

## جلسة ٢٠ من مارس سنة ٢٠٠٣

برئاسة السيد المستشار / محمود رضا الخضيرى نائب رئيس المحكمة وعضوية  
السادة المستشارين / محمود سعيد محمود ، محى الدين السيد وحامد زكى نواب  
رئيس المحكمة وبدوى عبد الوهاب .

( ٩٠ )

### الطعن رقم ١٩١٥ لسنة ٦٤ القضائية :

( ١ - ٤ ) بيع " الوعد بالبيع " بيع أملاك الدولة الخاصة " . حكم " عيوب التدليل :  
الخطأ فى تطبيق القانون " .

(١) انعقاد الوعد بالبيع . شرطه . اتفاق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية  
للبيع فضلاً عن المدة التى يجب فيها على الموعود إظهار رغبته فى الشراء . المسائل الجوهرية .  
مقصودها . أركان البيع وشروطه الأساسية وهى المبيع والثمن والتى ما كان يتم البيع بدونها .  
المادة ١٠١ مدنى .

(٢) المذكرة المؤشر عليها من المحافظ المختص بالموافقة المبدئية على البيع . تضمنها  
رسماً هندسياً مبيناً به موقع العقار ومساحته وحدوده وبيان الأسس التى يحدد بمقتضاها الثمن  
بمعرفة اللجنة المختصة بالمحافظة . كفايته لصحة البيع . المادتان ١/٤٢٣ ، ٤٢٤ مدنى .  
مقتضاه . الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية اللازمة لانعقاد العقد الموعود به .

(٣) جواز تحديد المدة التى يظهر فيها الموعود رغبته فى إبرام العقد خلالها صراحاً أو  
ضمنياً . اقتران مذكرة المحافظ بالإحالة إلى الجهات المختصة لاتخاذ إجراءات البيع التى تأخذ  
مدة من الزمن . مؤداه . تحديد مدة إظهار الرغبة بالمدة اللازمة لانتهاء من هذه الإجراءات .

(٤) إظهار الطاعن الموعود رغبته فى إتمام العقد النهائى بإقامة الدعوى بندب خبير  
لتقدير ثمن الأرض محل الوعد بالبيع لتوقف المطعون ضدهم بصفتهم عن اتخاذ إجراءات البيع  
رغم تسليمه تلك الأرض واستغلالها فى الغرض المطلوب الشراء من أجله . قضاء الحكم

المطعون فيه برفض الدعوى لعدم توافر شروط الوعد بالبيع . خطأ . علة ذلك . للموعود فى حالة نكول المتعاقد الآخر من إنجاز وعده مقاضاته طالباً تنفيذة . المادة ١٠٢ مدنى .

١ - يشترط لانعقاد الوعد بالبيع إعمالاً لحكم المادة ١٠١ من القانون المدنى اتفاق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به فضلاً عن المدة التى يجب فيها على الموعود إظهار رغبته فى الشراء وذلك حتى يكون السبيل مهياً لإبرام العقد النهائى بمجرد ظهور رغبة الموعود دون حاجة إلى اتفاق على شىء آخر ، والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان البيع وشروطه الأساسية وهى المبيع المعين أو القابل للتعيين والثلث المحدد أو القابل للتحديد والتى ما كان البيع يتم بدونها .

٢ - لما كانت المذكرة المؤشر عليها من المحافظ المختص بالموافقة المبدئية على البيع قد حوت رسماً هندسياً مبيناً به موقع العقار ومساحته وحدوده بياناً كافياً نافياً لكل جهالة ، والثلث وإن لم يحدد إلا أنه قابل للتحديد ببيان الأسس التى يحدد بمقتضاها بمعرفة اللجنة المختصة بثلث أراضى الدولة بالمحافظة والتى أحال إليها المحافظ لاتخاذ - الإجراءات القانونية المنظمة لبيع أملاك الدولة وهو ما يكفى لصحة البيع إعمالاً لحكم المادتين ٤٢٣/١ ، ٤٢٤ مدنى وبالتالي يكون قد تم الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية اللازمة لانعقاد العقد الموعود به ، ولم يبق لاكتمال أركان الوعد بالتعاقد إعمالاً لحكم المادة ١٠١ من القانون المدنى سوى الاتفاق على المدة التى يجب على الموعود إظهار رغبته فى إبرام العقد خلالها .

٣ - لما كان تحديد المدة ( التى يظهر فيها الموعود رغبته فى إبرام العقد خلالها ) حسبما استقر على ذلك قضاء هذه المحكمة كما يجوز أن يكون صريحاً يمكن أن يكون ضمناً يستفاد من ظروف الدعوى وكانت تأشيرة المحافظ مقرونة بالإحالة إلى الجهات المختصة لاتخاذ إجراءات البيع وكانت هذه الإجراءات بطبيعتها تأخذ مدة من الزمن فإن المدة المتفق عليها لإظهار الرغبة فى إتمام البيع

هي المدة اللازمة للانتهاء من هذه الإجراءات .

٤ - لما كان الطاعن قد استنجد المطعون ضدهم في إتمام العقد النهائي بإظهار رغبته في إتمام هذا العقد في أشكال مختلفة بداية من الإنذار حتى رفع هذه الدعوى ( بندب خبير لتقدير ثمن الأرض محل الوعد بالبيع ) بعد أن لمس رغبة منهم في النكول عن الوعد بتوقف إجراءات البيع التي طلب المحافظ اتخاذها رغم موافقة بعض الجهات المختصة عليه وتسليمه الأرض وإصدار ترخيص له يحمل رقم ١ لسنة ١٩٨٤ من مجلس مدينة شبرا الخيمة بإقامة سور حولها واستغلالها فعلاً في الغرض المطلوب الشراء من أجله وكان يجوز للموعدو إعمالاً لحكم المادة ١٠٢ من القانون المدني في حالة نكول المتعاقد الآخر من إنجاز وعده مقاضاته طالباً تنفيذ الوعد متى كانت الشروط اللازمة لتتمام العقد متوافرة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى لعدم توافر شروط الوعد بالبيع فإنه يكون معيباً .

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن - الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن بصفته أقام الدعوى رقم ٢٢٢٢ لسنة ١٩٨٨ مدنى بنها الابتدائية " مأمورية قلوب " على المطعون ضدهم بصفتهم طلباً للحكم بندب خبير في الدعوى لتقدير ثمن الأرض موضوع الترخيص رقم ١ لسنة ١٩٨٤ الصادر من مجلس مدينة شبرا الخيمة والبالغ مساحتها ٢١٦ متر تمهيداً للحكم بصحة ونفاذ الوعد بالبيع الصادر من المطعون ضده الأول بصفته بالموافقة المبدئية على بيعها له

بعد اتخاذ الإجراءات القانونية لبيع أملاك الدولة على سند من القول بأن المطعون ضده الأول وافق من حيث المبدأ على بيع هذه المساحة له بصفته لتوسيع المدرسة التي يمثلها إلا أن القائمين على الأمر في المحافظة بعد أن ساروا في الإجراءات شوطاً بعيداً توقفوا عن تقدير ثمن الأرض ومتابعة باقي الإجراءات تنفيذاً لوعده المحافظ بالبيع فأقام الدعوى ، نذبت محكمة أول درجة خبيراً وبعد أن قدم تقريره حكمت برفض الدعوى ، استأنف الطاعن بصفته هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٩٤ لسنة ٢٦ ق طنطا " مأمورية بنها " وفيه قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف ، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفضه وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعن بالسبب الأول منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون إذ أقام قضاءه برفض الدعوى على عدم توافر شروط الوعد بالبيع لأن اتفاق الطرفين لم يتضمن تعييناً لجميع المسائل الجوهرية للعقد الموعود به وهي المبيع والتمن ولم يحدد المدة التي يجب إبرام العقد فيها في حين أن الموافقة تمت بناء على رسم هندسي واضح ومفصل لحدود ومساحة قطعة الأرض محل الداعي والتمن قابل للتقدير بمعرفة الجهات الرسمية التي تتولى ذلك ، كما أن الفقه والقضاء قد استقر على جواز الاتفاق الضمني على المدة التي يجب إبرام العقد فيها الأمر الذي يتضح منه توافر شروط الوعد بالبيع وإذا لم يعتد الحكم المطعون فيه بذلك وانتهى إلى رفض الدعوى لعدم توافر شروط الوعد البيع فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي شديد ذلك أنه يشترط لانعقاد الوعد بالبيع إعمالاً لحكم المادة ١٠١ من القانون المدني اتفاق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به فضلاً عن المدة التي يجب فيها على الموعود إظهار رغبته في الشراء وذلك حتى يكون السبيل مهياً لإبرام العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة

الموعد دون حاجة إلى اتفاق على شيء آخر ، والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان البيع وشروطه الأساسية وهي المبيع المعين أو القابل للتعين والثلث المحدد أو القابل للتحديد والتي ما كان البيع يتم بدونها . لما كان ذلك وكانت المذكرة المؤشر عليها من المحافظ المختص بالموافقة المبدئية على البيع قد حوت رسماً هندسياً مبيناً به موقع العقار ومساحته وحدوده بياناً كافياً نافياً لكل جهالة ، والثلث وإن لم يحدد إلا أنه قابل للتحديد ببيان الأسس التي يحدد بمقتضاها بمعرفة اللجنة المختصة بثلث أراضي الدولة بالمحافظة والتي أحال إليها المحافظ لاتخاذ الإجراءات القانونية المنظمة لبيع أملاك الدولة وهو ما يكفي لصحة البيع إعمالاً لحكم المادتين ١/٤٢٣ ، ٤٢٤ مدني وبالتالي يكون قد تم الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية اللازمة لانعقاد العقد الموعد به ، ولم يبق لاكتمال أركان الوعد بالتعاقد إعمالاً لحكم المادة ١٠١ من القانون المدني سوى الاتفاق على المدة التي يجب على الموعد إظهار رغبته في إبرام العقد خلالها ، ولما كان تحديد المدة حسيماً استقر على ذلك قضاء هذه المحكمة كما يجوز أن يكون صريحاً يمكن أن يكون ضمناً يستفاد من ظروف الدعوى وكانت تأشيرة المحافظ مقرونة بالإحالة إلى الجهات المختصة لاتخاذ إجراءات البيع وكانت هذه الإجراءات بطبيعتها تأخذ مدة من الزمن فإن المدة المتفق عليها لإظهار الرغبة في إتمام البيع هي المدة اللازمة للانتهاء من هذه الإجراءات . لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد استنجد المطعون ضدهم في إتمام العقد النهائي بإظهار رغبته في إتمام هذا العقد في أشكال مختلفة بداية من الإنذار حتى رفع هذه الدعوى بعد أن لمس رغبة منهم في النكول عن الوعد بتوقف إجراءات البيع التي طلب المحافظ اتخاذها رغم موافقة بعض الجهات المختصة عليه وتسليمه الأرض وإصدار ترخيص له يحمل رقم ١ لسنة ١٩٨٤ من مجلس مدينة شبرا الخيمة بإقامة سور حولها واستغلالها فعلاً في الغرض المطلوب الشراء من أجله وكان يجوز للموعد إعمالاً لحكم المادة ١٠٢ من القانون المدني في حالة نكول المتعاقد الآخر من إنجاز وعده مقاضاته طالباً تنفيذ الوعد متى كانت الشروط

---

اللازمة لتمام العقد متوافرة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى لعدم توافر شروط الوعد بالبيع فإنه يكون معيباً بما يتعين إغاؤه لهذا السبب دون حاجة لبحث السبب الثاني .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم .

---