

«النقض»: عقد البيع يتولد بمقتضاه التزام مؤبد بعدم التعرض للمشتري

أكدت محكمة النقض في حكمها بالطعن رقم ١٩٨١٧ لسنة ٨٤ قضائية - الدوائر المدنية - جلسة ٢٠٢٠/١٢/٠٣، مكتب فنى (سنة ٧١ - قاعدة ٩٠ - صفحة ٧١٩)، أن من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده - ولو لم يشهر - فيمتنع على البائع التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض.

نص الحكم

جلسة ٣ من ديسمبر سنة ٢٠٢٠

برئاسة السيد القاضي/ محمد عبد الراضي عياد الشيمي "نائب رئيس المحكمة" وعضوية السادة القضاة/ ناصر السعيد مشالي، أحمد شكري عبد الحليم، خالد إبراهيم طنطاوي "نواب رئيس المحكمة"، و محمد عبدالخالق موسى.

الطعن رقم ١٩٨١٧ لسنة ٨٤ القضائية

(٢٠١) بيع "التزامات البائع : ضمان البائع عدم التعرض للمشتري " .

(١) عقد البيع . عقد تبادلى . مؤداه . التزام البائع بضمان عدم التعرض مقابل التزام المشتري بأداء الثمن . ٤٣٩ مدنى .

(٢) التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه . التزام مؤبد . تولده عن عقد البيع ولو لم يشهر .

(٣) هيئات " هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة " .

قضاء الحكم المطعون فيه بفسخ عقد بيع الشقة محل التداعى فيما بين الطاعنة والمطعون ضدها - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - والتسليم والريع والتعويض تأسيساً على تغيير الطاعنة البائعة لنشاط العين المباعة من سكنى إلى تجارى رغم التزام طرفى العقد بتنفيذ التزاماتهما المتقابلة وأحقية الهيئة المطعون ضدها فى إزالة مخالفة تغيير النشاط بالطريق الإداري . مخالفة للقانون وخطأ . علة ذلك . م ١٤ ق ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن عقد البيع عقد تبادلى يُنشئ بين طرفيه التزامات متقابلة، وقد أوجبت المادة ٤٣٩ من القانون المدنى على البائع أن يمتنع عن كل تعرض من جانبه للمشتري فى حيازته للمبيع، وكان التعرض الشخصى الذى يضمنه البائع فى مفهوم هذه المادة هو كل عمل يعكر على المشتري حقه فى حيازة المبيع والانتفاع به، وهذا الالتزام المستمر على عاتق البائع يقابله التزام المشتري بأداء الثمن.

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده - ولو لم يشهر - فيمتنع على البائع التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض.

٣- المقرر بنص المادة ١٤ من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة أنه "يكون الانتفاع بالأراضي والمنشآت الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للأغراض والأوضاع ووفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن، وفي حالة المخالفة يكون لمجلس إدارة الهيئة إلغاء تراخيص الانتفاع أو حقوق الامتياز إذا لم يتم المخالف بإزالة المخالفة خلال المدة التي تحددها له الهيئة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وينفذ قرار الإلغاء بالطريق الإداري".

لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الهيئة المطعون ضدها (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) قد باعت للطاعة الشقة محل التداعي بموجب عقد البيع المؤرخ في ٩/٩/١٩٩٦ وقد أوفت المشتري - الطاعة - بكامل الثمن واستلمت الشقة المباعة لها بموجب محضر استلام في ١٤/٣/١٩٩٥ ومن ثم يكون عقد البيع سند الدعوى قد نفذ بين طرفيه، وأصبح للطاعة الحق في استغلال واستعمال والتصرف في العين المباعة لها طبقاً للقانون، وإذ أقامت الهيئة المطعون ضدها - البائعة - الدعوى الراهنة على الطاعة بغية القضاء لها بفسخ عقد البيع سند الدعوى.

وتسليم العين المباعة لها والريع والتعويض على سند من القول بأن الطاعة قامت بتغيير نشاط العين المباعة لها من سكنى إلى نشاط تجاري، فإن ذلك يُعد منافياً لإلزامها بضمان عدم التعرض للمشتري في العين المباعة لها وهو التزام مؤبد عليها يتولد عن عقد البيع، وبالتالي فإن قضاء الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه بفسخ عقد البيع والتسليم والريع الذي قدره والتعويض للهيئة المطعون ضدها استناداً إلى آثار عقد البيع المؤرخ في ٩/٩/١٩٩٦ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه لاسيما وأن الهيئة المطعون ضدها تملك إزالة المخالفة - تغيير النشاط - بالطريق الإداري، وهو ما يعيبه.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر، والمرافعة، وبعد المداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الهيئة المطعون ضدها أقامت الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٤ مدنى كلى الجيزة على الطاعة بطلب الحكم بفسخ عقد البيع المؤرخ في ٩/٩/١٩٩٦ وتسليمها العين محل التداعي وإلزامها بسداد الريع المستحق عن العين منذ استلامها لها بواقع ٤٩.٣٢ جنيه شهرياً وإلزامها بسداد مبلغ ٢٠٠١ جنيه كتعويض مدنى مؤقت، وقالت بياناً لدعواها إنه بموجب عقد البيع سالف الذكر خصص للطاعة الوحدة السكنية محل التداعي المبينة بالأوراق لسكنائها وأسرتها بدعم الوحدات السكنية بقروض ميسرة واستلمتها في ١٤/٣/١٩٩٥.

وإذ قامت الطاعة بتحويل الوحدة إلى محل تجارى فقد أقامت الدعوى. ندبت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره، حكمت بفسخ عقد البيع المؤرخ في ٩/٩/١٩٩٦ والتسليم وبالريع الذي قدرته وبعدم اختصاصها قيمياً بنظر طلب

التعويض وإحالة للمحكمة الجزئية المختصة والذي قيد برقم ... لسنة ٢٠٠٧ مدنى جزئى أكتوبر، عدلت الهيئة المطعون ضدها طلباتها إلى إلزام الطاعنة بأن تؤدي لها مبلغ ٦٦٠٠٠ جنيه (ستة وستون ألف جنيه) تعويضاً مادياً وأدبياً. حكمت المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيمياً بنظر هذا الطلب وإحالة إلى محكمة الجيزة الابتدائية والذي قيد بذات الرقم السابق، وبتاريخ ٣٠/٦/٢٠٠٨ حكمت المحكمة بالتعويض الذي قدرته. استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٢٥ ق القاهرة "مأمورية الجيزة". نذبت المحكمة خبيراً، وبعد أن أودع تقريره قضت بتاريخ ١٧/٩/٢٠١٤ بتأييد الحكم المستأنف. طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه نقضاً جزئياً، عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون وتقول بياناً لذلك إن عقد البيع سند الدعوى قد نشأ صحيحاً بين طرفيه وقد أوفت فيه بكامل الثمن وصار فيه البيع باتاً وناقلاً للملكية بكافة عناصرها وبالتالي يكون لها الحق فى استعمال واستغلال والتصرف فى العين المباعة لها، وأن تغييرها لنشاط العين من سكنى إلى تجارى تكون قد استعملت حقاً مقررراً لها فى القانون والقرار الوزراى رقم ٧٢٣ فى ٢٧/٥/٢٠١٠ كما أن هذا التغيير الجزاء فيه الغرامة طبقاً لقانون المحال العام ولا تخضع فيه للجزاء المدنى، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بفسخ عقد البيع سند الدعوى والتسليم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن عقد البيع عقد تبادلى يُنشئ بين طرفيه التزامات متقابلة، وقد أوجبت المادة ٤٣٩ من القانون المدنى على البائع أن يمتنع عن كل تعرض من جانبه للمشتري فى حيازته للمبيع، وكان التعرض الشخصى الذى يضمنه البائع فى مفهوم هذه المادة هو كل عمل يعكر على المشتري حقه فى حيازة المبيع والانتفاع به، وهذا الالتزام المستمر على عاتق البائع يقابله التزام المشتري بأداء الثمن، وأنه من المقرر أيضاً - فى قضاء هذه المحكمة - أن من أحكام البيع المنصوص عليها فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهو التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده - ولو لم يشهر - فيمتنع على البائع التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض.

ومن المقرر بنص المادة ١٤ من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة "يكون الانتفاع بالأراضى والمنشآت الداخلة فى المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للأغراض والأوضاع ووفقاً للقواعد التى يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن، وفى حالة المخالفة يكون لمجلس إدارة الهيئة إلغاء تراخيص الانتفاع أو حقوق الامتياز إذا لم يقم المخالف بإزالة المخالفة خلال المدة التى تحددها له الهيئة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وينفذ قرار الإلغاء بالطريق الإدارى".

لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الهيئة المطعون ضدها قد باعت للطاعة الشقة محل التداعي بموجب عقد البيع المؤرخ في ٩/٩/١٩٩٦ وقد أوفت المشتريّة - الطاعة - بكامل الثمن واستلمت الشقة المباعة لها بموجب محضر استلام في ١٤/٣/١٩٩٥ ومن ثم يكون عقد البيع سند الدعوى قد نفذ بين طرفيه، وأصبح للطاعة الحق في استغلال واستعمال والتصرف في العين المباعة لها طبقاً للقانون. وإذ أقامت الهيئة المطعون ضدها - البائعة - الدعوى الراهنة على الطاعة بغية القضاء لها بفسخ عقد البيع سند الدعوى وتسليم العين المباعة لها والريع والتعويض على سند من القول بأن الطاعة قامت بتغيير نشاط العين المباعة لها من سكنى إلى نشاط تجاري، فإن ذلك يُعد منافياً لإلزامها بضمان عدم التعرض للمشتريّة في العين المباعة لها وهو التزام مؤبد عليها يتولد عن عقد البيع، وبالتالي فإن قضاء الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه بفسخ عقد البيع والتسليم والريع الذي قدره والتعويض للهيئة المطعون ضدها استناداً إلى آثار عقد البيع المؤرخ في ٩/٩/١٩٩٦ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه لاسيما وأن الهيئة المطعون ضدها تملك إزالة المخالفة - تغيير النشاط - بالطريق الإداري، وهو ما يعيبه ويوجب نقضه دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن. وحيث إن الموضوع صالحٌ للفصل فيه. ولما تقدم، فإنه يتعين القضاء في موضوع الاستئناف رقم ... لسنة ١٢٥ ق القاهرة - مأمورية الجيزة - بإلغاء الحكمين المستأنفين وبرفض الدعوى المبتدأة.