

جلسة ٢ من ديسمبر سنة ١٩٨٢

برئاسة السيد المنشتر/ حاتم المرافي نائب رئيس المحكمة، وعضوية المادة المستشارين :
 يوسف أبو زيد ، مصطفى صالح سليم ، إبراهيم زغور و محمد عبد النعم جابر .

(١٩٩)

الطعن رقم ٩٨٠ لسنة ٤٨ القضائية :

١ - استئناف "أثر الاستئناف" .

الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بجعلها التي كانت عليها قبل صدور الحكم
 المستأنف وبالنسبة لما رفع منه الاستئناف فقط

٢ - بيع "دعوى صحة التعاقد" .

دعوى صحة التعاقد المقصود بها - استعانة تنفيذ البائع نقل ملكية العقار بسبب أجنبي - أثره .

٣ - التزام "انقضاء الالتزام : استعانة التنفيذ" .

استعانة للتنفيذ التي ينقض بها الالتزام ما حبتها الفرار الصادر بالمدول عن عدم البناء
 لقيام على الأرض المبيعة لا يمد من قبيل الاصحاح المطلق . حلة ذلك .

١ - الطعن بالاستئناف ينقل الدعوى إلى المحكمة الاستئنافية وفقاً لما ينص
 عليه المادة ٢٣٣ مرافعات في حدود ما أقيم منه الاستئناف فقط من الخصوم .

٢ - المقصود بدعوى صحة وتقاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية
 العقار المبيع إلى المشتري والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد
 في نقل الملكية . والبائع لا يعفى من هذا الالتزام إلا إذا أصبح تنفيذه مستحيلاً ،
 فإذا كانت الاستعانة ترجع إلى سبب أجنبي لا يبد للبائع فيه فإن الالتزام بنقل
 الملكية ينقض طبقاً للمادة ٣٧٣ من القانون المدني وينسخ عقد البيع بسبب
 ذلك إعمالاً لحكم المادة ١٥٩ من هذا القانون .

٣ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقصود بالاستحالة التي ينقض بها الالتزام هو الاستحالة المطانة لطرود قوة قاهرة أو حادث جبرى طارىء لا قبل للالتزم بدفعه أو توقعه ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه برفض دعوى الطاعنين على أن قرار لجنة مراجعة المباني بمحافظة بورسعيد الذى صدر بالعدول عن قرار هدم البناء القائم على الأرض المبيعة من شأنه أن يجعل الوفاء بالالتزام المطعون ضده يتقل ملكية المبيع مستحيلا استحالة مرجعها إلى سبب أجنبي لا يد له فيه ، لما كان ذلك وكان صدور مثل هذا القرار وإن أدى إلى عرقلة تنفيذ النزاء البائع الوارد بالعقد بإزالة المباني القائمة على الأرض المبيعة وتسليمها خالية إلى المشتري فى الميعاد المتفق عليه إلا أنه لا يعتبر مانعا من قبيل الاستحالة المطلقة التي تجعل الالتزام بنقل الملكية ذاته مستحيلا إذ ليس فى القانون ما يحول دون أن يتقل البائع ملكية الأرض المبيعة إلى مشتريها دون المباني المقامة عليها ودون تسليمها .

المحكمة

بعد الاطلاع على الاوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة .
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع — على ما بين من الحكم المطعون فيه وصائر أوراق الطعن — تحصل فى أن الطاعنين أقاما على المطعون ضده الدعوى رقم ١٥٤٧ سنة ١٩٧٥ مدنى كلى جنوب القاهرة بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٧/٣/١٩٧٤ والتسليم وإزالة ما عليها من مبان وقالا ببيانها أنه بموجب العقد سالف الذكر باع لهما المطعون ضده كامل قطعة الأرض مساحتها ٦١٪ و٤٣٥ متر مربعاً الميمنة الحدود بصحيفة الدعوى لقاء ثمن ١٣٠٧٢/١٥٠ جنيهاً وأنه لما كانت المباني المقامة على تلك الأرض آيلة للسقوط فقد صدر بإزالتها الرخصة رقم ٢٥١ سنة ٦٤ ٤ سنة ١٩٦٥ إلا أن

المطعون ضده قام بالإدلاء ببيانات غير صحيحة إلى لجنة التعويضات ببور سعيد وأخفى ترخيص الإزالة الخاص بتلك المباني فأصدرت اللجنة قرارها بترميمها وقد أذرها المطعون ضده بفسخ العقد الأمر الذي حدا بهما إلى إقامة دعوتهما بطلبتهما صالفة الذكر ، وأحيلت الدعوى باتفاق الطرفين لمحكمة بور سعيد الابتدائية وقيدت برقم ٣٩ سنة ١٩٧٦ مدنى كلى بور سعيد ، دفع الطاعنان بإحالة الدعوى لمحكمة جنوب القاهرة للارتباط ، وبتاريخ ٢٨/٤/١٩٧٦ حكمت محكمة أول درجة برفض الدعوى. إستأنف الطاعنان هذا الحكم وقيد استئنافهما برقم ١١٨ سنة ١٧ قى ببور سعيد وطالبا الحكم أصليا بإحالة الدعوى لمحكمة القاهرة الابتدائية واحتياطيا بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ٢٧/٣/١٩٧٤ ، وبتاريخ ١٢/٣/١٩٧٨ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف ، طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم المطعون فيه وإذ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيا .

وحيث إنه مما ينهه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقولان أن عقد البيع موضوع النزاع قد تضمن بيع قطعة أرض لهما دون ما عليها من مبانٍ والتي التزم المطعون ضده بإزالتها وتسليم الأرض الميمنة خالية لهما من جميع الأنقاض وأن نصوص العقد قاطعة بأن نية طرفيه قد اتجهت إلى نقل ملكية الأرض إلى الطاعنين وتسليمها إليهما وأن حق المطعون ضده قد اقتصر على الأنقاض عند إزالتها فى ظرف سنة فإذا كان قد استحال إزالة تلك المباني فلا يترتب على ذلك استحالة تنفيذ التزام المطعون ضده بنقل ملكية الأرض الميمنة للطاعنين إذ أن هذا الالتزام مازال ممكنا تنفيذه وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنين تأسيسا على أن استحالة تنفيذ المطعون ضده لالتزامه بإزالة المباني المقامة على الأرض الميمنة من شأنه أن يجعل نقل ملكية هذه الأرض للطاعنين مستحيلا فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن الطعن بالاستئناف بنقل الدعوى إلى المحكمة الاستئنافية وفقا لتصر عليه المادة ٢٣٣ من أبحاث فى حدود

ما أقيم عنه الاستئناف فقط من الخصوم وإذا كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد قصرنا استئنافهما على طلب الحكم لهما بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع النزاع دون طلب التسليم وإزالة ما على الأرض من مباني ، وكان المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري والحصول على حكمة يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية وكان البائع لا يعنى من هذا الالتزام إلا إذا أصبح تنفيذه مستحيلا ، فإذا ما كانت الاستحالة ترجع إلى سبب أجنبي لا بد للبائع فيه فإن الالتزام بنقل الملكية ينتضى طبقا للمادة ٣٧٣ من القانون المدني وينسخ عقد البيع بسبب ذلك إعمالا للحكم المادة ١٥٩ من هذا القانون ، وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقصود بالاستحالة التي ينتضى بها الالتزام هو الاستحالة المطلقة لعاروه قوة قاهرة أو حادث جبري طارئ لا يقبل للزام بدفعه أو توقفه ، وإذا كان الحكم الطاعون فيه قد أسس قضاءه برفض دعوى الطاعنين على أن قرار لجنة مراجعة المباني محافظة بورسعيد الذي صدر بالعدول عن قرار هدم البناء القائم على الأرض المييمه من شأنه أن يجعل الوفاء بالتزام المطعون ضده بنقل ملكية المبيع مستحيلا استحالة مرجعها إلى سبب أجنبي لا يبدله فيه ، لما كان ذلك وكان صدور مثل هذا القرار وإن أدى إلى هرقلة تنفيذ التزام البائع الوارد به المقدم بإزالة المباني القائمة على الأرض المييمه وتسليمها خالية إلى المشتري في الميعاد المتفق عليه إلا أنه لا يعتبر مانعا من قبيل الاستحالة المطلقة التي تجعل الالتزام بنقل الملكية ذاته مستحيلا إذ ليس في القانون ما يحول دون أن ينقل البائع ملكية الأرض المييمه إلى مشتريها دون المباني المقامة عليها ودون تسليمها ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة .