جلسة ٢٨ من أبريل سنة ١٩٧٥

برياسة السيد المستشار محمود المراوى نائب رئيس المحكمة ، وعضوية السادة المستشارين : أحمد فتحى مرسى ، ومصطفى عليم ، ودكتور مصطفى كيرة ، وفاروق سيف النصر .

(١٦٤)

الطعن رقم ٦ لسنة ٤١ القضائية :

(١) إعلان . بطلان . نقض .

اشتمال أصل ورقة إعلان الطعن بالنقض وصورته على البيانات التى يوجبها القانون . عدم وضوح اسم المحضر وتوقيعه على الصورة . لا ينال من صحته مادام أحد لم يدع أن من قام بالاعلان ليس من المحضرين .

(٢ ، ٣) التزام . بيع . عقد .

(٢) دعوى البائع بفسخ البيع لعدم الوفاء بباقى الثمن . دفع المشترى بعدم التنفيذ لعدم قيام البائع بتسليم المبيع له . رفض هذا الدفع بمقولة أن العقد خلا من التزام البائع بالتسليم . خطأ .

(٣) طلب البائع فسخ البيع . شرطه . وفاؤه بالتزاماته الناشئة من العقد ومنها تسليم المبيع حتى حل وقته قبل وقت دفع الثمن .

١ — إذ كان يبين من أصل ورقة الإعلان — إعلان الطعن بالنقض — والصورة المقدمة من المطعون ضده أن كليهما قد اشتمل على البيانات التى يوجبها القانون ، فلا ينال من ذلك — صحة الإعلان — أن يكون اسم المحضر وتوقيعه على الصورة ليس واضحا وضوحا كافيا طالما أن أحدا لم يدع أن من قام بإجراء الإعلان ليس من المحضرين .

٢ — متى كان الثابت أن الطاعن تمسك فى دفاعه بأنه لا يحق للمطعون ضدهم طلب فسخ العقد طالما أنهم لم ينفذوا التزامهم بتسليمه الأرض المبيعة وتمكينه

من وضع يده عليها ، وأن من حقه إزاء ذلك أن يقف تنفيذ التزامه بباقى الثمن حتى يوفى المطعون ضدهم من التزامهم بالتسليم ، وكان الحكم المطعون فيه قد اكتفى بالرد على ذلك بأن العقد قد خلا من ترتيب أى التزام على عاتق المطعون ضدهم من حيث تسليم الأرض المبيعة وتمكين الطاعن من وضع يده عليها ، فإن ذلك من الحكم خطأ فى القانون ، ذلك أن الالتزام بتسليم المبيع من الالتزامات الأصلية التى تقع على عاتق البائع ولو لم ينص عليه فى العقد ، وهو واجب النفاذ بمجرد تمام العقد ولو كان الثمن مؤجلا مالم يتفق الطرفان على غير ذلك .

٣ — إذ كان يشترط لطلب فسخ البيع أن يكون البائع قد أوفى بالتزاماته الناشئة عن العقد ومنها تسليم المبيع للمشترى إذ كان وقت التسليم قد حل قبل وقت دفع الثمن ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بفسخ العقد إستنادا إلى تأخر المشترى فى الوفاء بباقى الثمن دون أن يبحث ما تمسك به الطاعن — المشترى — من تخلف المطعون ضدهم — البائعين — من الوفاء بالتزامهم بالتسليم ، فإنه يكون معيبا .

المحكمة

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

من حيث إن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق — تتحصل فى أن المطعون ضدهم أقاموا الدعوى رقم ٢٢٧ سنة ١٩٦٣ مدنى كلى أسوان ضد الطاعن ، طالبين فيها القضاء بفسخ عقد التنازل المؤرخ ١٩٥٧/٨/٢٢ والمتضمن تنازلهم له عن مساحة ١٠ ف و ١٨ ط ، وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل العقد . وأسسوا دعواهم على أنهم اشتروا ٤٧ ف و ١ ط و ٦ س من شركة وادى كوم امبوا . ثم تنازلو للطاعن فى ١٩٥٧/٨/٢٢ عن ١٠ ف و ١٨ ط من هذه المساحة ، وأدى لهم الطاعن مبلغ ٣٦٨ جنيها وهو ما يوازى قيمة القسطين الاول والثانى المدفوعين منهم للشركة وتعهد فى العقد بسداد باقى أقساط الثمن المستحقة للشركة مع الفوائد فى مواعيد استحقاقها . إلا أنه لم يفعل رغم

تكليفه بالوفاء بإنذار رسمى فى ١٩٦٢/١٠/٩ ، مما اضطرهم لإقامة دعواهم بطلب فسخ العقد . وفى ١٩٦٤/٩/٢٤ قضت المحكمة بفسخ عقد التنازل المبرم بين المطعون ضدهم والطاعن فى ١٩٥٧/٨/٢٢ وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد . استأنف الطاعن هذا الحكم بالإستئناف رقم ٣١ سنة ٣٩ ق . ومحكمة استئناف أسيوط (مأمورية أسوان) قضت فى ١٩٧٠/١١/٥ بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض . وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن . وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة . فحددت جلسة لنظره . وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها .

ومن حيث إن المطعون ضده الثانى دفع ببطلان إعلان الطعن إستنادا إلى أن صورة الإعلان المسلمة إليه جاءت خالية من جميع البيانات الإعلانية التى نص عليها القانون لاسيما اسم المحضر وتوقيعه .

وحيث إن هذا الدفع مردود بأنه يبين من أصل ورقة الإعلان والصورة المقدمة من المطعون ضده الثانى أن كليهما قد اشتمل على البيانات التى يوجبها القانون . ولا ينال من ذلك أن يكون اسم المحضر وتوقيعه على الصورة ليس واضحا وضوحا كافيا طالما أن أحدا لم يدع أن من قام بإجراء الإعلان ليس من المحضرين .

ومن حيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون . فى بيان ذلك يقول إنه أقام دفاعه أساسا أمام محكمة الموضوع على أن المطعون ضدهم قد تخلفوا عن الوفاء بالتزاماتهم حيث لم يسلموه الأطيان المبينة ولم يشهروا عقد مشتراهم ، وأنه يحق له إزاء ذلك استعمال حقه المقرر قانونا بعدم تنفيذ التزامه بدفع باقى الثمن عملا بالمادة ١١١ من القانون المدنى . ولكن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بفسخ العقد على أن الطاعن قد تخلف عن الوفاء بالتزامه بأداء باقى الثمن . ورد على دفاع الطاعن بأن العقد قد خلا من ترتيب التزامات على عاتق المطعون ضدهم من حيث تمكين الطاعن من وضع يده على الأرض المبيعة أو إشهار العقد . وهو من الحكم خطأ فى القانون . ذلك أن عدم الإشارة فى العقد إلى

التزامات البائعين يعنى أن الطرفين قد ارتضيا أعمال نصوص القانون فى هـذا الخصوص وهى صريحة فى وجوب تسليم العين المبيعة إلى المشترى لتكون له ثمرتها من وقت العقد ولو كان الثمن مؤجلا .

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أنه لما كان الثابت أن الطاعن قد تمسك فى دفاعه بأنه لا يحق للمطعون ضدهم طلب فسخ العقد طالما أنهم لم ينفذوا إلتزامهم بتسليم الأرض المبيعة إليه وتمكينه من وضع يده عليها ، وأن من حقه إزاء ذلك أن يقف تنفيذ التزامه بالوفاء بباقى الثمن حتى يوفى المطعون ضدهم التزامهم بالتسليم . وكان الحكم المطعون فيه قد اكتفى فى الرد على ذلك بأن العقد قد خلا من ترتيب أى التزام على عاتق المطعون ضدهم من حيث تسليم الأرض المبيعة وتمكين الطاعن من وضع يده عليها . وهو من الحكم خطأ فى القانون . ذلك أن الالتزام بتسليم المبيع من الالتزامات الأصيلة التى تقع على عاتق البائع ولو لم ينص عليه فى العقد وهو واجب النفاذ بمجرد تمام العقد ولو كان الثمن مؤجلا ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك . وإذ كان يشترط لطلب فسخ البيع أن يكون البائع قد أوفى بالتزاماته الناشئة عن العقد ، ومنها تسليم المبيع للمشترى إذا كان وقت التسليم قد حل قبل وقت الثمن ، فإن الحكم المطعون فيه ، إذ قضى بفسخ العقد استنادا إلى تأخر المشترى فى الوفاء بباقى الثمن ، ودون أن يبحث ما تمسك به الطاعن من تخلف المطعون ضدهم عن الوفاء بالتزامهم بالتسليم بمقولة إن العقد قد خلا من مثل هذا الالتزام ، فإنه يكون معيبا واجب النقض دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .