

جلسة ٢٦ من فبراير سنة ١٩٧٠

بإدارة السيد المستشار / الدكتور محمد حافظ هريدي ، وعضوية السادة المستشارين :
 سليم راشد أبو زيد ، ومحمد صدق للبشيشي ، ومحمد سيد أحمد حماد ، ومحمد عبد الرحمن .

(٥٦)

الطعن رقم ٥٥٦ لسنة ٣٥ التقضائية :

(أ) بيع . " دفع العربون " . عقد .

دفع العربون وقت إبرام العقد . دلالته . جواز العدول من البيع إلا إذا اتفق
 على خلاف ذلك .

(ب) محكمة الموضوع . " سلطتها في تفسير العقد " . عقد " تفسير العقد " .

استقلال محكمة الموضوع بتفسير العقد واستظهار نية طرفيه . مناط ذلك .

(ج) حجز . " حجز ما للدين لدى الغير " . التزام . " انقضاء الإلتزام .
 الوفاء " .

توزيع حجز ما للدين لدى الغير . لا يمنع المدين من المطالبة بوفاء دينه ولا
 المحجوز لديه من الوفاء بما في ذمته . الوفاء يكون بالإيداع في خزنة المحكمة .

(د) التزام . " انقضاء الإلتزام . الوفاء " .

العرض لا يقوم مقام الوفاء المبرى للذمة إلا إذا تلاءم أيداع بخزنة المحكمة .

١ - مقتضى نص المادة ١٠٣ من القانون المدني ، أن دفع العربون وقت
 إبرام العقد ، يدل على جواز العدول عن البيع ، إلا إذا اتفق الطرفان صراحة أو ضمناً
 على أن دفع العربون قصد به تأكيد العقد ، فيعتبر المدفوع تنفيذاً له وبجزءاً
 من الثمن .

٢ - استظهار نية العاقدین من ظروف الدهوى ووقائعها مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع . وإذ كانت محكمة الموضوع قد استخلصت من نصوص العقد وظروف الدهوى وبأسباب سائفة، أن المتعاقدين قصدوا أن يكون البيع باتا منجزا بشرط جزائي، ولم يقصدوا أن يكون بيعا جبريون، فإن النعي على الحكم بهذا السبب لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا مما يستقل به قاضي الموضوع ولا رقابة لمحكمة التقض عليه .

٣ - حجز ما للدين لدى الغير لا يحول دون حق المجهوز عليه في مطالبة المجهوز لديه بما في ذمته، على أن يكون الوفاء في هذه الحالة وعلى ما تقضى به المادة ٥٥٥ من أفعال بإيداع المبلغ خزانة المحكمة (١) .

٤ - العرض لا يقوم مقام الوفاء المبرئ للذمة من المبلغ المعروض - على ما تقضى به المادة ٣٣٩ مدني والمادة ٧٨٩ من قانون المرافعات - إلا إذا تلاءم إيداع المبلغ خزانة المحكمة . وإذا كان المطعون عليهم قد اكتفوا بعرض المبلغ على الطاعن بالجلسة، فرفض قبول هذا العرض، ولم يقوموا بإيداع المبلغ المعروض فانهم لا يكونون قد أوفوا بكل الباقي من الثمن للطاعن .

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 وصائر أوراق الطعن - تحصل في أن عطا الله عبيد جرجس عن نفسه وبصفته وليا طبيعيا

(١) الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٢/١٢/١٩٥٧ - مجموعة المكتب الفني

ص ٨٠ ص ٩٠٨ .

الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١/٣١/١٩٥٧ - مجموعة المكتب الفني

ص ٨ ص ١١٨ .

على ابنته ايزيس والسيدة بلم صليب خروس وسعد جورج عطا الله عبيد (المطعمون عليهم) أقاموا الدعوى رقم ١٦٢٧ سنة ١٩٦٤ مدني كلى القاهرة ضد السيد / شكري هزازی حنين (الطاعن) طالبين الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الإبتدائي المؤرخ ١٩٦٣/٧/١٤ والمتضمن ببيع لهم المنزل المبين المحدود والمعالم بالصحيفة وبحق الربح لكل منهم ، وقالوا شرحا لدهواهم إن هذا البيع تم نظير ثمن قدره ١٥٩٠٠ ج دفعوا منه وقت العقد ٤٠٠٠ ج وانفق على سداد الباقي وقدره ١١٩٠٠ ج عند التوقيع على العقد النهائي في مدة أقصاها آخر يناير سنة ١٩٦٤ ، وأنهم علموا بأن البائع مدين لمصلحة الضرائب بضريبة أرباح تجارية مستحقة على مصنع طوب مملوك له وأن المصلحة بسبيل توقيع الحجز العقارى على المنزل المبيع وفاء لهذه الضريبة ، بتاريخ ١٩٦٤/٣/٨ أوقعت المصلحة المذكورة حجزاً تحفظياً على ما لمدينها المذكور تحت يدهم وفاء لمبلغ ٢٢٨٨ ج فوجهوا إلى البائع إنذاراً بتاريخ ١٩٦٤/٣/١٨ شرحوا له فيه موقفهم من المصلحة الحاجزة وأنهم مضطرون إلى الوفاء لها بهذا المبلغ إذا لم يتم هو بالوفاء به ، وحددوا له يوم ١٩٦٤/٤/٢ للتوقيع على العقد النهائي فأجاب عليهم بإنذار تاريخه ١٩٦٤/٣/٢٢ ذكر فيه أنهم لم يوفوا بالتزامهم بالتوقيع على العقد النهائي ودفع الباقي من الثمن في آخر يناير سنة ١٩٦٤ الأمر الذى يعتبر منه العقد مفسوخاً ويكون العربون المدفوع منهم حقاله ، ولما كان البند الثامن بالعقد قد نص على أن يكون إثبات الإمتناع عن الوفاء بالإلتزامات بإخطار من أحد الطرفين للآخر وكان المدعى عليه لم يخطرهم ، كما أنه لم يتم بإخطارهم فإنه عملاً بالمادة ٢١٨ من القانون المدنى لا يكون له حق فسخ العقد ، هذا إلى أن دين مصلحة الضرائب يهدد ملكيتهم للبيع ولهذا فقد رفعوا الدعوى بطلباتهم سالفة الذكر . ودفع المدعى عليه بعدم قبول الدعوى وتمسك بدفاعه الذى أبداه فى الإنذار الذى وجهه إليهم بتاريخ ١٩٦٤/٣/٢٢ ، كما تمسك ببطلان عرض وإيداع الباقي من الثمن لأن المبلغ المعروض يقل عن هذا الباقي . وفى ١٩٦٤/١٢/١٢ حكمت المحكمة بقبول الدفع المبدى من المدعى عليه وبعدم قبول الدعوى . وإستأنف المدعون هذا الحكم لدى محكمة إستئناف القاهرة طالبين إلغاءه والحكم لهم بطلباتهم وقيد هذا الإستئناف برقم ١٢١ سنة ٨٢ ق . وفى ١٩٦٥/٦/٢٦ حكمت المحكمة بقبول الإستئناف شكلاً وفى الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وبصحة ونفاذ عقد البيع

الإبتدائي المؤرخ ١٤/٧/١٩٦٣ والمبرم بين المستأنفين وبين المستأنف عليه والمتضمن بيع الأخير للمستأنفين العقار المبين الحدود والمعالم بالعقد وبصحيفة الدعوى . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض للأسباب المبينة في التقرير ومرض الطعن على هذه الدائرة حيث أصر الطاعن على طلب نقض الحكم المطعون فيه وطلب المطعون عليهم رفض الطعن وصحة النيابة العامة على مذكرتها وطلبت نقض الحكم .

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب ، حاصل أولها أن الحكم المطعون فيه مسخ الثابت في الأوراق وشابه الفساد في الإستدلال ، وفي بيان ذلك يقول الطاعن إن الحكم المطعون فيه ذهب إلى أن نية العارفين قد انصرفت وقت إبرام العقد إلى أنه بيع بات منجز لا يبيع بعربون إسنادا إلى خمسة فرائض (أولها) : أنه نص في البند الثالث منه على أن الطاعن باع لأشترين وأسقط وتنازل بيعا باتا وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية العين المتنازع عليها . مع أن هذه العبارة لا تفيد بذاتها أن البيع لم يكن بعربون ، (والثانية) أنه نص في البند الرابع منه على أن البيع تم نظير ثمن قدره ١٥٩٠٠ جنيه دفع منه في مجلس العقد ٤٠٠٠ جنيه والباقي يدفع عند التوقيع على العقد النهائي وأنه لم يرد بهذا البند أن مادفع من الثمن كان على سبيل العربون ، والواقع أنه ورد به على خلاف ما ذهب إليه الحكم عبارة "يعتبر توقيع البائع على العقد إقرارا بقبض العربون الصالف ذكره" (والثالثة) أنه نص في البندين الرابع عشر والسادس عشر على أن المشتريين سمحوا للبائع بأن يسكن في الشقتين اللتين يشغلهما مع دفع أجرتهما بواقع ٢٠ جنيه شهريا في أبريل سنة ١٩٦٤ ، مع أنه لم يرد بهما تحديد للأجرة بمبلغ ٢٠ جنيه على أنه لو صح أن الطاعن لم يلتزم بأجرة الشقتين إلا في أبريل سنة ١٩٦٤ فإن ذلك يعني عدم التزامه بشيء من الأجرة إلا بعد التوقيع على العقد النهائي في ٣١/١/١٩٦٤ وهذا لا ينفي أن البيع بعربون . (والرابعة) أنه نص في البند السابع عشر من العقد على استحقاق المشتريين لإيجار العين المبيعة ابتداء من أول أغسطس سنة ١٩٦٣ مما يقطع بأن العقد قد نفذ . والواقع أنه لم يرد بهذا البند شيء عن إيجار المبيع وإن كان مراد الحكم ماورد في البند السادس عشر فإن ماورد فيه لا يفيد استحقاق المشتريين كامل إيجار العين ابتداء من أول أغسطس سنة ١٩٦٣ بل إنه

تضمن ما يؤكد أن المبلغ المدفوع هو عربون (والخامسة) أن ما جاء بالبند الثامن من أنه في حالة امتناع البائع عن التوقيع على العقد النهائي برد ما قبضه من عربون ومثله، وفي حالة امتناع المشتري من الصفقة بصير العربون المدفوع من حق البائع هو من قبيل الشرط الجزائي في حالة نكول أي من الطرفين عن إتمام الصفقة، مع أن الظاهر أن ما ورد بهذا البند هو من أخص خصائص العربون المنصوص عليها في المادة ١٠٣/٢ مدني وبذلك تكون محكمة الاستئناف قد أخطأت إذ وصفت ما ورد بهذا البند بأنه شرط جزائي. وخلص الطاعن إلى أنه يبين مما تقدم أن الحكم المطعون فيه لم يخصص بنود العقد ومسح ما ورد فيه في مواضع كثيرة من وصف المبلغ المدفوع بأنه عربون وشابه الفساد في الاستدلال بالقرينتين الأولى والخامسة وأنه ما كان لمحكمة الاستئناف العدول عن المعنى الظاهر من العقد إلا لأسباب سائغة، وإذ تبين فساد قرينتين من القرائن التي أشار إليها الحكم وهو محمول عليها جميعا فإنه يكون معييا بما يوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أنه يبين من الحكم المطعون أنه جاء به قوله "إن الثابت للمحكمة من مطالعة عقد البيع موضوع الخصومة أن نية الطرفين قد انصرفت وقت إبرامه إلى أنه بيع بات منجز والذي يؤيد هذا النظر ويؤكد (أولا) ما جاء بالبند الثالث من أن البائع باع للمشتري وأسقط وتنازل بيعا باتا وبكافة للضمانات الفعلية والقانونية العين المتنازع عليها . (ثانيا) ما جاء بالبند الرابع من أن هذا البيع قد تم لقاء ثمن قدره ١٥٩٠٠ ج دفع منه في مجلس العقد مبلغ ٤٠٠٠ ج والباقي وقدره ١١٩٠٠ ج يدفع عقد التوقيع على العقد النهائي ولم يرد بهذا البند أن ما دفع كان على سبيل العربون . (ثالثا) ما نص عليه في البند الرابع عشر والسادس عشر من أن المشتري سمحوا للبائع بأن يسكن في الشقتين اللتين يشغلها مع دفع أجرتهما في شهر إبريل سنة ١٩٦٤ بواقع أجرة لشهرين جنيا . (رابعا) ما جاء بالبند السابع عشر من أن المشتري يستحقون إيجار العين المبيعة من أول أغسطس سنة ١٩٦٣، الأمر الذي يقطع بأن العقد قد تنفذ فعلا . (خامسا) ما جاء في البند الثامن من أنه في حالة امتناع البائع عن التوقيع على العقد النهائي برد ما قبضه من عربون ومثله، وفي حالة امتناع المشتري عن إتمام الصفقة بصير العربون المدفوع من حق البائع، هو من قبيل

للمرط الجزائي في حالة نكول أي من الطرفين عن إتمام الصفقة" وهذا الذي قرره الحكم سائق ومن شأنه أن يؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها ولا مخالفة فيه للثابت بالعقد، ذلك أنه نص في البند السابع عشر من العقد على امتحان المشتري للإيجار من أول أغسطس سنة ١٩٦٣، كما أن ما ورد في البند الثالث منه من أن البائع باع وأسقط وتنازل بيما باتا نهائيا بكافة الضمانات القانونية يبين منه أن المتعاقدين قصدوا أن يكون البيع باتا ونهائيا ولا خيار لأيهما في العدول عنه ولا يقدح في ذلك ذكر كلمة "العربون" في بعض نصوص العقد ولا النص في البند الثامن منه على أنه في حالة امتناع البائع عن التوقيع على العقد يرد ما قبضه من عربون ومثله، وفي حالة امتناع المشتري عن إتمام الصفقة يصير العربون المدفوع من حق البائع، ذلك أن مقتضى نص المادة ١٠٣ من القانون المدني أن دفع العربون وقت إبرام العقد يدل على جواز العدول عن البيع إلا إذا اتفق الطرفان صراحة أو ضمنا على إن دفع العربون قصد به تأكيد العقد فيعتبر المدفوع تنفيذا له وجزءا من الثمن. لما كان ذلك وكان استظهار نية العاقدين من ظروف الدعوى ووقائعها مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع، وكانت محكمة الموضوع قد امتلصت من نصوص العقد وظروف الدعوى وبأسباب سائفة أن المتعاقدين قصدوا أن يكون للبيع باتا منجزا بشرط جزائي ولم يقصدوا أن يكون بيما بعربون، فإن النعي على الحكم بهذا السبب لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فيما يستقل به قاضي الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فيه.

وحيث إن الطاعن ينهي على الحكم المطعون فيه بالسبب الثالث القصور في التسبيب ومخالفة القانون، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك ببطلان عرض والإيداع باقي الثمن الحاصلين في ٢٤/٥/١٩٦٤ تأسيسا على أنه لاحق للطعون عليهم في حبس مبلغ الـ ٢٢٨٨ ج المقول بأنه مستحق عليه لمصلحة الضرائب لأن الجزاء التحفظي الذي أوقفته المصلحة المذكورة هديم الأثر بالنسبة لهم لتوقيعه تحت يد عطا الله هيد جرجس بصفته الشخصية وقد تبين للطعون عليهم عدم أحقيتهم في حبس هذا المبلغ، لهذا فإنهم عادوا وعرضوه عليه فرفض قبوله فأودعوه خزنة المحكمة مخصوما منه رسوم الإيداع ثم تبين لهم بعد ذلك عدم أحقيتهم في خصم هذه الرسوم فعرضوها عليه بالجلسة فرفض قبولها، وعلى الرغم

من ذلك فقد ذهب الحكم المطعون فيه إلى القول بأنهم أوفوا بباقي الثمن مستندا في ذلك إلى أنهم كانوا على حق حين حبسوا تحت يدهم من باقي الثمن دين مصلحة الضرائب وقدره ۲۲۸۸ ج لأن المصلحة أوقعت بتاريخ ۱۹۶۴/۳/۸ حجز مال الدين لدى الغير تحت يدهم ، كما أنهم سبق أن أذروا الطاعن على يد محضر في ۱۹۶۴/۳/۱۸ لسداد هذا المبلغ فلم يفعل مما يجعل عرضهم باقي الثمن صحيحا وكان عليه قبوله ، وإذا رفض فيكون من حقهم إيداعه خزانة المحكمة مخصوصا منه رسم الإيداع ، وهذا الذي استند إليه الحكم يبين منه أن المحكمة لم تنبه إلى أن الحجز لم يقع تحت أيديهم مما كان يجب معه اعتباره مديم الأثر بالنسبة لهم ، كما أن المحكمة اعتبرت دين مصلحة الضرائب واجب الأداء في حين أن الطاعن قدم ما يفيد أنه لم يتم ربطه بصفة مبدئية إلا في ۱۹۶۴/۳/۱۴ وأن المطعون عليهم أقرروا في مذكراتهم بأن الربط لم يصبح نهائيا ، ورتب الطاعن على ذلك أن يكون المرض والإيداع الحاصلان في ۱۹۶۴/۵/۲۴ ناقصين وغير مبرئين لذمة المطعون عليهم من باقي الثمن ، كما أن عرض مبلغ الـ ۲۲۸۸ ج بعد ذلك مخصوصا منها رسوم الإيداع يكون أيضا غير مبرئ لذمتهم من كل الثمن ، ولا يغير من ذلك قيام المطعون عليهم فيما بعد بعرض رسوم الإيداع على الطاعن لأنهم لم يقوموا بإيداعها بعد أن رفض قبولها .

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك أنه يبين من الاطلاع على محضر الحجز التحفظي الذي أوقعت مصلحة الضرائب بتاريخ ۱۹۶۴/۳/۸ أنه توقع على مال الطاعن تحت يد عطا الله هيبد جرجس بصفته الشخصية وليس بصفته وليا طبيعيا على ابنته القاصرة إيزيس ، وإذا كان يبين من عقد البيع موضوع الدعوى أنه تم بين عطا الله هيبد جرجس بصفته وليا طبيعيا على ابنته القاصرة إيزيس وباقي المطعون عليهم وبين الطاعن وعلى ذلك يكون الحجز معدوم الأثر بالنسبة للشترين لعدم توقيعه تحت يدهم ، ولا يحول دون قيامهم بالوفاء بباقي الثمن للبائع المحجوز عليه ، ولا يغير من ذلك أن يكون المحجوز تحت يده قد وقع على المحضر بصفته وليا طبيعيا على ابنته القاصرة ووكيلا عن باقي المطعون عليهم ، إذ العبرة بما طلبته مصلحة الضرائب الحاجزة من توقيع الحجز تحت يد عطا الله هيبد جرجس بصفته الشخصية ، هذا إلى أن حجز مال الدين لدى الغير لا يحول دون حق المحجوز عليه

في مطالبة المجهوز لديه بما في ذمته على أن يكون الوفاء في هذه الحالة — وعلى ما تنص به المادة ٥٥٥ من قانون المرافعات — بإيداع المبلغ خزانة المحكمة. لما كان ذلك، فإنه لا يكون للطعون عليهم المشتريين أي حق في حبس الدين المستحق لمصلحة الضرائب في ذمة الطاعن البائع من باقي الثمن المستحق له في ذمتهم، ويكون عرضهم الحاصل في ١٩٦٤/٥/٢٤ لباقي الثمن بعد خصم هذا الدين ناقصاً وغير مبرئ لذمتهم منه، وإذا جرى قضاء الحكم المطعون فيه على أن المطعون عليهم كانوا على حق في حبس دين مصلحة الضرائب ورتب على ذلك صحة العرض الحاصل في ١٩٦٤/٥/٢٤ وما تبعه من إيداع للمبلغ المعروض بعد خصم رسوم الإيداع فإنه يكون مخالفاً للقانون، وقد جره هذا الخطأ إلى خطأ آخر هو أنه اعتبر المطعون عليهم قد أوفوا بكامل الثمن بالعرض والإيداع سالف الذكر وبعرضهم لمبلغ الـ ٢٢٨٨ ج الحاصل في ١٩٦٤/١٠/٧ وما تبعه من إيداع للمبلغ المذكور مخصوماً منه رسوم إيداعه، ولا يشفع للحكم كون المطعون عليهم قد عرضوا على الطاعن بجملة ١٩٦٥/٣/٧ رسم الإيداع السابق خصمه، ذلك أن هذا العرض لا يقوم مقام الوفاء المبرئ للذمة من المبلغ المعروض — على ما تنص به المادة ٣٣٩ من القانون المدني والمادة ٧٨٩ من قانون المرافعات — إلا إذا تلاه إيداع المبلغ خزانة المحكمة، وإذا كان المطعون عليهم قد اكتفوا بعرض قيمة الرسوم المخصومة على الطاعن بالجلسة، فرفض قبول هذا العرض ولم يقوموا بإيداع المبلغ المعروض، فإنهم لا يكونون قد أوفوا بكل الباقي من الثمن للطاعن، وإذا قضى الحكم المطعون فيه على الرض من ذلك بصحة ونفاذ العقد فإنه يكون مخالفاً للقانون بما يوجب نقضه في هذا الخصوص دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.