

جلسة ١٠ من فبراير سنة ١٩٨١

برئاسة السيد/المستشار نائب رئيس المحكمة : محمد صدق العصار ، وعضوية السادة المستشارين :
جلال الدين رافع ، عبد الحميد المنفلوطي ، علي السعدني ، وأحمد شلبي .

(٩٢)

الظعن رقم ٧١١ لسنة ٤٧ القضائية :

(١) بطلان . عقد .

بطلان العقد في شق منه أو قابليته للإبطال . أثره . بطلان هذا الشق وحده . الاستثناء .
تعذر إتمام العقد بغير الشق الذي وقع باطلا . المادة ١٤٣ مدني .

(٢) بيع « حبس الثمن » . محكمة الموضوع .

حبس المشتري للثمن . شرطه . وجود سبب جدي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده .
المادة ٢/٤٥٧ مدني . علم المشتري بهذا السبب وقت الشراء . لا يعد بذاته دليلا على نزوله
عن حق الحبس . علة ذلك . تقدير جدية السبب . استقلال قاضي الموضوع بها .

١ - مقتضى المادة ١٤٣ من القانون المدني إنه إذا كان العقد في شق منه
باطلا أو قابلا للإبطال فهذا الشق وحده هو الذي يبطل ، إلا إذا تبين أن
العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا .

٢ - مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدني - وعلى ما جرى به
قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أجاز للمشتري حبس الثمن إذا تبين له وجود
سبب جدي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، فجرد قيام هذا السبب
لدى المشتري يخول له الحق في أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان
مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يهدده ، وعلم المشتري وقت الشراء
بالسبب الذي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده لا يكفي بذاته للدلالة على
نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذي يهدده ويكون في ذات
الوقت معتمداً على البائع لدفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقي في ذمته من
الثمن ، ولم يقصر المشرع في المادة المذكورة حق المشتري في حبس الثمن

على وقوع تعرض له بالفعل وإنما أجاز له هذا الحق أيضاً ولو لم يقع هذا التعرض إذا تبين له وجود سبب جسدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، وتقديره جدية السبب الذى يولد الخشية فى نفس المشتري من نزع المبيع من تحت يده هو من الأمور التى يستقل بها قاضى الموضوع ولا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض متى أقام قضاء على أسباب سائغة تكفى لحجته .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية . .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل أن المطعون عليها أقامت الدعوى رقم ٥٠٣٧ لسنة ١٩٦٠ مدنى القاهرة الابتدائية ضد الطاعن بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٦٠ / ٩ / ٢٦ المتضمن بيعه لها العقار الموضح بذلك العقد وبالصحيفة والبالغ مسطحه ٢٥٢ متراً مربعاً تبين أن حقيقته ٢٧١,٥٢ متراً مربعاً بثمن قدره ٣٩٥٠ جنيهاً . وقالت بيانا للدعوى إنه بموجب العقد المذكور باع لها الطاعن العقار الموضح به شاملاً زوائد تنظيم اشترائها من بلدية الزقازيق وذلك بثمن قدره ٣٩٥٠ جنيهاً ، دفعت منه مبلغ ألف جنيه عند التوقيع على العقد واتفق على سداد مبلغ ١٦٥٠ جنيهاً فى ميعاد غايته أول ديسمبر سنة ١٩٦٠ وسداد الباقى وقدره ١٣٠٠٠ جنيه عند التوقيع على العقد النهائى الذى حددت له مدة أقصاها سنة ، ولما كان الطاعن مديناً بمبلغ ٤٥٠ مليون ، ١٩٥ جنيهاً لمقاولة البناء وبمبلغ ١٣٨٠ جنيهاً مضمون برهن على العقار المبيع لصالح بنك التسليف الزراعى والتعاونى ، وإذ لم ينفذ التزامه بسداد هذين الدينين ولم ينقل ملكيته زوائد التنظيم التى تدخل ضمن العقار المبيع بالعقد موضوع الدعوى فإنه يحق

لها حبس باقى الثمن أخذاً بالمادة ٢/٤٥٧ من القانون المدنى حتى يقوم بتطهير العقار المبيع بما عليه من حقوق للغير ويعد المستندات اللازمة للتسجيل مع حقها فى طلب الحكم بصحة ونفاذ العقد ومن ثم أقامت الدعوى بطلباتها وقد أقام الطاعن الدعوى رقم ٣٧٤ سنة ١٩٦١ مدنى القاهرة الابتدائية ضد المطعون عليها بطلب فسخ عقد البيع المذكور واعتبار العربون المدفوع حقاً له ، وذلك تأسيساً على أن المطعون عليها أخلت بالتزامها بسداد قسط الثمن البالغ قدره ١٦٥٠ جنيهاً فى الأجل المحدد لسداده رغم إنذارها فىكون عقد البيع قد فسخ من تلقاء نفسه إعمالاً للشرط الصريح الفاسخ المنصوص عليه فى البند الخامس منه ، وقد قررت المحكمة ضم الدعوى الثانية للدعوى الأولى وإحالتها إلى محكمة الزقازيق الابتدائية فقيدت بها برقم ٩٠٣ سنة ١٩٦٣ ، وبعد أن ندمت المحكمة مكتب خبراء وزارة العدل بالزقازيق لمعاينة العقار المبيع وبيان القدر الذى يدخل منه فى ملكية الطاعن وقيمة ذلك القدر ، وقدم الخبير تقريره ، حكمت بتاريخ ١٣ / ٤ / ١٩٦٢ بفسخ عقد البيع على أن يكون للمطعون عليها إتقاء الفسخ إذا وفاء قانونياً بباقى الثمن وقدره ٢٦٣٢ جنيهاً و٥٢٨ ملياً ، خلال شهر من صيرورة الحكم نهائياً . استأنفت المطعون عليها هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٨٤ سنة ١٥ ق المنصورة ، وبتاريخ ٨ / ٥ / ١٩٧٣ ندمت المحكمة مكتب خبراء وزارة العدل بالقاهرة لمعاينة العقار المبيع وبيان حدوده ومساحته بعد استبعاد القدر الذى ثبت عدم ملكية الطاعن له وتقدير قيمة القدر المستبعد وقيمة الباقى ، وبعد أن قدم مكتب الخبراء تقريره وأودعت المطعون عليها خزينة المحكمة باقى الثمن الذى أظهره هذا التقرير وقدره ١٢٨٠ جنيهاً و٥٠٠ ملياً ، حكمت المحكمة بتاريخ ١٥ / ٣ / ١٩٧٧ بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض دعوى الطاعن بفسخ عقد البيع المؤرخ ٢٦ / ٩ / ١٩٦٠ وبصحة ونفاذ هذا العقد فيما تضمنه من بيع الطاعن للمطعون عليها القطعة الأولى المبينة به وبصحيفة الدعوى وبتقرير الخبير المؤرخ ١٣ / ١١ / ١٩٧٦ والبالغ مسطحها ٠٥ ، ٢٢٨ متراً مربعاً لقاءً ثمن قدره ٢٢٨٠ جنيهاً و٥٠٠ ملياً . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض

وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وعرض الطعن على هذه الدائرة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعي الطاعن بالوجه الأول من السبب الأول منها على الحكم المطعون فيه القصور في التسيب ، وفي بيان ذلك يقول إن عقد البيع موضوع الدعوى قد نص على تحديد مدة أقصاها سنة من تاريخ تحريره لإنهاء عقد البيع النهائي ، وإذ كانت المطعون عليها قد أقامت الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع قبل انقضاء تلك السنة ، وكانت العبرة في تحقق شروط الدعوى بوقت رفعها لا بوقت الحكم فقد تمسك أمام محكمة الاستئناف بعدم قبول دعوى المطعون عليها لرفعها قبل الأوان غير أن الحكم المطعون فيه قضى بصحة ونفاذ عقد البيع دون أن يرد على هذا الدفع مما يعيبه بالقصور في التسيب .

وحيث إن هذا النعي غير منتج ، ذلك أن الحكم المطعون فيه قد صدر بصحة ونفاذ عقد البيع بعد انقضاء سنة من تاريخ تحريره فلا تكون للطاعن مصلحة في الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل اكتمال تلك السنة ومن ثم فلا تشرب على المحكمة إن هي لم ترد على هذا الدفع .

وحيث إن حاصل النعي بالسبب الثاني أن الحكم المطعون فيه معيب بالقصور في التسيب ، ذلك أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه ما كان ليتم بيع عقاره موضوع الدعوى إلا مع زوائد التنظيم التي عرضت عليه بلدية الزقازيق شراؤها وعلى ذلك فإبطال عقد البيع في شق منه من شأنه أن يبطل العقد كله أخذاً بالمادة ١٤٣ من القانون المدني ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بصحة ونفاذ العقد بالنسبة لباقي العقار المبيع بعد استبعاد زوائد التنظيم دون أن يعرض لهذا الدفاع وهو دفاع جوهرى يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيباً بالقصور في التسيب .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أن الحكم المطعون فيه قضى بصحة ونفاذ عقد البيع عن القدر المملوك للطاعن البائع ، بعد استبعاد زوائد التنظيم التي ثبت عدم ملكيته لها ، ولما كان مقتضى المادة ١٤٣ من القانون المدني أنه إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال ، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً ، وهو ما لم يقدم الطاعن البائع الدليل عليه باعتباره لا ينفصل عن جملة التعاقد ، فلا يعيب الحكم المطعون فيه إغفاله الرد على ما أثاره الطاعن من دفاع بهذا الخصوص .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب ، من وجهين ، الأول أنه تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون عليها كانت تعلم وقت التعاقد أنه لا يملك زوائد التنظيم التي باعها لجامع العقار المملوك له ، فلا تستحق قبله أي تعويض لأعلى أساس أنه باع لها ملك الغير ولا على أساس المادة ٤٣٣ من القانون المدني التي لا تنطبق إلا في حالة وجود عجز في المبيع عند قيام البائع بتسليم المبيع إلى المشتري ، غير أن الحكم المطعون فيه لم يبحث هذا الدفاع ولم يرد عليه مما ينبىء عن عدم فهم المحكمة للواقع في الدعوى ولأحكام القانون - والثاني أن الحكم المطعون فيه قدر للمساحة التي حكم بصحة ونفاذ عقد البيع عنها ثمناً يقل عن قيمتها .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن « يبين من الاطلاع على عقد البيع المؤرخ ٢٦ / ٩ / ١٩٦٠ أن العقار المبيع مكون من قطعتين القطعة الأولى هي العقار رقم ٦ شارع الحريري والثانية هي زوائد التنظيم المشتراة بمعرفة البائع ومبين حدودها ومعالمها على حدة وورد بالبند الثالث من العقد أن البيع تم بثمن إجمالي وجزافي قدره ٣٩٥٠ جنيهاً . وحيث إنه لما كان ذلك ، وكان عقد البيع قابلاً للتجزئة بطبيعته إذا يمكن قصره على القطعة الأولى دون القطعة الثانية ، فإنه يبيى بصدد تحديد ثمن القطعة الأولى التي ثبتت ملكية المطعون عليه الأول البائع - الطاعن - لها الرجوع إلى قيمتها في مقابل القطعة الثانية بالنظر إلى الثمن الإجمالي الوارد في العقد . . وتأخذ

المحكمة في ذلك كله بتقرير الخبير المقدم أخيراً في الدعوى لسلامة الأسس التي قام عليها والتي تأخذ بها هذه المحكمة وتعتبرها أسباباً لها ، والذي انتهى إلى أن مساحة العقار موضوع النزاع بعد استبعاد القدر الذي ثبت عدم ملكية المستأنف عليه الأول له هي ٢٢٨,٥٥ متر مربع أو أن ثمن ذلك القدر ٢٢٨٠ جنيهاً ، ٥٠ مليماً باعتبار أن ثمن المتر الواحد عشرة جنيهات ، مما مفاده أن المحكمة لم تقض بتعويض إنما قدرت ثمن المساحة التي حكمت بصحة ونفاذ العقد عنها ، مما يكون معه النعي بالوجه الأول غير منتج لوروده على غير الأسس التي قام عليها الحكم المطعون فيه ، وإذا اعتمد الحكم في تقدير هذا الثمن على تقرير الخبير الفني محمولاً على أسبابه السائغة التي إعتنقها ، فإن النعي بالوجه الثاني يضحى جدلاً موضوعياً في تقدير الدليل الذي اقتنعت به المحكمة .

وحيث إن الطاعن ينعي بالوجه الثاني من السبب الأول وبالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه القصور في التسيب ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن الثابت بعقد البيع إلزام المطعون عليها بسداد مبلغ ١٦٥٠ جنيهاً من الثمن في ميعاد غايته ١ / ١٢ / ١٩٦٠ وإلا اعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بعد إنذار المشتري بالفسخ ، وأن هذا الإلزام غير معلق على شرط ، وفي وقت استحقاقه لم يحل أي من التزامات الطاعن الواردة في عقد البيع ولم تكن هناك أسباب تخشى منها المطعون عليها وقوع تعرض لها من الغير ، فيكون من حقه حبس التزامه بنقل الملكية لعدم قيام المطعون عليها بسداد القسط المذكور ، غير أن الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع وأقام قضاءه في تبرير امتناع المطعون عليها عن سداد قسط الثمن على أن مسلك الطاعن وظروف الدعوى تبرران ذلك وأن استحقاق هذا القسط كان رهناً بتقديم الطاعن دليل تملكه زوائد التنظيم وسداد المستحقات التي نص في عقد البيع على التزامه بها ، مما يعيبه بمخالفة الثابت بالأوراق وبالقصور في التسيب .

وحيث إن هذا النعي مردود ، ذلك أن مفاد نص المادة ٤٥٧ - ٢ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أجاز للشترى حبس الثمن إذا تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، فجرد قيام هذا السبب لدى المشرى بنحول له الحق فى أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذى يهدده ، وعلم المشرى وقت الشراء بالسبب الذى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده لا يكفى بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطاً بالخطر الذى يهدده ويكون فى ذات الوقت معتمداً على البائع لدفع هذا الخطر قبل إستحقاق الباقى فى ذمته من الثمن ، ولم يقصر المشرع فى المادة المذكورة حق المشرى فى حبس الثمن على وقوع تعرض له بالفعل وإنما أجاز له هذا الحق أيضاً ولو لم يقع هذا التعرض إذا تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، وتقدير جدية السبب الذى يولد الخشية فى نفس المشرى من نزع المبيع من تحت يده هو من الأمور التى يستقل بها قاضى الموضوع ولا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض متى أقام قضاؤه على أسباب سائغة تكفى لحمله ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه على ما أورده من أن « امتناع المستأنفة عن الوفاء بالقسط البالغ قدره ١٦٥٠ جنيتها له ما يبرره بالنظر إلى مسلك البائع والظروف التى تحيط بالبيع ذلك أنه فى حالة سدادها ذلك المبلغ كان يتبقى من ثمن البيع مبلغ ١٣٥٠ جنيتها حال أن المستحق لبنك التسليف ١٣٨١ جنيتها حيث رهن العقار المبيع للبنك ضماناً ووفاء لدين بهذا المقدار يلتزم البائع بسداده ولم يقدم الأخير ما يفيد حصول هذا السداد قبل ١٩/١٢/١٩٦٠ ، كما أن المقاول الذى أقام الدكاكين كان قد أندر المستأنفة فى ٦/١٢/١٩٦٠ باستحقاقه لمبلغ ١٩٥ جنيتها ٤٥٠ وملياً ، ومقدار ذلك كله يتجاوز مبلغ الـ ١٣٥٠ جنيتها الذى يبقى من ثمن المبيع بعد سداد القسط المحدد له أول ديسمبر سنة ١٩٦٠ ، كما أن البائع لم يكن قد تملك زوائد التنظيم التى كانت ضمن العقار المبيع ، وإيداع ما يعادل قيمة تلك الزوائد مع قيمة دين البنك ودين المقاول ، يجعل كل المستحق للبائع كباقي ثمن المبيع

برمته وبعد سداد مبلغ الـ ١٠٠٠٠ جنيه المدفوع وقت تحرير عقد البيع يقل بكثير عن مقدار القسط المحدد له أول ديسمبر سنة ١٩٦٠ ولا يرد على ذلك أن العقد لم يحدد للبائع ميعاداً لإنهاء إجراءات نزع الملكية فيما يختص بالجزء المعتبر زوائد تنظيم إذ يقتضى منطق الأمور أنه إذا ما كان استبعاد قيمة تلك الزوائد مع باقى ما يستحق على البائع - دين البنك ودين المقاول - يستغرق المتبقى من الثمن المقرر سداده عند التوقيع على عقد البيع النهائى وجانباً من القسط المستحق فى أول ديسمبر سنة ١٩٦٠ أن يكون استحقاق القسط المذكور رهنا بتقديم البائع ما يدل على امتلاكه لزوائد التنظيم وسداد تلك المستحقات أو فى القليل تقديم البائع للدليل على أن باقى المستحق عليه لا يجاوز ١٣٥٠ جنبها المقرر سداده عند التوقيع على عقد البيع النهائى حتى يكون من حقه اقتضاء القسط المحدد له أول ديسمبر سنة ١٩٦٠ فى التاريخ المذكور وتشير المحكمة فى هذا الصدد أن قيمة زوائد التنظيم بحكم طبيعتها وموقعها تثير منازعة جدية، لما كان ذلك، وكان هذا الذى أورده الحكم المطعون فيه يكتفى لحمل قضائه فيها إنتهى إليه من حق المطعون عليها فى حبس القسط المذكور من الثمن لعدم تملك الطاعن زوائد التنظيم التى كانت ضمن العقار المبيع وعدم إيداعه قيمة تلك الزوائد والدينين المستحقين للبنك وللمقاول وعدم تطهيره العقار المبيع من الرهن المحمل به ضماناً لأول هذين الدينين، وكان الشرط الفاسخ المقرر جزاء على عدم وفاء المشتري بالثمن فى الميعاد المتفق عليه لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق، فإن النعى بهذا السبب يكون على غير أساس .

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن . .