

# تنفيذ التزام ضمان التعرض بالتعويض: مقابل الاستحقاق

## تنفيذ ضمان التعرض

شرح ماهية دعوي مقابل الاستحقاق و تنفيذ التزام ضمان التعرض بالتعويض و قد قضى فى هذه الدعوى بضمن التعرض بتنفيذه بطريق التعويض فى الحكم الصادر من محكمة الاسماعيلية الابتدائية وتأييد الحكم استئنافيا.

## تنفيذ الالتزام بالتعويض فى الضمان

إذا استحال على المدين ان ينفذ الالتزام عينيا حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه ما لم يثبت ان استحالة التنفيذ قد نشأ عن سبب اجنبى لا يد له فيه ويكون الحكم كذلك اذا تاخر المدين فى تنفيذ التزامه ( المادة 215 مدني ).

وفي قضاء محكمة النقض أن طلب التنفيذ العيني والتنفيذ بطريق التعويض قسيما يتقاسمان تنفيذ التزام المدين ويتكافآن فوراً بحيث يجوز الجمع بينهما إذ أن تنفيذ الالتزام إما أن يكون تنفيذاً عينياً فيقوم المدين بأداء عين ما التزم به أو تنفيذاً عن طريق التعويض فى حالة استحالة التنفيذ العيني أو إذا كان ينطوى على إرهاب للمدين.

الطعن رقم 2971 لسنة 60 ق جلسة 7/4/1994 س 45 ج 1 ص 663



## شروحات القانون المدني



# تنفيذ التزام ضمان التعرض بالتعويض ( مقابل الاستحقاق )



Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ  
**عبدالعزیز حسین عمار**  
المهامي بالنقض

مدني ، تنفيذ ، صافية ، ملكية عقارية ، خدمة مننية ، تأمينات ومعاشات ، طعون  
النقض والازائية ، الاجازات ، أسرة ، شركات ، طعون الضرائب، تعويضات حوادث  
الزلازل \* من الترافعي \* شواهد الخشب \* برج المنار \* تور القدس \* ١٢٨٠٧١٣٠٤٧



## صيغة دعوي ضمان التعرض بالتعويض

انه فى يوم الموافق / /

بناء على طلب السيد / ..... المقيم برج ..... - ..... -  
حي.....- الزقازيق ثان - محافظة الشرقية - ومحله المختارمكتب أ  
/عبدالعزیز حسین عمار المحام ومعه الاساتذة / سمر احمد  
عبدالله ، على محمد ابو المجد، ايناس محمود ابوالعباس الكائن  
مكتبه بالزقازيق

□ انا محضر محكمة بندر اول الاسماعيلية الجزئية قد انتقلت واعلنت  
:

1- السيد الاستاذ / ..... ويعلن ..... - بندر اول  
الاسماعيلية مخاطبا مع ، ، ،

□ ثم انا محضر محكمة مركز الاسماعيلية الجزئية قد انتقلت واعلنت :

2- السيد / رئيس جمعية ..... بصفته ويعلن بمقر الجمعية

الكائن ..... مخاطبا مع ... ،

□ ثم انا محضر محكمة بندر ثالث الاسماعيلية الجزئية قد انتقلت واصلت :

3- السيدة / ..... وتعلن فيلا ..... حتى ..... -  
الاسماعيلية مخاطبا مع ... ،

## الموضوع وواقعات التداعى

1- اقام المدعى " الطالب " دعواه بداءة امام محكمة مدنى بندر الاسماعيلية الجزئية وقيدت برقم ..... لسنة 2011 مدنى مركز مختصا كلا من المعلن اليه الاول والثانى طالبا فى ختام صحيفتها القضاء بـ :

▪ ( 1 ) ندب خير لتحديد حدود كل من قطعة ارض المدعى وقطعة ارض المدعى عليه الاول ووضع الحدود بين القطعتين وبيان وجود تعدى من المدعى عليه الاول على ارض المدعى وتحديد المساحة المغتصبة

▪ ( 2 ) طرد المدعى عليه الاول من المساحة المغتصبة من ارض المدعى وتسليمها له خالية من اى شواغل او اشخاص فضلا عن الزامهما بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة

2- وقد قضت المحكمة بعدم الاختصاص القيمى بنظر الدعوى واحالتها لمحكمة الاسماعيلية الابتدائية وقيدت برقم ..... لسنة 2013 م . ك وتداولت بالجلسات وتم ندب خير اودع تقريره الاول واعيدت الدعوى للخبراء مرة ثانية واودع ذات الخير تقريره الثانى وبجلسة 29/11/2016 قضت المحكمة بعدم الاختصاص النوعى واحالتها لمحكمة مدنى مركز الاسماعيلية الجزئية وقيدت برقم ..... لسنة 2017 وقد تم شطبها بجلسة 7/3/2017 وتجددت لجلسة 2/5/2017

وبهذه الجلسة حضر المدعى بوكيل عنه وطلب ادخال خصم جديد فى الدعوى وهى السيدة المعلن اليها الثالثة لثبوت ملكيتها بحق النصف مشاركة مع المدعى عليه الاول فى قطعة الارض الملاصقة للمساحة المملوكة للمدعى والتي بها مساحة التداخل بينهما ، كما طلب اضافة طلبا جديدا بالزام المدعى عليه الثانى بصفته بضمان التعرض والاستحقاق للمدعى فى المساحة المبيعة له

وقدرها 3 فدان بموجب العقد المسجل رقم ..... لسنة 1993 شهر الاسماعيلية على سند من انه فى غضون عام 2011 قام بالموافقة على

بيع ونقل مساحة وقدرها 19 ف - 3 ط - 22 س للمدعى عليهما الاول والثالث وتسجيلها رغم تداخل مساحة واحد فدان واثنين قيراط واثنين وعشرون سهما من ملك المدعى الملاصق لهما وهو ما يعد تعرضا منه ممتنع عليه ابدا وفقا لاحكام الضمان والاستحقاق بنص المواد 443 439 ، 444 ، 445 ، 447 من القانون المدنى

3- الامر الذى معه قررت المحكمة التأجيل لجلسة 2017 /30/5 لادخال خصم جديد وللإعلان بالطلب المضاف وسداد الرسم ومن ثم كان هذا الاعلان بادخال خصم جديد وبالطلب المضاف وهو :

الزام المدعى عليه الثانى بصفته بتنفيذ التزامه المؤبد بضمان التعرض والاستحقاق للمدعى فى المساحة المباعة له البالغ مساحتها 3 فدان الكائنة حوض خارج الزمام المستجد الشرقى نمرة .. قصاصين الشرق سابقا الاسماعيلية حاليا - مركز الاسماعيلية - بتقسيم جمعية العاشر من رمضان - وذلك عينيا برد المساحة المتداخلة من ملك المدعى البالغ قدرها واحد فدان ، اثنين قيراط ، اثنين وعشرون سهما او حسبا سيفسر عنه تقرير الخبير .

واحتياطيا : حال استحالة التنفيذ عينيا برد المساحة المتداخلة من ملك المدعى فى ملك المدعى عليهما الاول والثالث ( التنفيذ بطريق التعويض ) بالزام المدعى عليهم بان يؤدوا للمدعى قيمة المساحة المتداخلة من وقت الاستحقاق الحاصل فى 13 / 3 / 2011 وذلك حسب تقدير الخبير لثمن هذه المساحة وقت الاستحقاق .

## السند الواقعى لطلب ضمان التعرض

■ يعقد بيع مسجل برقم ..... لسنة 1993 شهر الاسماعيلية اشترى الطالب من السيدة / ..... مساحة عشرون فدان على قطعتين الاولى 17 فدان والثانية 3 فدان " موضوع التداعى " حيث ان العقد تضمن ابتداء عقد مبادلة بين المعلن اليه الثانى بصفته وبين ..... بان اصبح المملوك لها بعد المبادلة معه مساحة عشرون فدانا على قطعتين الاولى 17 ف و الثانية 3 ف والتي قامت ببيعها للطالب بذات العقد .

وتم تسجيله بعد المسح للحدود والاطوال بالطبيعة فى عام 1993 ، وحل الطالب محل البائعة له واصبح عضوا بالجمعية ملتزما بسداد باقى الثمن وكافة الالتزامات المبينة بعقد ملكية الجمعية والتي نفذها الطالب بالكامل وبقي التزام الجمعية بتسليم المساحة المباعة ..

فتم تسليمه تسليم اول عام 1993 ارض رملية بدون مياه وفى عام 2005 تم ادخال مياه الري للجمعية فتم بعد ذلك التسليم للاعضاء من جديد

الا انه فى غضون عام 2011 وبناء على مسح ومحضر تسليم من المدعى عليه الثانى بصفته مؤرخ 20 / 4 / 2011 تبين للطالب وجود عجز بالمسطح المملوك له فى القطعتين وانه يحوز مساحة 15 ف ، 12 ط - خلافا لعقده وللمسطح ملكه عشرون فدانا

وازاء ذلك اقام الطالب دعواه الراهنة **بتعيين الحدود** ورد المغتصب هذا واثناء مباشرة الخبير المنتدب المأمورية المخولة له من المحكمة عندما كانت مقيدة ..... لسنة 2013 م . ك الاسماعيلية تبين وجود عجز بمسطح الطالب قدره 22 . 2 . 1 من اجمالى ثلاثة افدنة المملوكة له

وتبين ايضا ان الخريطة الخاصة بجمعية ..... " المدعى عليه الثانى " - الواقع ضمنها مسطح المدعى ومسطح المدعى عليهما الاول والثالث - قد تم تغييرها بمعرفته عام 2011 ولم يعتمدها لدى هيئة المساحة ووجود تداخل مع المدعى عليهما الاول والثالث التى باعها المدعى عليه الثانى بصفته لهما وسجل لهما بالمسجل رقم ..... لسنة 2012 شهر الاسماعيلية .

**وبمطالعة العقد المسجل رقم ..... لسنة 2012 شهر الاسماعيلية - سند المدعى عليهما الاول والثالث - للجزء محل التعرض والاستحقاق - ومقارنته بالعقد المسجل رقم ..... لسنة 1993 شهر الاسماعيلية - سند المدعى - تبين وجود اختلاف بين العقدين فى الحدود والاطوال على النحو الاتى :**

**جدول ( أ ) الحدود والاطوال لمسطح المدعى عليهما الاول والثالث المشتريان من المدعى عليه الثانى بصفته - المسجل رقم 485 لسنة 2012 شهر الاسماعيلية الداخلى فيه جزء من المساحة المباعة للمدعى سابقا**

■ حيث يتبين اختلاف الحدود والاطوال من الحدود الشرقى ، القبلى ، الغربى .. والحد الغربى هذا هو الحد المشترك الفاصل مع ارض المدعى واختلاف الطول حيث انه بعقد المدعى المسجل عام 1993 بطول 75 م وعقد المدعى عليهما الاول والثالث المسجل عام 2012 بطول 214 م وعقد البائع لهما بطول 221.06 م...

كما انه بالاطلاع على بنود عقد المدعى عليه الاول والثالث يتبين كما افاد " القلم الهندسى للمساحة " بان القطعة .. / ... بالمجموعة 5 هى ذاتها القطعة الواردة بصورة الطلب حسب الخرائط المساحية الحديثة ولا يغير من ذاتية التعامل وحسب تقسيم جمعية العاشر من رمضان وان الفرق فى المسطح بين كشف التحديد وصورة الطلب هى نتيجة الاعمال المساحية الحديثة ولا يغير من ذاتية التعامل بتأشيرته على كشف التحديد فى 13/2/2012 ،

كما قدم عدد 2 موافقة للجمعية " المدعى عليه الثانى بصفته ومحاميها المشتري " المدعى عليه الاول والثالث " على السير فى الاجراءات و [نقل الملكية](#) للعضوين والمؤرختين فى 13/3/2011

■ هذا ويقر الاطراف بان اوصاف التعامل بالطبيعة تطابق اوصافه الواردة بكشف التحديد وذلك على مسئوليتهم دون ادنى مسئولية على الشهر العقارى مستقبلا ...

وهو ما يتبين معه وجود تداخل بالاطوال والحدود بموافقة المدعى عليه الثانى بصفته الذى قام بتغيير الخريطة المساحية للجمعية دون اعتمادها وبيع جزء من الارض المبيعة للمدعى للغير - المدعى عليهما الاول والثالث - ومكنهما من حيازتها بالرغم من ملكية الطالب لهذا الجزء وتسجيله بالمخالفة للواقع والخرائط المساحية الاصلية المعتمدة وسندات الملكية والقيود الواردة بحقوق المدعى

وهو ما يعد تعرضا شخويا من المدعى عليه الثانى بصفته للمدعى فى الانتفاع بالمبيع ويكون ضامنا ابدا لهذا التعرض بما يوجب تعويض المدعى عنه لاستحقاق الغير لجزء من مسطحه بفعل المدعى عليه الاول .

## ثانيا السند القانونى لضمان التعرض

### اولا : المصلحة والصفة فى الطلب المضاف

#### المقرر انه

من خصائص التزام البائع بضمان التعرض امكان رجوع المشتري الاخير بالضمان مباشرة على البائع الاصلى فى حالة توالى البيوع .. ذلك انه اذا توالى البيوع بان باع المشتري المبيع الى مشتري ثان فان للمشتري الاخير اذا ما تعرض له اجنبى تعرضا موجبا للضمان ان يرجع

على البائع المباشر له .. كما يجوز له ايضا ان يرجع مباشرة على البائع لبائعه وهو فى هذا الرجوع المباشر الذى يرجع به باسمه الشخصى انما يستند الى انتقال دعوى الضمان التى كانت لبائعه المباشر قبل من باع له باعتبارها من ملحقاته

المستشار عبد المنعم الشربيني - القانون المدنى - الجزء 7 - ص 204  
205 ،

ومن ثم تتوافر الصفة للمدعى والمدعى عليه الثانى بصفته لوجود علاقة قانونية بينهما هو عقد البيع المسجل رقم ... / 1993 شهر الاسماعيلية الثابت منه المبادلة بين المدعى عليه الثانى بصفته والبائعة للمدعى للارض موضوع التداعى وبيع الاخيرة هذه المساحة للمدعى وحلوله محلها فى التعامل مع الجمعية ومن ثم فرجوع المدعى مباشرة على المدعى عليه الثانى بصفته " البائع للبائع له " له سند من الواقع والقانون لانتقال دعوى الضمان من البائعة للمدعى اليه باعتبارها من ملحقاته

ومن ثم فانها **مصلحة قانونية** مباشرة يستمدتها من النص القانونى لتعرض البائع للبائع له " المدعى عليه الثانى بصفته فى المبيع مشتراه بتقرير حق عينى عليه ببيع جزء منه للغير وتسجيله له مخالفا التزامه المؤبد بضمان التعرض الشخصى منه وهو تعرض ممتنع عليه بقوة القانون لا يسقط ابدا مما يحق معه للمدعى الزامه بتنفيذ التزامه بالضمان والاستحقاق الذى هو احد اهم التزامات البائع المنصوص عليها قانونا بالمواد 439 وما بعدها مدنى

فالمقرر ان

" الصفة فى الدعوى هى صلاحية كل من طرفيها فى توجيه الطلب منه او اليه فهى تقتضى وجود علاقة قانونية بينها ومن ثم وهديا على ذلك يكون للمدعى فى دعواه صفة وكذلك المدعى عليه بصفته وبين الطلبات المطروحة فى الدعوى وتعلق بمضمون الحق فيها . باعتبار ان صاحب الصفة هو نفسه صاحب الحق او المركز القانونى المدعى به او المعتدى عليه "

الطعن 324 لسنة 71 ق جلسة 26/6/2002

**ثانيا : التزام المدعى عليه بضمان التعرض الشخصى منه او من الغير بسبب راجع اليه هو التزام قانونى مؤبد**

## تنص المادة 439 مدنى على

ان يضمن البائع عدم التعرض للمشتري فى الأنتفاع بالمبيع كله او بعضه سواء كان التعرض من فعله هو او من فعل اجنبى يكون له وقت وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري ويكون البائع ملزما بالضمان ولو كان الأجنبى قد ثبت حقه بعد البيع اذا كان هذا الحق قد آل اليه من البائع نفسه “

## والمقرر ان

( من احكام البيع المنصوص عليها فى المادة 439 من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع ومنازعته فيه وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولو لم يشهر وينتقل من البائع الى ورثته وليس لهم منازعة المشتري فيما كسبه )

الطعن 2359 لسنة 51 ق جلسة 28/2/1988

## فمضمون التعرض الشخصى مادى كان او قانونى هو ان

يتمنع البائع عن كل عمل بتعارض مع التزاماته ويكون من شأنه حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع حرمانا كلياً او جزئياً وعلى ذلك يلتزم البائع بعدم التعرض الشخصى للمشتري سواء كان التعرض مادياً او قانونياً مباشراً او غير مباشر فالتعرض الغير مباشر كما لو اعاد البائع بيع ذات العقار لمشتري ثان قام بتسجيل عقده فتسبب بذلك فى انشاء حق للغير على العقار المبيع ، وقد يكون مباشراً باجراء تغييرات على المبيع تخل بانتفاع المشتري به “

المستشار عبد المنعم الشربيني - شرح القانون المدنى - الجزء 7 -  
ص 197

## وبانزال ما تقدم على واقعات الدعوى يتبين

ان المدعى عليه الثانى بصفته قد تعرض للمدعى فى المبيع بان باع جزء من المساحة المبيعة سابقاً له للغير ” (المدعى عليهما الاول والثالث )

وايضا تعرضا مباشرا بان قام بتغيير الخريطة المساحية للجمعية الواقع ضمنها المساحة المبيعة للمدعى وعدم اعتمادها من المساحة مما ادى الى تغيير اطوال الحدود

## وثابت هذا التعرض من

### 1- تقرير الخبير المودع فى الدعوى الثانى بعد الاعادة الثابت منه :

أ - ان ارض المدعى عليه الاول مجاورة لارض مشتري المدعى من الجهة الشرقية وهذا الحد المشترك بطول 2م75 - الا انه تبين ان الحد الشرقى مع المدعى عليه الثانى بطول 2م50 فى حين وجد هذا الحد بطول 2م48.5 بعجز قدره 101.5 عن الوارد بالعقد المسجل

ب - ص 7 بالنتيجة النهائية ارض المدعى بها عجز قدره 1.21.4 فدان ، عما بالعقد المسجل سنده ، وان المدعى عليه الاول قدم صورة ضوئية من خريطة مساحة مؤرخة 10 / 4 / 2011 ولكن تبين من هذه الخريطة ان مديرية المساحة غير مسئولة عن التقسيم السكنى والزراعى

ج - ص 4 وجد تعارض بين العقدين المسجلين رقمى ... لسنة 1989 شهر الاسماعيلية عقد البائع للمدعى عيها الاول والثالث، والمسجل رقم ... لسنة 2012 شهر الاسماعيلية عقد المدعى عليهما الاول والثالث حيث ان مساحة الوحدة 98 بالعقدين المسجلين قد اختلفا من حيث المساحة ومن حيث امتار الحدود الثلاثة القبلىة والشرقية والغربية ، ومن ناحية اخرى فقد اختلف الحد الغربى" الذى هو ارض المدعى "

2 - العقد المسجل رقم ... / 2012 سند المدعى عليهما الاول والثالث الثابت اختلاف الاطوال فى الحد الملاصق للمدعى من الحد الغربى والتداخل فى المبيع مشتراه بارض المدعى

3- محضر التسليم المؤرخ 20 / 4 / 2011 الصادر من المدعى عليه الثانى بصفته للمدعى الثابت منه ان المدعى يحوز فقط 15 ف ، 12 ط خلافا لعقده المسجل رقم ... / 1993 مساحة 20 ف على قطعتين الاولى 17 ف ، الثانية 3 ف

4- عقد المدعى المسجل الثابت منه انه اشترى 20 ف والقطعة الثانية موضوع التعرض مساحتها 3 ف وبالطبيعة بها عجز

## تنفيذ التزام الضمان بالتعويض

## سند التزام المدعى عليه الثانى بصفته بتعويض المدعى عن استحقاق الغير لجزء من المبيع

### تنص المادة 444 مدنى على

1. اذا استحق بعض المبيع اووجد مثقلاً بتكليف وكانت خسارة المشتري من ذلك قد بلغت قدرا لو علمه لما اتم العقد كان له ان يطالب البائع بالمالغ المبينة فى المادة السابقة على ان يرد له المبيع وما افاده منه .
2. فإذا أختار المشتري استبقاء المبيع , او كانت الخسارة التى لحقت له لم تبلغ القدرالمبين فى القدر المبين فى الفقرة السابقة لم يكن له الأ ان يطالب بالتعويض عما اصابه من ضرر بسبب الأ استحقاق .

### وتنص المادة 445 / 3 على

ويقع باطلاً كل شرط يسقط الضمان او ينقصه اذا كان البائع قد تعمد اخفاء حق الأجنبى

### وتنص المادة 446 على :

- 1 اذا اتفق على عدم الضمان بقى البائع مع ذلك مسئولاً عن اى استحقاق ينشأ من فعله ويقع باطلاً كل اتفاق يقضى بغير ذلك
- 2 اما اذا كان استحقاق المبيع قد نشأ من فعل الغير فأن البائع يكون مسئولاً عن رد قيمة المبيع وقت الأستحقاق الا اذا اثبت ان المشتري كان يعلم وقت البيع سبب الأستحقاق او انه اشترى ساقط الخيار .

### والمقرر ان

جزاء الاخلال بضمان التعرض المادى ان يطلب المشتري التنفيذ العينى وذلك يكون بازالة ما وقع مخالفاً للالتزام ( م 212 مدنى ) كأن يحاول البائع وضع يده على العين المبيعة فيكون للمشتري عندئذ طلب منعه فاذا كان قد وضع يده فعلا كان للمشتري طلب طرده منها

المستشار عبد المنعم الشربينى -القانون المدنى - ص 200 - جزء 7

ومن ثم فمن مستلزمات ضمان التعرض طلب طرد المتعرض وتسليم الجزء محل التعرض والغصب .

## فالمقرر بنص المادة 212 مدنى

(اذا التزم المدين بالامتناع عن عمل واخل بالالتزام ,جاز للدائن ان يطلب ازالة ما وقع مخالفا للالتزام ...) فالبايع يضمن للمشتري حيازة المبيع حيازة هادئة نافعة بعد حصول التسليم .

المستشار محمود الخضيرى - صحة التعاقد - م 355 - طبعة 1988

## والمقرر ان

المقصود بضمان الاستحقاق التزام البائع بتعويض المشتري عما اصابه من ضرر بسبب استحقاق المبيع وان الاستحقاق الجزئى يتحقق لثبوت ملكية الغير لجزء من العين المباعة سواء كان الجزء المستحق مفرزا او شائعا وانه اذا لم تكن الخسارة جسيمة فللمشتري ان يستبقى المبيع على ان يعوضه البائع عما اصابه من ضرر

ويلاحظ ان التعويض المستحق للمشتري اذا ما استبقى المبيع لا يقتصر فى كافة الاحوال على قيمة الجزء الذى استحق او قيمة التكاليف فقد يكون الضرر الذى اصاب المشتري اكبر من هذه القيمة كما لو فاتته منفعة رابحة بسبب الاستحقاق الجزئى فيدخل هذا الربح الفاتت فى عناصر التعويض طبقا للقواعد العامة

المستشار عبد المنعم الشربيني -القانون المدنى - م 214

## والمقرر انه

اذا كان الاستحقاق من فعل البائع فلا اثر لاي شرط باسقاط الضمان ويبقى البائع مسئولا عن الاستحقاق ويعتبر الاستحقاق ناشئا من فعل البائع اذا كان الاجنبى المتعارض قد تلقى من البائع سواء قبل البيع او بعده كما لو كان قد باع المبيع من قبل او عاد فباعه ثانية

المستشار عبد المنعم الشربيني - شرح القانون المدنى م 219

## وقضت محكمة النقض

” أن دعوى ضمان الاستحقاق الجزئى لا تتقدم إلا بخمس عشرة سنة من وقت الاستحقاق “

الدوائر المدنية - الطعن رقم 2673 / 80 بتاريخ 2012-12-16

## والمقرر انه

لا يجوز للبائع اشتراط عدم تعرضه الشخصى فقد ورد فى عجز المادة

446 / 1 مدنى انه " اذا اتفق على عدم الضمان بقى البائع مع ذلك مسؤولا عن اى استحقاق ينشأ من فعله ويقع باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك

### وقضت محكمة النقض ان

دفع البائع بسقوط حقوق المشتري المتولدة من عقد البيع بالتقادم هو من قبيل المنازعة الممتنعة عليه قانونا بمقتضى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري وهو التزام ابدى متولد من عقد البيع ولو لم يشهر "

الطعن رقم 2129 لسنة 51 ق جلسة 20 / 12 / 1984 س 35 ص 2182

فانه يحق للمدعى طلب التنفيذ العينى لالتزام البائع بضمان التعرض بطلب ازالة اثاره برد الجزء ملكه المتداخل فى ارض المدعى عليهما الاول والثالث وتسليمه اليه لوقوعه فى ملكيته المسجلة قبله فى عام 1993 بالمسجل الرقم ..... / 1993 شهر الاسماعيلية والتى قام المدعى عليه الثانى بصفته بالموافقة على بيع جزء من المبيع وتسجيله للغير فى عام 2011 تاريخ الاستحقاق للغير بسبب راجع اليه .

وفى حال استحالة التنفيذ العينى يكون التنفيذ بالتعويض بتعويض المدعى عليه الاول بصفته المدعى عن استحقاق الجزء محل التعرض للغير بسببه وهو يكون بقيمة وثمان الجزء محل الاستحقاق وقت هذا الاستحقاق للغير وهو تاريخ تسجيل عقد هذا الغير عام 2012

### وسند ذلك المادة 215 من القانون المدنى التى تنص على انه

( اذا استحال على المدين ان ينفذ الالتزام عينيا حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه ، ما لم يثبت ان استحالة التنفيذ قد نشا عن سبب اجنبى لا يد له فيه ، ويكون الحكم كذلك اذا تاخر المدين فى تنفيذ التزامه . )

### وقد قضت محكمة النقض

أن طلب التنفيذ العينى والتنفيذ بطريق التعويض قسيما يتقاسمان تنفيذ التزام المدين ويتكافآن فوراً بحيث يجوز الجمع بينهما إذ أن تنفيذ الالتزام إما أن يكون تنفيذاً عينياً فيقوم المدين بأداء عين ما التزم به أو تنفيذاً عن طريق التعويض فى حالة استحالة التنفيذ العينى أو إذا كان ينطوى على إرهاب للمدين

## بناء عليه



# شروحات القانون المدني



## تنفيذ التزام ضمان التعرض بالتعويض ( مقابل الاستحقاق )



Since 1997



**الموقع الرسمي للأستاذ  
عبد العزيز حسين عمار  
المهامي بالنقض**

مدني ، تنفيذ ، صافية ، ملكية عقارية ، خدمة مدنية ، تأمينات ومعاشات ، طعون  
النقض والاعتراض ، الاجازات ، أسرة ، شركات ، طعون الضرائب ، تعويضات حوادث  
الزلازل \* من الترافعي \* شواهد الخشب \* برج لندن \* تورنكلس \* ١٦٨٠٧١٣٠٤٧



انا المحضر سالف الذكر قد انتقت واعلنت المعلن اليهم وسلمت كل منهم صورة من هذا الاعلان وكلفتهم الحضور امام محكمة مركز الاسماعيلية الجزئية (مدني) وذلك يوم ... الموافق .. / . / 2017 من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم ب :

### اولا : في الطلب الاصلى :

بتعيين وفصل الحدود بين كل من القطعة رقم 107 / 5 ب المملوكة للمدعى البالغ مساحتها 3 فدان وفقا لعقده المسجل رقم ... لسنة 1993 شهر الاسماعيلية وقطعة الارض الملاصقة له من الحد الشرقي رقم 98 / 5 المملوكة لكلا من المدعى عليهما الاول والثالث البالغ مساحتها 22 س - 3 ط - 19 ف وفقا لعقدهما المسجل رقم ... لسنة 2012 شهر الاسماعيلية ومطابقة كلا العقدين على الطبيعة الكائنتين حوض

خارج الزمام المستجد الشرقى نمرة 9 ، قصاصين الشرق سابقا -  
الاسماعيلية حاليا - مركز الاسماعيلية ، ورد المساحة المغتصبة  
للمدعى

## ثانيا : فى الطلب المضاف :

الزام المدعى عليه الثانى بصفته بتنفيذ التزامه المؤبد بضمان  
التعرض والاستحقاق للمدعى فى المساحة المباعة له البالغ مساحتها 3  
فدان الكائنة حوض ..... . نمرة . قصاصين الشرق سابقا الاسماعيلية  
حاليا - مركز الاسماعيلية - بتقسيم جمعية ..... - وذلك عينيا برد  
المساحة المتداخلة ملك المدعى البالغ قدرها واحد فدان ، اثنين  
قيراط ، اثنين وعشرون سهما او حسبما سيفسر عنه تقرير الخبير

## واحتياطيا :

حال استحالة التنفيذ عينيا برد المساحة المتداخلة من ملك المدعى  
فى ملك المدعى عليهما الاول والثالث التنفيذ بالتعويض بالزام  
المدعى عليهم بان يؤدوا للمدعى قيمة المساحة المتداخلة من وقت  
الاستحقاق الحاصل فى 13 / 3 / 2011 حسب تقدير الخبير لثمن هذه  
المساحة وقت الاستحقاق الحاصل فى 2011

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الاخرى ايا كانت

ولاجل العلم ، ،

**ختاما: قضي فى هذه الدعوى بالقبول والزام الجمعية بأن تؤدى  
للمدعى مقابل الاستحقاق بالتعويض**