

محكمة النقض

الدائرة المدنية

دائرة السبت (د) المدنية

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة.

في يوم السبت ٢٦ من ذي الحجة سنة ١٤٤٦ هـ الموافق ٢١ من يونيو سنة ٢٠٢٥ م.

أصدرت الحكم الآتي:

في الطعن المقيم في جدول المحكمة برقم ١٥٧٦٠ لسنة ٩٢ ق.

الوقائع

في يوم ١٧/٧/٢٠٢٢ طعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف القاهرة "مأمورية

استئناف شمال القاهرة" الصادر بتاريخ ١٨/٥/٢٠٢٢ في الاستئناف رقمي ٩٧١،

١٢٠٣ لسنة ٢٥ ق، وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم:

بقبول الطعن شكلا

وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه.

وفي نفس اليوم أودع وكيل الطاعن مذكرة شارحة وحافطة بمستندات.

وفي ٤/٨/٢٠٢٢ أعلن المطعون ضده الثاني بصفته بصحيفة الطعن بالنقض.

ثم أودعت النيابة مذكرتها وبها طلبت بقبول الطعن شكلا، وفي الموضوع برفضه.

وبجلسة ٢٠٢٥ / ٢ / ١ عرض الطعن على المحكمة - في غرفة مشورة - فرأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة.

وبجلسة ٢٠٢٥ / ٤ / ١٩ سمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صممت النيابة على ما جاء بمذكرتها والمحكمة قررت إصدار الحكم بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بجلسة المرافعة السيد القاضي المقرر/ عمرو محمد جلال "نائب رئيس المحكمة"، والمرافعة، وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في:

أن المطعون ضده الأول أقام على الترتيب الدعويين رقمي ١٢٢٢٩ لسنة ٢٠٠٧، ٦٠٤٢ لسنة ٢٠١٠ مدني محكمة شمال القاهرة الابتدائية استقرت فيهما الخصومة بينه وبين الطاعن والمطعون ضده الأخير بصفته بطلبات حاصلها الحكم:

بمنع تعرض الجمعية المطعون ضدها الأخيرة له في حيازته وملكيته للأرض المبينة بالصحيفة، وبعدم الإعتداد بعقد التخصيص المؤرخ ٢٠٠٦ / ٤ / ١٩ الصادر من الجمعية المذكورة للطاعن

وقال بيانا لهما:

أنه بموجب عقد التخصيص المؤرخ ١/٦/٢٠٠٤ باعته تلك الجمعية أرض النزاع وقام بسداد كامل الثمن وتسلمها بموجب محضر تسليم

إلا أن البائعة امتنعت عن استصدار ترخيص البناء وقامت بإعادة بيع تلك الأرض إلى الطاعن بموجب عقد تخصيص مؤرخ ١٩/٤/٢٠٠٦، فقد أقام الدعوى.

ندبت المحكمة خبيراً في كل دعوى وبعد أن قدما تقريريهما تدخل الطاعن في الدعويين إختصامياً طالبا الحكم:

أولاً: بفسخ عقد البيع سند المطعون ضده الأول وأحقية الطاعن في عين النزاع

ثانياً: بصفة إحتياطية بإلزام الجمعية البائعة بأن تؤدي له التعويض الجابر للأضرار المادية والأدبية نتيجة إخلالها بضمان التعرض

على سند من:

أنه يمتلك أرض التداعي بموجب عقد تخصيص مؤرخ ٧/٥/٢٠٠٦ صادر له من الجمعية ذاتها وتسلمها واستصدر لها ترخيص بناء

إلا أنه فوجئ بالمطعون ضده الأول يضع يده على الأرض ويشرع في البناء عليها استناداً لعقد تخصيص تم فسخه ومن ثم كان تدخله في الدعويين ليقضى له بمطلبه منها

وبعد أن أمرت المحكمة بضم الدعويين للارتباط حكمت فيهما بالطلبات

وفي موضوع التدخل الهجومي بإلزام الجمعية المطعون ضدها الأخيرة بأن تؤدي إلى الطاعن الثمن الوارد بعقد التخصيص المؤرخ ٧/٥/٢٠٠٦ ومبلغ التعويض المقضي به.

استأنفت المطعون ضدها الأخيرة هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم ٩٧١ لسنة ٢٥ ق، كما استأنفه الطاعن أمام المحكمة ذاتها بالاستئناف رقم ١٢٠٣ لسنة ٢٥ ق، وبعد أن ضمت المحكمة الاستئناف الثاني للأول قضت بتاريخ ١٨/٥/٢٠٢٢ بتأييد الحكم المستأنف.

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقول:

إن الحكم قضى بإلزام الجمعية البائعة بأن تؤدي إليه قيمة الأرض وفق الثمن الوارد في عقد تخصيص الطاعن رغم أن ذلك الثمن لا يتناسب مع قيمتها الحقيقية على النحو المبين بتقرير الخبير، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في أساسه سديد:

ذلك أن المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن التزام البائع بضمان الاستحقاق هو من الالتزامات الشخصية التي تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده

ويتعين على البائع تنفيذ هذا الالتزام تنفيذا عينيا بأن يدفع إدعاء الغير بجميع الوسائل القانونية التي يملكها حتى يكف عن تعرضه للمشتري

فإذا أخفق البائع في ذلك وجب عليه تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض، وأن النص في المادة ٤٤٣ من القانون المدني على أنه "إذا استحق كل المبيع كان للمشتري أن يطلب من البائع:

قيمة المبيع وقت الاستحقاق مع الفوائد القانونية من ذلك الوقت.

(٢) ...

(٣) ...

(٤) جميع مصروفات دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق ...

(٥) وبوجه عام تعويض المشتري عما لحقه من خسارة أو فاته من كسب بسبب استحقاق

المبيع، كل هذا ما لم يكن رجوع المشتري مبنيًا على المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله"

مفاده أنه إذا استحق المبيع استحقاقًا كليًا، أي أن المبيع كان مملوكًا لغير البائع فانتزعه

المالك الحقيقي من يد المشتري فإن رجوع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق،

وهذه الدعوى تختلف عن دعوى الإبطال ودعوى الفسخ ذلك أن التعويض في ضمان

الاستحقاق ليس إلا تنفيذًا بطريق التعويض بعقد البيع بعد أن تعذر تنفيذه عينيا

ومن ثم فإن التعويض في ضمان الاستحقاق مقدر على أساس تعويض المشتري عن فقد

المبيع فيأخذ قيمته وقت الاستحقاق لا على أساس زوال البيع الذي يسترد معه المشتري

التمن

وأن وقت الاستحقاق يتحدد بوقت الاستيلاء على المبيع فعليًا من تحت يد المشتري دون

حكم، أو بوقت صيرورة حكم الاستحقاق نهائيًا بحسبان أنه الوقت الذي يتأكد فيه نجاح

المتعرض في دعواه

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى في موضوع التدخل الهجومي بإلزام الجمعية البائعة بأن تؤدي إلى الطاعن قيمة الثمن الوارد بعقد التخصيص المؤرخ ٢٠٠٦/٥/٧ من دون أن يبين أسس ودواعي ذلك التقدير أو يناقش تاريخ الاستحقاق الذي يجب تقدير القيمة في ظلّه مناقشة تكشف عن وقوفه عليه وتحديد له سواء بوقت رفع دعوى الاستحقاق أو بتاريخ الفصل فيها نهائيا أو بوقت الاستيلاء عليها فعليا من تحت يد الطاعن بغير حكم فإنه يكون معيبا بالقصور المبطل مما يوجب نقضه في هذا الخصوص، على أن يكون مع النقض الإحالة.

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه نقضا جزئيا فيما قضى به في موضوع التدخل الهجومي من تقديره لقيمة الأرض المباعة بالثمن الوارد بعقد التخصيص المؤرخ ٢٠٠٦/٥/٧، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف القاهرة وألزمت المطعون ضده الثاني بصفته بالمصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أحكام النقض المدني الطعن رقم ١٥٧٦٠ لسنة ٩٢ بتاريخ ٢١ / ٦ / ٢٠٢٥