

شرح عملي لـ التنفيذ العيني لالتزام دفع وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

التنفيذ العيني لالتزام دفع تعرض في الأحكام القضائية

بحث هام عن التنفيذ العيني لالتزام دفع التعرض في قضاء النقض وننبه بأن ضمان البائع التعرض من الغير هو حق موضوعي وليس رخصة حيازة فدعوي الضمان هي دعوي موضوعية بنص المادة 439 مدني وما بعدها وتختلف اختلافا جذريا عن دعوي منع التعرض كدعوي حيازة بالمادة 961 مدني.

التنفيذ العيني بدفع التعرض بالمادة 440

تنص المادة 440 من القانون المدني على أنه :

1. إذا رفعت على المشتري دعوى باستحقاق المبيع واطر بها البائع كان على البائع بحسب الأحوال وفقا لقانون المرافعات ان يتدخل فى الدعوى الى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله .
2. فإذا تم الاخطار فى الوقت الملائم ولم يتدخل البائع فى الدعوى وجب عليه الضمان الا إذا اثبت ان الحكم الصادر فى الدعوى كان نتيجة لتدليس من المشتري أو لخطأ جسيم منه .
3. وإذا لم يخطر المشتري البائع بالدعوى فى الوقت الملائم وصدر عليه حكم حاز قوة الأمر المقضى ، فقد حقه فى الرجوع بالضمان إذا اثبت البائع أن تدخله فى الدعوى كان يؤدى الى رفض دعوى الاستحقاق .

كما تنص المادة 441 مدنى أنه :

يثبت حق المشتري فى الضمان ولو اعترف وهو حسن النية للأجنبي بحقه أو تصالح معه على هذا الحق دون ان ينتظر فى ذلك صدور حكم قضائى متى كان قد اخطر البائع بالدعوى فى الوقت الملائم ودعاها الى ان

يحل محله فيها فلم يفعل ، كل ذلك ما لم يثبت البائع ان الأجنبي لم يكن على حق فى دعواه ” .

وتفترض هذه النصوص أن الغير قد تعرض للمشتري فعلا وكان تعرضه فى صورة دعوى استحقاق برفعها المشتري كما هو الوضع الغالب وفى هذه الدعوى فيدعى الغير ملكية كل المبيع أو بعضه أو يدعى حقا على المبيع كحق فيدعى الغير ملكية كل المبيع أو بعضه أو يدعى حقا على المبيع كحق **رهن** أو حق انتفاع أو حق ارتفاق أو حق ايجار أو غير ذلك من الحقوق أو ينكر فيها حقا للمبيع كحق ارتفاق مثلا ، فعند ذلك يتحقق التزام بالبائع بضمان تعرض الغير - ويبدأ بتنفيذ التزامه تنفيذا عينيا .

وذلك بأن يتدخل فى دعوى الاستحقاق الى جانب المشتري أو ليحل محله فى هذه الدعوى ويدفع ادعاء الغير بجميع الوسائل القانونية التى يملكها حتى يستصدر حكمها برفض الدعوى .

وعند ذلك يكون قد نفذ التزامه بضمان التعرض باستصدار حكم برفض الدعوى وهذا هو تنفيذ الالتزام بضمان التعرض عينيا ، فان لم يتدخل أو تدخل ولو ينجح فى استصدار حكم برفض الدعوى وجب عليه تنفيذ التزامه بطريق التعويض .

وقد لا يلجأ الغير لدعوى مستقلة برفعها باستحقاق المبيع بل يتدخل فى الدعوى التى يرفعها المشتري على البائع بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد شرائه للمبيع طالبا رفض الدعوى مدعيا ان له حقوقا على المبيع تتعارض مع حقوق المشتري الثابتة فى العقد . وهنا يجب على البائع أن يقدم من جانبه وسائل الدفاع الكافية لرفض ادعائه حتى لا يحكم برفض دعوى صحة التعاقد اذا ما اثبت الغير ادعاه .

إذ أن رفض دعوى صحة التعاقد بسبب وجود حقوق للغير على المبيع تتعارض مع حقوق المشتري الثابتة فى عقد البيع يكون بمثابة وجود حقوق للغير على المبيع تتعارض مع حقوق المشتري الثابتة فى عقد البيع يكون بمثابة استحقاق كلى أو جزئي للمبيع من تحت يد المشتري . هذا من ناحية التعرض الصادر من الغير.

أما التعرض الصادر من البائع نفسه أو ورثته فإنه يمتنع عليه كما يمتنع على ورثته من بعده دفع دعوى صحة التعاقد بأي دفع أو دفاع يتعارض مع التزامه الناتجة من عقد البيع ويترتب عليه الا يحكم للمشتري بصحة ونفاذ عقد شرائه كله أو بعضه . وسنتناول ذلك بالتفصيل عند بحث الدفوع فى دعوى صحة التعاقد .

(يراجع فى كل هذه السنهوري المرجع السابق الجزء الرابع ص 878 وما بعدها - المستشار محمود الخيزري المرجع السابق ص 259 وما بعدها والبدرآوي ص 201 وما بعدها والدكتور سليمان مرقص ص 361 وما بعدها المرجع السابق) .

أحكام محكمة النقص فى ضمان التعرض



عبد العزيز عمار
المحامي بالنقص

فى هذا المبحث من بحث تنفيذ التزام البائع بضمان تعرض الغير عينا نقدم واحد وخمسون حكما من أحكام ومبادئ محكمة النقص مرتبط وذات صلة بموضوع البحث لتتمة المعلمة القانونية.

1. التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فىه وفقا للمادة 439 من القانون المدني التزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته .

فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المسبة ومن ثم فإن دفع وارث البائع بعدم تسجيل عقد المشتري وبسقوط حقوق الأخير المتولدة عن عقد البيع بالتقادم وطلب الوارث تثبت ملكيته لبعض العقار

المبيع انما هو من قبيل المنازعة المتعلقة عليه قانونا بمقتضى التزام مورثه بالضمان .

(نقض مدنى جلسة 13/1/1966 لسنة 17 عدد اول ص 123)

2. من المقرر أن من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة 439 من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع او منازعته فيه - وهو التزام مؤيد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر فيمتنع على البائع ان يتعرض للمشتري لأن من وجب عليه التعرض - وبالتالي يمتنع على البائع دفع دعوى المشتري بصحة ونفاذ عقد البيع بالتقادم استنادا الى مضى اكثر من خمس عشرة سنة على عدم تسجيل العقد أو الحكم بصحته لأن ذلك من قبيل المنازعات التى يمتنع على البيع ابدائها كأثر من آثار التزامه بالضمان الا اذا توافرت لديه بعد تاريخ البيع وضع يد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(نقض مدنى جلسة 10/6/1980 لسنة 30 عدد ثان ص 1726)

3. من أحكام البيع المقررة فى المادة 439 من القانون المدنى التزام البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة سواء كان عقد البيع مسجلا أم غير مسجل بحيث لا يترتب على عدم تسجيل المشتري عقد شرائه سقوط حقه فى الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده ويتعين على البائع تنفيذ هذا الالتزام تنفيا عينيا بأن يدفع ادعاء الغير بجميع الوسائل القانونية التى يملكها حتى يكف عن تعرضه للمشتري فإذا لم ينجح البائع فى ذلك وجب عليه تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته .

(نقض مدنى جلسة 29/4/1975 لسنة 26 عدد أول ص 844)

4. متى انتقلت الملكية من البائع الى ورثة المشتري من تاريخ تسجيل الحكم الصادر لصالحهم بصحة ونفاذ عقد البيع فإن هذه الملكية لا تسقط ابدا عن المالك كما أن دعوى الاستحقاق التى تحميها لا يرد عليها التقادم المسقط وللمالك ان يرفعها ضد أي شخص لاسترداد ملكيته مهما طال عهد انقطاع صلته بهذا الملك - وينبني على ذلك أنه اذا طالب المشتري الذى انتقلت اليه ملكية المبيع باسترداد المبيع فلا يجوز دفع هذه الدعوى بالتقادم لمضى اكثر من خمس عشرة سنة دون المطالبة بالملكية .

(نقض مدنى جلسة 28/3/1963 لسنة 14 عدد اول ص 398)

5. من أحكام البيع المقررة بالمادة 439 مدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع عليه التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم او لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المادة المكسبة للملكية - ولما كان الدفع من الورثة بسقوط حق المشتري بالتقادم لعوده عن رفع دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع هو من قبيل المنازعة قانونا على ورثة البائع - فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بقبول هذا الدفع يكون مخالفا للقانون .

(نقض مدنى جلسة 16/1/1969 لسنة 20 عدد اول ص 128)

6. لما كان من أحكام المبيع المقررة بنص المادة 439 من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه - وهو التزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر ، فيمتنع على البائع ابدا التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض ، وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم بعد البيع شروط وضع اليد على العقار المبيع المدة الطويلة المكسبة للملكية .

وبالتالي يمتنع عليهم دفع دعوى صحة ونفاذ العقد والتسليم بالتقادم المسقط ، لأن ذلك يعتبر من قبيل المنازعات التى تمتنع عليهم قانونا بمقتضى التزامهم الأبدى بالضمان كما يمتنع للسبب ذاته دفع تلك الدعوى بالتقادم المكسب طالما لم يتم التنفيذ العيني لالتزامهم بنقل الملكية والتسليم لأن هذا الدفع يكون فى حقيقته عندئذ دفعا بالتقادم المسقط ومن ضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له أن يدعيها لنفسه .

ومن ثم فان استمرا البائع فى وضع يده على العقار المبيع مهما طال مدته لا يصلح لأن يكون سببا للدعاء فى مواجهة المشتري بتملك المبيع بالتقادم المكسب ولا يعتد فى حساب التقادم الا بمدته التالية لذلك التنفيذ العيني بشقيه .

(نقض مدنى جلسة 24 لسنة 1988 طعن رقم 1542 / 54 ق)

7. من أحكام البيع المقررة فى المادتين 439 ، 446 من القانون المدني أن البائع يلتزم بضمان التعرض القانوني - الذى يحتج به الغير على المشتري بناء على حق عيني أو شخصي له على المبيع وقت البيع - سواء كان مصدر هذا الحق هو فهل البائع نفسه أو فعل الغير ، وسواء كان المشتري يعلم وقتئذ سبب الاستحقاق أو لا يعلم ما لم يتفق المتبايعان على اسقاط هذا الالتزام صراحة أو يستخلص أو لا يعلم ما لم يتفق المتبايعان على اسقاط هذا الالتزام صراحة أو يستخلص هذا الاتفاق من ظروف تكون قاطعة فى الدلالة عليه .

لما كان ذلك وكان الواقع الثابت فى الدعوى أن هيئة الصرف الصحي تعرضت للطاعنين بما منعهم من الانتفاع بجزء من المبيع مساحته 60 مترا مربعا وقد اعتمدت للهيئة فى هذا التعرض على قراري نزع الملكية للمنفعة العامة الصادرين فى عام 1965 قبل البيع موضوع الدعوى - واللذين يشملان هذا الجزء ، مما مؤداه ان البائعة باعت العقار محل النزاع محملا بسبب الاستحقاق.

فان مسئوليتها عن الضمان تكون قد تحققت ، ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واشترط لتحقيق الضمان ثبوت خطأ من البائع واتخذ من مجرد شهر قراري نزع الملكية واثباتهما بسند ملكية البائعين للبائعة دليلا على علم الطاعنين بسبب التعرض والاستحقاق وجعل ذلك بمثابة اعفاء البائعة من الضمان دون ان يستخلص وجود اتفاق على هذا الاعفاء من ظروف تكون قاطعة فى الدلالة عليه فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وشابه قصور فى التسبيب .

(نقض مدنى جلسة 22/3/1988 طعن رقم 1557/52 ق)

8. إذا كان الأصل أنه لا يجوز للمشتري عند حصول تعرض له فى الانتفاع بالمبيع أو عند استحقاق هذا المبيع أن يرجع على البائع بالتعويضات إذا كان المشتري يعلم وقت المبيع ان يرجع على البائع بالتعويضات إذا كان المشتري يعلم وقت البيع بسبب التعرض أو الاستحقاق - الا ان الالتزام البائع القانوني بالضمان يقبل التعديل باتفاق العاقدين سواء على توسيع نطاقه أو تضيق مداه أو البراء منه بحسب الغرض الذى يقصد أنه من اتفاهما .

وأنه وان كان اشتراط الضمان فى عقد البيع بألفاظ عامة لا يعتبر تعديلا فى الاحكام التى وضعها القانون لهذا الالتزام - الا انه كان

المشتري والبائع كلاهما عالمان وقت التعاقد بسبب التعرض او الاستحقاق فانه فى هذه الحالة يدل النص على شرط الضمان فى العقد . وهو اصلا لا حاجة اليه - على ان الغرض منه هو تأمين المشتري من الخطر الذى يهدده تاميننا لا يكون الا بالتزام البائع بالتضمينات علاوة على الثمن فى حالة استحقاق المبيع .

(نقض مدنى جلسة 7/7/1964 لسنة 15 عدد ثان ص 920)

9. خلافة المشتري للبائع فى الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الايجار تحدث بحكم القانون وبتمام البيع - فاذا كان البائع قد اسقط حقه فى طلب ازالة ما على الأرض المؤجرة من مبان فإنه لا يجوز للمشتري باعتباره خلفا للبائع أن يعود الى التمسك بما اسقط السلف حقه فيه اذا ان الخلف لا يكون له من الحقوق اكثر من السلف .

(نقض مدنى جلسة 11/6/1964 لسنة 15 عدد ثان ص 819)

9. عقد البيع سواء كان مسجلا أو غير مسجل يلزم البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة ، أما عدم تسجيل المشتري عقد شرائه فى يترتب عليه سقوط حقه فى الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده والتى تنتقل من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم او لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(نقض مدنى جلسة 16/4/1970 لسنة 21 عدد ثان ص 658)

11. اذا كان من المقرر قانونا ان البائع يضمن عدم التعرض للمشتري وخلفه علما أو خاصا فى العقار المبيع وكان المشتري الذى لم يسجل عقد البيع الصادر له لا يعتبر خلفا للبائع ولا يعدو أن يكون دائما شخصا لهذا البائع فمن ثم لا يستطيع أن يواجه البائع لبائعة بضمان التعرض الا استعمالا لحق مدينه بطريق الدعوى غير المباشرة .

(نقض مدنى جلسة 3/4/1980 لسنة 31 عدد أول ص 1027)

11. التعرض الشخصي الذى يضمنه البائع فى مفهوم المادة 439 من القانون المدنى هو كل عمل يعكس على المشتري حقه فى حيازة المبيع والانتفاع به فلا يدخل فى ذلك ما بيديه البائع فى

دعوى صحة التعاقد التي يقيمها المشتري من دفع أو طلبات يهاجم بها اجراءات الخصومة سواء لعوارها او سقوطها او انقضائها بمضي المدة - اذ لا يعتبر هذا من قبيل التعرض لحقوق المشتري الناشئة من عقد البيع .

(نقض مدنى جلسة 31/1/1980 لسنة 31 ص 366)

13. ليس للبائع لعدم تسجيل العقد وتراخى نقل الملكية بسببه أن يدعى لنفسه ملك المبيع على المشتري لأن من يضمن نقل الملكية لغيره ، لا يجوز له أن يدعيها لنفسه .

(نقض مدنى جلسة 9/5/1973 لسنة 24 عدد ثان ص 725)

14. يحق للبائع دفع دعوى صحة التعاقد باستحالة تنفيذه لالتزامه بنقل ملكية العقار المبيع الى المشتري رافع الدعوى نظرا لانتقال الملكية فعلا الى مشتر آخر - و لا يعتبر هذا الدفع فى ذاته تعرضا منه لواقع الدعوى وانما هو تقرير لحقيقة واقعة لا مناص من انتاج اثرها القانوني بغض النظر عن جواز اعتبار البيع الثانى تعرضا من البائع للمشتري الثانى .

(نقض مدنى جلسة 31/1/1980 لسنة 31 ص 336)

15. أن نص المادة 439 من القانون المدني بأن يضمن البائع عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه إذا كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري . فقد افادت وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة انه يشترط لقيام ضمان البائع أن يكون مصدر الحق العيني هو فعل البائع .

(نقض مدنى جلسة 16/5/1972 لسنة 23 عدد ثان ص 933)

16. مقتضى تمسك المشتري فى دعواه بصحة ونفاذ عقد البيع بقيام العقد صحيحا منتجا لجميع آثاره طوال نظر الدعوى أمام درجتي التقاضي أنه قد تمسك بجميع الآثار القانونية الناشئة عن هذا العقد ومن بينها التزام البائع بضمان عدم التعرض وهو التزام لا يسقط عنه وعن ورثته ابدا .

(نقض مدنى جلسة 16/1/1969 لسنة 20 عدد أول ص 128)

17. لا يوجد فيما ورد بالقانون من نصوص فى صدد حق الضمان المقرر للمشتري على البائع ما يحدد وقت نشوء هذا الحق أهو وقت عقد البيع أم وقت التعرض الفعلي ، فإن المادتين 266 ، 300 من

القانون المدني قد نصت فقط على الزام البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة .

والمادة 304 توجب على البائع إذا حصل تعرض للمشتري أن يرد اليه الثمن من التضمينات . أما النصوص الأخرى فلا تتضمن سوى الاحكام التي ترعى فى تعيين الثمن وتقدير التضمينات .

وإذن ففقه القانون هو الذى يرجع اليه فى تحديد هذا الوقت وإذ كانت الحقوق لا تكون موجودة الا من الوقت الذى فيه يمكن قانونا المطالبة بها فإن حق الضمان لا ينشأ إلا من وقت منازعة الغير للمشتري فى المبيع ولهذا تواضع الفقه على أن مجرد خشية المشتري تعرض الغير أو علمه بوجود حق للغير على المبيع لا يخوله حق الرجوع على البائع بالضمان ما دام لم يحصل له تعرض فعلى ، وبالتالي لا تبدأ مدة التقادم فى دعوى الضمان الا من وقت هذا التعرض .

(جلسة 5/12/1940 طعن رقم 45 سنة 10 ق)

18. إن حق الضمان لا ينشأ إلا من وقت منازعة الغير للمشتري فى حيازته للمبيع وانتفاعه به ، منازعة مبينة على دعوى حق عيني على المبيع . اما مجرد اكتشاف وجود حق رهن على العين المبيعة دون حصول معارضة من صاحب الرهن للمشتري ومع احتمال حصول تلك المعارضة فى المستقبل ن فلا يبيح قانونا للمشتري رفع دعوى الضمان ، لجواز عدم حصول التعرض فيما بعد من صاحب حق الرهن .

(جلسة 3/3/1932 طعن رقم 43 سنة 1 ق)

19. ان المادة 300 من القانون المدني فرقت بين ضمان التعرض القانوني الذى يواجه المشتري بناء على حق عيني على المبيع وقت البيع وضمن التعرض الذى يقع بناء على حق عيني لاحق للبيع ، فاشتراط فى الحالة الأخير فقط لقيام ضمن البائع أن يكون مصدر الحق العيني هو فعل البائع . أما فى الحالة الأخيرة الأولى .

فاطلاق نص المادة لا يدع مجالاً للشك فى أنه لا يشترط فى وجوب ضمان البائع للتعرض بناء على حق عيني وقت البيع أن يكون من فعل البائع .

بل يصح أن يكون مصدر هذا الحق العيني هو غير البائع متى كان من الجائز قانونا أن يواجه المشتري وقت البيع بهذا الحق كأن يكون

مثلا سند المتعرض فى تعرضه تملكه بسبب صحيح او تملكها بمضى المدة الطويلة ، توافرت شروط ايهما وقت البيع او رهنا سابقا على البيع مرتبا من غير البائع المالك فى الحالة التى وردت بشأنها المادة 79 مكررة من القانون المدني

فإذا كان الثابت أن العقود التى تلقى بها بعض المتعرضين حقوقهم لاحقة للبيع الصادر الى المتعرض له ولكن سندهم فى الملك يرجع الى ما قبل البيع له فإنه يكون من المتعين على المحكمة الا تقف عن تاريخ عقود المتعرضين .

بل يكون عليها أن تستبين هل لأسلاف هؤلاء المتعرضين حق يجوز أن يواجه به المشتري وقت البيع . ولا يحول دون هذا أن يكون سلف المتعرضين قد تملكوا بعض العين بناء على اجراءات نزع الملكية وفاء للأموال الأميرية وجهت الى غير البائع ومورثه وتملكوا بعضا آخر بحكم مرسى مزاد كان نتيجة ترتيب رهم من غير مالك.

إذ القاطع فى الأمر أن يكون للغير وقت البيع حق عيني على المبيع يصح أن يواجه به المشتري وإذن فالحكم الذى يقرر أن ضمان البائع لا يقوم الا إذا كان المتعرض يستند الى حق عيني صدر اليه من البائع قبل البيع وأنه لا يصح أن يقيد بالتصرفات التى يتمسك بها المتعرض له ولأن نزع ملكية بعض المبيع لم يكن موجها الى البائع ولا ورثة والده - هذا الحكم يكون مخالفا للقانون .

(جلسة 31/3/1949 طعن رقم 197 سنة 17 ق)

20. من أحكام عقد البيع المقررة بالمادتين 266 ، 300 من القانون المدني القديم والمادة 439 من القانون المدني الجديد الزام البائع بضمان عدم منازعته المشتري فى المبيع فيمتنع عليه ابدا التعرض للمشتري وينتقل هذا الالتزام مع البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب العقد الا إذا توافرت لديهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية .

وإذن فمتى كانت الطاعنة قد أقامت الدعوى بطلب اثبات صحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليها من ورث المطعون لعقودها عن رفع دعواها اكثر ممن خمس عشرة سنة بعد تاريخ صدور العقد هو من قبيل المنازعة المنتفعة عليهم قانونا بمقتضى الزام القانون مورثهم بالضمان السالف الذكر - فإن الحكم المطعون فيه إذ اقام قضاءه برفض دعوى

الطاعنة استنادا الى هذا الدفاع يكون قد خالف القانون .

(جلسة 4/3/1954 طعن رقم 64 سنة 21 ق)

21. الأصل المقرر فى التشريع الفرنسى فى شأن الوارث الذى يقبل الشركة بغير تحفظ أنه لا يستطيع - بمقتضى متابعته لشخصية المورث - أن يطلب استحقاق العين التى تصرف فيها مورثه ولو كانت هذه العين مملوكة له بسبب خاص أما إذا قبل الوارث الشركة بشرط الجرد كانت شخصيته مستقلة عن شخصية المورث ولا يصح أن يواجه بالتزام المورث عدم التعرض للمشتري إذا ادعى الاستحقاق لعين من الأعيان تصرف فيها مورثه للغير .

وقد أخذ المشرع المصرى فى انتقال الشركات بما يتقارب فى هذا الخصوص مع ما يقرره القانون الفرنسى بشأن الوارث إذا قبل الشركة بشرط الجرد لأنه يعتبر **شخصية الوارث** مستقلة عن شخصية المورث وأن ديون المورث إنما تعلق بتركته ولا بذه ورثته ، فلا يمكن أن يقال بأن التزامات المورث تنتقل إلى ذمة الوارث لمجرد كونه وارثا .

إلا إذا أصبح الوارث مسئولا شخصيا عن التزامات المورث كنتيجة لاستفادته من الشركة - وعلى ذلك فمتى تبين من وقائع الدعوى أن المورث كان قد تصرف فى أطيان له للغير بمقتضى عقد بدل لم يسجل ثم تصرف فى ذات الأطيان بالبيع لأحد أولاده بعقد بيع مسجل فأقام هذا الأخير بعد وفاة البائع دعوى على المتبادل معه يطلب تثبيت ملكيته إلى هذا القدر فقضى برفض دعواه اتباعا لما هو مقرر فى التشريع الفرنسى فى شأن الوارث الذى يقبل الشركة بغير تحفظ فإن الحكم يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم 291 سنة 23 ق جلسة 26/12/1957 س 8 ص 960)

22. إن الأساس التشريعى للتملك بمضى المدة الطويلة هو قيام قرينة قانونية قاطعة على توافر سبب مشروع للتملك لدى واضع اليد . وليس فى القانون ما يمنع البائع من كسب ملكية العين المباعة بوضع اليد المدة الطويلة بعد البيع إذا ما توافرت لديه الشروط القانونية لهذا التملك وهو ما يتحقق به قيام السبب المشرع . ومن ثم فإن القول بأن تمسك ورثة البائع بهذه الملكية يعتبر تعرضا من جانبهم لا يتفق وواجب الضمان المفروض عليهم قانونا هو قول مخالف للقانون .

(الطعن رقم 122 لسنة 26 ق - جلسة 26/10/1961 س 12 ص 614)

23. التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه - وفقاً للمادتين 261 ، 300 من القانون المدني الملغى والمادة 439 من القانون القائم - التزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض .

وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المباعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . ومن ثم فإن دفع وارث البائع بعدم تسجيل عقد المشتري وسقوط حقوق الأخير ، المتولدة عن عقد البيع بالتقادم وطلب الوارث تثبيت ملكيته لبعض العقار المباع إنما هو من قبيل المنازعة الممتنعة عليه قانوناً بمقتضى التزام مورثه بالضمان.

(الطعن رقم 220 لسنة 31 ق - جلسة 13/1/1966 س 17 ص 123)

23. ضمان البائع للمشتري اغلال العقار المباع قدراً معيناً من الربح يعتبر كفالة من للمشتري لصفة فى المبيع مما تعنيه المادة 447 من القانون المدني بقولها " يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل للمشتري وجوتها فيه ، وإذ كان البائع - مورث الطاعنين - قد ضمن اغلال الدور الأول من العقار المباع قدراً معيناً من الربح وقد روعي هذا التقدير فى تحديد الثمن فإن تخلف هذه الصفة فى المبيع يوجب الزام البائع بالضمان .

(الطعن 608 لسنة 40 ق - جلسة 28/10/1975 - س 26 ص 1345)

25. ملكية العقار تظل معقودة لصاحبها إلى أن يملكها منه غيره بطريق من طرق كسب الملكية ولا تقبل منه من قبل ذلك محاولة كسب ملكية مال هو فى ملكيته فعلاً ، ومن ثم فإن من باع العقار الذى يملكه لا يجوز له التحلل من التزاماته الناشئة عن هذا البيع بحجة معاودته اكتساب ملكيته من المشتري بطريق التقادم إلا بعد أن تكون الملكية قد انتقلت من ذلك البائع إلى هذا المشتري فعلاً ، وليس قبل ذلك .

(الطعن رقم 1296 لسنة 51 ق - جلسة 24/1/1985)

26. لما كان مناط التزام البائع بضمان التعرض المنصوص عليه فى

المادة 439 من القانون المدني ألا يكون عقد البيع ذاته باطلاً ، فإذا كان كذلك كان لكل من المتعاقدين عملاً بنص المادة 141 من القانون المذكور أن يتمسك بهذا البطلان سواء عن طريق الدفع أو عن طريق الدعوى ، لما كان ذلك ، وكانت العقود موضوع النزاع وعلى ما سلف فى الرد على أسباب الطعن الأخرى باطلة ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بما ورد بهذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن 1405 لسنة 53 ق جلسة 31/3/1987)

27. مؤدى نص المادة 439 من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - التزام البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة سواء كان عقد البيع مسجلاً أم غير مسجل بحيث لا يترتب على عدم تسجيل المشتري عقد شرائه سقوط حقه فى الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده ويتعين على البائع تنفيذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً بأن يدفع ادعاء الغير بجميع الوسائل القانونية التى يملكها حتى يكف عن تعرضه للمشتري فإذا لم ينجح البائع فى ذلك وجب عليه تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض .

وإن حظر التصرف فى العقار على خلاف عقد سابق المنصوص عليه فى المادة 82 من القانون رقم 49 لسنة 1977 يقتصر على بيع الأماكن المعدة للسكنى وأن تكرر بيع الأراضى لا يكون جريمة نصب طالما كانت الملكية باقية للبائع وقت صدور التصرف .

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم بطلبات الطاعن ولم يكن من بينها الزام المطعون ضده الأول بتنفيذ التزامه بالضمان بطريق التعويض .

كما أن الثابت أن الأرض محل النزاع هى أرض زراعية باعها المطعون ضده الأول للطاعن بعقد بيع ابتدائي مؤرخ 31/1/1976 ثم باعها للمطعون ضده الثانى بالعقد المسجل رقم 348 لسنة 1980 شهر عقاري الاسماعيلية ، فلا على الحكم المطعون فيه إن هو لم يطبق أحكام تنفيذ التزام ضمان البائع بطريق التعويض أو أحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 سالف الذكر ويكون النعى على الحكم المطعون فيه بالفساد فى الاستدلال على غير أساس .

(الطعن 179 سنة 53 ق جلسة 28/2/1988)

28. من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة 439 من القانون المدني التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر وينتقل من البائع إلى ورثته ، وليس لهم منازعته المشتري فيما كسبه إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط التقادم المكسب الطويل المدة .

(الطعن 548 س 52 ق جلسة 12/12/1985)

29. المشتري الذى لم يسجل عقده لا يعدو أن يكون دائناً شخصياً للبائع ولا تترتب على المشاركات منفعة لغير عاقيدها إلا أن للدائن فى نطاق الدعوى غير المباشرة المنصوص عليها فى المادة 235 من القانون المدني أن يستعمل حقوق مدنية متى كان فى استطاعة المدين استعمال هذه الحقوق ومن ثم فإنه لا تترتب للطاعن ثمة حقوق مباشرة من العقد المؤرخ 20/1/1952 بين المطعون ضدّهما .

وإنما يكون فقط باعتباره دائناً للبائعة له بعقد 1/3/1973 أن يستعمل حقوقها قبل المشتري فالعقد الأول ، لما كان ذلك وكان المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن البائع يلتزم بالضمان عملاً بالمادة 439 من القانون المدني وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر .

فيمتنع إذن على البائع دفع دعوى المشتري بصحة ونفاذ عقد البيع بالتقادم المسقط لأن ذلك يعد من قبيل المنازعات التى يمتنع على البائع ابدأؤها كأثر من آثار التزامه بالضمان وبالتالي فلا يكون من حق مشتري العقار بعقد لم يسجل بوصفه دائناً للبائع أن يدفع دعوى مشتر آخر بالتقادم المسقط لامتناع ذلك على مدية البائع .

(الطعن 2395 س 51 ق جلسة 22/12/1985)

30. الضمان الناشئ لمصلحة مشتري العقار نتيجة قيام البائع بتحميل هذا العقار برهن رسمي باعتباره تعرضاً مادياً منه ، لا يتيح لهذا المشتري الذى لم يقم بقضاء الدين المضمون بالرهن وأراد استيفاء المبيع واختار التعويض العيني سوى مطالبة البائع ازالة التعرض بتحرير العقار المبيع من الرهن.

31. فإن امتنع البائع عن التنفيذ أو استحال عليه ذلك لم يكن لهذا المشتري سوى التعويض بمقابل وفي الحالين لا يكون له أن يطلب الزام البائع بأن يؤدي له هو الدين المضمون بالرهن لينوب عنه في تسليمه للدائن المرتهن ، لما كان ذلك وكان الطاعن لم يطالب البائعين بدعواه الماثلة سوى بالزامهم بأن يدفعوا متضامنين له قيمة دين البنك الدائن المرتهن ليؤديه هو له فإن دعواه في هذا الخصوص تكون غير مقبولة .

(الطعن 2152 س 52 ق جلسة 13/3/1986)

31. التعرض القانوني الصادر من الغير قد يتحقق في صورة رفع دعوى وعندئذ يتعين على المشتري اخطار البائع في وقت ملائم عملاً بالمادة 440 من القانون المدني ، أما إذا وقع التعرض من الغير دون رفع دعوى وأقام المشتري دعواه مباشرة على البائع بالضمان فلا يكون هناك محلاً للأخطار .

(الطعن 211 لسنة 45 ق - جلسة 27/4/1978 س 29 ص 1145)

32. التعرض الشخصي الذي يضمنه البائع في مفهوم المادة 439 من القانون المدني هو كل عمل يعكس على المشتري حقه في حيازة المبيع والانتفاع به . فلا يدخل في ذلك ما يبيده البائع في دعوى صحة التعاقد التي يقيمها عليه المشتري من دفع أو طلبات يهاجم بها إجراءات الخصومة سواء لعوار فيها أو لسقوطها أو انقضائها بمضي المدة ، إذ لا يعتبر هذا من قبيل التعرض لحقوق المشتري الناشئة عن عقد البيع .

(الطعن 1451 لسنة 48 ق جلسة 31/1/80 س 31 ص 366)

33. من المقرر أن من أحكام البيع المقررة في المادتين 266 ، 300 من القانون المدني القديم والمادة 439 من القانون الجديد التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهذا الالتزام ابدى يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر ، بما مقتضاه أن يمتنع على البائع مطلقاً التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم 413 س 94 ق جلسة 20/2/1983)

34. من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن دفع البائع بسقوط حقوق المشتري المتولدة من عقد البيع بالتقادم هو من قبيل المنازعة الممتنعة عليه قانوناً . بمقتضى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري وهو التزام أبدي متولد من عقد البيع ولم لم يشهر .

(الطعن 2129 س 51 ق جلسة 20/12/1984 س 35 ص 2182)

35. عقد البيع سواء كان مسجلاً أو غير مسجل يلزم البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة ، أما عدم تسجيل المشتري عقد شرائه فلا يترتب عليه سقوط حقه فى الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده والتى تنتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم 10 لسنة 36 ق - جلسة 16/4/1970 س 21 ص 658)

36. من أحكام البيع المقررة فى المادة 439 من القانون المدني ، التزام البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة سواء كان عقد البيع مسجلاً أم غير مسجل بحيث لا يترتب على عدم تسجيل المشتري عقد شرائه سقوط حقه فى الضمان ، لأن التزام البائع هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده ، ويتعين على البائع تنفيذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً بأن يدفع ادعاء الغير بجميع الوسائل القانونية التى يملكها حتى يكف عن تعرضه للمشتري فإذا لم ينجح البائع فى ذلك وجب عليه تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض وينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته .

(الطعن 476 لسنة 39 ق - جلسة 29/4/1975 س 26 ص 844)

37. إن ضمان البائع المترتب على بيع المتجر يلزم البائع بعدم التعرض للمشتري فى الانتفاع مما يتفرع عنه أن الالتزام بعدم المناقشة فى شتى صورته ومنها حظر التعامل مع العملاء - لا يكون باطلاً إلا إذا تضمن تحريم الاتجار كلية على البائع لأنه

يكون فى هذه الحالة مخالفاً لمبدأ حرية التجارة وحرية العمل وهما من النظام العام . أما إذا كان الشرط محددًا من حيث الموضوع ومن حيث الزمان أو المكان وكان التحديد معقولاً وهو ما يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع فإنه يكون صحيحاً .

(الطعن رقم 387 لسنة 26 ق جلسة 7/6/1962 س 13 ص 764)

38. يلتزم البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه . وهذا الالتزام مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يكن هذا العقد مشهراً وينتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم - مثله - منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسب للملكية .

وإذا كان الطاعنون (**ورثة البائع**) قد دفعوا دعوى ورثة المشتري بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لمورثهم من مورث الطاعنين - بسقوطها بالتقادم لرفعها بعد أكثر من خمسة عشرة سنة من تاريخ صدور هذا العقد فإن هذا الدفاع يعد من قبيل المنازعة الممتنعة قانوناً على الطاعنين بمقتضى الزام مورثهم بالضمان ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا بالنظر فإنه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم 261 لسنة 28 ق - جلسة 21/3/1963 س 14 ص 355)

39. ليس لورثة البائع دفع دعوى المشتري بتثبيت ملكيته وتسليم المبيع ، بالتقادم استناداً إلى عدم تسجيل عقد البيع أو الحكم الصادر بصحته مدة تزيد على خمس عشرة سنة ذلك أن البائع يلتزم قانوناً بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه .

وهذا الالتزام أبدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع إلى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب العقد إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم من تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم 28 لسنة 28 ق جلسة 28/3/1963 س 14 ص 398)

39. للبائع بعقد لم يشهر الحق فى طلب تثبيت ملكيته إلى العقار

المبيع ضد من ينازعه فيه عدا المشتري الذي يلتزم البائع بعدم التعرض له بمقتضى الضمان الذي يتولد من عقد البيع ولو لم يكن مشهراً .

(الطعن رقم 233 سنة 24 ق جلسة 18/12/1958 س 9 ص 776)

41. عقد البيع عقد تبادلي ينشئ بين طرفيه التزامات متقابلة وقد أوجبت المادة 439 من القانون المدني على البائع أن يمتنع عن كل تعرض من جانبه للمشتري في حيازته للمبيع سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً - وهذا الالتزام المستمر الملقى على عاتق البائع يقابله التزام المشتري بأداء الثمن وقد خولت المادة 457 من القانون المدني في فقرتها الثانية المشتري حق حبس الثمن حتى يمتنع التعرض.

(الطعن 120 سنة 25 ق جلسة 17/12/1959 س 10 ص 810)

42. متى كان الحكم قد انتهى الى ان المتعرض للمشتري وهو من الغير لم يكن على جق في تعرضه و ان البائع قد باع ما يملك فان مؤدى ذلك ان ينفك عن البائع التزامه **بضمان التعرض القانوني** عملاً بالفقرة الاخيرة من المادة 441 من القانون المدني و لا يعيب الحكم وصفه بانه مادي ذلك ان اجه الرأى فى الحك لا يتغير سواء اسبغ الحكم على التعرض من المذكور صفة التعرض المادي او القانوني لان البائع فى النهاية يكون ملزماً بضمان التعرض فى الحاليين على اساس انفكاك الضمان من البائع ان كان تعرضاً قانونياً وعدم ترتيب هذا الضمان ان كان هذا التعرض مادياً .

(الطعن رقم 87 لسنة 28 ق - جلسة 2/5/1963 س 14 ص 631)

43. اذا كان المشتري قد اقام مطالبته بالتعويض على اساس التعويض اخلال البائع بالتزامه بضمان التعرض والاستحقاق دون ان يؤسسها على اخلال البائع بالتزامه بتسليم المبيع ولو لم يتمسك بهذا الدفاع الاخير امام محكمة الموضوع فان النعى على الحكم بانه لم يبحث الدعوى على اساس اخلال البائع بهذا الالتزام يكون سبباً جديداً يجوز إثارته لأول مرة امام محكمة النقص .

(الطعن رقم 87 لسنة 28 ق جلسة 2/5/1963 س 14 ص 632)

44. اذا كان الاصل انه يجوز للمشتري عند حصول تعرض له فى الانتفاع بالمبيع او عند استحقاق هذا البيع ان يرجع على

البائع بالتعويضات اذا كان المشتري يعلم وقت البيع بسبب التعرض او الاستحقاق الا ان التزام البائع القانوني بالضمان يقبل التعديل باتفاق العاقدين سواء على توسيع نطاقه او تضيق مداه او البراء منه بحسب الغرض الذى يقصد انه من اتفاهما

وانه وان كان اشتراط الضمان فى عقد البيع بألفاظ عامة لا يعتبر تعديلا فى الاحكام التى وضعها القانون فى هذا الالتزام الا انه اذا كان المشتري و البائع كلاهما عالمين وقت التعاقد بسبب التعرض او الاستحقاق فانه فى هذه الحالة يدل النص على شرط الضمان فى العقد وهو اصلا لا حاجة اليه على ان الغرض منه هو تأمين المشتري من الخطر الذى يهدده تامينا لا يكون الا بالالتزام البائع بالتضمينات علاوة على رد الثمن فى استحقاق المبيع .

(الطعن رقم 13 لسنة 29 ق جلسة 7/7/1964 س 15 ص 920)

45. اذا باع الراهن العقار المرهون بعقد لم يسجل واتفق المشتري مع الدائن المرتهن على ان يتنازل عن رهنه بالنسبة الى العقار المبيع وعن السير فى اجراءات نزع الملكية التى كانت قد اخذت عليه وقرر المرتهن انه حرر ذلك العقار من الرهن وتعهده بشطبة فان هذا الاتفاق وان لم يسجل هو الاخر ملزم للمرتهن.

فلا يجوز له ان ينقضه فاذا هو سار فى اجراءات نزع ملكية العقار حتى رسا المزاد عليه فلا يصح ان يتمسك بملكيته اياه فى مواجهة ذلك المشتري و اذا هو رفع عليه دعوة الملكية وقضى برفضها فهذا الحكم لا مخالفة فيه للقانون اذ المرتهن شأنه شان البائع سواء فكما ان البائع الذى يتعهد بنقل الملكية لغيره لا يصح ان يطلبها لنفسه اعتمادا على عدم تسجيل عقد البيع كذلك المرتهن الذى يتعهد بالتنازل عن رهنه ولا ان يسير فى تلك الاجراءات .

(جلسة 11/4/1946 طعن رقم 56 سنة 15 ق)

46. البائع يضمن المبيع من كل تعرض للمشتري يستند الى حق او وجه قانونى و يشتمل ذلك وجود دين شخصي على مورث البائع و حصول الدائن على حكم بدينه ثم على حق اختصاص على المبيع.

(جلسة 24/1/1946 طعن رقم 10 سنة 15 ق)

47. ان مجرد التفكير المادي الحاصل من الغير للمشتري فى العين

المبيعة لا يدخل بحال فى ضمان البائع حتى ولو كان منصوصا عليه فى العقد لان ما يضمنه البائع بصفته هذه هو التعرض او الاستحقاق المستند الى سبب او نزاع قانونى

(جلسة 18/11/1937 طعن رقم 30 7 ق)

48. متى كان البائع لمحل تجارى بما فيه من البضائع التى يتجر فيها المشتري فى ذات الطريق الذى يقع فيه المحل المبيع و لكنه مع ذلك قد خالف هذا الشرط واخل بواجب الضمان مما يعد تعرضا للمشتري فى بعض المبيع من شأنه ان ينقص من قيمته التى كانت محل اعتبار عند التعاقد.

(الطعن رقم 347 لسنة 22 ق جلسة 8/3/1956 س 7 ص 291)

49. ان من احكام البيع المنصوص عليها فى المادة 439 من القانون المدني التزام البائع بضمان عدم التزام التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع او منازعته فيه وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده و لم يشهر فيمتنع على البائع ان يتعرض للمشتري سواء اكان التعرض ماديا او قانونيا لان وجب عليه الضمان امتنع عيه التعرض.

و لما كان من اثار الاخذ بالشفعة بان الحكم الذى يصدر نهائيا بثبوتها يعتبر سندا لملكية الشفعية فتنقل ملكية العقار المشفوع فيه الى الشفيع الذى يحل محل المشتري فى جميع حقوقه و التزاماته قبل البائع على ما تقضى به المادتين 944، 945/1 من القانون المدني .

و من ثم فان طلب الاخذ بالشفعة يمتنع على البائع فى مواجهة من اشترى منه العقار حتى ولو انتقا الية حق الشفعة بالطريق الارث لان فى ذلك تعرضا منه للمشتري فى العقار المبيع و اخلاا بالتزامه الأبدى وليد عقد البيع ونقضا لهذا العقد .

(الطعن رقم 1920 لسنة 55 ق - جلسة 16/6/1988)

50. مفاد نص المادة 439 من القانون المدني ان البائع يلتزم بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع او منازعته فيه وهو التزام ابدى يتولد من عقد البيع و ام يشهر فيمتنع على البائع ابدأ التعرض للمشتري لان من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض و بالتالي يمتنع على البائع دفع دعوى المشتري بصحة و نفاذ عقد البيع بالتقادم استنادا الى مضى

اكثر من خمسة عشر سنة على حصوله البيع او الحكم بصحته .

لان ذلك من قبيل المنازعات التى يمتنع على البائع ابدائها كآثر من اثار التزامه بالضمان و ينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته و اذا قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بسقوط الدعوى بالتقادم يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة فلا يؤثر فيه ان يكون قد اقام قضاءه برفض الدعوى على انقطاع التقادم واختلاف الموضوع اذ يكون لمحكمة النقض تصحيح هذا الخطأ و ان ترده الى الاساس السليم .

(الطعن رقم 577 لسنة 56 ق - جلسة 26/5/1991)

51. من احكام البيع المقررة بنص المادة 439 من القانون المدني و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع او منازعته فيه وهو التزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع ابداء التعرض للمشتري لان من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض .

و ينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم بعد البيع شروط وضع اليد على العقار المبيع المدة الطويلة المكسبة للملكية و بالتالى يمتنع عليهم دفع دعوى صحة و نفاذ العقد والتسليم بالتقادم المسقط .

لان ذلك يعد من قبيل المنازعات التى تمتنع عليهم قانونا بمقتضى التزامهم الأبدى بالضمان كما يمتنع عليهم للسبب ذاته دفع تلك الدعوى بالتقادم المكسب طالما لم يتم التنفيذ العيني لالتزامهم بنقل الملكية التسليم لان هذا الدفع يكون فى حقيقته عندئذ دفعا بالتقادم المسقط .

ومن يضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له ان يدعيها لنفسه و من ثم فإن الاستمرار البائع فى وضع يده على العقار المبيع مهما طالت مدته لا يصح لان يكون سببا فى الادعاء فى مواجهة المشتري بتملك المبيع بالتقادم المكسب ولا يعتد فى حساب التقادم الا بمدته التالية لذلك التنفيذ العيني بشقيه .

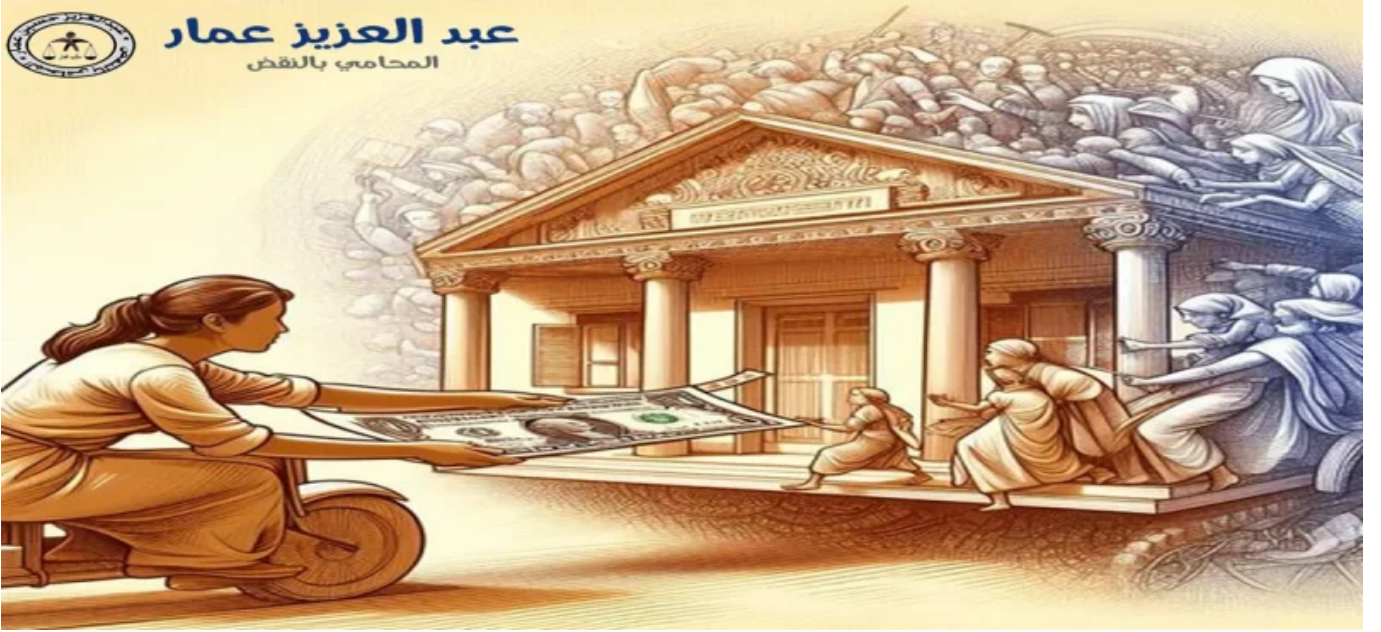
(الطعن رقم 1542 لسنة 54 ق جلسة 24/5/1988)



التنفيذ العيني لالتزام دفع التعرض في قضاء النقض



عبد العزيز عمار
المحامي بالنقض



ختامًا: يلتزم البائع بدفع التعرض عن المشتري، وذلك ضمانًا لحق المشتري في حيازة المبيع والانتفاع به دون أي منازعة من طرف البائع أو غيره ويشمل ضمان التعرض كل صور التعرض المادي والقانوني، الكلي و الجزئي، المباشر والغير المباشر.

ويترتب على التزام البائع بدفع التعرض عن المشتري، أنه يلزم بالدفاع عن المشتري في دعوى منازعة الملكية أو دعوى الحقوق العينية الأخرى، و يلزم بتعويض المشتري عن جميع ما لحقه من أضرار نتيجة تعرضه.

وإن التزام البائع بدفع التعرض عن المشتري، هو التزام قانوني يفرضه القانون على البائع، و لا يجوز الاتفاق على إسقاطه أو التنازل عنه و يعتبر هذا الالتزام من أهم التزامات البائع، و هو ضمان أساسي لحقوق المشتري في المبيع.

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني.
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار

المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات .

- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل.
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.
- يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب موقعنا في سيرش جوجل ، أغانهم الله علي أنفسهم .

المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة © لمكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض