

جلسة ٢٨ من يونيه سنة ١٩٥٦

بقيادة السيد عبد العزيز محمد رئيس المحكمة ، وبحضور السادة : محمد فؤاد جابر ، ومحمد عبدالرحمن يوسف ، وأحمد فوشة ، وإبراهيم عثمان يوسف المستشارين .

(١١٠)

القضية رقم ٤٤٦ سنة ٢٢ القضائية :

(أ) الالتزام . اقصاؤه . قرة قاهرة . المقصود بالاستحالة التي ينقضى بها الالتزام .
المادة ٢٧٣ مدني .

(ب) فسخ . بيع . عقد . قرض . استخلاص الحكم عدم الاستحالة من ابرام التعاقد
بعد صدور قانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ سنة ١٩٤٠ وتوقع امتناع المساحة عن
التسجيل وعدم استفادة البائع من رفض التسجيل للتذرع بفسخ العقد لاستحالة التنفيذ .
موضوعي .

١ — المقصود بالاستحالة التي ينقضى بها الالتزام هو الاستحالة المطلقة بطروء
حالة قاهرة أو حادث جبري لا قبيل للالتزم بدفعه أو التحرز منه .

٢ — إذا كان الحكم قد استخلص عدم استحالة التنفيذ من أن التعاقد أبرم
بعد صدور قانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وأن امتناع المساحة عن
تسجيل العقد كان متوقفا كآثر من آثار هذا القانون ، فلا يمكن للبائع أن يستفيد
من رفض التسجيل للتذرع بفسخ العقد لاستحالة التنفيذ فإن ذلك يكون
استخلاصا موضوعيا سائغا لا رقابة لمحكمة النقض عليه .

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

من حيث إن الطعن قد استوفى شرائطه القانونية .

ومن حيث إن الوقائع تخلص - كما يبين من الحكم المطعون فيه ومن سائر أوراق الطعن - فى أن الطاعمتين أقامتا الدعوى رقم ١٥٩٧ سنة ١٩٤٩ مدنى روض الفرج ضد سيد عبد ربه الهوارى . وورث المطعون عليهما الأولين وضد المطعون عليه الثالث بطالب الحكم بفسخ عقد البيع الابتدائى المؤرخ أول أبريل سنة ١٩٤٥ وقالتا شرحا لدعواهما إنهما باعتا للدعى عليهما (مورث المطعون عليهما الأولين والمطعون عليه الثالث) قطعة أرض مساحتها ١٠١ مترا مربعا بثمن إجمالى مقداره ١٦٠ جنيتها و ٦٠٠ مليم قبضتاه وقت التعاقد ٤٦ جنيتها و ٦٠٠ مليم على أن يدفع المشتريان باقى الثمن عند تحرير العقد النهائى وأنهما كانتا اشترتا الأرض المذكورة من السيدة بنلوب دراكتوس بعقد ابتدائى وأن مصلحة المساحة رفضت التأشير على العقد المذكور بخاتم "صالح للشهر" لأنها تلقت خطابا من مفتش تخطيط مدينة القاهرة فى ١٩٤٥/٤/٧ بعدم تسجيل أى تصرف عن أراضى المنطقة الحاصلة فيها البيع لأنه لم يصدر مرسوم باعتماد تقسيمها وأنهما أنذرتا المشتريين إما تنفيذ العقد بحالته ودفع باقى الثمن دون انتظار تحرير العقد النهائى وإما فسخ التعاقد مع استعادتهما للدفع ما عجل لهما . إن الثمن وهرضتاه فعلا على المشتريين لكنهما رفضا تسلمه - ولما كان أول المشتريين توفى أثناء سير الدعوى فقد حل محله فيها ورثة المطعون عليهما الأولين - وبتاريخ ١٤ من فبراير سنة ١٩٥٠ عرض المطعون عليه الأخير نصيبه فى باقى الثمن فرفضت الطاعمتان استلامه تأسيسا على أن الصفقة غير قابلة للتجزئة - وبتاريخ ١١ من أبريل سنة ١٩٥١ قضت محكمة أول درجة بفسخ التعاقد واعتباره كأن لم يكن . فاستأنف المطعون عليهم هذا الحكم وقيد استئنافهم برقم ١١٠٥

سنة ١٩٥١ من القاهرة الابتدائية وعرضوا على الطاعنتين باقى الثمن إلا أن الحاضر
هنما يومئذ رفض استلامه وصمم على طلب الفسخ . وبتاريخ ٢٥ من نوفمبر
سنة ١٩٥٢ قضت محكمة ثانى درجة بقبول الاستئناف شكلا وبإلغاء الحكم
المستأنف ورفض دعوى الطاعنتين - فقررتا الطعن بالتمتص فى هذا الحكم
وعرض طعنهما على دائرة فحص الطعون بجلسته ٢٨ من مارس سنة ١٩٥٦ وفيها
صممت الطاعنتان على مذكرتما وكذلك صممت النيابة على مذكرتها التى أبدت
رأيا فيها بقبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا ، فقررت دائرة فحص الطعون
إحالتها على هذه الدائرة بجلسته ١٤ من يونيو سنة ١٩٥٦ .

ومن حيث إن الطاعنتين بنتا طعنهما على سببين : يخلص أولهما فى أن الحكم
المطعون فيه شابه قصور فى النسبب ذلك أن محكمة أول درجة أقامت قضاءها
بفسخ التعاقد على استعالة تنفيذ الالتزام وهو نقل اسم المشترين لدى المالك
الأصليين أو تسجيل عقد مشتراهما بسبب خارج عن إرادتهما وعلى أن المشترين
رغم إنذارهما من الطاعنتين بهذه الاستعالة وتخييرهما فى دفع باقى الثمن أو التناض
وقبول ما عجلاه من الثمن وتحديد ثلاثة أيام لهما لإبداء هذا الاختيار وإلا كان
مرور هذه المهلة دليلا على قبولهما التناض وعلى أنه بفوات هذه المهلة وإبداع
الطاعنتين معجل الثمن قام أحد المشترين بإبداع ما يخصه من باقى الثمن مع أن
العقد لم ينص على تخصيص كل من المشترين بنصف المبيع وأنه يحق للدائنة
الأى قبل الوفاء الجزئى - وإذ بنى الحكم الابتدائى قضاءه على هذه الأسباب
فإن الحكم المطعون فيه لم يرد عليها .

ومن حيث إن هذا النعى مردود ذلك أنه يبين من الحكم المطعون فيه أن
الطاعنتين أسستا طلبهما فسخ التعاقد على استعالة تنفيذ العقد وأن هذه الاستعالة
سندها عدم إمكان تسجيل العقد لاعتراض مصلحة المساحة على التسجيل لأن
مجموع الأرض المملوكة للبائمة للطاعنتين (السيدة بنلوب دراكتوس المسالكة
الأصلية) لم يصدر مرسوم بتقسيمها فقال الحكم المطعون فيه " إن الذى يبين
من مراجعة عقد البيع الأصى بين طرفى الخصومة ، أنه نص فى البند الأول منه

على استحقاق المؤجل من الثمن عند التوقيع على العقد النهائي أو نقل الاسم طرف
الخوارج الملاك الأصليين وهي الست بنلوب دراكتوس ابنة المرحوم فيليبو
ديمتري ، ثم استعرض المحكم المطعون فيه المادة ١٧٧ من القانون المدني
القديم والذي تم في ظله التعاقد والتي كانت تنص على أنه تزول التعهدات بالفسخ
إذا صار الوفاء بعد وجودها غير ممكن والتي تماثلها المادة ٣٧٣ من القانون
المدني الحالي والتي تنص على انقضاء الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به
أصبح مستحيلا بسبب أجنبي لا يدل له فيه وما قرره قضاء محكمة النقض بأن
المقصود بالاستحالة هو الاستحالة المطلقة بطرء حالة قاهرة أو حادث جبري
لا قبل للترتب بدفعه أو التحرز منه ، ثم قال المحكم المطعون فيه ، " إنه بتطبيق
هذه القواعد على حالة هذه الدعوى بان أنه لا يوجد في الأمر قوة قاهرة
أو حادث جبري مانع من تنفيذ التزام المستأنف عليهما " الطاعتين " .
ذلك لأن عقد البيع المقود بين الطرفين حصل بعد صدور القانون رقم ٥٢
سنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم المباني والمفروض العلم بأحكامه ولا يوجد ثمة مانع
عن أن يستأجل المستأنف عليهما طلبهما باقي الثمن حتى تتم الإجراءات الخاصة
بتقسيم الأرض المملوكة للباثة الأصلية السيدة بنلوب دراكتوس تقسيما قانونيا
يمكن معه تسجيل المقدم الحاصل بين طرفي الخصومة وبهذا لا يكون التنفيذ
مستحيلا ، وحتى أنه من جهة أخرى فإنه لم يظهر إطلاقا من أوراق الدعوى
أن البائعتين قامتا بالالتزام الأخير العادي لنقل الملكية وهو نقل الاسم طرف
البائة الأصلية لهذا أو إنذارهما لها ورفضها نقل الاسم ومن ثم يكون إدهاء المستأنف
عليهما أن المقدم أصبح مستحيل التنفيذ غير صحيح ولا يفوت المحكمة أن تنوه بأن
للمشتريين ظلالا على تسكهما باتمام الصفقة ، ثم جاء بالحكم المطعون فيه : " إن
المحكمة تبادر إلى القول بأنه ما كان للمستأنفين أن يردعوا باقي الثمن طالما لم يف
المستأنف عليهما بتعهداتهما " ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه تكفل
بإلزام علي أسباب الحكم المستأنف فقد نفى استحالة التنفيذ وارتضاء المطعون عليهم
التفاسخ وإنه ما كان هناك محل للالتزام المطعون عليهم بدفع باقي الثمن ومن ثم لا يكون
عقد شايه قصور في التسيب .

ومن حيث إن الطاعتين تنعيان بالسبب الآخر على الحكم المطعون فيه الخطأ
في تطبيق القانون إذ طبق على عقد البيع المبرم بين الطرفين نص المادة ١٧٧
مدني قديم مع أنه استبدل القانون الجديد به .

ومن حيث إن هذا النعي مردود بأن التعاقد أبرم في أول أبريل سنة ١٩٤٥
فالقانون الواجب تطبيقه عليه هو القانون المدني القديم وقد أنزل الحكم المطعون
فيه أحكامه عليه فضلا عن أنه لا جدوى من هذا النعي إذ أن حكم القانونين
واحد في أن الذي يعنى الملتزم من الوفاء بالتزامه هو استحالة التنفيذ . وقد استخلص
الحكم المطعون فيه عدم الاستحالة من أن التعاقد أبرم في أول أبريل سنة ١٩٤٥
أي بعد صدور قانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وأن امتناع المساحة
عن تسجيل العقد كان متوقفا كآثر من آثار القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المذكور
فلا يمكن للبائعين أن تستفيدا من رفض التسجيل للتذرع بفسخ العقد وهو
استخلاص موضوعي سائق لا رقابة لمحكمة النقض عليه .

ومن حيث إنه لذلك يتعين رفض الطعن .

Court of Cassation