

## جلسة ٣٠ من نوفمبر سنة ١٩٩٩

برئاسة السيد المستشار/ محمد وليد الجارحي نائب رئيس المحكمة وعضوية  
السادة المستشارين/ سعيد شعلة ، عبدالباسط أبوسريع نائبى رئيس المحكمة،  
عبدالمنعم محمود ومدحت سعد الدين.

(٢٣٤)

### الطعن رقم ٤٦٩٥ لسنة ٦٨ القضائية

(١-٣) التزام «أثاره» «انقضائه». عقد «أثاره» «فسخه» : الاتفاقى، القضائى». ملكية  
«انتقال الملكية». محكمة الموضوع. حكم «عيوب التدليل : القصور، مخالفة القانون  
والخطأ فى تطبيقه».

(١) التزام المشتري بدفع الثمن. يقابله التزام البائع بنقل الملكية للمشتري. وجود  
اسباب جدية يخشى معها عدم قيام البائع بتنفيذ التزامه. أثره. حق المشتري فى وقف التزامه  
بدفع الثمن. زوال الخطر المهدد له بتقديم البائع مستندات الملكية ما لم يكن قد نزل عن هذا  
الحق بعد ثبوته أو كان فى العقد شرط يمنعه من استعماله.

(٢) الشرط الفاسخ جزاء عدم وفاء المشتري بالثمن فى الميعاد المتفق عليه. عدم تحققه  
إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق. قيام حق المشتري فى حبس ما لم يعجل من الثمن.  
أثره. وجوب التجاوز عن الشرط مع بقاء الحق فى التمسك بالفسخ القضائى طبقاً للمادة ١٥٧  
مدنى.

(٣) تمسك الطاعن بدفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده لم يسلمه مستندات  
الملكية اللازمة لتسجيل عقد البيع موضوع التداعى ولم يشر فيه لسند ملكيته مما يخوله الحق  
فى حبس باقى الثمن. قضاء الحكم المطعون فيه برفض هذا الدفع استناداً لخلو العقد من  
النص على هذا الحق. خطأ وقصور. علة ذلك.

١- التزام المشتري بدفع الثمن يقابله التزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري، فإذا  
وجدت أسباب جدية يخشى معها الا يقوم البائع بتنفيذ التزامه - كأن يكون غير مالك

للعقار المبيع - كان من حق المشتري أن يقف التزامه بدفع الثمن، ولو كان مستحق الدفع حتى يقوم البائع من جهته بتنفيذ التزامه بالقيام بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري، وذلك بتقديم المستندات الدالة على ملكيته واللازمة للتسجيل، ويزول الخطر الذي يهدد المشتري ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له، أو كان في العقد شرط يمنعه من استعماله.

٢- إذ كان الشرط الفاسخ - جزاء عدم وفاء المشتري بالثمن في الميعاد المتفق عليه - لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق، فإن كان للمشتري الدفع بحقه في حبس ما لم يعجل من الثمن، وجب على المحكمة التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى، ولا يبقى سوى التمسك بالفسخ القضائى طبقاً لنص المادة ١٥٧ من القانون المدنى.

٣- إذ كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده لم يسلمه مستندات الملكية اللازمة لتسجيل العقد، وأن عقد البيع لم يشر فيه إلى سند ملكيته، مما يخوله الحق فى حبس باقى الثمن، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه رفض هذا الدفع على سند من أن عقد البيع سالف الذكر خلا من النص على حق المشتري فى حبس باقى الثمن، مخالفاً بذلك الأصل المقرر بالفقرة الثانية من المادة ٤٥٧ من القانون المدنى - فيما جرى به من ثبوت ذلك الحق للمشتري ما لم يمنعه شرط فى العقد - فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه، وإذ حجب هذا الخطأ عن التحقق من توافر الشروط اللازمة لقيام ذلك الحق، فإنه فضلاً عما تقدم يكون مشوباً بقصور يبطله.

## 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 الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده أقام الدعوى ٢٥٠٧ لسنة ١٩٩٦ مدنى شمال القاهرة

الابتدائية على الطاعن بطلب الحكم بفسخ عقد البيع المؤرخ ١٩٩٥/١/٣٠ الذى باع للطاعن بمقتضاه الوحدة السكنية المبينة بالأوراق لقاء ثمن مقداره أربعون ألف جنيه، وذلك لعدم وفائه بباقي الثمن فى المواعيد المتفق عليها فى العقد. وجه الطاعن للمطعون ضده طلباً عارضاً بإلزامه بأن يؤدى اليه مبلغ عشرين ألف جنيه تعويضاً عما أصابه من ضرر من جراء امتناعه عن تسليمه مستندات ملكية المبيع. ومحكمة أول درجة حكمت فى الدعوى الأصلية بالطلبات، وفى الطلب العارض برفضه. استأنف الطاعن الحكم بالاستئناف رقم ١٥٥٧ لسنة ٢ ق القاهرة، بتاريخ ١٩٩٨/٩/٢٨ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم، وعُرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب، والخطأ فى تطبيق القانون، وبياناً لذلك يقول إن الحكم قضى باعتبار العقد مفسوخاً استناداً إلى تحقق الشرط الفاسخ الصريح بتخلفه عن سداد باقى الثمن فى الميعاد المتفق عليه فى حين أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بحقه فى الحبس لامتناع المطعون ضده عن تسليمه مستندات الملكية، فالتفت الحكم عن الرد على هذا الدفاع الجوهري مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن التزام المشتري بدفع الثمن يقابله التزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري، فإذا وجدت أسباب جدية يخشى معها ألا يقوم البائع بتنفيذ التزامه - كأن يكون غير مالك للعقار المبيع - كان من حق المشتري أن يقف التزامه بدفع الثمن ولو كان مستحق الدفع حتى يقوم البائع من جهته بتنفيذ التزامه بالقيام بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع إلى المشتري، وذلك بتقديم المستندات الدالة على ملكيته واللازمة للتسجيل، ويزول الخطر الذى يهدد المشتري ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له، أو كان فى العقد شرط يمنعه من استعماله، وإذ كان الشرط الفاسخ - جزاء عدم وفاء المشتري بالثمن فى الميعاد المتفق عليه - لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق، فإن كان للمشتري الدفع بحقه فى حبس ما لم يعجل من الثمن، وجب على المحكمة التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقي، ولا يبقى سوى التمسك



بالفسخ القضائي طبقاً لنص المادة ١٥٧ من القانون المدني، وكان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده لم يسلمه مستندات الملكية اللازمة لتسجيل العقد، وأن عقد البيع لم يشر فيه إلى سند ملكيته، مما يخوله الحق في حبس باقى الثمن، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه رفض هذا الدفع على سند من أن عقد البيع سالف الذكر خلا من النص على حق المشتري في حبس باقى الثمن، مخالفاً بذلك الأصل المقرر بالفقرة الثانية من المادة ٤٥٧ من القانون المدني - فيما جرى به من ثبوت ذلك الحق للمشتري ما لم يمنعه شرط في العقد - فإنه يكون قد خالف القانون، وأخطأ في تطبيقه، وإذ حجبه هذا الخطأ عن التحقق من توافر الشروط اللازمة لقيام ذلك الحق، فإنه فضلاً عما تقدم يكون مشوباً بقصور يبطله ويوجب نقضه.

