

## جلسة ١٥ من فبراير سنة ١٩٧٢

برئاسة السيد المستشار / بطرس زغلول نائب رئيس المحكمة ، وعضوية السادة المستشارين :  
 عباس حلى عبد الجواد ، وإبراهيم حلام ، وأحمد ضياء الدين حنفى ، ومحمود السيد  
 عمر المصرى .

( ٢٥ )

الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٣٧ القضائية :

( أ ) عقد . " إبطال العقد . زواله " . بطلان . بطلان التصرفات .  
 نقض . " أسباب الطعن . السبب الجديد " . إثبات . عبء .  
 الإثبات . دفاع .

زوال حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية . م ١/١٣٩ مدنى .  
 عدم التمسك بذلك أمام محكمة الموضوع . عدم قبول إثارته لأول مرة أمام محكمة  
 النقض . عبء إثبات إجازة العقد على من ادعاهما .

( ب ) عقد . إبطال العقد . سقوطه بالتقادم . بطلان . " بطلان التصرفات .  
 تقادم . التقادم المسقط . نظام عام . نقض . أسباب الطعن .  
 السبب الجديد " .

التمسك بسقوط الحق فى إبطال العقد بالتقادم ، م ١/١٤٠ مدنى ، لا يتعلق  
 بالنظام العام . ولا يقبل لأول مرة أمام محكمة النقض .

( ج ) دفاع . الإخلال بحق الدفاع . " مالا يعد كذلك " . عقد . " إبطال  
 العقد . استغلال " . بطلان .

النسب على الحكم بالإخلال بحق الدفاع فى شأن نفي الاستغلال ، دون تقديم  
 ما يدل على التمسك به أمام محكمة الموضوع ، وبإرفاقها الرد عليه . عارض الدليل .

( د ) عقد . إبطال العقد . بطلان . بطلان التصرفات . غفلة . حجب . تسجيل .  
إستغلال . تواطؤ .

كفاية أى من الاستغلال أو التواطؤ لإبطال تصرف ذى الغفلة قبل تسجيل قرار  
الحجر . م ٢/١١٥ مدنى .

( هـ ) عقد . أركان العقد . الرضا . عيوب الرضا . الاستغلال . غفلة .

الاستغلال . م ٢/١١٥ مدنى . تعريفه .

( و ) حكم . عيوب التدليل . الفساد فى الاستدلال . " ما لا يعد كذلك " .  
إستغلال . غفلة . عقد . إبطال العقد . بطلان .

استخلاص الحكم ، أن التصرف كان نتيجة استغلال غفلة المتصرف ، مما جاء  
فى تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى من أن العين محل النزاع بيعت بغير إذن على نحو  
قيمتها وقت البيع ، ومن إقامة المشتري مع المتصرف فى منزل واحد قبل التصرف ، الذى  
حصل فى الفترة ما بين طلب الحجر عليه وتسجيله ، سائق .

١ - إنه وإن كانت المادة ١/١٣٩ من القانون المدنى تقضى بأن يزول  
حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية ، إلا أنه لما كان من المقرر  
فى قضاء محكمة النقض ، أن عبء إثبات إجازة عقد قابل للإبطال ، إنما يقع  
على عاتق مدعى الإجازة ، وإذ لم يقدم الطاعنون ما يدل على تمسكهم بهذا الدفاع  
أمام محكمة الموضوع ، وإغفالها تحقيقه ، فإنه لا يقبل منهم إثارته لأول مرة  
أمام محكمة النقض .

٢ - يسقط الحق فى إبطال العقد بالتقادم إذا لم يتمسك به صاحبه خلال ثلاث  
سنوات عملاً بالمادة ١/١٤٠ من القانون المدنى . ولما كان من المقرر أن التقادم  
لا يتعلق بالنظام العام ، ويجب التمسك به أمام محكمة الموضوع . فإنه إذا لم يثبت  
أن الطاعنين قد تمسكوا أمامها بتقادم دعوى البطلان ، فلا يقبل منهم التمسك  
بالتقادم لأول مرة أمام محكمة النقض .

٣ - إذا كان الطاعنون لم يقدموا ما يدل على تمسكهم أمام محكمة الموضوع ،  
بما أثاروه فى أسباب الطعن بالنقض فى خصوص نفي الاستغلال ، وإغفال الحكم

الرد عليه ، فإن النعى على الحكم بالإخلال بحق الدفاع في هذا الخصوص يكون عارياً من الدليل .

٤ - يكفي طبقاً لنص المادة ٢/١١٥ من القانون المدني ، لإبطال التصرف الصادر من ذي ففلة قبل تسجيل قرار الحجر أن يكون نتيجة استغلال أو تواطؤ فلا يشترط إجتماع هذين الأمرين ، بل يكفي توافر أحدهما .

٥ - المقصود بالاستغلال أن يعلم الغير بففلة شخص ، فيستغل هذه الحالة ، ويستصدر منه تصرفات لا تعادل فيها التزاماته مع ما يحصل عليه من فائدة .

٦ - إذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص من تقرير الخبير المتدب في الدعوى أن العين المبيعة لمورث الطاعنين قد بيعت بغير يزيد على خمس قيمة العقار وقت البيع ، كما استخلص من إقامة المشتري مع المتصرف في منزل واحد قبل حصول التصرف ، ومن حصول التصرف في الفترة بين تقديم المطعون عليه طلب الحجر ، وتسجيله ، أن هذا التصرف كان نتيجة لاستغلال حالة الففلة لدى المتصرف ، وهو استخلاص سائغ من الحكم ، له أصله في الأوراق ومؤد إلى النتيجة التي انتهى إليها من إبطال العقد ، فإن النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال يكون على غير أساس .

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعه وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما بين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن مورث الطاعنين أقام ضد المطعون عليه الدعوى رقم ٣٢٥٩ سنة ١٩٦٤ مدنى كلى القاهرة ، وطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد الصادر له من مورثة

المطعون عليه المرحومة أسما صقر عبد الرحمن المؤرخ ١٩٥٩/٣/٢٩ والمتضمن بيعها له ستة قراريط شائعة في المنزل المبين بالعقد مقابل ثمن قدره ٥٠٠ ج . دفع المطعون عليه الدعوى ببطلان العقد المطلوب القضاء بصحته استنادا إلى أنه صدر من المتصرفه وهي في حالة غفلة ونتيجة إستغلال حالتها هذه، وأن الثمن المسمى في العقد ثمن بنحس، وأنه قضى بتوقيع الحجر على المتصرفه للغفلة في ١٩٦٠/٤/٤، وبتاريخ ١٩٦٤/١١/٢٠ قضت المحكمة بنسب مكتب الخبراء لتقدير قيمة العقار المبيع وقت صدور العقد، وبعد أن قدم الخبير تقريره قضت المحكمة بتاريخ ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٦٥ بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ٢٦ مارس سنة ١٩٥٩ الصادر من مورثة المطعون عليه إلى مورث الطاعنين مقابل الثمن وقدره ٥٠٠ ج . استأنف المطعون عليه هذا الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة بالإستئناف رقم ٣١٥ سنة ٨٣ ق، وبتاريخ ١٩٦٧/١/٢٩ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى . طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وبالجلسة المحددة انظره التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على خمسة أسباب ينسب الطاعنون بالأربعة الأولى منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع، وفي بيان ذلك يقولون إن المطعون عليه عين قيا على البائعة في ٣ إبريل سنة ١٩٦٠ وإنها توفيت في ١٩٦٢/٦/٣٠ وانحصر إرثها فيه ولم يتمسك بإبطال العقد إلا بعد مضي أكثر من ثلاث سنوات من تاريخ حصوله بما يفيد إجازته له . هذا إلى أن حق المطعون عليه في طلب إبطال العقد قد تقادم لمضي أكثر من ثلاث سنوات على تاريخ تحريره، ويضيف الطاعنون بأنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بأن العقد لم يكن نتيجة إستغلال، فقد حرر بمكتب محامي المتصرفه وشهد عليه شهود من أقربائها، وأنها اشترت بالثمن المدفوع عقارا يغل ريعا أكثر من العقار المبيع، فير أن الحكم المطعون فيه لم يعتبر تراخي المطعون عليه في طلب إبطال العقد إجازة له ولم يقض بتقادم طلب البطلان أو يرد على دفاع الطاعنين في خصوص الاستغلال مما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع .

وحيث إن هذا النعى بجميعه مردود (أولاً) بأنه وإن كانت المادة ١/١٣٩ من القانون المدني تقضى بأن يزول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية إلا أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عبء إثبات إجازة عقد قابل للإبطال إنما يقع على عاتق مدعى الإجازة ، وإذ لم يقدم الطاعنون ما يدل على تمسكهم بهذا المدافع أمام محكمة الموضوع وإغفالها تحقيقه فإنه لا يقبل منهم إثارته لأول مرة أمام هذه المحكمة . والنعى مردود (ثانياً) بأن الحق في إبطال العقد يسقط بالتقادم إذا لم يتمسك به صاحبه خلال ثلاث سنوات عملاً بالمادة ١/١٤٠ من القانون المدني ، ولما كان من المقرر أن التقادم لا يتعلق بالنظام العام ويجب التمسك به أمام محكمة الموضوع ، وإذ لم يثبت أن الطاعنين قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بتقادم دعوى البطلان فإنه لا يقبل منهم التمسك بالتقادم لأول مرة أمام هذه المحكمة . والنعى مردود (ثالثاً) بأن الطاعنين لم يقدموا ما يدل على تمسكهم أمام محكمة الموضوع بما أناروه بسبب الطعن في خصوص نفي الاستغلال وإغفال الحكم الرد عليه ويكون النعى على الحكم بالإخلال بحق الدفاع في هذا الخصوص عارياً عن الدليل .

وحيث إن الطاعنين ينعون بالسبب الخامس على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقولون إن الحكم أقام قضاءه بإبطال العقد على أن مورثهم كان يعلم بحالة الغفلة لدى المتصرف إذ كان يقيم معها في ذات المنزل موضوع التعاقد قبل صدور عقد البيع إليه ، وأن إقامته هذه كانت بمقتضى عقد إيجار غير مكتوب ، واستدل الحكم على ذلك بما أورده الخبير المتدب في الدعوى في تقريره ، مع أن وضع يد مورث الطاعنين على جزء من العقار المبيع قبل صدور العقد المطعون فيه إليه كان بمقتضى عقد بيع مؤرخ ١٢/٣/١٩٥٦ صادر له عن ط في المنزل ، وتضمن العقد ذاته بيع القدر الباقي إلى مورثة المطعون عليه ، هذا إلى أن الحكم الابتدائي نفي أن العقد تم نتيجة استغلال إذ كان ثمن العقار جميعه في سنة ١٩٥٦ وهو تاريخ شراء المتصرف مبلغ ١٠٠٠ ج ، غير أن الحكم المطعون فيه استند إلى تقرير الخبير من وجود ذنب في الثمن مما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال .

وحيث إن هذا النعي مردود ، ذلك أنه يكفي طبقا لنص المادة ٢/١١٥ من القانون المدني لإبطال التصرف الصادر من ذى غفلة قبل تسجيل قرار الحجر أن يكون نتيجة استغلال أو تواطؤ ، فلا يشترط اجتماع هذين الأمرين ، بل يكفي توافر أحدهما ، والمقصود بالاستغلال أن يعلم الغير بغفلة شخص فيستغل هذه الحالة ويستصدر منه تصرفات لا تعادل فيها التزاماته مع ما يحصل عليه من فائدة .

ولما كان الحكم المطعون فيه قد استخلص من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى أن العين المبيعة لمورث الطاعنين قد بيعت بغبن يزيد على خمس قيمة العقار وقت البيع ، كما استخلص من إقامة المشتري مع المتصرف في منزل واحد قبل حصول التصرف ، ومن أن حصول التصرف في ٢٩/٣/١٩٥٩ في الفترة بين تقديم المطعون عليه طلب الحجر في ٥/١/١٩٥٩ وتسجيله في ١٥/٤/١٩٥٩ أن هذا التصرف كان نتيجة استغلال حالة الغفلة لدى المتصرف ، وهو استخلاص سائغ من الحكم له أصله في الأوراق ومؤدى إلى النتيجة التي انتهى إليها من إبطال العقد . ولئن كان الحكم قد أشار إلى أن وضع يد مورث الطاعنين على جزء من العقار قبل صدور التصرف إليه كان بمقتضى عقد إيجار غير مكتوب ، فإنه أيا كان الأمر في هذا القول وفيما يشيره الطاعنون عن وضع يد مورثهم ، فإنه لا يغير من النتيجة التي انتهى إليها الحكم ، إذ أنه لم يكن بصدده بحث سبب وضع يد مورثهم ، بل كان الأمر في رأى الحكم أن إقامة مورث الطاعنين في ذات المنزل الذي تقسم به المتصرفه قبل صدور العقد إليه ، قرينة على علمه بحالة الغفلة لديها مضافة إلى باقي القرائن الأخرى التي استخلص منها الحكم النتيجة التي انتهى إليها ، ويكون النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال على غير أساس .