جلسة ١٢ من ابريل سنة ١٩٩٠

برئاسة السيد المستشار / درويش عبد المجيد نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / محمد عبد المنعم حافظ نائب رئيس المحكمة ، محمد فهمى الجندى ، عبدالعال السمان و محمد شهاوى .

١٦١

الطعن رقم ٧٣٧ السنة ٥٧ القضائية :

بيع « تسليم المبيع » .

التزام البائع بتسليم المبيع للمشترى بالحالة التى كان عليها وقت البيع . مفاده . تحديد المبيع بالشىء المتفق عليه فى عقد البيع . تحديده فى المبيع المعين بالذات بحسب أوصافه الأساسية المتفق عليها والتى تميزه عن غيره . م٤٣١ مدنى . وقوع خطأ مادى فى التسليم يتعلق بماهية المبيع . لا يمنع البائع من طلب تصحيحه . م١٢٣ مدنى .

. مثال تسليم أحدى شقق الأوقاف خلاف التى تمت عليها الموافقة .

النص فى المادة ٤٣١ من القانون المدنى على أن « يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشترى بالحالة التى كان عليها وقت البيع . يدل على أن محل التزام البائع بتسليم العين المبيعة إلى المشترى يتحدد بالمبيع المتفق عليه فى عقد البيع وهو

فى الشىء المعين بالذات يكون بحسب أوصافه الأساسية المتفق عليها والتى تميزه عن غيره ، كما أن وقوع خطأ مادى فى التسليم فيما يتعلق بماهية المبيع لايمنع البائع من طلب تصحيحه وفقا لما تقضى به المادة ١٢٣ من القانون المدنى. لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أماء محكمة الإستئناف بأن الشقه التى تسلمها المطعون ضده الأول بموجب المحضر المؤرخ ٨ من يوليو سنة ١٩٨١ والمطلوب القضاء بصحته ونفاذه هى المقصوده برقم ٨ التى تعاقد الأول على شرائها وليست وقم ٧ التى تعاقد المطعون ضده عليها طبقا للرسم الهندسى الذى أجريت وفقا له عملية القرعة والتعاقد مستدلا على ذلك بإقرار الهيئة البائعة له وبما اسفرت عنه المعاينة التى أجراها الخبير المنتدب من أن جميع الشقق فى جميع الأدوار التى تعلو شقة النزاع أو تقع تحتها تحمل رقم ٨ وسلمت إلى من تعاقدوا على الشقة رقم ٨ أو إلى ما جاء بكتاب الشركة العامة للإنشاءات القائمة على التنفيذ والتسليم من أن الشقه التى تسلمها المطعون ضده الأول رقم ٨ ، وإذ أنتهى الحكم المطعون فيه إلى القضاء بتأييد الحكم الإبتدائى القاضى بصحة ونفاذ محضر التسليم سالف الذكر علي سند من أن تغييرا قد جرى فى أرقام الوحدات السكنية بعد استلام المطعون ضده الأول لشقة التداعى بإرادة هيئة الأوقاف المنفرده ولا يحاج به ، ودون أن يعن الحكم ببحث ماهية العين التى تم تعاقد المطعون ضده الأول على شرائها من المطعون ضده النازل وما إذا كان التسليم الذى تم يتفق مع التحديد المتفق عليه فى العقد أم لا ودفاع الطاعن من أن خطأ مادياً وقع فى تسليم المبيع بموجب المحضر المقضى بصحته ونفاذه وطلبت الهيئة البائعة تصحيحه ، مع أن من شأن بحثه أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون قد جاء قاصر التسبيب معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب .

المحكمة

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

حيث إن الطعن إستوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم ٦٥٢٢ سنة ١٩٨٢ مدنى الجيزة الإبتدائية على الطاعن والمطعون ضده الثانى - طالبا الحكم بصحة ونفاذ محضر التسليم المؤرخ ٨ يوليو سنة ١٩٨١ والمتضمن استلامه الشقة رقم ٧ بالدور السادس بعمارة الأوقاف المبينة بالصحيفة وكف منازعتهما له فى ذلك ، وقال بيانا لدعواه أن هيئة الأوقاف التى يمثلها المطعون ضده الثانى أعلنت عن بيع وحدات العمارة المذكورة وتقدم بطلب برغبته فى الحصول على إحدى هذه الوحدات وبعد إجراء القرعة اختص بالشقة رقم ٧ بالدور السادس وبتاريخ ١٤ من يونيو سنة ١٩٨١ تقدم بطلب تسليم الشقة المخصصة له فمكنه المهندس المشرف على التنفيذ منها وحرر محضراً بالتسليم مؤرخاً ٨ من يوليو سنة ١٩٨١ ثم أبرم العقد الخاص بها بتاريخ ٢١ من نوفمبر سنة ١٩٨١ وأقام بالشقة المذكورة هو وأسرته لكن الطاعن يتعرض له على سند من أن التسليم تم بطريق الخطأ وأن هذه الشقة هى فى الحقيقة رقم « ٨ » والتى أختص بها بموجب عقد التمليك المبرم بينه وبين المطعون ضده الثانى بتاريخ ٢١ من نوفمبر

سنة ١٩٨١ وأقام عليه الدعوى رقم ١٢٤٠ سنة ١٩٨٢ مستعجل الجيزة بطلب طرده منها باعتباره غاصبا وحكم للطاعن بطلباته وتأيد هذا الحكم فى الاستئناف رقم ٦٧٩ سنة ١٩٨٢ مستأنف مستعجل الجيزة ، وإذ كانت الشقة التى وضع يده عليها هى المخصصة له والمقصودة برقم ٧ التى تعاقد عليها فقد أقام الدعوى ليحكم له بطلباته . دفعت هيئة الأوقاف بعدم قبول الدعوى لأن التسليم مؤقت ولم يعتمد من رئيس مجلس الإدارة وأن المطعون ضده الأول تسلم الشقة محل النزاع بطريق الخطأ إذ أنها المقصودة برقم ٨ والمخصصة للطاعن ، وبتاريخ ٢١ من مايو سنة ١٩٨٣ قضت المحكمة بصحة ونفاذ محضر التسليم . استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالإستئناف رقم ٤٤٨٢ لسنة ١٠٠ قضائية طالبا إلغاءه والقضاء أصلياً بعدم اختصاص محكمة أول درجة بنظر الدعوى وبإحالتها إلى قاضى التنفيذ بمحكمة الدقى واحتياطياً برفض الدعوى . كما استأنفه أمام ذات المحكمة المطعون ضده الثانى بالأستئناف رقم ٥١٠٩ سنة ١٨ قضائية طالباً نفس الطلبات ، ضمت المحكمة الإستئناف الثانى إلى الأول وندبت خبيراً فى الدعوى وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ ١٧ من مارس سنة ١٩٨٧ برفض الإستئنافين وتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها إلتزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن فى سببى الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقول أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأن العبرة فى تعيين العين المبيعة الى أتجهت اليها إرادة البائع والمشترى .

فى كل من عقدى البيع الصادرين إلى الطاعن والمطعون ضد الأول تكون بالوصف الترقيم الذين تم على أساسها التوزيع عن طريق القرعة التخصيص فى تحرير عقود البيع وليست بالرقم الذى أعطى لتلك العين وقت التسليم فى تاريخ لا حق وأن الشقة محل النزاع وفقا للترقيم المذكور هى المقصودة برقم (٨) التى أختص بها وليست رقم (٧) التى أختص بها المطعون ضده الأول مستدلا على ذلك باقرار الهيئة المطعون ضدها الأولى البائعة له الذى أفصحت عنه مذكرة مدير عام الأسكان بها المؤرخه١٥/٢/١٩٨٢ ومذكرة مستشارها القانونى المؤرخة ٢٨/٢/١٩٨٢ وكتابا الهيئة المؤرخان ٢٤/١١/١٩٨١ ، ٢٩/١١/١٩٨١ وبالرسم الهندسى المودع تحت رقم (٩) من حافظة المستندات المقدمة من الهيئة المطعون ضدها الثانية البائعة - إلى محكمة الإستئناف والمبين به أسماء الملاك حسب الأرقام التى تم القرعة وفقا لها ، كما تمسك بدلالة ما ثبتت بالمعاينة التى اجراها الخبير المنتدب من أن جميع الشقق فى جميع الأدوار سواء التى تعلو شقه النزاع أو تقع تحتها تحمل رقم (٨) وسلمت إلى من خصصوا بها من ذلك شقه الأستاذ ..... التى تقع بالدورالرابع أسفل شقه النزاع فهى تحمل رقم (٨) وقد تم تسلمها بتاريخ ١٠/١٢/١٩٨٠ منذ سبعة أشهر سابقة على تسليم العين إلى المطعون ضده الأول ، وبما جاء بكتاب الشركة العامة للانشاءات - وهى الشركة التى كان منوط بها التنفيذوالتسليم والمؤرخ ١٨/١١/١٩٨١ من أن الشقة التى تسلمها المطعون ضده الأول هى المقصودة الشقة رقم (٨) التى أختص بها الطاعن ، غير أن الحكم المطعون فيه أنتهى إلى تأييد الحكم الإبتدائى القاضى بصحة ونفاذ محضر التسليم المؤرخ ٨/٧/١٩٨١ والمتضمن إستلام المطعون ضده

الأول للشقة محل النزاع على سند من أن تغيرا طرأ علي ترقيم شقق العمارة التى تقع بها هذه الشقة بعد إستلام المطعون ضده الأول لها بموجب المحضر السالف الذكر ، وأنه وفقا للترقيم الذى تم التسليم على أساسه كانت هذه الشقة تحمل رقم (٧) المختصة للمطعون ضده الأول ، وأطرح دفاع الطاعن فيه هذا الشأن ولم يقسطة حقه من البحث فى حين أن وقوع خطأ مادى فى تسليم البيع يجيز - البائع أن يطلب تصحيح ما وقع فيه من خطأ باسترداد العين التى وقع عليها التسليم الخاطئ والوفاء بتسليم العين محل التعاقد ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد جاء معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك بأن النص فى المادة ٤٣٠ من القانون المدنى على أن « يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشترى بالحالة التى كان عليها وقت البيع . يدل أن محل التزام البائع بتسليم العين المبيعة إلى المشترى يتحدد بالمبيع المتفق عليه فى عقد البيع وهو فى الشئ المعين بالذات يكون بحسب أوصافه الأساسية المتفق عليها والتى تميزه عن غيره ، كما أن وقوع خطأ مادى فى التسليم فيما يتعلق بماهية المبيع لا يمنع البائع من طلب تصحيحه وفقا لما تقضى به المادة ١٢٣ من القانون المدنى . لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الإستئناف بأن الشقه التى تسلمها المطعون ضده الأول بموجب المحضر المؤرخ ٨ من يوليو سنة ١٩٨١ والمطلوب القضاء بصحته ونفاذه هى المقصودة برقم (٨) التى تعاقد الأول على شرائها وليست رقم (٧) التى اختص بها المطعون ضده الأول عليها طبقا للرسم الهندسى الذى أجريت وفقا له عملية القرعة والتعاقد ومستدلا على ذلك باقرار الهيئة البائعة له وبما أسفرت عنه المعاينة التى أجراها الخبير المنتدب من أن جميع الشقق فى جميع الأدوار التى تعلو شقة النزاع أو تقع تحتها تحمل رقم (٨) وسلمت إلى من تعاقدوا على الشقة رقم (٨) ، وإلى ما جاء بكتاب الشركة العامة للانشاءات القائمة على التنفيذ والتسليم من أن الشقة التى تسلمها المطعون ضده الأول رقم (٨) ، وإذ

إنتهى الحكم المطعون فيه إلى القضاء بتأييد الحكم الإبتدائى فى القاضى بصحة ونفاذ محضر التسليم سالف الذكر على سند من أن تغيير أ قد جرى فى أرقام الوحدات السكنية بعد إستلام المطعون ضده الأول لشقة التداعى بإرادة هيئة الأوقاف المنفردة ولايحاج به ، ودون أن يعن الحكم ببحث ماهية العين التى تم تعاقد المطعون ضده الأول على شرائها من المطعون ضده الثانى وما إذا كان التسليم الذى تم يتفق مع التحديد المتفق عليه فى العقد أم لا ودفاع الطاعن من أن خطأ ماديا وقع فى تسليم المبيع بموجب المحضر المقضى بصحته ونفاذه وطلبت الهيئة البائعة تصحيحه ، مع أن من شأن بحثه أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى - فإن الحكم المطعون فيه يكون قد جاء قاصر التسبيب معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .