأن مناط أعمال هذا النص أن تتوافر فى العقد الباطل أركان عقد آخر صحيح ومجرد تغيير وصف العين المبيعة لا تتوافر فيه أركان هذا العقد الصحيح وإنما ينطوى على مخالفة لتلك الحجية الملزمة التى حازها الحكم السابق فيما يتعلق بوصف العين ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بصحة ونفاذ عقد البيع المشار إليه على سند من المادة ١٤٤ من القانون المدنى بعد تغيير وصف العين المبيعة بمقتضاه من أرض مقسمة قبل أن يصدر قرار بتقسيمها إلى أرض زراعية فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٢٤٢ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/١٨)

الصحيح دون تقيد بتكليف الخصوم لها إلا أنها لا تملك تغيير سبب الدعوى ويجب عليها الالتزام بطلبات الخصوم وعدم الخروج عليها ، وإذا كانت الدعوى قد أقامها الطاعن بطلب اقتصر على الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر إليه فإن لازم ذلك أن تتقيد المحكمة فى قضائها بهذا الطلب وحده وما أرتكز عليه من سبب قانونى طالما لم يطرأ عليهما تغيير أو تعديل من الطاعن أثناء سير الخصومة وفى الحدود التى يقرها قانون المرافعات ، وليس صحيحاً فى القانون ما يقول به الطاعن من أن القضاء للمشتري بصحة ونفاذ عقد البيع وبثبوت ملكيته للعقار محل هذا العقد أمران متلازمان ذلك أن المقصود من طلب صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار المبيع تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، فيكون فى معنى هذا الطلب أن ملكية العقار لم تنتقل بعد إلى المشتري ، ولذا فإن الحكم به يكون متناقضاً إذا ما اجتمع مع قضاء بتثبيت ملكية ذات المشتري لهذا العقار لما يقيد هذا القضاء بطريق اللزوم الحتمى من ثبوت اكتساب المشتري لملكية العقار فعلاً لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون صائباً إذ خلص إلى تخطئه الحكم الابتدائى بمخالفة القانون للقضاء بما لم يطلبه الخصوم لما ثبت من أن مطلب الدعوى انحصر فى الحكم بصحة عقد البيع ونفاذه ورغم ذلك قضى دون طلب من الطاعن بتثبيت ملكيته إلى المسقاة مع قضائه بصحة ونفاذ عقد بيعها إليه ، فإن النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٥٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢١)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المقصود من طلب صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار المبيع تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، فيكون فى معنى هذا الطلب أن ملكية العقار لم تنقل بعد إلى المشتري ، ولذا فإن الحكم به يكون متناقضا إذا ما اجتمع مع القضاء بتثبيت ملكية ذات المشتري لهذا العقار لما يفيد هذا القضاء بطريق اللزوم الحتمى من ثبوت اكتساب المشتري لملكية العقار فعلا .

(الطعن رقم ٣٥٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٨٧/٣/٢٦)

- متى كان الطاعن (المشتري) قد تمسك أمام محكمة الاستئناف بقيام مانع أدبى بينه وبين البائعة - وهو أنه كان يعمل خادما لديها وأن هذه العلاقة تحول بينه وبين الحصول على كتابة بما أوفاه من الثمن وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل بحث هذا الدفاع الجوهرى والرد عليه فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/١١/٤)

متى كان المشتري قد أورد بصحيفة دعواه التى أقامها ضد البائع "أنه عرض على البائع القسط المستحق من الثمن عرضا حقيقيا بأعذار أعلن له فرفض استلام المبلغ وقام المحضر بإيداعه خزانة المحكمة لذمة المعلن إليه على أن يصرف له بلا قيد ولا شرط ولا إجراءات وأعلن بمحضر الإيداع فى ذات اليوم وأنه يحق للطالب والحال هذه رفع الدعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع . فإن هذا الذى أسس عليه المشتري دعواه يتضمن حتما طلبه القضاء بصحة العرض والإيداع . فإذا ذهبت المحكمة إلى أن العرض والإيداع الحاصل من المشتري لا يعتبر مبررا لذمته من القسط الذى حل ميعاده لأن البائع رفض العرض ، وتطلبت المحكمة أن يحصل المشتري على حكم سابق بصحة العرض والإيداع ، و لم تقم اعتبارا للطلب الموجه بالدعوى المرفوعة أمامها من المشتري بحسبانه طلبا سابقا على طلب الحكم بصحة ونفاذ العقد ، فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون ، وحجبت نفسها بذلك عن بحث طلب صحة العرض والإيداع الذى تضمنته صحيفة دعوى المشتري .

(الطعن رقم ١٦٠ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/١/٢٤)

جرى قضاء محكمة النقض على أن دعوى صحة ونفاذ العقد دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ، مداه ونفاذه ، وهى تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله قام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة العقد ، ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه أو بصحته أو بطلانه ومنها أنه صورى صورية مطلقة إذ من شأن هذه الصورية لو صحت أن يعتبر العقد ولا وجود له قانونا فتحول دون الحكم بصحته ونفاذه .

(الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٦٦/٣/١)

الطاعن بالصورية المطلقة فإن إغفال هذا الحكم بحث دفاع الطاعن المتضمن صورية هذا العقد صورية مطلقة يجعله مشوبا بالقصور .

(الطعن رقم ٤٤٠ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/٥/٢٧)

لما كان بعض الطاعنين قد تمسكوا فى مذكراتهم بصورية عقد البيع المؤرخ ١٩٥٠ / ١١ / ٢٩ الصادر من مورثهم المرحوم إلى . . . لا فتقاده ركن الثمن ، وكانت المحكمة قد ردت على هذا الدفاع بقولها لما كان المذكورون وهم ورثة البائع لا يعتبرون من الغير بالنسبة للتصرف الصادر من مورثهم فإنه لا يقبل منهم هذا الإدعاء إلا بدليل كتابى وإذ هم لم يقدموا هذا الدليل ، وكان ادعاءهم لا ينطوى على ما يشكل غشا أو تحايلا على القانون . . . فإنه يتعين رفض هذا الدفاع ، وكان هذا الذى انتهت إليه المحكمة سائغا ويواجه دفاع الطاعنين بالصورية ويعتبر ردا عليه بما يوجب القانون فمن ثم فإنها لا تكون بذلك قد خرجت بالدعوى عن نطاقها الصحيح أو قضت فيها لا على أساس دفاع غير مطروحا .

(الطعن رقم ٧٢٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/١٤)

مادامت محكمة الموضوع قد سجلت على المشتري بحق أنه عجز عن إثبات وفائه بالثمن بما يثبت به قانونا ، فإنه لا يجوز له أن يطلب إجبار البائع على تنفيذ التزاماته التى من شأنها نقل الملكية عن طريق الدعوى

المعروفة بصحة التعاقد أو مسحة ونفاذ العقد لأن من حق البائع أن يحبس التزامه هذا حتى يقوم المشتري بتنفيذ ما حل من التزاماته .

(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٣/٣٠)

متى كان الثابت أن المشتري دفع جزءا من ثمن المبيع عند تحرير عقد البيع واتفق على سداد الباقي عند تحرير العقد النهائي ، وان البائع تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المشتري لم يوف كامل الثمن المستحق فى ذمته فإن الحكم يكون قد خالف القانون إذا قضى بصحة ونفاذ العقد دون أن يقيم الدليل على وفاء المشتري بكامل الثمن ، كما أنه يكون قد عاره قصور فى التسبب إذا لم يرد على دفاع البائع فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٧/٢٥)

إذا كان المطعون ضده وقت أن رفع دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع لم يكن قد أوفى بباقي الثمن ، وما كان يجوز له إلزام الطاعنات بنقل ملكية المبيع وهو لم يوف الجزء الأكبر المتبقى من الثمن بعد أن خسر دعواه أمام محكمة أول درجة وقطع الاستئناف شوطا بعيدا مما كان يتعين معه على محكمة الاستئناف وهى تقضى بصحة ونفاذ عقد البيع بعد وفاء المطعون ضده بباقي الثمن أن تلزمه بالمصروفات عملا بالمادة ١٨٥ من قانون المرافعات لأنه وان كان محكوما له فى الدعوى إلا أنه كان قد رفعها على أساس غير سليم لعدم وفائه بباقي الثمن قبل رفعها فتسبب فى إنفاق مصاريف لا فائدة منها .

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٧)

لما كان الأصل فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع انه إذا تمسك البائع بعدم وفاء المشتري بكامل الثمن المستحق فى ذمته وجب على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع فإذا أغفلت مواجهته والرد عليه - مع ثبوت استحقاق الثمن طبقا لشروط العقد كان حكمها مخالفا للقانون مشوبا بالقصور فى التسبب ، وكان البين كن مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين تمسكوا فى دفاعهم أمام محكمة الموضوع بعدم الوفاء إليهم بباقي الثمن ومقداره أربعة آلاف جنيه ، وطلبوا توجيه اليمين الحاسمة فى هذا الشأن - وكان البين من العقد موضوع الدعوى أنه من المتفق عليه فيه أن أجل سداد هذا المبلغ يحل بتاريخ ١٩٨٠/٧/١٩ وهو سابق على رفع الدعوى - وكان

الحكم المطعون فيه قد التفت عن هذا الدفاع الجوهري و لم يرد عليه فانه يكون قد خالف القانون وشابه قصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٩٣١ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/٦/٢٧)

مادامت محكمة الموضوع قد سجلت على المشتري بحق أنه عجز عن إثبات وفائه بالثمن بما يثبت به قانونا ، فانه لا يجوز له أن يطلب إجبار البائع على تنفيذ التزاماته التى من شأنها نقل الملكية عن طريق الدعوى المعروفة بصحة التعاقد أو مسحة ونفاذ العقد لأن من حق البائع أن يحبس التزامه هذا حتى يقوم المشتري بتنفيذ ما حل من التزاماته .

(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٣/٣٠)

متى كان الثابت أن المشتري دفع جزءا من ثمن المبيع عند تحرير عقد البيع واتفق على سداد الباقي عند تحرير العقد النهائى ، وان البائع تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المشتري لم يوف كامل الثمن المستحق فى ذمته فإن الحكم يكون قد خالف القانون إذا قضى بصحة ونفاذ العقد دون أن يقيم الدليل على وفاء المشتري بكامل الثمن ، كما أنه يكون قد عاره قصور فى التسبيب إذا لم يرد على دفاع البائع فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٧/٢٥)

إذا كان المطعون ضده وقت أن رفع دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع لم يكن قد أوفى بباقي الثمن ، وما كان يجوز له إلزام الطاعنات بنقل ملكيه المبيع وهو لم يوف الجزء الأكبر المتبقى من الثمن بعد أن خسر دعواه أمام محكمة أول درجة وقطع الاستئناف شوطا بعيدا مما كان يتعين معه على محكمة الاستئناف وهى تقضى بصحة ونفاذ عقد البيع بعد وفاء المطعون ضده بباقي الثمن أن تلزمه بالمصروفات عملا بالمادة ١٨٥ من قانون المرافعات لأنه وان كان محكوما له فى الدعوى إلا أنه كان قد رفعها على أساس غير سليم لعدم وفائه بباقي الثمن قبل رفعها فتسبب فى إنفاق مصاريف لا فائدة منها .

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٧)

لما كان الأصل فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع انه إذا تمسك البائع بعدم وفاء المشتري بكامل الثمن المستحق فى ذمته وجب على المحكمة أن

تعرض لهذا الدفاع فإذا أغفلت مواجهته والرد عليه - مع ثبوت استحقاق الثمن طبقاً لشروط العقد كان حكمها مخالفاً للقانون مشوباً بالقصور فى التسبيب ، وكان البين كن مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين تمسكوا فى دفاعهم أمام محكمة الموضوع بعدم الوفاء إليهم بباقي الثمن ومقداره أربعة آلاف جنيه ، وطلبوا توجيه اليمين الحاسمة فى هذا الشأن - وكان البين من العقد موضوع الدعوى أنه من المتفق عليه فيه أن أجل سداد هذا المبلغ يحل بتاريخ ١٩/٧/١٩٨٠ وهو سابق على رفع الدعوى - وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن هذا الدفاع الجوهرى و لم يرد عليه فانه يكون قد خالف القانون وشابه قصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٩٣١ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/٦/٢٧)

صورة عقد البيع

كان طرفا فى العقد فإذا توفرت القرائن المثبتة للتدليس والاحتتيال على استصدار هذا العقد سوريا واقتضت محكمة الموضوع مع ذلك ممن صدر منه العقد وجود مبدأ ثبوت بالكتابة كما تحقق الصورية التى يقول بها ، كان حكمها خاطئا وجاز لمحكمة النقض عند نقضها الحكم أن تستخلص ثبوت هذه الصورية التدليسية من الأوراق والتحقيقات التى كانت معروضة على محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ٨٧ لسنة ٤ ق - جلسة ١٩٣٥/٤/١٨)

إن المادة ٣٣٩ من القانون المدنى تجيز للبائع أن يثبت بكافة الطرق ، ومنها البيئة و القرائن ، أن العقد لم يكن بيعا باتا وإنما هو - على خلاف نصوصه كل - يستتر رهنا حيازيا . فإذا ادعى المستأنف أن العقد الذى صدر منه فى صورته بيع لم يكن إلا استدانة بفائدة لم ربوية مضمونة برهن تأمينى أفرغ فى قلب بيع بات اقترن به تأجير العين له ، وكذلك إقرار من العاقد معه برد العين إليه فى الأجل المحدد وبالقائمة المتفق عليها فى العقد ، ثم أخذت محكمة الدرجة الأولى بدعواه وبينت الأدلة و القرائن التى استندت إليها ، ولكن محكمة الاستئناف ، رغم تمسكه بدعواه هذه وطلبه إجراء التحقيق لإثباتها ، لم تأخذ بها متعلقة فى قضائها بأن محل ذلك أن يكون العقد قد أشتمل على شرط الاسترداد و إلا فلا يمكن إثبات عكس الوارد به بغير الكتابة . فقضاؤها بذلك خالف لحكم المادة ٣٣٩ السابقة الذكر .

(الطعن رقم ٧٠ لسنة ٦ ق - جلسة ١٩٣٧/٣/٤)

لا يقدح فى الحكم إنه قد أجاز إثبات الصورية بين المتعاقدين بغير الكتابة ، مادام أن إخفاء الرهن وراء بيع وفاء هو غش وتحايل على القانون للتوصل إلى تملك الأطيان بغير اتخاذ الإجراءات التنفيذية وبثمن بخس . والصورية التى يكون هذا هو . الغرض منها جازر إثباتها بين المتعاقدين بطرق الإثبات كافة بما فيها البيئة و القرائن .

(الطعن رقم ١٢ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٤/٥/٢٥)

إنه ، وإن كان من المسلم أن المادة ٣٣٩ من القانون المدنى قد أطلقت للخصوم الحرية فى إثبات الاحتتيال على إخفاء الرهن فى صورة البيع

بجميع طرق الإثبات بما فيها البينة و القرائن دون تقييد بالعبارات والصيغ المكتوبة فى العقود ، فإنه من المقرر أيضا أنه لا قيد على حق قاضى الموضوع فى تغليب معنى العقد الظاهر على غيره ولا فى تغليب غيره عليه بناء فى ما يستبينه من القرائن المؤدية إلى ما انتهى إليه ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك متى لم يكن ثمة تحريف للوقائع ولا مسخ لمداول الأوراق .

(الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١/١٧)

إنه وفقاً للمادة ٣٩٩ من القانون المدنى يجوز لبائع أن يثبت بأى طريق من طريق الإثبات أن العقد وإن كان بحسب نصوصه الظاهرة بيعا باتا فإنه فى حقيقة الأمر يستر رهنا حيازيا . وإذن فإذا كان الحكم قد استخلص من شهادة الشهود الذين سمعتهم المحكمة أن الإقرار الصادر بعد العقد فى الدعوى بحوالى أربع سنوات إنما ينصب على هذا العقد واستنتج من عباراته أن الطرفين فى ذلك العقد إنما قصدا به فى الحقيقة أن يكون ساترا لرهن حيازى فإنه لا يكون قد أخطأ ، إذ يكفى فى اعتبار الإقرار المذكور ورقة ضد توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالعقد وإن اختلف تاريخهما .

(الطعن رقم ٥٠ سنة ١٨ ق - جلسة ١٩٤٩/١٢/١٥)

الوارث لا يعتبر فى حكم الغير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث إلا إذا كان طعنه على هذا التصرف س أنه وإن كان فى ظاهره بيعا منجزا إلا أنه فى حقيقته م يخفى وصية إضرارا بحقه فى الميراث ، أو أنه صدر فى مرض موت المورث فيعتبر إذ ذاك فى حكم الوصية لأنه فى هاتين الصورتين يستمد الوارث حقه من القانون مباشرة حماية له من تصرفات مورثة التى قصد بها الاحتيال على قواعد الإرث التى تعتبر من النظام العام . أما إذا كان مبنى الطعن فى العقد أنه صورى صورية مطلقة وأن علة تلك الصورية ليست هى الاحتيال على قواعد الإرث ، فإن حق الوارث فى الطعن فى التصرف فى هذه الحالة إنما يستمد من مورثه لا من القانون . ومن ثم لا يجوز له إثبات طعنه إلا بما كان يجوز لمورثه من طرق الإثبات . وإذن فمتى كان الواقع هو أن المطعون عليهم رفعوا الدعوى يبطلون الحكم بتثبيت ملكيتهم إلى حصتهم الشرعية فى تركة مورثهم فتمسك الطاعن بأنه اشترى من والده المورث جزءا من الأطياف فطعن بعض

الورثة فى عقد البيع بالصورية استنادا إلى أن الطاعن كان قد استصدره من والده لمناسبة مصاهرته أسرة طلبت إليه أن يقدم الدليل على كفايته المالية ، وطلبوا إحالة الدعوى على التحقيق لإثبات ذلك عن طريق من طرق الإثبات بما فيها البينة ، فنازع الطاعن فى جواز الإثبات بهذا الطريق . وكان الحكم إذ قضى بإحالة الدعوى على التحقيق لإثبات مانعاه المطعون عليهم على العقد بأى طريق من طرق الإثبات قد أقام قضاء، على أنهم يعتبرون من الأغيار أيا كان الطعن الذى يأخذونه على التصرف الصادر من مورثهم للطاعن - فإن الحكم إذ أطلق للمطعون عليهم حق إثبات مطاعنهم على هذا التصرف فى حين أن علة الصورية إنما كانت إعطاء الطاعن مظاهر الثراء ليتيسر زواجه . بإحدى العقيلات يكون قد خالف قواعد الإثبات .

(الطعن رقم ٨٧ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥٠/١٢/٢١)

إذا كان البيع الصادر من المورث لأحد الورثة يمس وارثا آخر فى التركة ، وقصد به الاحتيال على أحكام الإرث المقررة شرعا كان لهذا الأخير أن يطعن فى هذا التصرف ، وأن يثبت بكافة طرق الإثبات القانونية أن عقد البيع فى حقيقته يستتر تبرعا مضافا إلى ما بعد الموت فهو وصية لا تنفذ فى حقه متى كان هو لم يجرها . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه استخلص من ظروف الدعوى ومن الأدلة و القرائن التى أوردتها و التى من شأنها أن تؤدى إلى النتيجة التى أنتهى إليها أن نية الطرفين قد انصرفت إلى الوصية لا إلى البيع المنجز فإنه إذ قضى للمطعون عليها بنصها الشرعى المنجز فى العقارات موضوع النزاع لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١١ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٣/٢/٢٦)

إثبات - أن عقد البيع قصد به إخفاء رهن مقترن بفوائد ربوية يحرمها القانون مراعاة للنظام العام هو أمر جائز بكافة الطرق سواء صور عقد البيع الظاهر بأنه بات أم وفائى .

(الطعن رقم ٢٣٧ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/١٢/٢٢)

متى كان عقد البيع موضوع النزاع سوريا صورية مطبقة قوامها الغش والتدليس لا يكون له وجود قانونا ، فتسجيله وعدمه سواء و بالتالى لا يكون

هناك محل للمفاضلة بين تسجيله وتسجيل محضر صلح استدل به على علم المشتري بصورية عقد تملك البائع إليه .

(الطعن رقم ٢٤٧ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٢/٩)

إذا كان الحكم إذ انتهى إلى عدم جدية عقد البيع وتواطؤ المشتري فى تحريره قد استدل على ذلك بإقرار غير مسجل صادر من البائع فى تاريخ سابق على هذا العقد ولا يتضمن أية إشارة إليه ، فان ذلك يكون استدلالا غير سائغ لا يؤدى إذ النتيجة التى انتهى إليها الحكم .

(الطعن رقم ٢٥٠ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٦٢/٢٣)

- متى كان الحكم قد استخلص من أقوال الشهود والأوراق ما يستقيم به قضاؤه بصورية عقد الشراء صورية مطلقة فذلك منه استخلاص موضوعى .

(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٦/٩٥٦٧)

المشتري يعتبر من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصورى " الصادر من البائع إليه وله أن يثبت صورية هذا التصرف بغير الكتابة - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - فإذا كان الحكم قد أجاز الإثبات فى هذه الحالة بغير الكتابة لم فإنه لا يكون فى حاجة بعد ذلك إلى تدعيم هذه الإجازة بالاستناد إلى مبدأ ثبوت بالكتابة ولا جدوى من النعى عليه بما يورده فى أسبابه بعد ذلك تزييدا .

(الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/١٠/٣١)

متى كانت المحكمة قد انتهت إلى أن المشتري يعتبر من الغير بالنسبة للتعاقد الصورى الصادر من البائع إليه إلى مشتر آخر فإنها لا تكون ملزمة بالرد على تمسك هذا الأخير بحجية حكم صدر لمصلحة بإثبات تعاقد .

(الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/١٠/٣١)

إذا ثبتت صورية عقد البيع صورية مطلقة فإنه يكون باطلا ولا يترتب ، عليه نمل ملكية القدر المبيع و لو كان مسجلا إذ ليس من شأن التسجيل أن يصح عقدا باطلا .

(الطعن رقم ٤٤٠ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/٥/٢٧)

الصورية النسبية التي تقوم على إخفاء الرهن وراء البيع تعد تحايلا على القانون يترتب عليه بطلان البيع طبقا للمادة ٤٦٥ من القانون المدني. وهذه الصورية النسبية لا تنتفى بانتفاء الصورية المطلقة أو بتخلف شروط الدعوى البوليصة كلها أو بعضها لاختلافها عنهما أساسا وحكما . فمتى كان الحكم المطعون فيه قد قصر بحثه ، على ما تمسك به الخصم من أوجه دفاع تتعلق بصورية عقد البيع صورية مطلقة وبالتواطؤ بين طرفي هذا العقد للإضرار بحقوقه ، وأغفل بحث دفاع الخصم بشأن إخفاء الرهن وراء البيع مع أنه دفاع جوهري لو صح لتغيير وجه الرأي في الدعوى ، فإن الحكم يكون قاصرا في التسبب بما يبطله ويستوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٠٤ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١٢/٦)

متى أنتهى الحكم إلى اعتبار عقد البيع عقدا صوريا سائر لعقد حقيقى فإنه إذا رتب على ذلك أن العقد الذى ينفذ فيما به المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقى - أى ورقة الضد - يكون قد طبق المادة ٢٤٥ من القانون المدنى تطبيقا صحيحا ولا يمنع من نفاذ هذا العقد الحقيقى فى حق المشتري أن يكون قد وضع يده على المبيع إذ أن وضع يده فى هذه الحالة لا يعدو أن يكون مظهرا من مظاهر ستر الصورية .

(الطعن رقم ١٥١ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٤/٢٠)

الطعن . من الوارث فى عقد البيع الصادر من المورث بأنه فى حقيقته وصية وأنه لم يدفع فيه ثمن خلافا لما ذكر فيه إنما، ب هـ طعنا منه بصورية هذا العقد صورية نسبية بطريق التستر ومن حقه كوارث أن يثبت هذا الدفاع بجميع طرق الإثبات بما فيها البينة لأن التصرف يكون فى هذه الحالة قد صدر إضرارا بحقه فى الإرث الذى تتعلق أحكامه بالنظام العام فيكون تحايلا على القانون .

(الطعن رقم ٥٥٠ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٩/١/٢)

يعتبر المشتري فى أحكام الصورية من الغير بالنسبة للتصرف الصادر من البائع إلى مشتر آخر ، ومن ثم يكون له أن يثبت صورية هذا التصرف بكافة طرق الإثبات ، وهذه القاعدة قننتها المادة ٢٤٤ من القانون المدنى

القائم حيث نصت على أن لدائنى المتعاقدين وللخلف الخاص أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذى أضر بهم .

(الطعن رقم ٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٦/٢/٩)

الدعوى بطلب بطلان عقد البيع على أساس أنه يستتر وصية وإن وصفت بأنها دعوى بطلان إلا أنها فى حقيقتها وبحسب المقصود منها إنما هى دعوى بطلب تقرير صورية هذا العقد صورية نسبية بطريق التستر ، وهذه الدعوى لا تسقط بالتقادم لأن ما يطلبه رافعها إنما هو تحديد طبيعة التصرف الذى تصده العقدان وترتيب الآثار القانونية التى يجب أن تترتب على النية الحقيقية لهما واعتبار العقد الظاهر لا وجود له ، وهذه حالة واقعية قائمة ومستمرة لا تزول بالتقادم فلا يمكن لذلك أن ينقلب العقد الصورى صحيحا مهما طال الزمن .

(الطعن رقم ٩٨ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٣/٣٠)

متى طعن الوارث على العقد بأنه يستتر وصية كان له إثبات طعنه بكافة طرق الإثبات لأن الوارث لا يستمد حقه فى الطعن فى هذه الحالة من المورث وإنما من القانون مباشرة على أساس أن التصرف قد صدر إضرارا بحقه فى الإرث فيكون تحايلا على القانون .

(الطعن رقم ٩٨ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٣/٢٠)

إذا كان الدفع المبدى من الوارث بأن البيع الصادر من المورث لوارث آخر يخفى وصية ، يحمل معنى الإقرار بصدوره عن إرادة صحيحة وبصحة العقد كوصية تنفذ فى حق الورثة فى حدود ثلث التركة ، فانه لا يقبل من هذا الوارث بعد ذلك، الدفع بإبطال العقد بأكمله تأسيسا على أنه أبرم تحت تأثير الاستغلال مما يعيب الإرادة ، و من ثم فلا تثريب على الحكم المطعون فيه إن هو أغفل الرد على هذا الدفع الأخير ، ويكون النعى عليه من أجل ذلك بالقصور فى التسبيب على غير أساس .

(الطعن رقم ١٥١ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦١/٤/٩)

للغير حسن النية أن يتمسك بالعقد الظاهر متى كان هذا العقد فى مصلحته ولا يجوز أن يحاج - المشتري - بورقة غير مسجله ، تفيد صورية عقد البائع له متى كان لا يعلم بصورية ذلك العقد .

(الطعن رقم ٤٨٥ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٤/٢٢)

انه وان كان قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ ينص على أن الوصية لا تنفذ من غير إجازة الورثة إلا فى حدود ثلث تركة الموصى بعد سداد جميع ديونه ، إلا أن هذا القانون لم يتعرض صراحة للوقت الذى تقوم فيه التركة ، ويتحدد ثلثها ، وقد ورد فى المذكرة الايضاحية له بأنه فى الأحوال التى لا يوجد لها حكم فيه تطبق ، المحاكم القول الأرجح من مذهب أبى حنيفة طبقا للمادة ٢٨٠ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية . وإذا كان الراجح فى هذا المذهب هو أن يكون تقدير الثلث الذى تخرج منه الوصية بقيمته وقت القسمة والقبض ، لأنه هو وقت استقرار الملك وتنفيذ الوصية و إعطاء كل ذى حق حقه ، وحتى لا يكون هتاك غبن على أى واحد من الورثة أو الموصى له فيما يعطاه ورتبوا على ذلك أن كل ما يحدث فى الفترة ما بين وفاة الموصى من نقص فى قيمة التركة أو هلاك فى بعض أعيانها يكون على الورثة والموصى له ، وفي زيادة تطراً على التركة فى هذه الفترة تكون للجميع .

(الطعن رقم ٤٥٧ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٤/٢٧)

الصورية النسبية التدليسية التى تقوم على إخفاء رهن وراء البيع تعد تحايلا على القانون بما يترتب عليه بطلان البيع ، وللمتعاقد أن يثبت بكافة الطرق ومنها البينة و القرائن أن العقد لم يكن بيعا وإنما هو على خلاف نصوصه يخفى رهنا .

(الطعن رقم ٣٩٧ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٤/٢٧)

استقر قضاء هذه المحكمة فى ظل القانون المدنى القديم على أنه إذا كان الثمن لم يذكر فى عقد البيع إلا بصفة صورية ، فان العقد يصح بوصفه هبة مستترة فى صورة عقد بيع ، وأنه لا يتعارض مع تنجيز التصرف أن يظل البائع واضعا اليد على ما باعه أو أن يحتفظ لنفسه مدى الحياة بحق الانتفاع .

(الطعن رقم ٤١١ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٧٢/٦/٢١)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد اخطأ إذ اعتبر المشتريين خلفا عاما لمورثهم بالنسبة إلى التصرف الصادر منه إليهم بعقدى بيع مشهرين فتسرى فى

حقهم ورقة الضد الصادرة من المورث ولو لم تكن مشهرة ، ثم رتب على ذلك قضاءه بعدم نفاذ هذين العقدين فى مواجهة الآخر المشتري لذات العين المبيعة ، وكانت محكمة الاستئناف قد حجت نفسها بهذا الخطأ عن تحقيق دفاع هؤلاء المشترين من عدم علمهم بورقة الضد ومضمونها كما على الرغم مما لحسن النية أو سوءها من الأهمية قانونا فى تحديد حقوق المشتري من أحد . طرفى العقد الصورى ، فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالخطأ فى القانون والقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٤٢٨ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/١١/٢٨)

مجرد بيع المورث حق الانتفاع بالعقارات موضوع الدعوى الى ولديه القاصرين بعد أن كان قد تصرف أليهما فى حق الرقبة ، لا يمنع من اعتبار التصرف وصية وفقا للمادة ٩١٧ من . القانون المدنى ، إذ لا يعدو ذلك أفي يكون بمثابة بيع الرقبة وحق الانتفاع ابتداء من النص على تنجيز التصرف ، وهو مالا يحول بين الطاعنات - باقى الورثة - وبين إثبات مخالفة هذا النص للواقع.

(الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٣٠)

الدفع ببطلان عقد البيع على أساس أنه يستتر وصية وان وصف بأنه دفع بالبطلان إلا أنه فى حقيقته وبحسب المقصود منه - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - إنما هو دفع بصورية هذا العقد صورية نسبية بطريق التستر ، لا يسقط بالتقادم ، لأن ما يطلبه المتمسك بهذا الدفع إنما هو تحديد طبيعة التصرف الذى تصده العاقدات وترتيب الآثار القانونية التى يجب ان تترتب على النية الحقيقية لهما ، واعتبار العقد- الظاهر لا وجود له ، وهذه حالة واقعية قائمة ومستمرة لا تزول بالتقادم ، فلا يمكن لذلك أن ينقلب العقد الصورى صحيحا مهما طال الزمن .

(الطعن رقم ١٠٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٤/١٠)

إذا كان الحكم المصون فيه قد أورد الأدلة السائغة التى تؤدى صوريه عقد الطاعن صورية مطلقة ، وانتهى إلى القول بأنه لا محل للمفاضلة بين هذا العقد الباطل وبين عقد المطعون عليها ، إذ لا تتأتى المفاضلة إلا بين عقدين صحيحين ، فانه يكون قد رد ضمنا على ما أثاره الطاعن بشأن صورية عقد المطعون عليها مطرحا هذا الوجه من دفاعه .

(الطعن رقم ١٦١ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٦/٢٦)

لا يوجب القانون فى دعوى الصورية - المرفوعة من المشتري الثانى ضد المشتري الأول وهو أحد ورثة البائع - اختصاص أشخاص معينين ، ومن ثم فإن عدم اختصاص ورثة البائع لا يترتب عليه سوى انه لا يكون للحكم الصادر فى الدعوى حجية عليهم دون أن يؤدى ذلك إلى بطلان الحكم ، لما كان ذلك فانه لا يقبل من الطاعن - المشتري الأول - التحدى بعدم اختصاص ورثة البائع له .

(الطعن رقم ١٦١ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٦/٢٦)

الطعن بصورية عقد لا يقبل إلا ممن له مصلحة فيه ، وفى حدود هذه المصلحة وإذا كان المطعون ضدهم إذ طعنوا على العقد الصادر من البائع إلى الطاعن المتدخل فى الدعوى المرفوعة منهم بطلب صحة العقد الصادر من نفس البائع لمورثهم - بالصورية إنما فقصوا إلى إهداره فى خصوص القدر البالغ مساحته الداخل فى القدر الذى اشترته مورثتهم ، والمرفوعة به الدعوى ، وذلك ابتغاء إزالة العائق الذى يحول دون تحقق أثر هذا العقد ، فإن الحكم المطعون فيه إذا قبل الدفع بالصورية وقضى فى أسبابه بقبول هذا الدفع ، ورتب على ذلك قضاءه للمطعون ضدهم بصحة العقد الصادر إلى مورثهم ، فإن مؤدى ذلك هو عدم إهدار العقد الصادر إلى الطاعن إلا بالنسبة للقدر البالغ مساحته دون ما جاوزه من القطع الأخرى المباعة إليه .

(الطعن رقم ٣٦٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/٤/٩)

إذا استخلص الحكم المطعون فيه مما أورده الخبير فى تقريره أن الإقرار اللاحق للعقد محل الدعوى الموصوف بأنه عقد بيع بات إنما ينصب على هذا العقد ، واستنتج الحكم من عبارات هذا الإقرار - بما لا خروج فيه على المعنى الظاهر لها - أن العقد وان كان فى ظاهره بيعاً إلا أن طرفيه إنما قصدا به فى الحقيقة منذ البداية إلى أن يكون ساتراً لرهن حيازى فإن الحكم لا يكون قد أخطأ ، إذ يكفى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فى اعتبار الإقرار المذكور ورقة ضد توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالعقد وان اختلف تاريخهما .

(الطعن رقم ١٢١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/٤/٤)

مفاد نص المادة ١/٢٤٤ من القانون المدنى انه يشترط فى الخلف الخاص - وهو من كسب حقا من المشتري ، حتى يتمسك بالعقد الصورى أن يكون حسن النية أى لا يعلم وقت تعامله مع المالك الظاهر ، أن العقد الظاهر إنما هو عقد صورى أما إذا كان سيئ النية أى يعلم وقت تعامله بصورية العقد الظاهر ، فان العقد الذى يسرى فى حقه هو العقد الحقيقى شأنه فى ذلك شأن المتعاقدين .

(الطعن رقم ٤٦٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/١/٣١)

القاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة لأن مهمته إنما تكون مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من اتفاق و من ثم فان هذا الاتفاق لا يعدو أن يكون عقدا ليس له حجية الشئ المحكوم فيه وان كان يعطى شكل الأحكام عند إثباته ، لما كان ذلك فانه لا تثريب على الحكم المطعون فيه إن هو قضى بإلغاء عقد البيع الذى حرر بشأنه عقد صلح صدقت عليه المحكمة لماء تبين أن هذا البيع هو فى حقيقته وصية رجعت فيها الوصية .

(الطعن رقم ٤٦٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/١/٣١)

إذ كان الورثة لا يستطيعون أن يجيزوا التصرف - الذى ثبت أنه يخفى وصية- باعتباره بيعا و إنما لهم أن يجيزوه على الاعتبار الصحيح بوصفة وصية ، وفى هذه الحالة تجرى عليه أحكام الوصية التى يجيزها الورثة ، كما أن انتقال المال فى حدود الثلث التركة إلى المتصرف إليه إنما يكون بهذا الوصف وكانت المادة الثالثة من القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٤٤ تنص على أن " الأموال التى تنتقل بطريق الوصية يكون حكمها حكم الأموال التى تنتقل بطريق الإرث ويحصل عنها الرسم ذاته لما كان الحكم إذ قضى باقتضاء رسم الأيلولة وضريبة التركات على الأطيان المتصرف فيها إلى الطاعنين من مورثهم بعد تكييف العقد بأنه وصية يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح .

(الطعن رقم ٣٨٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٧/١٢/١٣)

إذ كانت محكمة الموضوع قد انتهت فى حدود سلطتها التقديرية إلى أن التصرف الصادر من المورث إلى بعض الطاعنين لم يكن منجزا أو أنه يخفى وصية للأسباب السائغة التى أوردتها ومنها الحكم الصادر فى

الدعوى رقم ٨١ لسنة ١١ ق المنصورة والذى قضى باعتبار العقد الصادر من المورث إلى فريق من الطاعنين هو فى حقيقته وصية فانه لا يكون لتسجيل العقد حال حياة البائع أى أثر فى تصحيح التصرف أو نقل الملكية لأن التسجيل لا يصح عقدا باطلا ولا يحول دون الطعن فيه بأنه يخفى وصية .

(الطعن رقم ٣٨٢ لسنة ٤٤ ق - ١٩٧٧/١٢/١٣)

إذ كان البين من عقد البيع أنه ينص على أن المورث قد باع العقار محل النزاع إلى نفسه بصفته وليا شرعيا على أولاده القصر ودفع الثمن تبرعا منه لأولاده المذكورين ورأت المحكمة أن الادعاء بأن دفع الثمن بصفته وليا شرعيا يفيد أنه من مال القصر لا يتسق وباقى عبارات العقد من أن المورث قد تبرع بالثمن ووهبه لأولاده القصر الذين اشترى العقار لهم والتزم بعدم الرجوع فى تبرعه بما يدل على أنه ضد تجرع بالثمن فى العقد الأمر الذى يفصح عن أن التصرف هبة سافرة وليس بيعا إذا لم تستوف بيانات العقد أحد أركان البيع وهو الثمن ومن ثم فلا يصلح لستر الهبة الحاصلة بموجبه والتي تعتبر باطلة لعدم اتخاذها الشكل الرسمى ولا تعتبر وصية لأن العقد غير محرر بخط المورث و لم يصدق على توقيعه عليه ، فان الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر يكون مخطئا فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٨٤٣ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩)

إذا أقامت محكمة الاستئناف قضاءها بنفى صورية العقد وبأنه كان بيعا باتا مقابل الثمن المحدد به والذى قبضه البائع فى وقت إبرام العقد على ما خلصت إليه من أتوال الشهود وما اطمئن إليه وجدانها على أسباب سائغة تكفى لحمله . ومن ثم فان ما يثيره الطاعن من نعى بإغفال دفاعه الجوهري المؤسس على رجوع المورث عن وصيته - لا يعدو أن يعون جدلا فى تقدير المحكمة للأدلة مما لا يجوز إبدائه أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٧٧٢٢ لسنة ٤٩ ق . - جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٣)

إن الغير بالمعنى الذى تقصده المادة ٢٤٤ من القانون المدنى هو من يكسب حقه بسبب يغاير التصرف الصورى فيجوز لمن كسب من البائع حقا على المبيع كمشتري ثان - أن يتمسك بصورية البيع الصادر من سلفه صورية

مطلقة ليزيل جميع العوائق القائمة فى سبيل تحقيق اثر عقده ولو كان العقد المطعون فيه مسجلا - فالتسجيل ليس من شأنه أن يجعل العقد الصورى عقدا جديا كما أن التسجيل لا يكفى وحده لنقل الملكية بان يجب أن يرد على عقد جدى . فالمشتري بصفته دائنا للبائع والالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له يكون له أن يتمسك بالصورية أيا كان البائع عليها ، وهذا المشتري يعتبر من المغير فى أحكام الصورية بالنسبة إلى التصرف الصورى الصادر من البائع إلى مشترى آخر وله وفقا لصريح نص المادة ٢٤٤ من القانون المدنى أن يثبت صورية العقد الذى أضر به بطرق الإثبات كافة .

(الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٤٨ ن - جلسة ١٩٨١/١١/٢٩)

إذ كان الطاعنون قد تمسكوا بمذكرتهم المقدمة أمام محكمة الاستئناف بصورية عقد البيع موضوع الدعوى صورية مطلقة وأنه قصد به الإضرار بحقهم فى الميراث وطلبوا إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات هذا الدفاع ، فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن تحقيقه مستندا إلى ما قرره من أنه نعى جديد لم يقل به المستأنفون (الطاعنون) فى كل مراحل التقاضى وليس فى الأوراق ما يسانده . وكان الذى استندت إليه الحكم غير سائغ ولا يعفى لحمل قضائه فى هذا الخصوص ولا يصلح ردا على طلب الطاعنين إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات دفاعهم لأن عدم إبدائه أمام محكمة أولى درجة لا يدل بذاته على عدم جديته فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ١٦٣٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٢٤)

الغير فى معنى الصورية - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - هر كل من يكسب حقه بسبب يغاير التصرف الصورى فيصح السك بها لكل ذى مصلحة ولو لم تكن بينه وبين العاقدين رابطة عقدية . فلا يقصر معنى الغير فى الصورية على دائن المتعاقدين أو خلفهما الخاص دون غيرهم .

(الطعن رقم ٦٢٥ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٣/١١/١٠)

لمحكمة الموضوع - وعلى جرى به قضاء هذه المحكمة - السلطة التامة فى بحث صورية الورقة التى تقدم فى الدعوى فلها أن تعرض لها وتستننتج

جديتها أو صوريتها من قرائن الدعوى . وحسبها أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن رقم ٥٢٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/١/٢٦)

إذ كان الحكم المطعون فيه لم يرفض الدفع بالصورية لمجرد أنه أبدى فقط بالمذكرة الختامية فى فترة حيز الاستئناف للحكم ، وإنما على ما استخلصه من أوراق الدعوى وما أحاط بها من ظروف و ملابسات من أن الطاعن الأول رغبة منه فى التخلص من العقد موضوع الدعوى استعان بزوجه الطاعنة الثانية متواطئاً معها بأن حرر لها عقد بيع منه عن ذات الحصة ووقع لها عقد صلح فى دعواها بصحة هذا العقد وكان تدخلها فى الدعوى الماثلة انضمامياً له وبواسطة وكيله وهو الذى ناب عنهما معا فى الدفاع وفى إقامة الاستئناف وظل لا يوجه ثمة مطعن على عقد شراء المطعون ضده طوال مراحل نظر الدعوى أمام محكمتى أول وثانى درجة إلى أن حيز استئناف للحكم فقدم مذكرة دفع فيها لأول مرة بصورية هذا العقد ، واستدل من هذه القرائن مجتمعة على عدم صحة هذا الدفاع ، وهو استخلاص سائغ يكفى لحمل قضاؤه برفض الادعاء بالصورية ، فان النعى عليه - بالقصور - يكون غير صحيح .

(الطعن رقم ٦٧٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١/٢٦)

طبقاً لنص المادة ٢٤٥ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إذا ستر المتعاقدان عقداً حقيقياً بعقد ظاهر ، فالعقد النافذ بين المتعاقدين والخلف العام هو العمد الحقيقى والعبرة بي!نهما بهذا العقد وحده ، وإذا أراد أى من الطرفين أن يتمسك بالعقد المستتر فى مواجهة العقد الظاهر أو ينفى الثابت بهذا العقد . يجب عليه أن يثبت وجود العقد المستتر أو ينفى الثابت بالعقد -الظاهر وفقاً للقواعد العامة فى الإثبات فى المواد المدنية التى لا تجيز الإثبات بشهادة الشهود إذا تجاوزت قيمة التصرف عشرين جنيهاً وفيما يخالف أو يجاوز ما أشتمل عليه دليل كتابى ولو لم تزد القيمة على عشرين جنيهاً ما لم يكن احتيال على القانون فيجوز فى هذه الحالة ، لمن كان الاحتيال موجهاً ضد مصلحته ، أن يثبت العقد المستتر أو ينفى الثابت بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ١٠٢٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/١٦)

للمشتري الذى لم يسجل عقده أن يتمسك بصورية عقد المشتري الآخر الذى سجل عقده صورية مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو هذا العقد من الوجود لكى يحكم له هو بصحة عقده ويسجل هذا الحكم فتنقل إليه ملكية العين المبيعة ، إذ أنه بصفته دائنا للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له يكون له أن يتمسك بتلك الصورية أيا كان الباعث عليها لإزالة جميع العوائق التى تصادفه فى سبيل تحقيق اثر عقده .

(الطعن رقم ١٤٤٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٧/٦)

المشتري يعتبر من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصادر من نفس البائع إلى - فتر آخر وله وفقا لصريح نص المادة ٢٤٤ من القانون المدنى أن يثبت صورية العقد الذى أضر به بطرق الإثبات كافة ولو كان العقد المطعون فيه - مسجلا ، فالتسجيل ليس من شأنه أن يجعل العقد الصورى عقدا جديا كما أن التسجيل لا يكفى وحده لنقل الملكية بل لابد أن يرد على عقد جدى .

(الطعن رقم ١٤٤٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٦/٧)

المقرر وفقا للفقرة الأولى من المادة ٦١ من قانون الإثبات أنه متى كان العقد الظاهر المطعون عليه بالصورية مكتوبا فانه لا يجوز لأى من عاقيه أن يثبت هذه الصورية إلا بالكتابة ولما كان عقد البيع موضوع الدعوى ثابتا بالكتابة ، و لم يقدم الطاعن أى دليل كتالى يساند طعنه عليه بالصورية ، وكانت عبارات الإقرار المؤرخ . . لا تدل على ذلك أو تشير إليه وكان الحكم المطعون فيه قد استدل على تناقض الطاعن فى دفاعه . فان الحكم يكون صحيحا إذ التفت عن الطعون الموجهة لعقد البيع .

(الطعن رقم ١٨٨٥ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/١١/٢٠)

استخلاص الصورية من أدلتها مما تستقل به محكمة الموضوع ، لتعلقه بفهم الواقع فى الدعوى وحسبها أن تبين الحقيقة التى اقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة كافية لحمله .

(الطعن رقم ١٦١٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/١٩)

للمشتري الذى لم يسجل عقده أن يتمسك بصورية عقد المشتري الآخر صورية مطلقة ، حتى ولو كان هذا الآخر قد سجل عقده ، ليتوصل بذلك

إلى محو هذا العقد من الوجود ، إذ أنه بصفته دائنا للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر إليه يكون له التمسك بتلك الصورية .

(الطعن رقم ٩٠٧ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٨٥/١/١٧)

استخلاص الصورية من أدلتها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو مما تستقل به محكمة الموضوع بتعلقه بفهم الواقع فى الدعوى وحسبها أن تبين الحقيقة التى اقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة كافية لحمله .

(الطعن رقم ٢٥١ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/٨)

انه ولئن كان استخلاص الصورية من أدلتها مما يستقل به قاضى الموضوع لتعلقه بفهم الواقع فى الدعوى ومن حقه وهو فى مقام الموازنة بين أدلة الإثبات وأدلة النفى أن يأخذ ببعضها وي طرح البعض الآخر كما أن له السلطة المطلقة فى تقدير أقوال الشهود حسبما يطمئن إليه وجدانه وأن يستخلص منها ما يرى أنه الواقع فى الدعوى . إلا إن ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مشروط بالا يخرج بتلك الأقوال عما يحتمله مدلولها وأن يكون ما يستخلصه منها ومن سائر الأدلة فى الدعوى سائغا ومن شأنه أن يؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها . ولما كان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض دعوى الطاعن بتثبيت ملكيته لما اشتراه بالعقد المسجل بتاريخ ١٩٧٥/٣/٦ ضمن الأطنان المباعة للمطعون ضده الأول بالعقد الابتدائى المؤرخ ١٩٦٧/٥/٣ وبصحة ونفاذ هذا العقد قد أمام قضاءه على سند من صورية عقد البيع المسجل صورية مطلقة واستخلص ذلك من أقوال شاهدهى المطعون ضده الأول ومن حيازته للأطنان ووضع يده عليها من تاريخ شرائه لها مما يفترض على الطاعن به بحكم كونه شقيق المطعون ضده الأول فضلا عن عدم تناسب الثمن فى العقدين وعدم تطابق حدود ومعالم الأطنان فيهما ، وكان الثابت بالتحقيق الذى أجرته محكمة أول درجة أن شاهدهى المطعون ضده الأول قررا بأنهما لا يعلمان شيئا عن عقد البيع المسجل الصادر للطاعن ولم يسمعا بحصول هذا البيع وإن قالوا بجواز أن يكون قد أبرم تواطؤا بين طرفيه للكيد للمطعون ضده الأول ، مما لا يحتمل مع مدلول هذه الأقوال ما استخلصه منها الحكم المطعون فيه من صورية عقد الطاعن صورية مطلقة . وكان ما ساقه الحكم من قرائن أخرى على هذه الصورية لا يؤدى إلى ما استخلصه منها ، ذلك لأن عدم

تناسب الثمن المسمى فى عقد الطاعن مع الثمن المبين بعقد المطعون ضده الأول لا يدل بذاته على صورية العقد الأول هذا إلى أن اختلاف بيان حدود ومعالم الأطيان فى كل من العقدين عن الآخر فهو أن صح إنما يدل على تغاير المبيعين فحسب كما أن شراء المطعون ضده الأول لأطيان النزاع وحيازته لها لا تمنع الطاعن من شرائها وتكون الأفضلية فى تملكها للأسبق منهما فى التسجيل مما لا يغير منه أن يكون المشتري الثانى سبب النية متواطئاً مع البائع بقصد الإضرار بالمشتري الأول مادام أن عقده جدى صادراً له من المالك الحقيقى . لما كان ذلك ، وكان ما استخلصه الحكم المطعون فيه من أقوال شاهدى المطعون ضده الأول و ما أورده ص ت قرائن لا يؤدى - وعلى ما سلف بيانه - إلى ما انتهى إليه ورتب عليه قضاءه من صورية عقد الطاعن ، فانه يكون معيباً بالفساد فى الاستدلال مما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٥/١٢/١٧)

انه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للمشتري الذى لم يسجل عقده أن يتمسك بصورية عقد المشتري الآخر من ذات البائع صورية مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو هذا العقد من الوجود حتى يمكن بعد تسجيل عقده أو تسجيل الحكم بصحته ونفاذه أن تنتقل إليه ملكية العين المباعة ، إذ أنه بصفته دائناً للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له من جهة القيام بجميع الإجراءات اللازمة لنقل الملكية يكون له أن يتمسك بتلك الصورية وأياً كان الباعث عليها وذلك فى إزالة جميع العوائق التى تصادفه فى سبيل تحقيق أثر عقده ، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ومن الأوراق أن الطاعن طالب التدخل فى دعوى المطعون ضدها الأولى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر إليها وقد قرر انه اشترى نفس هذه المساحة المباعة ومن ذات البائعة قد تمسك بصورية العقد محل هذه الدعوى صورية مطلقة وكانت الدعوى بصحة ونفاذ العقد تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه وبصحته أو بطلانه ومنها أنه صوري صورية مطلقة إذ من شأن هذه الصورية لو صحت أن يعتبر العقد لا وجود له فتحولى دون الحكم بصحته ونفاذه ، كما وأن الحكم بالصحة والنفاذ - من ناحية أخرى - يترتب على عدم سلامة هذا الدفاع ، فان الحكم إذ واجه دفاع الطاعن بصورية العقد المشار إليه محل التداعى بانتفاء مصلحته فيه لعدم انتقال ملكية المبيع إليه يكون فضلاً عن خطئه فى تطبيق القانون مشوباً بالقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٧٣٨ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٨٦/١/٩)

يجوز لمن كسب من البائع حقا على المبيع كمشتري ثان أن يثبت بكافة طرق الإثبات صورية البيع الصادر عن سلفه لأخر صورية مطلقة ولو كان البيع مسجلا ليزيل جميع العوائق القائمة فى سبيل تحقيق أثر عقده هو وذلك باعتباره من الغير بالنسبة إلى ذلك التصرف الصورى ، ومؤدى ذلك أن من حق المطعون ضدهم الثلاثة الأول كمشتريين ودائنين للبائعين لهم الطعن على عقد البيع المسجل الصادر من سلفهم لآخرين بالصورية المطلقة مما لا ينال منه سبق الحكم على السلف فى الدعوى رقم بتسليم المبيع إلى هؤلاء لأنهم (المطعون ضدهم الثلاثة الأولى) لم يكونوا خصوما فى تلك الدعوى كما أنهم لا يحتاجون بالحكم الصادر فيها ، على السلف بوصفهم خلفاء مادام أنهم قد طعنوا بالصورية المطلقة على عقد البيع المسجل الذى كان أساسا لذلك الحكم ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قبل طعنهم بالصورية وقضى على سند من ثبوتها بصورية عقد البيع المذكور ، لا يكون قد خالف حجية الحكم الصادر فى الدعوى آنفة البيان .

(الطعون أرقام ٦٥١ لسنة ٥٩ ق ، ٣١٥ ، ٣٨٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٦/٢/٢١)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أنه يجوز لمن كسب من البائع حقا على المبيع أن يثبت بكافة طرق الإثبات صورية البيع التالى الصادر من سلفه صورية مطلقة ليزيل جميع العوائق القائمة فى سبيل تحقيق أثر عقده ولو كان العقد المطعون فيهم مسجلا ، فالتسجيل ليس من شأنه أن يصحح عقدا باطلا ويجعل العقد الصورى عقدا ، - جديا كما أنه لا يكفى وحده لنقل الملكية بل لابد أن يرد على عقد جدى .

(الطعن رقم ١٨١٠ لسنة ٥٢ ق - . جلسة ١٩٨٦/١/٢٩)

النص فى المادة ١/٢٤٤ من القانون المدنى على أنه " إذا أبرم عقد صورى فلدائنى المتعاقدين وللخلف الخاص متى كانوا حسنى إلية أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الرسائل صورية العقد الذى أضر بهم سس مفاده أن لدائنى المتعاقدين وللخلف الخاص أن يثبتوا بكافة الطرق صورية العقد الذى أضر بهم ، والمقرر فى قضاء هذه ، المحكمة أن المشتري يعتبر من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصادر من نفس البائع إلى

مشتتر آخر وفقا لصريح نص المادة ١/٢٤٤ من القانون المدنى وله أن يثبت .
صورىة العقد الذى أضر به بطرق الإثبات كافة .

(الطعن رقم ٢١٩٨ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٣/٣٠)

المقرر بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٤٤ من القانون المدنى أنه " إذا تعارضت مصالح ذوى الشأن فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك الآخرون بالعقد المستتر كانت الأفضلية للأولين ، وهدف المشرع من ذلك - على ما جاء بالمذكرة الإيضاحية - هو استقرار المعاملات ، فإذا تمسك دائن البائع فى العقد الظاهر بالعقد المستتر وتمسك دائن المشتري فى العقد الظاهر بهذا العقد كانت الأفضلية لهذا الأخير لاعتبارات تتعلق بتأمين ذلك الاستقرار .

(الطعن رقم ٢١١٨ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٣/٣٠)

- لئن كان تقدير الادعاء بالصورية هو مما يستقل به قاضى الموضوع لتعلقه بفهم الواقع فى الدعوى دون رتبة لمحكمة النقض إلا أن شرط ذلك أن يكون استخلاصه جدية الادعاء بالصورية أو عدم جديته مستمدا مما له أصله الثابت بالأوراق ويؤدى إلى النتيجة انتهى إليها .

(الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٤/٢٩)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن تقدير أدلة الصورية مما يستقل به قاضى الموضوع لتعلقه بفهم الواقع فى الدعوى ، ومفاد نص المادة ٢٤٤ /١ من القانون ، المدنى أنه يشترط فى الخلف الخاص - وهو من كسب حقا من المشتري - حتى يتمسك بالعقد الصورى أن يكون حسن النية أى لا يعلم وقت تعامله مع المالك الظاهر أن العقد الظاهر إنما هو عقد صورى ، أما إذا كان سىئ النية أى يعلم وقت تعامله بصورية العقد الظاهر ، فإن العقد الذى يسرى فى حقه هو العقد الحقيقى شأنه فى ذلك شأن ، المتعاقدين .

(الطعن رقم ٧٥٦ لسنة ٥٣ هـ - جلسة ١٩٨٦ /٥/٢٧)

إن عبء إثبات الصورية إنما يقع على كاهل من يدعيها وتقدير كفاية م أدلة الصورية مما يستقل به قاضى الموضوع لتعلقه بفهم الواقع فى الدعوى ، وإذا كان البين من الحكم المطعون فيه أنه واجه دلائل الصورية التى استند

إليها الطاعن وأورد بأسبابه ما يفندھا بتقريره أن علم طرفي عقد الصلح بالدعوى التي أقامها الطاعن بصحة . ونفاذ عقد شرائه لا يعد دليلا شلى صورية هذا الصلح خاصة وان المطعون ضده الأول . هو الذى اشترى العقار فى بأداء الأمر وأقام دعواه بطلب صحة ونفاذ عقد شرائه . قبل أن يشتري الطاعن كما ان لجوء المتصالحين إلى الطعن بالتزوير على عقد شراء هذا الطاعن ليس دليلا أو مجرد قرينة على صورية الصلح الذى انعقد بينهما ، ثم أورد الحكم فى مقام التدليل على جدية الصلح ونفى الصورية عنه الظروف التى لا بست البيع الصادر إلى المطعون ضده الأول وما تلاه من نزاع ثار بينه وبين البائع المطعون ضده السابع ظل معروضا على القضاء أمدا ليس بقصير إلى أن انتهى النزاع بالصلح المطعون عليه واستخلص الحكم من تلك الظروف التى سردها أن عقد البيع الصادر إلى المطعون ضده الأول كان عقدا حقيقيا ووضع موضع التنفيذ بتسليم العقار إلى المشتري ولكن - للخلاف الذى نشب بين المتعاقدين ووضع العقار تحت الحراسة القضائية كطلب البائع ، من المحكمة الابتدائية التى أصدرت حكما قضى برفض دعوى ذلك المشتري بصحة ونفاذ عقده ولما أقام استئنافا عن الحكم الابتدائي وأثناء نظر الاستئناف انعقد الصلح ، الذى حسم النزاع حسما نهائيا وبمقتضاه أستوفى البائع المطعون ضده السابع ثمن العقار كاملا وأقر بصحة ونفاذ البيع وتعهد برد العقار الموضوع تحت الحراسة إلى المطعون ضده الأول ونفذ تعهده فعلا بتسليمه له على يد محضر بتاريخ ١٩٧٦/٢/٢٤ لما كان ذلك وكان هذا الذى أوردته الحكم المطعون فيه كافيا فى التدليل على عجز الطاعن فى إثبات صوريه عقد الصلح الذى استخلص جديته استخلاصا سائغا من واقع الأوراق المطروحة على المحكمة ، ومن ثم فان ما يثيره الطاعن من نعى فى هذا الصدد ينحل إلى جدل فى مسألة مردها تقدير محكمة الموضوع مما تتحسر عنه رقابة محكمة النقض .

(الطعن رقم ٩٥٦ ، ٩٧٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/١/٧)

إذ كان النص فى الفقرة الأولى من المادة ٢٤٤ من القانون المدنى على أنه "إذا أبرم عقد صوري فلدائنى المتعاقدين والخلف الخاص متى كانوا حسنى النية أن يتمسكوا بالعقد الصوري كما أن لهم أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذى أضربهم " فقد دل على أن مجال تطبيق هذا النص يكون عند اختلاف شخصى المتصرف فى كل من العقدين محل المفاضلة بحيث يكون أحدهما صاحب حق ظاهر والآخر صاحب

الحق المستتر وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على حق المطعون عليهما الأولى والثانى - وهما خلف خاص للمطعون عليها ١ لثالثة فى التمسك بالعقد المسجل وفى ٤٩ لسنة ١٩٧١ المشار إليه الذى قضى بصوريته باعتبار أنه العقد الظاهر واستدل على توافر حسن النية لدى المطعون عليهما الأول والثانى بأن عقدي شرائهما كانا سابقين على الحكم الصادر فى الدعوى رقم . . . بتاريخ . . . ببطلان العقد المسجل رقم ٤٠ لسنة ١٩٧١ سالف البيان بما ينفى علمهما بصورية هذا العقد وهو استخلاص سائغ له أصله الثابت بالأوراق - فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٩٢٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٣٠)

الدعوى بطلب بطلان عقد البيع على أساس أنه يستتر وصية وإن وصفت بأنها دعوى بطلان إلا أنها فى حقيقتها كما وبحسب المقصود منها ، دعوى بطلب تقرير صورية هذا العقد صورية نسبية بطريق التستر .

(الطعن رقم ٢٢٣٥ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٩/١/٢٥)

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة تمسكت بصورية ورقة عقد البيع المقدمة من المطعون ضده الأول فى دعوى صحة التوقيع ، وقدمت تأييدا لذلك ورقة ضد تتضمن أن الثمن الحقيقى للعقار المبيع ، وإذ كان ثبوت صورية ورقة عقد البيع من شأنه زوال قوتها فى الإثبات وينسحب ذلك على عقد الصلح الذى تناولها ، وكان التمسك بهذه الصورية تبعا لذلك دفاعا جوهريا - إذ لا يجوز التعويل على نصوص المحرر المطعون عليه ولا ورقة الصلح المنسحب عليه لنفى هذا الدفاع لما فى ذلك من مصادرة على المطلوب وحكم على الدليل قبل تحقيقه وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه مع ذلك على ما استخلصه من عقد الصلح المؤرخ والتفت عن مواجهة دفاع الطاعنة فى هذا الشأن فانه يكون قد شابه تصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٢٣٥٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٠/١/٣٠)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن لقاضى الموضوع مطلق السلطة فى تقدير الأدلة الغى يأخذ بها فى ثبوت الصورية أو نفيها ص لتعلقه بفهم الواقع فى الدعوى ، كما أنه يستقل بتقدير أقوال الشهود حسبما يطمئن إليه

وجدانه وأن يستخلص منها ما يرى أنه الواقع فى الدعوى مادام لم يخرج بتلك الأقوال عما يحتمله مدلولها وأن يكون ما يستخلصه منها ومن سائر الأدلة فى الدعوى سائغا ومن شأنه أن يؤدى إلى النتيجة التى أنتهى إليها .

(الطعن رقم ٢٦٨٧ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٠)

ضمانات عدم التعرض و الاستحقاق - التزام البائع بالضمان التزام مؤبد

مقتضى تمسك المشتري فى دعواه - صحت ونفاذ عقد بيع - بقيام العقد صحيحا منتجا لجميع آثاره طوال نظر الدعوى أمام درجتى التقاضى ، أنه قد تمسك بجميع الآثار القانونية الناشئة عن هذا العقد ومن بينها التزام البائع بضمان عدم التعرض وهو التزام لا يسقط عنه وعن ورثته أبدا .

(الطعن رقم ٥٧٥ سنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٩/١/١٦)

من المقرر أن من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى ، التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه ، وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر ، فيمتنع على البائع أن يتعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض . وبالتالي يمتنع على البائع دفع دعوى المشتري بصحة ونفاذ عقد البيع بالتقادم استنادا إلى مضى أكثر من خمس عشرة سنة على عدم تسجيل العقد أو الحكم بصحته ، لأن ذلك من قبيل . المنازعات التى يمتنع على البائع إبدائها كآثر من آثار التزامه بالضمان إلا إذا توافرت لديه بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم ١٢٦٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٠/٦/١٠)

إن من أحكام البيع المقررة فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه ، وهذا الالتزام أبدي يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع أبدا التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض ، وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم ٥٣٣ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٧/١/٢٨)

جرى قضاء محكمة النقض على أن من أحكام البيع المقررة بنص المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه ، وهو التزام أبدي يتولد عن عقد البيع ولو

لم يشهر ، فيمتنع على البائع أبدا التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض ، وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع ، إلا إذا توافرت لديهم بعد البيع شروط وضع اليد على العقار المبيع المدة الطويلة المكسبة للملكية وبالتالي يمتنع عليهم دفع دعوى صحة ونفاذ العقد والتسليم بالتقادم -المسقط لأن ذلك يعد من قبيل المنازعات التي تمتنع عليهم قانونا بمقتضى التزامهم الأبدى بالضمان ، كما يمتنع عليهم للسبب ذاته دفع تلك الدعوى بالتقادم المكسب طالما لم يتم التنفيذ العيني لالتزامهم بنقل الملكية والتسليم ، لأن هذا الدفع يكون فى حقيقته عندئذ دفعا بالتقادم المسقط ممن يضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له أن يبيديها لنفسه ، ومن ثم فإن استمرار البائع فى وضع يده على العقار المبيع مهما طال مدتة لا يصلح لأن يكون سببا للدعاء فى مواجهة المشتري بتملك المبيع بالتقادم المكسب ، ولا يعتد فى حساب التقادم إلا بمدته التالية لذلك التنفيذ العيني بشقيه .

(الطعن رقم ١٥٤٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/٢٤)

ضمانات عدم التعرض و الاستحقاق - التزام البائع بالضمان يقبل التعديل باتفاق المتعاقدين سواء محل توسيع نطاقه أو تضيق مداه أو الإبراء منه

إذا كان الأصل أنه يجوز للمشتري عند حصول تعوض له فى الانتفاع بالمبيع أو عند استحقاق هذا المبيع أن يرجع على البائع بالتعويضات إذا كان المشتري يعلم وقت البيع بسبب التعرض أو الاستحقاق ، إلا أن التزام البائع القانونى بالضمان يقبل التعديل باتفاق العاقدین سواء على توسيع نطاقه أو تضيق مداه أو الإبراء منه بحسب الغرض الذى يقصدانه من اتفاقهما . وأنه وإن كان اشتراط الضمان فى عمد البيع بألفاظ عامة لا يعتبر تعديلا فى الأحكام التى وضعها القانون لهذا الالتزام إلا أنه إذا كان المشتري والبائع كلاهما عالمين وقت التعاقد بسبب التعرض أو الاستحقاق فإنه فى هذه الحالة يدل النص على شرط الضمان فى العقد - وهو أصلا لا حاجة إليه - على أن الغرض منه هو تأمين المشتري من الخطر الذى يهدده تأميننا لا يكون إلا بالالتزام البائع بالتضمينات علاوة على رد الثمن فى حالة استحقاق المبيع .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٧/٧)

ضمانات عدم التعرض و الاستحقاق - التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق يختلف عن إبرامه بتسليم المبيع :

- إذا كان المشتري قد أقام مطالبته بالتعويض على أساس إخلال البائع بالتزامه بضمان التعرض والاستحقاق دون أن يؤسسها على إخلال البائع بالتزامه بتسليم المبيع ولم يتمسك بهذا الدفاع الأخير أمام محكمة الموضوع ، فإن النعى على الحكم بأنه لم يبحث الدعوى على أساس إخلال البائع بهذا الالتزام يكون سببا جديدا لا يجوز أثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٨٧ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/٥/٢)

ضمانات عدم التعرض و الاستحقاق - الفرق بين ضمان التعرض بناء على حق عيني على المبيع وقت البيع والتعرض بناء على حق عيني لاحق للبيع :

إن المادة ٣٠٠ من القانون المدنى فرقّت بين ضمان التعرض القانونى الذى يواجه المشتري بناء على حق عيني على المبيع وقت البيع وضمان التعرض الذى يقع بناء على حق عيني لاحق للبيع ، فاشتترطت فى الحالة الأخيرة فقط قيام ضمان البائع أن يكون مصدر الحق العيني هو فعل البائع . أما فى الحالة الأولى فإطلاق نص المادة لا يدع مجالا للشك فى أنه لا شرط فى وجوب ضمان البائع للتعرض بناء على حق عيني وقت البيع أن يعون من فعل البائع ، بل يصح أن يكون مصدر هذا الحق العيني هو غير البائع متى كان من الجائز قانونا أن يواجه المشتري وقت البيع بهذا الحق كأن يكون مثلا سند المتعرض فى تعرضه تملكا بسبب صحيح ، أو تملكا بمضى المدة الطويلة ، توافرت شروط أيهما وقت البيع ، أو رهنا سابقا على البيع مرتبا من غير البائع المالك فى الحالة التى وردت بشأنها المادة ٧٩ مكررة من القانون المدنى . فإذا كان الثابت ان العقود التى تلقى بها بعض المتعرضين حقوقهم لاحقة للبيع الصادر إلى المتعرض له وممن سندهم فى الملك يرجع إلى ما قبل البيع له فإنه يكون من المتعين على المحكمة ألا تقف عند تاريخ عقود المتعرضين بل يكون عليها أن تستبين هل لأسلاف هؤلاء المتعرضين حق يجوز له أن يواجه به المشتري وقت البيع . ولا يحول دون هذا أن يكون سلف المتعرضين قد تملكوا بعض العين بناء على إجراءات نزع الملكية وفاء للأموال الأميرية وجهت إلى غير البائع ومورثه وتملكوا بعضا آخر بحكم مرسى مزاد كان نتيجة ترتيب رهن من غير مالك ، إذ القاطع فى الأمر أن يكون للغير وقت البيع حق عيني على المبيع يصح

أن يواجه به المشتري وإذن فالحكم الذى يقرر أن ضمان البائع لا يقوم إلا إذا كان المتعرض يستند إلى حق عينى صدر إليه من البائع قبل البيع وأنه لا يصح أن يقيد بالتصرفات التى يتمسك بها المتعرضون لأنها لاحقة تاريخا لعقد البيع الصادر إلى المتعرض له ولأن نزع ملكية بعض المبيع لم يكن موجها إلى المائع ولا ورثة والده - هذا الحكم يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ١٩٧ سنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٩/٣/٣١)

ضمانات عدم التعرض و الاستحقاق - ضمان الاستحقاق

ان المادة ٣٠٠ من القانون المدنى صريحة فى أن ضمان البائع لا يشمل إلا الحقوق العينية . وحق المستأجر على العين المؤجرة ليس إلا حقا شخصيا ، فهو لا يدخل فى حكم هذه المادة .

(الطعن رقم ١٠ السنة ١ ق - جلسة ١٩٣١/١٢/١٠)

تراخى المشتري فى تسجيل عقد شرائه - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - لا يسقط عن البائع التزامه بالضمان ولو كان هذا التراخى قد ترتب عليه نزع ملكية العين المباعة من تحت يد المشتري .

(الطعن رقم ٣٧٧ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٦/٢/١)

يضمن البائع الاستحقاق الناشئ عن فعل الغير إذا كان سبب الاستحقاق موجودا وقت البيع ، وذلك طبقا لما تقضى به المادة ٣٠٠ من القانون المدنى القديم .

(الطعن رقم ١ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١٢/١٣)

لا يتعارض مع تنجيز التصرف فى الأتيان محل النزاع قيام المورثة البائعة بعد التصرف بسداد دين مضمون برهن هذه الأتيان .

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٦/٢/١٣)

الضرائب المستحقة بمقتضى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية ، وعلى كسب العمل ، تعتبر وفقا للمادتين ١١٣٩ من القانون المدنى و ٩٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ سالفه البيان دينا ممتازا على جميع أموال

المدينين أو الملمزمين بتوريدها إلى الخزانة بحكم القانون أى أن هناك حقا عينيا تبعا على المنشأة يثبت قبل من يشتريها ، وإذا كان ذلك يرجع إلى فعل البائع لها ، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر هذا تعرضا للمشتري ، يضمنه البائع ، والضامن المتضامن معه فى عقد البيع فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٥/٢٦)

ملكية المنقول تنتقل فيما بين المتعاقدين و بالنسبة للغير بمجرد التعاقد إذا كان محل الالتزام شيئا معنيا بالذات ، مما مفاده أن تصرف البائع فى الشيء لمشتري ثان يكون صادرا من غير مالك لأن ملكيته قد انتقلت منه إلى المشتري الأول . وإذا تعرض الأخير للمشتري الثانى مدعى ملكية المبيع وأنترعه منه ، حق للمشتري الثانى الرجوع على بائعه بضمان الاستحقاق .

(الطعن رقم ٥٥٤ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/١٨)

النص فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى على أنه " يضمن البائع عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبى يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري " يدل على أنه يشترط لضمان البائع استحقاق المبيع أن يكون الحق الذى يدعيه الغير سابقا على البيع أو يكون الحق تاليا له ولكنه مستمد من البائع .

(الطعن رقم ٢١٥٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٥/٢٨٤)

الرجوع بضمان استحقاق المبيع لا يكون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا على أساس قيام عقد البيع .

(الطعن رقم ٥٠٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/١٥)

يدل نص المادة ٤٣٩ من القانون المدنى على أن البائع يضمن الاستحقاق الناشئ عن فعل الغير إذا كان سبب الاستحقاق موجودا وقت البيع ، وكان الثابت أن الطاعنين باعوا المساحة محل التداعى إلى المطعون ضدهما الأول والثانية بموجب العقد المؤرخ ١٩٧٧/١/٨ بعد إن كانت جهة الإصلاح الزراعى مد أخطرت المطعون ضده الثالث - المتصرف الأصلى بعدم الاعتداد بتصرفه فيها وبعد أن رفضت اللجنة القضائية بالإصلاح

اعتراضه ، وكان سبب الاستحقاق - وهو استيلاء جهة الإصلاح الزراعى على الأرض محل النزاع - قائما وقت البيع الحاصل إلى المطعون ضدّهما الأول والثانى فان الطاعنين يكونون مسؤولين عن الضمان ولا ينال من ذلك كون قرار الاستيلاء لم يستقر نهائيا إلا برفض الطعن الذى أقامه المطعون ضدّه الثالث أمام المحكمة الإدارية العليا - بتاريخ ١٩٧٨/٥/٣٠ أى بعد البيع ، ذلك أنه فضلا عن أن مفاد نص المادة ١٣ مكررا من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعى والمضافة بالقانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٨١ أن ملكية الأراضى المبيّنة فى قرار الاستيلاء النهائى تعتبر قد آلت إلى الدولة بمجرد صدور قرار الاستيلاء الأولى ، فان الطاعنين قد باعوا الأرض محل النزاع محملة بسبب التعرض وبذلك يسألون عن الضمان وبغير حاجة لعلمهم بسببه أو جهل المشتريين المطعون ضدّهما الأول والثانية به.

(الطعن رقم ١٥٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/١٢/١٩)

إن مفاد نص المادة ٤٣٩ من القانون المدنى أنه يكفى لنشوء حق المشتري فى ضمان استحقاق المبيع ضدّ البائع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يحرم فعلا من العقار المبيع لأى سبب سابق على البيع لم يكن له يد فيه وليس فى مقدوره دفعه ، حتى ولو كان البائع حسن النية لا يعلم بسبب الاستحقاق وقت البيع .

(الطعن رقم ٦٠٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٨٦/١١/٥)

يجب على المشتري أن يخطر البائع بدعوى الاستحقاق المرفوعة من الغير

متى كان المشتري هو الذى امتنع بعد إنذاره رسميا عن دفع الباقي من الثمن مقابل شطب التسجيل الذى كان يهدد ملكيته ثم لم يقم من جانبه بما هو ملزم به قانونا وبحكم العقد فلا يصح اعتبار البائع مقصرا فى الوفاء بالتزاماته قبله .

(الطعن رقم ٤٨ لسنة ١١ ق - جلسة ١٩٥٣/٦/٤)

لما كان البائع ملزما للمشتري بضمان صحة البيع ونقل الملكية إليه وعدم التعرض له وملزما ، قانونا بالتضمنيات فى حالة الحكم نهائيا بعدم ثبوت

ملكيتة للمقدار المبيع منه كله أو بعضه ، وكان له بحكم هذا الضمان مصلحة محققة فى الدفاع عن حقوق المشتري منه ، لما كان ذلك يكون للطاعنين امسك بأن عقد المشتري منهما المسجل يفضل عقد المطعون عليهما الأولى والثانية غير المسجل والصادر لهما من مورث الطاعنين عن نفس العقار وان كان المشتري من الطاعنين لم يتمسك بهذا الدفاع .

(الطعن رقم ٣٥٦ سنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/٤/٦)

المبين من المادة ٤٤٠ من القانون المدنى أن الإخطار المنصوص عليه فيها لا يكون إلا حين ترفع على المشتري دعوى الغير باستحقاق المبيع ولا محل للتمسك بعدم حصول هذا الإخطار إلا حيث يرجع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق على أساس قيام عقد البيع . أما إذا أختار المشتري سبيل المطالبة بفسخ العقد فإنه لا مجال لتطبيق المراد من ٤٤٠ إلى ٤٤٣ من القانون المدنى الخاصة بضمان الاستحقاق . وقد أفصح المشرع عن استقلال دعوى الضمان عن دعوى الفسخ والإبطال فى المادة ٤٤٣ من القانون المدنى التى بينت عناصر التعويض الذى يحق للمشتري أن يطلبه من البائع فى حالة الرجوع عليه بدعوى الضمان عند استحقاق المبيع كله وذلك بنصه فى الفقرة الأخيرة من . هذه المادة على أن " كل هذا ما لم يكن رجوع المشتري مبنيا على المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله) .

(الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/٢٢)

مدى التزام البائع فى حالة استحقاق المبيع :

إذا باع أحد شيئاً على أنه مملوك له ، ثم تبين بعد البيع عدم ملكيته للمبيع كان البائع ملزماً فى حالة نزع ملكية هذا الشيء من المشتري بالتضمينات إذا كان المشتري يعتقد وقت الشراء صحة ملكية البائع للشيء المبيع . ويحتسب ضمن التضمينات ما زاد فى قيمة المبيع بعد البيع على ثمنه .

(طعن رقم ١١ سنة ١ ق - جلسة ١٩٣١/١١/١٩)

ليس للمشتري فى حالة استحقاق المبيع للغير إلا حق الرجوع على البائع بالضمان . . فإذا كانت الأطيان ملكاً لوقف وباعها الناظر على أساس أنه تبادل فيها مع الوقف ثم باعها المشتري إلى آخر ثم طالب الناظر الجديد المشتري الثانى بتثبيت ملكية الوقف لها ، فلا يحق لهذا المشتري إذا ما حكم

بالإزامة برد أطيان الوقف، أن يطلب تسليمه أطيان الناظر السابق الخاصة التى وضع يده عليها بطريق البدل لأنه لم يكن متبادلا مع الوقف وإنما هو مشتر من شخص آخر بعيد عنه .

(الطعن رقم ١٠٣ سنة ١٤ ق - جلسة ١٩٥٤/٥/٣)

لقاضى الموضوع - متى انفسخ البيع بسبب استحقاق المبيع ووجب على المشتري رد الثمن مع التضمينات - أن يقدر هذه التضمينات بمبلغ معين يلزم به البائع علاوة محلى الثمن ، أو يحتسب عليه الثمن بالفوائد التى يعوض كما على المشتري أن يتبع أحكام فوائد التأخير المشار إليها فى المادة ١٢٤ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٣٨ سنة ٢ ق - جلسة ١٩٣٢/١١/٢٤)

الضمان المقرر قانونا على البائع عند استحقاق المبيع يلزمه برد الثمن مع التضمينات وفقا للمادة ٣٠٤ مدنى - قديم - ما لم يكن المشتري عالما وقت البيع بالسبب الذى أدى إلى الاستحقاق إذ لا يجوز له فى هذه الحالة الرجوع على البائع بالتعويضات عملا بالمادة ٢٦٥ مدنى - قديم - وهذا وذلك دوت حاجة إلى اشتراط خاص فى العقد ، وهذا الالتزام القانونى يقبل التعديل باتفاق العاقلين سواء على توسيع نطاقه أو تضيق مداه أو الإبراء منه بحسب الغرض الذى يقصدانه من اتفاقهما .

(الطعن رقم ١٩١ سنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥١/٢/١)

إذ كان عبء إثبات حصول الإثراء بلا سبب ومقداره يقع دائما على الدائن المفتر فإن المشتري المفلس - إذا مضى ببطلان عقده طبقا للمادة ٢٢٨ تجارى - لا يستطيع فى جميع الأحوال أن يرجع بالثمن على التفليسة إلا إذا أثبت أنه قد عادت عليها منفعة من هذا الثمن وبقدر هذه المنفعة يكون رجوعه عليها على ألا يتجاوز ما يرجع به الثمن الذى أفتر به ويعتبر فى هذه الحالة دائنا لجماعة الدائنين بهذه المنفعة ولذا يحصل على حقه من أموال التفليسة بالأولوية على الدائنين الذين تتكون منهم الجماعة . أما إذا أخفق فى هذا الإثبات فانه لا يستطيع أن يسترد الثمن من أموال التفليسة ولا يكون له فى هذه الحالة إلا أن ينتظر حتى تقفل التفليسة ثم يرجع على المفلس بضمان الاستحقاق طبقا لما تقضى به المادة ٣٤٤ من القانون المدنى إذ أن العقد فى العلاقة بينهما كما يعتبر قائما وصحيحا . وليس

صحيحا القول بتحويل المفلس فى هذه الحالة الحق فى أن يشترك بالثمن فى التفليسة بوصفه دائنا فى جماعة الدائنين يخضع مثلهم لقسمة الغرماء وذلك ما لم يثبت السنديك أن الثمن الذى قبضه المفلس لم يعد بأى نفع على جماعة الدائنين - ذلك أن هذا القول يقوم على أساس افتراض إثراء جماعة الدائنين من الثمن الذى قبضه المفلس وإلقاء عبء نقض هذه القرينة على عاتق السنديك وفى هذا قلب لأوضاع الإثبات فى دعوى الإثراء وابتداع لقرينة لا سند لها من القانون .

(الطعن رقم ١٨٨ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٣/٣٠)

إن المشرع وإن كان قد أجاز للمشتري - طبقا للمادة ٤٤٣ مدنى - الرجوع على البائع له - فى حالة استحقاق المبيع - بضمان الاستحقاق إلا أنه يمنعه من المطالبة بفسخ عقد البيع على أساس أن البائع، قد أخل بالتزامه وإلى ذلك أشارت المادة السابق. ذكرها بقولها "كل هذا ما لم يكن رجوع المشتري مبنيا على المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله" ومن مقتضى ذلك أنه فى حالة القضاء بالفسخ تترتب الآثار التى نصت عليها المادة ١٦٠ مدنى وهى أن يعود المتعاقدان إلى الحالة التى كان عليها قبل التعاقد فيرد كل منهما ما تسلمه بمقتضى العقد بعد أن تم فسخه .

(الطعن رقم ١٩٣ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/١٥)

لقاضى الموضوع متى انفسخ البيع بسبب استحقاق المبيع ، ووجب على البائع رد الثمن مع التضمينات ، أن يقدر هذه التضمينات بمبلغ معين ، يلزم به البائع ، علاوة فى الثمن ، أو أن يحتسب عليه الثمن بالفوائد التى يعوض بها على المشتري ما خسره ، وما حرم منه من الأرباح المقبولة قانونا بسبب نزع الملكية والاستحقاق ، وليس على القاضى إذا أجرى الفوائد التعويضية على البائع أن يتبع أحكام فوائد التأخير المشار إليها فى المادة ١٢٤ من القانون المدنى القديم الذى يحكم واقعة النزاع.

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٢/٢٩)

تقضى المادة ٤٤٣ من القانون المدنى بأنه إذا أستحق كل المبيع كان للمشتري أن يطلب من البائع قيمة المبيع وقت الاستحقاق ، وهى قيمة لا تأثير لمقدار الثمن عليها فقد تقل عنه وقد تزيد .

(الطعن رقم ٢١١ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/٢٧)

تقدير قيمة المبيع وقت الاستحقاق هو مما يستقل به قاضى الموضوع ، إلا انه إذا قدم له دليل مقبول - وهو هبوط قيمة المبيع عادة باستعماله فترة من الزمن - فان عليه إذا رأى اطراح هذا الدليل وتقدير القيمة على خلافه أن يبين سبب عدم أخذه به .

(الطعن رقم ٢١١ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/٢٧)

إذ كان الثابت من الأوراق ومن الحكم الابتدائى الذى أحال إليه الحكم المطعون فيه أن السيارة محل النزاع دخلت البلاد تحت نظام الإفراج المؤقت طبقاً لقانون الجمارك الصادر بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ وقرارات المنفذة له ويوجب هذا النظام على من أدخلها إعادة تصديرها أو أداء الضرائب الجمركية المستحقة عليها فى حالة توافر الشروط اللازمة لاستيرادها ، وإذا بيعت قبل أداء الضريبة انتقلت ملكيتها محملة بعبء الضريبة المستحقة وهو دين ممتاز له أسبقية على غيره من الديون عملاً بالمادة ١١٣٩ من القانون المدنى ، وإذا كان الطاعن قد باع السيارة للمطعون عليه الأول بالعقد المؤرخ ١٩٧٠/٤/٦ قبل سداد الضرائب الجمركية المستحقة عليها مما ترتب عليه إصدار أمر بضبطها وسحب رخصتها فى ١٩٧٠/٩/١٢ وهو تعرض من الغير الذى كان له حق على المبيع وقت البيع ترتب عليه منع المشتري من الانتفاع به وهو ما يجيز للأخير الحق فى طلب فسخ العقد أو الرجوع بدعوى الاستحقاق سواء كان يعلم سبب الاستحقاق أو لا يعلم به فإن الحكم المطعون عليه إذ قضى بفسخ عقد البيع الذى تضمن بيع الطاعن للمطعون عليه الأول السيارة لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٩/١٩)

من المقرر قانوناً أنه إذا أنشأ المشرع للدائن أكثر من دعوى ، لاقتضاء حقه كان له أن يختار ما يشاء من بينها ، وإخلال البائع بالتزام ضمان عدم التعرض والاستحقاق ينشئ للمشتري عدة دعاوى من بينها طلب فسخ عقد البيع ، ومفاد المادتين ١/١٥٧ ، ١٦٠ من القانون المدنى أن فسخ ، العقد يعيد المتعاقدين إلى الحالة التى كانوا عليها قبل التعاقد ويجوز مع الفسخ طلب التعويض إن كان له مقتضى ومن ثم إذا فسخ عقد البيع لإخلال البائع

بأحد التزاماته جاز إلزامه برد الثمن مع التضمينات التى منها ما يكون المشتري قد أنفقه على المبيع من مصروفات ضرورية .

(الطعن رقم ١٦٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٤/١٥)

يجوز تعديل أحكام ضمان الاستحقاق

اشترط الضمان فى عقد البيع بألفاظ عامة لا يعتبر تعديلا فى الأحكام التى رتبها القانون على البائع لالتزامه بهذا الضمان إلا إذا كان المشتري والبائع عالمين وقت التعاقد بسبب الاستحقاق ، وفى هذه الحالة يدل النص على شرط الضمان فى العقد - وهو أصلا لا حاجة إليه - على أن الغرض منه هو تأمين المشتري من الخصم الذى يهدده تأمينا لا يكون إلا بالتزام البائع عند الاستحقاق بالتضمينات علاوة على رد الثمن .

(الطعن رقم ٩١ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥١/٢/١)

وإذن فمتى كان الحكم إذ قضى بأحقية المشتري - مورث المطعون عليهم - فى الرجوع على البائع - مورث الطاعنين - بالتضمينات المنصوص عليها فى المواد ٣٠٥ و ٣٠٧ و ٣٠٨ و ٣٠٩ من القانون المدنى - القديم - لاستحقاق المبيع للغير قد أقام قضاءه على أن عقد البيع الابتدائى والعقد النهائى كلاهما منصوص فيه على الضمان وأنه لذلك لا تكون هناك عبرة بما إذا كان المشتري عالما وقت العقد الابتدائى بسبق البيع إلى آخرين كما يزعم البائع أو كان علمه بهذا البيع لاحقا للعقد الابتدائى كما يقول هو إذ يكون البحث فى تاريخ هذا العلم نافلة كما لا يكون هناك موجب لتحقيقه فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون غير صحيح .

(الطعن رقم ٩١ سنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥١/٢/١)

إن القانون مع تحديده ضمان البائع فى المادتين ٢٦٦ و ٣٠٠ مدنى ولو لم ينص على ذلك فى عقد البيع ، قد أباح للمتعاقدين تضيق مدى الضمان ، كما أباح فما تقتضى قواعد التعهدات العامة توسيع حدود الضمان القانون بالنص فى العقد على أكثر مما حدده القانون ، لأن كل شرط يشترطه العاقدان فى دائرة ما أباحه القانون ، أى غير مخالف للنظام العام ولا للآداب ، يكون ملزما للطرفين وواجب الاحترام منهما .

(الطعن رقم ٣ ٤ سنة ١ ق - جلسة ١٩٣٢/٣/٣)

٤ - إن القانون إذ بين نتائج البيع من جهة التزامات كل من المتعاقدين لم يقصد إلزام المتعاقدين بعدم الخروج عن تلك النتائج ولكنه وضعها على اعتبار أنها فكرة المتعاقدين وما يقصدانه غالباً وقت البيع . فإذا لم يذكر فى عقد البيع الالتزامات صريحة خاصة بالضمان فإن القانون يفرض أن المتعاقدين أرادا ما بينه فى مواده . ولهذا يجب على من يريد مخالفة ما فرضه القانون من الضمان - إذا هو أراد تشديد الضمان على البائع - أن يبين فى العقد الشرط الذى يفهم منه صراحة تشديد الضمان ومخالفة ما نص عليه القانون . أما اشتمال العقد على ما قرره القانون بعبارات عامة ، فإنه لا يدل على أن البائع تعهد بضمان أشد لما فرضه القانون ، ويكون من المتعين فى هذه الحالة تطبيق الضمان القانونى دون زيادة عليه ، لأنه فى حالة الاشتباه يكون التفسير بما فيه الفائدة للمتعهد .

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ١ ق - جلسة ١٣/٣/١٩٣٢)

الدعوى المرفوعة من المشتري على البائع بطلب مبلغ مدعى بترتبه لدائن مرتهن على العين المبيعة زائداً على ما قدر به ثمنها فى عقد البيع لا يصح تكييفها بأنها دعوى ضمان مما ينطبق عليه حكم القانون فى حالة الاستحقاق أو نزع الملكية ، بل إن حكمها يكون بحسب ما يفهم من اتفاق الطرفين فى عقد البيع ومن الظروف الأخرى الواقعية الملائسة له . فإذا رفعت دعوى من هذا القبيل وكان عقد البيع منصوصاً فيه على كيفية تسوية علاقة البائع مع المشتري بشأن ما دفعه لهم من الثمن وما استبقاه لديه منه ليدفعه للعين إفتكاكاً للعين التى اشتراها منهم مرهونة مع أطيان أخرى للبنك ، متروكاً له الخيار بين أن يدفع فوراً إلى البنك هذا الباقي وهو ما يصيب الأطيان المشتراة أو أن يحل فى دفعه للبنك محلهم ، وكان الثابت المشتري عالم علماً أكيداً من قبل المشتري بحالة العين المبيعة وما عليها هى وغيرها من الدين المسجل ، وكان الدائن المرتهن لم ينزع ملكية القدر المبيع بل انه عند تسوية دينه ظهر أن له بقية منه أراد أن يضعها على العين المبيعة بسبب قاعدة عدم تجزئة الرهن ، فرفع المشتري على البائع دعوى بطلب قيمه هذه البقية التى هى زائدة على الثمن الذى سبق أن دفعه برمته لهم وللبنك المرتهن ، فان تكييف هذه الدعوى بأنها دعوى ضمان استحقاق أو نزع ملكية هو تكييف غير صحيح ، والحكم الصادر بناءً على هذا متعين النقض . والصحيح المعول عليه فقط هو عقد البيع وما قارنه من الظروف . . . وحكم هذا العقد أن المشتري قد خلف البائع فى ملكية الأطيان التى اشتراها منهم مرهونة مع الأطيان الأخرى . وأن ضمان البائع من ناحية

مبلغ الرهن هو ألا يكون نصيب الأَطِيان المبيعة فيه وقت التعاقد أكثر مما ذكر فى العقد . أما باقى الدين الذى يصيب الأَطِيان الأخرى المرهونة مع الأَطِيان المبيعة فلا شأن للبائعين بضمانه ، ولا تنطبق على بيعهم أحكام القانون المدنى الواردة فى باب ضمان المبيع عند استحقاقه للغير أو عند نزع ملكيته . كله أو بعضه ، وإنما ينبغى الأخذ فى حقهم بحكم قانون العقد الملزم للطرفين .

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٧/٣/٢٥)

إن محكمة الموضوع إذا حصلت مما أوردته فى حكمها نقلا عن عقد الشراء أن الطريق الخاص الفاصل بين العين المشتراة وملك تقسيم المشتري لا يدخل فيما بيع له ، وأنه لا حق إذن للمشتري فى التعويض المستحق عن إلحاقه بالمنافع العامة ، فإنها لا تكون متعدية حدود السلطة المخولة لها فى تفسير عقد الشراء ومستنداته ولا يكون عليها رقابة فى ذلك لمحكمة النقض مادامت قد بينت فى حكمها من الاعتبارات المقبولة ما يؤيد وجهة نظرها .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٦ ق - جلسة ١٩٣٧/٣/٢٥)

إذا نفت المحكمة فى حكمها دعوى الضمان نفيا تاما موضوعيا مفيدا أن المشترين تنازلوا فعلا عن دعوى الضمان قبل البائع لهم فذلك تقدير موضوعى فى شأن من الشئون التى تملكها محكمة الموضوع بلا رقابة من محكمة النقض مادام هذا التقدير منتزعا من وقائع ثابتة والعقل يقبله .

(الطعن رقم ٢١ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٥/٦/٢٠)

إذا احتج البائع لعدم قيامه بتطهير العين من الدين الذى عليها بأن تعهده بذلك . لم يعين له فى العقد وقت يجب إتمامه فيه فأجابت المحكمة على ذلك بأنها رأت من الأوراق أن نية المتعاقدين انصرفت إلى أن كلا من الطرفين التزم بما تعهد به مقابل التزام الآخر بتعهده ، وأن اظهر كان يجب أن يتم من جانب البائع فى ميعاد غايته اليوم الذى حدد لاستحقاق القسط الآخر من باقى ثمن المبيع ، وكان ما أوردته المحكمة فى هذا الصدد من ضمانه أن يؤدى إلى ما انتهت إليه ، فلا معقب عليها فى ذلك .

(الطعن رقم ١١٣ لسنة ٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٤/٢٦)

إذا كان الأصل أنه لا يجوز للمشتري عند حصول تعرض له فى الانتفاع بالمبيع أو عند استحقاق هذا المبيع أن يرجع على البائع بالتعويضات إذا كان المشتري يعلم وقت البيع بسبب التعرض أو الاستحقاق ، إلا أن التزام البائع القانون بالضمان يقبل التعديل باتفاق العاقدین سواء على توسيع نطاقه أو تضيق مداه أو الإبراء منه بحسب الغرض الذى يقصدانه من اتفاقهما . وانه وإن كان اشتراط الضمان فى عقد البيع بألفاظ عامة لا يعتبر تعديلا فى الأحكام التى وضعها القانون لهني الالتزام ، إلا أنه إذا كان المشتري والبائع كلاهما عالمين وقت التعاقد بسبب التعرض أو الاستحقاق فإنه فى هذه الحالة يدل النص على شرط الضمان فى العقد - وهو أصلا لا حاجة إليه - على أن الغرض منه هو تأمين المشتري من الخطر الذى يهدده تأمينه لا يكون إلا بالالتزام البائع بالتضمنات علاوة على رد الثمن فى حالة استحقاق المبيع .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٧/٧)

إذا كان الحكم المطعون فيه إنما أعمل فى قضائه بالتعويض ما اتفق عليه العاقدان فى عقد البيع ، وما ورد فيه من ضمان الضامن المتضامن مع البائع ، وكان يجوز للمشتري الاتفاق على أن يعوضه فى حالة حصول تعرض له فى انتفاعه بالمبيع ، كما يحق للمتعاقدین أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليه فى العقد فان الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٥/١٦)

إذا كان الثابت فى الدعوى حسبما حصله الحكم المطعون فيه أن بنك مصر اتخذ إجراءات التنفيذ على قطعة أرض مقام عليها منزل مملوك للمطعون عليه الأول اشتراه من المطعون عليه الثانى و آخر وذلك وفاء لدين مستحق للبنك على مدينه المالك الأصلى لهذه الأرض ، وقام المطعون عليه الأول بدفع الدين للبنك توفيا لبيع منزله ، ثم رفع دعواه الحالية يطالب مورث الطاعن وهو البائع للبائعين بهذا المبلغ ، فإن ذلك أن المطعون عليه الأول يرجع بما دفعه للبنك على مورث الطاعنين لا بوصفه مدينا شخصا لبنك ، وإنما بوصفه بائعا للبائعين للمطعون عليه الأول ، وإن دفع الأخير دين البنك يعتبر بالنسبة لهذا البائع استحقاقا للمبيع فيجب عليه الضمان ويلتزم بأن يدفع للمطعون عليهما الأول - المشتري - ما دفعه للبنك . لا

يغير من هذا النظر أن مورث الطاعنين التزم فى الإقرار المؤرخ .. بأن يدفع دين البنك أو أثمان العقارات المبيعة لأن ذلك من جانبه ليس إلا إقرارا بالتزامه بضمان الاستحقاق وتعديلا لأحكامه المنصوص عليها فى المادتين ٤٤٣ ، ٤٤٤ من القانون المدنى ، إذ يجوز للمتعاقدين طبقا للمادة ٤٤٥ من هذا القانون أن يتفقا على تعديل هذه الأحكام .

(الطعن رقم ٢٠١ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٦٧/١١/١٦)

البائع مسئول عن أى استحقاق ينشأ من فعله حتى ولو اتفق على عدم الضمان :

إن لمادة ٣٠٣ من القانون المدنى قد نصت على بطلان شرط عدم الضمان إذا كان حق مدعى الاستحقاق فى المبيع مترتبا على فعل البائع . فإذا كان الحكم المطعون فيه لم يحمل البائع " وزارة الأوقاف " إلا ضمان تصرفاته فى العقار المستبدل بعد رسو المزاد على المشتري ، فإن شرط عدم الضمان الوارد فى البند الحادى والعشرين من شروط قائمة مزاد استبدال الأموال الموقوفة ، ومؤداه أن المشتري يشتري ساقط الخيار ، لا يسقط عن البائع (الوزارة) ضمان عدم تسليم المبيع بالحالة التى كان عليها وقت رسو المزاد وتصرفه فيه بالهدم والبناء وبيع بعضه وقبض ثمنه ، مادام كل ذلك كان من فعله وبعد رسو المزاد .

(الطعن رقم ٧٩ سنة ٧ ق - جلسة ١٩٣٨/٢/١٧)

إن عقد البيع سواء أكان مسجلا أو غير مسجل يلزم البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة . فإذا لم يحم البائع بتنفيذ هذا التعهد أو لم يتمكن من القيام به واستحقت العين المبيعة أو نزعت ملكيتها بسبب ترتب حق عيني عليها وقت البيع أو لنشوء هذا الحق بفعل البائع بعد تاريخ العقد فإنه يجب عليه رد الثمن مع التضمينات طبقا لما تقضى به المادتان ٣٠٠ و ٣٠٤ من القانون المدنى . ولا يسقط حق الضمان عن البائع إلا إذا اشترط عدم الضمان وكان المشتري عالما وقت الشراء بسبب الاستحقاق أو اعترف أنه اشترى ساقط الخيار . أما عدم تسجيل المشتري عقد شرائه فلا يترتب عليه سقوط حق الضمان . وإذن فالحكم الذى يرفض دعوى الضمان تأسيسا على أن نزع ملكية العين من المشتري لم يكن إلا نتيجة إهماله فى تسجيل عقد شرائه مما مكن دائن البائع

الشخصى من نزع ملكية العين المبيعة ، يكون حكما مخالفا للقانون متعينا نقضه .

(الطعن رقم ٧٩ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٢/٢٠)

٣ - القواعد التى تحكم ضمان البائع هى التى تحكم ضمان المتقاسم . وعلى ذلك فالمتقاسم الذى يعلم وقت القسمة أن ما اختص به فيها مهدد بخطر الاستحقاق لسبب أحيط به علما عن طريق من تقاسم معه أو من أى طريق آخر لا يسوغ له ، فى حالة الاستحقاق ، أن يرجع على قسيمة إلا بقيمة ما استحق وقت القسمة ، لأن تعيين قيمة الأموال المستحقة فى عقد القسمة يقابل تعيين الثمن فى عقد البيع ، والمقرر فى أحكام عقد البيع ، على ما يستفاد من نص المادة ٢٦٥ من القانون المدنى ، أن البائع لا يضمن سوى الثمن متى كان المشتري عالما وقت الشراء بسبب الاستحقاق وأنه مع هذا العلم لا حاجة إلى شرط عدم الضمان يمتنع على المشتري الرجوع على البائع لأى تعويض فى حالة الاستحقاق .

(الطعن رقم ١٢٠ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١٠/١٠)

كل ما تستخلصه محكمة الموضوع استخلاصا معقولا من قرائن واقعية فلا معقب عليه لمحكمة النقض . فإذا قرر الحكم المطعون فيه أن علم المشتري بوجود حق ارتفاق على العين المبيعة قبل التعاقد يمنعه من طلب الفسخ ثم أثبت حصول هذا العلم استخلاصا من قرائن واقعية تسمح به ، وبناء على ذلك رفض طلب الفسخ فلا تدخل لمحكمة النقض ..

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٤/٢)

متى كان قد ثبت لمحكمة الموضوع أن المشتري كان يعلم وقت شرائه بالعيب اللاصق بسند البائع له وأنه أقدم على الشراء مجازفا وتحت مسؤوليته فإنه لا يكون له الحق فى طب التضمينات ومنها مصاريف العقد .

(الطعن رقم ٣٤٥ لسنة ٢٥ ق و ١٧ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٥٤/١/٢١)

المناطق - عند الاستيلاء على المساحات الزائدة تنفيذا للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الصادر بشأن الإصلاح الزراعى - فى الاعتداد بما لم يشهر من تصرفات المالك الصادرة إلى غير فروعه وزوجه وأزواج فروعه والسابقة على يوم ١٩٥٢/٩/٩ تاريخ العمل بهذا القانون هو - على ما

جرى به قضاء محكمة النقض - ثبوت تاريخ هذه التصرفات قبل يوم قيام الثورة فى ١٩٥٢/٧/٢٣ فما لم يكن منها ثابت التاريخ قبل هذا اليوم لا يتعد به بمعنى أن يعتبر المتصرف فيه باقيا على ملك المتصرف فيما يختص بتطبيق أحكام الاستيلاء . فإذا كان "الثابت أن عقد البيع محل النزاع له تاريخ ثابت قبل ١٩٥٢/٧/٢٣ فان حق الإصلاح الزراعى فيما استولى عليه من الأطيان المبيعه إلى المطعون عليه من الطاعنين يكون مستمدا منهما ومن ثم يكونان مسئولين قبل المطعون عليه "المشتري" عن الاستيلاء مادام سببه راجعا إليهما.

(الطعن رقم ٣٧٧ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٦/٢/١)

تقديم دعوى ضمان الاستحقاق

إن عبارة نزاع الملكية الوارد ذكرها فى المادة ٣٠٤ من القانون المدنى ليس المقصود منها نزاع الملكية بالمعنى الضيق ، أى النزاع الحاصل بناء على حكم قضائى فحسب ، بل يقصد بها أيضا أى تعرض للمشتري من شأنه أن يؤدى إلى نزاع الشئ المبيع وعلى ذلك فحق المشتري فى دفع دعوى الضمان على البائع لا يتوقف وجوده على صدور حكم قضائى بنزع ملكية المشتري من العقار المبيع ، بل يكفى لنشوء هذا الحق أن يحرم المشتري فعلا من العقار لأى سبب سابق على البيع لم يكن له يد فيه ، أو ليس فى مقدوره دفعه . وإذا كانت مدة التقادم المسقط للحق لا تبتدى إلا من وقت وجود هذا الحق ، كان التقادم فى دعوى الضمان يسرى من تاريخ المنازعة فى الملك على المعنى السابق بيانه .

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ١ ق و ٦ لسنة ٢ ق - جلسة ١٩٣٢/٤/٢٨)

القاعدة سواء فى التقنين المدنى القديم أو القائم أن التقادم المسقط لا يبدأ سريانه إلا من الوقت الذى يصبح فيه الدين مستحق الأداء مما يستتبع أن التقادم لا يسرى بالنسبة إلى الالتزام المعلق على شرط موقف إلا من وقت تحقق هذا الشرط . وإذا كان ضمان الاستحقاق التزاما شرطيا يتوقف وجوده على نجاح المتعرض فى دعواه فإن لازم ذلك أن التقادم لا يسرى بالنسبة لهذا الضمان إلا من الوقت الذى يثبت فيه الاستحقاق بصدور حكم نهائى به لا من وقت "رفع الدعوى بالاستحقاق .

(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/٣/١٠)

إذا كان ضمان الاستحقاق التزاما شرطيا يتوقف وجوده على نجاح المتعرض فى دعواه ، فان لازم ذلك أن التقادم لا يسرى بالنسبة إلى هذا الضمان إلا من الوقت الذى يثبت فيه الاستحقاق بصدر حكم نهائى به ، ومن ثم فان القول ببء سريان التقادم بالنسبة لهذا الضمان فى ظل التقنين المدنى الملغى من وقت رفع الدعوى بالاستحقاق يكون على غير سند ، إذ أن حكم القانون فى هذه المسألة واحد فى التقنين القديم والقائم .

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٢/٢٩)

أن المادة ٤٥٢ من القانون المدنى خاصة بضمان العيوب الخفية ، أما دعوى ضمان الاستحقاق فأنها لا تتقدم إلا بخمس عشرة سنة .

(الطعن رقم ٢٩١ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/٢٧)

إن الدفع بالتقدم من الدفع المتعلقة بموضوع الدعوى ، والثابت أن الطاعن لم يتمسك بهذا الدفاع أمام محكمة الموضوع بما يعتبر معه سببا جديدا لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٢١١ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/٢٧)

ضمان العيوب الخفية

العيب الذى تترتب عليه دعوى ضمان العيوب الخفية وفقا للمادة ٣١٢ من القانون المدنى هو الآفة الطارئة التى تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع فإذا كان ما يشكو منه المشتري هو أن المبيع وجد مصنوعا من مادة غير المادة المتفق عيها فذلك لا يعتبر عيبا خفيا موجبا لضمانه . فالحكم الذى يؤسس قضاءه بالفسخ على القول بوجود عيب خفى فى المبيع هو مخالفة المادة التى صنع منها للمادة التى دلت عبارات العقد صراحة على أنها كانت الموضوع المعتبر فيه يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ٥ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٨/٤/٨)

إن المادة ٣٢٠ من القانون المدنى تنص على أنه " لا وجه لضمان البائع إذا كان العيب ظاهرا أو علم به المشتري علما حقيقيا " وهذا النص صريح فى أن الضمان ينتفى فى حالتين كل واحدة منهما متميزة عن الأخرى فحيث يكون العيب ظاهرا كان كافيا فى نفى الضمان بلا حاجة إلى تحرى العلم

الحقيقى به . والعيب يعتبر فى حكم القانون ظاهرا متى كان يدركه النظر اليقظ ولو لم يكن فى متناول إدراك غيره فليس معيار الظهور فى العيب معيارا شخصيا يتفاوت بتفاوت المستوى فى الأنظار المختلفة بل معيارا متينا بذاته مقدرا بمستوى نظر الشخص الفطن المتنبه للأمور . فإذا ما أثبت الحكم أن عدم إنبات البذور التى هى محل الدعوى إنما يرجع إلى تسوس بعضها ، وأثبت أن المشتري ، وهو عمدة ومن كبار المزارعين لا يصعب عليه كشف تسوس هذه البذور عند ورودها إليه ، ثم خلص من ذلك إلى القول بأن العيب كان ظاهرا وأسس على ذلك قضائه برفض دعوى المشتري فانه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٠٢ سنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٧/١/٤)

أن المادة ٢٥١ من القانون المدنى خاصة بحالة حصول الخطأ فى المبيع ، لا بحالة ظهور العيوب الخفية المنصوص عليها فى المواد من ٣١٣ - ٣٢٠ من القانون المذكور . وعلى ذلك فان طلب الفسخ للعيب الخفى لا يمنع منه أن يكون المشتري قد أقر عند تسلم المبيع بأنه قد عاينه وفحصه بمعرفة أحد رجال الفن .

(الطعن رقم ٧٦ سنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/٥/٢)

يعتبر العيب خفيا متى كان المشتري غير عالم به وغير مستطيع أن يعلمه ، أو إذا لم يكن من الممكن اكتشافه بالفحص المعتاد الذى تعارف الناس على القيام به بل كان يتطلب خبرة خاصة وفحصا معينا ، أو كان من السهل اكتشافه بالفحص المعتاد وأثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب ، أو أثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشا منه . فإذا كانت محكمة الموضوع قد حصلت - فى استخلاص سائغ - من فهم الواقع فى الدعوى وجود عيب خفى فى المبيع هو وقوعه داخل خط التنظيم من قبل حصول البيع وأن المشتريين لم يتبينوا وجود هذا العيب عند التعاقد لأنه لا يمكن ظهوره بمجرد فحص المبيع ذاته وأنهما لم يكن فى استطاعتهما أن يتبيناه بأنفسهما وقت الشراء لو بذلا عناية الرجل المعتاد - وأنهما لو علما بهذا العيب عند التعاقد لما أقدما على الشراء وخاصة وقد أكد البائع خلو العقار المبيع من كافة الحقوق العينية ظاهرة أو مستترة - فإن ما انتهت إليه المحكمة لا مخالفة فيه للقانون .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦٤/٥/١٤)

متى كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه بفسخ البيع إلى وجود عيب خفى بالبيع أكد البائع فى العقد خلوه مما يعد إخلالا بالتزامه بالا يكون المبيع محملا بتكليف أو مشوبا بعيب خفى وفقا للمادة ١٥٧/١ من القانون المدنى فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦٢/٥/١٤)

مجال تطبيق المادة ٤١٩ من القانون المدنى هو حالة حصول غلط فى المبيع ، أما حالة ظهور العيوب الخفية فيحكمها نص المادة ٤٤٧ من القانون المذكور . ومن ثم فلا يمنع من طلب الفسخ للعيب الخفى أن يكون المشتري قد أقر عند تسلم المبيع بأنه عاينه معاينة نافية للجهالة .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦٢/٥/١٤)

متى استخلص الحكم . المطعون فيه استخلاصا سائغا من وقائع الدعوى وملابساتها أن العيب الخفى الذى وجد بالمبيع يحمل المطعون عليهما خسارة لما يسببه من نقص فى قيمة المبيع ومنفعته وأنه لم يكن فى مقدورهما تبينه بعناية الرجل المعتاد ورتب الحكم على ذلك استحقاقهما للتعويض نظير ما فاتهما من كسب بفسخ العقد فإنه لا يكون قد خالف القانون أو شابه قصور .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦٢/٥/١٤)

مادام الحكم قد انتهى إلى أن العيب الذى لحق المبيع كان خفيا فإنه إذا ألقى على البائع عبء إثبات أن المشتري كان يعلم وقت استلام المبيع بهذا العيب وأجاز له إثبات ذلك بكافة الطرق وإذ الزم البائع بضمان هذا العيب بعد أن عجز عن إثبات هذا العلم فإن الحكم لا يكون مخالفا للقانون ، ذلك أنه متى كان العيب خفيا فيفترض أن المشتري لا يعلم به فإذا أراد البائع التخلص من الضمان فعليه هو عبء إثبات أن المشتري كان يعلم بالعيب وقت تسليم المبيع .

(الطعن رقم ٣٨٤ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٦/١٠/٢٠)

إذا كان المشتري قد طلب الحكم له باسترداد ما عجله من الثمن وببراءة ذمته من السند المحرر بالباقي من هذا الثمن بسبب وجود عيب خفى جسيم فى المبيع فإنه يكون قد طلب ضمنا فسخ العقد ، وإذ كان مقتضى إجابته إلى

هذا الطلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل العقد فيسترد المشتري ما عجله من الثمن وتبرأ ذمته من الباقي عليه منه على أن يكون للبائع استرداد المبيع فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى للمشتري بطلباته لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٨٤ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٦/١٠/٢٠)

لئن كان الأصل أن البائع لا يضمن العيب إلا إذا كان خفيا إلا أن المشرع استثناء من هذه القاعدة يجعل البائع ضامنا ولو كان العيب ظاهرا إذا أثبت المشتري أن البائع أكد له خلو العين المباعة من العيب .

(الطعن رقم ٥٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/١/٢٦)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العيب فى المبيع يعتبر خفيا متى كان المشتري غير عالم به وغير مستطيع أن يعلمه أو إذا لم يكن من الممكن اكتشافه بالفحص المعتاد الذى تعارف الناس على القيام به كأن يتطلب خبرة خاصة وفحصا معينا لا يتوافران فى المشتري ، وكان العلم الذى ينتفى به ضمان العيب هو العلم الحقيقى دون العلم الافتراضى وهو ما لا يكفى للدلالة عليه مجرد إقرار المشتري فى عقد البيع بمعاينته للمبيع المعاينة النافية للجهالة أو قلة ثمن المبيع .

(الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٥/٢/٢)

وفى شأن تخلف صفة فى المبيع

ضمان البائع للمشتري إعلال العقار المبيع قدرا معينا من الريع يعتبر كفالة من المشتري لصفة فى المبيع مما تعنيه المادة ٤٤٧ من القانون المدنى بقولها " يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل للمشتري وجودها فيه " . وتخلف الصفة التى كفل البائع وجودها فى المبيع وإن لم يكن عيبا فى المبيع بمعناه التقليدى الدقيق لأن العيب الخفى كما عرفت هذه المحكمة هو الآفة الطارئة التى تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع ، إلا أنه وقد ألحق المشرع حالة تخلف الصفة بالعيب الخفى وأجرى عليها أحكامه فيما يختص بقواعد الضمان ، فإن رجوع المشتري على البائع فى حالة تخلف صفة فى المبيع كفل له البائع وجودها فيه إنما يكون بدعوى ضمان العيوب الخفية ، ولا . يكون للمشتري أن

يرجع على البائع على أساس أنه قد أخل بالتزام آخر مستقل عن التزامه بالضمان ، وإذا كان القانون قد اشترط فى العيب الذى يضمنه البائع أن يكون مؤثرا وخفيا إلا أنه لم يشترط ذلك فى حالة تخلف الصفة التى كفل البائع للمشتري وجودها فى المبيع ، فمجرد ثبوت عدم توافر هذه الصفة فى المبيع وقت التسليم موجب لضمان البائع متى قام المشتري بإخطاره وذلك أيا كانت أهمية الصفة التى تخلفت وسواء كان المشتري يعلم بتخلفها وقت البيع أو لا يعلم ، يستطيع أن يتبينها أو لا يستطيع . لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه برفض دعوى المشتري (طلب تخفيض ثمن العقار المبيع بنسبة ما طرأ على إيجاره من تخفيض) على أنه كان فى استطاعتها التحقق من حقيقة أجرة العقار المبيع مما اعتبر معه العيب غير خفى فلا تضمنه البائعة ، يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه ، وإذا كان خطؤه هذا قد حجب عنه دفعته به المطعون ضدها (البائعة) من سقوط حق الطاعة (المشتري) فى الرجوع عليها بالضمان طبقا للمادة ٤٥٢ من القانون المدنى وما أبدته الطاعة من رد على هذا الدفع فانه يتعين إعادة القضية إلى محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ٢٦٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٥/١٥)

المشرع وان كان قد الحق حالة تخلف الصفة التى كفلها البائع للمشتري بالعيب الخفى ، إلا أنه لم يشترط فى حالة فوات الصفة ما اشترطه فى العيب الخفى الذى يضمنه البائع من وجوب كونه مؤثرا وخفيا ، بل أنه جعل مجرد تخلف الصفة وقت التسليم موجبا لضمان البائع متى قام المشتري بإخطاره ، سواء كان المشتري يعلم بتخلفها وقت البيع أو كان لا يعلم ، وسواء كان يستطيع أن يتبين فواتها أو كان لا يستطيع . ولما كان الحكم المطعون فيه لم يعرض لأمر تحقق الصفة فى الحدود السالف ذكرها وجرى على أن عدم توفر هذه الصفة عيب فى المبيع يشترط فيه لىوجب مسئولية البائعة توافر الخفاء فانه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٤ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٣/١٩)

طبقا للفقرة الأولى من المادة ٤٤٧ من القانون المدنى يكون البائع مه لزم بالضمان إذا لم تتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل للمشتري وجردها فيه ، وإذا كان الثابت أن الطاعن قد ضمن للمشتري فى عقد البيع أغلال العقار قدرا معيناً من الربح فان التزامه هذا يعتبر كفالة منه لصفة فى

المبيع يسأل عن تخلفها طبقا لحكم الفقرة المشار إليها وسواء كان المشتري يعلم تخلفها وقت البيع . أو لا يعلم ، يستطيع أن يتبينها أو لا يستطيع .

(الطعن رقم ٨١ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٤/٤٢٣)

ضمان البائع للمشتري أغلال العقار المبيع قدرا معيناً من الربيع يعتبر كفالة من المشتري لصفة فى المبيع مما تعنيه المادة ٤٤٧ من القانون المدنى بقولها يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل للمشتري وجودها فيه) وأذ كان البائع - مورث الطاعنين - قد ضمن أغلال الدور الأول من العقار المبيع قدرا معيناً من الربيع وتد روعى هذا التقدير فى تحديد الثمن فان تخلف هذه الصفة فى المبيع يوجب إلزام البائع بالضمان .

(الطعن رقم ٦٥٨ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١٠/٢٨)

جرى قضاء محكمة النقض على أن المشرع وأن كان قد الحق حالة تخلف الصفة التى كفلها البائع للمشتري بالعيب الخفى وأجرى عليها أحكامه فيما يختص بقواعد الضمان إلا انه لم يشترط فى حالة تخلف الصفة ما اشترطه فى العيب الذى يضمنه البائع من وجوب كونه مؤثراً وخفياً إذ جعل مجرد عدم توافر الصفة فى المبيع وقت التسليم موجبا لضمان البائع متى قام المشتري بإخطاره ، سواء كان المشتري يعلم بتخلفها وقت البيع أو لا يعلم ، وسواء كان يستطيع أن يتبين فواتها أو لا يستطيع .

(الطعن رقم ٦٠٨ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١٠/٢٩)

تقادم دعوى ضمان العيوب الخفية

العلم المسقط لدعوى الضمان للعيب الخفى هو العلم الحقيقى دون العلم الافتراض ، ومن ثم فإن نشر مرسوم اعتماد وقوع العقار المبيع داخل خط التنظيم بالجريدة الرسمية لا يدل بذاته على علم المشتري بهذا العيب .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦١/٥/٢٤)

لا يجوز للبائع طبقاً للفقرة الثانية من المادة ٤٥٢ من القانون المدنى أن يتمسك بمدة السنة لتمايم التقادم إذا ثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشا منه ، وإذا كان المشرع قد ألحق حالة تخلف الصفة بالعيب الخفى وأجرى عليها

أحكامه فيما يختص بقواعد الضمان ، بأن جعل للمشتري الرجوع على البائع فى هذه الحالة بدعوى ضمان العيوب الخفية تحقيقا لاستقرار المعاملات ، فان الحكم -المطعون فيه إذ أقام قضاءه برفض الدفع بسقوط الدعوى على أساس تعمد البائع إخفاء هذا العيب غشا منه ، فانه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه ، ذلك أن مدة التقادم تكون فى هذه الحالة خمس عشرة سنة أخذا بالأصل العام المعمول به بشأن مدة التقادم .

(الطعن رقم ٨١ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٤/٢٣)

مفاد نص المادة ٤٥٢ من القانون المدنى أن الالتزام بضمان العيوب الخفية يسقط بمضى سنة من وقت تسلم المشتري للمبيع ، غير أنه إذا تعمد البائع إخفاء العيب عن غش منه فلا تسقط دعوى الضمان فى هذه الحالة إلا بمضى خمس عشرة سنة من وقت البيع . ولما كان يبين مما قرره الحكم أنه رغم أن البائع - مورث الطاعنين - كان يعلم أن الدور الأول من العقار المبيع كان مؤجرا من قبل بمبلغ ثمانية ثمانية شهور فإنه ضمن للمشتريين المطعون عليها الثانية ومورث المطعون عليها الأولى - أن العقار يغل قدرأ أكبر من الريع إذ أستأجر منهما هذا الدور بمبلغ ٣٥ ج شهريا لمدة ثلاث سنوات من تاريخ التوقيع على العقد النهائى على أن تكون الأجرة ٣٠ ج شهريا بعد انتهاء هذه المدة مما جعل المشتريين يقبلان على تحديد ثمن العقار بمبلغ ٨٥٠٥ ج ، ثم أقام ورثة البائع دعوى قضى فيها بتخفيض الأجرة وخلص الحكم من ذلك إلى أن المبيع به عيب خفى تعمد البائع إخفاءه عن المشتريين غشا منه واستند إلى أسباب سائغة تكفى لحمله فى هذا الخصوص ، وكان الحكم فيما أورده على النحو سالف الذكر قد بين عناصر الغش الذى نسبته إلى البائع وكيف أنه تعمد إخفاء العيب ، وإذ رتب الحكم على ما أنتهى إليه أن مدة تقادم دعوى الضمان فى هذه الحالة تكون خمس عشرة سنة من تاريخ العقد وأن هذه المدة لم تنقضى بعد حتى تاريخ رفع الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد أخطأ فى- تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٦٠٨ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١٠/٢٨)

النص فى المادة ١٢٠ من القانون المدنى على أنه إذا وقع المتعاقد فى غلط جوهرى جاز له أن يطلب إبطال العقد إن كان المتعاقد الآخر قد وقع مثله فى هذا الغلط أو كان على علم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه وفى

المادة ١٢١ منه على أنه "يكون الغلط جوهريا . إذا بلغ حدا من الجسامة بحيث يتمتع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط " وفي المادة ١٤٠ على أنه "يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال ثلاث سنوات ويبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي ينكشف فيه) فان مفاد هذه النصوص أن مدة التقادم المنصوص عليها في المادة ١٤٠ مدنى لا تسرى إلا إذا كان العيب جسيما بحيث لو علم به المتعاقد وقت العقد لما تعاقد عليه وأن يكون المتعاقد الآخر قد وقع في نفس الغلط بأن كان يجهل وجود هذا العيب أو كان من السل عليه أن يتبينه ، والنص في المادة ٤٤٩ من القانون المذكور على أنه " إذا تسلم المشتري المبيع وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك وفقا للمألوف في التعامل فإذا اكتشف عيبا يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة فان لم يفعل اعتبر قابلا للمبيع " وفي المادة ٤٥٢ منه على أن "تسقط بالتقادم دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكتشف المشتري العيب إلا بعد ذلك ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان المدة أطول على أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بالنسبة لتمام التقادم إذا ثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشا منه " مفاده أن دعوى ضمان العيب في الشيء المبيع تسقط إما بعدم إخطار المشتري البائع بالعيب في الوقت الملائم لإهماله في فحص الشيء أو الإخطار عنه وإما بانقضاء سنة من وقت تسليم المبيع ولو وقع الإخطار أو يعلم المشتري بالعيب إلا بعد ذلك ما لم يكن هناك غش من البائع بأن تعمد إخفاء العيب .

(الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٣١)

ضمان تعرض البائع نفسه

هل يعتبر دفع البائع بسقوط دعوى صحة التعاقد بالتقادم تعرضا للمشتري

من أحكام عقد البيع المقررة بالمادتين - ٢٦٦ و ٣٥٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون المدنى الجديد إلزام البائع بضمان عدم منازعته المشتري في المبيع فيمتنع عليه أبدا التعرض للمشتري وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب العقد إلا إذا توافرت لديهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . وإذن فمتى كانت الطاعنة قد أقامت الدعوى بطلب إثبات صحة ونفاذ عقد البيع الصادر إليها

من مورث المطعون عليهم مع إلزامهم بتسليم الأتيان المباعة وكان دفاع المطعون عليهم بسقوط حق الطاعة لقعودها عن رفع دعاواها أكثر من خمس عشرة سنة بعد تاريخ صدور العقد هو من قبيل المنازعة الممتنعة عليهم قانونا بمقتضى إلزام القانون مورثهم بالضمان السالف الذكر - فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه برفض دعوى الطاعة استنادا إلى هذا الدفاع يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٦٤ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٥٤/٣/٤)

يلتزم البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه . وهذا الالتزام مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يكن هذا العقد مشهرا وينتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم - مثله - منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المباعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . وإذا كان الطاعنون (ورثة البائع) قد دفعوا دعوى ورثة المشتري بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لمورثهم من مورث طاعنهم - بسقوطها بالتقادم لرفعها بعد أكثر من خمس عشرة سنة من تاريخ صدور هذا العقد ، فإن هذا الدفاع يعد من قبل المنازعة الممتنعة قانونا على الطاعنين بمقتضى إلزام مورثهم بالضمان ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢٦١ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٣/٢١)

المشتري الذى لم يسجل عقده لا يعدو أن يكون دائنا شخصيا للبائع ولا تترتب على المشاركات منفعة لغير عاقيدها إلا أن للدائن فى نطاق الدعوى غير المباشرة المنصوص عليها فى المادة ٢٣٥ من القانون المدنى أن يستعمل حقوق مدينه متى كان فى استطاعة المدين استعمال هذه الحقوق ومن ثم فإنه لا تترتب للطاعن ثمة حقوق مباشرة من العقد المؤرخ ١٩٥٢/١/٢٠ بين المطعون ضدهما وإنما يكون فقط باعتباره دائنا للبائعة له بعقد ١٩٧٣/٣/١ أن يستعمل حقوقها قبل المشتري فى العقد الأول ، لما كان ذلك وكان المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن البائع يلتزم بالضمان عملا بالمادة ٤٣٩ من القانون المدنى وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر فيمتنع إذن على البائع دفع دعوى المشتري بصحة ونفاذ عقد البيع بالتقادم المسقط لأن ذلك يعد من قبيل

المنازعات التى يمتنع على البائع إبدائها كأثر من آثار التزامه بالضمان وبالتالى فلا يكون من حق مشتري العقار بعقد لم يسجل بوصفه دائنا للبائع أن يدفع دعوى مشتر آخر بالتقادم المسقط لامتناع، ذلك على مدينه البائع .

(الطعن رقم ٢٣٩٥ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٢)

هل يعتبر دفع البائع ببطلان إجراءات الخصومة فى دعوى صحة التعاقد تعرضا للمشتري :

التعرض الشخصى الذى يضمنه البائع فى مفهوم المادة ٤٣٩ من القانون المدنى هو كل عمل يعكر على المشتري حقه فى حيازة المبيع و الانتفاع به . فلا يدخل فى ذلك ما يبيده البائع فى دعوى صحة التعاقد التى يقيمها عليه المشتري من دفع أو طلبات يهاجم بها إجراءات الخصومة سواء لعوار فيها أو لسقوطها أو انقضائها بمضى المدة ، إذ لا يغير هذا من قبيل التعرض لحقوق المشتري الناشئة عن عقد البيع .

(الطعن رقم ١٤٥١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٠/١/٣١)

هل يعتبر تمسك البائع بتملكه العين - المبيعة بمضى المدة الطويلة - بعد البيع - تعرضا للمشتري :-

إن الأساس التشريعى للتملك بمضى المدة الطويلة هو قيام قرينة قانونية قاطعة على توافر سبب مشروع للتملك لدى واضع اليد وليس فى القانون ما يمنع البائع من كسب ملكية العين المبيعة بوضع اليد المدة الطويلة بعد البيع إذا ما توافرت لديه الشروط القانونية لهذا التملك وهو ما يتحقق به قيام السبب المشروع . ومن ثم فإن القول بأن تمسك ورثة البائع بهذه الملكية يعتبر تعرضا من جانبهم لا يتفق وواجب الضمان المفروض عليهم قانونا هو قول مخالف للقانون .

(الطعن رقم ١٢٢ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦١/١٠/٢٦)

من أحكام البيع المقررة بالمادة ٤٣٩ من القانون المدنى أن البائع وورثته يلتزمون بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيما كسب من حقوق بموجب عقد البيع اللهم إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع ووفق ما جرى به قضاء هذه المحكمة - شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم ١١٥٦ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢٥)

من المقرر أن من أحكام البيع المقررة فى المادتين ٢٦٦ ، ٣٠٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون المدنى الجديد التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام أبدى يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر ، بما مقتضاه أن يتمتع على البائع مطلقا التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية.

(الطعن رقم ٤١٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٢/٢٠)

من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر وينتقل من البائع إلى ورثته ، وليس لهم منازعة المشتري فيما كسبه إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط التقادم المكسب الطويل المدة .

(الطعن رقم ٥٤٧ لسنة ٥٢ ق- جلسة ١٩٨٥/١٢/١٢)

هل يعتبر دفع ورثة البائع دعوى المشتري بتثبيت ملكيته وتسليم المبيع بالتقادم تعرضا للمشتري :

ليس لورثة البائع دفع دعوى المشتري بتثبيت ملكيته وتسليم المبيع ، بالتقادم استنادا إلى عدم تسجيل عقد البيع أو الحكم الصادر بصحته مدة تزيد على خمس عشره سنة ذلك أن البائع يلتزم قانونا بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام أبدى يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب العقد إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم من تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٣/٣٢٨)

هل يجوز للبائع الدفع بسقوط حقوق المشتري المتولدة عن عقد البيع بالتقادم ؟

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن دفع البائع بسقوط حقوق المشتري المتولدة من عقد البيع بالتقادم هو من قبيل المنازعة الممتنعة عليه قانونا بمقتضى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري ، وهو التزام أبدي متولد من عقد البيع ولو لم يشهر .

(الطعن رقم ٢١٢٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠)

التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه - وفقا للمادتين ٢٦١ ، ٣٠٠ من القانون المدنى الملغى والمادة ٤٣٩ من القانون القائم - التزام أبدي يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض . وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . ومن ثم فإن دفع وارث البائع بعدم تسجيل عقد المشتري وبسقوط حقوق الآخر ، المتولدة عن عقد البيع وطلب الوارث تثبيت ملكيته لبعض العقار المبيع إنما هو من قبيل المنازعة الممتنعة عليه قانونا بمقتضى التزام مورثه بالضمان .

(الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٦/١/١٣)

هل تعتبر مخالفة البائع لمحل تجارى لتعهده بعدم الاتجار فى البضائع التى يتجر فيها المشتري فى ذات الطريق الذى يقع فيه الحل المبيع - تعرضا للمشتري ؟ :

متى كان البائع لمحل تجارى بما فيه من بضائع قد تعهد فى العقد بالا يتجر فى البضائع التى يتجر فيها المشتري فى ذات الطريق الذى يقع فيه المحل المبيع ، ولكنه مع ذلك قد خالف هذا الشرط وأخل بواجب الضمان مما يعد تعرضا للمشتري فى بعض المبيع من شأنه أن ينقص من قيمته التى كانت محل اعتبار عند التعاقد .

(الطعن رقم ٢٧٤ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٣/٨)

إن ضمان البائع المترتب على بيع المتجر يلزم البائع بعدم التعرض للمشتري فى الانتفاع مما يتفرع عنه من الالتزام بعدم المنافسة فى شتى صورته ومنها حظر التعامل مع العملاء - لا يكون باطلاً إلا إذا تضمن تحريم الاتجار كلية على البائع لأنه يكون فى هذا الحالة مخالفاً لمبدأ حرية التجارة وحرية العمل وهما من النظام العام . أما إذا كان الشرط محدداً من حيث . الموضوع ومن حيث الزمان أو المكان وكان التحديد معقولاً وهو ما يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع فإنه يكون صحيحاً .

(الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٢/٦/٧)

هل يعتبر طلب البائع أخذ العقار بالشفعة فى مواجهة المشتري تعرضاً يمتنع عليه ؟ -

من المقرر أن من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه ، وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر فيمتنع على البائع أن يتعرض للمشتري سواء أكان التعرض مادياً أم كان تعرضاً قانونياً لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض ، وكما كان من آثار الأخذ بالشفعة أن الحكم الذى يصدر نهائياً بثبوتها يعتبر سنداً لملكية الشفيع تنتقل ملكية العقار المشفوع فيه إلى الشفيع الذى يحل محل المشتري فى جميع حقوقه والتزاماته قبل البائع على ما تقضى به المادتان ٩٤٤ ، ١/٩٤٥ من القانون المدنى ومن ثم فإن طلب الأخذ بالشفعة يمتنع على البائع فى مواجهة من اشغرى منه العقار حتى ولو انتقل إليه حق الشفعة بطريق الإرث لأن فى ذلك تعرضاً منه للمشتري فى العقار المبيع وإخلالاً بالتزامه الأبدى وليد عقد البيع ونقضا لهذا العقد ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنين باعوا إلى المطعون ضده الأول مساحة الأربعة عشر قيراطاً موضوع دعوى الشفعة وذلك بموجب عقد ابتدائى مؤرخ ١٩٧٠/٧/٢٨ وقضى بصحته ونفاذه عن هذه المساحة فى الدعوى رقم ٢١٦٢ لسنة ١٩٨٥ مدنى طنطا وكانت وفاة مورثة الطاعنين التى رفعت ابتداء بطلب أحقيتها فى الأخذ بالشفعة لتلك المساحة المبيعة لا تجيز لورثتها الطاعنين استمرارهم فى إبداء هذا الطلب لما يتضمنه من إخلال بالتزامهم بعدم التعرض للمشتري - المطعون ضده الأول - بمقتضى الضمان الذى تولد عن عقد البيع ، وإذ نهج الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه

بالحكم المطعون فيه هذا النهج القانونى فيما أسس عليه قضاءه برفض الدعوى فإنه يكون قد اقترن بالصواب .

(الطعن رقم ١٩٢٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٦/١٦)

وقت نشوء الحق فى الضمان :

لا يوجد فيما ورد بالقانون من نصوص فى صدد حق الضمان المقرر للمشتري على البائع ما يحدد وقت نشوء هذا الحق أهو وقت عقد البيع أم وقت التعرض الفعلى ، فان المادتين ٢٦٦ . و ٣٠٠ من القانون المدنى قد نصتا فقط على إلزام البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة ، والمادة ٣٠٤ توجب على البائع إذا حصل تعرض للمشتري أن يرد إليه الثمن مع التضمينات . أما النصوص الأخرى فلا تتضمن سوى الأحكام التى تراعى فى تعيين الثمن وتقدير التضمينات . وإذن ففقه القانون هو الذى يرجع إليه فى تحديد هذا الوقت و إذ كانت الحقوق لا تكون موجودة إلا من الوقت الذى فيه يمكن قانونا المطالبة بها فان حق الضمان لا ينشأ إلا من وقت منازعة الغير للمشتري فى المبيع ولهذا تواضع الفقه على أن مجرد خشية المشتري تعرض الغير أو علمه بوجود حق للغير على المبيع لا يخوله حق الرجوع على البائع بالضمان مادام لم يحصل له تعرض فعلى ، وبالتالي لا تبدأ مدة التقادم فى دعوى الضمان إلا من وقت هذا التعرض .

(الطعن رقم ٤٥ لسنة ١٠ ق – جلسة ١٩٤٠/١٢/٥)

إن حق الضمان لا ينشأ إلا من وقت منازعة الغير للمشتري فى حيازته للمبيع وانتفاعه به ، منازعة مبنية على دعوى حق عينى على المبيع . أما مجرد اكتشاف وجود حق رهن على العين المبيعه ، دون حصول معارضة من صاحب الرهن للمشتري ومع احتمال حصول تلك المعارضة فى المستقبل ، فلا يبيح قانونا للمشتري رفع دعوى الضمان ، لجواز عدم حصول التعرض فيما بعد من صاحب حق الرهن .

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ١ ق جلسة ١٩٣٢/٣/٣)

ضمان تعرض الغير

إن حق الضمان لا ينشأ إلا من وقت منازعة الغر للمشتري فى حيازته للمبيع وانتقاعه به ، منازعة مبنية على دعوى حق عينى على المبيع . أما مجرد اكتشاف وجود حق رهن على العين المبيعة ، دون حصول معارضة من صاحب الرهن للمشتري ومع احتمال حصول تلك المعارضة فى المستقبل ، فلا يصح قانونا للمشتري رفع دعوى الضمان ، لجواز عدم حصول التعرض فيما بعد من صاحب حق الرهن .

(الطعن رقم ٤٣ سنة ١ ق - جلسة ١٩٣٢/٣/٣)

البائع يضمن المبيع من كل تعرض للمشتري يستند إلى حق أو وجه قانونى ، ويشمل ذلك وجود دين شخصى على مورث البائع وحصول الدائن على حكم بدينه ثم على حق اختصاص على المبيع .

(الطعن رقم ١٠ سنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١/٢٤)

إن مجرد التعكير المادى الحاصل من الغير للمشتري فى العين المبيعة لا يدخل بحال فى ضمان البائع حتى ولو كان منصوصا عليه فى العقد . لأن ما يضمنه البائع بصفته هذه هو التعرض أو الاستحقاق المستند إلى سبب أو نزاع قانونى .

(الطعن رقم ٣٠ سنة ٧ ق - جلسة ١٩٣٧/١١/١٨)

متى كان الحكم قد انتهى إلى أن المتعرض للمشتري وهو من الغير لم يكن على حق فى تعرضه وأن البائع قد باع ما يملك فإن مؤدى ذلك أن ينفك عن البائع التزامه بضمان التعرض القانونى عملا بالفقرة الأخيرة من المادة ٤٤١ من . القانون المدنى ، ولا يعيب الحكم وصفه ذلك التعرض بأنه مادى ذلك أن وجه الرأى فى الحكم لا يتغير سواء أسبغ الحكم على التعرض المذكور صفة التعرض المادى أو القانونى ، لأن البائع فى النهاية لا يكون ملزما بضمان التعرض فى الحالين على أساس انفكاك الضمان من البائع إن كان تعرضا قانونيا وعدم ترتب هذا الضمان إن كان التعرض ماديا .

(الطعن رقم ٨٧ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٥/٢)

تراخى المشتري فى تسجيل عقد شرائه لا يسقط عن البائع التزامه بالضمان ولو كان هذا التراخى قد ترتب علميه نزع ملكية العين المبيعة من تحت يد المشتري .

(الطعن رقم ٣٧٧ لسنة ٣٠ ق - ١٩٦٦/٢/١)

يضمن البائع الاستحقاق الناشئ عن فعل الغير إذا كان سبب الاستحقاق موجودا وقت البيع ، وذلك طبقا لما تقضى به المادة ٣٠٠ من القانون المدنى القديم .

(الطعن رقم ١ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٦٦)

التأميم إجراء يراد به نقل ملكية المشروعات الخاصة إلى ملكية الدولة لتصبح ملكا للجماعة تحقيقا لضرورات اجتماعية واقتصادية وذلك مقابل تعويض أصحاب هذه المشروعات عن الحقوق المؤممة ، وهو بهذه المثابة لا يعد تعويضا موجبا لضمان الاستحقاق لأن هذا الضمان إنما يقوم على ثبوت حق للغير سابق على التصرف ويؤدى إلى انتزاع المبيع من يد المشتري يسأل عنه البائع .

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٣٦ ق - جلسة ٣٠/٤/١٩٧٠)

إذ تنص المادة ٤٣٩ من القانون المدنى بأن يضمن البائع عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه إذا كان التعرض من فعله أو من فعل أجنبى يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري ، فقد أفادت أنه يشترط لقيام ضمان البائع أن يكون مصدر الحق العينى هو فعل البائع ، وكانت الضرائب المستحقة بمقتضى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل تعتبر وفقا للمادتين ١١٣٩ من القانون المدنى و ٩٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ سالف البيان دينا ممتازا على جميع أموال المدينين أو الملزمين بتوريدها إلى الخزانة بحكم القانون ، أى أن هناك حقا عينيا تبعا على المنشأة التى اشتراها المطعون عليه الأول ، وإذا كان ذلك يرجع إلى فعل البائعة المطعون عليها الثانية ، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر هذا تعرضا للمطعون عليه الأول (المشتري) تضمنه البائعة وكذلك الطاعن بوصفه ضامنا متضامنا معها فى عقد البيع ، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٦/٥/١٩٧٢)

إذ كان الثابت من الأوراق ومن الحكم الابتدائى الذى أحال إليه الحكم المطعون فيه أن السيارة محل النزاع دخلت البلاد تحت نظام الإفراج المؤقت طبقا لقانون الجمارك الصادر بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ والقرارات المنفذة له ويوجب هذا النظام على من أدخلها إعادة تصديرها أو أداء الضرائب الجمركية المستحقة عليها فى حالة توافر الشروط اللازمة لاستيرادها ، وإذا بيعت قبل أداء الضريبة انتقلت ملكيتها محملة بعبء الضريبة المستحقة وهو دين ممتاز له أسبقية على غيره من الديون عملا بالمادة ١١٣٩ من القانون المدنى ، وإذا كان الطاعن قد باع السيارة للمطعون عليه الأول بالعقد المؤرخ ١٩٧٠/٤/٦ قبل سداد الضرائب الجمركية المستحقة عليها مما ترتب عليه إصدار أمر بضبطها وسحب رخصتها فى ١٢/٩/١٩٧٥ وهو تعرض من الغر الذى كان له حق على المبيع وقت البيع ترتب عليه منع المشتري من الانتفاع به وهو ما يجيز للأخير الحق فى طلب فسخ العقد أو الرجوع بدعوى الاستحقاق سواء كان يعلم سبب الاستحقاق أو لا يعلم به فان الحكم المطعون عليه إذ قضى بفسخ عقد البيع الذى تضمن بيع الطاعن للمطعون عليه الأول السيارة لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/١/١٩)

يقضى قانون الجمارك رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ والقرارات المنفذة له بمصادرة السيارة فى حالة بيعها بدون إذن استيراد فضلا عن تحملها بدين الضريبة المستحقة وهو دين ممتاز عملا بالمادة ١١٣٩ من القانون المدنى ، وإذا كان الثابت من الأوراق أنه ترتب على المخالفة المشار إليها ضبط السيارة بناء على طلب مصلحة الجمارك مما نجم عنه حرمان المشتري (المطعون عليه) من الانتفاع بها فان هذا الضبط يعتبر تعرضا مبنيا على سبب قانون يضمنه البائع (الطاعن) - ذلك أنه يكفى لنشوءه أن يحرم المشتري فعلا من المبيع لأى سبب سابق على البيع لم يكن له يد فيه وليس فى مقدوره دفعه ولا يتوقف وجوده على صدور حكم قضائى بنزع ملكية المبيع من المشتري بل يقصد به أى تعرض له من شأنه أن يؤدى إلى نزع الشئ المبيع ، حتى ولو كان البائع حسن النية لا يعلم بسبب الاستحقاق وقت البيع. (الطعن رقم ٢١١ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/٢٧)

١١ - إذ كان من المقرر قانونا أن البائع يضمن عدم التعرض للمشتري - وخلفه عاما أو خاصا - فى العقار المبيع ، وكان المشتري الذى لم يسجل

عقد البيع الصادر له لا يعتبر خلفا خاصا للبائع ولا يعدو أن يكون دائنا شخصا لهذا البائع ، تم فمن ثم لا يستطيع أن يواجه البائع لبائعه بضمان التعرض ، إلا استعمالا لحق مدينه بطريق الدعوى غير المباشرة .

(الطعن رقم ٦٠٠ لسنة ٤٩ ق - ١٩٨٠/٤/٣) ١٢ - إن الضمان الناشئ لمصلحة مشتري العقار نتيجة قيام البائع بتحميل هذا العقار برهن رسمى باعتباره تعرضا ماديا منه لا يتيح لهذا المشتري الذى لم يقم لم بقضاء الدين المضمون بالرهن و أراد استبقاء المبيع واختار التعويض العيى سوى مطالبة البائع إزالة التعرض بتحرير العقار المبيع من الرهن فان امتنع البائع عن التنفيذ أو استحال عليه ذلك لم يكن لهذا المشتري سوى التعويض بمقابل وفى الحالين لا يكون له أن يطلب إلزام البائع بأن يؤدى له هو الدين المضمون بالرهن لينوب عنه فى تسليمه للدائن المرتهن لما كان ذلك وكان الطاعن لم يطالب البائعين بدعواه الماثلة سرى بإلزامهم بأن يدفعوا متضامنين له قيمة دين البنك الدائن المرتهن ليؤديه هو له فان دعواه فى هذا الخصوص تكون غير مقبولة ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض هذا الطلب فانه يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة .

(الطعن رقم ٢١٥٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٣)

عقد البيع سواء كان مسجلا أو غير مسجل يلزم البائع بالضمان

من أحكام البيع المقررة فى المادتين ٢٦٦ و ٣٠٥ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون القائم التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام أبدي يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع أبدا التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة المكسبة للملكية . ولما كان الدفع من الورثة بسقوط حق المشتري بالتقادم لعوده عن رفع دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع هو من قبيل المنازعة الممتنعة قانونا على ورثة البائع ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول هذا الدفع يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٣، ق - جلسة ١٩٦٩/٦/١٦)

عقد البيع سواء كان مسجلاً أو غير مسجل يلزم البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة ، أما عدم تسجيل المشتري عقد شرائه فلا يترتب عليه سقوط حقه فى الضمان - لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده والتى تنتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما نسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم ١٠ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٤/١٦)

من أحكام البيع المقررة فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى ، التزام البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة سواء كان عقد البيع مسجلاً أم غير مسجل بحيث لا يترتب على عدم تسجيل المشتري عقد شرائه سقوط حقه فى الضمان ، لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده ، ويتعين على البائع تنفيذ هذا الالتزام تنفيذا عينيا بأن يدفع ادعاء الغير بجميع الوسائل القانونية التى يملكها حتى يكف عن تعرضه للمشتري فإذا لم ينجح البائع فى ذلك وجب عليه تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته .

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/٤/٢٩)

ضمانات عدم التعرض و الاستحقاق - هل يعتبر تمسك البائع بتملكه العين المبيعة بمضى المدة الطويلة - بعد البيع - تعرضاً للمشتري :-

إن الأساس التشريعى للتملك بمضى المدة الطويلة هو قيام قرينة قانونية قاطعة على توافر سبب مشروع للتملك لدى واضع اليد وليس فى القانون ما يمنع البائع من كسب ملكية العين المبيعة بوضع اليد المدة الطويلة بعد البيع إذا ما توافرت لديه الشروط القانونية لهذا التملك وهو ما يتحقق به قيام السبب المشروع . ومن ثم فإن القول بأن تمسك ورثة البائع بهذه الملكية يعتبر تعرضاً من جانبهم لا يتفق وواجب الضمان المفروض عليهم قانوناً هو قول مخالف للقانون .

(الطعن رقم ١٢٢ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦١/١٠/٢٦)

من أحكام البيع المقررة بالمادة ٤٣٩ من القانون المدنى أن البائع وورثته يلتزمون بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيما كسب من حقوق بموجب عقد البيع اللهم إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع ووفق ما جرى به قضاء هذه المحكمة - شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم ١١٥٦ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢٥)

من المقرر أن من أحكام البيع المقررة فى المادتين ٢٦٦ ، ٣٠٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون المدنى الجديد التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام أبدي يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر ، بما مقتضاه أن يتمتع على البائع مطلقا التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية.

(الطعن رقم ٤١٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٢/٢٠)

من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر وينتقل من البائع إلى ورثته ، وليس لهم منازعة المشتري فيما كسبه إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط التقادم المكسب الطويل المدة .
(الطعن رقم ٥٤٧ لسنة ٥٢ ق- جلسة ١٩٨٥/١٢/١٢)

ضمانات عدم التعرض و الاستحقاق - هل يعتبر دفع البائع ببطلان إجراءات الخصومة فى دعوى صحة التعاقد تعرضا للمشتري :

التعرض الشخصى الذى يضمنه البائع فى مفهوم المادة ٤٣٩ من القانون المدنى هو كل عمل يعكر على المشتري حقه فى حيازة المبيع و الانتفاع به . فلا يدخل فى ذلك ما يبديه البائع فى دعوى صحة التعاقد التى يقيمها عليه المشتري من دفوع أو طلبات يهاجم بها إجراءات الخصومة سواء

لعوار فيها أو لسقوطها أو انقضائها بمضى المدة ، إذ لا يغير هذا من قبيل التعرض لحقوق المشتري الناشئة عن عقد البيع .

(الطعن رقم ١٤٥١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٠/١/٣١)

ضمانات عدم التعرض و الاستحقاق - هل يعتبر دفع ورثة البائع دعوى المشتري بتثبيت ملكيته وتسليم المبيع بالتقادم تعرضا للمشتري :

ليس لورثة البائع دفع دعوى المشتري بتثبيت ملكيته وتسليم المبيع ، بالتقادم استنادا إلى عدم تسجيل عقد البيع أو الحكم الصادر بصحته مدة تزيد على خمس عشره سنة ذلك أن البائع يلتزم قانونا بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام أبدي يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب العقد إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم من تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٣/٣٢٨)

هل ينتقل التزام المورث بالضمان إلى ذمة الوارث لمجرد كونه وارثا:

الأصل المقرر فى التشريع الفرنسى فى شأن الوارث الذى يقبل التركة بغير تحفظ أنه لا يستطيع - بمقتضى متابعته لشخصية المورث - أن يطلب استحقاق العين التى تصرف فيها مورثة لو كانت هذه العين مملوكة له بسبب خاص أما إذا قبل الوارث التركة بشرط الجرد كانت شخصيته مستقلة عن شخصية المورث ولا يصح أن يواجه بالتزام المورث عدم التعرض للمشتري إذا ادعى الاستحقاق لعين من الأعيان تصرف فيها مورثة للغير . وقد أخذ المشرع المصرى فى انتقال التركات بما يتقارب فى هذا الخصوص مع ما يقرره القانون الفرنسى بشأن الوارث إذا قبل التركة بشرط الجرد لأنه يعتبر شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث وأن ديون المورث إنما تعلق بتركه لا بذمة ورثته ، فلا يمكن أن يقال بأن التزامات المورث تنتقل إلى ذمة الوارث لمجرد كونه وارثا ، إلا إذا أصبح الوارث مسئولا شخصيا عن التزامات المورث كنتيجة لاستفادته من التركة - وعلى ذلك فمتى تبين من وقائع الدعوى أن المورث كان قد تصرف فى أطياف له للغير بمقتضى عقد بدل لم يسجل ثم تصرف فى ذات

الأطيان بالبيع لأحد أولاده بعقد بيع مسجل فأقام هذا الأخير بعد وفاة البائع دعوى على المتبادل معه يطلب تثبيت ملكيته إلى هذا القدر فقضى برفض دعواه -اتباعا لما هو مقرر فى التشريع الفرنسى فى شأن الوارث الذى يقبل التركة بغير تحفظ فإن الحكم يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢٩١ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/١٢/٢٦)

هل ينتقل التزام المورث بالضمان إلى ذمة الوارث لمجرد كونه وارثا:

الأصل المقرر فى التشريع الفرنسى فى شأن الوارث الذى يقبل التركة بغير تحفظ أنه لا يستطيع - بمقتضى متابعته لشخصية المورث - أن يطلب استحقاق العين التى تصرف فيها مورثة لو كانت هذه العين مملوكة له بسبب خاص أما إذا قبل الوارث التركة بشرط الجرد كانت شخصيته مستقلة عن شخصية المورث ولا يصح أن يواجه بالتزام المورث عدم التعرض للمشتري إذا ادعى الاستحقاق لعين من الأعيان تصرف فيها مورثة للغير . وقد أخذ المشرع المصرى فى انتقال التركات بما يتقارب فى هذا الخصوص مع ما يقرره القانون الفرنسى بشأن الوارث إذا قبل التركة بشرط الجرد لأنه يعتبر شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث وأن ديون المورث إنما تعلق بتركه لا بذمة ورثته ، فلا يمكن أن يقال بأن التزامات المورث تنتقل إلى ذمة الوارث لمجرد كونه وارثا ، إلا إذا أصبح الوارث مسئولا شخصيا عن التزامات المورث كنتيجة لاستفادته من التركة - وعلى ذلك فمتى تبين من وقائع الدعوى أن المورث كان قد تصرف فى أطيان له للغير بمقتضى عقد بدل لم يسجل ثم تصرف فى ذات الأطيان بالبيع لأحد أولاده بعقد بيع مسجل فأقام هذا الأخير بعد وفاة البائع دعوى على المتبادل معه يطلب تثبيت ملكيته إلى هذا القدر فقضى برفض دعواه - اتباعا لما هو مقرر فى التشريع الفرنسى فى شأن الوارث الذى يقبل التركة بغير تحفظ فإن الحكم يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢٩١ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/١٢/٢٦)

فسخ البيع

آثار فسخ البيع

إنه وإن كان للمشتري حق حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر له عنها حتى يوفى الثمن السابق له دفعه تأسيساً على أن التزامه بتسليم العين بعد الحكم بفسخ البيع يقابله التزام البائع برد ما دفعه إليه من الثمن فما دام هذا الأخير لم يقم بالتزامه بالرد كان له أن يمتنع عن التسليم وأن يحبس العين ، لكن ذلك لا يترتب عليه الحق فى تملك المشتري ثمار المبيع بعد أن أصبحت كل من حق مالك العين بحكم الفسخ ، وإذا صح للمشتري التحدى بقاعدة " واضح اليد حسن النية يملك الثمرة " فى تملك الثمار التى استولى عليها قبل رفع دعوى الفسخ فإن هذا التحدى لا يكون له محل بالنسبة للثمار التى جنبت بعد رفعها من جانبه واستناده فى طلب الفسخ إلى استحقاق العين المبيعة للغير ولا يحول دون رد هذه الثمار لمالك العين ثبوت الحق له فى حبسها ، لأن هذا الحق إنما قرر له ضماناً لوفاء البائع ، بما قضى عليه بدفعه إليه نتيجة فسخ البيع ، وليس من شأن هذا الحق تملك المشتري ثمار العين المبيعة بل يجب عليه تقديم حساب عنها للمالك . وإذن فمتى كان الواقع هو أن الطاعن باع للمطعون عليهن أرضاً وقضى بفسخ البيع وإلزامه بأن يدفع إليهن الثمن الذى سبق دفعه إليه ثم أقام دعواه طالباً بالحكم بإلزامهن بأن يدفعن إليه مقابل ثمار المبيع وكان الحكم إذ قضى بأحقية المطعون عليهن فى ثمار المبيع قد أسس قضاءه على أن الطاعن وإن كان على حق فى مطالبه عليهن برىع العين من تاريخ البيع غير أنه يعترضه نى هذه الحالة المبدأ القائل بأن " واضح فى اليد بحسن نية يملك الثمرة " وأنه من المقرر قانوناً أن البائع له الحق فى حبس العين حتى يوفى مبلغ الثمن ، وهو فى وضع يده على العين المبيعة حسن النية فلا يطالب ، بثمرات العين فى فترة حبسها وكذلك المشتري الذى يفسخ عقد البيع الصادر له يحق له حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر فيها حتى يوفى الثمن السابق له دفعه وهو ، فى وضع يده حسن النية فلا يطالب بثمرات العين فى فترة حبسها متى كان الحكم لم قد أقام قضاءه على ذلك فإنه وإن كان قد أصاب فيما قرره من حق الحبس للمطعون عليهن حتى يوفين ما دفعه من الثمن إلا أنه أخطأ فى تطبيق القانون فيما قرره من تملكهن للثمار استناداً إلى حسن نيتهن وحقهن فى حبس العين المبيعة .

(الطعن رقم ٨١ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥١/١/٤)

للمشتري حق حبس العين المحكوم بفسخ عقد البيع الصادر له عنها حتى يوفيه البائع ما دفعه من الثمن تأسيساً على أن التزامه بتسليم العين بعد الحكم بالفسخ يقابله التزام البائع برد ما تسلمه من الثمن إلا أن حق المشتري فى الحبس ينقضي بوفاء البائع بالتزامه .

(الطعن رقم ٤٩٣ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٦/٢٧)

نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى يجيز للمدين الوفاء بدينه عن طريق إيداعه مباشرة دون عرضه على الدائن إذا كان هناك أسباب جدية تبرر ذلك ومن هذه الأسباب - على ما صرحت به المذكرة الإيضاحية - حالة ما إذا كان المدين يطالب بالتزام مقابل لم يتيسر له استيفاءه قبل تنفيذ التزامه ومن ثم يكون للبائع بعد فسخ البيع إلا فى حالة رفض المشتري تسليمه المبيع مقابل استيفائه ما دفعه من الثمن أن يوفى بالتزامه برد الثمن الذى قبضه عن طريق إيداعه مباشرة لذمة المشتري دون حاجة إلى عرضه عليه .

(الطعن رقم ٤٩٣ لسنة ٣٤ ق : جلسة ١٩٦٨/٦/٢٧)

التزام المشتري برد الأرض المباعة - بعد فسخ عقد البيع - إنما يقابل التزام البائع برد ما قبضه من الثمن ، أما التزام المشتري برد ثمرات العين المباعة فهو يقابل التزام البائع برد فوائد ما قبضه من الثمن ومن فى فان من حق المشتري أن يحبس ما يستحقه البائع فى ذمته من ثمار حتى يستوفى منه فوائد ما دفعه من الثمن .

(الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٦/٢٧)

الصحيح فى القانون هو أن التزام المشتري برد العقار المباع بعد فسخ البيع إنما يقابل التزام البائع برد ما قبضه من الثمن ، وأن التزام المشتري برد ثمرات العين المباعة يقابل التزام البائع برد فوائد ما قبضه من الثمن ، بما مؤداه أن من حق المشتري أن يحبس ما يستحقه البائع فى ذمته من ثمار حتى يستوفى منه فوائد ما دفعه من الثمن .

(الطعن رقم ٣٢١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٤/١)

متى كان الطاعن - البائع - قد آخر بالتزامه بتسليم البضاعة فيما عدا خمسين طناً ، وقضى تبعاً بفسخ العقد فلا محل لأن يطالب الطاعن بالإبقاء على مقدم الثمن الذى استلمه بل يتعين عليه رده عملاً بما تقضى به المادة ١٦٠ من القانون المدنى من أن الفسخ يعيد المتعاقدين إلى الحالة التى كانوا عليها قبل العقد فيرد كل منهما بتسلم بمقتضى العقد بعد أن تم فسخه ، ولا يجوز للطاعن بالتالى أن يطالب بتكاليف إعداد البضاعة للتصدير وهو لم يقدّم بتسليمها .

(الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٣)

مفاد نص المادة ١٦٠ من القانون المدنى أن الفسخ يترتب عليه انحلال العقد بأثر رجعى منذ نشوئه ، يعتبر كأن لم يكن ويعاد كل شىء إلى ما كان عليه من قبل ، وبالتالي فإنه يترتب على القضاء بفسخ عقد البيع أن تعود العين المباعة إلى البائع وأن يرد الأخير ما قبضه من الثمن .

(الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/١٠/١٩)

النص فى المادة ١/١٥ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٦٤٦ على أنه " يجب التأشير فى هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذا كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع إذا كان المحرر الأصيل لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى " ، وفى المادة ١٧ من هذا القانون على أنه " يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها ان حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤثر به طبقاً للقانون يكون حجة على كل من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها. ولا يجوز هذا الحق حجة على الغير الذى كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليه " . يدل على أن المشرع خرج على الأثر الرجعى للفسخ لمصلحة الغير حسن النية الذى تلقى حقاً عينياً على عقار وشهر حقه قبل تسجيل صحيفة دعوى الفسخ أو التأشير بمضمونها على هامش المحرر المسجل ، فقرر أن الحكم الذى يصدر بفسخ العقد لا يكون حجة على هذا الغير ومن ثم يظل حقه قائماً ويسرى فى مواجهة المدعى المحكوم له بالفسخ. أما إذا كان الغير سيئ النية فإن حقه طبقاً لنص هاتين المادتين يزول بالحكم

بالفسخ ولو كان قد شهر حقه قبل تسجيل صحيفة الدعوى أو قبل التأثير بها

(الطعن رقم ٨٩٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٩/١/١٩)

إن النص فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى على أنه " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض " يدل على أنه يترتب على فسخ عقد البيع انحلال العقد بأثر رجعى منذ نشوئه بحيث تعود العين المبيعة إلى البائع بالحالة التى كانت عليها وقت التعاقد - وإن يرد إلى المشتري ما دفعه من الثمن ، وكان من المقرر أنه إذا هلكت العين فى يد المشتري سيئ النية فإنه يلتزم برد قيمتها وفت الهلاك ، وأن المشتري يعتبر سيئ النية إذا كان الفسخ قد ترتب بسبب أت من جهته.

(الطعن رقم ١٤٥٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٨٣)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الشرط الجزافى التزام تابع للالتزام الأصى إذ هو اتفاق على جزاء الإخلال بهذا الالتزام ، فإذا سقط الالتزام الأصى بفسخ العقد سقط معه الشرط الجزائى فلا يعتد بالتعويض المتفق عليه فيه ، فإن استحق تعويض للدائن تولى القاضى تقديره وفقا للقواعد العامة التى تجعل عبء إثبات الضرر وتحققه ومقداره على عاتق الدائن .

(الطعن رقم ٢٤١٨ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/٦)

انه وإن كان ترتيب الأثر الرجعى لبطلان عقد البيع أو إبطاله أو فسخه يستوجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد مما يقتضى الحكم بإلزام المشتري برد المبيع إلى البائع ، إلا أن مناط الحكم بهذا الرد ألا تكون ملكية المبيع قد آلت إلى المشتري بسبب آخر من أسباب كسب الملكية ، لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه قد تبين له أن عقار النزاع غير مملوك للبائعة وإنما هو من أعيان وقف العطارين الخيرى ، وقدم تأييدا لذلك العقد المسجل الصادر إليه من هيئة الأوقاف عن العقار ذاته ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وبتسليم العقار إلى البائعة المطعون ضدها الأولى على مجرد القول بأن كلا من الطاعن والمطعون ضدها الأولى راغب فى التحلل من عقد البيع المبرم بينهما مما يتعين معه إعادتهما إلى الحالة التى كانا

عليها قبل التعاقد ، وحجب الحكم نفسه بذلك عن مواجهة دفاع الطاعن بما يقتضيه من بحث ملكية العقار المبيع ومدى ثبوتها لأى من البائعتين ، وهو دفاع جوهرى من فأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فأنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه تصور فى التسبيب بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢٢٩٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/٣/٢٢)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن فسخ عقد البيع يترتب عليه عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فيرد المشتري المبيع وثماره إذا كان قد تسلمها ويرد البائع الثمن وفوائده ، وأن دعوى الفسخ لا تتقدم إلا بمضى خمسة عشر عاما وطالما يكون للدائن أن يرفع هذه الدعوى فأنه يكون له أن يطالب بالآثار المترتبة ، على الفسخ ومنها المطالبة برد ثمار المبيع إذ لا تكون هذه الثمار مستحقة الأداء ويمكن لا المطالبة بها إلا بعد تقرير الفسخ .

(الطعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/١٠/٣٠)

إذا كانت حقيقة ما يقصده الطاعن من الدفع بعدم تنفيذ التزاماته المترتبة على فسخه عقد البيع محل النزاع هو التمسك بحق الحبس المنصوص عليه فى المادة ٤٢٦ من القانون المدنى وان عبر عنه خطأ بالدفع بعدم التنفيذ إذ أن مجال إثارة الدفع الأخير طبقا لنص ١٦١ من القانون المدنى مقصور على الالتزامات المتقابلة فى العقود الملزمة للجانبين دون تلك الالتزامات المترتبة على زوال العقود ، بخلاف الحق فى الحبس الذى نصت عليه المادة ٤٢٦ من هذا القانون والذى وقعت قاعدة عامة تنطبق فى الأحوال لا تتناهى تخول المدين أن يتمتع عن الوفاء بالتزامه استنادا لحقه فى الحبس بوصفه وسيلة من وسائل الضمان ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام نشأ بسبب التزام المدين وكان مرتبطا به مرتبطا به . فيشترط فى حق الحبس طبقا لهذا النص توافر الارتباط بين دينين ، ولا يكتفى فى تقرير هذا الحق وجود دينين متقابلين . إذ كان ذلك وكان فسخ عقد البيع من الثمن إلى المشتري ، والتزام المشتري برد ثمرات المبيع إلى البائع ويقابله التزام هذا الأخير برد فوائد الثمن إلى الأول ، فان مؤدى ذلك أن حق الطاعن - البائع - فى الحبس ضمانا لما يستحقه من ثمرات العقار المبيع نتيجة لفسخ عقد

البيع ينحصر فيما يقابل هذه الثمرات ويرتبط بها من فرائد الثمن المستحقة
للمطعون ضدهما - المشتريين في ذمته .

(الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ١٩٩٠/٦/٢١)

أنفساخ عقد البيع

الفسخ القانونى

عقد البيع يفسخ حتماً ومن تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين بسبب أجنبى ويترتب على الانفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كان عليها قبل العقد ويتحمل تبعه الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين . فإذا أثبت الحكم المطعون فيه أن التزام . البائع (الطاعن) بنقل ملكية العين المبيعة قد صار مستحيلاً بسبب الاستيلاء عليها لديه تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فإنه يكون قد أثبت أن استحالة تنفيذ هذا الالتزام ترجع إلى سبب أجنبى له إذ كان حصول الاستحالة لهذا السبب لا يعفى البائع من رد الثمن الذى قبضه إذ أن هذا الثمن واجب رده فى جميع الأحوال التى يفسخ فيها العقد أو يفسخ بحكم القانون وذلك بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى ويقع الغرم على البائع نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء التزامه الذى استحال عليه تنفيذه فإنه يكون غير منتج دفاع الطاعن بعدم وقوع خطأ منه وبإهمال المطعون ضدهم (المشتريين) فى تسجيل العقد أو إثبات تاريخه قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ .

(الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/٢٢)

لئن كان حق المشتري فى استرداد الثمن من البائع فى حالة فسخ البيع يقوم على أساس . استرداد ما دفع بغير حق الأمر الذى أكدته المادة ١٨٢ من القانون المدنى بنصها على أنه يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً للالتزام زال سببه بعد أن تحقق وهو ما ينطبق على حالة ما إذا نفذ أحد المتعاقدين التزامه فى عقد فسخ بعد ذلك إلا أنه فى حالة انفساخ العقد من تلقاء نفسه - طبقاً للمادة ١٥٩ مدنى - لاستحالة تنفيذ البائع التزامه بنقل الملكية بسبب الاستيلاء لديه على الأطنان المبيعة تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى ومنازعة البائع فى حصول هذا الانفساخ قبل رفع الدعوى وأثناء نظرها لا يقضى برد الثمن إلا كآثر من الآثار المترتبة على فسخ العقد أو إنفساخه طبقاً للمادة ١٦٠ من القانون المدنى . وإذا كانت دعوى الفسخ لا تخضع للتقدم الثلاثى المنصوص عليه فى المادة ١٨٧

من القانون المدنى ولا تتقدم إلا بخمس عشرة سنة فإنه طالما يكون للدائن أن يرفع هذه الدعوى فإنه يكون له أن يطالب بالآثار المترتبة على الفسخ و منها رد الثمن إذ لا يكون هذا الثمن مستحق الأداء وممكنا المطالبة به إلا بعد تقرير الفسخ .

(الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/٢٢)

وإن كان يترتب على انفساخ عقد البيع أن يعاد العاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فيرد المشتري المبيع وثماره إذا كان قد تسلمه ويرد البائع الثمن وفوائده ، إلا أن استحقاق البائع لثمار المبيع يقابله استحقاق المشتري لفوائد الثمن وتحصل المقاصة بينهما بقدر الأقل منهما .

(الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/٢٢)

إذا كان ما قرره الحكم المطعون فيه يفيد أن محكمة الاستئناف بعد أن اعتبرت العقد المبرم بين الطاعن والمطعون ضده منفسخا بقوة القانون لاستحالة تنفيذ التزام البائع (الطاعن) بنقل الملكية إلى المشتري ورتب على ذلك عدم أحقية البائع فى مطالبة المشتري بدفع الثمن ثم عادت المحكمة عند بحثها طلب بيع الأطنان المبيعة وطلب التعويض المتفق عليه فى العقد واعتبرت هذا العقد قائما ورتبت على ذلك حق البائع فى حبس الثمن واعتبار طلب الربيع سابقا لأوانه لأن مجال بحثه إنما يكون عند فسخ العقد فإن هذا من الحكم تناقض تتماهى به أسبابه إذ لا يعرف منها ما إذا كانت المحكمة قد اعتبرت العقد منفسخا أو أنه قائم ومنتج لآثاره وإذا كانت نتيجة الفصل فى الطلبات التى قضى فيها الحكم المطعون فيه تختلف فى حالة إنفساخ العقد . عنها فى حالة قيامه فإن الحكم يكون بما وقع فيه من تناقض على هذا النحو يعجز محكمة النقض عن مباشرة سلطتها فى التحقق من مدى صحة تطبيق القانون ويتعين لذلك نقضه .

(الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٥/٣٠)

عينية التأمين لا تعنى إلا أنه يرد على مشروع أو مشروعات بعينها دون اعتبار لشخص المالك أو الحائز لها ولئن كان يترتب على التأمين نقل ملكية المنشأة المؤمنة إلى الدولة فور صدور قانون التأمين من يد الحائز لها أيا كان ودون حاجة إلى تسجيل إلا أنه لا أثر له على الالتزامات الناشئة عن عقد لتضمن بيع عقار من عناصر ذلك المشروع فى تاريخ سابق على

التأمين إلا من حيث ما ترتب عليه من استحالة تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار إلى المشتري ذلك أن البائع صار بصدور قانون التأمين غير مالك وأصبحت الدولة هى المالكة له قبل أن تنتقل ملكيته إلى المشتري . فإذا رتب الحكم المطعون فيه على استحالة تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري - بسبب التأمين - إنفساخ العقد وقضى تبعا لذلك برد ما دفع من الثمن فإنه لا يكون قد أخطأ فى القانون .

(الطعن رقم ١٨٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦)

ينفسخ عقد البيع حتما ومن تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبى ويترتب على الإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ويتحمل تبعه الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه عملا بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين . فإذا أثبت الحكم المطعون فيه أن التزام البائع بنقل ملكية المطعون المبيع قد صار مستحيلا بسبب التأمين فإنه يكون قد أثبت أن استحالة تنفيذ هذا الالتزام ترجع إلى سبب أجنبى لا يد للبائع فيه وإذ كان وقوع الاستحالة بهذا السبب الأجنبى لا يعفى البائع من رد الثمن الذى قبضه بل إن هذا الثمن واجب رده فى جميع الأحوال التى يفسخ فيها العقد أو ينفسخ بحكم القانون وذلك بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى ويقع الغرم -على البائع نتيجة تحمله تبعه انقضاء التزامه الذى استحال عليه تنفيذه ومن ثم يكون غير منتج دفاع البائع بعدم وقوع خطأ منه .

(الطعن رقم ١٨٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦)

ينفسخ عقد البيع حتما ومن تلقاء نفسه طبقا لنص المادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين بسبب أجنبى ، ويترتب على إنفساخه ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فيلتزم البائع برد الثمن إذ المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه هو الذى يتحمل تبعه هذه الاستحالة عملا بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين . وإذ كان الثابت أن التزام البائع بنقل ملكية القدر المبيع إلى المشتري قد أصبح مستحيلا بسبب الاستيلاء عليه لدى البائع تنفيذا لقانون الإصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، فإن مقتضى هذه الاستحالة أن ينفسخ العقد وأن يلزم البائع وورثته من بعده برد الثمن بالتطبيق للمادة

١٦٠ من القانون المدنى إذ الغرم يقع على البائع نتيجة تحمله تبعة انقضاء التزامه .

(الطعن رقم ١٨٥ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٣/١٣)

يترتب على الانفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ، فيرد المشتري المبيع وثماره إذا كان قد تسلمه ، ورد البائع الثمن وفوائده .

(الطعن رقم ٥٦٨ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٦٩/٣/١٣)

استحالة تنفيذ الالتزام - بنقل الملكية - لسبب أجنبى ، لا يعفى البائع من رد الثمن الذى قبضه من المشتري ، بل أن هذا الثمن واجب رده فى جميع الأحوال التى يفسخ فيها البيع بقوة القانون ، وذلك بالتطبيق لحكم المادة ١٦٠ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١١٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٤/٥)

الفسخ يعتبر واقعا فى العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذه ويكون التنفيذ مستحيلا على البائع بخروج المبيع من ملكه ، كما يعتبر الفسخ مطلوبا ضمنا فى حالة طلب المشتري رد الثمن تأسيسا على إخلال البائع بالتزامه بنقل ملكية المبيع إليه ، وذلك للتلازم بين طلب رد الثمن والفسخ .

(الطعن رقم ١٠٠٥ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/١٢/١١)

الفسخ القانونى يقع عند انقضاء الالتزام على إثر استحالة تنفيذه ، فانقضاء هذا الالتزام يستتبع انقضاء الالتزام المقابل له .

(الطعن رقم ١٩١٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٢)

أنه لما كان سبب الدعوى هو الواقعة التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب ، وأن الفسخ يعتبر واقعا فى العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذه ويكون كذلك بالنسبة للبائع بخروج المبيع من ملكه ، ويعتبر الفسخ مطلوبا ضمنا فى حالة طلب المشتري رد الثمن تأسيسا على إخلال البائع بالتزامه بنقل ملكية المبيع إليه وذلك للتلازم بين طلب رد الثمن والفسخ ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض طلب المطعون

عليها الأصل فى الدعوى المرفوعة منها بطلب صحة ونفاذ عقد البيع تأسيسا على استحالة تنفيذ الطاعنين لالتزامهم بنقل الملكية لانتقالهم إلى مشتر آخر إلا سجل عقد شرائه ورتب الحكم على ذلك القضاء بفسخ عقد البيع - و إلزام الطاعنين برد مقدم الثمن السابق دفعه استجابة لشق من الطلب الاحتياطى فى ذات الدعوى دون أن يستند الحكم إلى تخلف المشتري عن الوفاء بباقي الثمن وتحقق الشرط الفاسخ الذى أقام عليه الطاعنون دعواهم بطلب الفسخ ، وكان طلب المطعون عليها الاحتياطى برد مقدم الثمن والتعويض ينطوى ضمنا على طلب فسخ عقد البيع لإخلال البائع بالتزامه إلام بنقل الملكية ، مما مفاده أن طرفى الخصومة طلبا فسخ البيع وإن اختلف الأساس القانونى لطلب كل منهما، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بالفسخ على سند من استحالة تنفيذ البائع لالتزامه بنقل الملكية استجابة لطلب المطعون عليها ، فانه لا يكون قد غير سبب دعوى الطاعنين أو موضوعها ولا يؤثر فى سلامة الحكم انه استند إلى المادة ١٥٩ من القانون المدنى التى تتناول استحالة التنفيذ لسبب أجنبى عن المدين إذ حسب الحكم أنه جاء سليما فى نتيجته فلمحكمة النقض أن تصحح أسبابه القانونية دون أن تنقضه .

(الطعن رقم ٢٥٧٧ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٩/١/١٨)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع يفسخ حتما من تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين بسبب أجنبى ، ويترتب على الإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ، ويتحمل تبعه الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه عملا بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين . إذ كان ذلك وكان الحكم الابتدائى الذى أحال الحكم المطعون فيه إلى أسبابه قد أنتهى إلى هذه النتيجة حين ذهب إلى أن استحقاق الغير لعقار النزاع بالشفعة يقتضى فسخ عقد البيع الصادر بشأنه من الطاعن وبالتالي فانه يلزم برد الثمن إلى المطعون ضدهما بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى ، وكان ما استخلصه سائغا له أصله الثابت من الأوراق ومؤدىا إلى ما أنتهى إليه ولا مخالفة فيه للقانون ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٥٧ جلسة ١٩٩٠/٦/٢١)

تفاسخ عقد البيع

إن استخلاص الرضا وشروطه هو من أمور الواقع الذى يستقل به قاض الموضوع . فإذا كان كل ما شرطه المشتري فى إنذاره البائع لقبول التفاسخ هو عرض الثمن المدفوع مع جميع المصاريف والملحقات عرضا حقيقيا على يد محضر فى ظرف أسبوع ، وكانت هذه العبارة لا تدل بذاتها على أن الإيداع أيضا فى بحر الأسبوع كان شرطاً للتفاسخ ، وكان الثابت بالحكم أن المشتري تمسك بأن العرض لا يتحقق به فسخ البيع مستندا فى ذلك إلى أن المبلغ المعروض لم يكن شاملا الرسوم التى دفعت توطئة للتسجيل درن أية إثارة إلى شرط الإيداع فى الأسبوع ، فإنه لا يجوز للمشتري أن يأخذ على الحكم أنه قد اخطأ إذ قال بصحة العرض فى حين أن إيداع المبلغ المعروض لم يتم فى الأسبوع .

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٨/٤/١٥)

التفاسخ كما يكون بإيجاب وقبول صريحين يكون بإيجاب وقبول ضمنيين ، وبحسب محكمة الموضوع إذا هى قالت بالفسخ الضمنى أن تورد . من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفا عن إرادتى طرفى التعاقد وأن تبين كيف تلاقت هاتان الإرادتان على حل العقد .

(الطعن رقم ١٢٥ سنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٧/١٠/١٦)

للمتعاقدين أن يتفقا على أن يكون للتفاسخ أثر معدم لكل ما يترتب على تعاقدهما من حقوق والتزامات وللمحكمة أن تستخلص هذه النية المشتركة من ظروف الدعوى وملابساتها ، وإذن فمتى كانت المحكمة بعد أن استعرض ظروف التفاسخ قالت أن من شأنه أن يجعل البيع كأن لم يكن مؤسسة قضاءها فى ذلك على أن المطعون علمه الأول إنما اضطر إلى التنازل عن دعواه بصحة التعاقد بل وعن حقه فى البيع إزاء إصرار الطاعن على إنكاره فى البداية فلما لاحت للطاعن مصلحة فى التمسك بهذا العقد الذى سبق أن أهدره بإنكاره رفع الدعوى بصحته بعد أن عدل عنه المطعون عليه الأول نهائيا واستخلصت من هذه الظروف أن العقد بفرض أنه سبق أن تم أصبح بإرادة المتعاقدين منفسخا وكأنه لم يكن ، فإنها لا تكون فى تقريرها هذا قد أخطأت فى القانون .

(الطعن رقم ٢١٠ سنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/٣/٢٦)

إذا كان البائع للبائع قد قرر أنه بعد أن باع له القدر المذكور عاد فرد إليه الثمن ، وحصل منه على إقرار بإلغاء البيع ، فإن هذا التفاسخ وإن كان يمكن أن يعتبر عائقاً دون تنفيذ العقد الصادر منه إلا أنه إذا كان المشتري الأخير قد تمسك لدى المحكمة بصورية هذا التفاسخ لاصطناعه بعد رفع دعواه للأضرار به ، فإنه يكون واجباً على المحكمة أن تتحدث عن هذه الصورية بما يكشف عن حقيقة الأمر وإلا كان حكمها قاصر الأسباب ، ولا يعد رداً على الدفع بصورية تعاقد ما قول المحكمة إن أحد طرفيه قد أقر بصحته .

(الطعن رقم ١٠٢ سنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٤/٦)

متى كان الطرفان قد تراضيا على إلغاء العقد فإن هذا التفاسخ (التقایل) لا يكون له أثر رجعى إلا إذا اتفقا على ترتيب هذا الأثر بالنسبة لكل أو بعض الحقوق . والالتزامات المترتبة على العقد الذى تفاسخا عنه .

(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/٤/٧)

التفاسخ " التقایل " كما يكون بإيجاب وقبول صريحين يكون أيضاً بإيجاب وبحسب محكمة، الموضوع إذا هى قالت بالتفاسخ الضمنى أن تورد من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفاً عن إرادتى طرفى التعاقد وأن تبين كيف تلاقت هاتان الإرادتان على حل العقد .

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٢/١٦)

لئن كان استخلاص نية المتعاقدين على التفاسخ الضمنى وتحصيل فهم الواقع فى الدعوى هو مما تستقل به محكمة الموضوع إلا أنها متى قالت بهذا التفاسخ فإن عليها أن تورد من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفاً عن إرادتى طرفى التعاقد وأن تبين كيف تلاقت هاتان الإرادتان فى حل العقد وأن يكون ما تورده من ذلك من أنه أن يؤدى عقلاً إلى ما انتهت إليه فإذا كان ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من اتجاه نية طرفى العقد إن التفاسخ عنه يتنافى مع إصرار كل منهما على التمسك به فى الدعوى التى أقامها وطالب فيها بالتعويض على أساس إخلال الطرف الآخر بالتزاماته الناشئة - عن العقد ومع استمرار كل منهما متمسكاً بالعقد وبإخلال الطرف

الآخر بالتزاماته الناشئة عنه طوال نظر الدعوى أمام درجتى التقاضى دون أن يدعى أيهما حصول التماسخ عنه فان الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالفساد فى الاستدلال.

(الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٩/١/٢)

لئن كان الأصل فى العقود أن تكون لازمة بمعنى عدم إمكان انفراد أحد العاقدين بفسخ العقد دون رضا المتعاقد الآخر ، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع . من الاتفاق بينهما على رفع العقد والتقابل منه ، وأياً كان الرأى فى طبيعة هذا الاتفاق وهل يعد تماسخاً أو إبراماً لعقد جديد ، فانه كما يكون بإيجاب وقبول صريحين يصح بإيجاب وقبول ضمنيين بعدم تنفيذ العقد ، وبحسب محكمة الموضوع إذا هى قالت بالتقابل الضمنى أن تورد من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفاً عن إرادتى طرفى العقد وأن تبين كيف تلاقت هاتان الإرادتان على حل العقد . (الطعن رقم ٢٢٤ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/٣) ٩ - انه لما كان الإقرار هو اعتراف شخص بحق عليه لآخر بحيث لا يكون القصد منه هو إنشاء الحق فى ذمته ، بما لازمه أن يكون الحق المقر به قائماً فى ذمة المقر من قبل صدور الإقرار ، وكان الثابت من إقرار التخالص المؤرخ ١٩٧١/٢/٢٣ . الصادر من المرحوم . . . مورث المطعون عليهم الثلاثة الأول أن عباراته جرت بالآتى : " أقر بأنى استلمت من السيد/ ٠٠٠٠ (الطاعن) جميع مستحقاتى التى دفعتها نيابة عنه إلى السيد/ ٠٠٠٠ (المطعون ضده الرابع) وقد استردت منه جميع أوراق الرهنية من عقود وكمبيالات . . . وبذلك يصبح الوضع كما كان عليه قبل المبيع كما أنى استلمت منه جميع حقوقى نقداً منه وله حق وضع اليد والتصرف بالملكية الشرعية فى جميع مستحقاته شخصياً وأصبح أيضاً المنزل الكائن . . . ملكاً له دون أى منازعة . . . وهذه مخالصة منى بذلك " . وكان ما ورد بهذا المحرر من استرداد أوراق الرهن من المطعون ضده الرابع وعودة الوضع إلى ما كان عليه قبل البيع لا يدال على العدول عن عقد البيع الحاصل فى ١٩٦٨/٧/١٥ لأنه صدر من أحد البائعين فى هذا العقد دون باقى أطرافه فلا يعد تماسخاً له لما يقتضيه ذلك من تقابل إرادات المتفاسخين ومن ثم فلا تأثير لذلك على صحة التعاقد المشار إليه .

(الطعن رقم ٩١٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٢)

فسخ البيع الاتفاقى

القانون لم يشترط ألفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح فى معنى المادة ٣٣٤ من القانون المدنى ، وعلى ذلك فإذا ما أثبت الحكم أن طرفى عقد البيع قد اتفقا فى فى العقد على أن يودع العقد لدى أمين حتى يوفى المشتري الثمن فى الميعاد المتفق عليه ، ونصا على أنه عند إخلال المشتري بشروط العقد يصرح الطرفان للمودع لديه بإعدام هذا العقد . ثم قرر الحكم أن المستفاد من ذلك أن نية المتعاقدين اتجهت عند تحرير ص هذا العقد إلى الشرط الفاسخ الصريح ، أى اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه عند الإخلال بشروطه ، فإنه لا يكون قد مسخ من مدلول نص العقد ، لأن عبارته تحتل ما استخلصه الحكم منها

(جلسة ١٩٤٨/١٢/٢٣ - طعن رقم ١٠٦ سنة ١٧ ق)

متى كان الطرفان قد اتفقا فى عقد البيع على أن يقع الفسخ فى حالة تأخر المشتري عن دفع باقى الثمن نى الميعاد المتفق عليه بدون حاجة إلى تنبيه رسمى أو غير لم رسمى ، فإن العقد يفسخ بمجرد التأخير عملا بالمادة ٣٣٤ مدنى . ولا يلزم إذن أن يصدر بالفسخ حكم مستقل بناء على دعوى من البائع ، بل يجوز للمحكمة أن تقرر أنه حصل بالفعل بناء على دفع البائع أثناء نظر الدعوى المرفوعة من المشتري.

(جلسة ١٩٥١/٥/٤٣ - طعن رقم ٧ سنة ١٣ ق)

الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو حكم من القضاء عند عدم الرفات بالالتزامات الناشئة عنه ، يترتب عليه الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط بغير ما حاجة لرفع دعوى الفسخ ، ولا يملك القاضى فى هذه الحالة سلطة تقديرية يستطيع معها إعطاء مهلة للمدين لتنفيذ التزامه ولا يكون حكمه منشئا للفسخ

(جلسة ١٩٥٥/٤/١٤ - طعن رقم ٣٦١ سنة ٢١ ق)

متى وقع الفسخ بمقتضى شرط العقد فإن إيداع الثمن ليس من شأنه أن بعيد العقد بعد انفساخه .

(جلسة ١٩٤٣/٥/١٣ - طعن رقم ٧ سنة ١٣ ق)

إن المادة ٣٣٤ من القانون المدنى تقتضى أنه إذا اشترط فسخ البيع من تلقاء نفسه عند عدم دفع الثمن كان على القاضى إيقاع الفسخ على المشتري إذا لم يدفع الثمن بعد أذاره بإنذار ما لم يعف البائع بمقتضى العقد من هذا الأذار . ومفهوم هذا بلا شبهة أن البائع يجب عليه إذا اختار الفسخ أن يعذر المشتري بإنذاره أى يكلفه الوفاء فإذا لم يدفع كان البائع فى حل من أعمال خياره فى الفسخ . وإذن فباطل زعم المشتري أن الإنذار الموجه إليه من البائع بوفاء التزاماته فى مدى أسبوع وإلا عد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه يجب اعتباره تنازلا من البائع عن خيار الفسخ ، فإن ذلك الإنذار واجب قانونا لاستعمال الشرط الفاسخ الصريح .

(جلسة ١٩٤٨/١٢/٢٣ - طعن رقم ١٠٦ لسنة ١٧ ق)

إذا دفع بسقوط الحق فى التمسك بالشرط الفاسخ الصريح ، و لم يرد الحكم على ذلك إلا بمجرد الإشارة إلى طلب الفسخ مطلقا دون بيان للمراد منه هل هو الفسخ الصريح أو الفسخ الضمنى ، فهذا يكون قصورا فى التسبيب يعيب الحكم ويوجب نقضه .

(جلسة ١٩٤٥/١٢/٢٧ - طعن رقم ٧٥ لسنة ١٥ ق)

إذا كان عقد البيع مذكورا فيه أن البائع قد اشترط لمصلحة نفسه أن عدم دفع القسط الأول يجعل البيع لاغيا ورأت محكمة . الموضوع أن هذا الشرط ليس معناه أن القسط الأول إذا دفع و لم تدفع الأقساط الباقية يكون البائع محروما مما يخوله له القانون من طلب فسخ البيع عند عدم دفع المتأخر من الثمن ، بل أن هذا الحق ثابت له بنص القانون وبقا له من غير أى اشتراط فى العقد بخصوصة ، فان تفسيرها هذا الشرط لا يصح الطعن عليه - بأنه مخالف للعقد الذى هو قانون المتعاقدين لأنه تفسير يحتمله العقد ولا غبار عليه قانونا . ولكن كان . يصح هذا الطعن لو أن العقد كان مذكورا فيه بصفة صريحة أن البائع لا يكون له حق طلب الفسخ إذا تأخر دفع ما بعد القسط الأول بل يكون له فقط حى تقاضى المتأخر مضمونا بما له من امتياز على العقار المبيع .

(جلسة ١٩٣٥/٥/٢ - طعن رقم ١٠٣ لسنة ٤ ق)

الشرط الفاسخ المقرر جزاء على عدم وفاء المشتري بالثمن فى الميعاد المتفق عليه لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق فان كان من

حق المشتري قانونا أن يحبس الثمن عن البائع فلا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحا .

(الطعن رقم ١٥ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/١٩)

متى استخلص الحكم بأسباب سائغة تنازل الطاعنة (البائعة) عن امسك بالشرط الصريح الفاسخ الوارد بلائحة بيع أملاك الميرى ، فان مجادلة الطاعنة فى ذلك لا تعدو أن تكون جدلا موضوعيا مما يستقل به قاضى الموضوع ، وإذا كان الحكم قد استبعد الشرط الصريح الفاسخ ، ولم يعد قائما أمامه سوى الشرط الفاسخ الضمنى ، وهو لا يسلب سلطة محكمة الموضوع فى تقدير حصول الفسخ من عدمه ، وكان المطعون عليه (المشتري) قد أوفى بالتزاماته قبل الفصل نهائيا فى الدعوى ، فان النعى على الحكم بالفساد فى الاستدلال ومخالفه القانون والقصور فى التسبيب ، يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٥٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧١/١٢/١٦)

انه وان كان الاتفاق على أن يكون عقد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه . أو إنذار عند تخلف المشتري عن سداد أى قسط من أقساط باقى الثمن فى ميعاده من شأنه أن يسلب القاضى كل . سلطة تقديرية فى صدد الفسخ إلا إن ذلك منوط بتحقيق المحكمة من توافر شروط الفسخ الاتفاقى ، ووجوب أعماله ، ذلك أن للقاضى الرقابة التامة للتثبت من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون أعماله فان تبين له أن الدائن قد اسقط حقه فى طلب الفسخ بقبوله للوفاء بطريقة تتعارض مع إرادة فسخ العقد ، أو كان الدائن هو الذى تسبب بخطئه فى عدم تنفيذ المدين لالتزامه ، أو كان امتناع المدين عن الوفاء مشروعا بناء على الدفع بعدم التنفيذ فى حالة توافر شروطه ، وجب عليه أن يتجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى ، ولا يعفى للدائن سوى التمسك بالفسخ القضائى طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٤٢ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/٤/٩)

النص فى المادة ٤٦١ من القانون المدنى على انه "فى بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا دون حاجة إلى أعذار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا

اختار البائع ذلك ، وهذا ما لم يوجد اتفاق على غيره " فقد دلت على أن المشرع قد خرج بحكمها على القاعدة العامة القاضية بعدم إمكان فسخ العقود إلا بعد الإنذار وبحكم من القاضى ما لم يوجد اتفاق صريح على الإعفاء من ذلك واشترط لإعمال هذا النص الاستتافى أن يكون المبيع من العروض وغيرها من المنقولات وان يكون كل من المبيع والثمن محددا تحديدا كافيا ومعلوما للمشتري عند التعاقد ، وأن يتخلف المشتري عن دفع الثمن فى الميعاد المتفق عليه بتسلم المبيع ودفع الثمن ، وأن يختار البائع بالتمسك بانفساخ عقد البيع .

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٩/١٢/٣١)

إذا كان مفاد نص المادة ١٥٨ من القانون المدنى أنه إذا أتفق الطرفان على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه ، من شأنه أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ إلا أن ذلك منوط بتحقيق المحكمة من توافر شروط الفسخ الالتفافى ووجوب إعماله ، وذلك أن للقاضى الرقابة التامة للثبوت من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التى تحول درن إعماله .

(الطعن رقم ١٤٥ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٤/٩)

الشرط الفاسخ . المقرر جزاء عدم وفاء المشتري بالثمن فى الميعاد المتفق عليه لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق ، فان كان للمشتري قانونا أن يحبس الثمن عن البائع وجب على المحكمة التجاوز عن شروط الفسخ الإتفاقى .

(الطعن رقم ١٤٥ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٤/٩)

من المقرر أن الشرط الفاسخ الصريح وإن كان يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ إلا أن ذلك منوط بتحقيق المحكمة من توافر ذلك الشروط بعد أن يطالب به الدائن ويتمسك بإعماله باعتبار أن الفسخ قد شرع فى هذه الحالة لمصلحته وحده فلا تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها.

(الطعن رقم ٦٨٦ لسنة ٤٩ ن - جلسة ١٩٨٢/١١/٣٠)

لا يشترط القانون ألفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح الذى يسلب المحكمة كل سلطة فى تقدير أسباب الفسخ ، وكل ما يلزم فيه أن تكون صيغته قاطعة فى الدلالة على وقوع الفسخ حتما ومن تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة الموجبة له .

(الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١١/١٨)

الاتفاق على أن يكون عقد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار عند تخلف المشتري عن سداد أى قسط من أقساط باقى الثمن فى ميعاده من شأنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ، وحسبه أن يتحقق من توافر شروطه .

(الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١١/١٨)

إذا تضمن العقد صريحا فاسخا فانه يلزم حتى يفسخ العقد بقوته أن يثبت قيامه وعدم العدول عن أعماله وتحقق الشرط الموجب لسريانه ، فإن كان وترع الفسخ مرتبط بالتأخير فى سداد باقى الثمن فى الموعد المحدد له وتبين أن البائع أسقط حقه فى استعمال الشرط الصريح الفاسخ المقرر لصالحه عند التأخر فى سداد باقى الثمن فى موعده بقبول السداد بعد هذا الموعد منبأ بذلك عن تنازله عن أعمال الشرط الصريح الفاسخ فان تمسكه بهذا الشرط من بعد ذلك لا يكون مقبولا .

(الطعن رقم ٨١٦ لسنة ٩٤ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/٣)

طلب المطعون ضدها الأولى رفض الدعوى تأسيسا على أن عقد التنازل الصادر فيها إلى الطاعن قد أنفسخ إعمالا للشرط الصريح الفاسخ المتفق عليه بينهما لا يعتبر منها - بوصفها مدعى عليها - طلبا عارضا بل هو دفع موضوعى يدخل فى نطاق المناضلة فى الدعوى ، لأن فسخ العقد بحكم الشرط الفاسخ الصريح يقع حتما بمجرد إخلال المدين بالالتزام الذى يترتب عليه الفسخ ، ولا يقتضى رفع دعوى لطلبه أو صدور حكم به ، ويكفى أن يتمسك به الدائن فى مواجهة المدين وللمحكمة أن تقرر أنه حصل بالفعل بناء على دفع البائع أثناء نظر الدعوى المرفوعة من المشتري .

(الطعن رقم ١٤٣٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/١٣)

لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا تسبب الدائن بخطئه في عدم تنفيذ المدين لالتزامه وجب على القاضى التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى ولا يبقى للدائن سوى السك بالفسخ القضائى طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدنى ، ولما كان الأصل فى تنفيذ الالتزام عملا بمقتضى المادتين ٣٤٧/٢ ، ٤٥٦ من القانون المدنى أن يكون دفع الدين فى محل المدين إلا إذا اتفق على خلاف ذلك ، فإن النص فى عقد البيع على الشرط الصريح الفاسخ عند تخلف المشتري عند سداد باقى الثمن أو قسط منه فى ميعاده مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء فى موطن البائع ، لا يعفى البائع من السعى إلى موطن المشتري لانقضاء القسط أو ما بقى من الثمن عند حلول أجله ، فإن قام بذلك وامتنع المشتري عن السداد بدون حق اعتبر متخلفا عن الوفاء وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا ألى البائع السعى إلى موطن المشتري عند حلول الأجل بغية تحقق الشرط عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الثمن أو ما حل منه دون مبرر فلا يرتب الشرط أثره فى هذه الحالة ، ويكون للمشتري أن يوفى بما حل من الثمن عن طريق اتخاذ إجراءات العرض والإيداع ، ولما كان المسلم به من الطاعة أنه لم ينص فى العقد على أن يحمل باقى الثمن إلى موطنها أو إلى موطن وكيلها و لم يقر أيهما رغم ذلك بالانتقال إلى موطن المشتري لاستيفاء القسط عندما حل أجله ، بما يعد بمثابة رفض لاستيفاء القسط بغير مبرر يوجب التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى ، وكانت الجمعية المشترية قد قامت من بعده بعرض قسط الثمن ثم باقيه على الطاعة وأودعت كل من المبلغين فى حينه لحسابها تصرفه دون شروط بعد أن امتنعت الطاعة عن قبول كل من المبلغين ، بما يمنع من أعمال الفسخ القضائى ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أنه انتهى إلى رفض طلب فسخ العقد عن سلطة الطاعة يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة فى القانون .

(لطقن رقم ٤٣٧ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/٣٠)

المقرر أنه متى كان الطرفان قد اتفقا فى عقد البيع على أن يكون مفسوخا فى حالة تأخر المشتري عن دفع باقى الثمن فى الميعاد المتفق عليه من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو أذار أو حكم من القضاء فإن العقد يفسخ بمجرد التأخير عملا بنمر المادة ١٥٨ من القانون المدنى ولا يلزم إذن أن يصدر حكم بالفسخ ، كما لا ينال من أعمال أثره أن يكون لصاحبه الخيار بينه وبين التنفيذ إذ يبقى له دائما الخيار بين أعمال أثره وبين المطالبة بالتنفيذ العينى .

(الطعن رقم ١٦٣٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٣/٢٠)

لئن كان الاتفاق على أن يكون عقد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار عند تخلف المشتري عن سداد أى قسط من أقساط باد الثمن . فى ميعاده من شأنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ، إلا أن ذلك منوط بتحقيق المحكمة من توافر شروط الفسخ الاتفاقى ووجوب إعماله ذلك أن للقاضى التثبيت من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون إعماله ، فان تبين له أن الدائن قد أسقط حقه فى طلب الفسخ بقبول الوفاء بطريق يتعارض مع إرادة الفسخ ، وجب عليه أن يتجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى .

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٩٤ ق - جلسة ١٩٨٤/١١/٧)

من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الشرط الفاسخ المقرر جزاء على عدم وفاء المشتري بالثمن فى الميعاد المتفق عليه لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق ، أما إذا كان من حق المشتري قانونا أن يحبس الثمن عن البائع فلا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحا ولما كان التزام المشتري بدفع الثمن فى عقد البيع يقابله التزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري فان إخلال البائع بهذا الالتزام يخول المشتري الحق فى الامتناع عن دفع الثمن . (الطعن رقم ١١٨٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٥/٢/٢١)

انه وإن كان تحقق الشرط الصريح الفاسخ من شأنه إنفاسخ العقد المتضمن له إلا أن أعمال هذا الأثر يوقف على طلب من تقرر هذا الشرط لمصلحته الذى له أن يتنازل عنه صراحة أو ضمنا ولو بعد تحققه ، وكان قبض البائع - دون تحفظ - لباقي الثمن بعد الموعد المحدد للوفاء به بعد سنه تنازلا عن الشرط الصريح الفاسخ المتفق على تحققه بمجرد عدم الوفاء بباقي الثمن فى هذا الموعد ، لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا لدى محكمة الاستئناف بأن المطعون ضد هما الثالث والسابعة ومورث المطعون ضدها الثامنة - وهم من بين ورثة البائعة بعقد البيع المؤرخ ١٩٦٦/١١/٦ قد قبضوا نصيبهم الموروث فى باقى الثمن بعد الموعد المحدد فى العقد للوفاء به مما قد يعد تنازلا منهم عن الشرط الصريح الفاسخ المتفق على تحققه بمجرد عدم الوفاء بباقي الثمن نى الموعد المحدد بذلك ، فان الحكم المطعون فيه إذ رفض طلب صحة التعاقد على سند من إنفاسخ العقد قولاً

بتحقق الشوط الصريح الفاسخ بمجرد عدم الوفاء بالثمن فى الموعد المتفق عليه. ورتب على ذلك اعتبار الوفاء اللاحق لفريق من ورثة البائعة وفاء بما ليس مستحقا حاجبا بذلك نفسه عن بحث أثر هذا الوفاء فى التنازل عن الشرط رغم أن الدعوى فى هذا الخصوص تقبل بطبيعتها للتجزئة ، يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٠٥ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٥/١٠/١٧)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كان الاتفاق على أن يكون عقد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه - دون تنبيه أو إنذار عند تخلف المشتري عن الوفاء بالتزاماته ، ومنها عدم سداد أى قسط من أقساط الثمن فى ميعاده ، من شأنه أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ إلا أن ذلك منوط بتحقق المحكمة من توافر شروط الفسخ الإتفاقي ووجوب أعمال ذلك إذ أن للقاضى الرقابة التامة للوقوف ابتداء - من عبارة العقد - على مدى قيام الشرط أو انطباقه ثم التثبت بعد ذلك من وقوعه وتحققه ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون إعماله فان تبين له أن الدائن قد أسقط حقه فى طلب الفسخ صراحة أو ضمنا لقبوله الوفاء بطريقة تتعارض مع إرادة فسخ العقد جاز له أن يتجاوز عن شرط الفسخ الإتفاقي وان ينزل دونه على واقعة الدعوى أحكام الفسخ القضائي .

(الطعن رقم ١٦٦١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/٢/٢٦)

لمحكمة الموضوع السلطة فى تفسير جميع العقود والشروط الواردة بها واستخلاص قصد المتعاقدين منها وفقا لما تحمله عباراتها وبما يتفق مع المعنى الظاهر لها ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أورد بمدوناته " أن الثابت بالبند الثانى من عقد بيع التداعى أن الثمن مقداره ثلاثون ألف جنيه وقد دفع المشتري وقت التوقيع على هذا العقد عشرين ألف جنيه عبارة عن وباقي الثمن ومقداره عشرة آلاف جنيه تدفع بعد تسليم المفتاح والتسجيل وفى الموعد الذى يحدده البائعون لاستلام الشقة المباعة ويجرى إخطار المشتري بهذا الموعد بخطاب مسجل أو ببرقية ، فى حالة تخلف المشتري عن سداد باقى الثمن كله أو جزء منه فى الموعد المذكور فانه تسرى عليه الفوائد القانونية بواقع ٧% .. دون إخلال بحق البائعين فى اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بغير حاجة إلى إنذار أو أعذار أو تنبيه أو التجاء إلى القضاء ، ومن ثم فان الفسخ الإتفاقي إنما هو

قاصر على حالة تخلف المشتري عن سداد باقى الثمن وقدره عشرة آلاف جنيه وبالشروط المتفق عليها أى عند تسليم المفتاح والتسجيل وفى الموعد الذى يحدده له البائعون لاستلام الشقة بعد إخطاره بهذا الموعد بخطاب مسجل أو برقية ما لم يقيم عليه دليل وخلص الحكم من ذلك إلى عدم إعمال الشرط الفاسخ الصريح لعدم تحقق شروط إعماله ، وكانت أسبابه سائغة ليس فيها خروج عن المعنى الظاهر لس عبارات العقد وما يتفق وقصد المتعاقدين . ومن ثم فإن النعى على الحكم المطعون فيه ، بهذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٩٤٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٦/١١/٢٧)

إذ كانت الأوراق قد خلت من الاتفاق صراحة أو ضمنا على مكان للوفاء بباقى الثمن ، كما خلت مما يفيد من سعى البائع لانقضائه فى موطن المشتري ، فلا يكون للطاعن قد أخل بالتزامه فى هذا الشأن ولا يكون الشرط الفاسخ الصريح قد تحقق ، وإذ أوفى بباقى الثمن بإجراءات العرض والإيداع المشار إليها فإن طلب الفسخ يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ٥٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/١٢/٢)

إن النص فى المادة ٤٥٦ من القانون المدنى على أن "يكون الثمن مستحق الوفاء فى المكان الذى سلم فيه المبيع ما لم لوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك ، فإذا لم يكن الثمن مستحق وقت تسليم المبيع وجب الوفاء به فى المكان الذى يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاق الثمن يدل على أنه " إذا كان الثمن مؤجلا ولم يوجد اتفاق صريح أو ضمنى على مكان الوفاء وجب على البائع متى حل موعد استحقاق الثمن أن يسعى إلى موطن المشتري لمطالبته بالوفاء ، فإذا لم يتحقق هذا السعى من جانب البائع وتمسك المشتري بحقه فى أن يكون مكان الوفاء هو موطنه كان امتناع المشتري عن الوفاء فى موطن ، البائع مشروعا ولا يكون ذلك إخلالا منه بالتزامه ، وإذ كان الاتفاق على أن يكون عقد البيع مفسوخا دون تنبيه أو إنذار أو حكم عند تخلف المشتري عن سداد أى تسط من أقساط باقى الثمن فى ميعاده من شأنه أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ - وكان ذلك - وعلى ما جرى . به قضاء هذه المحكمة منوطا بتحقيق المحكمة من توافر شروط الفسخ الاتفاقى ووجوب إعماله ومراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون هذا الإعمال ، فإن تبين لها أن البائع أسقط حقه

فى طلب الفسخ بقبوله الوفاء بطريقة تتعارض مع إرادة فسخ العقد ، أو كان امتناع المشتري عن الوفاء مشروعاً لتقاعس البائع عن السعى إليه فى موطنه لهذا الغرض ، وجب على المحكمة أن تتجاوز عن أثر الشرط لسقوط الحق فيه فى الحالة الأولى ولعدم تحققه فى الحالة الثانية ، لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن البائع . تقاعس عن السعى إليه فى موطنه لاقتضاء أى قسط من أقساط باقى الثمن فى موعد استحقاقه ، وكان الحكم المطعون فيه الذى أيد الحكم الابتدائى قد أعمل أثر الشرط الصريح الفاسخ الوارد فى العقل بالرغم من ذلك ودون أن يعرض لهذا الدفاع فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه تصور فى التسبيب بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٥٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/١٢/٢)

إن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، من شأنه أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ، إلا أن ذلك منوط بتحقيق المحكمة من توافر شرط الفسخ الاتفاقى ووجوب إعماله ، ذلك أن للقاضى الرقابة التامة للثبوت من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبه الظروف الخارجية التى تحول دون إعماله فإن تين له أن الدائن قد أسقط خياره فى طلب الفسخ تجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى ، واستخلص ذلك من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع ، لما ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ن محكمة الموضوع فى حدود سلطتها فى فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة فيها خلصت إلى أن الطاعنة أسقطت خيارها فى طلب الفسخ إعمالاً للشرط المتفق عليه فى عقد البيع واستندت على ذلك من قيامها بإنذار المطعون عليهم الثلاثة الأول بتاريخ ١٩٧٥/١٢/١٤ بالوفاء بباقى الثمن وإلا استصدرت أمر أداء بهذا الباقى إعمالاً للخيار المنصوص بالعقد ، وكانت هذه الأسباب سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق ، فان هذا النعى لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً فى تقدير محكمة الموضوع للأدلة وهو مالا يجوز أمام هذه المحكمة .

(الطعن رقم ١٥١٩ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/٤/١)

لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة فى تفسير العقود بما تراه أدنى إلى نية عاقيدها أو أصحاب الشأن فيها مستهدية فى ذلك بوقائع الدعوى وظروفها دون رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك مادامت لم تخرج فى تفسيرها عن المعنى الذى تحتمله عبارات المحرر - وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب فى تفسير العقد إلى أنه لا يتضمن الاتفاق على أن يكون الوفاء بموطن البائع وكان ما خلص إليه الحكم فى هذا الخصوص سائغا وتحتمله عبارات العقد فلا عليه - إذ اعمل نص - المادة ٤٥٦ من القانون المدنى فيما توجبه من أن يكون الرفاء بالثمن المؤجل فى المكان الذى يوجد فيه موطن المشتري ورتب على أن المطعون ضدها قد تمسكت بإعمال حكم هذا النص وأن الطاعن لم يسع إلى موطنها لمطالبتها بالوفاء أن امتناع المطعون ضدها عن الوفاء بباقي الثمن فى موطن الطاعن يكون مشروعا ولا يعد ذلك إخلالا منها بالتزامها ولئن كان الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا دون تنبيه أو إنذار أو حكم عند تخلف المشتري عن سداد أى قسط من أقساط الثمن فى ميعاده ، من شأنه أن يسلب المحكمة كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ، وكان ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - منوطا بتحقيق المحكمة من توافر شروط الفسخ الاتفاق ووجوب إعماله ومراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون هذا الإعمال فإذا تبين لها أن امتناع المشتري عن الوفاء كان مشروعا كقعود البائع عن السعى إليه فى موطنه لهذا الغرض وجب على المحكمة أن تتجاوز عن إعمال الشرط الفاسخ الصريح لعدم تحققه ولا يبقى للدائن سوى التمسك بالفسخ القضائى طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/٩)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة- أنه إذا لم ينص فى عقد البيع على اعتباره مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم فى حالة تأخر المشتري عن سداد الثمن فإن الفسخ لا يقع فى هذه الحالة إلا إذا صدر به حكم من القضاء ، لما كان ذلك وكان يبين من الرد على السبب الرابع أن عقد البيع موضوع التداعى لم ينص فيه على الشرط الفاسخ الصريح وكان الطاعن لم يطلب فسخ هذا العقد الذى أقام مورث المطعون عليهم الدعوى بطلب الحكم بصحته ونفاذه فإن النعى على الحكم المطعون فيه بشأن ما قرره من قيام المشتري بالوفاء بالتزامه بدفع باقى الثمن والتفاته عن طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات الضرر الذى أصاب الطاعن من جراء التأخير فى الوفاء بباقي الثمن - أيا كان وجه الرأى فيه - يكون غر تجمع .

(الطعن رقم ٧٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/١١)

- إن المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أنه يتعين للقول بتوافر الشرط الفاسخ الصريح أن تكون صيغته قاطعة الدلالة على وقوع الفسخ حتماً ومن تلقاء نفسه لمجرد حصول المخالفة الموجبة له ، لما كان ذلك وكان النص فى البند الرابع من عقد البيع على أن "أى طرف يخل بشروط هذا العقد يكون عليه مثل العربون " - ليس إلا ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القانون فى العقود الملزمة للجانبين إذ لم تتضمن عبارته النص صراحة على وجوب الفسخ فى عند تحققه وسلب ما للقاضى من سلطة تقديرية .

(الطعن رقم ٧٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/١١)

ولمن كان مؤدى نص المادة ١٥٨ من القانون المدنى أن الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم تضافى عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه من فأنه أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ إلا أن ذلك منوط بتحقيق المحكمة من توافر شروط الفسخ الاتفاقى ووجوب إعماله ، ذلك أن للقاضى الرقابة التامة للتثبيت من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون إعماله ، وكان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الشرط الفاسخ المقرر جزاء عدم رفاء المشتري بالثمن فى الميعاد المتفق عليه لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير

حق ، فإن كان للمشتري الدفع بعدم التنفيذ فى حالة توافر شروطه ، وجب على المحكمة التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى ولا يبقى للبائع سوى التمسك بالفسخ القضائى طبقا لنص المادة ١٥٧ من القانون المدنى ، لما كان ذلك وكانت الطاعة قد تمسكت أمام محكمة أول درجة بوجود عجز فى مساحة أرض الداعى ، وقدمت كشف تحديد مساحى تدليلا على دفاعها ، وهو فى حقيقته دفع بعدم التنفيذ ، ومن ثم فإن هذا الدفاع يعتبر مطروحا على محكمة الاستئناف ترتيبا على الأثر الناقل للاستئناف ، وإذ لم يثبت أنها تنازلت عنه صراحة أو ضمنا ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على تحقيق الشرط الفاسخ الصريح وأغفل الرد على هذا الدفاع الذى لو صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يكون معيبا بالقصور والخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٣١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٢٠)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار عند تخلف المشتري عن سداد باقى الثمن فى ميعاده من شأنه أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ، إلا أن ذلك منوط بتحقق المحكمة جمن توافر شروط الفسخ الاتفاقى ووجوب إعماله إذ للقاضى التثبت من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون إعماله ، فإذا تبين له أن الدائن قد اسقط حقه فى طلب الفسخ وجب عليه أن يتجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى .

(الطعن رقم ٣٤٩ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/١٢/١٣)

المقرر أن استخلاص تنازل البائع عن التمسك بالشرط الفاسخ الصريح من مسائل الواقع التى تستقل بتقديره محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

(الطعن رقم ٣٤٩ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/١٢/١٣)

فسخ البيع القضائى

إن شرط الفسخ لا يعتبر صريحا فى معنى المادة ٣٣٤ من القانون المدنى إلا إذا كان يفيد انفساخ عقد البيع من تلقاء نفسه . أما إذا تعهد المشتري بأداء باقى ثمن المبيع فى ميعاد عينه فإن لم يؤده نى هذا الميعاد كان للبائع الحق فى فسخ البيع ولو كان قد سجل ، فهذا ليس إلا ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المنصوص عليه فى المادة ٣٣٢ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٣٣ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/٦/١٧)

شرط الفسخ الصريح وشرطه الضمنى يختلفان طبيعة وحكما فالشرط الفاسخ الضمنى (لا يستوجب الفسخ حتما إذ كان خاضع لتقدير القاضى ، وللقاضى أن يمهل المدين حتى بعد رفع دعوى الفسخ عليه ، بل المدين نفسه له أن يتفادى الفسخ بعرض دينه كاملا قبل أن يصدر ضده حكم نهائى بالفسخ . أما الشرط الفاسخ الصريح فهو فيما تقضى به المادة ٣٣٤ من القانون المدنى موجب للفسخ حتما ، فلا يملك معه القاضى إمهال المشتري المتخلف عن أداء الثمن ، ولا يستطيع المشتري أن يتفادى الفسخ بأداء الثمن أو عرضه بعد إقامة دعوى الفسخ عليه متى كان قد سبقها التنبيه الرسمى إلى الوفاء . بل قد يكون الشرط الفاسخ الصريح موجبا للفسخ بلا حاجة إلى تنبيه إذا كانت صيغته صريحة فى الدلالة على وقع الفسخ عند تحققه بلا حاجة إلى تنبيه ولا إنذار . . وعلى ذلك فإنه إذا كان محكمة الدرجة الأولى قد أقامت قضاءها بفسخ العقد على أن المشتري إذ قصر فى الوفاء بجزء من الثمن كان البائع محقا فى طلب الفسخ بناء على الشرط الفاسخ الضمنى المفترض فى جميع العقود التبادلية . ثم جاءت محكمة الاستئناف فقالت إن الفسخ كان متفقا عليه جزاء للتخلف عن أداء الثمن وإذا قد ثبت لها تخلف المشتري فهى تقرر حق البائع فى الفسخ نزولا على حكم الشرط الفاسخ الصريح عملا بنص المادة ٣٣٤ مدنى ، ثم لم تلبث أن قالت فى آخر حكمها إنها تؤيد الحكم المستأنف لأسبابه وتأخذ منها أسبابا لحكمها فحكمها هذا يكون قد أقيم على أمرين واقعيين متغايرين لا يمكن أن يقوم حكم عليهما مجتمعين لاختلاف شرطى الفسخ الصريح والضمنى طبيعة وحكما . وهذا تعارض فى أسباب الحكم يعيبه ويستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/٥/٢)

لا يعتبر عقد البيع مفسوخا لعدم قيام المشتري بدفع الثمن فى الميعاد إلا إذا اتفق العاقدان على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لإذارا أما إذا كان اتفاقهما مجرد ترديد للشرط الفاسخ الضمنى فلا يترتب على تخلف المشتري انفساخ العقد حتما ، بل يجب أن يتوافر شرطان كى تقضى المحكمة بالفسخ أو تقبل الدفع وهما : أولا : أن يظل المشتري متخلف عن الوفاء حتى صدور الحكم . وثانيا : أن ينبه البائع على المشتري بالوفاء وسبيل هذا التنبيه فى البيوع المدنية هو التكليف الرسمى على يد محضر فلا يصح بمجرد خطاب ولو كان موصى عليه . و أذن فمتى كانت الثابت من وقائع الدعوى أن كلا الأمرين لم يتحقق بأن كان المشتري قد عرض ما يجب عليه دفعه لدى رفع الدعوى عرضا حقيقيا أعقبه الإيداع ، ولم يقم البائع بالتكليف الرسمى واكتفى على ما يدعى بخطاب موصى عليه فان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بأنفساخ العقد لم يخالف القانون .

(الطعن رقم ١٣٨ سنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/١/٥)

لا يكون الشرط الفاسخ مقتضيا الفسخ حتما إلا إذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتما عند تحققه بغير حاجة إلى تنبيه أو إنذار . أما الشرط لضمنى الفاسخ فلا يلزم القاضى به بل هو يخضع لتقديره . فللقاضى ألا يحكم بالفسخ وأن يمكن الملتزم بالوفاء بما تعهد به حتى بعد رفع الدعوى عليه بطلب الفسخ . فإذا نص فى عقد البيع على أنه إذا ظهر على العين المبيعة ديون مسجلة ، خلاف ما ذكر بالعقد ، فإن البائع يلتزم بتعويض قدره كذا كما ، حرر للمشتري أن يفسخ التعاقد بمجرد إنذار البائع - فهذا الشرط ليس إلا ترديدا لما قرره فقه القانون من أن عدم قيام أحد طرفى العقد ، المتقابل الالتزام ، بما التزم به يسمح الطرف الآخر بطلب فسخ العقد ، فهو شرط ضمنى فاسخ للقاضى أن يهدره إذا استبان له من ظروف الدعوى وخصوصياتها أنه لا مرر له . ومتى أثبت القاضى فى حكمه برد الاعتبار المقبولة التى استند إليها فى ذلك فلا تثريب عليه .

(الطعن رقم ٨٢ سنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٤/٢)

إن النص فى العقد على أنه فى حالة تأخير سداد القسط الأول يحق للبائع فسخ العقد ويكون ما دفعه . المشتري حقا مكتسبا للبائع المذكور " ذلك ليس إلا ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القانون فى العقود الملزمة للجانبين . فالحكم الذى يقول بذلك لا يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ١٥٥ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/٣/٢٣)

الشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتما بمجرد حصول الإخلال بالالتزام إلا إذا كانت صيغته صريحة دالة كل وجرب الفسخ حتما عند تحققه . فإذا كانت عبارة الشرط هى أنه إذا أخلت المشتريية بشروط هذا الصلح أو أحدها فيكون البيع لاغيا . الخ فإنها لا تعدو أن تكون ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القانون فى العقود ، الملزمة للجانبين ، فلا يكون الفسخ حتميا .

(الطعن رقم ٨٢ سنة ١٨ ق - ١٩٥٠/١/١٢)

الشرط الفاسخ الضمنى ، كالتأخر عن دفع الثمن فى ميعاده . ، لا يقتضى بذاته الفسخ ، بل لابد لفسخ العقد . من حكم قضائى بذلك . والحكم فى هذا المثال - يصدر بناء على طلب البائع لجواز اختياره تنفيذ العقد لا فسخه .

(الطعن رقم ٥٦ سنة ٢ ق - جلسة ١٩٣٢/١٢/٨)

إن الفسخ إذا لم يشترط نصا فى العقد فلا يقع إلا بحكم ، ولا يقع بمجرد إبداء أحد الطرفين رغبته فيه . فإذا كان المشتري قد تخلف عن الحضور لتوقيع عقد البيع النهائى ورفع الدعوى على البائع طالبا الحكم له بصحة التعاقد مع تنقيص الثمن ثم رفع البائع دعوى باعتبار العقد مفسوخا لعدم وفاء المشتري بالتزاماته ، فعُدل المشتري طلباته فى دعواه إلى طلب الحكم بصحة التعاقد بلا قيد ولا شرط ، وعرض القسط المستحق من الثمن عرضا حقيقيا ، فلم تر المحكمة موجبا لفسخ العقد بناء على طلب البائع ، حكمها بذلك لا مخالفة فيه للقانون .

(الطعون أرقام ٣٩ و ٤٤ لسنة ١٣ و ١٧ سنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٤/٨/٦)

إذا كانت المحكمة قد قررت أن للمشتري عند تأخر البائع فى التسليم الخيار بين طلب التنفيذ العينى أو طلب فسخ البيع مع الضمينات فى الحالتين ، نم له لو كان رفع دعواه بطلب التسليم أن يعدل عنه إلى طلب الفسخ ، وليس فى رفع الدعوى بأى من هذين الطلبين نزولا عن الطلب الآخر ، فان هذا الذى قرره المحكمة هو صحيح فى القانون .

(الطعن رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/١٢/٢٥)

لما كان عقد البيع موضوع النزاع قد حدد تاريخا معيناً لتنفيذ التزامات كل من الطرفين ولم يرد به أن العقد يفسخ من تلقاء نفسه بدون تنبيه إذا لم يتم كل طرف بما تعهد به خلال المدة المبينة فى العقد ، مما ينبئ عليه أن يكون للمحكمة حق تقدير الأسباب التى بنى عليها طلب الفسخ لحكم بإجابة هذا الطلب أو يرفضه ، وكان يعين من الأوراق أن المشتري قد قام بعرض الثمن على البائع عرضاً حقيقياً ثم أودعه له فى خزانة المحكمة قبل الحكم ، وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بفسخ العقد أقام قضاؤه على أن المشتري تأخر عن الوفاء بالثمن فى الميعاد المحدد ، مع أن عدم اشتغال العقد على الشرط الصريح الفاسخ من شأنه أن يكون للمشتري دفع الثمن ولو بعد انقضاء الأجل المحدد فى العقد بل وبعد رفع الدعوى بالفسخ ويكون هذا الوفاء مانعاً من إجابة طلب الفسخ ما لم يتبين لمحكمة الموضوع لأسباب مسوغة أن هذا الوفاء المتأخر مما يضر به البائع ، لما كانت ذلك فان الحكم إذ لم يبين وجه الضرر المبرر بعدم اعتباره وفاء المشتري الثمن قبل الحكم مانعاً من الفسخ يكون مشوباً بقصور جوهري يستوجب نفيه .

(الطعن رقم ٣٧٤ سنة ٢١ ق - جلسة ١٤/٥/١٩٥٣)

إذا كان البائع قد تصرف فى جزء من الأطنان المباعة أثناء نظر دعوى الفسخ التى أقامها لعدم وفاء المشتري بالثمن . وتمسك المشتري فى دفع الدعوى بأن البائع لا يحق له طلب الفسخ بعد أن تصرف فى جزء من الأطنان المباعة وكانت المحكمة إذ قضت بالفسخ أقامت قضاؤها على أن البائع كان معذوراً فى التصرف فى بعض الأطنان المباعة بعد أن يؤس من وفاء المشتري بالتزاماته فإنها لا تكون بذلك قد خالفت القانون إذ اعتبرت أن المتسبب فى فسخ العقد هو المشتري دون البائع .

(الطعن رقم ١٠٦ لسنة ٢٠ ق - جلسة ٦/٣/١٩٥٢)

مادامت المحكمة قد اعتبرت أن التقصير جاء من جانب المشتري دون البائع ، فلا يحق للمشتري قانوناً أن يتحدى بعد قيام البائع بتنفيذ ما التزم به وليس ثمة بعد ذلك ما يحول دون القضاء للبائع بالفسخ .

(الطعن رقم ٨٥ لسنة ١٩ ق - جلسة ٨/٣/١٩٥١)

لا معقب على محكمة الموضوع إذ هى ناقشت فى حدود سلطتها التقديرية دعوى الفسخ ورأت بناء على أسباب سائغة رفضها . وأذن فمتى كان الواقع

هو أن الطاعن اشترى سيارة من المطعون عليها وتعهدت البائعة بعمل الإجراءات اللازمة لنقل الرخصة باسم المشتري فى مدة لا تزيد على ١٥ يوما وإلا التزمت بإعادة الثمن الذى قبضته مع فوائد وغرامة قدرت بمبلغ معين وكان الحكم المطعون فيه إذا قضى برفض الدعوى التى رفعها الطاعن بطلب فسخ البيع لعدم قيام المطعون عليها بالإجراء الذى تعهدت به أقام قضاءه على سببين حاصل أولهما أن تخلف البائعة عن نقل الرخصة للمشتري لم يكن نكولا منها عن التزام جوهرى اتفق عليه الطرفان ، ذلك لأن ملكية السيارة وحيازتها قد انتقلت للمشتري من وقت البيع وأنه يظهر من سكوت المشتري من تاريخ انتهاء المهلة المبينة فى خطابه الموصى عليه إلى تاريخ المدعاة أنه لم ير داعيا لإثارة هذه المسألة ، ولأنه ثبت أن المشتري استلم المبيع وانتفع به زهاء ثلاث سنوات ونصف وأن المبيع من الأشياء القابلة للاستهلاك ، وحاصل السبب الثانى أن البائعة عرضت على المشتري فى إنذارها نقل الرخصة فلم يشأ يتعاون معها على إتمام الإجراءات فانه ليس فيما قرره هذا الحكم أية مخالفة للقانون وأن أى السببين المتقدم ذكرهما كاف وحده لرفض دعوى الطاعن ولا محل للنعى على الحكم بمخالفة القانون بحجة أنه لم يعتد بما اتفق عليه فى عقد البيع من فسخ العقد إذا تخلفت البائعة عن نقل الرخصة متى كان الطاعن لم يقدم عقد البيع لتبئين محكمة النقض ما إذا كان يحوى شرطا فاسخا يحول دون استعمال محكمة الموضوع حقها فى تقدير طلب الفسخ أو يحول بين البائعة وإمكانها الوفاء أو عرض الوفاء بالتزامها بعد رفع دعوى الفسخ .

(الطعن رقم ١٢٢ سنة ٢٠ ق - ١٩٥٢/١/١٠)

إذا لم يتفق على شرط فاسخ صريح ، وكان طلب الفسخ مقاما على الشرط الفاسخ الضمنى ، فإن محكمة الموضوع تملك رفض هذا الطلب فى حالة الإخلال الجزئى إذا ما بان لها أن هذا الإخلال هو من قلة الشأن بحيث لم يكن يستأهل فى قصد العاقدین فسخ العقد ، وسلطة المحكمة فى استخلاص هذه النتيجة مطلقة لا معقبة عليها.

(الطعن رقم ١٢٧ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٧/١٢/٤)

إنه وإن كان يتعين لكى تقضى المحكمة بفسخ عقد البيع تحقيقا للشرط الفاسخ الضمنى أن ينبه البائع على المشتري بالوفاء تنبيهها رسميا إلا أن كل ذلك ألا يكون المشتري لهد صرح بعدم رغبته فى القيام بالتزامه . فإذا كان

المشتري قد عرض ثمننا اقل مما هو له لزم بسداده وصمم على ذلك
لحين الفصل فى الدعوى فلا تكون هناك حاجة - لا لكى يصح الحكم بالفسخ
- إلى ضرورة التنبيه على المشتري بوفاء الثمن المستحق .

(الطعن رقم ٣٩٢ لسنة ٢٢ ق - ١٩٥٦/٥/٣١)

لا يعتبر عقد البيع - فى ظل القانون المدنى القديم والجديد على السواء -
مفسوخا للشرط الفاسخ الضمنى بمجرد تخلف البائع أو المشتري عن القيام
بالتزامه بل يتعين لكى تقضى المحكمة بإجابة من يطلب الفسخ إلى طلبه أن
يكون قد نبه على الطرف الآخر بالوفاء أى بأعذاره وأن يظل هذا الأخير
متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم النهائى . فإذا قام المدين بتنفيذ التزامه
قبل ذلك امتنع قانونا جواز الحكم بالفسخ .

(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٢/٢١)

متى تبين أن منح المهلة للمشتري للوفاء بما فى ذمته إنما صدر لمصلحته
بقرار من المحكمة استعمالا لحقها المخول لها بمقتضى المادة ٣٣٣ مدنى
قديم من جواز منح المهلة أو رفض طلبها مما يدخل فى سلطة محكمة
الموضوع التقديرية وهو من الرخص التى أطلق الشارع فيها القاضى
الموضوع الخيار فى أن يأخذ منها بأحد وجهى الحكم فى القانون حسبما
يراه هو من ظروف كل دعوى بغير معقب عليه . فلا يقبل من المشتري
القول بأن منح المهلة يجب أن يصدر به حكم بالقرار حتى يترتب على
فوات المهلة فسخ عقد البيع .

(الطعن رقم ١٤٧ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٥/٢٣)

متى استخلص الحكم ألت إرادة المتعاقدين لم تتفق على فسخ عقد الوعد
بالبيع وكان استخلاصه لهذه النتيجة بناء على ما استبانته المحكمة من
واقعات الدعوى فإن طعن الواعد بالبيع بأن الموعد له عدل عن إتمام
الصفقة وأنه لم يكن ثمة مانع بعد ذلك من ان يبيع إلى آخر إذ أنه أعتبر
العقد مفسوخا - هذا الطعن لا يخرج عن كونه مجادلة فى تقدير موضوعى
سائغ لمحكمة الموضوع وهو مالا يقبل أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٢٤٦، ٢٤٧ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٦/١٣)

إذ كان يبين من عقد البيع المسجل المقدم بملف الطعن أن نص البند الخامس منه يجرى على النحو الآتى : "تعهد البائع الطرف الأول بسداد كافة الحقوق التى على العقار المباع من طرفه خاصة وعمل شطب عمومى عنها جمعها بمصاريف على حسابه بحيث لو اتخذت إجراءات ضد العقار المباع فيكون هو المسئول ويقر الطرف الثالث (الطاعن الثالث بأنه ضامن متضامن فى هذا البيع والثلث وضامن متضامن مع البائع فى تصفية كافة الحقوق العينية على العقار المباع وعمل شطب عنها وملزم بما يترتب نحو أى إجراء يتخذ ضد العقار المباع بهذا ضمان تضامن غروم وإلزام ، - ولما كانت محكمة الموضوع قد استندت فى قضائها بفسخ عقد البيع إلى أن البائع قد ألزم . بموجب هذا البند بتطهير العين المبيعة من كافة ما عليها من الحقوق العينية والقيود واعتبرت هذا الالتزام من الالتزامات الجوهرية فى مقصود المتعاقدين وقت التعاقد وأن عدم وفاء البائع به رغم أعذاره وأعذار الضامن أيضا فى ٣ من سبتمبر سنة ١٩٥٧ يسوغ فسخ العقد طبقا للمادة ١٥٧/١ من القانون المدنى التى تنص على أنه فى العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد أعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه - فإن محكمة الموضوع تكون قد مارست سلطتها الموضوعية فى تفسير العقد بما لا يخرج عن مدلوله الظاهر وفى اعتبار الالتزام المنصوص عليه فى البند الخامس المتقدم الذكر التزاما جوهريا - وهو الغرام غير التزام البائع بضمان الاستحقاق - كما أنها حين رتبت على الإخلال بهذا الالتزام وامتناع البائع عن الوفاء به بعد أعذاره فسخ العقد لا تكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٨٦ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٦/٢/٢٤)

ما تنص عليه المادة ١٥٧ من القانون المدنى من تخويل كل من المتعاقدين فى العقود الملزمة للجانبين الحق فى المطالبة بفسخ العقد إذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه ، هو من النصوص المكملة لإرادة المتعاقدين . ولهذا فإن هذا الحق يكون ثابتا لكل منهما بنص القانون ويعتبر العقد متضمنا له ولو خلا من اشتراطه . ولا يجوز حرمان المتعاقدين من هذا الحق أو الحد من نطاقه إلا باتفاق صريح .

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٢/١٣)

متى انتهى الحكم إلى اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، فى حين أن الثابت ان العقد لم يتضمن النص على الفسخ بإرادة الدائن ، وإنما نص فقط فى البند الثانى على حلول الأقساط المتفق عليها عند التخلف عن دفع إحداها فى موعده مع استحقاق فائدة بواقع ٤% سنويا من تاريخ التخلف حتى السداد ، ومن ثم فلا يترتب على مخالفة هذا البند سوى فسخ العقد بناء على الشرط الفاسخ الضمنى المفترض فى العقود الملزمة للجانبين ، ولما كان شرط الفسخ الصريح وشرطه الضمنى يختلفان . طبيعة وحكما وكان الشرط الضمنى لا يستوجب الفسخ حتما بمجرد حصول الإخلال بالالتزام ، إذ هو خاضع لتقدير القاضى ، وللقاضى أن يمهل المدين كما أن للمدين أن يتقضى الفسخ إذا قام بتنفيذ الالتزام قبل صدور الحكم النهائى فان الحكم المطعون فيه ، إذا استند فى قضائه باعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه إلى ما ورد بالبند الثانى من العقد ، يكون قد خالف الثابت بالأوراق وفسخ اتفاق الطرفين ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٦١ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/١١/٢٦)

تحصيل فهم الواقع فى الدعوى وتقدير مبررات الفسخ وتجديد الجانب المقصر فى العقد كل ذلك مما يخضع لسلطة محكمة الموضوع وحدها .

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١١/١٥)

إذ يدل نص المادة ١٥٧ من القانون المدنى على أن الفسخ جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه العقدى ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى أسبابه إلى أن المطعون عليهما - المشتريين - كانا معذورين فى التأخر فى إعداد مشروع العقد النهائى فى الميعاد المحدد لذلك ، ثم قضى بفسخ عقد البيع وبرد ما دفعه المشتريان من الثمن دون أن يبين ما إذا كان الطاعنان - المقض ضدهما بالفسخ ، قد أخلا بالتزاماتهما الناشئة عن ذلك العقد إخلال يستوجب الفسخ فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب .

(الطعان رقما ٢٨٦ لسنة ٣٨ ق ، ٥ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/٢/٢٣)

إذ كان يشترط لطلب فسخ البيع أن يكون البائع قد أوفى بالتزاماته الناشئة عن العقد ومنها تسليم المبيع للمشتري إذا كان وقت التسليم قد حل قبل وقت دفع الثمن ، فان الحكم المطعون فيه إذ قض بفسخ العقد استنادا إلى تأخر المشتري فى الوفاء بباقي الثمن دون أن يبحث ما تمسك به الطاعن -

المشتري - من تخلف المطعون ضدهم - البائعين - عن الوفاء بالتزامهم بالتسليم ، فإنه يكون معيبا .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/٤/٢٨)

إذ كان يبين مما أورده الحكم المطعون فيه - برفض دعوى البائع بطلب الفسخ - أنه قد استخلص لأسباب سائغة أن الطاعن تنازل ضمنا عن طلب الفسخ بحصوله على حكم بباقي الثمن نفذ به على العين المبيعة بعد أن نفذ على الزراعة القائمة بها ، فان مجادلة الطاعن فى ذلك لا تعدو أن تكون جدلا موضوعيا مما يستقل به قاضى الموضوع .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٥/٢٥)

الشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتما بمجرد حصول الإخلال بالتزام إلا إذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتما عند تحققه ، وإذا كانت عبارة الشرط الواردة فى عقد البيع أنه " إذا لم يدفع باقى الثمن فى المدة المحددة به يعتبر البيع لاغيا " فان هذا الشرط لا يعدو أن يكون ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القانون فى العقود الملزمة للجانبين ، ولما كانت محكمة الموضوع قد رأت فى حدود سلطتها التقديرية ألا تقضى بالفسخ استنادا إلى الشرط الفاسخ الضمنى الوارد بالعقد لما تبينته من أن الباقي من الثمن بعد استنزال قيمة العجز فى المبيع قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى . جملته فإنها لا تكون قد خالفت القانون .

(الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٩)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أجاب طرفى التعاقد إلى ما طلبه من فسخ العقد فإنه لا يكون ثمة محل بعد ذلك للتحديث عن شروط انطباق أحكام المادة ١٥٧ من القانون المدنى لأن مجال أعمالها هو حالة الشرط الفاسخ الضمنى أما فى حالة الفسخ الاتفاقى فالعقد يفسخ حتما دون أن يكون للقاضى خيار بين الفسخ والتنفيذ .

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١١/٢٢)

الفسخ إذا لم يشترط بنص فى العقد ، فإنه يكون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - طبقا لنص المادة ١٥٧ من القانون المدنى - خاضعا لتقدير قاضى الموضوع ، يحكم به أو يمنح المدين أجلا لتنفيذ التزامه ، وإن كان

الوفاء فى غضون هذا الأجل مانعا من جواز الحكم بالفسخ فإن انقضاء الأجل دون وفاء كامل لا يوجب الفسخ حتما ، إذ لا ينطوى منح الأجل ذاته على حكم الشرط الفاسخ الذى بموجبه يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وإنما تبقى سلطة قاضى الموضوع التقديرية ، فيظل العقد قائما ، ويكون الوفاء بالالتزام لا يزال ممكنا بعد انقضاء الأجل حتى صدور الحكم النهائى ، ويكون لقاضى الموضوع تقدير ظروف التأخير فى الوفاء . فيقضى بالفسخ أن يرفضه .

(الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢)

الفسخ المبني على الشرط الناسخ ، الضمنى طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يخول المدين أن يتوقع الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائى فى الدعوى ، ما لم يتبين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن ، فإنه لا عبرة بقدر ما ويوف به من التزام المدين عند نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة ، بل العبرة بما يكون عليه الحال عند الحكم النهائى .

(الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢)

النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٥٧ من التقنين المدنى على أن فى العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه ، جاز للمتعاقد الآخر بعد أذاره المدين ، أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه ، والنص فى المادة ١٥٩ من ذات القانون على أنه "فى العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه " يدل على أن حل الرابطة العقدية جزاء إخلال أحد طرفى العقد الملزم للجانبين بأحد التزاماته الناشئة عن العقد هو من النصوص المكملة لإرادة المتعاقدين ولهذا فإن هذا الحق يكون ثابتا لكل منهما بنص القانون ويعتبر العقد متضمنا له ولو خلا من اشتراطه ولا يجوز حرمان المتعاقدين من هذا الحق أو الحد من نطاقه إلا باتفاق صريح كما أن الفسخ القانونى يقع عند انقضاء الالتزام على إثر استحالة تنفيذه فانقضاء هذا الالتزام يستتبع انقضاء الالتزام المقابل له .

(الطعن رقم ١٩٩٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٢)

فسخ العقد يخضع لتقدير قاضى الموضوع يحكم به أو يمنح المدين أجلا للوفاء بالتزامه ، ولئن كان الوفاء بالالتزام فى غضون هذا الأجل مانعا من جواز الحكم بالفسخ فان انقضاء الأجل دون الوفاء بالالتزام لا يوجب الحكم بالفسخ حتما إلا بنص فى القانون - ولا يوجد هذا النص فى قواعد الفسخ الواردة بالمادة ١٥٧ من القانون المدنى - كما أن المشرع حذف من مواد البيع نص المادة ٦١٠ من المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الذى كان يوجب الفسخ دون إنذار المشتري إلى أجل آخر إذا لم يدفع الثمن قبل انقضاء الأجل - وهو النص المقابل للمادة ٣٣٣ من القانون المدنى السابق - تاركا ذلك لحكم القواعد العامة فى فسخ العقود الملزمة للجانبين ، والمستفاد من هذه القواعد أن الأجل الذى يجوز للقاضى أن يمنحه للمدين وفقا للفقرة الثانية من المادة ١٥٧ من القانون المدنى قد ورد على سبيل الاستثناء، من الحق فى طلب الفسخ المقرر للدائن بالفقرة الأولى من النص السالف ، وان منح الأجل فى ذاته لا يتضمن أعمال الشرط الفاسخ فى حالة انقضاء الأجل الممنوح دون الوفاء بل يبقى العقد رغم ذلك قائما ويظل الوفاء بالالتزام ممكنا بعد انقضاء الأجل وحتى صدور الحكم النهائى ولا يتعين على قاضى الموضوع أن يحكم بالفسخ فى هذه الحالة .

(الطعن رقم ١٩٥٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٢٢)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان عقد المبيع لا يعتبر مفسوخا إعمالا لنشرط الفاسخ الضمنى بمجرد تخلف المشتري عن تنفيذ التزامه بالوفاء بالثمن ، بل يتعين لكى تقضى المحكمة بإجابة البائع إلى طلب الفسخ أن يظل المشتري متخلفا عن . الوفاء بإلزامه حتى صدور الحكم النهائى ، فإذا ما قام المشتري بتنفيذه قبل ذلك امتنع قانونا الحكم بالفسخ ولو كان هذا الوفاء بعد انقضاء الأجل المحدد فى العقد ، بل وبعد رفع دعوى الفسخ .

(الطعن رقم ١٣٧٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/١٩)

أن ما تنص عليه المادة ١٥٧ من القانون المدنى من تخويل كل من المتعاقدين العقود الملزمة للجانبين الحق فى المطالبة بفسخ العقد إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه ، هو من النصوص المكملة لإرادة المتعاقدين ولهذا فإن هذا الحق يكون ثابتا لكل منهما بنص القانون ويعتبر العقد متضمنا له ولو خلا من اشتراطه ولا يجوز جرمان أحد المتعاقدين من هذا الحق أو الحد منه إلا باتفاق صريح يحظر فيه طلب الفسخ .

(الطعن رقم ٥٩٨ ، ٦٧٢ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/١٥)

إذا كان الثابت بمدونات الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أن المطعون ضده قد تمسك بمذكرته بعدم قيام العقد المؤرخ ١٩٦٢/٦/١٧ لعدم تنفيذ الطاعن لالتزاماته الواردة به بما يتضمن طلبا بفسخه وكان الحكم قد أقام قضاءه بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية مستبعدا أحكام المسؤولية العقدية لما ثبت له من عدم تنفيذ الطاعن لتلك الالتزامات بما لنطوى على قضاء ضمنى بفسخ هذا العقد فانه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٢/٣)

النص فى العقد على أنه إذا لم يتم سداد المبلغ فى الميعاد المحدد أعلاه يعتبر العقد لاغى ويرد المبلغ المدفوع مقدما إلى المشتري ويصبح المالك حر التصرف يدل على أن العاقدین لم يقرر انفساخ العقد حتما وبقوة القانون ، ومن ثم فهو مجرد ترديد للشروط النفاسخ الضمنى المنصوص عليه فى المادة ١٥٧ من القانون المدنى وليس شرطا فاسخا .

(الطعن رقم ٢٤٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٣/١٢/٨)

لما كان الطاعنون قد طلبوا فسخ العقد إعمالا لحقهم المقرر بمقتضى نهن المادة ١٥٧ من القانون المدنى فانه يتعين لإجابة طلب الفسخ فى هذه الحالة أن يظل الطرف الآخر متخلفا عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائى وله أن يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره .

(الطعن رقم ١٩٥٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٢٢)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان عقد البيع لا يحوى شرطا صريحا فاسخا فللدائن أن يستعمل خياره فى طلب فسخ العقد طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدنى ، وللمدين توقى الفسخ بالوفاء بالتزامه إلى ما قبل صدور الحكم النهائى فى الدعوى .

(الطعن رقم ١٨١٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/١٠/٣١)

الشرط الفاسخ على ما جرى به قضاء محكمة النقض مفترضا دائما فى كل عقد تبادلى ، وهو - على ما يدل عليه نص المادة ١٥٧ من القانون

المدنى - جزاء مقرر لمصلحة الدائن ، لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه التعاقدى .

(الطعن رقم ١٢٠٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/٤/١٠)

لا يعنى اشتراط البائع اعتبار العقد مفسوخا عند التخلف عن الوفاء بالقسط الأول من الثمن فى الميعاد المحدد ، حرمانه مما يخوله له القانون من الحق فى طلب الفسخ إذا ما تأخر المشتري نى الرفاء بما بعد القسط الأولى وذلك ما لم ينص ، العقد صراحة على أن لا يكون للباقي فى هذه الحالة حق طلب الفسخ أو يتنازل مع قيام -السبب الموجب . لطلب الفسخ - عنه صراحة أو ضمنا باتخاذ إجراء أو مباشرة نم م تصرف يقطع بتمسكه بتنفيذ العقد رغم إخلال المتعاقد الآخر بالتزاماته .

(الطعن رقم ١٢٠٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/٤/١٠)

استخلاص الفسخ الضمنى للعقد هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا .

(الطعن رقم ٩٦٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/٢٨)

أن الشرط الفاسخ المقرر جزاء عدم وفاء المشتري بالثمن فى الميعاد المتفق كل عليه لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق ، فان كان من حق المشتري قانونا أن يحبس الثمن عن البائع فلا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحا . كما أن الفسخ المبني على الشرط الفاسخ الضمنى طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدنى فى المدين الحق فى أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائى ، ما لم يتعين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن ، فلا عبرة بمقدار ما لم يوف به من التزام المدين عند نظر الدعوى أمام محكمة أولى درجة ، بل العبرة بما يكون عليه الحال عند الحكم النهائى .

(الطعن رقم ٢٠٢٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/٢٨)

انه لما كان لمحكمة الموضوع عملا بنص المادة ١٥٧ من القانون المدق أن ترفض طلب الفسخ فى حالة إخلال المدين بتنفيذ التزامه إخلالا جزئيا إذا رأت أن ما لم يتم تنفيذه قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى جملته ، وكان الحكم المطعون فيه قد عرض لمنازعة الطاعن فى خصوص ما لم

يتم الوفاء به من فوائد الثمن وغيره بأنه قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى جملته ورتب على ذلك رفض القضاء بفسخ العقد وكان ما خلص إليه الحكم فى هذا الخصوص سائغا ويكفى لحمل قضائه فان ما أورده عن قابلية المبيع لأن ينتج ثمرات أو لزوم التنبيه بالدفع أيا كان وجه الرأى فيه - لا يعدو أن يكون تزييدا يستقيم الحكم بدونه ومن ثم يكون النعى عليه غير منتج .

(الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/٩)

أن المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذا كان عقد البيع سند الدعوى لا يحوى شرطاً صريحاً فاسخاً ، فللمدين تولى الفسخ بالوفاء بالتزامه إلى ما قبل صدور الحكم النهائى فى الدعوى ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه أيد قضاء الحكم الابتدائى بفسخ عقد البيع محل النزاع ورفض دعوى الطاعنة بصحته ونفاذه رغم خلوه من وجود شرط فاسخ صريح على سند من أنها تقاعدت عن الوفاء بباقي الثمن ولم تؤده بطريق العرض والإيداع حتى تاريخ إنذارها بالفسخ وحتى قيامها برفع دعوى صحة التعاقد حال أن الطاعنة أُنذرت المطعون عليهما الأول والثانى بعرض هذا المبلغ وإيداعه بتاريخ ١٩٨١/٥/١١ ، ١٩٨٢/٥/١٢ أى أثناء نظر الدعويين أمام محكمة أول ، درجة وقبل صدور الحكم فى الاستئناف فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٣٧٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/١٧)

انه لما كان مناط إعمال ، الشرط الفاسخ المقرر جزاء على عدم وفاء المشتري بالثمن فى الميعاد المتفق عليه أن يكون التخلف عن الوفاء بغير حق ، وكان المشرع قد أجاز للمشتري بنص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٧ من القانون المدنى إذا تعرض له أحد مستندا إلى حق سابق على المبيع أو آيل من البائع أو إذا خيف على المبيع أن ينزع من يده - أن يحبس الثمن حتى ينقطع التعرض أو يزول الخطر ما لم يمنعه من ذلك شرط فى العقد ، وكان المشرع لم يشترط فى الحالة الثانية المبينة بهذا النص وقوع تعرض للمشتري بالفعل أو صدور حكم ينفى ملكية البائع بل أجاز للمشتري هذا الحق متى تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، وكان تقدير جدية هذا السبب هر مما تستقل به محكمة الموضوع على أن تقييم قضاءها فى هذا الخصوص على أسباب سائغة تكفى لحمله ، لما كان

ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر أقام قضاء برفض دعوى الفسخ على أن عدم انتقال ملكية الأرض المبيعة للطاعنين حتى التاريخ المتفق عليه لتكملة ثمنها إلى الثلثين يعتبر سببا جديا يبرر الحق فى ابر ، وكان ذلك صائغا . وله أمهله الثابت بالأوراق ، فانه يكون تد طبق ا القانون تطبيقا صحيحا ويكون النعى عليه بهذا السبب محض مجادلة فى تقدير . جدية السبب الذى يخشى معه نزع المبيع من أيدي المشتريين وهو مالا تجوز إثارته أمام هذه المحكمة .

(الطعن رقم ١٠٧٤ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/٢٣)

إن المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه يتعين للقول بتوافر الشرط الفاسخ الصريح أن تكون صيغته قاطعة الدلالة على وتوع الفسخ حتما ومن تلقاء نفسه لمجرد حصول المخالفة الموجبة له ، لما كان ذلك وكان النص فى البند الرابع من عقد البيع على أن أى طرف يخل بشروط هذا العقد يكون عليه دفع مثل العربون ، ليس إلا ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القانون فى العقود الملزمة للجانبين إذ لم تتضمن عبارته النص صراحة على وجوب الفسخ حتما عند تحققه وسلب ما للقاضى من سلطة تقديرية .

(الطعن رقم ٧٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/١١)

انه لما كان تقدير كفاية أسباب الفسخ ونفى التقصير عن طالب الفسخ أو إثباته هو من شأن محكمة الموضوع فتى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بفسخ عقد البيع ونفى الخطأ عن المطعون عليها عن أن التزامها بالوفاء بباقي الثمن معلق على تسليم الأرض المبيعة الذى استحال على الطاعنين تنفيذه بسبب بيع الأرض إلى آخر قام بتسجيل عقده وهى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق فان النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٢٥٧٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/١/١٨)

البيع بالعربون

العربون هو ما يقدمه أحد العاقدين إلى الآخر عند إنشاء العقد ، وقد يريد العاقدان بالاتفاق عليه أن يجعلا عقدهما مبرما بينما على وجه نهائى ، وقد يريدان أن يجعلا لكل منهما الحق فى إمضاء العقد أو نقضه ، ونية العاقدين هى وحدها التى يجب التعويل عليها فى إعطاء العربون حكمه القانونى ، وعلى ذلك فإذا استخلص الحكم من نصوص العقد أن نية عاقديه انعقدت على تمامه ، وأن المبلغ الذى وصف فيه بأنه عربون ما هو فى الواقع إلا قيمة التعويض الذى اتفقا على استحقاقه عند الفسخ المسبب عن تقصير أحد المتعاقدين فى الوفاء بما التزم به ، وكان ما استظهرته محكمة الموضوع من نية المتعاقدين على هذا النحو تفسيرا للعقد تحتمله عباراته ، فذلك يدخل فى سلطتها التقديرية التى لا تخضع فيها لرقابة محكمة النقض .

(طعن رقم ٦٢ لسنة ١٥ ق جلسة ١٩٤٦/٣/٢١)

إذا كانت المحكمة قد انتهت فى حكمها إلى القول بأن المتعاقدين قد قصدا بالعقد العرفى المحرر بينهما أن يكون البيع باتا خاليا من خيار الفسخ ، مستخلصة ذلك مما لاحظته من أن العقد خلو من ذكر عربون ومما هو ثابت به من أن كل ما دفعه المشتري ، سواء أكان للبائع أو لدائنيه المسجلين على العقار المبيع ، إنما هو من الثمن المتفق عليه لا مجرد عربون يضيع عند اختيار الفسخ ، ومن أن المتعاقدين أكدا نيتهما هذه بتصرفاتها التالية للعقد بما جاء فى الإقرار الصادر من البائع من قوله وحيث أنى بعت . . و لم يوقع على العقد النهائى فى . . فأقرر بهذا نفاذ هذا البيع نهائيا بين الطرفين مع استعدادى للتوقيع النهائى بالبيع أمام أية جهة قضائية . . الخ ، فإن ما استخلصته من ذلك تسوغه المقدمات التى بنى عليها الحكم ، ولا تجافى مع ما جاء فى ذلك العقد من أنه إذا عدل أحد الطرفين عن إتمام العقد وتنفيذه كان ملزما بدفع مبلغ كذا بدون تنبيه ولا إنذار .

(طعن رقم ٨٨ لسنة ١٩٤٤/٤/٢٠)

استظهار نية العاقدين من ظروف الدعوى ووقائعها مما لدخل فى سلطة قاضى الموضوع ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فيه ، فله أن يستخلص من نص عقد البيع و ظروف الدعوى وأحوالها أن العاقدين قصدا به أن

يكون البيع بيعاً تاماً منجزاً بشرط جزافى ، ولم يقصدا أن يكون بيعاً
بعربون أو بيعاً على شرط فاسخ .

(طعن رقم ٤٨ لسنة ٢ ق جلسة ١٩٩/١/٥)

النص فى المادة ١٠٣ من التقنين المدني على أن - دفع العربون وقت إبرام
العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه ، إلا إذا قضى الإتفاق
بغير ذلك - يدل على قيام قرينة قانونية - قابلة لإثبات العكس - تقضى بأن
الأصل فى دفع العربون أن تكون له دلالة جواز العدول عن البيع ، إلا إذا
اتفق الطرفان صراحة أو ضمناً على أن دفع . العربون معناه البت والتأكيد
والبدء فى تنفيذ العقد

(الطعن رقم ٨١٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٢)

إذا كان الطاعن لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بأن العقد موضوع
الدعوى هو بيع بالعربون فإنه لا يقبل التحدى بهذا الدفاع لأول مرة أمام
محكمة النقض

(الطعن رقم ٦٦٣ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/١٨)

النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٠٣ من القانون المدني على أن " دفع
العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه
إلا إذا قضى الإتفاق بغير ذلك " يدل على أنه وإن كان لدفع العربون دلالة
العدول ، إلا أن شروط التعاقد قد تقضى بغير ذلك والمرجع فى بيان هذه
الدلالة هو لما تستقر عليه نية المتعاقدين وإعطاء العربون حكمه القانوني
وإذا كان الحكم المطعون فيه بعد أن أورد نص البندين و من عقد
البيع - وقد جاء صريحاً فى أن ما دفعه المشتريان هو " عربون " - والذي
ينص أولهما على موعد محدد للتوقيع على العقد النهائي ويتضمن الثاني
الشرط الفاسخ الصريح إنتهى إلي أن نية المتعاقدين إستقرت على أن يكون
العقد باتاً - وهو إستخلاص موضوعي سائغ - ثم رتب الحكم على ذلك
رفض دفاع الطاعنين البائعين بأن لهما الحق فى خيار العدول فإنه لا يكون
قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٣٨ ق ، ٣٥ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/٢/٢٣)

العربون هو ما يقدمه أحد العاقدين إلي الآخر عند إنشاء العقد ، وقد يريد العاقدان بالإتفاق عليه أن يجعلا عقدهما مبرماً بينهما علي وجه نهائي وقد يريدان أن يجعلا لكل منهما الحق في إمضاء العقد أو نقضه ونية العاقدين هي . وحدها التي يجب التعويل عليها في إعطاء العربون حكمه القانوني

(الطعن رقم ٦ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٤/٣٠)

مقتضي نص المادة ١٠٣ من القانون المدني ، أن دفع العربون وقت إبرام العقد ، يدل علي جواز العدول عن البيع ، إلا إذا إتفق الطرفان صراحةً أو ضمناً علي أن دفع العربون قصد به تأكيد العقد ، فيعتبر المدفوع تنفيذاً له وجزءاً من الثمن

(الطعن رقم ٥٥٦ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦)

متي قد نص في عقد البيع صراحة علي أن المشتري دفع عربوناً وحدد مقداره والحالة التي تبيح للمشتري إسترداده وتلك التي تبيح للبائع الإحتفاظ به كما حدد في العقد موعد الوفاء بباقي الثمن وشرط إستحقاقه ، فإن تكيف محكمة الموضوع لهذا العقد بأنه بيع بالعربون يحوي خيار العدول هو تكيف سليم ، ولا يعيب الحكم عدم تعرضه للعبارة التي ختم بها العقد من أنه - عقد بيع نافذ المفعول - ما دامت هذه العبارة لا تعني أكثر من نفاذ العقد بشروطه ومن بينها أن حق المشتري في العدول عن العقد لا يسقط إلا عند تمام الواقعة التي حددها الطرفان لإنهاء خيار العدول

(الطعن رقم ٣٢٧ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٤/٥)

لمحكمة الموضوع أن تستظهر نية المتعاقدين من ظروف الدعوي ووقائعها ومن نصوص العقد لتبين ما إذا كان المبلغ المدفوع هو بعض الثمن الذي إنعقد به البيع باتاً أم أنه عربون في بيع مصحوب بخيار العدول إذ أن ذلك مما يدخل في سلطتها الموضوعية متى كان ذلك مقاماً علي أسباب سائغه

(الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٣/٢٢)

إذا طالب المدعي المدعي عليه بتعويض عن صفقة من الجنيهات الذهب يقول أنه عقدها معه ثم نكل المدعي عليه عن إتمامها مع دفعه عربوناً فيها ، فرد المدعي عليه بأنه بفرض عقد هذه الصفقة بالشروط التي إدعاها المدعي فإن دفع العربون منه يفيد خيار نقض البيع من جانبه فلا يلزم عند

نكوله بأكثر من العربون الذي دفعه وقدم شهادة من بعض تجار الذهب تؤيد هذا الدفاع ، فرد الحكم على قوله هذا بأنه غير صحيح لأن التعامل في الذهب كالتعامل بالعقود في القطن لا يعتبر العربون المدفوع فيه كالعربون في بيع الأشياء المعينة بل هو مبلغ يدفع سلفاً من أحد الفريقين لتغطية الحساب عند تقلب الأسعار ، وذلك دون أن يبين سنده في هذا التقرير فإنه يكون حكماً قاصراً قصوراً يستوجب نقضه

(الطعن رقم ١٢٨ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥١/١٢/٢٧)

إذا كان الطاعن قد إقتصر فى دفاعه أمام محكمة الإستئناف على طلب تأييد الحكم الابتدائى القاضى برفض دعوى المطعون عليه وكان هذا الحكم يبين منه أن محكمة الدرجة الأولى إعتبرت العقد محل الدعوى بيعاً باتاً لا مجرد وعد بالبيع مصحوب بعربون وأن قضاءها برفض الدعوى إنما كان مبناه عدم دفع المطعون عليه باقى الثمن ، فلا يقبل من هذا الطاعن بعد ذلك أن ينعى على محكمة الإستئناف أنها إذ قضت بصحة التعاقد قد أخطأت في تكييف العقد ، وخصوصاً إذا كان لم يقدم دليلاً على أنه تمسك أمام محكمة الإستئناف بما أورده فى طعنه من دفاع مبني على عناصر واقعية

(الطعن رقم ٩٩ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/٥/٤)

التزام بين المشتريين من بائع واحد

إن المادة الأولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ تقضى بأن جميع العقود التى من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقارى آخر أو نقله أو

تغييره أو زواله يجب تسجيلها ، وأن عدم تسجيلها يترتب عليه ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول ، لا بين -المتعاقدين أنفسهم ولا بالنسبة لغيرهم ، وأنه لا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين ، وأن هذه الأحكام تعتبر مقيدة للنصوص الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى بمجرد الإيجاب والقبول بين المتعاقدين ، فما لم يحصل التسجيل فإن الملكية تبقى على ذمة المتصرف حتى ينقلها التسجيل ذاته للمتصرف إليه ولا يكون للمتصرف إليه فى الفترة التى تمضى من تاريخ التعاقد إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل فى الملكية دون أى حق فيها ، وفى تلك الفترة إذا تصرف المتصرف شخص آخر فإنه يتصرف فيما يملكه ملكا تاما ، فإذا أدرك هذا الشخص الآخر وسجل عقده قبل تسجيل عقد المتصرف إليه الأول فقد خلصت له - وبمجرد تسجيله - تلك الملكية العينية التى لم يتعلق بها حق ما للأول ، حتى ولو كان المتصرف و المتصرف إليه الثانى سيئى النية متواطئين كل التواطؤ على حرمان المتصرف إليه الأول من الصفقة ، وإذن فلا يقبل من أى إنسان لم يكن عقده مسجلا ناقلا للملك فعلا إليه أن ينازع من آل إليه نفس العقار وسجل عقده من قبله مدعيا أن له حقا عينيا على العقار يحتج به عليه ، كما أنه لا يقبل مطلقا الاحتجاج على صاحب العقد المسجل الذى انتقلت إليه الملكية فعلا بتسجيله ، لا بسوء نية المتصرف ولا بالتواطؤ .

(طعن رقم ٣٥ سنة ٥ ق جلسة ١٢/١٢/١٩٣٥)

جرى قضاء محكمة النقض على أنه وفقا لقانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ إذا لم يتم تسجيل العقود التى من شأنها إنشاء حق الملكية أو حق عيني عقارى آخر فإن الملكية تظل على ذمة المتصرف فإذا هو تصرف فيها لشخص آخر بادر إلى تسجيل عقده خلصت له الملكية بمجرد هذا التسجيل ، ولا محل للتحدى بسبق علم المتصرف إليه الأخير بحصول تصرف البائع لشخص آخر عن ذات العقار أو سوء نيته أو تواطئه مع

البائع على حرمان المتصرف إليه الأول من الصفقة مادام أن المناط فى نقل الملكية هو التسجيل بمجردة .

(طعن رقم ١٧٥ سنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/١٢/١)

متى كان الحكم قد قرر أن الطاعنين لم ينازعوا فى أسبقية تسجيل عقد المطعون عليها الأولى ، وأنه بذلك قد انتقلت إليها الملكية قانونا ، فإنه لا يعيب الحكم إغفاله الرد على ما دفع به الطاعنون من أن هذا العقد قد صدر بالتواطؤ بينها وبين المطعون عليهما الثانية والثالث ، لأن هذا التواطؤ يفرض ثبوته لا يحول دون انتقال الملكية بالتسجيل .

(طعن رقم ١٢٣ سنة ٢٥ ق جلسة ١٩٥٢/٥/٢٩)

الملكية وفقا لأحكام قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ لا تنشأ ولا تزول ولا تنتقل بين الأحياء إلا بالتسجيل ، فإذا لم يسجل المشتري عقد شرائه وتصرف البائع إلى مشتر ثان سجل عقده انتقلت إليه الملكية بغض النظر عن حسن نية البائع أو سوء نيته ، ولا يؤثر فى حق البائع فى التصرف للمشتري الثانى أن يكون قد استصدر حكما بالثمن على المشتري الأول لأن قبض الثمن أو الحكم به إنما هو أثر من آثار الالتزامات الشخصية الناشئة عن العقد الذى لم يسجل ولا شأن له بالملكية وانتقالها الذى جعل القانون المناط فيه للتسجيل وحده .

(طعن رقم ٣١١ سنة ٢١ ق ١٩٥٥/٢/٣)

لا تنتقل الملكية من البائع إلى المشتري ، لا بتسجيل عقد شرائه وفقا لنص المادة ٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ولا يحول دون نقل الملكية - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون المشتري عالما بأن البائع له أو مورثه سبق أن تصرف فى المبيع ذاته لمشتري آخر لم يسجل عقده ما لم يثبت أن عقد المشتري الثانى المسجل هو عقد صورى ولا ينتج فى إثبات هذه الصورية مجرد علم هذا المشتري وقت شرائه بالتصرف السابق غير المسجل الوارد على ذات المبيع .

(الطعن رقم ٣٣٨ سنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٣/١٢/٣١)

٦ - الغير سيئ النية فى ،معنى المادة ٢/١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ هو الذى كان يعلم أن البائع له غير مالك أو

أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه ، أما من يتعامل مع بائع لم يثبت أنه سبق أن تصرف فى العقار المبيع تصرفاً انتقلت به الملكية فلا يعتبر سيئ النية فى معنى المادة المذكورة لأنه يكون فى هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقى لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعاقدته معه أنه سبق أن باع نفس العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده ذلك أنه وفقاً للمادة التاسعة من القانون المشار إليه يجب شهر جميع التصرفات التى . من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زوال ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن ، فمن يتعامل مع بائع على أساس هذا القانون لا يصح إهدار أثر سبق تسجيل عقده أو عريضة دعواه استناداً إلى المادة ١٧/٢ من القانون المذكور .

(طعن رقم ١٥٦ سنة ٢١ ق جلسة ١٣/٥/١٩٥٤)

لا خطأ إذا اعتبر الحكم مناط الأفضلية بين عقدين واردين على عقار واحد وصادرين من متصرف واحد هو أسبقية التسجيل دون ثبوت التاريخ كما لا خطأ فى القول بأنه لا يكفى لاعتبار العقد مسجلاً تسجيل عريضة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به وفقاً للمواد ٧ ، ١٠ ، ١٢ من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ إذ فى هذه الحالة فقط يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل عريضة الدعوى .

(طعن رقم ١٤٧ سنة ١٨ ق ٢٧/٤/١٩٥٠)

أساس المفاضلة بسبب أسبقية التسجيل هو ورود العقود المسجلة على عقار واحد وأن تكون صادرة من متصرف واحد وإن فمتى كان الحكم قد انتهى للأسباب التى أوردها أن الأطيان موضوع الاستحقاق تنطبق على عقود تملك المستحقين تماماً وأنها بقيت فى حيازتهم منذ شرائهم وكانت فى حيازة البائعين لهم من قبل ، وأن العين الواردة فى عقد الرهن الصادر إلى مورث المدعى عليهم فى دعوى الاستحقاق لا تطابق العين موضوع النزاع فإنه لا محل للنعى على الحكم بمقولة أنه أغفل تطبيق القانون إذ فضل عقود البيع على عقد الرهن السابق فى التسجيل

(طعن رقم ٨٥ سنة ٢١ ق جلسة ٢٥/١١/١٩٥٤)

إذا كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهما الأولين سجلا عريضة دعواهما بصحة عقد البيع الصادر لهما من المطعون عليه الثالث فى ١٩٤٦/٢/٢٨ قبل أن يسجل الطاعن فى ١٩٤٧/٦/١٥ الحكم الصادر له بصحة عقد البذل الذى تم بينه وبين المطعون عليه الثالث فإن هذا التصرف الحاصل للطاعن من نفس البائع للمطعون عليهما الأولين لا يحتاج به الأخيران عملا بالمادة ١٢ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ وبالتالي لا يحول تسجيل الطاعن الحكم بصحة عقد بدله بعد تسجيل عريضة دعوى المطعون عليهما الأولين دون أن يقضى لهما بصحة عقدهما حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعن ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون عليها الأولين بصحة ونفاذ عقدهما قد انتهى إلى نتيجة سليمة ولا يبطله ما ينعاه عليه الطاعن من تقارير خاطئة وردت بأسبابه .

(طعن رقم ٣٠٥ سنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٣/١/٢٩)

انه وإن تكن دعوى صحة التوقيع لا يتعرض فيها القاضى لذات التصرف موضوع الورقة من جهة صحته أو بطلانه ونفاذه أو توقفه وتقرير الحقوق المترتبة عليه ، ولا ينصب الحكم الصادر فيها إلا على التوقيع فقط ، إلا أن تسجيل الحكم الصادر بصحة توقيع البائع على عقد بيع عرفى ينقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري المحكوم له بصحة التوقيع ويجعله المالك فى حق كل أحد ، فإن كان البائع الذى صدر الحكم بصحة توقيعه وأثبت عليه أنه لم يدفع دعوى صحة التوقيع بأى دفع ، يطعن على العقد بأن قد حصل العدول عنه بعد صدوره فيجب عليه ، لكى يكون هذا العدول حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على المبيع ، أن يرفع - طبقا للمادة ٧ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ - دعوى بالفسخ ويسجلها أو يؤشر بها على هامش تسجيل الحكم بصحة التوقيع ، فإن هو فرط ولم يفعل وكان المحكوم له قد سجل الحكم الصادر بصحة التوقيع ، ثم تصرف هذا المحكوم له فى المبيع وسجل المشتري منه عقدة فإن التسجيل ينقل الملكية إلى هذا المشتري فى حق البائع لأول المحكوم عليه بصحة توقيعه هو كذلك ، وهذا حتى على فرض سوء نية المشتري الأخير لأن حالته كحالة المشتري الثانى الذى أشتري وسجل عقده وهو يعلم بسبق تصرف البائع فى العقار بعقد لم يسجل ، و حالة ذلك الشخص هى كحالة المشتري الأول صاحب العقد غير المسجل ، والحكم فى كلتا الحالتين يجب أن يكون واحدا وهو أنه لا يحتج على صاحب العقد المسجل الذى انتقلت إليه الملكية فعلا بالتسجيل

بدعوى سوء النية - تلك الدعوى التى جاء قانون التسجيل المذكور قاضيا عليها وبناء على ذلك يكون الحكم برفض دعوى الملكية التى أقامها المشتري الأخير على البائع الأول مخالفا للقانون متعينا نقضه .

(الطعن رقم ٨١ سنة ١٣ ق ١٩٤٤/٤/٦)

إن القانون لا يمنع المشتري الذى لم يسجل عقده من أن يتمسك بصورية عقد المشتري الآخر الذى سجل ، لأنه بوصف كونه دائنا للبائع فى الالتزامات الشخصية المترتبة على عقد البيع ، وأهمها الالتزام بنقل الملكية يكون من حقه التمسك بتلك الصورية لإزالة العقبة القائمة فى سبيل تحقيق أثر عقده فمن يرفع الدعوى بصحة التعاقد له أن يضمنها طلب بطلان العقد المسجل من قبل لمصلحة غيره لكى يخلص له طريق نقل الملكية بتسجيل الحكم الذى يصدر له بصحة التعاقد .

(الطعن رقم ٧٩ سنة ١٢ ق ١٩٤٣/٣٠٦)

العقد الصورى يعتبر غير موجود قانونا ولو سجل ، فإذا طلب مشتر بعقد غير مسجل الحكم على البائع بصحة التعاقد وأيضا البيع الآخر الذى سجل عقده واعتباره كان لم يكن لصوريته المطلقة فقضت له المحكمة بذلك بناء على ما ثبت لها من صورية العقد المسجل فإنها لا تكون قد أخطأت ولو كان العقد العرفى غير ثابت التاريخ وكان تاريخه الحقيقى لاحقا لتاريخ العقد المسجل .

(الطعن رقم ٣٨ سنة ١٣ ق ١٩٤٣/١١/٢٥)

إذا حصلت المحكمة من وقائع الدعوى وظروفها أن صاحب العقد المسجل لم يدفع ثمننا للأطيان المدعى شراؤها بمقتضى هذا العقد إذ هو قد أقر صراحة فى ورقة أخرى حررت فى تاريخ العقد بأن هذا البيع كان مقابل ضمانه البائع فى دين عليه وأنه عند فك الضمان ترد الأطيان إليه ثم أنه لم يدفع الدين كما زعم ، وانتهت المحكمة من ذلك إلى اعتبار العقد عقد ضمان ، لا عقد بيع ، وقدمت عليه العقد الصادر ببيع الأطيان ذاتها إلى شخص آخر فى تاريخ لاحق رغم كونه غير مسجل و غير ثابت ، التاريخ ، فإنها لا تكون قد أخطأت ، إذ أن الوقائع والظروف التى اعتمدت عليها فى استظهار حقيقة قصد المتعاقدين من شأنها أن تؤدى إلى النتيجة التى انتهت إليها ، مما لا سبيل معه إلى الجدل فيها أمام محكمة النقض ، ثم أنه

مادامت المحكمة قد اعتبرت العقد المسجل غير ناقل للملكية فلا يصح النعى عليها بأنها أخطأت فى تطبيق قانون التسجيل إذ فضلت عليه العقد غير المسجل .

(طعن رقم ٥٤ لسنة ١٣ ق ١٩٤٣/١٢/٣٠)

متى كان قد ثبت للمحكمة أن البيع الصادر إلى المطعون عليه قد صدر فى حقيقة الأمر و واقعة من المالك الحقيقى الموقع على العقد كضامن ، وأن صدور البيع فى الظاهر من آخرين إنما كان الباعث عليه أن تكليف الأطيان المبيعة كان لا يزال وقت البيع باسم مورثهم ، وكان قد ثبت للمحكمة كذلك أن عقد المطعون عليه قد سجل بينما أن عقد الطاعن الوارد على جزء من الأطيان المبيعة إلى المطعون عليه والصادر إلى الطاعن من نفس البائع لم يسجل ، فإن الحكم إذ قضى للمطعون عليه بطلباته على أساس تفضيل عقده المسجل على عقد الطاعن غير المسجل لا يكون قد أخطأ ولا يضير الحكم ما استطرد إليه تزييدا بعد ذلك من أن عقد الطاعن لم ينفذ بسبب إخلاله بما التزم به فيه ، ويكون غير منتج ما يعيبه الطاعن علن الحكم من أنه قضى بفسخ هذا العقد دون أن تتحقق المحكمة من صدور تنبيه إليه بالوفاء بالتزاماته قبل طلب الفسخ ، وكذلك يكون من غير المنتج ما يتمسك به الطاعن من سوء نية المطعون عليه بمقولة إنه كان يعلم وقت شرائه أن البائع إليه كان قد تصرف إلى الطاعن فى كل أو بعض الأطيان المبيعة ، ذلك أنه لا عبرة فى هذا الخصوص بهذا العلم متى كان عقد المشتري الأول لم يسجل وبالتالي لم تنتقل به الملكية من البائع .

(الطعن رقم ٢٥ لسنة ٢١ ق ١٩٥٣/٣/٤)

متى كان عقدا البيع اللذان صدرا من بائع واحد قد وقعا فى ظل قانون التسجيل رقم ١٨ سنة ١٩٢٣ وكان الحكم قد عول فى إثبات علم المشتري الثانى بالتصرف السابق على علاقة البتوة بينه وبين البائع فإن الحكم يكون قاصر البيان لأن هذه العلاقة لا تقوم وحدها دليلا على واقعة العلم - ومع ذلك فإن علم المشتري الثانى بالتصرف السابق وسوء نيته على فرض ثبوتهما لا أثر لهما على التصرف الحاصل إليه إذا ما سجل العقد الصادر إليه قبل تسجيل العقد السابق ، ذلك أن قانون التسجيل رقم ١٨ سنة ١٩٢٣ الذى ألغى بعد ذلك بالقانون رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ لا يرتب أى أثر على علم المتصرف إليه السافى بالتصرف السابق إذا سجل التصرف الثانى قبل

تسجيل التصرف السابق وقد قضى هذا القانون على نظرية العلم وسوء النية فى حق المتصرف إليه الثانى - على ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة .

(الطعن رقم ١٠٩ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٢/١٤)

يقضى القانون بأنه فى حالة تزامن مشتريين لعقار واحد من مالك واحد فإن الأفضلية بينهما تكون لصاحب العقد الأسبق فى التسجيل فمتى تبين أن أحد المشتريين المتزاممين قد رفع دعوى بصحة تعاقدته وسجل عريضتها قبل تسجيل عقد المشتري الآخر ثم سجل الحكم الصادر له بصحة التعاقد فإن هذا الحكم يعتبر أسبق تسجيلاً ويفضل عقد المشتري الآخر ولا محل بعد ذلك لإقحام المادة ١٤٦ من القانون المدنى لإجراء حكمها على المشتري بهذا العقد المسجل باعتبار أنه خلف خاص كان يعلم بحكم صحة التعاقد فيسرى عليه ذلك الحكم أو للبحث فى أن علمه هذا كان مقترباً بعلمه بحصول تنازل عن الحكم المذكور مما يحد من أثره لأن تسجيل حكم صحة التعاقد يغنى فى تحقق أثره على الخلف الخاص عن العلم المشترك فى المادة ١٤٦ المشار إليها .

(الطعن ٧٦ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/٣/٢٧)

متى كان المشتري الثانى قد سجل عقد شرائه و وطعن المشتري السابق الذى لم يسجل عقده بصدور العقد الثانى المسجل بطريق التواطؤ رغبة من البائع فى الرجوع عن البيع له تأسيساً على أن المشتري الثانى كان قد وقع كشاهد على عقده هو فأغفل الحكم الرد على هذا الدفاع الذى يتغير به فى وجه رأى فى الدعوى فإن ذلك لا يعيب الحكم بالقصور ، ذلك لأن توقيع المشتري الثانى كشاهد على العقد الذى لم يسجل لا يعتبر إقراراً منه بانتقال ملكية المبيع إلى من صدر له ذلك العقد وإن صح هذا التوقيع دليلاً على علم صاحبه بسبق التصرف إلى الغير فإنه لا يحول دون كسب ملكية المبيع بعد ذلك بمقتضى عقده الذى بادر إلى تسجيله فصح سنداً لنقل الملكية إليه ولو كان فى ذلك متواطئاً مع بائعه .

(الطعن رقم ٨١ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/٤/٣)

إذا كان البائع قد تصرف فى العقار المبيع إلى مشتر ثان وأقام كل من المشتريين دعوى بطلب صحة التعاقد عن البيع الصادر له وسجلت

الصحيفتان فى يوم واحد وساعة واحدة ثم سجل كل منهما حكم صحة التعاقد الصادر له فان السابق واللاحق فى التسجيل يتعين حتماً بأسبقية الرقم فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد إذ أن الشارع قد عنى بوضع نظام لطلبات تسجيل المحررات و لم يترك الأمر فيه لمحض الصدفة نظراً لما يترتب على أسبقية التسجيل من أثر فى المفاضلة بين المتنازعين على ملكية عقار واحد ذلك أنه بمقتضى القانونيين رقم ١٨ ، ١٩ لسنة ١٩٢٣ لا تنتقل الملكية من البائع للمشتري إلا بتسجيل التصرف المنشئ للملكية - وهو عقد البيع - فإذا لم يحصل التسجيل فان الملكية تبقى على ذمة المتصرف حتى ينقلها التسجيل ذاته للمتصرف إليه كما أن تسجيل حكم إثبات التعاقد يحدث نفس الأثر الذى يحدثه تسجيل عقد البيع باعتبار أن الحكم بإثبات التعاقد إنما هو تنفيذ عيني لالتزام البائع بنقل الملكية وتسجيل صحيفة تلك الدعوى باعتبارها منطوية تحت دعاوى الاستحقاق الوارد ذكرها بالمادة السابعة من قانون التسجيل يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصوله بحيث إنه متى حكم له بطلباته فان الحق الذى قرره الحكم ينسحب إلى يوم تسجيل العريضة - إذا كان لهد تأثر بهذا الحكم طبقاً للقانون دون أن يتأثر بما يصدر بعد ذلك من البائع من تصرفات .

(الطعن رقم ٢١٤ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/٥/١٥)

تسجيل! صحيفة دعوى صحة التعاقد باعتبارها من دعاوى الاستحقاق الوارد ذكرها بالمادة السابعة من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصول هذا التسجيل بحيث إنه متى تم الحكم له بطلباته فان الحق الذى يقرره الحكم ينسحب إن يوم تسجيل العريضة إذا كان قد تأثر بهذا الحكم طبقاً للقانون . فإذا كان الحكم قد جانب هذا النظر و أهدر ما تمسك به المشتري الثانى من أسبقيته فى تسجيل صحيفة دعواه بصحة التعاقد على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى رفعها المشتري الآخر وأثر بالحكم الصادر فيها فان الحكم يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢٣٧ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/٦/١٩)

تنص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ورتب على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير

ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة للغير ، وإذ جاء هذا النص - أسوة بنص المادة الأولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ المقابل له - خلوا مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ فإن مفاد ذلك - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو إجراء المفاضلة عند تزامن المشترين فى شأن عقار واحد على أساس - الأسبقية فى الشهر ولو نسب إلى المشتري الذى بادر بالشهر التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله ، ولا يغير من ذلك أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على أسبقية نى تقديم طلبه لجهة الشهر إذ مجرد الأسبقية فى تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لصاحب التسجيل السابق ، ولا يغير من هذا النظر القول بأن التسجيل السابق كان نتيجة غش أو تواطؤ بين من تم التسجيل لصالحه وبين الموظف الذى أجراه بمصلحة الشهر العقارى بعدم مراعاته للمواعيد والإجراءات التى تقضى بها المادة ٢٣ من قانون الشهر العقارى ذلك أن ما انتظمة هذا النص لا يعدو أن يكون بياناً للقواعد الإدارية المحددة للإجراءات والمواعيد الواجب على مأموريات الشهر العقارى إتباعها عند بحث الطلبات أو مشروعات المحررات المقدمة للشهر بشأن عقار واحد و إذ لم يرتب الشرع بطلان الشهر على مخالفته فإن الأفضلية تكون عند سبق تسجيل التصرف الصادر له ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق وليس لصاحب الطلب السابق إن صح ما يدعيه من أن هذه المخالفة كانت نتيجة غش أو تواطؤ سوى طلب التعويض يوجهه إلى موظف الشهر العقارى ومن تواطأ معه إذا كان لطلبه محل .

(الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٦/٢/١٥)

للمشتري الذى لم يسجل عقده أن يتمسك بصورية عقد المشتري الآخر الذى سجل عقده ، صورية مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو هذا العقد من الوجود لى يحكم له هو بصحة عقده ويسجل هذا الحكم فتنتقل إليه ملكية العين المباعة إذ أنه لكونه دائناً للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له لكون له أن يتمسك بتلك الصورية أيا كان الباعث عليها لإزالة جميع العوائق التى تصادفه فى سبيل تحقيق أثر عقده .

(الطعن رقم ٣٤ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦)

لما كان الحكم المطعون فيه قد أثبت أن الطاعن كان يستهدف بطعنه بعدم نفاذ التصرف الصادر إلى المطعون ضد، الثانى إلى إجراء المفاضلة بين عقده غير المسجل وعقد المطعون ضده المذكور المسجل فإن ذلك الطعن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يكون غير منتج فى التخلص من آثار هذا العقد المسجل والمطعون فيه بالدعوى البوليصة حتى . ولو كان المطعون ضده الثانى بوصفه متصرفا له والمتصرف سبب النية متواطئين كل التواطؤ على حرمان الطاعن من الصفقة ، ومن ثم يكون ما يعيبه الطاعن على الحكم من إغفال تحقيق طعنه على عقد المطعون ضده الثانى بالدعوى البوليصة لا جدوى منه فى خصوص هذه الدعوى .

(الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/٢٦)

النص فى الفقرة الثالثة من المادة ٩٦٩ من القانون المدنى على أن السبب الصحيح الذى تكسب به ملكية العقار بحيازته خمس سنوات مع حسن النية هو السند الذى يصدر من شخص لا يكون مالكا للشئ الذى يراد كسبه بالتقادم ، يدل على أنه متى كان البائع للمشتري المتزاحمين بعقودهم واحدا فلا وجه لتمسك أحدهم فى وجه الآخرين بتملك المبيع بالتقادم الخمسى .

(الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/٣)

وانه وان كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العقد المسجل- ولو ثبت التواطؤ بين طرفيه على حرمان مشتر آخر من ذات الصفقة يفضل العقد غير المسجل ، إلا أن الصورية تختلف على التواطؤ مدلولاً وحكماً ، لأن الصورية إنما تعنى عدم قيام المحرر أصلاً فى نية المتعاقدين ، أما التواطؤ فإنه غير مانع من جدية التعاقد ومن قيام الرغبة فى إحداث آثار قانونية له ، لما كان ذلك وكان ثبوت صورية عقد ، البيع صورية مطلقة وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة ، يرتب بطلانه ، فلا تنتقل به ملكية القدر المبيع ولو كان مسجلاً ، إذا ليس من شأن التسجيل أن يصح عقداً باطلاً ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه بعد أن خلص إلى أن عقد البيع الصادر إلى الطاعنة - من زوجها بشأن الأرض موضوع الدعوى - صورى صورية مطلقة رتب على ذلك انعدام العمد المذكور على الرغم من تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه ، وأيد حكم محكمة الدرجة الأولى الذى قضى بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى الصادر إلى المطعون

ضده الأول عن ذات الأرض المشار إليها ، و من ثم يكون الحكم المطعون فيه قد طبق القانون على وجه الصحيح .

(الطعن رقم ٥٤٩ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/١/٢٨)

إنه لئن كان الأصل عند المفاضلة بين التصرفات الصادرة عن عقار واحد بصدد نقل ملكيته أنها بالأسبقية فى الشهر إلا أن لازم ذلك - وكل ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون التصرف واحدا ، أما إذا تزاحم المشترون من بائعين مختلفين أحدهما مالك والآخر غير مالك فإذ المفاضلة بينهما تكون على أساس تلقى الحق من مالكه فيفضل عقد المشتري من المالك ولو غير بسجل عقده أصلا ويجوز له تسجيله ، فى أى وقت طالما أن البائع لم ينقل ملكية المبيع ذاته إلى شخص آخر بعقد مسجل .

(الطعن رقم ٦٧٠ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦)

إن مجال المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة ، لما كان ذلك و كان عقد البيع الصادر للطاعن قد وقع على نحو ما سلف بيانه . باطلا بطلانا مطلقا لم متعلقا بالنظام العام وكان المشرع لم يشترط إعمال هذا الجزاء أن يكون العقد الأول ثابت التاريخ أو مسجلا ، وكان نعى الطاعن على صحة العقد الأول غير مقبول فإن هذا النعى بدوره يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ٨٣٨ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/١١)

نص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ إذ جاء أسوة بنص المادة الأولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ المقابل له ، خلوا مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ فإن مفاد ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو إجراء المفاضلة عند تزاحم المشتريين فى شأن عقار واحد على أساس الأسبقية فى الشهر ولو نسب إلى المشتري الذى بادر بالشهر التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله .

(الطعن رقم ١٥٧٦ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٣٠)

المفاضلة بين المشتري من المورث والمشتري من الوارث

البيع لا يقتل ملكية العقار المبيع إلى المشتري إلا بالتسجيل ، فإذا لم يسجل المشتري عقد شرائه بقى العقار على ملك البائع وانتقل إلى ورثته من بعده بالإرث ، فإذا هم باعوه وسجل المشتري منهم عقد شرائه انتقلت إليه ملكيته ، لأنه يكون قد تلقاه ق مالكين وسجل عقده وفقا للقانون ، و بهذا تكون له الأفضلية على المشتري من المورث الذى لم يسجل عقد شرائه .

(الطعن رقم ١٧٦ لسنة ١٨ جلسة ١٩٥٠/٦/١)

مفاد نص المادة ١٤ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ انه يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث فى هامش تسجيل إشارات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث وقوائم الجرد المتعلقة بها ، ويحتج بالتأشير من تاريخ حصوله إلا إذا تم التأشير فى خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير ، فإذا باع المورث عقارا ولم يسجل المشتري البيع قبل موت المورث ثم باع الوارث العقار ذاته فإن المشتري من المورث يفضل على المشتري من الوارث إذا سجل عقده فى خلال السنة التى تلى شهر حق الإرث أو أشهر دينه خلال هذه المدة حتى لو سجل المشتري من الوارث عقده قبل ذلك .

(الطعن رقم ٢٧٨ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨١/٥/٦)

الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع ، والعقد الذى لم يسجل ينشئ التزامات شخصيه بين طرفيه ، فإذا لم يسجل المشتري من المورث عقده فلا تنتقل إليه الملكية ، ويبقى العقار على ملك المورث وينتقل منه إلى ورثته ، فإذا نصرف الوارث بالبيع بعد ذلك فى ذات العقار فإنه يكون قد نصرف فيما يملك تصرفا صحيحا وإن كان غير ناقل للملكية طالما لم يتم تسجيل العقد ، فعقد البيع الصادر من كل من المورث والوارث يعتبر صحيحا إلا انه . غير ناقل للملكية ولا تكون الأفضلية إلا بالتسجيل ومع مراعاة أحكام شهر حق الإرث المنصوص عليها فى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .

(الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٣٠)

من المقرر فى قضاء هذه - المحكمة أن البيع الصادر من المورث لا ينقل إلى المشتري ملكية العقار المباع إلا بالتسجيل ، فإذا لم يسجل المشتري عقد شرائه بقی العقار على ملك المورث وانتقل إلى ورثته من بعده بسبب الإرث ويكون للوارث ، كما كان لمورثه ، أن يبيع العقار لمشتري آخر إلا أنه فى هذه الحالة لا يكون ثمة محل للمفاضلة بين البيع الذى يصدر من المورث والبيع الذى يصدر الوارث وذلك بسبب تعادل سندات المشتريين ومن مقتضى ذلك انه إذا كان المشتري الأول قد استلم العقار المباع من البائع له أو ورثته من بعده تنفيذا لالتزامات الشخصية التى يرتبها العقد ، فإنه لا يجوز بعد ذلك نزع العين من تحت يده وتسليمها إلى المشتري الثانى إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له بذلك ، وإذ كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن محكمة أول درجة اطلعت على ملف الدعوى المقامة من الطاعنين بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المتضمن بيع مورث المطعون ضده الثانى لهما مساحة ٢ فدان فيهما القدر محل النزاع ، وكان الطاعنان قد تمسكا فى مذكرتيهما المقدمتين لمحكمة الاستئناف والمقدمة صورة من كل منهما ضمن مستنداتهما فى هذا الطعن ، بأنهما يضعان اليد على العقارين محل النزاع منذ شرائهما من مورث المطعون ضده الثانى ، فإن الحكم إذ أيد الحكم الابتدائى فى خصوص ما قضى به من تسليم المطعون ضده الأول (المشتري من الوارث بعقد ابتدائى) العقارين محل النزاع دون أن يتعرض لهذا الدفاع ويرد عليه رغم أنه جوهري يتغير به ، إن صح ، وجه الرأى فى الدعوى يكون مشوبا بالقصور .

(الطعن رقم ١٢٠١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/١٧)

مفاد نص المادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع وأن العقد الذى لم يسجل لا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه ، فإذا لم يسجل المشتري من الورث عقده لا تنتقل إليه ملكية المبيع ويبقى العقار على ملك المورث وينتقل منه إلى ورثته ، فإذا تصرف الوارث بالبيع بعد ذلك فى ذات العقار فإنه يكون قد تصرف فيما يملك تصرفا صحيحا ، فإذا سجل المشتري من الوارث عقد شرائه قبل ان يسجل المشتري من المورث عقده ، انتقلت الملكية إليه طالما أن المشتري من المورث لم يؤشر بدينه باعتباره دائنا للتركة على هامش تسجيل إشهاد الوراثة خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث عملا بالمادة ١٤ من القانون المشار إليه .

(الطعن رقم ١٥٧٦ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٣٠)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه إذا لم يسجل المشتريان لعقار واحد عقديهما فانه لا يكون ثمة محل للمفاضلة بين البيعين وذلك بسبب تعادل سندات المشترين ومن مقتضى ذلك انه إذا كان المشتري الأول قد تسلم العقار المباع من البائع له أو ورثته من بعد تنفيذا للالتزامات الشخصية التى يرتبها العقد ، فانه لا يجوز بعد ذلك نزع العين من تحت يده وتسليمها إلى المشتري الثانى إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له بذلك .

(الطعن رقم ٢٠٩٢ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٠/١٢/١٣)

عقد البيع الغير مسجل (الابتدائى)

من المقرر أن ملكية الشفيع للعقار الذى يشفع به يجب أن تكون ثابتة وقت بيع العقار الذى يشفع فيه وأن الشفعة جائزة فى العقار المبيع ولو كان عقد البيع لم يسجل فإن حق الشفعة الذى نشأ من يوم البيع لا يمكن تعليقه على حصول تسجيل العقد أو القول بتولده من يوم التسجيل فقط .

(الطعن رقم ١٢٠ لسنة ١٤ ق جلسة ١٩٤٥/٢/١٥)

إن وصف العقد بأنه عقد ابتدائى آخذا بالعرف الذى جرى على إطلاق هذا الوصف على عقود البيع التى لم تراعى فى تحريرها الأوضاع التى يتطلبها قانون التسجيل - ذلك لا يحول دون اعتبار البيع باتا لازما متى كانت صيغته دالة على أن كلا كل من طرفيه قد ألزم نفسه الوفاء بما التزم به على وجه قطعى لا يقبل العدول ، ومتى كان عقد البيع لازما باتا فانه يثبت الحق فى الشفعة بمجرد تمامه لكل من قام به سبب من أسبابها .

(الطعن رقم ٣ لسنة ١٦ ق جلسة ١٩٤٦/١٢/٢٦)

إذا حرر عقد ابتدائى بيع نصيب القصر فى أطيان اشترط فيه أنه لا يكون نافذا إلا بعد موافقة المجلس الحسبى عليه ، ثم قرر المجلس الترخيص للوصية فى بيع هذه الأطيان بالشرط الواردة فى العقد الابتدائى إلا فيما يتعلق بالثمن فقد رفعه إلى الحد الذى وصلت إليه المزايدة التى أمر بإجرائها تمهيدا لإقرار البيع ورست على نفس المشتري بالعقد الابتدائى ، فإن هذا القرار لا يعتبر ملغيا لذلك العقد وإنما هو مؤيد ومتمم له ، وإذن فلا يجوز رفض دعوى الشفعة فى الأطيان المباعة بمقتضى ذلك العقد بمقولة أنها تكون على غير أساس إذ هذا العقد بعدم إقرار المجلس الحسبى إياه لا يكون له وجود .

(الطعن رقم ٩٠ لسنة ١٤ ق جلسة ١٩٤٥/٤/١٢)

مشتري العقار بعقد غير مسجل يعتبر مجرد دائن عادى بالالتزامات الشخصية المترتبة فى ذمة البائع والناشئة عن هذا العقد .

(الطعن رقم ٥٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٦/١١/١)

عقد البيع غير المسجل يولد حقوقا والتزامات شخصية بين البائع والمشتري فيجوز للمشتري أن يحيل لآخر ما له من حقوق شخصية قبل البائع .

(الطعن رقم ٢١٨ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/٢٢)

بيع العقار قبل أن يسجل لا يزال من طبيعته نقل الملكية إذ ينشئ التزاما بنقلها فى جانب البائع ، وكل ما أحدثه قانون التسجيل ومن بعده قانون الشهر العقارى من تغير فى أحكام البيع هو أن نقل الملكية بعد إن كان نتيجة لازمة للبيع الصحيح أصبح متراخيا إلى ما بعد شهره ، ولذلك يبقى البائع ملتزما بموجب العقد بتسليم المبيع و بنقل الملكية للمشتري ، كما يبقى المشتري ملتزما بأداء الثمن إلى غير ذلك من الالتزامات التى ترتبت بينهما على التقابل بمجرد حصول البيع ، كما انه ليس للبائع لعدم تسجيل العقد وتراخى نقل الملكية بسببه أن يدعى لنفسه ملك المبيع على المشتري لأن من يضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز أن يدعيها لنفسه .

(الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٣/٥/٩)

انه وان كان لمشتري العقار بالعقد غير المسجل أن يحيل الحقوق الشخصية الناشئة عن العقد لآخر وفقا لإجراءات الحوالة إلا أن ذلك لا ينفي حقه أيضا فى أن يتصرف بالمبيع فى العقار إلى مشتر ثان بموجب عقد بيع يكون مستقلا بذاته عن عقد شرائه ويلتزم هو فيه قبل ،المشتري بكافة التزامات البائع التى يرتبها عقد البيع .

(الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

البيع ينعقد صحيحا بالعقد غير المسجل كما ينعقد بالعقد المسجل ومن آثار هذا الانعقاد الصحيح أن من حق المشتري أن يطالب البائع بالتسليم على اعتبار انه التزام شخصى وأثر من آثار البيع لا يحول دونه عدم حصول التسجيل ومن شأن هذه الآثار أيضا أن يكون للمشتري إذا ما خشى على العين المبيعة لا من بقائها تحت يد البائع طيلة النزاع أن يطلب إلى المحكمة وضعها تحت الحراسة .

(الطعن رقم ١٤٢٥ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/١/١٧)

وإذ كان عقد البيع ولو لم يكن مشهرا ينقل إلى المشتري الحيازة القانونية للعين المبيعة والدعاوى المرتبطة بها وكان الواقع أن الطاعن أقام الدعوى بطلب طرد المطعون ضده من المنزل موضوع النزاع وتسليمه له تأسيسا على أنه اشتراه بعقد عرفى و أن المطعون عليه يضع اليد على المنزل دون سند قانونى ، فإن التكييف القانونى السليم. للواقعة هو أنها دعوى بطرد الغاصب للمنزل وتسليمه لصاحب الحيازة القانونية له ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا التكييف ووصف الدعوى بأنها دعوى استحقاق المنزل ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، و إذ أدى هذا خطأ إلى حجب محكمة الاستئناف نفسها عن تحقيق سند حيازة المطعون عليه للمنزل وأحقية الطاعن فى طلب طرده منه ، فإن حكمها يكون كذلك -مشوبا بالقصور .

(الطعن رقم ٤٤٣ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٨٠/٤/٢٢)

لمشتري العقار بعقد غير مسجل ، مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إذا ما قام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه ، وقبل المشتري هذه الحوالة أو أعلن بها . (الطعن رقم ١٣٠٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)

١١- من المقرر أن عقد البيع - ولو لم يكن مشهرا - ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به ومنها حقه فى استلام المبيع وطرد الغاصب منه . لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد أقام دعواه بوصف كونه مشتريا بعقدى بيع وأن المطعون ضده يضع اليد على المنزل بعير سبب قانونى - ، فإن الحكم المطعون فيه وقد قضى برفض دعواه تأسيسا على أنه لم يكتسب بعد ملكية المنزل لعدم شهر عقدى مشتراه يكون أخطأ فى تطبيق القانون وإذ حجت محكمة الاستئناف نفسها بهذا الخطأ عن تحقيق سند حيازة المطعون ضده واستيفائها الشروط القانونية توصلا لاستظهار أحقية الطاعن فى طلب طرده فإن حكمها يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٤٤٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٦/٢٥)

يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل الملكية إليه بموجبه ، ولئن كان البائع فى عقد البيع العقارى غير المسجل لا يستطيع أن يؤجر العقار

إيجارا نافذا فى حق المشتري مع أنه يظل مالكا فذلك لأن المشتري يستطيع أن يطالب البائع بتسليم العقار إذا كان البائع لم يسلمه بعد إلى المستأجر منه إلا أنه إذا كان البائع قد سلم العقار للمستأجر فإن المشتري لا يستطيع قبل تسجيل عقد البيع أن يطالب المستأجر بتسليم العقار إذ أن كلا منهما دائن عادى للبائع ولا يملك المشتري فى هذه الحالة سوى أن يطالب البائع بالتعويض أو فسخ عقد البيع . .

(الطعان رقما ٨٣٤ ، ٨٦٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٤/٢٥)

من المقرر أن عقد البيع ينقل إلى المشتري ولو لم يكن مشهرا جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع وبالادعاء المرتبطة به ، ومنها حقه فى طلب طرد واضع اليد عليه بغير سند .

(الطعن رقم ٦٨٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/١٣)

بائع العقار - ولو بعقد غير مسجل - مسئول أمام المشتري عن ريعه من تاريخ البيع إلى أن يتم التسليم ما لم يوجد اتفاقى أو عرف مخالف . ،

(الطعن رقم ١٣٧٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٣)

انه ولئن كان بيع العقار أو التنازل عنه لا تنتقل به الملكية إلى المتنازل إليه ما لم تتخذ فى شأنه الإجراءات التى يقررها القانون لنقل الملكية فى العقار إلا أن هذا التنازل متى كان منجزا فهو بوصفه تصرفا قانونيا يترتب التزامات شخصية على عاتق المتنازل تخول المتنازل إليه ما كان للأول من حقوق على العقار ، إذ كان الثابت من المحرر الصادر من المطعون ضدها الأولى بتاريخ ١٩٦٦/٨/١٧ أنها أقرت فيه بتنازلها عن المنزل مشتراها إلى الطاعن وأولاده منها المشمولين بولايته مقابل انه هو الذى دفع ثمنه وحرر عقد البيع باسمها حرصا على بقائه لأولادها ، وأن لا خلاف بين طرفى الدعوى على أن هذا التنازل صدر منجزا فإنه أيا كان وجه الرأى فى تكيفه يترتب التزامات شخصية على عاتق المطعون ضدها الأولى تخول للطاعن ما كان لها من حقوق على المنزل المتنازل عنه .

(الطعن رقم ٩٢٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٦/١٦)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه ليس ثمة ما يمنع المشتري فى أن يستدل بعقد شرائه غر المسجل على مجرد انتقال الحيازة إليه ، ومتى

توافرت فى مدة حيازته الطويلة شرائطها القانونية المكسبة للملكية كان ذلك سببا كافيا بذاته لكسب الملكية مستقلا عن عقد البيع و لا ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية التى ترفع خلاله ضد البائع إذا لم يختصم فيها المشتري بشخصه ، كما لا يكون الحكم الصادر فى تلك المطالبة حجة على المشتري ، إذ لا يعتبر البائع ممثلا له فيها طالما كان المشتري يستند فى ملكيته للتقادم وليس لذلك العقد .

(الطعن رقم ٢٥١٣ لسنة ٥٢ جلسة ١٩٨٦/١٢/٢)

انه لما كان من آثار عقد البيع تطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن تنتقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام العقد ، فيكون له حق ملكية الثمرات و الثمار فى المنقول والعقار على السواء - مادم المبيع شيئا معيناً بالذات - من وقت تمام العقد ، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف أو نص مخالف ويستوى فى بيع العقار إن يكون مسجلا أو غير مسجلا ، لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري ولو لم يسجل العقد ، ومن ثم يكون للمشتري بعقد غير مسجل الحق فى مطالبة واضع اليد على العقار المبيع بثمراته وثماره عن مده وضع اليد اللاحقة لإبرام عقد البيع – ما لم يوجد اتفاق أو عرف أو نص مخالف .

(الطعن رقم ٢٥٣١ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/١٠)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع و لم يكن مشهرا ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما فى ذلك حقه فى طلب تسليم المبيع من البائع له أو من الغاصب على السواء اعتبارا بأن هذا الحق أثر من آثار البيع الصحيح ولو لم يسجل ، و لما كان ذلك وكان المطعون ضده فلأول قد اتخذ من عقد البيع العرفى المقضى بصحته ونفاذه أساسا لمطلبه فى دعواه تسليمه الأرض المبيعة فإنه يحق له إبداء هذا الطلب يستوى فى ذلك أن يكون موجهها إلى البائعين أو إلى واضع اليد بغير سند قانونى ، و إذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ١٠٤٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/١٠)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع - إذا لم يكن مشهرا - فإنه ينقل إلى المشتري - فيما عدا حق الملكية جميع ، الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به منها حقه فى تسلم -المبيع وطرده الغاصب منه .

(الطعن رقم ١٤٠٦ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٩)

البيع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينعقد صحيحا بالعقد غير المسجل كما ينعقد بالعقد المسجل ولا فرق بينهما سوى أن نقل الملكية فى العقد غير المسجل يتراخى إلى الوقت الذى يتم فيه التسجيل فعلا ، ومن آثار هذا الانعقاد الصحيح أن من حق المشتري أن يطالب البائع بالتسليم على اعتبار أنه التزام شخصى - وأثر من آثار البيع الذى لا يحول دونه عدم حصول التسجيل ، لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بأن مورثهم قد اشترى ذات الأرض محل التداعى من المطعون عليه الثانى بموجب عقد بيع مؤرخ وأنهم وضعوا يدهم على ٢١ ط منها تنفيذا لالتزام البائع بالتسليم بموجبه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعنين بالتسليم للمطعون عليها الأولى حالة أنها مجرد دائن عادى للمطعون عليه الثانى -البائع - إذ تستند فى دعواها بدورها إلى عقد بيع غير مسجل صادر له منه ، دون أن يعرض لهذا الدفاع الذى يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى ، يكون قد شابه قصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٢٥٨٥ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/٤)

تم بحمد الله و توفيقه