جلسة ٢٣ من فبراير سنة ١٩٧٥

برياسة السيد المستشار أمين فتح الله ، نائب رئيس المحكمة ، وعضوية السادة المستشارين : على عبد الرحمن ، وصلاح الدين حبيب ، ومحمود المصرى ، ومحمد كمال عباس .

(٩٣)

الطعنان رقما ٢٨٦ لسنة ٣٨ ، ٥ لسنة ٣٩ القضائية :

(١) التماس إعادة النظر . حكم " حجية الحكم " .

الغش الذى يبيح الالتماس . شرطه . أن يكون خافيا على الخصم طيلة نظر الدعوى . ما تناولته الخصومة . ليس سببا للالتماس .

(٢) عقد " دفع العربون " . بيع .

دلالة دفع العربون . المرجع فى بيانها ما تستقر عليه نية المتعاقدين وإعطاء العربون حكم القانون .

(٣) عقد " فسخ العقد " . بيع . حكم " ما يعد قصورا " .

الفسخ جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه العقدى . القضاء ضد البائع بالفسخ . إغفاله بيان أن البائع قد أخل بالتزاماته الناشئة عن عقد البيع قصور .

١ — الغش المبيح لالتماس إعادة النظر فى الحكم الانتهائى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة[1] — هو ما كان خافيا على الخصم طيلة نظر الدعوى بحيث لم تتح له الفرصة لتقديم دفاعه فيه وتنوير حقيقته للمحكمة فتأثر به الحكم أما ما تناولته الخصومة وكان محل أخذ وردّ بين طرفيها وعلى أساسه رجحت المحكمة قول خصم على آخر وحكمت له اقتناعا منها ببرهانه فلا يجوز التماس

---

(١) نقض مدنى ١١ / ١٢ / ١٩٤٧ مجموعة القواعد القانونية فى خمسة وعشرين عاما ص ٩٥٢ بند ٢ .

إعادة النظر فيه تحت ستار تسميته إقناع المحكمة ببرهان غشا ، إذ أن برهنة الخصم على دعواه بالحجج المعلومة لخصمه حق لكل خصم فى كل دعوى ينفتح به باب الدفاع والتنوير للمحكمة أمام الخصم الآخر وليس ذلك من الغش فى شىء

٢ — النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٠٣ من القانون المدنى على أن " دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك " يدل على أنه وإن كان لدفع العربون دلالة العدول ، إلا أن شروط التعاقد قد تقضى بغير ذلك والمرجع فى بيان هذه الدلالة هو لما تستقر عليه نية المتعاقدين وإعطاء العربون حكمه القانونى ، وإذ كان الحكم المطعون فيه بعد أن أورد نص البندين — ، ... من عقد البيع — وقد جاء صريحا فى أن ما دفعه المشتريان هو " عربون " — والذى ينص أولهما على موعد محدد للتوقيع على العقد النهائى ويتضمن الثانى الشرط الفاسخ الصريح انتهى إلى أن نية المتعاقدين استقرت على أن يكون العقد باتا — وهو استخلاص موضوعى سائغ — ثم رتب الحكم على ذلك رفض دفاع الطاعنين البائعين بأن لهما الحق فى خيار العدول فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

٣ — إذ يدل نص المادة ١٥٧ من القانون المدنى على أن الفسخ جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه العقدى ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى أسبابه إلى أن المطعون عليهما — المشتريين — كانا معذورين فى التأخير فى إعداد مشروع العقد النهائى فى الميعاد المحدد لذلك ، ثم قضى بفسخ عقد البيع ورد ما دفعه المشتريان من الثمن دون أن يبين ما إذا كان الطاعنان — البائعان — المقضى ضدهما بالفسخ ، قد أخلا بالتزاماتهما الناشئة عن ذلك العقد إخلالا يستوجب الفسخ فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب .

المحكمة

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

حيث إن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن ... ... بصفته والسيدة ... ... أقاما الدعوى ١٦٩٨ سنة ١٩٦٦ القاهرة الابتدائية طلبا فيها الحكم بالزام المدعى عليهما السيدة ... ... والسيد ... ... بأن يدفعا لهما سبعة آلاف جنيها والفائدة على نصف هذا المبلغ وذلك فى مواجهة كل من ... ... و ... ... بصفته ، وقالا بيانا للدعوى أنهما اشتريا فى أول فبراير سنة ١٩٦٥ من المدعى عليهما الأولين كامل أرض وبناء العقار المبين بالعقد بثمن قدره ٢٣٥٠٠ ج دفعا منه ٣٥٠٠ ج وتم الاتفاق على أداء ١٥٥٠٠ ج عند توقيع العقد النهائى على أن يتم فى موعد غايته ثلاثة شهور وأنهما تقدما إلى الشهر العقارى فى ٦ فبراير سنة ١٩٦٥ بطلب كشف تحديد المبيع وفى ١٩٦٨/٤/٢٤ أنذرهما البائعان باتمام إجراءات التسجيل حتى ٣ مايو سنة ١٩٦٥ وإلا اعتبرا ذلك عدولا عن الشراء يسقط حق المشترين فى استرداد العربون المدفوع واستطرد المدعيان الى القول بأن البائعين تصرفا فى العقار مرة أخرى ببيعه إلى المطلوب الحكم فى مواجهتهما خلال شهر أكتوبر كما تم التوقيع منهما لهما على العقد النهائى فى ٥ ديسمبر سنة ١٩٦٥ وهو ما يعتبر من البائعين عدولا عن البيع يسمح لهما بطلب رد ضعف العربون المسمى فى العقد وبتاريخ ١٩ مارس سنة ١٩٦٧ حكمت المحكمة برفض الدعوى تأسيسا على أن العدول عن البيع كان من المشترين . استأنف المدعيان هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة وقيد هذا الاستئناف برقم ٨١٦ سنة ٨٤ ق وبتاريخ ٦ أبريل سنة ١٩٦٨ حكمت المحكمة بالغاء الحكم المستأنف وإلزام البائعين برد مبلغ ٣٥٠٠ ج والفائدة . طعن البائعان فى هذا الحكم بطريق الالتماس كما طعنا فيه بطريق النقض برقم ٢٨٦ سنة ٣٨ ق وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة المشورة فحددت جلسة لنظره وبالجلسة أصرت النيابة على رأيها . ولما صدر الحكم فى الالتماس بتاريخ ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٦٨ بالغاء الحكم الاستئنافى وتأييد الحكم الابتدائى طعن فيه المشتريان بطريق النقض برقم ٥ سنة ٣٩ ق وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة المشورة فحددت جلسة لنظره وبالجلسة أصرت النيابة على رأيها .

وحيث إن المحكمة ترى ضم الطعن الثانى رقم ٥ لسنة ٣٩ ق للطعن الأول رقم ٢٨٦ سنة ٣٨ ق .

عن الطعن رقم ٥ لسنة ٣٩ ق .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفى بيان ذلك يقولان إن الحكم المطعون فيه عول فى قبوله التماس إعادة النظر من المطعون عليهما الأولين فى الحكم الاستئنافى على قيام حالة من حالات الالتماس المقررة قانونا وهى وقوع الغش من الطاعنين بحجبهم أوراقا قاطعة فى الدعوى تأسيسا على أن المشترين أدخلا الغش على المحكمة الاستئنافية بما قرراه من أنهما تقدما إلى مصلحة الشهر العقارى بطلب كشف تحديد المبيع وأن تأخير إتمام العقد النهائى لا يرجع إلى فعلهما وإنما يرجع إلى إجراءات الشهر وقد أخذت المحكمة بهذا الدفاع وهو لا يمثل الحقيقة لأن المشترين كانا قد تسلما مشروع عقد البيع النهائى من الشهر العقارى وأخفياه عن المحكمة فأدخلا عليها الغش فقضت لصالحهما وعول الحكم المطعون فيه فى إثبات ذلك على ما ورد بالشهادتين الصادرتين من الشهر العقارى والمقدمتين منهما فى الالتماس وتتضمن الأولى منهما أن مشروع عقد البيع أرسل إلى المشترين مختوما بختم صالح للشهر فى ١٩٦٥/١١/٣٠ وقبل إتمام العقد النهائى المبرم مع المشترين الجد د — المطعون عليهما الثالث والرابع — فى ٥ / ١٢ / ١٩٦٥ والذى أشهر فى نفس اليوم على ماجاء بالشهادة الثانية واعتبر الحكم ذلك دليلا على أن المشترين — الطاعنين — قد عزفا عن إتمام الصفقة بعد أن أصبح العقد صالحا للشهر وأخفيا مشروعه المؤشر عليه بذلك دون أن يشيرا إليه فى دفاعهما أو يقدمانه إلى المحكمة وذهب الحكم إلى أن إخفاء مشروع عقد البيع النهائى يفيد عدم علم البائعين به حتى صدور الحكم الملتمس فيه ، هذا فى حين أن ما ثبت بالشهادة الأولى من إرسال العقد الى الطاعنين فى ١٩٦٥/١١/٣٠ لا يقوم دليلا على وصوله إليهما قبل ٥ / ١٢ / ١٩٦٥ فضلا على أن الثابت بهذه الشهادة أن البائعين قدما فى ١٩٦٥/١١/٦ التماسا للشهر العقارى بشأن ثمن حصة القاصر وأن مصلحة الشهر

أوقفت طلب التحديد لأن هذا الالتماس يجب أن يقدم من الولى على القاصر وهو المشترى لا من البائع وهو مايدل على أن البائعين لم يكونا بمعزل عن إجراءات الشهر العقارى حتى ١٩٦٥/١١/١٦ وأنه حتى لو صح ما ساقه الحكم فانه لا يقوم سببا لقبول الالتماس لأنه متى كان فى مقدور الملتمس إثبات هذه الوقائع أثناء نظر الخصومة الأصلية فان عدم ظهورها لا يعتبر غشا مما يقبل به الالتماس وقد دفع الطاعنان بعدم قبوله أمام محكمة الالتماس ولكن المحكمة رفضت هذا الدفع وقبلت الالتماس وقضت فى موضوعه مما يعيب حكمها بمخالفة القانون فضلا عن مخالفة الثابت بالأوراق .

وحيث إن هذا النعى صحيح ذلك أن الغش المبيح لالتماس إعادة النظر فى الحكم الانتهائى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو ما كان خافيا على الخصم طيلة نظر الدعوى بحيث لم تتح له الفرصة لتقديم دفاعه فيه وتنوير حقيقته للمحكمة فتأثر به الحكم أما ما تناولته الخصومة وكان محل أخذ ورد بين طرفيها وعلى أساسه رجحت المحكمة قول خصم على آخر وحكمت له اقتناعا منها ببرهانه فلا يجوز التماس إعادة النظر فيه تحت ستار تسميته إقناع المحكمة بالبرهان غشا ، إذ أن برهنة الخصم على دعواه بالحجج المعلومة لخصمه حق لكل خصم فى كل دعوى ينفتح به باب الدفاع والتنوير للمحكمة أمام الخصم الآخر وليس ذلك من الغش فى شىء، إذ كان ذلك، وكان الثابت من الشهادتين الصادرتين من مكتب الشهر العقارى والتى عول الحكم عليها فى التدليل على قيام الغش تتضمن الأولى أن المشترين تقدما بطلب عن العقار المبيع إلى الشهر العقارى فى ٦ / ٢ / ١٩٦٥ وأن الإجراءات التى اتخذتها مصلحة الشهر العقارى مع مصلحة المساحة انتهت فى ١٩٦٥/١٠/٢٨ ثم أوقفت المتابعة فى هذا الطلب فى ١٩٦٥/١٠/٣٠ حتى يقدم الالتماس بشأن ثمن الحصة التى يشتريها القاصر ، ولما أعيد السير فى الطلب بتاريخ ١٩٦٥/١١/٦ أوقفت مرة أخرى لما تبين من أن الالتماس قدمه البائع بينما يجب أن يقدم من المشترى شخصيا (الولى) ولما أعيد السير فى الطلب مرة أخرى ختم صالحا للشهر فى ٢٧ / ١١ / ١٩٦٥ وأرسل العقد لصاحب الشأن فى ١٩٦٥/١١/٣٠ ، كما يبين من الشهادة الثانية أن المشترين الجدد المطعون عليهما الثالث والرابع تقدما بطلب عن ذات العقار فى ١٩٦٥/١٠/٢٠ وختم مقبولا للشهر

فى ٥ / ١٢ / ١٩٦٥ ، لما كان ذلك ، وكان البائعان قد تخلفا عن تقديم هاتين الشهادتين لمحكمة الموضوع أثناء سير الخصومة مع تمكنهما من ذلك كما فعلا أمام محكمة الالتماس دون تدخل من المشتريين ، فضلا على أن الثابت بالشهادتين أن هذين البائعين كانا على صلة باجراءات الطلب المقدم إلى الشهر العقارى حتى ٦/١١/١٩٦٥ وكانا قد تصرفا فى ذات الوقت فى العقار مرة ثانية إلى آخرين تقدما بطلبهما إلى الشهر العقارى فى ٢٠/ ١٠ /١٩٦٥ فان ذلك يدل على أن كلا من طرفى الخصومة كان قد أدلى بحجته أمام محكمة الاستئناف ورجحت المحكمة حجة المشترين على حجة البائعين وكانت حجة المشترين معلومة للبائعين وغير خافية عليهما ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن عدم تقديم الطاعنين للمحكمة عقد البيع بعد ختمه صالحا للشهر غشا منهما يجيز للمطعون عليهما الطعن بالتماس إعادة النظر فانه يكون لما سلف البيان قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن . وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه — ولما تقدم — وإذ كان الالتماس قد بنى على سبب واحد هو وقوع غش أثر فى الحكم الملتمس فيه وكان الثابت على ما سلف البيان أن ما ساقه الملتمسان لايكون غشا مما يتطلبه القانون لقبول الإلتماس فانه يتعين الحكم بعدم قبول الإلتماس وتغريم الملتمسين أربعة جنيهات للخزانة .

عن الطعن رقم ٢٨٦ سنة ٣٨ ق

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن حاصل السبب الأول أن الحكم المطعون فيه خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقول الطاعنان ان عقد البيع موضوع الدعوى جاء صريحا فى أن ما دفعه المشتريان هو "عربون" وهو ما يفيد وفقا لنص المادة ١٠٣ من القانون المدنى أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عن التعاقد ولكن الحكم المطعون فيه انحرف عن هذه العبارة الواضحة فى العقد وقرر بأن البيع بات لا يجيز العدول عنه مع أن المشتريين أقاما الدعوى برد العربون الذى دفعاه .

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أن النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٠٣ من القانون المدنى على أن "دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل

من المتعاقدين الحق فى العدول عنه ، إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك ، يدل على أنه وإن كان لدفع العربون دلالة العدول إلا أن شروط التعاقد قد تقضى بغير ذلك والمرجع فى بيان هذه الدلالة هو لما تستقر عليه نية المتعاقدين وإعطاء العربون حكمه القانونى . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن أورد نص البندين الثامن والثانى عشر من عقد البيع والذى ينص أولهما على موعد محدد للتوقيع على العقد النهائى ويتضمن الثانى الشرط الفاسخ الصريح ، انتهى إلى أن نية المتعاقدين استقرت على أن يكون العقد باتا وهو استخلاص موضوعى سائغ وإذ رتب الحكم على ذلك رفض دفاع الطاعنين بأن لهما الحق فى خيار العدول فانه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان فى السبب الثانى على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقولان أن الحكم المطعون فيه قضى فى أسبابه بفسخ العقد دون أن ينسب إليهما تقصيرا يبرر ذلك ، حال أن الفسخ إن هو إلا جزاء الإخلال بالإلتزام ، مما كان ينبغى للحكم المطعون فيه أن يوقع هذا الجزاء على الطاعنين وإذ رتب الحكم على ذلك إعادة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد ورد ما دفعه المشتريان فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث إن النص فى المادة ١/١٥٧ من القانون المدنى على أن " فى العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض فى الحالين إن كان له مقتضى " يدل على أن الفسخ جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه العقدى ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى أسبابه إلى أن المطعون عليهما — المشترين — كانا معذورين فى التأخير فى إعداد مشروع العقد النهائى فى الميعاد المحدد لذلك ثم قضى بفسخ عقد البيع وبرد ما دفعه المشتريان من الثمن دون أن يبين ما إذا كان الطاعنان — البائعان — المقضى ضدهما بالفسخ — قد أخلا بالتزاماتهما الناشئة عن ذلك العقد إخلالا يستوجب الفسخ ، فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب مما يتعين معه نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .