جلسة ١٣ من أكتوبر سنة ٢٠١٢

برئاسة السيد القاضى/ محمد برهام عجيز نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / طارق سيد عبد الباقى ، أحمد برغش ، حاتم عبد الوهاب حمودة و حازم نبيل البناوى نواب رئيس المحكمة .

(١٦٧)

الطعن رقم ١٦٥١ لسنة ٦٨ القضائية

(١) بيع " التزامات البائع : الالتزام بضمان العيوب الخفية " .

التزام البائع بضمان العيوب الخفية . سقوطه بمضى سنة من وقت تسلم المشترى للمبيع . الاستثناء . تعمد البائع إخفاء العيب عن غش منه . أثره . سقوطه بمضى خمس عشرة سنة من وقت التسليم . م١/٤٥٢ مدنى .

(٢) محكمة الموضوع " سلطة محكمة الموضوع بالنسبة للمنازعات الناشئة عن العقود : سلطة محكمة الموضوع بالنسبة لعيوب الرضا " .

تقدير عناصر الغش إثباتا ونفياً . استقلال محكمة الموضوع به . شرطه . استنادها إلى اعتبارات سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وتؤدى إلى النتيجة التى خلصت إليها بما يكفى لحمل قضائها .

(٣) تقادم " التقادم المسقط : تقادم دعوى ضمان المبيع " .

قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدفع بسقوط الحق فى طلب ضمان العيب الخفى بالتقادم الحولى لتعمد البائع إخفاء العيب غشاً منه على ما استخلصه من أوراق الدعوى ومستنداتها من أن سبب التصدعات فى الأعمدة الخرسانية للعقار الكائن به عين النزاع المبيعة مخالفة البائع لشروط الترخيص وقوانين البناء وترتيبه سقوط دعوى الضمان فى تلك الحالة بالتقادم الطويل الذى لم يكتمل من تاريخ العقد حتى رفع الدعوى . صحيح .

(٤ ، ٥) نقض " أسباب الطعن بالنقض : السبب المفتقر للدليل " .

(٤) أسباب الطعن . وجوب إيراد السبب على الدعامة التى أقام الحكم عليها قضاءه والتى لا يقوم له قضاء بدونها .

(٥) قضاء الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه لأسبابه بإلزام الطاعنين بمبلغ مالى كتعويض ضرر تمثل فى نقص مساحة المبيع نشأً عن تقوية أعمدة خرسانية متصدعة . نعى الطاعنين عليه بالخطأ فى تطبيق القانون لتمسكهم أمام محكمة الموضوع بسقوط الحق فى طلب إنقاص الثمن للعجز فى المبيع بالتقادم الحولى عملاً بالمادة ٤٣٤ مدنى وموافقة الطرفين بعقد البيع على مساحة تقريبية للمبيع . عدم مصادفته محلاً من قضاء الحكم المطعون فيه . غير مقبول .

(٦ ، ٧) نقض " حالات الطعن بالنقض : الحكم بشىء لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه " .

(٦) الطعن بالنقض . عدم قبوله في حالة الحكم بشئ لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه . الاستثناء . قبول الطعن متى بينت المحكمة وجهة نظرها فيما حكمت به وهى مدركة حقيقة ما قدم إليها من طلبات وإصرارها عليه مسببة إياه في هذا الخصوص . عدم بيانها ذلك . أثره . سبيل الطعن عليه إلتماس إعادة النظر وفقا للمادة ٢٤١ /٥ مرافعات .

(٧) قضاء الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه بمبلغ يجاوز طلب المطعون ضده دون عمد وقصد بأكثر مما طلبه بصحيفة الدعوى عن بينه وإدارك . نعى الطاعنين عليه بالخطأ فى تطبيق القانون للقضاء بشئ أكثر مما طلبه الخصوم . عدم جواز التحدى به لدى محكمة النقض . غير مقبول .

(٨) بيع " التزامات البائع : الالتزام بضمان العيوب الخفية " .

التزام البائع بضمان العيب الخفى . شرطه . كون العيب فى مادة الشئ المبيع ذاته وينقص من قيمته بحسب الغرض الذي أعد له وعدم علم المشتري به وقت تسلمه . م ٤٤٧ مدنى . وقوع عبء إثبات علم المشتري بالعيب على عاتق البائع . إخفاقه في ذلك . أثره . انعقاد مسئوليته عن العيب بصرف النظر عن وجود خطأ تقصيري من عدمه . التزام المحكمة بتحديد عناصر الضرر الناشئ عنه لتقدير التعويض الجابر له بمجرد ثبوت الإخلال بذلك الالتزام .

(٩) محكمة الموضوع " سلطة محكمة الموضوع فى فهم الواقع فى الدعوى " .

محكمة الموضوع . سلطتها في فهم الواقع فى الدعوى وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها وموازنة بعضها بالبعض الآخر وتقدير إعمال الخبير . عدم التزامها بالرد على كل ما يقدم الخصوم من مستندات أو التحدث عن كل قرينة غير قانونية وتتبعهم فى مختلف أقوالهم وحججهم وطلباتهم . شرطه . قيام الحقيقة التى اقتنعت بها وأوردت دليلها وتضمنها الرد الضمنى المسقط لتلك الأقوال والحجج .

(١٠) محكمة الموضوع " سلطة محكمة الموضوع بالنسبة لمسائل الإثبات : سلطة محكمة الموضوع فى تقدير عمل أهل الخبرة " .

أخذ محكمة الموضوع بتقرير الخبير لاقتناعها بصحة أسبابه . عدم التزامها بالرد استقلالا على الطعون الموجهة إليه . علة ذلك .

(١١) تعويض " تقدير التعويض : سلطة محكمة الموضوع فى تقدير التعويض " .

التعويض غير المقدر بنص فى القانون أو العقد . استقلال محكمة الموضوع بتقديره .

(١٢) بيع " التزامات البائع : الالتزام بضمان العيوب الخفية " .

انتهاء الحكم المطعون فيه إلى وجود عيب قديم مؤثر خفي بالمبيع ليس في وسع المشترى كشفه ورتب على ذلك مسئولية البائع بالضمان مبيناً عناصر الضرر التى تدخل فى حساب التعويض المادي والأدبى . أسباب سائغة تكفي لحمله . عدم لزوم توافر خطأ تقصيري فى جانب البائع . علة ذلك . انعقاد مسئوليته عن العيب بمجرد الإخلال بذلك الضمان . إيراده بمدوناته توافر ركن الخطأ فى جانب البائع أخذاً بحجية الحكم الجنائى الصادر بإدانته . تقريرات قانونية زائدة .

(١٣ ، ١٤) إرث " التركة : ديون التركة " .

(١٣) التركة . انفصالها عن أشخاص الورثة وأموالهم . علة ذلك . استقلال شخصية المورث عن الوارث . مؤداه . تعلق ديون المورث بتركته وللدائنين حق عينى عليها يتقاضون منها ديونهم قبل أيلولة شئ منها للورثة . لازمه . عدم انشغال ذمة ورثته بها . أثره . عدم انتقال التزامات المورث إلى ذمة الوريث لمجرد كونه وارث إلا فى حدود ما آل إليه من أموال التركة .

(١٤) قضاء الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين شخصياً بأداء مبلغ التعويض المحكوم به بعد وفاة مورثهم المتسبب فى الضرر دون إلزام التركة . خطأ .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة ٤٥٢ من القانون المدنى يدل على أن الالتزام بضمان العيوب الخفية يسقط بمضى سنة من وقت تسلم المشترى 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 .

٢ - المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن تقدير عناصر الغش إثباتاً ونفياً من المسائل التى تستقل بها محكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمة النقض ما دامت تستند فى هذا التقدير إلى اعتبارات سائغة له أصلها الثابت بالأوراق ، ومن شأنها

أن تؤدى إلى النتيجة التى خلصت إليه بما يكفى لحمل قضائه .

٣ – إذ كان الحكم الابتدائى الصادر بتاريخ .. /../١٩٩٣ والمؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه فى هذا الصدد قد أقام قضاءه برفض الدفع بسقوط الحق فى طلب ضمان العيب الخفى بالتقادم الحولى على ما استخلصه من أوراق الدعوى ومستنداتها من أن سبب التصدعات فى الأعمدة الخرسانية للعقار الكائن به المحل المبيع هو مخالفة البائعين . ومن ضمنهم مورث الطاعنين . لشروط الترخيص وقوانين البناء والإنذارات الموجه إليهم من الإدارة الهندسية بحى شمال الجيزة وعدم اكتراثهم بالمحاضر التى حررت ضدهم عن تلك المخالفات ، وخلص الحكم من ذلك إلى أن المبيع به عيب خفى تعمد البائع إخفاءه عن المشترين غشاً منه وهى أسباب سائغة تكفى لحمله فى هذا الخصوص ، وإذ رتب الحكم على ذلك أن مدة التقادم دعوى الضمان فى هذه الحالة تكون خمس عشرة سنة من تاريخ العقد وأن هذه المدة لم تنقض حتى تاريخ رفع الدعوى الراهنة ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

٤ – المقرر – فى قضاء محكمة النقض – وجوب إيراد سبب النعى على الدعامة التى أقام الحكم عليها قضاءه والتى لا يقوم له قضاء بدونها .

٥ – إذ كان الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه فى هذا الصدد قد أقام قضاءه بإلزام الطاعنين بجزء من المبلغ المحكوم به كتعويض على سند من أن الضرر الذى أصاب المطعون ضده الأول من نقص فى مساحة المحل المبيع كان ناشئاً عن تقوية الأعمدة الخرسانية المتصدعة ، ولم يؤسس قضاءه فى هذا الشأن على توافر حالة إنقاص الثمن لوجود عجز بالمبيع المنصوص عليها بالمادة ٤٣٣ من القانون المدنى ، ومن ثم فإن النعى بهذا السبب (نعي الطاعنين عليه بالخطأ في تطبيق القانون لتمسكهم أمام محكمة الموضوع بسقوط الحق في طلب إنقاص الثمن للعجز في المبيع بالتقادم الحولي عملاً بالمادة المشار إليها وموافقة العاقدين على مساحة تقريبية للمبيع) لا يكون قد صادف محلاً من قضاء الحكم المطعون فيه .

٦ – المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن الطعن بالنقض لا يقبل فى حالة الحكم بشئ لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه ، إلا إذا كانت المحكمة قد بينت في

حكمها المطعون فيه وجهة نظرها فيما قضت به وأظهرت فيه أنها حكمت به مدركة حقيقة ما قدم لها من الطلبات وعلمت أنها بقضائها هذا المطعون فيه أنها تقضى بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه ومع ذلك أصرت على القضاء مسببة إياه فى هذا الصدد ، أما إذا لم يبين من الحكم أنه يقصد تجاوز طلبات الخصوم المطعون عليهم وأنه يحكم لهم بأكثر مما طلبوه فإن سبيل الطعن عليه يكون إلتماس إعادة النظر .

٧ – إذ كان البين من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه جاءت خلواً مما يفيد تعمد القضاء بأكثر من المبلغ النقدى الذى طلبه المطعون ضده الأول كمقابل للتشطيبات بالمحل المبيع أو أن المحكمة قصدت القضاء بأزيد من المبلغ المطالب به عن بينة وإدراك من طلبات الخصوم الموضحة بصحيفة الدعوى ، فإن الأمر يكون قد اختلط عليها من غير قصد بما لايجوز معه التحدى بهذا السبب أمام محكمة النقض ، ومن ثم يضحى النعى (نعي الطاعنين عليه بالخطأ في تطبيق القانون للقضاء بأكثر مما طلبه الخصوم) على غير أساس .

٨ – المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن مفاد نص المادة ٤٤٧ من القانون المدنى أنه يتعين لكى تقوم مسئولية البائع عن ضمان العيب الخفى فى المبيع أن يكون هذا العيب كامناً فى مادة الشئ المبيع ذاته وموجوداً فيه وقت أن تسلم المشترى المبيع من البائع وينقص من قيمته بحسب الغرض الذى أعد له ، كما يلزم أن يكون خفياً وهو يكون كذلك متى كان المشترى 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 وفحصاً معيناً ، أو كان من السهل اكتشافه بالفحص المعتاد وأثبت المشترى أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب ، أو أثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشاً منه ، وأنه متى كان هذا العيب خفياً . على نحو ما تقدم . فيفترض أن المشترى لا يعلم به فإذا أراد البائع التخلص من الضمان فعليه هو عبء إثبات أن المشترى كان يعلم بالعيب وقت تسليم المبيع . فإن عجز عن إثبات هذا العلم وتوافر فى العيب باقى الشروط آنفة البيان انعقدت مسئولية البائع عن الضمان بصرف النظر عما إذا كان هناك خطأ تقصيرى يمكن نسبته

إليه من عدمه ، ومقتضى ذلك أنه بمجرد ثبوت الإخلال بالالتزام بضمان العيب الخفى تقوم المحكمة بتحديد عناصر الضرر الناشئ عنه لتقدير التعويض الجابر له .

٩ – المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى فهم الواقع فى الدعوى وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها وموازنة بعضها بالبعض الآخر وتقدير أعمال الخبير المندوب ، وهى غير ملزمة بالرد على كل ما يقدمه الخصوم من مستندات ولا بالتحدث عن كل قرينة غير قانونية يدلون بها ، ولا بأن تتبعهم فى مختلف أقوالهم وحججهم وطلباتهم وترد استقلالاً على كل منهما ما دام أن قيام الحقيقة التى اقتنعت بها وأوردت دليلها فيه الرد الضمنى المسقط لتلك الأقوال والحجج والطلبات .

١٠– المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أنه متى رأت فى حدود سلطتها التقديرية الأخذ بتقرير الخبير لاقتناعها بصحة أسبابه فإنه لا تكون ملزمة – من بعد – بالرد استقلالاً على الطعون الموجهة إليه لأن فى أخذها به محمولاً على أسبابه ما يفيد أنها لم تجد فى تلك الطعون ما يستحق الرد عليه بأكثر مما تضمنه التقرير .

١١– المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن تقدير التعويض الجابر من سلطة محكمة الموضوع كذلك ما دام لا يوجد نص فى القانون أو العقد يلزمها بإتباع معايير معينه فى خصوصه .

١٢– إذ كان الحكم المطعون فيه – المؤيد للحكم الابتدائى – قد خلص بما له من سلطة تحصيل وفهم الواقع فى الدعوى وما اطمأن إليه من تقريرى الخبرة المقدمين فيها أن العيب الذى أصاب المحل المبيع هو عيب قديم ومؤثر وخفى وليس فى وسع المشترى كشفه ، ورتب على ذلك مسئولية مورث الطاعنين وباقى البائعين بضمان العيوب الخفية ، ثم بين عناصر الضرر التى تدخل فى حساب التعويض وقدر مبلغ التعويض الجابر لها وضمنه جزءاً للتعويض الأدبى وما أصاب المضرور من خسارة وما فاته من كسب نتيجة توقفه عن ممارسة النشاط بالمحل ، وكان ذلك بأسباب سائغة له أصله الثابت بالأوراق وتكفى لحمل قضائه فى هذا الخصوص . ولا يغير من ذلك ما أورده الحكم بشأن توافر ركن الخطأ فى جانب البائع . مورث الطاعنين . أخذاً بحجية الحكم الجنائى الصادر بإدانته ذلك إن البائع تنعقد مسئوليته بمجرد الإخلال بضمان العيوب الخفية

بصرف النظر عن ارتكابه خطأ تقصيريا من عدمه ، ومن ثم فإن ما أورده الحكم بمدوناته فى هذا الصدد يكون من قبيل التقريرات الزائدة التى يستقيم بدونها ولا أثر لها فى قضائه ، ومن ثم يضحى النعى برمته على غير أساس .

١٣- المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن التركة منفصلة عن أشخاص الورثة وأموالهم الخاصة ، وأن شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث ، ومن ثم فإن ديون المورث تتعلق بتركته بمجرد الوفاة ، ويكون للدائنين عليها حق عينى فيتقاضون منها ديونهم قبل أن يؤول شئ منه للورثة ولا تنشغل به ذمة ورثته فلا ينتقل التزامات المورث إلى ذمة الوارث لمجرد كونه وارثاً إلا فى حدود ما آل إليه من أموال التركة .

١٤ – إذ كان الثابت من الأوراق أن الدعوى أقيمت ابتداءً من المطعون ضده الأول ضد مورث الطاعنين وباقى المطعون ضدهم للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التى لحقت به من جراء وجود العيب الخفى بالمبيع ، وأثناء تداول الدعوى توفى المورث المذكور إلى رحمة الله فقام بتصحيح شكل دعواه باختصام ورثته " الطاعنين " للحكم عليهم بذات الطلبات ، وكان الالتزام بجبر الضرر المدعى به ينصرف إلى ذمة الشخص المسئول عنه وبعد وفاته يتحول إلى تركته ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وقضى بتأييد الحكم الابتدائى فيما انتهى إليه من إلزام الطاعنين شخصياً مع باقى المطعون ضدهم بأداء مبلغ التعويض المحكوم به دون أن تحمل التركة بهذا الالتزام بالنسبة للطاعنين فقط . فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر والمرافعة ، وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن – تتحصل فى أن المطعون ضده الأول أقام على مورث الطاعنين وباقى المطعون ضدهم

الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٤ مدنى الجيزة الابتدائية بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ../../١٩٨١ وبإلزامهم بأن يؤدوا إليه التعويض المناسب عما لحقه من أضرار مادية وأدبية ، وقال بياناً لذلك إنه بموجب هذا العقد اشترى من مورث الطاعنين وباقى المطعون ضدهم المحل المبين بالصحيفة لقاء ثمن إجمالى قدره ١٣٠٠٠٠ جنيه ، وعقب استلام المبيع وإجراء التجهيزات به تمهيداً لافتتاحه حدث تصدع ببعض الأعمدة الخرسانية للعقار نتيجة وجود مخالفات فى البناء مما يُعد غشاً من جانب البائعين له لا يسقط حقه فى التزامهم بضمان العيوب الخفية فى المبيع ، وإذ أصابته أضرار من جراء ذلك يقدر التعويض عنها بالمبالغ الموضحة تفصيلياً بالصحيفة ، فضلاً عن تقاعس المذكورين فى نقل ملكية المحل المبيع إليه ، فقد أقام الدعوى ، حكمت المحكمة بصحة ونفاذ عقد بيع العين محل النزاع وندبت خبيراً فى الدعوى وبعد أن قدم تقريره قضت بانقطاع سير الخصومة لوفاة مورث الطاعنين ، فقام المطعون ضده الأول بتعجيل السير فيه باختصام الطاعنين بوصفهم ورثته وأحالت المحكمة الدعوى للتحقيق وبعد أن استمعت للشهود قضت بتاريخ ../../١٩٩٥ بإلزام الطاعنين وباقى المطعون ضدهم بأن يؤدوا إلى المطعون ضده الأول تعويضاً قدره مائة وثمانية وعشرون ألفا وستمائة وخمسة وخمسون جنيهاً . استأنف الطاعنون هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم .. لسنة ١١٢ ق ، كما استأنفه المطعون ضده الأول بالاستئناف رقم .. لسنة ١١٢ ق لدى ذات المحكمة ضمت المحكمة الاستئنافين للارتباط وبتاريخ ../../١٩٩٨ قضت برفضهما وتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه نقضاً جزئياً ، عُرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على سبعة أسباب ينعى الطاعنون بالسبب الثالث منها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال وفى بيان ذلك يقولون إنهم ومورثهم من قبلهم . تمسكوا أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضده الأول فى طلب ضمان العيب الخفى بالتقادم الحولى لانقضاء أكثر من سنة من وقت تسليم المحل

المبيع انطباقاً لحكم المادة ١/٤٥٢ من القانون المدنى ، وإذ رفض الحكم المطعون فيه هذا الدفع على سند من تعمد البائع – مورثهم – إخفاء العيب بطريق الغش لثبوت أن تصدع الأعمدة الخرسانية كان بسبب مخالفته قوانين البناء وشروط الترخيص ، وأنه أدين بحكم جنائى بات ، رغم انتفاء الإرادة العمدية للغش لديه لتحرير عقد البيع قبل إقامة بناء العقار الكائن به المحل المبيع ، وأن التقارير الفنية أرجعت سبب تصدع تلك الأعمدة السبع إلى عدم تجانس تربة الأرض ، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أن النص فى المادة ٤٥٢ من القانون المدنى على أنه " (١) تسقط بالتقادم دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكشف المشترى العيب إلا بعد ذلك ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول (٢) على أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بالسنة لتمام التقادم إذا أثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشاً منه " مفاده أن الالتزام بضمان العيوب الخفية يسقط بمضى سنة من وقت تسلم المشترى 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 . كما أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن تقدير عناصر الغش إثباتاً ونفياً من المسائل التى تستقل بها محكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمة النقض ما دامت تستند فى هذا التقدير إلى اعتبارات سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق ، ومن شأنها أن تؤدى إلى النتيجة التى خلصت إليها بما يكفى لحمل قضائها . لما كان ذلك ، وكان الحكم الابتدائى الصادر بتاريخ ../../١٩٩٣ والمؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه فى هذا الصدد قد أقام قضاءه برفض الدفع بسقوط الحق فى طلب ضمان العيب الخفى بالتقادم الحولى على ما استخلصه من أوراق الدعوى ومستنداتها من أن سبب التصدعات فى الأعمدة الخرسانية للعقار الكائن به المحل المبيع هو مخالفة البائعين – ومن ضمنهم مورث الطاعنين – لشروط الترخيص وقوانين البناء والإنذارات الموجه إليهم من الإدارة الهندسية بحى شمال الجيزة وعدم اكتراثهم بالمحاضر التى حررت ضدهم عن تلك المخالفات ، وخلص الحكم من ذلك إلى أن المبيع به عيب خفى تعمد البائع إخفاءه عن

المشترين غشاً منه وهى أسباب سائغة تكفى لحمله فى هذا الخصوص ، وإذ رتب الحكم على ذلك أن مدة تقادم دعوى الضمان فى هذه الحالة تكون خمس عشرة سنة من تاريخ العقد وأن هذه المدة لم تنقض حتى تاريخ رفع الدعوى الراهنة ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، ويضحى النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون إذ ألزمهم بأن يؤدوا إلى المطعون ضده الأول مبلغاً نقدياً مقابل النقص فى مساحة المحل المبيع ، رغم أنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع بسقوط حقه فى طلب إنقاص الثمن للعجز فى المبيع بالتقادم لانقضاء أكثر من سنة على استلامه المحل انطباقاً لحكم المادة ٤٣٤ من القانون المدنى ، فضلاً عن أنه – وبفرض صحة – وجود هذا العجز فإن النص فى عقد البيع على أن مساحة المبيع تقريبية يُعد رضاء من طرفيه على زيادتها أو نقصانها حسب الضرورات الهندسية لبناء العقار ، وإذ لم يفطن الحكم المطعون فيه إلى ذلك ولم يتناول هذا الدفع بما يقتضيه من بحث فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول ، ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – وجوب إيراد سبب النعى على الدعامة التى أقام الحكم عليها قضاءه والتى لا يقوم له قضاء بدونها . لما كان ذلك ، وكان الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه فى هذا الصدد قد أقام قضاءه بإلزام الطاعنين بجزء من المبلغ المحكوم به كتعويض على سند من أن الضرر الذى أصاب المطعون ضده الأول من نقص فى مساحة المحل المبيع كان ناشئاً عن تقوية الأعمدة الخرسانية المتصدعة ، ولم يؤسس قضاءه فى هذا الشأن على توافر حالة إنقاص الثمن لوجود عجز بالمبيع المنصوص عليها بالمادة ٤٣٣ من القانون المدنى ، ومن ثم فإن النعى بهذا السبب لا يكون قد صادف محلاً من قضاء الحكم المطعون فيه .

وحيث إن الطاعنين ينعون بالوجه الأول من السبب السادس على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقولون إن الحكم المطعون فيه إذ ألزمهم بمبلغ عشرين ألف جنيه مقابل الإخلال بالتزامهم بإجراء التشطيبات بالمحل المبيع

متجاوزاً طلب المطعون ضده الأول بصحيفة دعواه المبتدأة الذى قدره بخمسة عشر ألف جنيه فقط فإنه يكون قد قضى بأكثر مما طلبه الخصوم وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول ، ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن الطعن بالنقض لا يقبل فى حالة الحكم بشئ لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه ، إلا إذا كانت المحكمة قد بينت فى حكمها المطعون فيه وجهة نظرها فيما قضت به وأظهرت فيه أنها حكمت به مدركة حقيقة ما قدم لها من الطلبات وعلمت أنها بقضائها هذا المطعون فيه أنها تقضى بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه ومع ذلك أصرت على القضاء مسببة إياه فى هذا الصدد ، أما إذا لم يبين من الحكم أنه يقصد تجاوز طلبات الخصوم المطعون عليهم وأنه يحكم لهم بأكثر مما طلبوه فإن سبيل الطعن عليه يكون التماس إعادة النظر . لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد جاءت خلواً مما يفيد تعمد القضاء بأكثر من المبلغ النقدى الذى طلبه المطعون ضده الأول كمقابل للتشطيبات بالمحل المبيع أو أن المحكمة قصدت القضاء بأزيد من المبلغ المطالب به عن بينة وإدراك من طلبات الخصوم الموضحة بصحيفة الدعوى ، فإن الأمر يكون قد اختلط عليها من غير قصد بما لايجوز معه التحدى بهذا السبب أمام محكمة النقض ، ومن ثم يضحى النعى على غير أساس .

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الثانى والخامس والسابع والوجه الثانى من السبب السادس على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقولون إن الحكم المطعون فيه انتهى إلى توافر ركن الخطأ الموجب للمسئولية فى حق مورثهم البائع مرتكناً فى ذلك إلى حجية الحكم الجنائى البات الصادر بإدانته فى القضية رقم .... لسنة ١٩٨٣ جنح العجوزة ، رغم أن هذا الحكم قد زالت حجيته بنقضه فى الطعن رقم .... لسنة ٥٦ ق ، كما أن الحكم المطعون فيه عوَّل فى تقديره للتعويض على تقرير الخبير المنتدب الذى بنى نتائجه على المعاينة التى أجراها بعد فترة طويلة من حادث تصدع الأعمدة الخرسانية دون الاعتداد بمعاينة الشرطة التى تمت فى وقت معاصر للواقعة والتى ثبت منه عدم وجود بضائع بالمحل لتوقف

المطعون ضده الأول عن ممارسة النشاط وكذا قيمة تلفيات الديكورات ، وإذ لم يفطن الحكم المطعون فيه إلى ذلك وقضى بإلزامهم بالمبلغ المحكوم به كتعويض بنوعيه وكمقابل للتشطيبات ، رغم تمسكهم أمام محكمة الموضوع بعدم أحقيته فى المبلغ الأخير لاستلامه المحل المبيع دون تحفظ ، ولقعوده عن المطالبة بقيمة الشرط الجزائى الوارد بالعقد فى حالة إخلال مورثهم بالتزامه بإنهاء التشطيبات ، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أن مفاد نص المادة ٤٤٧ من القانون المدنى أنه يتعين لكى تقوم مسئولية البائع عن ضمان العيب الخفى فى المبيع أن يكون هذا العيب كامناً فى مادة الشئ المبيع ذاته وموجودا فيه وقت أن تسلم المشترى المبيع من البائع وينقص من قيمته بحسب الغرض الذى أعد له ، كما يلزم أن يكون خفياً وهو يكون كذلك متى كان المشترى 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 وفحصاً معيناً ، أو كان من السهل اكتشافه بالفحص المعتاد وأثبت المشترى أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب ، أو أثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشاً منه ، وأنه متى كان هذا العيب خفياً – على نحو ما تقدم – فيفترض أن المشترى لا يعلم به فإذا أراد البائع التخلص من الضمان فعليه هو عبء إثبات أن المشترى كان يعلم بالعيب وقت تسليم المبيع ، فإن عجز عن إثبات هذا العلم وتوافر فى العيب باقى الشروط آنفة البيان انعقدت مسئولية البائع عن الضمان بصرف النظر عما إذا كان هناك خطأ تقصيرى يمكن نسبته إليه من عدمه ، ومقتضى ذلك أنه بمجرد ثبوت الإخلال بالالتزام بضمان العيب الخفى تقوم المحكمة بتحديد عناصر الضرر الناشئ عنه لتقدير التعويض الجابر له ، وكان من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى فهم الواقع فى الدعوى وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها وموازنة بعضها بالبعض الآخر وتقدير أعمال الخبير المندوب ، وهى غير ملزمة بالرد على كل ما يقدمه الخصوم من مستندات ولا بالتحدث عن كل قرينة غير قانونية يدلون بها ، ولا بأن تتبعهم فى مختلف أقوالهم وحججهم وطلباتهم وترد استقلالاً على كل منهم ما دام أن قيام الحقيقة

التى اقتنعت بها وأوردت دليلها فيه الرد الضمنى المسقط لتلك الأقوال والحجج والطلبات ، وأنه متى رأت فى حدود سلطتها التقديرية الأخذ بتقرير الخبير لاقتناعها بصحة أسبابه فإنها لا تكون ملزمة – من بعد – بالرد استقلالاً على الطعون الموجهة إليه لأن فى أخذها به محمولاً على أسبابه ما يفيد أنها لم تجد فى تلك الطعون ما يستحق الرد عليه بأكثر مما تضمنه التقرير ، وإذ كان تقدير التعويض الجابر من سلطة محكمة الموضوع كذلك ما دام لا يوجد نص فى القانون أو العقد يلزمها باتباع معايير معينه فى خصوصه . لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه – المؤيد للحكم الابتدائى – قد خلص بما له من سلطة تحصيل وفهم الواقع فى الدعوى وما اطمأن إليه من تقريرى الخبرة المقدمين فيها أن العيب الذى أصاب المحل المبيع هو عيب قديم ومؤثر وخفى وليس فى وسع المشترى كشفه ، ورتب على ذلك مسئولية مورث الطاعنين وباقى البائعين بضمان العيوب الخفية ، ثم بين عناصر الضرر التى تدخل فى حساب التعويض وقدر مبلغ التعويض الجابر لها وضمنه جزءاً للتعويض الأدبى وما أصاب المضرور من خسارة وما فاته من كسب نتيجة توقفه عن ممارسة النشاط بالمحل ، وكان ذلك بأسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وتكفى لحمل قضائه فى هذا الخصوص ، ولا يغير من ذلك ما أورده الحكم بشأن توافر ركن الخطأ فى جانب البائع – مورث الطاعنين – أخذاً بحجية الحكم الجنائى الصادر بإدانته ذلك أن البائع تنعقد مسئوليته بمجرد الإخلال بضمان العيوب الخفية بصرف النظر عن ارتكابه خطأ تقصيريا من عدمه ، ومن ثم فإن ما أورده الحكم بمدوناته فى هذا الصدد يكون من قبيل التقريرات الزائدة التى يستقيم بدونها ولا أثر لها فى قضائه ، ومن ثم يضحى النعى برمته على غير أساس .

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقولون إن الحكم أيد الحكم الابتدائى فى قضائه بإلزامهم بأشخاصهم بأداء المبلغ المحكوم به إلى المطعون ضده الأول تأسيساً على انعقاد مسئوليتهم عن أدائه ، فى حين أنهم كورثة للمسئول المنسوب إليه الخطأ الموجب للتعويض لا يسألون عن ديون مورثهم إلا فى حدود ما آل إليهم من أموال التركة ، وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن التركة منفصلة عن أشخاص الورثة وأموالهم الخاصة ، وأن شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث ، ومن ثم فإن ديون المورث تتعلق بتركته بمجرد الوفاة ، ويكون للدائنين عليها حق عينى فيتقاضون منها ديونهم قبل أن يؤول شئ منه للورثة ولا تنشغل به ذمة ورثته فلا ينتقل التزامات المورث إلى ذمة الوارث لمجرد كونه وارثاً إلا فى حدود ما آل إليه من أموال التركة . لما كان الثابت من الأوراق أن الدعوى أقيمت ابتداءً من المطعون ضده الأول ضد مورث الطاعنين وباقى المطعون ضدهم للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التى لحقت به من جراء وجود العيب الخفى بالمبيع ، وأثناء تداول الدعوى توفى المورث المذكور إلى رحمة الله فقام بتصحيح شكل دعواه باختصام ورثته " الطاعنين " للحكم عليهم بذات الطلبات ، وكان الالتزام بجبر الضرر المدعى به ينصرف إلى ذمة الشخص المسئول عنه وبعد وفاته يتحول إلى تركته ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وقضى بتأييد الحكم الابتدائى فيما انتهى إليه من إلزام الطاعنين شخصياً مع باقى المطعون ضدهم بأداء مبلغ التعويض المحكوم به دون أن يحمل التركة بهذا الالتزام بالنسبة للطاعنين فقط . فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً فى هذا الخصوص .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه . ولما تقدم . فإن المحكمة تقضى فى موضوع الاستئناف رقم ..... لسنة ١١٢ ق القاهرة بتعديل الحكم المستأنف على النحو الوارد فى المنطوق .