جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ١٩٧٦

برياسة السيد المستشار أحمد حسن هيكل . نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين محمد صدقى العصار، و رأفت عبد الرحيم، وجمال الدين عبد اللطيف، و إبراهيم هاشم .

(٣٢٩)

الطعن رقم ٦٢٠ لسنة ٤٢ القضائية :

التزام " التدليس " . بيع . ريع .

الغش والتدليس فى التعاقد . شرطه . م ١٢٥ مدنى . إعلان البائع فى الصحف أن العين المعروضة للبيع تغل ريعا معينا يزيد عن الحقيقة . لا يفيد بذاته توفر نية التضليل لدى البائع .

يشترط فى الغش والتدليس على ماعرفته المادة ١٢٥ من القانون المدنى أن يكون ما استعمل فى خدع المتعاقد حيله ، وأن تكون هذه الحيلة غير مشروعة قانونا . ولما كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن التدليس قد توافر فى جانب الطاعنة — الشركة البائعة — لمجرد أنها أعلنت فى الصحف أن الحصة المبيعة تغل ريعا قدره ٣١ جنيها و ٧٥٠ مليما شهريا مع علمها أنها لا تغل سوى مبلغ ٢٩ جنيها و٢٧٣ مليما وإن هذا التدليس وإن لم يدفع على التعاقد إلا إنه أغرى المطعون عليها وزوجها — المشترين — على قبول الارتفاع فى الثمن عن طريق المزايدة ، وإذ كان هذا الإعلان وحده مع التسليم بأنه غير متفق مع الحقيقة لايفيد بذاته توافر نية التضليل لدى الشركة وأنها تعمدت النشر عن بيانات غير صحيحة بشأن ريع العقار بقصد الوصول إلى غرض غير مشروع، وبالتالى فإنه لايكفى لاعتباره حيلة فى حكم المادة ١٢٥ من القانون المدنى، ولما كانت الطاعنة فوق ماتقدم قد تمسكت فى مذكرتها المقدمة إلى محكمة الاستئناف بأن الإعلان عن البيع تم صحيحا لأن ريع الحصة المبيعة طبقا لمستنداتها تبلغ ٣١ جنيها و٧٥٠ مليما كما نشر فى الصحف ، غير أن الحكم التفت عن هذا الدفاع ولم يعن

بتمحيصه أو الرد عليه مع أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى. لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه — إذ قضى بانقاص الثمن وإلزام البائعة برد الزيادة إلى المشترين — يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعاره قصور يبطله .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة و بعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن المطعون عليها وزوجها المرحوم ... ... بصفته وليا على ولديه القاصرين طارق وهشام أقاما الدعوى رقم ٦٩١٦ سنة ١٩٦٨ القاهرة الإبتدائية بطلب الحكم بإلزام شركة الشرق للتأمين — الطاعنة — بأن تدفع لهما مبلغ ٤٩٥ جنيها و ٦٠٠ مليما والفوائد ، وقالا بيانا للدعوى إن الشركة الطاعنة أعلنت فى صحيفة الأهرام عن بيع ١/٥ ٢ س و ١٤ ط شيوعا فى كامل أرض وبناء عقار مملوك لهما مبين بصحيفة الدعوى وجاء بالإعلان أن هذه الحصة تغل ريعا شهريا قدره ٣١ جنيها و٧٥١ مليما وأن ثمنها الأساسى ٦٣٥٠ جنيها و ٢٠٠ مليم . باعتبار إنه يساوى ماتتى مثل الأجرة الشهرية فدخلا المزايدة ورسا المزاد عليهما بثمن قدره ٧٤٤٧ مليما وإذ تبين لهما أن حقيقة أجرة الحصة المبيعة ٢٩ جنيها و٢٧٣ مليما بنقص قدره جنيهان و٤٧٨ مليما يمثل من الثمن مبلغ ٤٩٥ جنيها و ٦٠٠ مليم ويحق لهما استرداده ، فقد أقاما الدعوى بالطلبات سالفة البيان وبتاريخ ١١/١/١٩٧٠ حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف المدعيان هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٣٣ سنة ٨٧ق مدنى القاهرة . وبعد انقطاع سير الخصومة بوفاة المرحوم ... ... استأنفت الدعوى سيرها بناء على طلب المطعون عليها عن نفسها وبصفتها وصية على ولديها القاصرين .

وبتاريخ ١٩٧٢/٥/٣١ حكمت المحكمة بالغاء الحكم المستأنف وبالزام الشركة بأن تدفع للمطعون عليها عن نفسها وبصفتها مبلغ ٤٠٠ جنيه والفوائد . طعنت الشركة فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم للسبب الأول . وعرض الطعن على هذه الدائرة فى غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب، وفى بيان ذلك تقول إن الحكم أقام قضاءه بإلزامها بمبلغ التعويض تأسيسا على أنه عندما نشرت الطاعنة عن بيع الحصة موضوع النزاع ذكرت أنها تغل شهريا مبلغ ٣١ جنيها و ٧٥٠ مليما وأن ثمنها على هذا الأساس ٦٣٥٠ جنيها و ٢٠٠ مليم حالة كونها تعلم أن حقيقة الريع هو مبلغ ٢٩ جنيها و٢٧٣ مليما الأمر الذى لم تعرفه المطعون عليها إلا بعد تمام البيع وهو يعتبر تدليسا بصرف النظر عن سبب الهبوط بالريع وقد ساعد هذا التدليس على قبول الارتفاع بالثمن فى المزايدة إلى حد ما كانت المطعون عليها تقبله لو علمت حقيقة الريع فى حين أنه لم يقع تدليس من جانب الطاعنة لأن الذى حدد الثمن النهائى للحصة المبيعة هم المزايدون ومن بينهم المطعون عليها التى تقدمت بأعلى ثمن للحصة وتم التعاقد على هذا الأساس ، وقد خلا العقد الابتدائى الذى حرر بين الطرفين مما يشير إلى أن ريع الحصة المبيعة له أثر فى تقدير الثمن ، هذا إلى أن ما وقع من الشركة لا يعد تدليسا لأن الثمن الذى رسا به المزاد يزيد على الثمن الأساسى بمبلغ ١٠٩٦ جنيها و ٤٠٠ مليم مقابل ميزة وجود شقة خالية بالحصة المبيعة وليس نتيجة تدليس ، كما أن المستندات التى قدمتها الطاعنة تدل على أن حقيقة ريع الحصة المبيعة مطابق لما نشر عنه بالصحف ،غير أن الحكم لم يحقق هذا الدفاع وهو مايعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور .

وحيث إن هذا النعى سديد ،ذلك أنه لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط فى الغش والتدليس على ماعرفته المادة ١٢٥ من القانون المدنى أن يكون مااستعمل فى خدع المتعاقد حيلة وأن تكون هذه الحيلة غير مشروعة قانونا ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه فى هذا الخصوص على قوله " ان الثابت من الأوراق أن الشركة المستأنف عليها — الطاعنة — عندما

أعلنت عن بيع الحصة موضوع النزاع ذكرت فى نشرتها بالصحف أن ماتغله شهريا هو مبلغ ٣١ جنيها و٧٥٠ مليما ورتبت على ذلك الثمن الأساسى الذى ستقوم عليه المزايدة . . . وبذا أصبح مبلغ ٦٣٥٠ جنيها و ٢٠٠ مليم وذلك حالة كونها تعلم أن حقيقة الريع الشهرى هو مبلغ ٢٩ جنيها و٢٧٣ مليما وهو مالم يعرفه المستأنفان المطعون عليها عن نفسها وبصفتها إلا بعد تمام البيع وهو يعتبر من قبيل التدليس بصرف النظر عن سبب الهبوط بالريع وهذا التدليس وإن لم يكن قد دفع إلى التعاقد بل ساعد فقط على قبول الارتفاع فى السعر بالمزايدة إلى حد ما كان يقبله المستأنفان لولا ماتوهماه بشأن حقيقة الريع مما يعبر عنه قانونا بالتدليس العرضى أو التدليس غير الواقع وحكم التدليس العرضى بقاء العقد قائما مع عدم الاخلال بحق الرجوع على المدلس ومطالبته بالتعويض مما مؤداه أن الحكم اعتبر أن التدليس قد توافر فى جانب الطاعنة لمجرد أنها أعلنت فى الصحف أن الحصة المبيعة تغل ريعا قدره ٣١ جنيها و ٧٥٠ مليما شهريا مع علمها أنها لا تغل سوى مبلغ ٢٩ جنيها و٢٧٣ مليما وأن هذا التدليس وأن لم يدفع على التعاقد إلا أنه أغرى المطعون عليها وزوجها على قبول الارتفاع فى الثمن عن طريق المزايدة ، ولما كان هذا الاعلان وحده مع التسليم بأنه غير متفق مع الحقيقة لا يفيد بذاته توافر نية التضليل لدى الشركة وأنها تعمدت النشر عن بيانات غير صحيحة بشأن ريع العقار بقصد الوصول إلى عرض غير مشروع ، وبالتالى فإنه لا يكفى لاعتباره حيلة فى حكم المادة ١٢٥ من القانون المدنى ، ولما كانت الطاعنة فوق ماتقدم قد تمسكت فى مذكرتها المقدمة إلى محكمة الاستئناف بجلسة ١٩٧٢/٥/٣١ بان الإعلان عن البيع تم صحيحا لأن ريع الحصة المبيعة طبقا لمستنداتها تبلغ ٣١ جنيها و ٧٥٠ مليما كما نشر فى الصحف غير أن الحكم التفت عن هذا الدفاع ولم يعن بتمحيصه أو الرد عليه مع أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعاره قصور يبطله مما يستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .