

جلسة ٤ من أبريل سنة ٢٠١٢

برئاسة السيد القاضى / فتحى محمد حنضل نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / د . محسن إبراهيم ، إبراهيم المرصفاوى ، محمد
عبد الحلیم نواب رئيس المحكمة وعدلى فوزى محمود .

(٨٤)

الطعن رقم ٢٣٧٠ لسنة ٦٨ القضائية

(١) التزام " أوصاف الالتزام : الشرط " .

الشرط الواقف للالتزام . ماهيته . وقف نفاذ الالتزام لحين تحقق الواقعة المشروطة خلال
الأجل المتفق عليه . عدم تحققها خلال ذلك الأجل . أثره . زوال الالتزام واعتباره كأن لم يكن . علة
ذلك .

(٢) عقد " آثار العقد : تنفيذه " .

تنفيذ العقد . مناطه . م ١/١٤٨ مدنى .

(٣) التزام " أوصاف الالتزام : الشرط " . عقد " آثار العقد : تنفيذه " .

ثبوت اتفاق الطرفان على تعلق إتمام بيع الطاعنة الشقة عين النزاع للمطعون ضده على
تحقق فسخ عقد بيعها السابق لذات العين لآخر خلال مدة سنة من تاريخ الوعد بالبيع ووجوب إعلانه
عن رغبته فى إتمام البيع وتحرير عقد البيع النهائى خلال تلك المدة وإلا اعتبر العقد لاغياً وكأن لم
يكن . مقتضاه . وجوب التحقق من وقوع الواقعة المشروطة خلال الأجل المتفق عليه . انتهاء الحكم
المطعون فيه إلى تحقق الواقعة المشروطة دون أن يفطن إلى وجوب تحققها خلال مدة سنة من تاريخ
الوعد بالبيع وعدوله عن المعنى الظاهر لعبارة العقد دون بيان أسباب ذلك . قصور وخطأ وفساد
فى الاستدلال .

١ - المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه طبقاً للقواعد العامة فى الأوصاف

المعدلة للالتزام أنه إذا كان الالتزام قد علق على شرط واقف هو أن يقع أمر خلال فترة
معينة ، فان الشرط يعتبر قد تخلف إذا لم تتحقق الواقعة التى اشترط الطرفان وقوعها

خلال فترة معينة ، ويترتب على ذلك زوال الالتزام واعتباره كأن لم يكن ، أما إذا وقعت الواقعة المشروطة خلال الفترة المتفق عليها فإن الشرط يكون قد تحقق وصار الحق نافذاً .
والحق المعلق على شرط واقف هو ما ينظمه القانون ويحميه وهذا الحق لا يعد نافذاً إلا إذا تحقق الشرط.

٢ - المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن المادة ١/٤٨ من القانون المدنى توجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية .

٣ - إذ كان البين من الأوراق وعلى ما حصله الحكم المطعون فيه أن اتفاق الطرفين بإتمام البيع الموعود به قد علق على شرط واقف هو حصول فسخ العقد الذى سبق أن أبرمته الطاعنة مع آخر يدعى خلال مدة معينة حددها الطرفان بمدة سنة من تاريخ الوعد بالبيع ، كما اشتمل العقد على أنه يتعين على المطعون ضده أن يعلن رغبته فى إتمام البيع خلال تلك المدة ، وأن يتم تحرير عقد نهائى ينظم العلاقة بين الطرفين ، وإلا أصبح العقد لاغياً وكأن لم يكن ، ومن مقتضى ما اشتمل عليه العقد وما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين أن يتحقق الحكم المطعون فيه من وقوع الواقعة المشروطة خلال هذه الفترة وإبداء الموعود رغبته فى إتمام العقد النهائى خلال الأجل وتنفيذ العقد بشروطه سالفة البيان ، إلا أن الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر وانتهى فى عبارة مجملة إلى أن العقد صار بيعاً باتاً وأن الواقعة المشروطة قد تحققت وأن الموعود أبدى رغبته فى إتمام العقد ، دون أن يبين كيف تحقق من ذلك والمصدر الذى استقى منه ما انتهى إليه ، ولم يفتن إلى أن من المتفق عليه بين العاقدين أن تتحقق الواقعة المشروطة خلال مدة سنة من تاريخ الوعد وأن يتم إبداء الموعود رغبته فى إتمام البيع خلال تلك السنة وإلا سقط الوعد بالبيع ، وإذ خلط الحكم بين إبداء الرغبة فى إتمام التعاقد وبين صرف الطاعنة شيكاً ووصفه بأنه جزءاً من الثمن رغم أن ذلك تم بعد مرور مدة طويلة تقدر بحوالى عشر سنوات من تاريخ الوعد بالبيع ، وإذ لم يورد الحكم المطعون فيه الاعتبارات المقبولة والأسباب المبررة للعدول عن المعنى الظاهر لعبارة المحرر فى ضوء مقصود المتعاقدين وظروف التعاقد فإنه يكون فضلاً عن خطئه فى تطبيق القانون قد شابه الفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع . على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق . تتحصل فى أن المطعون ضده أقام الدعوى رقم لسنة ١٩٩٦ مدنى محكمة جنوب القاهرة الابتدائية على الطاعنة بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الإبتدائى المؤرخ ١٩٧٨/٨/١٩ المتضمن بيع الطاعنة له الشقة محل التداعى وقال بياناً لذلك إنه بموجب هذا العقد باع له بصفته وكيلاً عن الطاعنة عين النزاع لقاء ثمن مقداره ١٢٦٨٠ جنية سدد منه مبلغ ٤٠٠٠ جنية على أن يقوم بسداد مبلغ ١٠٠٠ جنية خلال سنة من تاريخ التسجيل ويسدد باقى الثمن على أقساط شهرية بواقع ٨٠ جنية شهرياً ، وإذ لم تقم البائعة باتخاذ ما يلزم من إجراءات نقل الملكية فقد أقام الدعوى . حكمت المحكمة برفضها . استأنف المطعون ضده هذا القضاء بالاستئناف رقمى .. ، .. لسنة ١١٤ ق ، وبعد أن ضمت المحكمة الاستئنافى قضت بتاريخ ١٩٩٨/٤/٢ بإلغاء الحكم المستأنف وبالطلبات ، طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة ، حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن مما تتعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك نقول إن الحكم المطعون فيه اعتبر العقد وعداً بالبيع انقلب عقداً تاماً على سند من أن هذا الوعد بالبيع قد انقلب إلى عقد بيع تام بعد فسخ عقد البيع الأول المحرر فيما بين الطاعنة فى حين أن عقد الوعد بالبيع المشار إليه قد تضمن النص على أنه يتعين إتمام العقد خلال سنة من تاريخ فسخ العقد المذكور وتحريير عقد بيع تام جديد وإن لم يتم الفسخ ردت الطاعنة ما تسلمته منه وهو أربعة آلاف جنية ، وإذ خلت الأوراق من ثمة ما يدل على تحقق الشرط وإبداء الرغبة خلال المدة المتفق عليها . ولم يبد المطعون ضده رغبته فى إتمام البيع إلا بعد

أكثر من عشرين سنة ومن ثم فإن البيع على هذه الصورة لم يصبح باتاً لتخلف الشروط المتفق عليها ، وإذ لم يفتن الحكم إلى ذلك ولم يورد الأدلة السائغة على أن البيع صار باتاً وأنه ليس معلقاً على شرط فاسخ لم يتحقق فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن من المقرر طبقاً للقواعد العامة فى الأوصاف المعدلة للالتزام أنه إذا كان الالتزام قد علق على شرط واقف هو أن يقع أمر خلال فترة معينة ، فان الشرط يعتبر قد تخلف إذا لم تتحقق الواقعة التى اشترط الطرفان وقوعها خلال فترة معينة ، ويترتب على ذلك زوال الالتزام واعتباره كأن لم يكن ، أما إذا وقعت الواقعة المشروطة خلال الفترة المتفق عليها فإن الشرط يكون قد تحقق وصار الحق نافذاً . والحق المعلق على شرط واقف هو ما ينظمه القانون ويحميه وهذا الحق لا يعد نافذاً إلا إذا تحقق الشرط ، وكانت المادة ١/١٤٨ من القانون المدنى توجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق وعلى ما حصله الحكم المطعون فيه أن اتفاق الطرفين بإتمام البيع الموعود به قد علق على شرط واقف هو حصول فسخ العقد الذى سبق أن أبرمته الطاعنة مع آخر يدعى خلال مدة معينة حددها الطرفان بمدة سنة من تاريخ الوعد بالبيع ، كما اشتمل العقد على أنه يتعين على المطعون ضده أن يعلن رغبته فى إتمام البيع خلال تلك المدة ، وأن يتم تحرير عقد نهائى ينظم العلاقة بين الطرفين ، وإلا أصبح العقد لاغياً وكأن لم يكن ، ومن مقتضى ما اشتمل عليه العقد وما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين أن يتحقق الحكم المطعون فيه من وقوع الواقعة المشروطة خلال هذه الفترة وإبداء الموعود رغبته فى إتمام العقد النهائى خلال الأجل وتنفيذ العقد بشروطه سالفة البيان ، إلا أن الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر وانتهى فى عبارة مجملة إلى أن العقد صار بيعاً باتاً وأن الواقعة المشروطة قد تحققت وأن الموعود أبدى رغبته فى إتمام العقد ، دون أن يبين كيف تحقق من ذلك والمصدر الذى استقى منه ما انتهى إليه ، ولم يفتن إلى أن من المتفق عليه بين العاقدين أن تتحقق الواقعة المشروطة خلال مدة سنة من تاريخ الوعد وأن يتم إبداء الموعود رغبته فى إتمام البيع خلال تلك السنة وإلا

سقط الوعد بالبيع ، وإذ خلط الحكم بين إبداء الرغبة في إتمام التعاقد وبين صرف الطاعة شيكاً ووصفه بأنه جزءاً من الثمن رغم أن ذلك تم بعد مرور مدة طويلة تقدر بحوالى عشر سنوات من تاريخ الوعد بالبيع ، وإذ لم يورد الحكم المطعون فيه الاعتبارات المقبولة والأسباب المبررة للعدول عن المعنى الظاهر لعبارات المحرر في ضوء مقصود المتعاقدين وظروف التعاقد فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون قد شابه الفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .



1931
Court of Cassation