

## جلسة ٢١ من نوفمبر سنة ٢٠٠٠

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة، وعضوية  
السادة المستشارين/ سعيد شعلة، سيد الشيمي، عبدالمنعم محمود نواب رئيس  
المحكمة وعز العرب عبدالصبور

( ١٩٨ )

### الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٧٠ القضائية

(١ - ٣) عقد . بيع . دعوى . حكم «عيوب التدليل: مخالفة القانون والخطأ في  
تطبيقه».

(١) عقد البيع النهائي بمثابة تقايل من البيع الابتدائي. نسخه العقد الابتدائي وحلوه  
محله فيما يتعلق بشروط البيع وأحكامه وصيرورته قانون الطرفين والمرجع في التعرف على  
إرادتيهما النهائية. إمكان تناوله مقدار المبيع أو الثمن أو شروط البيع بالتعديل.

(٢) اشتغال عقد البيع الابتدائي على بيع أكثر من حصة مقابل ثمن إجمالي لها  
جميعاً. انعقاد إرادة الطرفين في العقد النهائي على صيرورة هذا الثمن مقابلاً لبعض تلك  
الحصص دون البعض الآخر. مؤداه. تقايلهما من بيع مالم يشتمل عليه العقد النهائي من  
أجزاء المبيع وارتضاؤهما تعديل كل من المبيع والثمن. القول بغير ذلك. مؤداه. تعارضه مع  
كون الثمن ركناً أساسياً في عقد البيع.

(٣) بيع الطاعنين للمطعون ضدهم ثلاث حصص عقارية بعقد بيع ابتدائي مقابل ثمن  
إجمالي. إبرامهما عقدي بيع نهائيين مسجلين ببيع حصتين فقط منها مجموع ثمنيهما هذا  
الثمن. مؤداه. انصراف إرادتيهما إلى التقايل من بيع الحصة الثالثة. مخالفة الحكم المطعون  
فيه هذا النظر وقضاؤه بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي فيما يتعلق بالحصة الأخيرة على  
سند من أن العقدين النهائيين لم ينسخا هذا العقد إلا في خصوص التصرف في الحصتين  
الأخريين وأن ثمن الحصة الثالثة دُفع ضمن الثمن الإجمالي المدفوع للحصص الثلاث. مخالفة  
للنظر والخطأ في تطبيقه.

## (٤) عقد بيع. دعوى. نقض. حكم.

نقض الحكم فيما قضى به للمطعون ضدهم من صحة ونفاذ بيع الحصة موضوع النزاع. أثره. إلغاؤه فيما قضى به من إلزام الطاعنين ببيع تلك الحصة تأسيساً على هذا القضاء عملاً بالمادة ١/٢٧١ مرافعات.

١- عقد البيع النهائي الذي تستقر به العلاقة بين الطرفين ينسخ العقد الابتدائي ويحل محله فيما يتعلق بشروط البيع وأحكامه، ويصبح هو قانونهما والمرجع في التعرف على إرادتهما النهائية، ومن ثم فإنه قد يتناول مقدار المبيع، أو الثمن، أو شروط البيع الابتدائي بالتعديل حيث يسوغ القول بأن العقد النهائي بمثابة تقايل من البيع الابتدائي.

٢- إذ اشتمل العقد..... (عقد البيع الابتدائي) على بيع أكثر من حصة مقابل ثمن إجمالي لها جميعاً، ثم انعقدت إرادة الطرفين في العقد النهائي على أن يصبح هذا الثمن مقابلاً لبعض تلك الحصص دون البعض الآخر، فإن مؤدى هذا أنهما تقايلاً من بيع ما لم يشتمل عليه العقد النهائي من أجزاء المبيع، وارتضيا تعديل كل من المبيع والثمن. والقول بغير ذلك مؤداه التزام البائع بنقل ملكية الأعيان التي لم يشتمل عليها هذا العقد الأخير دون مقابل، وهو ما يتعارض مع كون الثمن ركناً أساسياً في عقد البيع لا ينعقد دون تحديده أو على جعله قابلاً للتحديد ببيان الأسس التي يحدد بمقتضاها.

٣- إذ كان الواقع الثابت في الدعوى - وحصله الحكم المطعون فيه - أن الطاعنين ..... باعوا للمطعون ضدهم ثلاث حصص عقارية بعقد بيع ابتدائي مؤرخ ..... مقابل ثمن إجمالي مقداره خمسون ألف جنيه، ثم أبرما عقدي بيع نهائيين سجلاً برقمي ..... لسنة ..... توثيق ..... ببيع حصتين فقط من الحصص الثلاث، وألاهما بمبلغ عشرة آلاف جنيه والثانية بمبلغ أربعين ألف جنيه، فإن إرادتهما في هذه الحالة تكون قد انصرفت إلى التقايل من بيع الحصة الثالثة. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المشار إليه -

فيما يتعلق بالحصة الأخيرة - على سند من أن عقدي البيع النهائيين لم ينسخا هذا العقد إلا في خصوص التصرف في الحصتين الأخيرين، وأن ثمن الحصة الثالثة دفع ضمن الثمن الإجمالي المدفوع للحصص الثلاث، فإنه يكون قد خالف القانون، وأخطأ في تطبيقه.

٤- إن نقض الحكم فيما قضى به من صحة ونفاذ بيع الحصة موضوع النزاع يستتبع إلغاءه فيما قضى به (للمطعون ضدهم) من إلزام الطاعنين..... ببيع هذه الحصة إعمالاً لحكم المادة ١/٢٧١ من قانون المرافعات فيما نصت عليه من أن «يترتب على نقض الحكم إلغاء جميع الأحكام أياً كانت الجهة التي أصدرتها والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض متى كان ذلك الحكم أساساً لها».

## 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 مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهم أقاموا الدعوى ٨٠٢٥ لسنة ١٩٩٤ مدنى كلى شمال القاهرة على الطاعنين بطلب الحكم بصحة ونفاذ الجزء الأول من عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٨٦/٧/١ - وقالوا شرحاً لدعواهم إنهم اشتروا من الطاعنين الأول والثانى حصة مقدارها ١٨ س ١١ ط مشاعاً فى أرض وبناء العقار المبين فى صحيفة دعواهم بالإضافة إلى حصتين أخريين لقاء ثمن مقداره خمسون ألف جنيه، وإن تقاعس الطاعنون عن تنفيذ التزامهم بنقل ملكية تلك الحصة فقد أقاموا الدعوى. ومحكمة أول درجة حكمت برفض الدعوى. استأنف المطعون ضدهم هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٩٥٤ لسنة ٢٠٠٢ القاهرة. كذلك أقام المطعون ضدهم الدعوى ٩٥٠١ لسنة ١٩٩٤ مدنى شمال القاهرة على الطاعنين بطلب الحكم بما يستحقونه من ريع العقار المشار إليه عن الفترة من ١٩٨٦/٧/١ حتى تمام التنفيذ. ومحكمة أول درجة حكمت بإلزام الطاعنين

الأول والثانى - فى مواجهة باقى الطاعنين - بأن يؤدوا إلى المطعون ضدهم مبلغ ٧٨٢٨٤.١٠ جنيهاً، استأنف المحكوم عليهم هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٣٦١ لسنة ٢ ق القاهرة، وبعد أن ضمت المحكمة الاستئنافية قضت بتاريخ ١٩٩٩/١/٣٠ بقبولهما شكلاً، وفى موضوع الاستئناف رقم ٥٩٥٤ لسنة ٢ ق بإلغاء الحكم المستأنف وبصححة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٨٦/٧/١ وبالتسليم، وفى موضوع الاستئناف رقم ٤٣٦١ لسنة ٢ ق برفضه وتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم، وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة، فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مما يعنى به الطاعنون على الحكم المطعون فيه، مخالفة القانون، والخطأ فى تطبيقه، وفى بيان ذلك يقولون إنهم تمسكوا فى دفاعهم أمام محكمة الموضوع بأن إرادة المتعاقدين اتجهت إلى العدول عن بيع الحصة موضوع النزاع، إذ قاما بتحرير عقدين نهائين سجلاً برقمى ٢١٩٩، ٢١٩٩ لسنة ١٩٨٨ توثيق شمال القاهرة عن حصتين فقط من الحصص الثلاث المباعة بالعقد الابتدائى المؤرخ ١٩٨٦/٧/١ استغرق ثمنهما كل الثمن المتفق عليه فى العقد الأخير، وإذ أطرحت المحكمة المطعون فيه هذا الدفاع واعتبرت عقد البيع الابتدائى قائماً بالنسبة للحصة الثالثة التى تم التقايل عنها، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن عقد البيع النهائى الذى تستقر به العلاقة بين الطرفين ينسخ العقد الابتدائى ويحل محله فيما يتعلق بشروط البيع وأحكامه، ويصبح هو قانونهما والمرجع فى التعرف على إرادتهما النهائية، ومن ثم فإنه قد يتناول مقدار المبيع، أو الثمن، أو شروط البيع الابتدائى بالتعديل حيث يسوغ القول بأن العقد النهائى بمثابة تقايل من البيع الابتدائى. فإذا اشتمل العقد الأخير على بيع أكثر من حصة مقابل ثمن إجمالى لها جميعاً، ثم انعقدت إرادة الطرفين فى العقد النهائى على أن يصبح هذا الثمن مقابلاً لبعض تلك الحصص دون البعض الآخر، فإن مؤدى هذا أنهما تقايلتا من بيع مالم يشتمل عليه العقد النهائى من أجزاء المبيع، وارتضيا تعديل كل من المبيع والثمن. والقول بغير ذلك مؤداه التزام البائع بنقل ملكية الأعيان التى لم يشتمل عليها هذا العقد الأخير دون مقابل، وهو ما يتعارض مع كون

الثلث ركناً أساسياً فى عقد البيع لا ينعقد دون تحديده أو على جعله قابلاً للتحديد ببيان الأسس التى يحدد بمقتضاه. لما كان ذلك وكان الواقع الثابت فى الدعوى - وحصله الحكم المطعون فيه - أن الطاعنين الأول والثانى باعوا للمطعون ضدهم ثلاث حصص عقارية بعقد بيع ابتدائى مؤرخ ١٩٨٦/٧/١ مقابل ثمن إجمالى مقداره خمسون ألف جنيه، ثم أبرما عقدي بيع نهائيين سجلا برقمى ٢١٩، ٢٢١٩ لسنة ١٩٨٨ توثيق شمال القاهرة ببيع حصتين فقط من الحصص الثلاث، وألاهما بمبلغ عشرة آلاف جنيه والثانية بمبلغ أربعين ألف جنيه، فإن إرادتهما فى هذه الحالة تكون قد انصرفت إلى التقايل من بيع الحصة الثالثة. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المشار إليه - فيما يتعلق بالحصة الأخيرة - على سند من أن عقدي البيع النهائيين لم ينسخا هذا العقد إلا فى خصوص التصرف فى الحصتين الأخيرين، وأن ثمن الحصة الثالثة دفع ضمن الثمن الإجمالى المدفوع للحصص الثلاث. فإنه يكون قد خالف القانون، وأخطأ فى تطبيقه مما يوجب نقضه.

وحيث إن نقض الحكم فيما قضى به من صحة ونفاذ بيع الحصة موضوع النزاع يستتبع إلغاء فيما قضى به من إلزام الطاعنين الأول والثانى ببيع هذه الحصة إعمالاً لحكم المادة ١/٢٧١ من قانون المرافعات فيما نصت عليه من أن «يترتب على نقض الحكم إلغاء جميع الأحكام أياً كانت الجهة التى أصدرتها والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض متى كان ذلك الحكم أساساً لها».

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم فإنه يتعين القضاء فى موضوع الاستئناف رقم ٤٣٦١ لسنة ٢ ق القاهرة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى وفى موضوع الاستئناف رقم ٥٩٥٤ لسنة ٢ ق القاهرة برفضه وتأييد الحكم المستأنف.