

جلسة ٢٤ من يناير سنة ١٩٩٠

برئاسة السيد المستشار / وليم رزق بدوي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة
المستشارين / طه الشريف نائب رئيس المحكمة واحمد ابو الحجاج ، عبد الصمد عبد العزيز
وعبد الرحمن فكري .



الطعن رقم ٧١٥ لسنة ٥٥ القضائية :

(١) محكمة الموضوع . عقد « تفسير العقد » . نقض .

تفسير العقد . لا يجوز للقاضي الانحراف عن عباراته الواضحة . المقصود بالوضوح .
حمل عبارات العقد على ما يخالف ظاهرها دون تبرير خطأ . خضوعه لرقابة
محكمة النقض .

(٢) بيع . عقد .

الوعد بالبيع . اتفاق الطرفين على جميع المسائل الجوهرية من بيع وثمان وعلى مدة إظهار
الرغبة في الشراء . أثره . انعقاد العقد بمجرد إعلان الرغبة في الميعاد . المادتان ٩٥ ، ١٠١ .
من القانون المدني .

١ - المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يجوز للقاضي عند تفسير العقد
الانحراف عن عباراته الواضحة ، والمقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة لا اللفظ
وعلى القاضي إذا ما أراد حمل العبارة على معنى مغاير لظاهرها أن يبين
في حكمه الأسباب المقبولة التي تبرر هذا المسلك وهو يخضع في هذا الشأن
لرقابة محكمة النقض .

٢ - مؤدى نص المادتين ٩٥ ، ١٠١ من القانون المدنى أنه متى إتفق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به وعلى المدة التى يجب فيها على الموعود إظهار رغبته فى الشراء ينعقد العقد بمجرد إعلان هذه الرغبة خلال مدة الوعد .

الهدكمة

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

حيث إن الطعن أستوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن الطاعنين أقاموا الدعوى رقم ٣٠٠٠ لسنة ١٩٧٩ مدنى كلى شمال القاهرة على الشركة المطعون ضدها بطلب إعادة النظر فى العقد المؤرخ ١/١١/١٩٥٥ والحكم برد إلتزامات المتعاقدين إلى الحد المعقول بما يعيد التوازن المالى بين أطراف العقد خاصة ما ورد بالبند العاشر منه فى شأن تحديد ثمن بيع الفدان . وقالوا شرحا لذلك أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١/١١/١٩٥٥ أجر مورثهم إلى الشركة المطعون ضدها الأرض الزراعية الموضحة بالأوراق مقابل خمسون جنيها شهريا للفدان لمدة خمسين عاما تنتهى فى ٢٨/٢/٢٠٠٥ وتضمن العقد وعداً بالبيع بمبلغ ١٣٠٠ للفدان الواحد

ويظل الوعد قائماً طوال فترة العقد ، وإذ طرأت ظروف إستثنائية عامة لم يكن من الممكن توقعها جعلت الإلتزام مرهقاً لهم ويهددهم بخسارة فادحة مما يتعين معه إعادة التوازن إلى أطراف العقد ورد الإلتزامات إلى الحد المعقول ومن ثم أقاموا دعواهم للحكم لهم بالطلبات . نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره ، قضت برفع الأيجار السنوى للقدان وجعله مائة وخمس وعشرون جنيهاً و برفع الثمن المحدد لسعر بيع القدان اواحد من أرض التعامل إلى مبلغ أربعون ألف جنيه أستأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٣٢٦ سنة ٩٨ ق القاهرة كما إستأنفت الشركة المطعون ضدها أيضاً هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٣٦٤ لسنة ٩٨ ق القاهرة . نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره ، قضت بتاريخ ١٦/١/١٩٨٥ برفض الإستئناف الأول وفي الاستئناف الثانى بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفع أجرة الأرض ورفض الدعوى بالنسبة لهذا الشق وبالغاء فيما قضى به من زيادة قيمة الأرض والحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان . طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، وإذ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة ، حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إنه مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه بالسببين الأول والثالث الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقولون أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان تأسيساً على أن مجال بحث مدى كون الإلتزام مرهقاً للطاعنين إنما يكون عند تنفيذ الوعد بالبيع وكان العقد متراخياً حتى نهاية عام ٢٠٠٥ فلا يمكن تقديره قبل ذلك .

إلا أن الوعد بالبيع ولئن ظل قائماً طوال مدة العقد فإن الشركة المطعون ضدها قد أبدت رغبتها فى الشراء بالمذكرة المقدمة منها لجلسة ١٨/١٢/١٩٧٩ أمام محكمة أول درجة وبالدعوى التى أقامتها برقم ٣٥٩٣ لسنة ١٩٧٦ مدنى كلى شمال القاهرة بطلب الحكم بإيقاع البيع وبصحة ونفاذ الوعد مما يجعل دعواهم قد أقيمت فى الوقت المناسب وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن مجال قبول الوعد بالبيع يتراخى لنهاية عقد الإيجار فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لا يجوز للقاضى عند تفسير العقد الإنحراف عن عباراته الواضحة والمقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة لا اللفظ وعلى القاضى إذا ما أراد حمل العبارة على معنى مغاير لظاهرها أن يبين فى حكمه الأسباب المقبولة التى تبرر هذا المسلك وهو يخضع فى هذا الشأن لرقابة محكمة النقض . كما أن مؤدى نص المادتين ٩٥ ، ١٠١ من القانون المدنى أنه متى أتفق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به وعلى المدة التى يجب فيها على الموعود إظهار رغبته فى الشراء ينعقد العقد بمجرد إعلان هذه الرغبة خلال مدة الوعد . لما كان ذلك وكان عقد الإيجار المؤرخ ١/١١/١٩٥٥ المبرم بين مورث الطاعنين والشركة المطعون ضدها بشأن إيجار الأقطان الزراعية الموضحة بالعقد بمبلغ خمسين جنيهاً سنوياً للفدان ومدة العقد خمسين عاماً وتضمن البند العاشر منه وعدا بالبيع للشركة المطعون ضدها لئى قدر من الأرض موضوع الإيجار لا يقل عن أربعة أفدنة بسعر الفدان الواحد ١٣٠٠ جنيهاً على أن يظل الوعد بالبيع

قائما طوال مدة الإيجار ومن ثم فإن ظاهر عبارة هذا البند تفيد قيام الوعد بالبيع تعينت به المسائل الجوهرية للبيع والمده التي يجب فيها أبدأء الرغبة فى الشراء وإذا كانت الشركة المطعون ضدها قد أيدت رغبتها فى شراء أرض النزاع بالمذكرة المقدمة منها لجلسة ١٨/١٢/١٩٧٩ أمام محكمة أول درجة وبالدعوى التى أقامتها برقم ٣٥٩٣ سنة ١٩٧٦ مدنى كلى شمال القاهرة بطلب الحكم بإيقاع البيع وصحة ونفاذ العقد وكان مؤدى ذلك أن ينعقد العقد وهو مادعا الطاعنين إلى إقامة دعواهم بطلب تعديل الثمن ليتناسب مع الظروف السائدة والتى لم تكن متوقعة وتجعل تنفيذ الوعد بالبيع بالثمن الوارد به مرهقا لهم وإذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلى أن قبول الوعد بالبيع يتراخى لنهاية عقد الإيجار فى سنة ٢٠٠٥ ورتب على ذلك قضاة بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان فإنه يكون قد خرج عن المعنى الظاهر لعبارة العقد دون أن يبين الأسباب السائغة التى دعت له لذلك ، وأغفل مدلول المستندات المقدمة مما يعيبه بالقصور فى التسييب أدى إلى الخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

////////////////////