سلسلة العدالة في القانون المدني (٣٥)

التزامات المشتري

في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء

ضمان الالتزام بدفع الثمن – الوفاء بالثمن بعد التسليم - كيفية الوفاء بالثمن – مكان الوفاء بالثمن - مناط تعليق الوفاء بالثمن بتسليم المبيع - مناط حبس الثمن لعيب - حق المشتري في حبس الثمن - سقوط حق المشتري في حبس الثمن - مناط استحقاق الفوائد على الثمن للمشتري بعد المبيع ونماؤه - الفوائد الاتفاقية - إعذار المشتري - تسليم المبيع للمشتري - التزام المشتري بتكاليف المبيع من وقت تمام البيع - حبس المبيع – حق البائع في حبس المبيع - انقضاء حق البائع في الحبس - تبعة هلاك المبيع حال حبسه - انفساخ بيع العروض للمنقولات بعدم القضاء بالثمن - تحمل المشتري بنفقات ومصروفات البيع - رجوع البائع بما أنفقه من مصاريف علي المشتري - مكان وزمان تسليم المبيع - الجزاء علي إخلال المشتري بالتزام تسلم المبيع - نفقات تسليم المبيع.

المستشار القانوني

أشرف أحمد عبد الوهاب

المحامي بالنقض والإدارية العليا

المستشار

إبراهيم سيد أحمد

رئيس محكمة الاستئناف

الطبعة الأولى ٢٠٢٠

دار العدالة للنشر والتوزيع

٨٥ شارع محمد فريد – الدور (٥) – عابدين – القاهرة

Tel: 00202/23916135 – fax: 00202/23955271

WWW. ELADALAH.COM -002/ 01002551699

اسم الكتاب : التزامات المشتري

المؤلف : المستشار القانوني/ أشرف أحمد عبد الوهاب المحامي بالنقض والإدارية العليا

الناشر : دار العدالة للنسر والتوزيع ٨٥ شارع محمد فريد – الدور (٥) – القاهرة

Tel: 00202/23916135 – fax: 00202/23955271

حقوق التأليف : جميع حقوق الطبع محفوظة ولا يجوز إعادة طبع أو استخدام كل أو جزء من هذا الكتاب إلا وفقاً للأصول العلمية والقانونية المتعارف عليها.

الطبعة : الأولى.

سنة الطبع : 2020

رقم الإيداع : 2020/3291

الترقيم الدولي : 978 - 977- 6647- 61 -9

الموقع : www. ELADALAH.com

الإيميل eladalahashrf@gmail.com

بِسْمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

قال الله سبحانه وتعالى:

﴿ إِنَّ ٱللَّهَ يَأۡمُرُكُمۡ أَن تُؤَدُّواْ ٱلۡأَمَٰنَٰتِ إِلَىٰٓ أَهۡلِهَا وَإِذَا حَكَمۡتُم بَيۡنَ ٱلنَّاسِ أَن تَحۡكُمُواْ بِٱلۡعَدۡلِۚ إِنَّ ٱللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُم بِهِۦٓۗ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ سَمِيعَۢا بَصِيرًا ﴾.

صدق الله العظيم

قال العماد الأصفهاني...

"إني رأيتُ أنه لا يكتب إنسانُ كتاباً من يومهِ إلا قال في غَدِهِ: لوُ غَيرَ هذا لكان أحسن، ولو زيد كذا لكان يُستحَسن، ولو قُدِّم هذا لكان أفضل، ولو تُرِك هذا لكان أجمل، وهذا من أعظم العبر، وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر"...

بسم الله الرحمن الرحيم

مُقَدِّمَة

هذا الكتاب من سلسلة كتب العدالة في القانون المدني التي تنفرد بها دار العدالة للنشر والتوزيع، حيث نقوم في هذه السلسلة باستعراض كل موضوعات القانون المدني، وذلك تيسيراً لمهمة القاضي والمحامي والباحث في الاستعانة بأي من هذه الموضوعات التي تهمه، وتكون عوناً له في مجال عمله، وفي الوصول إلى الرأي الصحيح والمبدأ المستقر.

وهذا الكتاب رقم (٣٥) في سلسة القانون المدني (التزامات المشتري) يتضمن شرحا فقهياً وتعليقاً بآراء الفقهاء كما ضمنته أيضاً أهم المبادئ القضائية الحديثة التي أرست قواعدها المحاكم المصرية والعربية.

راجياً من ذلك أن أكون – بهذا الجهد المتواضع – قد أسهمت في إلقاء بعض الضوء على أهم قوانيننا ارتباطاً بالحياة والمعاملات.

والله وحده المستعان . . . وهونعم المولى ونعم النصير،،،

المستشار القانوني

أشرف أحمد عبد الوهاب

المحامي بالنقض والإدارية العليا

٢٠٢٠/١/١٥

إلتزامات المشتري
ضمان الالتزام بدفع الثمن الوفاء بالثمن بعد تسليم

النص التشريعي (مـادة ٤٥٦) :

(١) يكون الثمن مستحق الوفاء فى المكان الذي سلم فيـه المبيـع مـا لم يوجـد إتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

(٢) فإذا لم يكن الثمن مستحقاً وقت تسليم المبيع وجب الوفاء بـه في المكـان الذي يوجد فيه موطن المشترى وقت إستحقاق الثمن.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٤٤٥ ليبى و٤٢٤ سورى و٥٧٣ عراقى و٣٩٤ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

وقد ورد هذا النص في المادة ٦٠٥ من المشروع التمهيدي علي وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد، فيما عدا عبارة "سلم فيه المبيع" الواردة في الفقرة الأولي فقد كانت في المشروع التمهيدي "يسلم فيه المبيع" عدلت هذه العبارة في لجنة المراجعة، فأصبح النص مطابقا، وصار رقمه ٤٩٦ في المشروع النهائي. ووافق عليه مجلس النـواب، فمجلـس الشيوخ تحت ٤٥٦ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص١٣٢-ص١٣٤).

رأى الفقه :

١- يخلص من نص المادة ٤٥٦ مدنى – فى تحديد الوقـت الـذى يجب فيه الوفاء بالثمن ان الثمن يكون مستحق الدفع وقت تسليم المبيـع فى الفروض التالية:

(١) إذا لم يحدد وقت لتسليم المبيع ولا لدفع الثمن فعندئذ يكون التسليم واجباً وقت تمام البيع وفى هذا الوقت أيضاً يكون الثمن مستحق الدفع.

(٢) إذا حدد وقت واحد لكل من تسليم المبيع ودفع الثمن.

(٣) إذا حدد وقت معين لتسليم المبيع دون تحديد وقت ما لدفع الـثمن فعندئذ يكون الثمن مستحق الدفع فى الوقت الذى فيه يتم تسليم المبيع.

ففى هذه الفروض جميعا مادام الثمن يدفع فى الوقت الذى يـسلم فيـه البيع فإنه يدفع أيضاً فى المكان الذى يسلم فيه المبيع حتـى يكـون تنفيـذ الإلتزامين المتقابلين فى وقت واحد وفى مكان واحد أى فى محـل وجـود المبيع الثابت أو فى موطن البائع إن لم يكن للمبيع محل ثابت كل ذلك مالم يوجد إتفاق أو عرف يخالفه.

ويكون الثمن مستحق الدفع فى وقت غير وقت ما تسليم المبيع فـى الفرضين التالين:

أ- إذا حدد وقت معين لدفع الثمن دون أن يحدد وقت التسليم المبيـع ففى هذا الفرض يكون تسليم المبيع واجبا بمجرد تمام البيع ويكـون دفـع الثمن واجباً فى الوقت الذى حدد له.

ب- إذا حدد وقت معين لدفع الثمن وحدد وقت آخر لتـسليم المبيـع فيكون دفع الثمن وتسليم للبيع واجبين فى وقتين مختلفين وفـى الفرضـين المتقدمين تنتفى الحكمة من جعل مكان دفع الثمن هو مكان تسليم المبيع فقد كانت وحدة المكان ملحوظة عندما كان الوقت واحداً أيضاً حتى لا يـسلم المبيع ويدفع الثمن فى وقت واحد وفى مكانين مختلفين أمـا الآن والـثمن يدفع فى وقت غير الوقت الذى يسلم فيه المبيع فلم تعد هناك ضرورة فى أن يدفع فى المكان الذى يسلم فيه المبيع ومن ثم وجب الرجوع فى هـذين الفرضين إلى القواعد العامة وهى تقضى بأن دفع الصمن يكون فى موطن

المشترى أو فى مركز اعماله وقت إستحقاق الثمن وهذا ما نـصت عليـه الفقرة الثانية من المادة ٤٥٦ مدنى وليس نصها إلا تطبيقاً للقواعد العامـة المتقدم ذكرها ومن ثم وجب أن يكون دفع الثمن إذا كـان البيـع متعلقـاً بالأعمال التى يمارسها المشترى عادة وبخاصة إذا كان بيعاً تجاريـاً هـو مركز أعمال المشترى (م٢/٣٤٧مدنى).

كل ذلك مالم يوجد إتفاق أو عرف يخالفه.

(الوسيط ـ الدكتور السنهوري –ص ٩٧٥ وما بعدها)

٢- يظهر من نص المادة ٤٥٦ من المجموعة المدنيـة أن القـانون يجعل الوفاء بالثمن واجبا فى المكان الذى يتم تسليم المبيع فيه بـشرط أن يكون مستحقاً عند إتمام التسليم وفى هذه القاعدة مخالفة للقواعد العامة فى تحديد مكان الوفاء اذ أن الأصل أن الوفاء بغير المعين بذاته يكـون فـى موطن المدين وقت الوفاء (م٢/٣٤٧مدنى) وتطبيق هذه القاعدة على الوفاء بالثمن يجعل مكانه موطن المشترى عند الوفاء ولكن القانون رأى أن يجمع الوفاء بإلتزام البائع بالتسليم مع الوفاء بإلتزام المشترى بالثمن فـى مكـان واحد ولما كان نقل النقود أيسر غالباً من نقل المبيـع فقـد جعـل علـى المشترى واجب نقل النقود إلى مكان التسليم الدفع الثمن فى مكانه.

أما أن لم يكن الثمن مستحقاً عند التسليم أى إذا كان مستحقاً قبلـه أو بعده فإن الفائدة من جعل مكان الوفاء به هو مكان التسليم لا تتحقق ولـذا يرجع القانون فى تحديد مكان الوفاء بالثمن إلى القاعـدة العامـة فيجعلـه موطن المشترى عند وجوب الوفاء (الإستحقاق وينص على هذا الحكم فى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٦مدنى.

(عقد البيع – الدكتور جميل الشرقاوي – ص٢٣١و٢٣٢ والمراجع السابقة)

- **التزامات المشتري:** يلتزم المشتري، بموجب عقد البيع ذاته ودون حاجة إلي ذكر خاص بالتزامات ثلاثة: ١) الوفاء بالثمن. ٢) تحمل مصروفات البيع. ٣) تسلم المبيع. **وسوف نتناول كل من هذه الالتزامات بشئ من التفصيل علي النحو التالي:**

أولاً: الالتزام بالوفاء بالثمن: الوفاء بالثمن هو الالتزام الأساسي الواجب علي المشتري ليقابل الالتزام الأساسي الواجب علي البائع بنقل ملكية المبيع، إذ للبيع إنما هو نقل ملكية المبيع مقابل دفع الثمن والثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتبايعان وقد ذكرنا سلفا عند الكلام في الثمن أن الثمن يجب أن يكون نقودا، وأن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير، وأن يكون جديا أي لا يكون صوريا ولا تافها، فإذا توافرت هذه الشروط في الثمن، فقد صح، وأصبح واجب الوفاء بالشروط التي يقررها العقد وفي الزمان والمكان اللذين سنبينهما فيما يلي (السنهوري ص٦٣٤) وقد لا يتفق المتعاقدان علي تحديد الثمن وقت إبرام البيع ومع ذلك فإنهما يبينا في العقد الأسس التي يتم بمقتضاها هذا التحديد في المستقبل. وسواء اتفق المتعاقدان علي الثمن وقت البيع أو بينا في العقد الأسس التي بمقتضاها يتم هذا التحديد في المستقبل فإنه يجب علي المشتري الوفاء به. وقد يزيد مبلغ الثمن الذي يلتزم به المشتري عن الثمن المتفق عليه. وتتحقق هذه الزيادة إذا بيع عقار مملوك لغير كامل الأهلية وكان به غبن يزيد علي الخمس أو إذا كانت هناك زيادة في مقدار المبيع عن القدر المتفق عليه. وتعتبر الزيادة في هذه الحالة جزءا من الثمن وتأخذ حكمه. وقد ينقص مبلغ لثمن عما هو متفق عليه ومثال ذلك استغلال البائع طيش المشتري أو هواه الجامح فللقاضي بناء علي طلب المشتري أن يبطل العقد أو ينقض التزاماته. فلا يلتزم المشتري في هذا الفرض بدفع الثمن المتفق عليه بل

إنه يلتزم فقط بدفع ما تقضي به المحكمة. ولما كان المشتري هو المدين بالثمن فعليه تقع نفقات الوفاء به إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقتضي بغير ذلك (المادة ٣٤٨ مدني) ومثال ذلك أن يقتضي الوفاء نفقات لتحويله أو دفع رسوم بريدية (محمد علي عمران وأحمد عبد العال ص٣٠٥)

وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد يشتمل علي نص في هذا الخصوص هو المادة ٦٠٢ من هذا المشروع، وكانت تقضي بأن "يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه بالشروط التي يقررها العقد، وهو الذي يتحمل نفقات الوفاء وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد: هذه النصوص تقرر التزام المشتري بدفع الثمن، وتبين ما الذي يجب أن يدفعه وفاء لهذا الالتزام فهو يدفع الثمن المتفق عليه بالشروط التي يقررها العقد، فقد يتفق علي أن يدفع الثمن أقساطا أو جملة واحدة ويتحمل نفقات الوفاء وفقا للقواعد العامة، لأنه هو المدين بالثمن، فعليه نفقات البريد أو غير ذلك من وسائل النقل إذا حمل الثمن إلي مكان بعيد" (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص١٤٠) وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة لأنه مستفاد من القواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص١٢٨- ص١٢٩ في الهامش).

- **كيفية الوفاء بالثمن:** غالبا ما يحدد العقد الطريقة التي يتم بها الوفاء بالثمن. فقد يتفق المتعاقدان علي أن يتم الوفاء بالثمن ذمة واحدة، وقد يتم الوفاء به علي أقساط، وقد يكون مرتبا مدى الحياة. ولا يجوز إجبار البائع علي قبول الوفاء بغير النقود ما لم يكن قد اتفق علي غير ذلك بل إنه حتى في حالة الاتفاق علي جواز الوفاء بورقة من الأوراق التجارية كالشيك فلا تبرأ ذمة المشتري إلا إذا قبض البائع القيمة فعلا.

- **والأصل أن يكون المشتري هو الملتزم بدفع الثمن، ولكن قد يتضمن العقد التزام الغير- دون المشتري - الوفاء بالثمن**، وفي هذه الحالة تقوم علاقة البيع بين البائع وبين المشتري فيلتزم البائع تجاه المشتري بنقل الملكية والتسليم وضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، ويلتزم المشتري باستلام المبيع وتكون العلاقة في صدد الثمن بين البائع والغير فيكون هذا الغير هو الملتزم بالثمن ونفقات الوفاء به وتكون علاقته بالبائع علاقة معارضة أما علاقة هذا الغير بالمشتري فهي علاقة مستقلة عن البيع وقد يكون التزام بالوفاء بالثمن بدلا من المشتري تبرعا نه للأخير، أو وفاء بمقابل أو إقراضا أو غير ذلك بحسب الأحوال (السنهوري هامش ص٧٧٠).

وقد قضت محكمة النقض بأن "إذا كان البين من الإطلاع علي العقد موضوع الدعوى أن الطاعن باع القدر المبيع فيه متعاقدا مع نفسه بصفة وليا شرعيا آنذاك علي أولاده المطعون عليهم، وأن دور والدتهم اقتصر علي مجرد الإشارة إلي دفعها الثمن تبرعا منها للقصر المشترين وأنها تتعهد بعدم مطالبتهم أو الرجوع عليهم مستقبلا، وكانت الدعوى الماثلة قد أقيمت من الطاعن بطلب بطلان التصرف الحاصل منه إلي أولاده لصوريته المطلقة، استنادا إلي إقرار صادر من الوالدة بأن ثمنا لم يدفع منها في واقع الأمر، فإن ما خلص أليه الحكم من أن هذه الأخيرة ليست من بين أطراف العقد وأنه لا علاقة لها بإحداث الأثر القانوني المراد من التصرف، وأن الإقرار لا يتضمن ألا نفيا لواقعة سداد الثمن منها دون أني عرض للتصرف في حد ذاته، ورتب علي ذلك افتقاد إمكان إثبات صورية العقد صورية مطلقة بغير الكتابة، فإن هذا الذي خلص إليه الحكم تحصيل سائغ تحتمله مستندات الدعوى وله مأخذه" (مجموعة أحكام النقض لسنة ٣٠ ص٧٨٦ جلسة ١٩٧٩/٣/١٤).

- **مكان الوفاء بالثمن:** يرجع في تحديد مكان الوفـاء إلـي اتفـاق المتعاقدان، فإن لم يوجد اتفاق في هذا الشأن وجب الرجوع إلي العـرف، فإذا لم يوجد اتفاق ولا عرف وجب الرجوع إلي ما تنص عليه المادة ٤٥٦ سالفة الذكر حيث تنص علي أنه: (١) يكون الثمن مـستحق الوفـاء فـي المكان الذي سلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلـك. (٢) فإذا لم يكن الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاق الثمن. ويتبين من هذا النص أنه لتحديد المكان الذي يجب فيه الوفاء بالثمن يتعين التمييز بين حـالتين: ١)إذا كان الثمن مستحق الدفع وقت تسليم المبيع. ٢) إذا لم يكـن الـثمن مستحقا الدفع وقت التسليم.

(الحالة الأولي) : إذا كان الثمن مستحقا الدفع وقت تسليم المبيـع : وفـي هذه الحالة يجب علي المشتري الوفاء بالثمن في المكان الذي يسلم فيه إليه المبيع وفي هذا خروج علي القواعد العامة التي تقضي بأنه إذا كان محـل الالتزام شيئا غير معين بالذات وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيـه موطن المدين (المشتري) أو مركز أعماله إذا كان الالتزام متعلقـا بهـذه الأعمال (المادة ٢/٣٤٧ مدني). وفي هذا الخروج علي القواعـد العامـة حكمة اقتضتها طبيعة البيع نفسها فالبيع وهو عقد ملزم للجانبين يجـب أن ينفذ جملة واحدة فيدفع الثمن وقته التسليم وفي المكان الذي يتم فيـه هـذا التسليم.

(الحالة الثانية) : إذا لم يكن الثمن مستحقا الدفع وقت تسليم المبيـع : وفي هذه الحالة يجب علي المشتري الوفاء بالثمن في المكان الذي يوجـد فيه موطن المشتري وقت استحقاق الثمن.

وقد قضت محكمة النقض بأنه : "يدل نص المادة ٤٥٦ من القانون المدني علي أنه إذا كان الثمن مؤجلا ولم يوجد اتفاق صريح أو ضمني علي مكان الوفاء وجب علي البائع متى حل موعد استحقاق الثمن أن يسعي إلي موطن المشتري لمطالبته بالوفاء، فإذا لم يتحقق هذا السعي من جانب البائع وتمسك المشتري بحقه في أن يكون مكان الوفاء هو موطنه كان امتناع المشتري عن الوفاء في موطن البائع مشروعا ولا يكون ذلك إخلالا منه بالتزامه" (الطعن ٥٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٤، الطعن ١٢٩٩ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٣/١/٢)، وبأنه الانتقال إلي محل إقامة المشتري ومطالبته بالوفاء والامتناع عنه هي جميعا في حقه من قبل الوقائع المادية وكان لا موجب قانونا علي البائع بإفراغها في شكل رسمي وأن جاز له ذلك ومن ثم فإنها تخرج عن نطاق التصرفات القانونية الواجب إتباع القاعدة المقررة بالمادة ٦٠ من قانون الإثبات في شأن إثباتها في حق الطاعن المشتري وهي علي هذا النحو يجوز إثباتها بالبينة (الطعن ١٢٩٩ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٣/١/٢).

من أحكام القضاء:

١- تأجيل دفع الثمن لا يترتب عليه بطلان عقد البيع بل يظل المشترى ملتزماً بأدائه فى الميعاد وبالكيفية المتفق عليها بين الطرفين بإعتبار أن عقد البيع قد إستوفى ركن الثمن.

(جلسة ١٩٦٩/١٢/٢ – مجموعة المكتب الفني – السنة ٢٠ـ ص ١٣٤٨ ومابعدها)

٢- إذا كان المشترى قد أودع باقى الثمن على ذمة الطاعنة وسائر البائعين وطالما أن الإيداع لم يكن فى ذاته محل إعتراض فإن ذمة المطعون ضده (المشترى) تبرا بإيداع المستحق من الثمن على ذمة

البائعين جميعا لأن الصفقة بالنسبة له كانت غيـر مجـزاة وللطاعنـة أن تستأدى حصتها من الثمن المودع وفق الإجراءات المقررة قانوناً.

(نقض جلسة ١٩٧٢/٤/٢٩ المرجع السابق – السنة ٣٣– ص ٧٨١)

٣– إذا لم يعين الإتفاق أو القانون نصيب كل من الدائنين أو المدينين المتعددين لم يبق أن ينقسم إلا الإلتزام عليهم بحسب الرءوس أو بأنـصبة متساوية وإذ خلا العقد موضوع الدعوى من تحديد نصيب كل من البائعين فى ثمن ماباعاه معا صفقة واحدة غير مجزاة فانه يكون كل بائع نـصف ثمن المبيع.

(نقض جلسة ١٩٧٢/٣/٩ المرجع السابق – السنة ٢٣ ص ٣٦٤)

٤– أن تقدير أدلة وقرائن التزوير مما تستقل به محكمـة الموضـوع متى أقامت قضاءها في ذلك على أسباب سائغة، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص في قضائه إلى أن البين من تقرير الطب الشرعي أن العبـارتين محل الطعن وإن كانتا تختلف لونا ونوعا عن المداد المحرر به عبـارات العقد إلا أنهما حررتا بمداد يتفق لونا ونوعا والمداد المحـرر بـه توقيـع الطاعن الذي ثبت صحته ولم يثبت أنهما جاءتا في ظرف زمني مغاير كما أن الطاعن لم يقدم نسخة العقد الثانية المسلمة له لإجراء المضاهاة بينهمـا رغم مطالبته بها تأييدا لصحة زعمه وكان هذا الذي أورده الحكم سائغا له أصله الثابت بالأوراق ويكفي لحمل قضائه ويؤدي إلى ما انتهى إليه مـن رفض الادعاء بالتزوير وبصحة العقد فإن ما يثيره الطاعن بوجه النعي لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا في تقدير الدليل لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ١٠٤٦٤ ـ لسنة ٧٦ ق ـ تاريخ الجلسة ٢٢ / ٠٩ / ٢٠٠٨)

مناط تعليق الوفاء بالثمن بتسليم المبيع مناط بحبس الثمن لعيب

النص التشريعي (مـادة ٤٥٧) :

(١) يكون الثمن مستحق الوفاء فى الوقت الذى يسلم فيه المبيع مالم يوجد إتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

(٢) فإذا تعرض احد للمشترى مستندا إلى حق سابق على البيع أو آيل من البائع أو إذا خيف على المبيع ان ينزع من يد المشترى جاز له مالم يمنعه شرط فى العقد ان يحبس الثمن حتى ينقطع التعرض أو يزول الخطر ومع ذلك يجوز للبائع فى هذه الحالة أن يطالب باستيفاء الثمن على أن يقدم كفيلا.

(٣) ويسرى حكم الفقرة السابقة فى حالة ما إذا كشف المشترى عيباً فى المبيع.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٤٤٦ ليبى و٤٢٥سـورى و٥٧٤و٥٧٥و٥٧٦ عراقـى و٣٨٧ لبنانى و٣٩٦سودانى و٦٨٢و٦٨٣تونسى.

الأعمال التحضيرية :

١- تبين هاتان المادتان مكان الوفاء بالثمن وزمانه :

أما المكان فقد كانت القواعد العامة تقضى بان يكون موطن المشترى وقت إستحقاق الثمن وهذا ما قرره المشرع فيما إذا لم يكن الثمن مـستحقا وقت تسليم المبيع اما إذا كان مستحقاً فى الوقت فإن البيع وهو عقد ملـزم للجانبين يجب ان ينفذ جمله واحدة فيدفع الثمن وقت تسليم المبيع وفى مكان هذا التسليم كل هذا مالم يوجد إتفاق أو عرف يقضى بغيره وتضمن التقنين الحالى (م٣٢٨- ٣٢٩/٤٠٦- ٤٠٩) هذه الأحكام نفسها.

وأما الزمان فالثمن يستحق الدفع فى الوقت الذى يسلم فيه المبيع حتى تنفيذ الإلتزامات المقابلة فى وقت واحد وقد سبق ان المبيع يسلم وقت تمام البيع مالم يوجد إتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك وقد يتفق المتعاقدان على أن يدفع الثمن بعد أو قبل تسليم المبيع كان يتفقا على أن يدفع الثمن حالاً بمجرد تمام البيع ولو كان تسليم المبيع مؤجلا أو على أن يدفع الثمن مؤجلاً على أقساط أو جملة واحدة ولو كان المبيع قد سلم فى الحال وقد يقضى العرف بأحكام آخرى فيتعين إتباعها وهذه الأحكام تتفق مع أحكام التقنين الحالى (م٣٢٩/٤٠٧).

٢- ويلاحظ أن الثمن إذا إستحق طبقاً لما تقدم بيانه من القواعد يجوز للمشترى حبسه إذا وقع له تعرض من أجنبى يكون مبنياً على سبب قانونى أو وجدت أسباب يخشى معها على المبيع ان يستحق (فلا يشترط وقوع التعرض فعلا كما فى ضمان التعرض) أو كشف المشترى فى المبيع عيبا يضمنه البائع حق الحبس هذا ليس الا تطبيقا للحق فى الحبس وللدفع بعدم تنفيذ العقد وهما مقرران فى القواعد العامة ويبقى حق المشترى فى حبس الثمن حتى ينقطع التعرض أو حتى يزول خطر الإستحقاق أو حتى يحسم النزاع المتعلق بالعيب على ان هذا الحق يسقط باحد الأمرين (أ) بان يكون فى العقد شرط يحرم المشترى منه فهو ليس من النظام العام (ب) أو بان يؤدى البائع كفيلا للمشترى (وقد تكون الكفالة عينية) يضمن له ما عسى ان يترتب على ضمان التعرض أو الإستحقاق أو العيب من تعويض وهذه الأحكام مطابقة لأحكام التقنين الحالى (م٣٣١/٤١١- ٤١٢).

٣- ويتبين من كل ما تقدم أنه إذا لم يوجد إتفاق خاص أو عرف يكون المبيع مستحق لتسليم وقت تمام البيع والثمن مستحق الدفع فى هذا الوقت

أيضاً ومن هذا الوقت كذلك يكون للبائع فوائد الثمن وللمشترى ثمرات المبيع.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني الجزء ٤ص١٣٥و١٣٦و١٣٧)

رأى الفقه :

١- تقضى القواعد العامة بوجوب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الإلتزام نهائياً فى ذمة المدين مالم يوجد إتفاق أو نص يقضى بغير ذلك (م٣٤٦/١مدنى) وكان مقتضى اعمال تلك القواعد فى حالة الإلتزام بالثمن ان يكون الثمن مستحق الدفع بمجرد تمام البيع مالم يوجد إتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

وقد وجد النص فعلا حيث تقضى المادة ٤٥٧ مدنى بأن يكون الثمن مستحق الدفع فى الوقت الذى يسلم فيه المبيع حتى تسليم الإلتزامات المتقابلة فى وقت واحد.

فإذا لم يحدد لتسليم المبيع وقت كان واجب التسليم فوراً بمجرد تمام البيع ويكون الثمن مستحق الدفع فورا بمجرد تمام البيع وفى هذا تطبيق للقواعد العامة.

على أنه قد لا يحدد لتسليم المبيع وقت فيكون واجب التسليم بمجرد تمام البيع ويحدد للثمن ميعاد لاحق أو أن يسدد أقساطاً فى مواعيد معينة فلا يرتبط فى هذه الحالة وقت دفع الثمن بوقت تسليم المبيع وقد يقضى العرف بان يكون دفع الثمن فى وقت معين (بعد أو قبل التسليم وعند ذلك يتبع العرف سواء حدد لتسليم المبيع وقت المعين أو كان التسليم واجبا فورا بمجرد تمام البيع.

وإذا حدد لتسليم المبيع وقت معين فعند ذلك يكون الثمن مستحق الدفع فى هذا الوقت أيضاً وفى ذلك خروج على القواعد العامة.

ومتى أصبح مستحق الدفع كان من حق البائع ان يستوفيه من المشترى ولو جبراً عنه إلا أنه يحق للمشترى وفقاً لنص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٤٥٧ من القانون المدنى – يحق له ان يحبس الثمن ولو كان مستحق الدفع إذا وقع له تعرض فى المبيع أو وجدت عنده أسباب جدية تجعله تخشى وقوع هذا التعرض أو وجد بالمبيع عيباً يوجب الضمان.

فوقوع تعرض بالفعل للمشترى فى المبيع يوجب ضمان التعرض والاستحقاق ويجيز فى الوقت ذاته إذا كان المشترى لم يدفع الثمن أن يحبسه حتى لو كان مستحق الدفع ذلك أنه إذا تحقق الضمان كان على البائع أن يدفع قيمة المبيع ومن ثم جاز للمشترى أن يحبس الثمن ليكفل رجوعه بالقيمة على البائع ولا يشترط أن يقع التعرض بالفعل للمشترى كما يشترط ذلك فى تحقق ضمان التعرض والإستحقاق بل يكفى أن يكون عند المشترى أسباب جدية يخشى معها من وقوع هذا التعرض فلو كشف أن ملكية البائع كانت ملكية معلقة على شرط فاسخ وخشى أن يكون هذا الشرط قد تحقق أو معلقة على شرط واقف وخشى أن يكون هذا الشرط لم يتحقق أو أن البائع إشترى المبيع ولم يدفع الثمن فأصبح البيع الصادر له مهدداً بالفسخ أو أن المبيع مثقل بحق رهن أو حق إختصاص أو حق إرتفاق ولو لم يتعرض صاحب هذا الحق فعلاً للمشترى فى إنتفاعه المبيع بل لو وجد أن هناك قيوداً على المبيع لم تشطب حتى لو أكد له البائع أن هذه القيود قد زالت أسبابها إذ من حقه أن يطلب من البائع شطب هذه القيود ففى كل هذه الأحوال تقوم عند المشترى أسباب جدية يخشى معها

نزع المبيع من يده وإذا كان لا يستطيع أن يرفع على البائع دعوى ضمان التعرض والإستحقاق لعدم وقوع تعرض بالفعل فإنه يستطيع مع ذلـك أن يحبس عنه الثمن كذلك لو كشف المشترى عيباً فى المبيع وكان من العيوب التى يوجب ضمان العيوب الخفية فإن المشترى فى هذه الحالة أيـضاً أن يحبس الثمن على أنه يشترط لجواز حبس الثمن فى جميع الأحوال المتقدمة إلا يكون هناك إتفاق بين البائع والمشترى يتقضى بأنه لا يحق للمـشترى حبس الثمن لسبب من هذه الأسباب ذلك أن حق حبس الثمن ليس من النظام العام بل هو قد تقرر لمصلحة المشترى أن ينزل عنه قبل قيام سببه أو بعد قيام هذا السبب ويعدل الإتفاق علي عدم جواز حبس الثمن أن يكون هناك سبب يقضى بعدم ضمان البائع لإستحقاق المبيع أو العيوب الخفية فيه فإنه لا يكون هناك محل لحبس الثمن عنه إذ أن الثمن مستحق له حتى لو ثبت الإستحقاق أو ظهر العيب كل ذلك بشرط الا يكون المشترى قد دفع الثمن إلى البائع فإذا كان قد دفعه لم يحق له إسترداده منه لحبسه ويكـون حـق الحبس قد سقط بالدفع حتى ولو لم يعلم المشترى بقيام سبب الحـبس فـإذا أودعه خزانه المحكمة كان ذلك إبراء لذمة الشترى منه.

وحق المشترى فى حبس الثمن وأن ورد بشأنه نص خاص (م ٢/٤٥٧ و٣ مدنى) ليس إلا تطبيقاً للدفع بعدم التنفيذ والحق فى الحبس بوجه عام.

ويبقى حق المشترى فى حبس الثمن قائماً ولايسقط إلا بأحد أمرين :

(١) إذا زال سببه بإنقطاع التعرض أو زوال الخطر.

(٢) إذا قدم البائع للمشترى كفالة شخصية أو عينية.

(الوسيط ـ ٤ ـ للدكتور السنهوري –ص٧٨٣ وما بعدها، والمراجع السابقة)

- **زمان الوفاء بالثمن:** تقضي المادة ١/٤٥٧ مدني بأنه "يكون الثمن مستحق الوفاء في الوقت الذي يسلم فيه المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك" فتبين من نص هذه الفقرة أن تحديد ميعاد واستحقاق الثمن يرجع إلي اتفاق المتعاقدين، فإذا اتفقا علي الوفاء بالثمن في وقت ميعن وجب الوفاء بالثمن في هذا الوقت، فإذا لم يوجد اتفاق علي ذلك فإنه يرجع إلي العرف، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف وجب الرجوع إلي ما تنص عليه المادة ٤٥٧ سالفة الذكر فيكون الثمن مستحقا الوفاء في الوقت الذي سلم فيه المبيع. ولما كان من المفروض أن يتم الاستلام بمجرد تمام البيع، أو علي أثر إنشائه، وذلك عند عدم الاتفاق علي خلاف هذا الحكم، فإن الثمن يكون مستحقا كذلك بمجرد تمام البيع، حتى تنفذ الالتزامات المتقابلة في وقت واحد، وكل هذا ما لم يوجد اتفاق علي خلافه. فقد يتفق علي أن يتم الوفاء بالثمن فيما بعد أو علي أقساط، فيعمل بذلك، رغم أن التسليم يكون فور العقد طالما لم يتم اتفاق بشأنه، وقد يتفق علي العكس أن يتم دفع الثمن فور العقد والتسليم في وقت لاحق، فيعمل بالاتفاق كذلك. أما إذا اتفق علي أرجاء التسليم إلي وقت معين، فإن الثمن يكون مستحقا في هذا الوقت أيضا، حتى ولو لم يتم اتفاق بشأنه نظرا لأن الثمن يكون واجب الأداء في الوقت الذي يتم فيه التسليم، كما تقضي المادة ١/٤٥٧ وفي هذه الحالة نجد خروجا علي القاعدة العامة التي تقضي بأن الوفاء يتم فور ترتب الالتزام. إذ لا يتم الوفاء بالثمن فور الالتزام طبقا لهذه القاعدة في الحالة التي نحن بصددها، وإنما يتم عند التسليم طبقا لما تقضي به المادة ١/٤٥٧ فالخروج علي القواعد العامة يتحقق بالنسبة للالتزام بالثمن في هذه الحالة نظرا لأنه لم يتم اتفاق بشأن زمان استحقاقه، وكان من

المفروض هنا أن يكون الوفاء به فور العقد، ولكن بناء علي نص المادة ١/٤٥٧ يرتبط الوفاء بالتسليم (توفيق حسن فرج ص٥٣٣).

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدي أنه : "وأما الزمان، فالثمن يستحق الدفع في الوقت الذي يسلم فيه المبيع، حتى تنفذ الالتزامات المتقابلة في وقت واحد، وقد سبق أن المبيع يسلم وقت تمام البيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك. وقد يتفق المتعاقدان علي أن يدفع الثمن بعد أو قبل تسليم المبيع، كأن يتفقا علي أن يدفع الثمن حالا بمجرد تمام البيع ولو كان تسليم المبيع مؤجلا، أو علي أن يدفع الثمن مؤجلا علي أقساط أو جملة واحدة ولو كان المبيع قد سلم في الحال، وقد يقضي العرف بأحكام أخرى فيتعين إتباعها، وهذه الأحكام تتفق مع أحكام التقنين الحالي (م٣٢٩/٤٠٧) (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص١٣٦)

وإذا كان المبيع متعددا وذكر في العقد أن يسلم بعضه في وقت وبعضه في وقت آخر، فإن الثمن يدفع عند تسليم كل جزء من المبيع بنسبة هذا الجزء، أما إذا لم يذكر في العقد وقتان مختلفان لتسليم المبيع، فإن المشتري لا يدفع شيئا من الثمن إلا إذا تسلم كل المبيع فعند ذلك يدفع الثمن كاملا (بودري وسينيا فقرة ٥٠٠) ويلاحظ أن قاعدة دفع الثمن وقت تسليم المبيع مفروض فيها أن الثمن يدفع للبائع أو نائبه، أما إذا اشترط البائع علي المشتري دفع الثمن لشخص آخر كدائنة، فإن وقت دفع الثمن ينفصل في هذه الحالة عن وقت تسليم المبيع، وما لم يتفق علي ميعاد لدفع الثمن إلي لأجنبي، فإن دفع الثمن له يجب أن يكون فورا بمجرد تمام البيع حتى لو اشترط لتسليم المبيع ميعاد متأخر (بودري وسينيا فقرة ٥٠١-بلانيول وريبير وهامل ١٠ فقرة ١٤٦ ص١٦٦). وإذا كان الثمن مستحق الدفع

وقت التسليم، وعرض البائع علي المشتري المبيع عرضا حقيقيا، وتخلف المشتري عن دفع الثمن، فالحكم الذي يسلم بأن البيع يصبح لاغيا ومفسوخا من تلقاء نفسه طبقا لشروط البيع المتفق عليها لا يجوز النعي عليه بأنه رتب علي التقصير المشتري في الوفاء بالتزامه إعفاء البائع من الوفاء بالتزامه المقابل، ولا يكون منتجا النعي علي هذا الحكم بأنه يجب الوفاء بالالتزامين في وقت واحد.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "متى كانت محكمة الموضوع إذ عرضت في أسباب الحكم لبحث مدى قيام كل من الطرفين بالتزامات عقد البيع بدأت بحث التزام البائع بالتسليم وانتهت إلي أنه عرض علي المشتري المبيع عرضا حقيقيا ونفت عنه شبهة التقصير في الوفاء بهذا الالتزام، ثم عرضت لالتزام المشتري بدفع الثمن فجلست عليه تخلفه عن الوفاء بهذا الالتزام المقابل علي الرغم من عرض المبيع عليه عرضا حقيقيا، فإنه يكون غير منتج النعي علي الحكم بأنه يجب الوفاء بالالتزامين في وقت واحد ويكون غير صحيح القول بأن محكمة الموضوع رتبت علي تقصير المشتري في الوفاء بالتزامه إعفاء البائع من الوفاء بالتزامه المقابل" (مجموعة أحكام النقض السنة ٩ ص٢٠٤ جلسة ١٩٥٨/٣/١٣، الطعن ١٥٠ لسنة ٤٩ق س٣٤ ص١٠٩٩ جلسة ١٩٨٣/٣/٢٨).

- **حق المشتري في حبس الثمن:** متى أصبح الثمن مستحق الدفع كان من حق البائع أن يتقاضاه من المشتري ولو جبرا عنه. ولكن المشتري يحق له حبس الثمن ولو كان مستحق الدفع ويقوم هذا الحق بصفة أساسية علي وجود الترابط بين التزامات المتعاقدين. ذلك أن التزام المشتري بأداء الثمن يقابله التزام البائع بنقل ملكية المبيع وضمان حيازته حيازة هادئة

مفيدة، بحيث يكون علي البائع أن يمتنع عن التعرض له، كما يكون عليه أن يمنع عنه تعرض الغير، فضلا عن ضمان العيوب الخفية في المبيع، فإذا لم يقم البائع بالوفاء بما يوجبه عليه القانون نحو المشتري، كان لهذا الأخير أن يمتنع عن الوفاء بالتزامه بأداء الثمن. وذلك نظرا للترابط بين التزامات المتعاقدين (توفيق حسن فرج ص٥٣٨).

وقد قضت محكمة النقض بأنه : "من المقرر أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا كان الالتزامات مستحقة للوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقمن المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزام به، وأن المشرع أجاز تطبيقا لهذا الأصل في الفقرة الثانية من المادة ٤٥٧ من القانون المدني للمشتري ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان في العقد شرط يمنعه من استعماله وقضاء محكمة النقض قد جرى أن تقدير جدية السبب الذي يولد الخشية في نفس المشتري من نزع المبيع من تحت يده يعتبر من الأمور التي يستقل بها قاضي الموضوع ولا رقابة عليه في ذلك لمحكمة النقض متى أقام قضاءه علي أسباب سائغة" (الطعن ٣٢٣٠ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/٥/٩، الطعن ١١٩٢ لسنة ٤٧ق لسنة ٣٢ ص١٢١٢ جلسة ١٩٨١/٤/٢٢، الطعن ٥٤٢ لسنة ٤٢ق السنة ٣١ ص٢١٦٣ جلسة ١٩٨٠/١٢/٣٠، الطعن ٧١١ لسنة ٤٧ق السنة ٣٢ ص٤٧٣ جلسة ١٩٨١/٢/١٠) وقد بينت المادة ٤٥٧ مدني الحالات التي يكون فيها للمشتري أن يحبس الثمن وهي:

الحالة الأولي: إذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلي حق سابق علي البيع وآيل إليه من البائع: إذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلي حق سابق علي البيع أو آيل من البائع جاز للمشتري حبس الثمن حتى ينقطع التعرض في

هذه الحالة يلزم أن يقع تعرض بالفعل لمشتري وبذلك يتوافر ضمان البائع للتعرض الصادر من الغير، نظرا لعدم تمكين المشتري من حيازة المبيع حيازة هادئة، مما يجعل له الحق في حبس الثمن وإنما يلزم في هذه الحالة أن تتوافر أحكام ضمان التعرض الصادر من الغير ويظل للمشتري الحق في حبس الثمن حتى ينقطع التعرض (توفيق حسن فرج ص٥٣٩ وما بعدها).

الحالة الثانية: إذا خيف علي المبيع أن ينزع من يد المشتري: إذا خيف علي المبيع أن ينزع من يد المشتري فللمشتري فضلا عن الحق في حبس الثمن عن البائع في الحالة السابقة أن يحبسه أيضا عن البائع إذا خيف علي المبيع أن ينزع من يده فلا يشترط هنا أن يقع التعرض فعلا، بل إنه يكفي أن يخشي المشتري ولأسباب معقولة أن ينزع المبيع من تحت يده. وتختلف هذه الحالة عن سابقتها في أنها ليست تطبيقا للقواعد العامة فلا ينتظر المشتري أن يقع التعرض فعلا حتى يكون له أن يحبس الثمن عن البائع، بل إن له ذلك الحق إذا خيف نقط علي المبيع أن ينزع من تحت يده. ويجب أن تستند هذه الخشية إلي أسباب جدية ومعقولة ومثال ذلك أن يكون المال المبيع غير مملوك للبائع ويخشي المشتري رجوع المالك الأصلي عليه بدعوى الاستحقاق فيحبس الثمن عن البائع ولو لم يكن المالك الحقيقي قد رجع عليه بعد. ومن هذا أيضا أن يكشف المشتري وجود رهن أو اختصاص علي العقار المبيع بحيث يخشي المشتري تنفيذ الدائن المرتهن أو صاحب الاختصاص عليه استيفاء لدينه (عبد المنعم البدراوي ص٣٧٢-السنهوري ص٣٩٧) ويجب أن تكون الأسباب جدية، فالتوهم لا يكفي (استئناف مختلط ١٥ مايو سنة ١٩١٥ م٢٧ ص٣٣١) ولا يكون

طلب الشفعة سببا كافيا لحبس المشتري الثمن، فإذا لم يدفع من يطلب الأخذ بالشفعة الثمن إلي البائع، وجب علي المشتري نفسه دفعه إليه (استئناف مختلط ٢٢ يناير سنة ١٩١٤ م٢٦ ص١٧٧) ولا يكفي كذلك مجرد إعلان الراسي عليه المزاد بسبب الاستحقاق (استئناف مختلط ١١ أبريل سنة ١٩١٦ م٢٨ ص٢٤٧) وإذا مضي وقت كاف لتملك المشتري المبيع بالتقادم ولم يعد يخشي التعرض، فليس له أن يحبس الثمن (استئناف مختلط ١١ نوفمبر سنة ١٩١٩ م٣٢ ص٧) وتقدير ما إذا كانت هناك أسباب جدية تخول المشتري الحق في حبس الثمن أم لا يعتبر من المسائل الموضوعية التي يفصل فيها قاضي الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "مفاد نص المادة ٣٣١ من القانون المدني الملغي والتي تقابل المادة ٢/٤٢٧، ٣ من القانون القائم أن المشرع لم يقصر حق المشتري في حبس الثمن علي حالة وقوع تعرض له بالفعل وإنما أجاز له هذا الحق أيضا ولو لم يقع هذا التعرض إذا تبين وجود سبب جدي يخشي معه نزع المبيع من يده. فمجرد قيام هذا السبب لدي المشتري يخول له الحق في أن يحبس ما لم يكن قد أداة من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يهدده وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان في العقد شرط يمنعه من استعماله" (طعن رقم ١٥ لسنة ٣٣ق جلسة ١٩٦٧/١/١٩)، وبأنه "مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدني–وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة–أن المشرع أجاز للمشتري الحق في حبس الثمن إذا تبين وجود سبب جدي يخشي معه نزع المبيع من يده، فمجرد قيام هذا السبب لدي المشتري يخول له الحق في أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول

الخطر الذي يهدده، وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان في العقد شرط يمنعه من استعماله، فعلم المشتري وقت الشراء بالسبب الذي يخشي معه نزع المبيع من يده لا يكفي بذاته للدلالة علي نزوله عن هذا الحق، لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذي يتهدده ويكون في نفس الوقت معتمدا علي البائع في دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقي في ذمته من الثمن، مادام أنه لم يشترط ساقط الخيار" (طعن رقم ٥٧ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧٠/٤/١٤)، وبأنه "في العقود الملزمة للجانبين وعلي ما تقضي به المادة ١٦١ من القانون المدني إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به، وقد أجاز المشرع تطبيقا لهذا الأصل في الفقرة الثانية من المادة ٤٥٧ للمشتري ما لم يمنعه شرط في العقد أن يحبس الثمن إذا خيف علي المبيع أن ينزع من يده، ومقتي ذلك أن قيام هذا السبب لدى المشتري يخول له الحق في أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن، ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يهدده، وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان في العقد شرط يمنعه من استعماله فعلم المشتري وقت الشراء بالسبب الذي يخشي معه نزع المبيع من يده لا يكفي بذاته للدلالة علي نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذي يهدده ويكون في نفس الوقت معتمدا علي البائع في دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقي في ذمته في الثمن مادام أنه لم يشتر ساقط الخيار" (طعن رقم ٢٧٤ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٥/١٢/١٠)، وبأنه "مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدني-وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة-أن المشرع أجاز للمشتري إذا تبين له وجود سبب جدي يخشي

معه نزع المبيع من يده الحق في أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يتهدده" (طعن رقم ١٢٥٢ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٥/٦)، وبأنه "مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدني-وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة-أن المشرع أجاز للمشتري الحق في حبس الثمن إذا تبين له وجود سبب جدي يخشي معه نزع المبيع من تحت يده، فمجرد قيام هذا السبب لدي المشتري يخول له الحق في أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يتهدده" (طعن رقم ٣٩٠ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٤/١١/٢٥).

كما قضت محكمة النقض بأن: "مجرد احتمال وجود تسجيلات علي العين المبيعة لا يخول المشتري حق حبس الثمن حتى يتحقق من خلوها من التسجيلات، وبخاصة بعد أن يكون قد تسلم المبيع، فإن القانون إذا رسم الطريق لحماية حقوق المشتري من الخطر الجدي الظاهر الذي يهددها، قد ألزمه بدفع الثمن، ومتى كان المشتري هو الذي امتنع بعد إنذاره رسميا عن دفع الباقي من الثمن مقابل شطب التسجيل الذي كان يهدده ملكيته، ثم لم يقم من جانبه بما هو ملزم به قانونا وبحكم العقد، فلا يصح اعتبار البائع مقصرا في الوفاء بالتزاماته قبله" (مجموعة عمر ٣ رقم١٦٤ ص٤٦٨ نقض مدني ٢٨ مايو سنة ١٩٤٢)، وقضت أيضا بأنه لو صح القول بأن دعوى الشفعة لا تهدد حق المشتري المشفوع منه لأن حقه في استرداد ما دفعه من الثمن إلي البائع مضمون قبل الشفيع مما لا يجيز له حبس الثمن، فإن هذا القول لا يصدق علي المشتري الثاني للعقار الذي لم يختصم في دعوى الشفعة، إنما يكون في هذه الحالة مقطوع الصلة بالشفيع ولا يحق له الرجوع عليه بما عسي أن يكون قد دفعه إلي البائع له، ومن ثم يستهدف

حقه للضياع بعد أن يكون العقار المشفوع فيه قد نزعت ملكيته منه وعلي ذلك يجوز لهذا المشتري الثاني حبس الثمن، حتى يفصل في دعوى الشفعة (مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٣٤ ص٣٥٣ نقض مدني ٤ أبريل سنة ١٩٥٧)، وبأنه كان يحق للمشتري حبس الثمن إذا وقع تعرض له بالفعل أو إذا تبين وجود سبب جدي يخشي معه نزع المبيع من تحت يده إلا أن ذلك مشروط ألا يكون المشتري قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان في العقد شرط يمنعه من استعماله (الطعنان ٥٩٨و ٦٧٢ لسنة ٤٠ق س٣٣ ص٧٥٧)، وبأنه "مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدني أن المشرع أجاز للمشتري الحق في حبس الثمن إذا تبين له وجود سبب جدي يخشي معه نزع المبيع من يده وتقدير جدية السبب الذي يولد الخشية في نفس المشتري من نزع المبيع من يده هو–وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة–من الأمور التي تستقل بها محكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك متى أقامت قضاءها علي أسباب سائغة تكفي لحمله" (طعن رقم ٣٨٨ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨١/١١/١٨)، وبأنه "أجاز المشرع–وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة–للمشتري إذا تبين له وجود سبب جدي يخشي معه نزع المبيع من تحت يده، الحق في أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يتهدده ولئن كان تقدير جدية هذا السبب هو مما يستقل به قاضي الموضوع إلا أنه يجب أن يقيم قضاءه في هذا الخصوص علي أسباب سائغة تكفي لحمله" (طعن رقم ٦٩ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/٥/٣١)، وبأنه "المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص المادة ٢/٤٥ من القانون المدني أن المشرع وإن أجاز للمشتري الحق في حبس الثمن إذا تبين له وجود سبب جدي يخشي معه نزع المبيع

من تحت يده إلا أن تقدير جدية السبب الذي يولد الخشية في نفس المشتري من نزع المبيع من تحت يده هو عن الأمور التي تستقل بها محكمة الموضوع دون رقابة عليها في ذلك متى أقامت قضاءها علي أسباب سائغة تكفي لحمله" (طعن رقم ١٤٥٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٤)، وبأنه "أجاز المشرع للمشتري في المادة ٤٥٧ من القانون المدني الحق في حبس الثمن إذا تبين له وجود سبب جدي يخشي معه نزع المبيع من يده ومفاد ذلك أن مجرد قيام هذا السبب يخول للمشتري الحق في أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يهدده، ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان في العقد شرط يمنعه من استعماله. وإذ كان تقدير جدية هذا السبب-وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة-من الأمور التي يستقل بها قاضي الموضوع، إلا أنه يجب أن يقيم قضاءه في هذا الخصوص علي أسباب سائغة تكفي لحمله، وإذا ما تمسك المشتري أمام محكمة الموضوع بحقه في حبس الثمن مستندا في ذلك إلي سبب يتسم بالجدية، يتعين علي تلك المحكمة أن ترد علي هذا الدفاع بأسباب خاصة باعتباره دفاعا جوهريا يتغير به-إن صح-وجه الرأي في الدعوى، وإلا شاب حكمها القصور المبطل" (طعن رقم ٣٢٣٠ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/٥/٩)، وبأنه "لما كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الاستئناف-في المذكرتين المقدمتين منه بتاريخ ١٩٩٧/١٢/٢٥، ١٩٩٨/٥/٥ بحقه في حبس الباقي من ثمن الشقة خشية أن ينتزعها الغير من تحت يده، وقدم تدليلا علي جدية هذا السبب كشفا رسميا صادرا من الضرائب العقارية ثابت فيه أن العقار الكائن به شقة التداعي مملوك لغير البائع له-المطعون ضده-وكان الحكم المطعون

فيه قد التفت عن هذا الدفاع إيرادا وردا علي الرغم من أنه دفاع جوهري من شأنه–لو صح–أني يتغير به وجه الرأي في الدعوى، واقتـصر علـي بحث الشرط الفاسخ وخلص إلي تحققه، ورتب علي ذلك قضاءه بتأييد مـا قضت به محكمة أو لدرجة من فسخ عقد البيع وتسليم الشقة إلي المطعون ضده فإنه يكون قد ران عليه القصور المبطل مما يعيبه" (طعن رقم ٣٢٣٠ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/٥/٩).

- **علم المشتري وقت الشراء بسبب نزع الملكية لا ينافي ثبوت حقه في حبس الثمن: وقد قضت محكمة النقض بأن:** "إن علم المشتري وقت الشراء بسبب نزع الملكية لا ينافي ثبوت حقه في حبس الثمن، لأنـه قـد يكـون محيطا بالخطر قبل استحقاق الباقي في ذمته من الثمن. وإذا كـان الـنص العربي للمادة ٣٣١ من القانون المدني قد قال في بيان شرط الحـبس "إذا ظهر سبب يخشي منه نزع الملكية" فهو لم يرد ربط قيام حق الحبس بخطر يظهر بعد خفاء بل أراد ربطه بوجود خطر نزع الملكية، خافيا كان وقـت الشراء أو غير خاف. وهذا هو الحكم المستفاد من صريح النص الفرنسي للمادة المذكورة حيـث تقـول (s'ily a pour lui danger d'eviction) وإذن فجهل المشتري سبب نزع الملكية وقت الشراء ليس شرطا في قيـام حقه في الحبس أما علمه بهذا السبب فقد يصلح أو لا يصلح دلالـة علـي تنازله عن حق الحبس، وذلك علي حسب ما ينبئ به واقع الدعوى. فـإذا أقام الحكم قضاءه بعدم تخلي المشتري عن حقه في الحبس علي أدلة كافية لحمله فلا سبيل عليه من بعـد" (طعـن رقـم ١٢٤ لـسنة ١٥ق جلـسة ١٩٤٧/١٢/٤)، وبأنه "علم المشتري وقت الشراء بالسبب الذي يخشي معه نزع المبيع من يده لا يكفي بذاته للدلالة علي نزوله عن هذا الحق لأنه قد

يكون محيطا بالخطر الذي يتهدده ويكون في نفس الوقت معتمدا علي البائع في دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقي في ذمته من الثمن مادام أنـه لـم يشتر ساقط الخيار. وإذ كان اكتشاف المشتري أن المبيع أو بعضه غيـر مملوك للبائع يعتبر من الأسباب الجدية التي يخشي معها نزع المبيع مـن تحت يده فإنه يجوز للمشتري أن يحبس ما لم يؤده من الثمن حتى ولو كان المالك الأصلي لم يرجع عليه بدعوى الاستحقاق أو ينازعه بعد في المبيع" (طعن رقم ١٥ لسنة ٣٣ق جلسة ١٩٦٧/١/١٩)، وبأنه "علـم المـشتري وقت الشراء بالسبب الذي يخشي معه نزع المبيع من تحت يـده لا يكفـي بذاته للدلالة علي نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطا بالخطر الـذي يتهدده ويكون في ذات الوقت معتمدا علي البائع لدفع هـذا الخطـر قبـل استحقاق الباقي في ذمته من الثمن" (طعن رقم ٣٩٠ لـسنة ٣٩ق جلـسة ١٩٧٤/١١/٢٥)، وبأنه "وعلم المشتري وقت الشراء بالسبب الذي يخـشي معه نزع المبيع من تحت يده لا يكفي بذاته للدلالة علي نزوله عـن هـذا الحق لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذي يتهدده ويكون فـي ذات الوقـت معتمدا علي البائع في دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقي في ذمتـه مـن الثمن، وتقدير جدية هذا السبب هو مما يستقل به قاضي الموضوع إلا أنه يجب أن يقيم قضاءه في هذا الخصوص علي أسباب سائغة تكفي لحملـه" (طعن رقم ١٢٥٢ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٥/٦).

الحالة الثالثة: إذا كشف المشتري عيب في المبيع: وهذا الحكم ليس سوى تطبيق للقواعد العامة علي أنه يشترط حتى يكون للمشتري حبس الثمن عن البائع أن يكون العيب مما تتوافر فيه شروط ضمان البائع لما في البيع من عيوب، وإلا ما كان للمشتري أن يحبس الثمن عن البائع. فللمـشتري إذن

الحق في حبس الثمن عن البائع إذا تعرض له أحد أو إذا خيف علي المبيع أن ينزع من تحت يده أو إذا كان المبيع عيبا علي أن ذلك ليس من شـأنه حرمان المشتري من الحق في حبس الثمن في غير ذلـك مـن الحـالات ففضلا علي أن المادة ٤٥٧ مدني قد جاءت في جزء منها مؤكدة لما تقضي به القواعد العامة في هذا الشأن، فإنه يجوز أيضا للمشتري حبس الثمن عن البائع إذا أخل هذا الأخير بأحد الالتزامات التي يفرضها عليه عقـد البيـع كالالتزام بالتسليم وبالقيام بما هو لازم لنقل الملكية إلي المشتري. فـإخلال البائع بأحد من هذه الالتزامات يجيز للمشتري حبس الثمن.

- **سقوط حق المشتري في الحبس الثمن:** للمشتري كما بينا الحق فـي حبس الثمن ويسقط حق المشتري في الحبس في الحالات الآتية:

(١) نزول المشتري عن حقه في الحبس: سواء كان ذلك في عقد البيـع أو في اتفاق لاحق، والأصل أن يكون هذا التنازل صريحا ومع ذلـك فإنـه يجوز أن يكون ضمنيا علي أن تكون الوقائع التي يستخلص منها التنـازل قاطعة في معني النزول لأن التنازل عن الحق لا يفترض، ولـذلك فـإن مجرد تحرير المشتري سندا إذنيا لمصلحة البائع بالثمن أو بجزء منـه لا يعتبر نزولا عن الحق في الحبس ولا يمنع المشتري من الامتناع عن دفع الثمن ولو كان البائع قد حول هذا السند إلي شخص آخر (محمد لبيب شنب ص٢٣٩).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "تخلف الطاعن عن الوفاء بباقي الـثمن بغير حق يجعله مخلا بالتزاماته قبل البائع وليس له الحق في حبس بـاقي الثمن لأنه توافر لديه علمه بالمبيع وسند ملكية البائع له عند تحرير العقـد فضلا عن أنه تنازل عن حقه في حبس الثمن بموجب الاتفاق في العقـد،

وإذ كان ما استخلصه المحكمة في هذا الخصوص استخلاصا سائغا يؤدي إلي النتيجة التي انتهي إليها فإن النعي علي الحكم المطعون فيه–الذي قضي بفسخ العقد–بهذه الأسباب يكون علي غير أساس" (طعن رقم ٩١٠ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨٠/٣/٢٥).

(٢) زوال السبب الذي أدي إلي الحبس: يسقط الحق في حبس الثمن إذا زالت الأسباب التي تبرره. والمقصود من ذلك أن يقوم البائع بإزالة أسباب لحق في الحبس. ويكون هذا عن طريق إزالة التعرض الذي تم، أو إزالة الخطر الذي يخشي منه نزع المبيع من تحت يد المشتري ولما كان وجود عيب بالمبيع يؤدي إلي النتيجة ذاتها من إعطاء المشتري حق حبس الثمن، فإنه يتعين علي البائع كذلك أن يزيل العيب، فيقوم بإصلاحه مثلا. وعلي ذلك إذا زال التعرض أو خطره بصفة نهائية، أو إذا زال العيب إلي غير رجعة وبصفة نهائية كذلك، لا يوجد مبرر لحبس الثمن، ميزول الأساس الذي يستند إليه، وبالتالي يسقط حق المشتري (توفيق فرج ص٥٦٤).

(٣) إذا قدم البائع كفيلا للمشتري: ويسقط حق المشتري في حبس الثمن إذا قدم له البائع كفيلا. ويضمن الكفيل هنا ما علي أن يترتب علي الاستحقاق أو العيب من تعويض. ويكفي البائع أيضا أن يقدم عوضا عن الكفيل تأمينا عينيا. وفي هذا تطبيق لما تقضي به المادة ٧٧٤ من التقنين المدني والتي تقرر أنه "إذا التزم المدين بتقديم كفيل، وجب أن يقدم شخصا موسرا ومقيما في مصر، وله أن يقدم عوضا عن الكفيل، تأمينا عينيا كافيا" والقاعدة أنه لا يجوز إجبار البائع علي تقديم كفيل أو تأمين عيني، فذلك متروك له، وله إذا أراد أني نفادي ما قد يقدم عليه المشتري من حبس للثمن أن يقدم هذا التأمين ولقد قضي بأنه لا يجوز للمشتري الاستمرار في

حبس الثمن إذا ما طلب البائع إيداعه خزانة المحكمة إذا كان هذا إيداع مشروطا بألا يقدم البائع علي صرفه ما لم يزل السبب الذي أدي بالمشتري إلي حبسه (عبد المنعم البدراوي ص٣٧٤، محمد علي عمران ص٣١٧).

(٤) إذا علم المشتري وقت البيع لوجود سبب الاستحقاق أو العيب الخفي وكان قد اشتري ساقط الخيار: وفي ذلك تقول محكمة النقض أن: "لا يجوز للمشتري التمسك بالحق في الحبس إذا اشتري بالثمن في الميعاد المتفق عليه لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق، فإن كان من حق لمشتري قانونا أن يحبس الثمن عن البائع فلا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحا، وأن مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدني أن المشرع لم يقصر حق المشتري في حبس الثمن علي حالة وقوع تعرض له بالفعل وإنما أجاز له هذا الحق أيضا ولو لم يقع هذا التعرض إذا تبين وجود سبب جدي يخشي معه نزع البيع من يده، فمجرد قيام هذا السبب لدي المشتري يخول له الحق في أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يهدده وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان في العقد شرط يمنعه من استعماله، وعلم المشتري وقت الشراء بالسبب الذي يخشي معه نزع المبيع من يده لا يكفي بذاته للدلالة علي نزوله عن هذا الحق، لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذي يتهدده ويكون في نفس الوقت معتمدا علي البائع في دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقي في ذمته من الثمن مادام أنه لم يشتر ساقط الخيار، لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بحقه في حبس باقي الثمن المستحق في ذمته بعد أن تبين له أن ملكية المبيع لم تنتقل بعد

إلي البائعين بعدم تسجيل حكم مرسي المزاد وعقد القسمة وبعد أن استبان له أن الأرض المبيعة دون المساحة المحددة في العقد، وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن تناول هذا الدفاع الجوهري بما يقتضيه من البحث بل وقف عند حد القول بأن ملكية البائعين ثابتة بعقد البيع وأن المشترين لم يجحدوا الملكية واستأجروا المباني المقامة علي الأرض دون أن يقول كلمته في صحة هذا الدفاع الجوهري الذي تمسك به الطاعن والذي من شأنه لو صح قيام الخشية من نزع المبيع من تحت يده فإنه يكون معيبا بقصور مبطل بما يستوجب نقضه" (الطعن رقم ٥٧٨ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٦)، وبأنه "للمشتري الحق في حبس الثمن ولو كان علي علم وقت الشراء بسبب الاستحقاق مادام أنه لم يشتر ساقط الخيار، ولا يكفي العلم بذاته للدلالة علي نزوله عن حق الحبس، وإذ خلص الحكم بأسباب سائغة إلي نفي تنازل المشتري عن هذا الحق فإنه لا يكون مشوبا بالخطأ" (الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٧/٦/٧)، وبأنه "مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدني-وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة-أن المشرع أجاز للمشتري الحق في حبس الثمن إذا تبين وجود سبب جدي يخشي معه نزع المبيع من يده، فمجرد قيام هذا السبب لدي المشتري يخول له الحق في أن يحبس ما لم يكون قد أداه من الثمن، ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يهدده، وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان في العقد شرطا يمنعه من استعماله، فعلم المشتري وقت الشراء بالسبب الذي يخشي معه نزع المبيع من يده لا يكفي بذاته للدلالة علي نزوله عن هذا الحق، لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذي يتهدده ويكون في نفس الوقت معتمدا علي البائع في دفع هذا الخطر

قبل استحقاق الباقي في ذمته من الثمن، مادام أنه لم يشتر ساقط الخيـار" (الطعن رقم ٥٧ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧٠/٤/١٤).

- **في حالة التعرض الجزئي:** ويثور الأمر بالنسبة لحالة مـا إذ كـان التعرض مقصورا علي قسم من المبيع فقط وهذا إذا كان حق لمشتري أن يحبس من الثمن ما يناسب ذلك القسم، وتكون الكفالة مقصورة علي القـسم المعرض لأن ينزع من يد المشتري وكذلك الشأن بالنسبة لحالة اكتـشاف عيب في بعض المبيع. إذا كان التعرض أو الخشية منه، أو إذا كان العيب لا يتناول إلا جزءا من المبيع يمكن فصله دون ضرر، فلا شك أنه لا يكون للمشتري إلا حبس الجزء المناسب نم الثمن الذي يتناسب مع ما حصل فيه التعرض أو ما يخشي نزعه من تحديد المشتري. كمـا لا يكـون لـه أن يتطلب من البائع كفالة عن الثمن كله، ولكن يكون من حق البائع أن يقـدم الكفالة المناسبة للقسم الذي حصل فيه التعرض أو المعرض لنزع الملكـي أو ظهر فيه العيب (توفيق حسن فرج ص٥٤٨).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "يشترط لقصر حق المشتري في الحبس علي جزء من الثمن يتناسب مع الخطر الذي يتهدده، أن يكون عالما وقت استعمال حق الحبس بمقدار هذا الخطر، وإذ يبين من الحكم الابتدائي–الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلي أسبابه–أنه رفض حق الطـاعنين فـي حبس باقي ثمن الأرض المبيعة، استنادا إلي مجرد القول بأن وجـود قيـد تسجيل تنبيه نزع ملكية علي الأرض وفاء لمبلغ ٧٩٨٦ج و٢٦٥م لا يكفي كمبرر لحبس كل الباقي من الثمن وقـدره ٢٤٤٩٥ج ودون أن يـستظهر الحكم علم الطاعنين بمقدار هذا الدين في الوقت الذي استعملوا فيه حقهـم

في الحبس، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشـابه القـصور فـي التسبيب" (طعن رقم ٦٩ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/٥/٣١)، كما قضي بأن "ليس للمشتري أن يحبس الدفعة المستحقة من الثمن إذا كان لا يزال باقيـا من الثمن دفعات لم تحل وتكفي لتغطية ما هو مهدد به من استحقاق جزئي" (استئناف مختلط في ٢ يونيه ١٩٣٢ بلتان ٤٤ ص٣٥٦)، كما قضي كذلك بأنه لا يكفي ظهور عجز في المقدار لحبس كل الثمن، ويكفي فـي هـذه الحالة حبس ما يقابل العجز من الثمن (استئناف مختلط في ٥ مـايو ١٩٢ بلتان ٣٩ ص٤٤٥).

من أحكام القضاء:

١- مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدنى – وعلى ماجرى بـه قضاء النقض أم المشرع أجاز للمشترى الحق فى حبس الثمن إذا تبين لـه وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده لا يكفى بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطاً بالخطر الذى يهدده ويكون فى ذات الوقت معتمداً على البائع لدفع هذا الخطر قبل إستحقاق الباقى فى ذمته من الثمن.

لم يقتصر المشرع فى المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدنى حق المشترى فى حبس الثمن على وقوع تعرض له بالفعل وإنما أجاز له هذا الحق أيضاً ولولم يقع هذا التعرض إذا تبين وجود سبب جدى يخشى معه انزع المبيع من تحت يده وتقدير جدية السبب الذى يولد الخشية من نفس المشترى من نزع المبيع من تحت يده هو من الأمور التى يستقبل بها قاضى الموضوع ولا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله – إذا كان ذلك وكان الحكم المطعون فيـه قـد إنتهـى فـى

الإستدلات سديد إلى أن عدم تسجيل الطاعن عقد مـشتراه العرفـى مـن المالكين الأصليين من شأنه أن يولد فى نفس المطعون ضده خشية جديـة تؤذن بنزع العقار من تحت يده فإن ما يثيره الطاعن بعد ذلك بشأن جديـة هذه الخشية لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً لا يقبل أمام محكمة النقض.

إلتزام المشترى بدفع الثمن فى عقد البيع يقابله إلتـزام البـائع بنقـل الملكية إلى المشترى فإذا وجدت أسباب جدية يخشى معها الا يقوم البـائع بتنفيذ إلتزامه كأن يكون غير مالك العقار المبيع كان من حق المشترى أن يقف إلتزامه بدفع الثمن حتى يقوم البائع من جهته بتنفيذ إلتزامه – ولمـا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يسجل عقد مشتراه مـن المالكين الأصليين حق يستطيع بدوره نقل ملكية العقار المبيع إلى المطعون ضده بل ظل هذا العقار على ملك المالكين الأصـلين مـع قيـام خطـر التصرف فيه إلى الغير بعقد مسجل مما يتهدد المطعون ضده بنزوعه من تحت يده – لما كان ذلك فإن المحكم المطعون فيه إذا إنتهى فى قضائه إلى أن من حق المطعون ضده حبس باقى الثمن حتى تقوم الطـاعن يتـسجيل عقد مشتراه من المالكين الأصليين لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فـى تطبيقه.

(نقض جلسة ١٩١٤/١١/٢٥ـ المرجع السابق – السنة ٢٥ـ ص ١٢٧٨)

٢– الشرط الفاسخ المقرر جزاء على عدم وفاء المشترى بالثمن فـى الميعاد المتفق عليه لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق فان كان من حق المشترى قانونا ان يحبس الثمن عن البائع فلا عمل للـشرط الفاسخ ولوكان صريحا وان مفاد نص المادة٤٥٧ من القانون المـدنى أن المشرع لم يقصر حق المشترى فى حبس الثمن على حالة وقوع تعرض له

بالفعل وإنما اجاز له هذا الحق أيضاً ولو لم يقع هذا التعرض إذا تبين وجود سبب جدى يخش معه نزع البيع من يده فمجرد قيام هذا السبب لدى المشترى يخول له الحق فى أن يحبس مالم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذى يهدده وذلك مالم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان فى العقد شرط يمنعه من إستعماله وعلم المشترى وقت الشراء بالسبب الذى يخشى معه نزع المبيع من يده لايكفى بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطاً بالخطر الذى يتهدده ويكون فى نفس الوقت معتمدا على البائع فى دفع هذا الخطر قبل الإستحقاق الباقى فى ذمته من الثمن مادام انه لم يشتر ساقط الخيار لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بحقه فى حبس باقة الثمن المستحق فى ذمته بعد ان تبين له ان ملكية المبيع لم تنتقل بعد إلى البائعين بعدم تسجيل حكم مرسى المزاد وعقد القسمة وبعد أن إستبان له أن الأرض المبيعة دون المساحة المحددة فى العقد وكان الحكم المطعون فيه قد إنتقلت عن تناول هذا الدفاع الجوهرى بما يقتضيه من البحث بل وقف عند حد القول بأن الملكية البائعين ثابتة بعقد البيع وان المشترين لم يجحدوا الملكية وإستاجروا المبانى المقامة على الأرض دون ان يقول كلمته فى صحة هذا الدفاع الجوهرى الذى تمسك به الطاعن والذى من شأنه لو صح قيام الخشية من نزع المبيع من تحت يده فانه يكون معيبا بقصور مبطل بما يستوجب نقضه.

(الطعنان ٥٧٨سنة ٦٠ق ،١٥٢٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٦)

٣- وحيث أن هذا النعى فى محله ذلك بان المشرع أجاز للمشترى فى المادة ٤٥٧ من القانون المدنى الحق فى حبس الثمن إذا تبين له وجود

سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من يده ولما كان مفاد هـذا الـنص ان مجرد قيام هذا السبب ولو لم يكن للبائع يد فيه. يخول للمشتري الحق فـي أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتي يـزول الخطر الذي يهدده وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته لـه أو كان في العقد شرط يمنعه من إستعماله وكان علم المشتري وقت الـشراء بالسبب الذي يقضي معه نزع المبيع من يده لا يكفي بذاته للدلالـة علـي نزولة عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذي يهدده ويكون فـي ذات الوقت معتمدا علي البائع في دفع هذا الخطر قبل إستحقاق الباقي فـي ذمته من الثمن مادام أنه لم يشتر ساقط الخيار. لما كان ذلك وكان تقـدير جدية هذا السبب – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – من الأمـور التي يستقل بها قاضي الموضوع. إلا أنه يجب أن يقيم قضاءه فـي هـذا الخصوص علي أسباب سائغة تكفي لحملـه، كمـا وأنـه لا يحـول دون إستعمال هذا الحق تضمين العقد الشرط الفاسخ جزاء عدم وفاء المـشتري بالثمن في الميعاد المتفق عليه ذلك أن هذا الشرط لا يتحقـق إلا إذ كـان التخلف عن الوفاء بغير حق فإن كان من حق المشتري قانوناً أن يحـبس الثمن من البائع فلا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحاً. لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد إستدل علي نفي حق الطاعنين فـي التمـسك بحق حبس ما يؤدوه من الثمن علي قوله (أن المخالفات التي وردت علـي عين التداعي فيه من شأن المالك والجهات التي حررت المخالفات ضـده كما وأن هذه المخالفات ليست من قبيل العيب الخفي وأنه كان يتعين علـي المشتري (المستأنف ضدهم) أن يتحري بمعرفته حالة العقار الذي بـه عـين التداعي ووضعه القانوني. كما وأنه في إمكان المشتري أن يري إذا لحقه ثمة

أضرار من جراء تلك المخالفات المنسوبة إلي المالك البائع أن يرجع عليه بدعوى مستقله.... كما يكون للمشتري أن يرجع علي بائعه بالثمن بدعوي مستقله إذا امتنع هذا البائع عن رده إليه وذلك كأثر من آثار فسخ العقد. وحيث إنه بالبناء علي ما تقدم..... وإذ كان هذا العقد في بنده السابع قد تضمن الفسخ إذا تأخرالمشتري في سداد أربعة أقساط وقد أعذره البائع مما يتعين معه فسخ هذا العقد علي أن تعود الحالة إلي ما كانت عليه قبل التعاقد).

وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الأول قد أتهم في الجنحة رقم.... لسنة ١٩٨٦ باب شرقي بإقامة العين بدون ترخيص وخارج خط التنظيم قضي بإدانته فيها مع الإزالة فإن من شأن ذلك أن ينشئ للطاعنين الحق في الحبس ما لم يدفع من باقي الثمن ويقف حائلاً دون إعمال الشرط الصريح الفاسخ المتفق عليه في العقد بما يعيب الحكم – حين أعمله – بالخطأ في تطبيق القانون ويوجب نقضه دون حاجة إلي بحث باقي أسباب الطعن.

(الطعن ١٠٧١ لسنة ٦٦ق- جلسة ١٩٩٧/٣/٢٠)

٤– عقد البيع عقد تبادلي. إلتزام البائع بضمان التعرض يقابله إلتزام المشتري بأداء الثمن للمشتري حق حبس الثمن حتي يمتنع التعرض. المواد ١٦١، ٢٤٦ / /١، ٢/٤٥٧ مدني.

المقرر في قضاء هذه المحكمة – أن عقد البيع عقد تبادلي ينشئ بين طرفيه إلتزامات متقابلة. وقد أوجبت المادة ٤٣٩ من القانون المدنى على البائع ان يمتنع عن كل تعرض من جانبه للمشترى فى حيازته للمبيع وكان التعرض الشخصى الذى يضمنه البائع فى مفهوم هذه المادة هو كل عمل يعكر على المشترى حقه فى حيازه المبيع والإنتفاع به وهذا الإلتزام

المستمر على عائق البائع يقابله المشترى بأداء الثمن وقد خولت المواد ١٦١، ١/٢٤٦، ٢/٤٥٧ من القانون المدنى المشترى حق حبس الثمن حتى يمتنع التعرض

(الطعن ٨٤٨٤ لسنة ٦٦ق جلسة١٩٩٧/١٢/١٧س٤٨ص١٤٨٠)

٥- تمسك الطاعن بحقه فى حبس الثمن لإتيان الشركة المطعون ضدها وتابيعها أفعالا مادية اعاقت وصول مياه الرى لأرضه بما يكفى لزراعتها والتدليل على ذلك بالمستندات دفاع جوهرى إلتفات الحكم عن بحث هذا الدفاع والقضاء بالفسخ على قالة تنازل الطاعن عن حقه فى الحبس وانتفاء مسئولية الشركة خطا وقصور وفساد فى الإستدلال.

اذ كان الثابت بالأوراق ان الطاعن تمسك بحقه فى حبس الثمن على سند من اتيان الشركة المطعون ضدها وتابعيها أفعالاً مادية أعاقت وصول مياه الرى لأرضه بما يكفى لزراعتها ودلل على ذلك بما قدمه من محاضر ادارية أجرى محرورها معاينة للأرض وللتعديات التى نسبها إلى الشركة وكان هذا الدفاع جوهريا إذ من شأنه – إن صح – أن يتغير به وجه الرأى فىالدعوى وكان لا يغير من ذلك نص البند التاسع عشر من كراسة الشروط إذا هو لايدل – صراحة أو ضمناً – على تنازل الطاعن عن حقه فى حبس الثمن القائم على اخلال الشركة البائعة بإلزامها بضمان تعرضها الشخصى فإن الحكم المطعون فيه اذ التفت عن هذا الدفاع بانياً قضاءه بالفسخ على ما إستخلصه من البند التاسع عشر المشار إليه من تنازل الطاعن عن حقه فى الحبس وبما أورده تقرير الخبير من أن المطعون ضدها ليست مسئولة عن رى أرض الطاعن وإنما هى مسئولية وزارة الرى وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح ردا عليه الأمر الذى يجعله

متسماً بالفساد فى الإستدلال والقصور فى التسبيب فضلاً عن الخطـأ فـى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب.

(الطعن ٨٤٨٤ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١٧س٤٨ص١٤٨٠)

٦- حق المشترى فى حبس الثمن شرطه وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من يده سقوط هذا الحق بنزول المشترى عنه بعد ثبوته لـه أو كان فى العقد شرط يمنعه من إستعماله تقدير جدية هذا السبب إستقلال قاضى الموضوع به متى قام قضاءه على أسباب سائغة تمسك المشترى أمام محكمة الموضوع بحقه فى الحبس دفاع جوهرى وجوب ردها بأسباب خاصة تخلف ذلك اثره قصور الحكم.

اجاز المشرع للمشترى فى المادة ٤٥٧ من القانون المدنى الحق فـى حبس الثمن إذا تبين له وجود سبب جدى شخصى معه نزع المبيع من يده ومفاد ذلك أن مجرد قيام هذا السبب يخول للمشترى الحق فـى ان حـبس مالم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذى يهدده مالم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان فىالعقد شـرط يمنعه من إستعماله. وإذ كان تقدير جدية هذا السبب – وعلي ماجري بـه قضاء هذه المحكمة – من الأمور التي يستقل بها قاضـي الموضـوع، إلا أنه يجب أن يقيم قضاءه في هذا الخصوص علي أسـباب سـائغة تكفـي لحمله، وإذا ما تمسك المشتري أمام محكمة الموضوع بحقه في حبس الثمن مستنداً في ذلك إلي سبب يتسم بالجدية ،يتعين علي تلك المحكمة أن تـرد علي هذا الدفاع بأسباب خاصة بإعتباره دفاعاً جوهرياً يتغير به – إن صح وجه الرأي في الدعوى، وإلا شاب حكمها القصور المبطل.

(الطعن ٣٢٣٠ لسنة ٦٨ق- جلسة ١٩٩٩/٥/٩ لم ينشر بعد)

٧- تمسك الطاعن بدفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده لم يسلمه مستندات الملكية اللازمة لتسجيل عقد البيع موضوع التداعي ولم يشر فيه لسند ملكيته مما يخوله الحق في حبس باقي الثمن. قضاء الحكم المطعون فيه برفض هذا الدفع إستناداً لخلو العقد من النص علي هذا الحق. خطأ وقصور. علة ذلك.

لما كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده لم يسلمه مستندات الملكية اللازمة لتسجيل العقد، وأن عقد البيع لم يشر فيه إلي سند ملكيته، مما يخوله الحق في حبس باقي الثمن وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه رفض هذا الدفع علي سند من أن عقد البيع سالف الذكر خلا من النص علي حق المشتري في حبس باقي الثمن، مخالفاً بذلك الأصل المقرر بالفقرة الثانية من المادة ٤٥٧ من القانون المدني- فيما جري به من ثبوت ذلك الحق للمشتري ما لم يمنعه شرط في العقد – فإنه يكون قد خالف القانون، وأخطأ في تطبيقه، وإذا حجبه هذا الخطأ عن التحقق من توافر الشروط اللازمة لقيام ذلك الحق فإنه فضلاً عما تقدم يكون مشوباً بقصور يبطله.

(الطعن ٤٦٩٥ لسنة٦٨ق – جلسة ١٩٩٩/١١/٣٠ لم ينشر بعد)

* * *

مناط استحقاق الفوائد علي الثمن للمشتري بعد المبيع ونماؤه

النص التشريعي (مـادة ٤٥٨) :

(١) لاحق للبائع فى الفوائد القانونية عن الثمن إلا إذا أعذر المشترى أو إذا سلم الشئ المبيع وكان هذا الشىء قابلاً ان ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى هذا مالم يوجد إتفاق أو عرف يقضى بغيره.

(٢) وللمشترى ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً هذا مالم يوجد إتفاق أو عرف يقضى بغيره.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٤٤٧ ليبى و٤٢٦ سورى و٥٧٢ عراقى و٣٩٦ لبنـانى و٣٩٧ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

١- هذه النصوص تقرر إلتزام المشترى بدفع الثمن وتبين مـا الـذى يجب ان يدفعه وفاء لهذا الإلتزام فهو يدفع الثمن المتفق عليه بالشروط التى يقررها العقد فقد يتفق على أن يدفع الثمن أقساطاً أو جملة واحده ويتحمـل نفقات الوفاء وفقاً القواعد العامة لأنه هو المدين بالثمن فعليه نفقات البريـد أو غير ذلك من وسائل النقل إذا حمل الثمن إلى مكان بعيد.

٢- ولما كان الثمن هو الذى يقابل المبيع وفوائد الثمن هى التى تقابل ثمرات المبيع فانه إذا إستحق الثمن وأعذر المشترى بالدفع كـان الـثمن وفوائده للبائع والمبيع وثمراته للمشترى وفى أية حال يتمكن فيها المشترى من الإستيلاء على ثمرات الميبيع حتى لولم يكن الثمن مستحقاً فإنه يلتـزم

بدفع الفوائد بالسعر القانونى كما إذا لم سلم البائع المبيع وكان قابلاً ان ينتج ثمرات أو اية أرباح اخرى ولو لم ينتج ذلك بالفعل.

متى ثبت للمشترى الحق فى ثمرات المبيع فعليه تكاليفه (كالضرائب ومصرفات الصيانة ومصروفات الإستغلال) لأن المبيع لم ينتج هذه الثمرات إلا بعد هذه التكاليف.

والبيع غير المسجل كالبيع المسجل من حيث إستحقاق المشترى للثمرات وغنى عن البيان أن هذه الأحكام كلها ليست من النظام العام فيمكن الإتفاق على غيره كان يتفق على أن المشترى يدفع فوائد إتفاقية عن الثمن من وقت البيع أو أن البائع يحتفظ بثمرات المبيع إلى مدة معينة وقد يقضى العرف بإتباع أخرى أحكام فتتبع.

٣- ويقابل المادتين ٦٠٢و٦٠٣ من المشروع المواد ٤٠٦/٣٢٨ و٣٥٦/٢٨٤ و٣٣٠ /٤١٠ من التقنين الحالى ولم يعدل المشروع أحكام التقنين الحالى إلا انه زاد المادة ٦٠٤ إستيفاء للموضوع فيما يتعلق بثمرات البيع.

(مجموعة الأعمال التحضيرية القانون المدني جزء ٤ـ ص١٤٠و١٤١)

رأى الفقه :

١- من النتائج التى تترتب على أن البيع ينقل ملكية المبيع للمشترى أن يكون ثمر البيع ونماؤه للمشترى بإعتباره مالكاً له. وإستحقاق المشترى للثمرات والنماء لايرجع إلى ان هذه تعتبر من ملحقات المبيع فتسلم إليه مع المبيع بل يرجع إلى ان المشترى قد أصبح مالكا للمبيع وبإعتباره مالكا يملك ثمر ملكه ونماء هذا الملك ويكون عليه تكاليفه.

ويترتب على ذلك ان المشترى لا يمتلك ثمر المبيع ونماؤه الا من وقت أن ينتقل إليه ملكية المبيع من وقت تمام العقد فى الشىء المعين بالذات وبالافراز فى الشىء المعين بالنوع.

وثمرات المبيع اما طبيعة كالمحصولات ولبن الحيوان وأما مدنية كالربع والأجرة واما منتجات (وهى التى لا تتجدد) كالمناجم والمحاجر.

ونماء المبيع (ككبر الحيوان وسمنه ونتاجه) تكون للمشترى من وقت تمام البيع كما فى الثمرات وإذا كان حق المشترى ثابتاً فى ثمرات المبيع ونمائه من وقت البيع فان عليه من هذا الوقت تكليفه (كالضرائب ونفقات الحفظ والصيانه والإستغلال ومصروفات التحصيل) لأن المبيع لم ينتج هذه الثمار إلا بعد هذه التكاليف والعزم بالغنم.

وغنى عن البيان أن هذه الأحكام كلها ليست من النظام العام فيمكن الإتفاق على ما يخالفها كان يشترط البائع أن تكون له ثمرات المبيع مدة معينة أو إلا وقت التسليم أو بشرط المشترى أن تكون تكاليف المبيع أو الضرائب على البائع إلى وقت التسليم.

ويكون المشترى – الذى لم يدفع الثمن إلى البائع سواء أكان الثمن حالاً أو مقسطاً – ملتزماً بفوائده فى الحالات التالية:

١) إذا وجد إتفاق بين البائع والمشترى على ان يلتزم الأخيرة بفوائد الثمن المستحق فى ذمته وتعتبر فوائد إتفاقية لا يزيد سعرها على ٧% أو بسعرها القانونى (٤ % فى المواد المدنية ٥% فى المواد التجارية) ويحدد الإتفاق بدء من سريانها (من تاريخ العقد – أو من وقت تسليم المبيع) وقد يقضى العرف بالفوائد (الحساب الجارى).

٢) إذا لم يوجد إتفاق أو عرف تستحق الفوائد من وقت تسليم المشترى المبيع إذا كان قابلاً ان ينتج ثمرات أو إيرادات أو قابلاً لذلك ويقع على عاتقه هذا الإلتزام سواء أكان الاستلام حقيقة أو حكماً بل حتى ولو لم يتسلم المبيع فإن الفوائد تجب من غير حاجة إلى وجود إتفاق على ذلك ما دام لا يوجد إتفاق على عكسه ويكون سعر الفائدة هو سعرها القانونى (٤% فى المسائل المدنية أو ٥% فى المسائل التجارية)

٣) إذا كان الثمن فى المبيع الذى لا يقبل لأن ينتج إيراداً – فيستحق الوفاء وأعذر البائع المشترى بأن يدفعه فمن وقت الإعذار تجب الفوائد القانونية وتبقى سارية إلى يوم السداد وهذا إستثناء آخر من القاعدة التى تقضى بان الفوائد القانونية لا تسرى إلا من وقت المطالبة القضائية إذ أن سريانها هنا من تاريخ الاعذار جاء إستناداً إلى نص الخاص.

(الوسيط ـ ٤ ـ للدكتور السنهوري ـ ص٧٧٢ وما بعدها، والمراجع السابقة)

- **دفع الفوائد:** تبين لنا من نص هذه المادة أن المشتري يتملك ثمر المبيع ونماؤه متحملا نفقاته من وقت تمام البيع، ويقابل تملك المشتري للثمر والنماء أن تدفع للبائع الفوائد القانونية للثمن وقت تمام البيع أيضا إذا لم يكن قد دفع له الثمن فورا عند البيع كما تبين من نص المادة (٤٥٨) مدني سالفة الذكر أن الفوائد المستحقة عن الثمن قد تكون فوائد اتفاقية وقد تكون فوائد قانونية.

- **الفوائد الاتفاقية:** قد يبين المتعاقدان في عقد البيع أو في اتفاق لاحق مقدار ما يلزم به المشتري من فائدة علي الثمن الواجب عليه أداؤه. فإذا كان هناك اتفاق عن هذا الشأن وجب علي المشتري أن يؤدي للبالغ الفائدة المتفق عليها فضلا عن الثمن نفسه، علي ألا يتجاوز سعر الفائدة

الحد الأقصى المسموح به قانونا (٧٪) وإذا اتفق المتعاقدان علي سعر للفائدة يجاوز الحد الأقصى المنصوص عليه قانونا وجب تخفيض سعر الفائدة إلي ٧٪ (المادة ٢٢٧ مدني) والفائدة الاتفاقية قد تكون تعويضية وقد تكون تأخيرية، وتكون الفائدة المتفق عليها تعويضية إذا كانت معتبرة في نظر المتعاقدين مقابلا للانتفاع المشتري بما يمنحه له البائع من أجل، ويتحقق ذلك عادة في بيوع التقسيط كما يتحقق أيضا في البيوع التي يؤجل فيها الوفاء بالثمن. والفائدة التعويضية التي يتفق عليها المتعاقدان يخضع تحديد سعرها لإرادة الطرفين علي ألا يجاوز سعرها بحال من الأحوال الحد الأقصى المنصوص في المادة ١/٢٢٧ مدني، والتي تجرى علي أن "يجوز للمتعاقدين أن يتفقا علي سعر آخر للفوائد سواء أكان ذلك في مقابل تأخير الوفاء أم في أية حالة أخرى تشترط فيها الفوائد، علي ألا يزيد هذا السعر علي سبع في المائة، فإذا اتفقا علي فوائد تزيد علي هذا السعر وجب تخفيضها إلي سبعة في المائة وتعين رد ما دفع زائدا علي هذا القدر. أما إذا كان الثمن واجب الوفاء حالا واتفق علي استحقاق البائع لفوائد عن الثمن إذا ما تأخر المشتري في الوفاء عن الميعاد المتفق عليه، فإن هذه الفوائد تسمي بالفوائد التأخيرية، إذ أن استحقاق الدائن لها (البائع) ناتج عن تأخر المدين بها (المشتري) في الوفاء. ولا تستحق فوائد عن الثمن سواء أكانت هذه الفوائد تعويضية أو تأخيرية إلا إذا كان هناك اتفاق عليها، ومع ذلك فللبائع الحق في مطالبة المشتري بفوائد عن الثمن إذا قضي العرف بذلك كأن يكون الثمن داخلا في حساب جار بين البائع والمشتري. وتحسب الفوائد في هذه الحالة بالسعر القانوني وهو ٤٪ في المواد المدنية و٥٪ في المواد التجارية محمد علي عمران وأحمد عبد العال ص٣٠٩).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "إذا كانت المحكمة قد أسست قضاءها بصحة التنفيذ بفوائد تأخير الأقساط المستحقة من ثمن البيع علي أن محضر الصلح المطلوب التنفيذ به صريح في احتفاظ البائع بجميع حقوقه المقررة بعقد البيع، وعلي أن عقد البيع هذا ينص علي سريان الفوائد عن التأخير فذلك منها سديد. إذ أن عقد البيع يكون في هذه الحالة متمما لعقد الصلح ومن ثم فإن الفوائد المنصوص عليها فيه تكون كأنها منصوص عليها في عقد الصلح" (طعن رقم ٩٢ لسنة ١٣ق جلسة ١٩٤٤/٥/٤)، وبأنه" إذا كان الحكم الاستئنافي مع تقريره أن محكمة أول درجة قد أصابت في قضائها بفسخ البيع لعدم قيام المشتري بالوفاء بالتزاماته بإيداع الثمن جميعه مع الفوائد المستحقة، والجزء الذي أودعه كان ناقصا لما شاب إيداعه من عيوب. قد اعتبر قيام المشتري بإيداع ما هو مستحق من متأخر الثمن من فوائد لغاية تاريخ إيداع ذلك الجزء ورسوم الإيداع السابق خصمها من أقساط الثمن–اعتبر ذلك هو كل ما يجب علي المشتري الوفاء به، دون بيان العلة التي من أجلها لم ير موجبا لإلزامه بفوائد متأخر الثمن من تاريخ الإيداع الذي اعتبرته المحكمة غير مبرئ للذمة لغاية التاريخ الذي أجلت إليه الدعوى لإيداع تكملة الثمن. فإن سكوته عن إيراد أسباب لقضائه في هذا الخصوص مع كون الفوائد المشار إليه مستحقة الأداء وتعد جزءا من الثمن وفقا لنصوص العقد وإعمالا لأحكام المادة ٣٣٠ والوفاء بالثمن وملحقاته شرط أساسي لتوقي الفسخ، فإنه يكون قاصرا متعينا نقضه" (طعن رقم ١٥٤ لسنة ١٨ق جلسة ١٩٥٠/٥/٢٥).

- **في حالة وجود عرف يقضي بذلك:** قد لا يتضمن العقد اتفاق علي دفع الفوائد ومع ذلك تكون الفوائد مستحقة وفقا لعرف يقضي بدفعها. فالعرف

يقوم مقام اتفاق الطرفين عند عدم وجوده فإذا وجد عرف يقضي باستحقاق الفوائد عما لم يقبض من الثمن سرت القواعد المتقدمة كأن يتفق علي أن يدخل الثمن في حساب جار بين البائع والمشتري فتسري عليه فوائد قانونية بمقتضي عرف مستقر يقضي بسريان الفوائد القانونية علي الحساب الجاري (مرقص بند ٢٣٩).

- **الفوائد القانونية:** تنص المادة ١/٤٥٨ علي أنه "لا حق للبائع في الفوائد القانونية عن الثمن إلا إذا أعذر المشتري أو إذا سلم الشئ المبيع وكان هذا الشئ قابلا أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى.." فيبين من نص هذه الفقرة أن الفوائد القانونية يستحق في حالتين:

(١) **إعذار المشتري:** تستحق الفوائد القانونية عن الثمن من القوت الذي يعذر فيه البائع المشتري (المادة ١/٤٥٨ مدني) وفي هذا خروج علي ما تقضي به القواعد العامة السابق الإشارة إليها، إذ أن الفوائد القانونية لا تستحق من تاريخ المطالبة القضائية بل من تاريخ الأعذار. وبديهي أن هذا الحكم لا يمكن إعماله إلا إذا كان الثمن حالا أو كان مؤجلا وحان أجل الوفاء به، وأما الأعذار السابق علي الاستحقاق فلا يعتد به في حساب الفوائد (منصور مصطفي منصور فقرة ٣٩٤-السنهوري فقرة ٣٩٤) ويكون أعذار المشتري بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار، كما يجوز أن يتم الأعذار عن طريق البريد وعلي الوجه المبين في قانون المرافعات (المادة ٢١٩ مدني). فتجب إذن الفوائد القانونية علي الثمن (٤٪ في المواد المدني، ٥٪ في المواد التجارية) من تاريخ الأعذار إلي يوم الدفع، فإذا لم يعذر البائع المشتري بالوفاء بل لجأ مباشرة إلي مقاضاته، فلا شك في اعتبار المطالبة القضائية من البائع إعذار للمشتري بدفع الثمن، وتستحق

عندئذ فوائد قانونية علي الثمن من تاريخ المطالبة القضائية (السنهوري ص٧٨٢-محمد علي عمران وأحمد عبد العال ص٣١٠).

(٢)**تسليم المبيع للمشتري:** تستحق الفوائد من وقت تسليم المبيع للمشتري ويشترط لسريان الفوائد في هذه الحالة توافر شرطان: (الشرط الأول) أن يكون البائع قد سلم المبيع. والمقصود بذلك هو تنفيذ البائع لالتزامه بالتسليم بأن يكون قد وضع المبيع تحت تصرف المشتري وأعلمه بذلك، ولو لم يستول عليه المشتري استيلاء ماديا (م٤٣٥). والتسليم المعول عليه في سريان فوائد الثمن هو اللاحق للعقد، فإذا كان المشتري حائزا المبيع قبل البيع فلا تسري عليه فوائد الثمن بالطبع إلا من تاريخ البيع، لأن التزامه بالثمن، لم ينشأ إلا من ذلك الوقت. أما الحيازة السابقة فقد يكون من شأنها إلزامه برد الثمار (عبد المنعم البدراوي ص٣٥) وإذا حصل تسليم جزئي، التزم المشتري بفائدة جزء من الثمن يتناسب مع ما تسلمه من المبيع (محمد لبيب ص٣٤١-البدراوي ص٥٣٦). (الشرط الثاني) أن يكون المبيع قابلا لإنتاج ثمار أو إيرادات أخرى. فلا يشترط إذن أن ينتج المبيع هذه الثمار أو الإيرادات، بل يكفي أن يكون قابلا لإنتاجها فإذا كان المبيع أرضا زراعية وتسلمها المشتري-علي النحو السابق بيانه-ولم يقم باستغلالها أو إذا كان المبيع منزلا ولم يقم المشتري بتأجيره، فإنه تجب عليه الفوائد عن الثمن لأن عدم استغلال الأرض أو المنزل راجع إلي المشتري، ولا يترتب علي ذلك حرمان البائع من حقه في الحصول علي الفوائد عن الثمن (محمد علي عمران وأحمد عبد العال ص٣١١).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "مفاد المادة ١/٤٥٨ من القانون المدني أن الفوائد تستحق عن الثمن من وقت تسلم المشتري المبيع إذا كان هذا

المبيع قابلا أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى، وهي فوائد قانونية يجرى عليها حكم المادة ١/٣٧٥ من القانون المدني فتسقط بخمس سنوات بوصفها حقا دوريا متجددا" (الطعن ٣٨٣ لسنة ٤٠ق س٢٦ ص١٧٢٧ جلسة ١٩٧٥/١٢/٣٠، مجموعة أحكام النقض السنة ١٨ ص١٠٦٨ جلسة ١٩٦٧/٥/١٨)، وبأنه "فوائد الثمن لا تستحق للبائع إلا من تاريخ تسليم المشتري المبيع المثمر، والعلة في ربط حق البائع في فوائد الثمن بتسليمه المبيع المثمر للمشتري هو عدم جواز جمع المشتري بين ثمرة البدلين- المبيع والثمن-وافتراض المشرع أن وسيلة المشتري إلي التمكن من الاستيلاء علي الثمرات هي تسلمه المبيع فإنه في أية حالة يتمكن فيها المشتري من الاستيلاء علي هذه الثمرات ولو لم يتسلم المبيع فعلا فإنه يلزم بدفع الفوائد بالسعر القانوني حتى لا يجمع بين الثمرات والفوائد فينتفع بالثمن والمبيع معا. فإذا كان الحكم المطعون فيه قد قضي للمطعون ضده (المشتري) بثمرات المبيع عن مدة سابقة علي تاريخ وفاءه بباقي الثمن فإنه إذا رفض القضاء للطاعن (البائع) بفوائد ما لم يكن قد دفع له من الثمن وإجراء المقاصة بين هذه الفوائد وما يعادله من الثمرات تأسيسا علي أن المبيع كان تحت يده فإن الحكم يكون مخالفا للقانون" (الطعن ٣٥٩ لسنة ٣١ق س١٧ ص١٤٩٠ جلسة ١٩٦٦/٦/٣٠)، وبأنه "متى كان الحكم المطعون فيه إذ قضي بفسخ المبيع أقام قضاءه علي أن العقار المبيع الذي تسلمه المشتري ينتج ثمرات وأن المشتري قد اقتصر عند الإيداع علي المبلغ الباقي عليه من الثمن دون أن يضيف إليه ما استحق من فوائد والتي لا يشترط في استحقاقها المطالبة بها قضائيا أو الاتفاق عليها بين أصحاب الشأن فإن ما قرره هذا الحكم صحيح في القانون" (مجموعة القواعد

القانونية التي قررتها محكمة النقض في ٢٥ عـام قاعـدة ١٠٧ ص٣٦٢ جلسة ١٩٥٢/٣/٦، الطعن ١١٣٣ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٤/١)، كمـا قضت بأن حق البائع في فوائد الثمن إذا كان المبيع الذي ينتج منه ثمرات أو أرباح أخرى يقوم علي أساس من العدل الذي يأبي أن يجمع المـشتري بين يديه ثمرة البدلين، المبيع والثمن ولذلك حق أن يكون علي المـشتري فوائد ثمن المبيع المثمر الذي تسلمه من يوم تسلمه، ولا يقف جريان هـذه الفوائد أن يكون الثمن أو أن يصبح غير مستحق الأداء حالا، كأن يكـون مؤجلا أصلا أو لعلة طارئة أو يكون محجوزا عليه أو محبوسا تحت يـد المشتري. وإذن فالمشتري لا يستطيع أن يتمسك بأنه غير ملزم بفوائد عن باقي ثمن البيع حتى لو صح ما يدعيه من أن الثمن ما كان مستحق الأداء لعدم تسليم البائع إياه مستندات التمليك أو لتخلفه عن تحرير العقد النهـائي متى كان قد وضع يده علي الأطيان المبيعة (مجموعة عمر ٥ رقـم٣٥٠ ص٦٧٩ نقض مدني ٩ ديسمبر سنة ١٩٤٨).

- **وأمـا إذا لم يكـن المبيـع قـابلا لأن ينـتج ثمـارا أو إيـرادات بطبيعتـه، فلا يكون للبائع الحق في الحصول علي فوائد عن الـثمن:** ومثال ذلك أن يكـون المبيع أرض فضاء ويقوم المشتري بالبناء عليها، فلا يستحق البـائع–مـع ذلك–فوائد عن الثمن، إذ أن هذه الأرض لم تكن بطبيعتها قابلـة لإنتـاج إيرادات، وأن ما حدث من تشييد وبناء يرجع إلي فعل المشتري وحده (عبد المنعم البدراوي فقرة ٣٦٦، محمد لبيب شنب ومجـدي خليـل ص٢٩٥) والعلة التي من أجلها قدر المشرع استحقاق البائع فوائد عن الثمن إذا كان المبيع مثمرا وتسلمه المشتري تكمن في عدم تمكين المشتري من الجمـع بين ثمار المبيع وفوائد الثمن. فإذا كان المبيع قابلا لإنتاج ثمار أو إيرادات

بطبيعته سواء حصل المشتري عليها أم لم يحصل، فإنه يلتزم بدفع فوائد عن الثمن المستحق عليه، وإلا الجمع بين الفوائد والثمار. ولقد ذهب جانب من الفقه في مصر إلي القول بأنه يجب لاستحقاق البائع فوائد عن الثمن أن يكون الثمن حال الأداء، وأما إذا كان الثمن مؤجلا فلا يكون للبائع الحق في الحصول علي فوائد عن الثمن. وبيان ذلك أن الاتفاق علي تأجيل الثمن دون التزام المشتري بدفع فوائد عنه يدل علي انصراف إرادة المتعاقدين إلي إعفاء المشتري من هذه الفوائد حتى ولو كان المبيع قابلا لإنتاج ثمار أو آية إيرادات أخرى ويضيف أنصار هذا الرأي أن الغالب في الاتفاق علي تأجيل الثمن دون التزام المشتري بدفع فوائد عنه هو أن يزيد هذا الثمن ولو قليلا عن الثمن الذي كان من الممكن أن يقدر به المبيع إذا كان هناك اتفاق علي الفوائد وفضلا عن ذلك فإنه يمكن القول بأنه إذا لم يكن الثمن حالا فكيف يمكن إلزام المشتري بدفع فوائد عنه (عبد المنعم البدراوي ص٥٤٥) ويذهب رأي آخر في الفقه في مصر–وهو الصحيح في نظرنا–إلي القول باستحقاق الفوائد عن الثمن سواء كان الثمن حالا أم كان مؤجلا. فالفوائد التي يلتزم بها المشتري قبل البائع هي مقابل انتفاعه بالمبيع المثمر أو القابل بطبيعته لإنتاج ثمار. ويتحقق هذا الفرض طالما أن المشتري قد تسلم المبيع سواء كان الثمن حالا أم مؤجلا: وآية ذلك أن المادة ١/٤٥٨ مدني لم تفرق فيما يتعلق باستحقاق الفوائد عن الثمن بين ما إذا كان هذا الثمن حالا أم مؤجلا. بل إنه قد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون ما يفيد استحقاق، الفوائد عن الثمن بالتسليم ولو كان الثمن مؤجلا، إذ أنه قد ورد بالمذكرة الإيضاحية أنه "في أية حال يتمكن فيها المشتري من الاستيلاء علي ثمرات المبيع، حتى لو لم يكن الثمن مستحقا، فإنه يلتزم

يدفع الفوائد بالسعر القـانوني..." (مجموعـة الأعمـال التحـضيرية ج٤ ص١٤٠).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "نص الفقرة الأولي من المادة ٤٥٨ مـن القانون المدني–وعلي ما جرى به قضاء محكمة النقض–صـريح فـي أن للبائع الفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن متى كان قـد سـلم المبيـع للمشتري، وكان هذا المبيع قابلا لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى، وتجـب هذه الفوائد بغير حاجة إلي وجود اتفاق عليها ولا يعفي المشتري منهـا إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضي بهذا الإعفاء، ولـم يـشترط هـذه المـادة لاستحقاق الفوائد في هذه الحالة أعذار المشتري كما لم تفرق إذا كان الثمن الذي لم يدفع حال الأداء، أم مؤجلا–وحكم هذه المادة يقوم علي أساس من العدل الذي يأبي أن يجمع المشتري بين ثمرة البدلين–المبيع والثمن–وتعتبر استثناء من القاعدة المقررة في المادة ٢٢٦ من القـانون المـدني والتـي تقضي بأن الفوائد القانونية لا تستحق إلا عن دين حل أداؤه وتأخر الـدين في الوفاء به ومن تاريخ المطالبة القضائية بها، ومن ثم فـلا يمنـع مـن استحقاق البائع لفوائد الثمن أن يكون ما لم يدفع من الثمن مؤجلا من الأجل أو أن يصبح غير مستحق الأداء حالا لسبب يرجع إلي البائع أو أن يكـون للمشتري الحق في حبسه مادام قد وضع يده علي الأطيان المبيعة وكان في استطاعته أن يحصل علي ثمارها" (الطعـن ٢٠٨١ لـسنة ٥٢ق جلـسة ١٩٨٧/١/٢١، الطعن ١٣٣ لسنة ٥٠ق جلـسة ١٩٨١/٤/١، مجموعـة أحكام النقض السنة ٢٩ ص٨٩٥ جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩، مجموعـة أحكـام النقض لسنة ١٣ ص٨٠٨ جلسة ١٩٦٢/٦/١٤)، وبأنه "نص الفقرة الأولي من المادة ٤٥٨ من القانون المدني صريح في أن للبائع الفوائد القانونيـة

عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيع للمشتري وكان هذا المبيع قابلا لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى، وتجب هذه الفوائد بغير حاجة إلي وجود اتفاق عليها، ولا يعفي المشتري منها إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضي بهذا الإعفاء، ولم تفرق هذه المادة بين ما إذا كان الثمن الذي لم يدفع حال الأداء أو مؤجلا، وحكم هذه المادة يقوم علي أساس من العدل الذي يأبي أن يجمع المشتري بين ثمرة البدلين المبيع والثمن، ويعتبر استثناء من القاعدة المقررة في المادة ٢٢٦ من القانون المدني التي تقضي بأن الفوائد القانونية لا تستحق إلا عن دين حل أداؤه وتأخر المدين في الوفاء به ومن تاريخ المطالبة القضائية به وكان عقد بيع الشقة موضوع الدين قد خلا من اتفاق الطرفين علي عدم استحقاق البائع لفوائد الثمن المؤجل إعمالا للنص السالف فإنه يكون قد التزم صحيح القانون. ولا يجدي الطاعن ما تمسك به من أن الشقة يستعملها سكنا خاصا له وأنها لا تنتج إيرادات إذ أن مناط استحقاق البائع للفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن هو تسليمه المبيع للمشتري قابلا أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى ولو لم ينتج ذلك بالفعل علي النحو الذي أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بما لا محل معه لتعيين مقدارها وكان المطعون عليه قد تسلم الشقة ووضع يده عليها من تاريخ عقد البيع فإنها تكون قابلة لأن تدر عليه ريعا وفي استطاعته الحصول عليه حتى ولو كان يستعملها سكنا خاصا له" (الطعن رقم ١٨٠٦، ١٨٤٥ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٨).

- **وتستحق الفوائد القانونية علي الثمن كذلك في أية حالة يتمكن فيها المشتري من الاستيلاء علي ثمرات المبيع حتى لو لم يكن الثمن مستحقا: وفي ذلك تقول محكمة النقض أن:** "لئن كانت المادة ٢٣٠ من القانون المدني القديم

تقضي بأنه لا يكون للبائع حق في فوائد الثمن في حالة عدم الاتفاق عليها إلا إذا كلف المشتري بالدفع تكليفا رسميا أو كان المبيع الذي سلم ينتج ثمرات أو أرباح أخرى بما يوحي أنه ما لم يحصل هذا التكليف فإن فوائد الثمن لا تستحق للبائع إلا من تاريخ تسلم المشتري المبيع المثمر ولما كانت العلة في ربط حق البائع في فوائد الثمن بتسليمه المبيع المثمر للمشتري هو عدم جواز جمع المشتري بين ثمرة البدلين–المبيع والثمن–وافتراض المشرع أن وسيلة المشتري إلي التمكن من الاستيلاء علي الثمرات هي تسلمه المبيع فإنه في أية حالة يتمكن فيها المشتري من الاستيلاء علي هذه الثمرات ولو لم يتسلم المبيع فعلا فإنه يلزم بدفع الفوائد بالسعر القانوني حتى لا يجمع بين الثمرات والفوائد، فينتفع بالثمن والبيع معا. فإذا كان الحكم المطعون فيه قد قضي للمطعون ضده (المشتري) بثمرات المبيع عن مدة سابقة علي تاريخ وفائه بباقي الثمن فإنه إذا رفض القضاء للطاعن (البائع) بفوائد ما لم يكن قد دفع له من الثمن وإجراء المقاصة بين هذه الفوائد وما يعادلها من الثمرات تأسيسا علي أن المبيع كان تحت يده فإن الحكم يكون مخالفا للقانون" (مجموعة أحكام النقض لسنة ١٧ ص١٤٩٠ جلسة ١٩٦٦/٦/٣).

- **والفوائد المستحقة عن ثمن المبيع القابل لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى تخضع لحكم المادة ٣٧٥ فتتقادم بخمس سنوات من تاريخ استحقاقها فقد قضت محكمة النقض بأن:** "تنص المادة ١/٤٥٨ من القانون المدني علي أنه "لا حق للبائع في الفوائد القانونية عن الثمن إلا إذا أعذر المشتري أو سلم الشئ المبيع وكان هذا الشئ قابلا أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره، مما مفاده أن الفوائد تستحق عن

الثمن من وقت تسليم المشتري المبيع إذا كان هذا المبيع قابلا أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى وهو فوائد قانونية يجرى عليها حكم المادة ١/٣٧٥ من القانون المدني فتسقط بخمس سنوات برصفها حقا دوريا متجددا، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي بأن الفوائد التي تستحقها الشركة المطعون عليها-البائعة-عن ثمن الأرض الزائدة تتقادم بخمس عشرة سنة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون" (مجموعة أحكام النقض لسنة ٢٦ ص١٧٢٧ جلسة ١٩٧٥/١٢/٣)

ومفاد ما تقدم أن البائع يكون له الحق في مطالبة المشتري بفوائد عن الثمن إذا كان هناك اتفاق أو إذا كان العرف يقضي بذلك، كما أن للبائع أيضا الحق في الحصول علي فوائد إذا أعذر المشتري أو إذا سلم الشئ المبيع وكان هذا المبيع قابلا أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى علي التفصيل السابق بيانه (محمد علي عمران وأحمد عبد العال ص٣١٣).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن إيداع مؤجل الثمن غير مبرئ لذمة المطعون ضدها لأنه لم يشمل ما استحق عليه من فوائد من وقت تسليم المبيع القابل لإنتاج ثمرات حتى وقت الإيداع وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع والرد عليه وكان هذا الدفاع جوهريا من شأنه-لو صح-أن يغير وجه الرأي في الدعوى فإن الحكم يكون قد شابه قصور يعيبه" (الطعن رقم ١٣٧٨ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٤)، وبأنه "إذ كانت حقيقة ما يقصده الطاعن ن الدفع بعدم تنفيذ التزاماته المترتبة علي فسخ عقد البيع محل النزاع هو التمسك بحق الحبس المنصوص عليه في المادة ٢٤٦ من القانون المدني وإن عبر عنه خطأ بالدفع بعدم التنفيذ إذ أن مجال إثارة هذا الدفع الأخير

طبقا لنص المادة ١٦١ من القانون المدني مقصور علي الالتزامات المتقابلة في العقود الملزمة للجانبين دون تلك الالتزامات المترتبة علي زوال العقود، بخلاف الحق في الحبس الذي نصت عليه المادة ٢٤٦ من هذا القانون والتي وضعت قاعدة عامة تنطبق في أحوال لا تتناهي تخول المدين أن يمتنع عن الوفاء بالتزامه استنادا لحقه في الحبس بوصفه وسيلة من وسائل الضمان مادام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام نشأ بسبب التزام هذا المدين وكان مرتبطا به. فيشترط في حق الحبس طبقا لهذا النص توافر الارتباط بين دينين، ولا يكتفي في تقرير هذا الحق وجود دينين متقابلين. إذ كان ذلك وكان فسخ عقد البيع يترتب عليه التزام المشتري برد المبيع إلي البائع ويقابله التزام البائع برد ما قبضه من الثمن إلي المشتري، والتزام المشتري برد ثمرات المبيع إلي البائع ويقابله التزام هذا الأخير برد فوائد الثمن إلي الأول، فإن مؤدي ذلك أن حق الطاعن–البائع–في الحبس ضمانا لما يستحقه من ثمرات العقار المبيع نتيجة لفسخ عقد البيع ينحصر فيما يقابل هذه الثمرات ويرتبط بها من فوائد الثمن المستحقة للمطعون ضدهما–للمشترين–في ذمته" (الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٠/٦/٢١)، وبأنه "مناط استحقاق البائع للفوائد عن الثمن المؤجل وفقا للفقرة الأولي من المادة ٤٥٨ من القانون المدني أن يكون المبيع قد تم تسليمه للمشتري قابلا لأن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى ومن ثم تستحق الفوائد في هذه الحالة من تاريخ تسلم المشتري للمبيع، وكان البين من الأوراق–وبما لا خلاف عليه بين طرفي الدعوى–أن المطعون عليه قد تسلم الشقة التي اشتراها من الطاعن في... ومن ثم فإن الأخير يستحق الفوائد عما لم يدفع من الثمن اعتبارا من هذا التاريخ وإذ خالف الحكم

المطعون فيه هذا النظر وقضي باستحقاقه للفوائد اعتبارا من تاريخ المطالبة الحاصلة في... فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون" (الطعن رقم ١٨٠٦، ١٨٤٥ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٨، الطعن رقم ١٢٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٣)، وبأنه "المقرر في قضاء هذه المحكمة- أن للبائع-وعلي ما جرى به قضاء نص المادة ٤٥٨ من القانون المدني- الفوائد عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيع للمشتري وكان هذا البيع قابلا لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى، وأن هذه الفوائد تجب بغير حاجة إلي وجود اتفاق عليها ولا يعفي المشتري منها إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضي بهذا الإعفاء" (الطعن رقم ١٢٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٣)، وبأنه "يكفي الحكم وهو بصدد الفصل في طلب الفسخ أن تتحقق المحكمة من عدم سداد المشتري الفوائد المنصوص عليها في المادة ٤٥٨ فقرة أولي من القانون المدني، أما تحديد مقدارها والمدة التي استحقت عنها مجاله طلب الحكم بالإلزام بالفوائد" (الطعن رقم ٧٩٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٣/١/١٨)، وبأنه "إذا كان الثابت من تقرير الخبير الذي اعتمده الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه وضع يده علي المساحة التي اشتراها بالعقد العرفي المؤرخ ١٩٦٢/١/٧ حتى استولي عليها الطاعنان، فإن له مساءلتهما عن الريع مدة الاستيلاء عليها، ولا محل للتحدي بأن هذا العقد لم يسجل، ذلك أن مؤدي نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني-علي ما جرى به قضاء هذه المحكمة-أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلي المشتري من تاريخ إبرام البيع، فيتملك المشتري الثمرات والنماء في المنقول والعقار علي السواء مادام المبيع شيئا معينا بالذات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف، يستوي في بيع

العقار أن يكون البيع مسجلا أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلي المشتري ولو لم يسجل العقد" (الطعن رقم ٨٥٠ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨)، وبأنه "المادة ٣٣٠ مدني-قديم- تنص علي احتساب فوائد عن ثمن العقار المبيع إذا كلف المشتري بالدفع تكليفا رسميا أو كان المبيع الذي سلم ينتج ثمرات أو أرباحا أخرى، فإذا كمان الواقع أن الدعوى لم يطلب فيها فوائد مقابل الثمرات، بل كان النزاع فيها منصبا علي فوائد المبالغ المستحقة عن الأطيان المشتراه ودفعها المشتري متأخرة، ورأت المحكمة للأسباب التي استظهرتها في حكمها أن المشتري غير ملزم بدفع الفوائد الناشئة عن التأخير، فلا مخالفة في ذلك لحكم المادة ٣٣٠ المذكورة" (الطعن رقم ٨٥ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٤٤/٤/٢٧)، وبأنه "المادة ٣٣٠ من القانون المدني-القديم-تنص علي أن للبائع فوائد ما لم يدفع من الثمن من تاريخ تسلم المشتري للمبيع المثمر وهي في هذا إنما تقوم علي أساس من العدل الذي يأبي أن يجمع المشتري بين ثمرة البدلين المبيع والثمن وهي بذلك تختلف عن الأصل الذي تقوم عليه المادة ١٢٤ من ذلك القانون ولذلك يكون للبائع حق تقاضي الفوائد من تاريخ تسلم المبيع المثمر حتى لو كان الثمن غير مستحق الأداء حالا لسبب يرجع إلي البائع كأن يكون قد أمهل حتى يستجمع أوراقه التي تثبت ملكيته أو التي يستطاع بها تحرير العقد النهائي. وإذن فمتى كان الحكم إذ قضي بعدم أحقية البائعين-الطاعنين-في تقاضي فوائد عن باقي ثمن الأطيان المبيعة إلي المطعون عليه قد أقام قضاءه علي أنهم وقد سلموا المبيع المثمر ليس لهم حق تقاضي فوائد عن باقي الثمن لأن وفاءه كان مؤجلا حتى يعدوا مستنداتهم توطئه لتحرير العقد النهائي فإنه يكون قد أخطأ في تفسير القانون" (الطعن رقم ٢٨ لسنة ١٩ق جلسة ١٩٥١/٤/٥)،

وبأنه "إذا كان الحكم الاستئنافي مع تقريره أن محكمة أول درجة قد أصابت في قضائها بفسخ البيع لعدم قيام المشتري بالوفاء بالتزاماته بإيداع الثمن جميعه مع الفوائد المستحقة، والجزء الذي أودعه كان ناقصا لما شاب إيداعه من عيوب، قد اعتبر قيام المشتري بإيداع ما هو مستحق علي متأخر الثمن من فوائد لغاية تاريخ إيداع ذلك الجزء ورسوم الإيداع السابق خصمها من أقساط الثمن– اعتبر ذلك هو كل ما يجب علي المشتري الوفاء به، دون بيان العلة التي من أجلها لم ير موجبا لإلزامه بفوائد متأخر الثمن من تاريخ الإيداع الذي اعتبرته المحكمة غير مبرئ للذمة لغاية التاريخ الذي أجلت إليه الدعوى لإيداع تكملة الثمن، فإن سكوته عن إيراد أسباب لقضائه في هذا الخصوص مع كون الفوائد المشار إليها مستحقة الأداء وتعد جزءا من الثمن وفقا لنصوص العقد وإعمالا لأحكام المادة ٣٣٠ والوفاء بالثمن وملحقاته شرط أساسي لتوقي الفسخ، فإنه يكون قاصرا متعينا نقضه" (الطعن رقم ١٥٤ لسنة ١٨ق جلسة ١٩٥٠/٥/٢٥)، وبأنه "إذا كانت المحكمة قد أسست قضاءها بصحة التنفيذ تأخير الأقساط المستحقة من ثمن المبيع علي أن محضر الصلح المطلوب التنفيذ به صريح في احتفاظ البائع بجميع حقوقه المقررة بعقد البيع، وعلي أن عقد البيع هذا ينص علي سريان الفوائد عن التأخير فذلك منها سديد إذ أن عقد البيع يكون في هذه الحالة متمما لعقد الصلح ومن ثم فإن الفوائد المنصوص عليها فيه تكون كأنها منصوص عليها في عقد الصلح" (الطعن رقم ٩٢ لسنة ١٣ق جلسة ١٩٤٤/٥/٤)، وبأنه "لما كان يحق للدائن بحق مستحق الأداء أن يقيم الدعوى بعدم نفاذ تصرف مدينه في حقه سواء كان حقه شخصيا أو عينيا، وكانت الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني

تقضي بأن للمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع، وأن من شأن البيع غير المسجل كالبيع المسجل من حيث استحقاق المشتري للثمرات، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطـاعن علي سند من القول بأنه–وقد حكم له بصحة ونفاذ عقده–فإنه بذلك لا يكون دائنا للمطعون عليه الثاني بحق مستحق الأداء، وذلك دون أن يبحث ما إذا كان الطاعن دائنا للأخير بثمار العقار المبيع بما يخول له الحق في طلـب عدم نفاذ تصرفه للمطعون عليها الأولي أم غير دائن، فإنه يكون مـشوبا بالقصور في التسبيب" (الطعن رقم ٧٨٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/١/١٧)، وبأنه "متى كان الثابت في الدعوى أن الطاعن قد انتهي في طلباته الختامية أمام المحكمة الابتدائية إلي طلب إلزام المطعون عليه الأول بأن يدفع لـه مبلغ ١٤١.١٤٥ جنيها قيمة ريع الأطيان التي اشتراها منه بمقتضي العقد المؤرخ ١٩٥٥/١٠/٣١، وكان تمسك المطعون عليه الأول بتملك العين لم يطرح علي المحكمة الابتدائية في صورة طلب عارض بل أثير في صورة دفع لحق المشتري في طلب الريع المترتب علي عقد البيع، فإن هذا الدفع لا يؤثر في قيمة الدعوى وتظل مقدرة بقيمة الريع المطالب به" (طعن رقم ٤٠٢ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨١/١١/٨)، وأن نص الفقرة الثانية من المـادة ٤٥٨ من القانون المدني ينقل منفعة المبيع إلي المشتري من وقـت تمـام العقد كأثر لالتزام البائع بتسليم المبيع للمشتري سواء كان المبيع منقولا أو عقارا ويستوي في بيع العقار أن يكون البيع مسجلا أو غير مسجل فيتملك المشتري ثمرات المبيع وثماره، ولزوم ذلك عدم صحة الحجز الذي وقعته مصلحة الضرائب بتاريخ ١٩٦٧/٦/٢١ بعد وفاة المـورث–البـائع–فـي ١٩٦٤/١/١ وهو التاريخ المتفق عليه لتملك المطعون ضده الأول لثمـار

المبيع باعتبار أن ذلك الحجز قد ورد علي مال غير مملوك للمدين (الطعن رقم ٦ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩)، وبأنه "مؤدي مص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني، أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلي المشتري من تاريخ إبرام البيع، فيمتلك المشتري الثمرات والثمار في المنقول والعقار علي السواء، مادام المبيع شيئا معينا بالذات من وقت تمام العقد، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف، يستوي في بيع العقار أن يكون البيع مسجلا أو غير مسجل، لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلي المشتري، ولو لم يسجل العقد" (الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٣/١/٣، الطعن رقم ٨٥٠ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨)، وبأنه "متى كان الثابت في الدعوى أنه اتفق في عقد البيع علي أن يضع المشتريان اليد علي العقار المبيع ويستغلاه بقبض الأجرة المستحقة في ذمة المستأجرين ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦١ ولم تطعن مصلحة الضرائب علي هذا العقد بشئ، فإن أجرة هذا العقار تكون من حق المشترين ابتداء من التاريخ الأخير دون نظر إلي تسجيل العقد، وبالتالي فلا يصح الحجز الذي وقعته مصلحة الضرائب بعد ذلك تحت يد مستأجري العقار المذكور وفاء لضرائب علي أرباح تجارية مستحقة علي البائع إلا في حدود المبلغ الباقي من الثمن في ذمة المشتري" (الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٣/١/٣)، وبأنه "إن كان يترتب علي انفساخ عقد البيع أن يعاد العاقدان إلي الحالة التي كانا عليها قبل العقد فيرد المشتري المبيع وثماره إذا كان قد تسلمه ويرد البائع الثمن وفوائده، إلا أن استحقاق البائع لثمار المبيع يقابله استحقاق المشتري لفوائد الثمن وتحصل المقاصة بينهما بقدر الأقل منهما" (الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٨/٢/٢٢)، وبأنه

"تنص المادة ٢/٤٥٨ من القانون المدني علي أن "للمشتري ثمن المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره"، ومفاد ذلك أن المشتري يتملك ثمر المبيع من وقت انعقاد البيع طالما أن التزام البائع بالتسليم غير مؤجل يستوي في ذلك أن تكون الملكية قد انتقلت إلي المشتري أو تراخي انتقالها إلي وقت لاحق" (الطعن رقم ٢٠١ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٠، الطعن رقم ٦٥٨ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/١١/٢٣)، وبأنه "وضع الأطيان المبيعة تحت التحفظ بمظنة أنها من أموال أسرة محمد علي ليس إلا حادثا طارئا يترتب عليه تأجيل تنفيذ ما لم يكن قد تم تنفيذه من التزامات الطرفين–بصفة مؤقتة دون أن يتمخض عن استحالة قانونية دائمة تفضي إلي انقضاء هذه الالتزامات–وبزوال هذا الطارئ تستأنف الالتزامات المؤجلة سيرها ومن ثم فلا يكون لذلك الطارئ من أثر علي قيام العقد في فترة التحفظ ويبقي العقد شريعة تحكم العلاقة بين الطرفين فإذا كان الطاعنون (البائعون) قد أقاموا دعواهم بعد رفع التحفظ وبعد أن استقرت العلاقة بين الطرفين بإبرام العقد النهائي، مطالبين المشتري بثمار المبيع علي أنها من حقهم فإن استنادهم في الدعوى إلي قاعدة الإثراء بلا سبب يكون غير صحيح في القانون، ذلك أن الحق في هذه الثمار أثر من آثار عقد البيع وهي للمشتري من وقت تمام البيع ومن ثم فلا يعد حصوله عليها إثراء بلا سبب" (الطعن رقم ٢٠١ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٠)، وبأنه "المشتري لا يكون قد وفي بالتزاماته كاملة إذا لم يودع الثمن وما استحق عليه من فوائد حتى وقت الإيداع عملا بالمادة ٣٣٠ من القانون المدني–القديم–وبدون هذا الإيداع الكامل لا يمكن تفادي الفسخ المترتب

علي عدم قيام المشتري بالتزاماته المنصوص عليها ف العقد وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه إذ قضي بفسخ البيع أقام قضاءه علي أن العقار المبيع الذي تسلمه المشتري ينتج ثمرات وأن المشتري قد اقتصر عند الإيداع علي المبلغ الباقي عليه من الثمن دون أن يضيف إليه ما استحق من فوائد والتي لا يشترط في استحقاقها المطالبة بها قضائيا أو الاتفاق عليها بين أصحاب الشأن فإن ما قرره هذا الحكم صحيح في القانون" (الطعن رقم ١٠٦ لسنة ٢٠ق جلسة ١٩٥٢/٣/٦)، وبأنه "إذا كان الحكم الاستئنافي مع تقريره أن محكمة أول درجة قد أصابت في قضائها بفسخ البيع لعدم قيام المشتري بالوفاء بالتزاماته بإيداع الثمن جميعه مع الفوائد المستحقة، والجزء الذي أودعه كان ناقصا لما شاب إيداعه من عيوب، قد اعتبر قيام المشتري بإيداع ما هو مستحق علي متأخر الثمن من فوائد لغاية تاريخ إيداع ذلك الجزء ورسوم الإيداع السابق خصمها من أقساط الثمن- اعتبر ذلك هو كل ما يجب علي المشتري الوفاء به، دون بيان العلة التي من أجلها لم ير موجبا إلزامه بفوائد متأخر الثمن من تاريخ الإيداع الذي اعتبرته المحكمة غير مبرئ للذمة لغاية التاريخ الذي أجلت إليه الدعوى إيداع تكملة الثمن، فإن سكوته عن إيراد أسباب لقضائه في هذا الخصوص مع كون الفوائد المشار إليها مستحقة الأداء وتعد جزءا من الثمن وفقا لنصوص العقد وإعمالا لأحكام المادة ٣٣٠، والوفاء الثمن وملحقاته شرط أساسي لتوقي الفسخ، فإنه يكون قاصرا متعينا نقضه" (الطعن رقم ١٥٤ سنة ١٨ق جلسة ١٩٥٠/٥/٢٥).

- **استحقاق الفوائد من وقت الأعذار أو تسليم المبيع لا يتعلق بالنظام العام:** استحقاق الفوائد القانونية من وقت الأعذار أو تسليم المبيع المثمر

لا يتعلق بالنظام العام لذا يجوز الاتفاق علي خلافه فيتفق مثلا علي ألا تستحق الفوائد إلا من وقت المطالبة القضائية أو علي أن تستحق من وقت التسليم ولو كان المبيع غير قابل لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى (محمد شكري سرور ص٣٩٥) وقد أفصح عن ذلك عجز الفقرة الأولي من المادة ٤٥٨ مدني بنصها علي أن "هذا لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره".

- **التزام المشتري بتكاليف المبيع من وقت تمام البيع:** تنص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ مدني علي أنه "وللمشتري ثمر المبيع نماؤه من وقت تمام البيع وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا، هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره" فالأصل أن المشتري يتحمل تكاليف المبيع من وقت تمام البيع ويدخل في هذه التكاليف الضرائب المستحقة علي العين كالضريبة الأصلية المفروضة علي العقارات المبينة وضريبة الخفر، وضريبة الأطيان الزراعية. كما يدخل في هذه التكاليف مصروفات الصيانة ومصروفات الاستغلال، لأن المبيع لم ينتج هذه الثمرات إلا بعد هذه التكاليف فإذا كان البائع قد أنفق هذه المصروفات التزم المشتري بردها إليه والمشتري يلتزم بتكاليف المبيع من وقت البيع لأن له الحق في ثمر المبيع ونمائه من هذا الوقت أيضا ولو كان المبيع لم ينتج الثمرات إلا بعد هذه التكاليف (خميس خضر ص٢٨٥).

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدي أنه: "ومتى ثبت للمشتري الحق في ثمرات المبيع فعليه تكاليفه (كالضرائب ومصروفات الصيانة ومصروفات الاستغلال) لأن المبيع لم ينتج هذه الثمرات إلا بعد هذه التكاليف" (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص١٤٠) غير أن حكم هذه الفقرة لا يتعلق بالنظام العام فلا يعمل بها إذا وجد عرف مخالف، أو اتفق الطرفان علي

خلافها. ولذلك فإن مجرد الاتفاق علي تأخير استحقاق المشتري للثمار إلي وقت معين لاحق للبيع يتضمن في الوقت نفسه اتفاقا علي عـدم إلزامـه بتكاليف المبيع حتى هذا الوقت، لأن الشارع ربط التزام المشتري بالتكاليف بحقه في أخذ الثمار (منصور مصطفي منصور ص٢٣٤).

من أحكام القضاء:

١- للمتعاقدين بعقد إبتدائى ان يتفقا على مال ثمار المبيـع ولاجنـاح عليهما أن يتفقا على أن تكون هذه الثمار للمشترى من تاريخ سابق علـى تسلمه المبيع أو على نفسه اذ ان هذا الإتفاق لا يحرمه القانون وليس فيـه مايخالف النظام العام.

(نقض جلسة ١٩٦٤/٧/٢ مجموعة المكتب الفني السنة ١٥ص٨٩٥)

٢- نص الفقرة الأولى من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى صريح فى أن للبائع الفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيـع للمشترى وكان هذا المبيع قابلاً لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخـرى وتجـب هذه الفوائد بغير حاجة إلى وجود إتفاق عليها ويعفى منها إلا إذا وجد إتفاق أو عرف يقضى بهذا الاعفاء ولم تشترط المادة لإستحقاق الفوائد فى هـذه الحالة إعذار المشترى كما لم يفرق بين ما إذا كان الثمن الذى لم يدفع حال الأداء أو مؤجلا وحكم هذه المادة يقوم على أساس من العدل الذى يأبى أن يجمع المشترى بين ثمرة البدلين – المبيع والثمن – ويعتبر إسـتثناء مـن القاعدة المقررة فى المادة ٢٢٦ من القانون المدنى التى تقضى بأن الفوائد القانونية لا تستحق إلا عن دين حل أداؤه وتأخرالمدين فى الوفاء به ومـن تاريخ المطالبة القضائية بها ومن ثم فلا يمنع من إستحقاق البـائع لفوائـد الثمن أن يكون مالم يدفع من الثمن مؤجلاً من الأصل أو أن يصبح غيـر

مستحق الأداء حالاً لسبب يرجع إلى البائع أو أن يكون للمشترى الحق فى حبسه ما دام قد وضع يده على الأطيان المبيعة وكان فـى إسـتطاعته ان يحصل على ثمارها.

(نقض جلسة ١٩٦٧/٥/١٨ـ المرجع السابق – السنة ١٨ ص ١٠٦٨)

٣- من المقرر فى المادة ٢/٤٥٨ من القانون المـدنى أن المـشترى يتملك ثمر المبيع ونماءه من وقت تمام البيع سواء سجل عقده أو لم يسجل ولذلك فان المستأنف الأول بإعتباره المالك للحصة المطالـب بريعهـا لا يمكن أن يسأل عن أى ريع عنها كما أن باقى المستأنفين يضعون اليد على ما يملكون دون سواه وتأسسا على ما سلف يكون الحكم المستأنف فى غير محله متعيناً إلغاؤه يؤكد ان الطاعن كان ينازع أمام محكمة الإستئناف فيما ألزمه به الحكم الإبتدائى من ريع – إذا كان ذلك فإن قضاء الحكم المطعون فيه بتأبيد الحكم الإبتدائى فيما قضى به من إلتزام بالريع لايكـون قـضاء بطلباته مما يتعين معه رفض الدفع.

إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قـد تـسلم القدر المبيع له فى المنزل بمقتضى عقده العرفى وإنتفع بـه فـى المـدة المحكوم بريعها للمطعون عليها الأولى وكان السند القانونى للطاعن فـى الإنتفاع بثمرات القدر الذى اشتراه يقوم على عقد شرائه المحكـوم نهائيـاً بصحة ونفاذه فى مواجهة المطعون عليها الأولى وطبقا للمادة ٢/٤٥٨ من القانون المدنى التى تجعل للمشترى الحق فى ثمار المبيع من وقـت تمـام البيع فإن الحكم المطعون فيه اذ ألزمه بريع القدر مشتراه بوصـفه غاضـباً فإنه يكون قد أهدر حجية الحكم السابق الصادر بصحة ونفـاذ عقـده فـى مواجهة المطعون عليها الأولى وهو بهذا الوصف يكون قد صـدر علـى

خلاف حكم سابق صادر بين الخصوم انفسهم وحائز لقوة الشيء المحكوم فيه بما يوجب نقضه.

(جلسة ١٩٧٢/٢/١٧ المحاماه لسنة ٥٥ـ العدد٣و٤ – رقم ٦٤ ص ٦٢و٦٣)

٤- ان يؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشترى من تاريخ إبـرام البيـع فيمتلك المشترى الثمرات والثمار فى المنقول والعقار على السواء مـا دام المبيع شيئاً معينا بالذات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجـد إتفـاق أو عرف مخالف يستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشترى ولولم يسجل العقد.

(نقض جلسة ١٩٧٣/١/٣ مجموعة المكتب الفني – السنة ٢٤ص٩)

٥ – تسليم المبيع للمشترى وقابليته لأن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى أثره إستحقاق الفوائد من تاريخ تسليم المشترى المبيع القضاء بإسـتحقاقها من تاريخ المطالبة القضائية خطأ فى القانون.

مناط إستحقاق البائع للفوائد عن الثمن المؤجل وفقاً للفقرة الأولى مـن المادة ٤٥٨ من القانون المدنى أن يكون المبيع قد تم تسليمه للمشترى قابلاً الآن نتاج ثمرات أو إيرادات – أخرى من ثم تستحق الفوائد فى هذه الحالة من تاريخ تسلم المشترى للمبيع وكان البين من الأوراق وبمـا لا خـلاف عليه بين طرفى الدعوى – أن المطعون فيه قد تسلم الشقة التى إشـتراها من الطاعن فى.... ومن ثم فإن الأخير يستحق الفوائد عما لم يـدفع مـن الثمن إعتباراً من هذا التاريخ وإذا خالف الحكم المطعون فيه هـذا النظـر وقضى بإستحقاقه للفوائد إعتباراً من تاريخ المطالبة الحاصلة فى.... فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعنان ١٨٠٦، ١٨٤٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٨ س٤١ص٢٧٠)

٦ – عقد البيع. أثره. إنتقال منفعة المبيع إلي المشتري من تاريخ إبرام العقد سجل أو لم يسجل ما لم يوجد إتفاق أو عرف أو نـص مخـالف. م ٥/٤٥٨ مدني. مؤدي ذلك. للمشتري بعقد غير مسجل حق مطالبة واضع اليد علي العقار المبيع بثمراته ونمائه عن مدة وضع اليد اللاحقـة لإبـرام العقد علة ذلك.

(الطعن ١٥٧٩لسنة ٥٧ق- جلسة ١٩٩٠/١/٣٠س٤١ص٤٤١)

٧ – إنتقال منفع المبيع إلي المشتري من تاريخ إبرام العقد. ثبوتها له. سجل أو لم يسجل. ما لم يوجد إتفاق أو عرف مخالف. م ٢/٤٥٨ مدني.

(الطعن ١١٩٦ لسنة ٥٣ق- جلسة ١٩٩٠/٢/١ س ٤١ص٤١٠)

٨ – إنتقال منفعة المبيع إلي المشتري من تاريخ إبرام العقد سجل أم لم يسجل ما لم يوجد إتفاق أو عرف مخالف.

م ٤٥٨مدني. أثر ذلك حق المشترى فى مطالبة المستولى عليه بالريع.

(الطعن ٨٤١ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/٤/١١)

٩ – إستحقاق البائع للفوائد القانونية عما لم يدفع من الـثمن شـرطه تسليم المبيع للمشترى وقابليته لإنتاج ثمرات أو إيرادات اخرى إسـتحقاق هذه الفوائد بلا حاجة للإتفاق عليها أو لإعذار المشترى عدم الاعفاء منهـا إلا بإتفاق أو عرف. م١/٤٥٨ مدنى عدم جواز الجمع فى الإنتفـاع بـين المبيع والثمن.

(الطعن ١٣٧٨ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٤س٤٥ص٤٢٨)

١٠ – لمشترى العقار ولو بعقد غير مسجل ثمار المبيع م٢/٤٥٨ مـدنى حقه فى اقتضاء الثمار قبل مستأجر العقار شرطه ان يكون قد سجل عقـده أو حال البائع إليه حقه فى ذلك وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها.

لئن كان مؤدى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى – وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة – أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشترى من تاريخ إبرام العقد فيتملك المشترى الثمرات والثمار فى المنقول والعقار على السواء ما دام المبيع شيئا معيبا بالذات من وقت تمام العقد مالم يوجد إتفاق أو عرف مخالف يستوى فى بيع العقار أن يكون العقد مسجلا أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشترى ولو لم يسجل عقده إلا أن حق المشترى بعقد غير مسجل فى اقتضاء ثمار العقار لايكون الا قبل البائع ولا يجوز له ان يتمسك به قبل المستأجر من هذا الأخير ذلك ان مفاد ما تقضى به المواد ١٤٦، ٦٠٥ ٦٠٦ من القانون المدنى – وعلى ما إستقر عليه قضاء هذه المحكمة – ان اثر الإيجار لا ينصرف لغير الخلف الخاص ولا يعد المشترى خلفاً خاصاً لبائع العقار إلا بإنتقال الملكية إليه بالتسجيل أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع ولا تربطه علاقة مباشرة بمستأجر العقار من البائع فلا يستطيع مطالبته بالإيجار – بالطريق المباشر الا إذا أحال البائع إليه حقه فى الأجرة وقبل المستأجر هذه الحولة أو اعلن بها.

(الطعن ٢٣٥٤ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٥س٤٦ص٤٨٧)

١١ – وحيث أن هذا النعى سديد ذلك إنه أن كان المشترى طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ثمار المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع – سجل العقد أو لم يسجل – إلا أن بيع العقار لا ينقل الملكية إلى المشترى قبل تسجيله ولا ينشئ سوى إلتزامات شخصية بين طرفيه فيكون المشترى مجرد دائن شخصى للبائع بحقوقه الناشئة عن العقد ومن ثم لايجوز له مطالبة غير البائع بالتعويض عن فقد الملكية لانها لم تنتقل إليه بعد سواء بتسجيل عقده أو بتسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه

لما كان ذلك وكان الثابت فى الأوراق أن الطاعن تمسك فى مذكره دفاعه المقدمه فى ١٩٩١/٤/٢١ بان المطعون ضدهما لم يسجلا الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقدهما ومن ثم لم تنتقل إليهما ملكية المبيع وأن الحكم لم يعرض لهذا الدفاع الجوهرى إيراداً ولا راد فانه يكون مشوبا بقصور يبطله ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

(الطعن ٥٤٧٤ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٢/١٣ لم ينشربعد)

١٢- إن النص في الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني على أن "للمشتري ثمر البيع ونماؤه من وقت تمام البيع... ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره" – يدل على أن للمشتري في حالة عدم تسلمه المبيع أن يرجع على البائع له بثمراته المدنية من يوم إبرام عقد البيع الصادر إليه مقابل حرمانه من الانتفاع بما اشتراه فإذا ثبت أن العين المبيعة كانت وقت البيع مؤجرة من البائع لآخرين، فإن ثمراتها في هذه الحالة تقدر بمقدار الأجرة خلال المدة التي حرم فيها المشتري من الانتفاع بها، وذلك لأن البائع – وطبقا لما نصت عليه المادة ٤٣١ من القانون ذاته – لا يلتزم إلا بتسليم المبيع بالحالة التي كان عليها وقت البيع.

(الطعن رقم ٣٣ ـ لسنة ٧١ ق ـ تاريخ الجلسة ٢٣ / ٠٤ / ٢٠٠٢)

١٣- يترتب على عقد البيع – ولو لم يكن مشهرا- انتقال جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع ومنها الثمرات والنماء في المنقول والعقار على حد سواء إلى المشترى- مادام المبيع شيئا معينا بالذات – ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك، كما تنتقل إليه الدعاوى المرتبطة بها بما في ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها واستيداء ريعها منه.

(الطعن رقم ٦٨٠ ـ لسنة ٦٤ ق ـ تاريخ الجلسة ١٢ / ١٠ / ٢٠٠٣)

١٤- المشرع عرف البيع فيما نص عليه في المادة ٤١٨ من القانون المدني بأنه: "..عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشترى ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي" وحدد التزامات البائع فيما أورده بالمواد من ٤٢٨ إلى ٤٥٥ وألزمه في أولاها بأن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشترى كما أوجب عليه – فيما ضمنته المواد ٤٣١، ٤٣٢، ٤٣٥ – تسليم المبيع للمشترى بالحالة التي كان عليها وقت البيع بما في ذلك ملحقات المبيع وما أعد بصفة دائمة لاستعماله وذلك بوضعه تحت تصرف المشترى بحث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا، ثم رتب – فيما ضمنه نص المواد من ٤٣٩ على ٤٥٥ – أحكام ضمان البائع ومنها ضمان عدم التعرض للمشترى في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل أجنبي على النحو وبالشروط الواردة بهذه المواد، واستتبع ذلك بيان التزامات المشترى وأورد المادة ٤٥٨ متضمنة النص في فقرتها الثانية على أن "وللمشترى ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره" وأشارت المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المدني تعليقا على هذا النص" أن البيع غير المسجل كالبيع المسجل من حيث استحقاق المشترى للثمرات" وهو ما يدل جميعه على أن عقد البيع – ولو لم يكن مشهرا – ينقل إلى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع ومنها استحقاق الثمرات والنماء في المنقول والعقار على حد سواء مادام المبيع شيئا معينا بالذات ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك، كما ينقل إليه الدعاوى المرتبطة بها بما في ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد

الغاصب منها واستيداء ريعها منه باعتبار أن هذا الريع تعويض عن غصب ما يستحقه المشترى من ثمرات المبيع الذي حق له تسلمه وطرد من لا سند له في وضع يده عليه، وهو جزء من الحق المقرر للمشترى على المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف.

(**الطعن رقم ٦٨٠ ـ لسنة ٦٤ ق ـ تاريخ الجلسة ١٢ / ١٠ / ٢٠٠٣**)

١٥- وإن كان البيع غير المسجل لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري إلا أنه يولد فى ذمة البائع إلتزاماً بتسليم المبيع مما مؤداه أن يصبح المبيع فى حيازة المشتري ويكون له أن ينتفع به بجميع وجوه الإنتفاع، ومن ثم يكون مسئولاً عما يرتبه هذا الإنتفاع من إلتزامات وعن أي تصرف قانوني يقع منه علي العين التي اشتراها، كما تنتقل إليه جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوي المرتبطة به.

(**الطعن رقم ٢٩٩٢ ـ لسنة ٧٢ ق ـ تاريخ الجلسة ١١ / ٠١ / ٢٠٠٥**)

١٦- النص في المادة ٢/٤٥٨ من القانون المدني على أن وللمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا. هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره. كما أوردت المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المدني تعليقا على هذا النص "أن البيع غير المسجل كالبيع المسجل من حيث استحقاق المشتري للثمرات. وهو ما يدل على أن عقد البيع ولو لم يكن مشهرا – ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام البيع ومنها استحقاق الثمرات والنماء في المنقول والعقار على حد سواء ما دام المبيع شيئا معينا بالذات ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك، كما ينقل إليه الدعاوى المرتبطة بها بما في ذلك تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها واستيداء ريعها

منه باعتبار أن هذا الريع تعويض عن غصب ما يستحقه المشتري من ثمرات المبيع الذي حق له تسلمه وطرد من لا سند له في وضع يده عليه، وهو جزء من الحق المقرر للمشتري على المبيع.

(الطعن رقم ٣٨٧٥ ـ لسنة ٧٦ ق ـ تاريخ الجلسة ١٤ / ٤ / ٢٠٠٨)

١٧- إن نص الفقرة الأولى من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – صريح فى أن للبائع الفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيع للمشترى وكان هذا المبيع قابلاً لإنتاج ثمرات أو ايرادات أخرى، وتجب هذه الفوائد بغير حاجة إلى وجود اتفاق عليها ولا يعفى المشترى منها إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بهذا الإعفاء، ولم تشترط المادة لاستحقاق الفوائد فى هذه الحالة إعذار المشترى أو المطالبة بها قضائياً بل يكفى مجرد التمسك بها، كما إنها لم تفرق بين ما إذا كان الثمن الذى لم يدفع حال الأداء أو مؤجلاً بل إن المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى صرحت بأن المشترى يلتزم بالفوائد القانونية فى هذه الحالة و لو لم يكن الثمن مستحقاً، وحكم هذه المادة يقوم على أساس من العدل الذى يأبى أن يجمع المشترى بين ثمرة البدلين – المبيع والثمن – ويعتبر استثناء من القاعدة المقررة فى المادة ٢٢٦ من القانون المدنى والتي تقضى بأن الفوائد القانونية لا تستحق إلا عن دين حل أداؤه وتأخر المدين فى الوفاء به ومن تاريخ المطالبة القضائية بها، ولذا فإن المشترى لا يكون قد وفى بالتزاماته كاملة إذا لم يودع الثمن المسمى أو باقيه وما استحق عليه من فوائد من وقت تسلم المبيع القابل لإنتاج ثمرات حتى وقت الإيداع عملاً بالمادة سالفة البيان.

(الطعن رقم ٩٢ لسنة ٧٩ جلسة ٢٠١٠/٥/٢٣)

حبس المبيع

النص التشريعي (مادة ٤٥٩) :

(١) إذا كان الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع فى الحال فللبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى ماهو مستحق له ولو قدم المشترى رهنا أو كفالة هذا مالم يمنح البائع المشترى أجلا بعد البيع.

(٢) وكذلك يجوز للبائع أن يحبس المبيع ولو لم يحل الأجل المشترط لدفع الثمن إذا سقط حق المشترى فى الأجل طبقاً لأحكام المادة ٢٧٣.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٤٤٨ ليبى و٤٢٧سورى و٥٧٧- ٥٨٠ عراقى و٤٠٧لبنانى و٣٩٨سودانى.

الأعمال التحضيرية :

وقد ورد هذا النص في المادة ٦٠٧ من المشروع التمهيدي، والفقرة الأولي من نص المشروع التمهيدي تطابق ما استقرت عليه في التقنين المدني الجديد. أما الفقرة الثانية من نص المشروع التمهيدي فكانت تجرى علي الوجه الآتي: "وكذلك يجوز للبائع أن يحبس المبيع، حتى لو لم يحل الأجل المشترط لدفع الثمن، إذا كان المشتري قد أضعف ما قدمه من تأمينات للوفاء بالثمن، أو كان في حالة إعسار يوشك معها أن يضيع الثمن علي البائع، ما لم يقدم المشتري كفيلا". وفي لجنة المراجعة عدلت الفقرة الثانية بحذف الجزء الأخير منها وإحالة الحكم الوارد فيه علي المادة ٢٧٣ من التقنين المدني الجديد، وأصبحت المادة رقمها ٤٧٢ في المشروع النهائي. ووافق عليها مجلس النواب، فمجلس الشيوخ تحت رقم ٤٥٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص١٤٣-ص١٤٥).

وجاء بمذكرة المشروع أنـه : "... فللبائع وسائل ثلاثة لضمان حقه، هـي حبس المبيع والمطالبة بالتنفيذ والمطالبة بالفسخ، أما الحق في حبس المبيع فإذا كان النص كله أو بعضه مستحق الدفع ولم يدفع جاز للبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفي ما هو مستحق له ولا يسقط حقه في الحبس أن يقدم له المشتري رهنا وكفالة لأن البائع يطلب حقا واجب الوفاء في الحال أما إذا منح البائع للمشتري أجلا جديدا للدفع ولم يحتفظ سقط حقه في الحبس، وقد يكون الثمن مؤجلا ولكن يسقط إذا كان المشتري معسرا أو كان قد أضعف بفعله إلي حد كبير ما أعطي للدائن من تأمين خاص حتى لو كـان هـذا التأمين قد أعطي بعقد لاحق أو بمقتضي القانون (ما لم يـؤثر الـدائن أن يطالب بتحمله التأمين) أما إذا كان أضعاف التأمين يرجع إلي سبب لا دخل لإرادة المدين فيه فإن الأجل يسقط ما لم يعوق المدين هذا السقوط بأن يقدم للدائن ما يكمل التأمين أو كان المشتري لم يقدم ما وعد في البيع بتقديمـه من التأمينات. ففي هذه الأحوال جميعها يسقط الأجل ويحل الثمن فإذا لـم يدفعه المشتري كان للبائع حبس المبيع فإذا استعمل البائع حقه في الحـبس أجريت الأحكام العامة المتعلقة بهذا الحق، ومنها أنه لا يجوز للمشتري أن يستولي علي المبيع دون إذن البائع فإن إذن له في ذلك وسلم المبيع طوعا، سقط حقه في الحبس وليس له أن يسترد المبيع إلا من طريق فسخ البيـع وإن لم يأذن واستولي المشتري علي المبيع رغما من ذلك جاز للبـائع أن يسترد المبيع في خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروجه مـن حيازته وهو علي كل حال لا يتحمل تبعة هلاكه إذا هلك في يد المـشتري أما ثمرات المبيع وقت الحبس فهي للمشتري من وقت اسـتحقاق الـثمن وعليه فوائد الثمن طبقا لما يبق ذكره من أحكام وللبائع غير الحـق فـي

الحبس أن يطالب المشتري بالثمن المستحق وله أن ينفذ علي المبيع وغيره من أموال المدين بالثمن بل له امتياز علي المبيع ينعدم بـه علـي سـائر الدائنين، ولبائع أخيرا أن يطلب فسخ البيع وفقا للقواعد العامة".

رأي الفقه :

١- واضح من نص المادة ٤٥٩ من القانون المدنى ان المـشرع قـد إفترض التنازل من جانب البائع إذا ما منح المشترى بعد البيع أجلا لـدفع الثمن يكون عبء الإثبات على البائع عليه ان يثبـت انـه رغـم إمهالـه المشترى فى دفع الثمن لم يرد أن يتنازل عن حقه فى حبس المبيـع بـل إنصرفت إرادتهما إلى إستبقاء المبيع فى يده إلى أن يتم وفـاء المـشترى بالثمن عند إنتهاء المهلة الممنوحة له.

ويلاحظ انه طبقا للقواعد العامة فى حق الحبس للمدين أن يجبر الحـابس على تسليم الشيء إذا اقام بتقديم تأمين كاف للوفاء بإلتزامه (م٢٤٦/١مـدنى) وقد خرج المشرع عن هذه القاعدة العامة فى المادة ٤٥٩ مدنى وهى تـنص على ان للبائع ان يحبس المبيع ولو قدم المشترى رهنا أو كفاله ".

أما الفقرة الثانية من المادة فهى ليست الا تطبيقا للقواعد العامة فللدائن حق الحبس إذا كان إلتزام المدين مستحق الأداء بصرف النظر عن السبب إستحقاق أدائه اهو إنتهاء الأجل أو سقوطه طبقا للمادة ٢٧٣ وعلى ذلـك فاللبائع أن يحبس المبيع إذا ما سقط أجل الثمن بسبب إفلاس المـشترى أو إعساره أو بسبب أن التأمينات التى قدمها البائع ضماناً للوفاء بـالثمن قـد ضعفت إلى حد كبير أو بسبب أن المشترى لم يقدم للبائع ما توعد بتقديمه من التأمينات ويلاحظ أنه فى حالة ضعف التأمينات بسبب لا تدخل لإراده المدين فيه يسقط الأجل (م٢٧٣ مدنى) وعلى ذلك ففى هذه الحالة للمشترى

ان يمنع سقوط الأجل إذا قدم رهنا أو كفالة ضماناً للوفاء بدين الثمن فـلا يتحقق شرط إستحقاق الدين ولا ويكون للبائع ان يحبس المبيع.

هذا وقد تضمنت المادتان ٢٤٧، ٢٤٨ مدنى للقواعد العامة فى حـق الحبس وهى واجبة التطبيق على حق البائع فى حبس المبيع.

(الوجيز في عقد البيع للدكتور إسماعيل غانم – ص ٩٠و١٩١و٢٩٢)

٢- من نص المادتين ٢٤٦/١و ٤٥٩ من المجموعة المدنية يبـدو أن الحق في الحبس يفترض أمرين: الأول – أن البائع لم يسلم المبيع. والثاني – أن المشتري لم يقم بدفع الثمن مع إستحقاقه.

فإذا كان البائع – مع ثبوت الحق له في حبس المبيع – قد سلمه إلـي المشتري لم يكن له أن يرجع في التسليم ويطالب المـشتري بـرد الـشئ ليحسبه. وحتي إذا عاد المبيع إليه لأي سبب من الأسباب لم يكن له الحـق في أن يرفض رده إلي المشتري، ولذلك قضي بأنه لا يجوز لبائع السيارة التي سبق وسلمها إلي المشتري أن يستعمل الحق في الحبس عليها في حالة ما إذا أعادها المشتري إليه لإصلاحها ويفترض الحق في الحبس من ناحية أخري أن المشتري لم يقم بدفع الثمن مع كونه مستحق الأداء.

فإذا كان الثمن معجلاً وكذلك التسليم، ولم يقم المشتري بـدفع الـثمن كاملاً، كان للبائع حق حبس المبيع عنه، وكذلك إذا كان الثمن مؤجلا وحان أجل إستحقاقه وتأخر المشتري في الوفاء به، كان للبائع حبس المبيع مادام في يده، وسواء كان تسليم المبيع مؤجلاً وحان مع أجل إستحقاق الـثمن أو لم يكن كذلك ولكن بقي في يد البائع لعدم مطالبة المشتري به.

وبناء علي هذا إذا كان البيع متـضمنا أداءات متلاحقـة أي تـسليما لدفعات متعددة في مواعيد مختلفة، فإن عدم دفع المشتري مقابل أداء معين

يخول البائع الحق في أن يحبس عنه الأداءات اللاحقة إذا قصد المتعاقـدان عدم تجزئة عقد البيع. أما إذا اعتبر كل أداء تنفيذا لعقد بيع مستقل، كـان للمشتري أن يطالب بالأداء التالي ولم يكن للبائع أن يحبسه عنه بـدعوى عدم دفع الثمن.

قد نص المادة (م١/٤٥٩ مدني) علي أن للبائع الحق في الحبس فـي الحالات السابقة حتي يستوفي ماهو مستحق له، " ولو قدم المشتري رهنـا أو كفالة " وفي هذا خروج علي حكم المادة ١/٢٤٦ مدني التي تسقط الحق في الحبس إذا قدم طالب التنفيذ تأمينا كافيا للوفاء بإلتزامه.

وقد عنيت المجموعة المدنية بالنص علي أن سقوط الأجـل الممنـوع للمشتري في دفع الثمن يجيز للبائع حبس المبيـع أسـوة بحلـول الأجـل (م٢/٤٥٩ مدني)، وسقوط الأجل الممنوح للمدين يقع في حالات ثلاثة:

١- إذا أشهر إفلاس المدين أو إعساره وفقاً للقانون.

٢- وإذا أضعف المدين بفعلة إلي حد كبير ما أعطي الدائن من تأمين خاص، ولو كان هذا التأمين قد أعطي بعقد لاحق أو بمقتضي القانون، هذا، ما لم يؤثر الدائن أن يطالب بتكملة التأمين أما إذا كان إضـعاف التـأمين يرجع إلي سبب لأدخل لإرادة المدين فيه، فإن الأجل يسقط مالم يقدم المدين ضماناً كافياً.

٣- إذا لم يقدم الدائن ما وعد في العقد بتقديمه من تأمينات.

(الوجيز في عقد البيع – الدكتور عبد المنعم البدراوي – ص٢٧٣ وما بعدها، والمراجع السابقة)

- **حق البائع في حبس المبيع:** يخلص من نص المـادة ٤٥٩ مـدني السالفة الذكر أن البائع يثبت له حق حبس المبيع حتى يستوفي الـثمن إذا

كان وقت دفع الثمن متقدما أو معاصرا لوقت تسليم المبيع ويتحقق ذلك في الحالتين الآتيتين: أولا: إذا كان الثمن مستحق الدفع ولم يكن البائع قد سلم المبيع المشتري. مثل ذلك يكون البيع مطلقا من حيث وقت دفع الثمن فيكون الثمن مستحق الدفع بمجرد تمام البيع، ويكون مطلقا من حيث وقت تسليم المبيع فيكون المبيع واجب التسليم أيضا بمجرد تمام البيع، فيعاصر وقت دفع الثمن وقت التسليم المبيع ومثل ذلك أيضا أن يحدد وقت لتسليم المبيع دون أني حدد وقت لدفع الثمن، فيكون وقت دفع الثمن هو وقت تسليم المبيع كما قدمنا، فيتعاصر الوقتان. ومثل ذلك أخيرا أن يحدد وقت لدفع الثمن متقدم علي الوقت الذي يحدد لتسليم المبيع، فيسبق وقت دفع الثمن وقت تسليم المبيع، فإذا تأخر المشتري في دفع الثمن حتى حان وقت تسليم المبيع كان للبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفي الثمن (السنهوري ص٦٦٤). وثانيا: إذا كان الثمن مؤجلا إلي وقت متأخر عن وقت تسليم المبيع، فحان وقت تسليم المبيع قبل حلول أجل دفع الثمن، ولكن الأجل المحدد لدفع الثمن سقط بسبب من أسباب سقوط الأجل، فحل دفع الثمن في الوقت الذي يجب فيه تسليم المبيع أو قبله، وتعاصر الوقتان أو سبق الوقت الذي استحق فيه الثمن، فيجوز للمشتري في هذه الحالة أيضا أن يحبس المبيع حتى يستوفي الثمن وأسباب سقوط الأجل قبل انقضائه مذكورة في المادة ٢٧٣ مدني إذ تقول: "يسقط حق المدين في الأجل: ١) إذا شهر إفلاسه أو إعساره وفقا لنصوص القانون. ٢) إذا أضعف بفعله إلي حد كبير ما أعطي الدائن من تأمين خاص ولو كان هذا التأمين قد أعطي بعقد لاحق أو بمقتضي القانون، هذا ما لم يؤثر الدائن أن يطالب بتكملة التأمين أما إذا كان إضعاف التأمين يرجع إلي سبب لا دخل لإرادة المدين فيه، فإن

الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضمانا كافيا. ٣) إذا لم يقدم للدائن ما وعد في العقد بتقديمه من التأمينات" (السنهوري ص٦٦٥) ويستفاد من ذلك أن البائع لا يحق له حبس المبيع إذا كان وقت دفع الثمن متأخرا عن وقت تسليم المبيع ولم يسقط الأجل كما لو حدد وقت لدفع الثمن متأخرا عن وقت تسليم المبيع أو حدد وقت لدفع الثمن دون تحديد وقت لتسليم المبيع، فيتم التسليم فورا أما دفع الثمن فيتم في الميعاد المحدد، ويلاحظ أن الأجل الذي يحول دون الحبس هو الذي يعطيه البائع أما إذا أعطاه القاضي–نظرة الميسرة–فلا يحول دون الحبس كما أن الحق في الحبس ليس إلا تطبيقا للدفع بعدم التنفيذ فله استعماله إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ التزامه بدفع الثمن وهذه الأحكام ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق علي ما يخالفها ويقع علي المشتري إثبات الوفاء بالثمن (أنور طلبه ص٦٨٦) ويترتب علي ثبوت حق البائع في حبس المبيع ما يترتب علي الحق في الحبس بوجه عام، وقد بحثنا ذلك تفصيلا عند الكلام في الحق في الحبس. فللبائع يمتنع عن تسليم المبيع للمشتري حق يستوفي الثمن كاملا وفوائده التي قد تكون مستحقة، وهذا بالرغم من أن وقت تسليم المبيع يكون قد حل ولا يتجزأ حق الحبس، فلو دفع المشتري بعض الثمن بقي المشتري حابسا لكل المبيع حتى يستوفي الثمن والفوائد جميعا ولو كان المبيع جملة أشياء بيعت صفقة واحدة، فللبائع أن يحبس كل المبيع حتى يستوفي كل الثمن، سواء سمي لكل شئ من الأشياء المبيعة ثمن أو لم يسم، ولا يحق للمشتري أن يطالب البائع بتسليم بعض المبيع إذا دفع من الثمن ما يقابل هذا البعض. وثمرات المبيع أثناء مدة الحبس تبقي من حق المشتري، فقد قدمنا أن للمشتري ثمرات المبيع من وقت تمام البيع، ولا يؤثر الحبس في هذا الحق، ولكن

يكون للبائع الحق في حبس ثمرات المبيع مع المبيع ذاته حتى يستوفي الثمن وفوائده التي تستحق بالرغم من عدم تسليم المشتري للمبيع، فإن عدم تسلم المشتري للمبيع يرجع إلي خطأه إذ لم يوف بالثمن المستحق في ذمته.

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد: "أما ثمرات المبيع وقت الحبس فهي للمشتري من وقت استحقاق الثمن وعليه فوائد الثمن" مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص١٥٣. ومع ذلك فقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه من المقرر قانونا أن البائع له الحق في حبس العين المبيعة في فترة حبس العين كذلك المشتري الذي يفسخ عقد البيع الصادر له، له الحق حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر فيها حتى يوفي الثمن السابق له دفعه، وهو في وضع يده حسن النية فلا يطالب بثمرات العين في فترة حبسها (استئناف مصر ٢٠ يناير سنة ١٩٤٩ المجموعة ٥٠ رقم ١٦١) وعلي البائع أن يحافظ علي المبيع أثناء حبسه إياه وفقا لأحكام رهن الحيازة فيبذل في المحافظة عليه عناية الرجل المعتاد (م١١٠٣ مدني)، وفي ذلك تقول الفقرة الثانية من المادة ٢٤٧ مدني: "وعلي الحابس أن يحافظ علي الشئ وفقا لأحكام رهن الحيازة، وعليه أن يقدم حسابا عن غلته". فإذا بذل هذا القدر من العناية فقد برئت ذمته من التزامه بالمحافظة علي المبيع، فإذا هلك المبيع بالرغم من ذلك بغير فعل البائع كان الهلاك علي المشتري، وقد نصت علي ذلك صراحة المادة ٤٦٠ مدني كما رأينا، وهذا بالرغم من أن تبعة هلاك المبيع قبل التسليم تكون علي البائع فهي هنا علي المشتري لأن التسليم لم يتم بخطأه، فهو الذي تأخر في دفع الثمن فاضطر البائع إلي حبس المبيع، أما إذا كان الهلاك بفعل البائع، تحمل هذا مسئولية الهلاك إذ وقع بخطأه، وجاز للمشتري أن

يطلب فسخ البيع من التعويض وفقا للقواعد العامة. ويترتب علي وجوب أن يبذل البائع العناية المعتادة في المحافظة علي المبيع أثناء الحبس أنه إذا كان يخشي علي المبيع الهلاك أو التلف، فله أن يحصل علي إذن من القضاء في بيعه، وينتقل الحق في الحبس من الشئ إلي ثمنه (٣/٢٤٧ مدني) ولا يجوز للمشتري أثناء مدة الحبس، أن يأخذ المبيع من البائع دون إذنه، فإن فعل جاز لبائع أن يطلب استرداده منه إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج المبيع من يده وقبل انقضاء سنة من خروجه كذلك يجوز للبائع أن سترد المبيع من يد أي شخص آخر يأخذه منه دون إذنه ولو كان غير المشتري، بنفس الشروط التي يسترد بها المبيع من المشتري. وتقول المادة ٢٤٨ مدني في هذا الصدد: ١) ينقضي الحق في الحبس بخروج الشئ من يد حائزه أو محرزا. ٢) ومع ذلك يجوز لحابس الشئ إذا خرج الشئ من يده خفية أو بالرغم من معارضته، أن يطلب استرداده، إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج الشئ من يده وقبل انقضاء سنة من خروجه" وحق البائع في حبس المبيع يحتج به البائع علي الغير، فلو أن المشتري باع المبيع، ودفع المشتري من المشتري ثمنه للمشتري، ولكن المشتري لم يدفع الثمن إلي البائع، جاز لبائع أن يحبس المبيع عن المشتري من المشتري حتى يستوفي الثمن من المشتري (السنهوري ص٦٩٧).

- **الاحتجاج بحق الحبس:** حق البائع في الحبس يحتج به في مواجهة الكافة، أي في مواجهة المشتري ودائنيه العاديين والغير الذين ترتبت لهم حقوق عينية علي المبيع، كما لو باع المشتري المبيع لشخص آخر أو رهنا له وإذا حول البائع حقه في الثمن انتقل الحق في الحبس إلي المحال له

أخذا بحكم القاعدة العامة الواردة في المادة ٣٠٧ التي تنص علي أن "تشمل حوالة الحق ضماناته، كالكفالة والامتياز والرهن...الخ". وإذا حول المشتري الدين بالثمن إلي مدين آخر، وقبل البائع الحوالة، فلا يسقط حقه في الحبس عملا بحكم الفقرة الأولي من المادة ٣١٨ التي تنص علي أن "تبقي للدين المحال به ضماناته" (أنور سلطان ص٢٥٠).

- **انقضاء حق البائع في الحبس:** فينقضي حق البائع في حبس المبيع بزوال سبب الحبس، وذلك بأن يستوفي البائع الثمن والفوائد جميعا، وقد قدمنا أن الحبس لا يتجزأ، فلو بقي في ذمة المشتري بعض الثمن أو الفوائد وحدها كان للبائع أن يحبس المبيع كله حتى يستوفي ما بقي في ذمة المشتري.وينقضي الحق في حبس المبيع بنزول البائع عنه وقد قدمنا أن هذا الحق ليس من النظام العام، فيجوز للبائع أن ينزل عنه مقدما في عقد البيع فلا يجوز أن يحبس المبيع حتى لو لم يستوف الثمن المستحق. وكذلك يجوز للبائع، بعد أن يثبت له الحق في حبس المبيع، أن ينزل عنه صراحة أو ضمنا فإذا سلم للمشتري المبيع اختيارا بعد ثبوت حقه في حبسه، عد هذا نزولا منه عن حقه في حبس المبيع، فلا يستطيع بعد ذلك أن يسترده من المشتري وإنما يستطيع في هذه الحالة أن يطلب فسخ البيع لعدم وفاء المشتري بالثمن، فإذا قضي له بالفسخ أمكنه عند ذلك استرداد المبيع وإذا ثبت للبائع حق حبس المبيع لعدم استيفاء الثمن المستحق، ولكن البائع منح بعد ذلك باختياره للمشتري أجلا لدفع الثمن، فإن هذا يستخلص منه نزول ضمني من البائع عن حقه في حبس المبيع، فيجوز للمشتري في هذه الحالة مع انتفاعه بالأجل الذي منحه إياه البائع أن يطالب بتسليم المبيع بعد أن نزل هذا عن حقه في حبسه لكن حق البائع في حبس المبيع حتى

ستوفي الثمن المستحق لا يزول حتى لو قدم المشتري رهنا أو كفالة بالثمن، لأن البائع يطلب حقا واجب الوفاء في الحال، فلا يكفيه أن يقدم له المشتري رهنا أو كفالة، وإذا كان الرهن أو الكفالة يضمن له الوفاء بحقه فعنده نظيرهما إذ له حق حبس المبيع وله حق امتياز عليه، فليس هو في حاجة إلي تأمينات أخرى ولا يجيز علي الاستعاضة عن التأمينات التي أعطاها له القانون بتأمينات جديدة يقدمها له المشتري (السنهوري ص٦٦٨) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشرع التمهيدي في هذا الصدد: "فإذا كان الثمن كله أو بعضه يستحق الدفع ولم يدفع، جاز للبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفي ما هو مستحق له، ولا يسقط حقه في الحبس (إلا أن يقدم له أقرأ ولو قدم له ما ورد في المذكرة الإيضاحية وقع فيه خطأ مادي المشتري رهنا أو كفالة لأن البائع يطلب حقا واجب الوفاء في الحال" (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص١٥٣-ص١٥٤).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "مفاد نص المادة ٢٤٦ من القانون المدني أن لحائز الشئ الذي أنفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة حق حبسه حتى يستوفي ما هو مستحق له يستوي في ذلك أن يكون الحائز حسن النية أو سيئها، إذ أعطي القانون بهذا النص الحق في الحبس للحائز مطلقا، وبذلك يثبت لن أقام منشآت علي أرض في حيازته الحق في حبسها حتى يستوفي التعويض المستحق له عن تلك المنشآت طبقا للقانون. وإذ كان الحكم المطعون فيه قد قضي بالتسليم، دون أن يرد علي دفاع الطاعنة- البائعة-من أن من حقها أن تحبس العين المبيعة تحت يدها حتى تستوي من المطعون ضدها-الوارثة للمشتري-ما هو مستحق لها من تعويض عن البناء الذي أقامته-فيها بعد البيع-وهو دفاع جوهري قد يتغير به وجه

الرأي في الدعوى، فإنه يكون معيبا بالخطأ في القانون والقصور في التسبيب" (الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٧٣/١٢/١٨)، وبأنه "وإن كان للمشتري حق حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر له عنها حتى يوفي الثمن السابق له دفعه تأسيسا علي أن التزامه بتسليم العين بعد الحكم بفسخ البيع يقابله التزام البائع برد ما دفعه إليه من الثمن فمادام هذا الأخير لم يقم بالتزامه بالرد كان له أم يمتنع عن التسليم وأن يحبس العين، لكن ذلك لا يترتب عليه الحق في تملك المشتري ثمار المبيع بعد أن أصبحت مكن حق مالك العين بحكم الفسخ، وإذا صح للمشتري التحدي بقاعدة "واضع اليد حسن النية يتملك الثمرة" في تملك الثمار التي استولي عليها قبل رفع دعوى الفسخ فإن هذا التحدي لا يكون له محل بالنسبة للثمار التي جنيت بعد رفعها من جانبه واستناده في طلب الفسخ إلي استحقاق العين المبيعة للغير ولا يحول دون رد هذه الثمار لمالك العين ثبوت الحق له في حبسها، لأن هذا الحق إنما قرر له ضمانا لوفاء البائع، بما قضي عليه بدفعه إليه نتيجة فسخ البيع، وليس من شأن هذا الحق تملك المشتري ثمار العين المبيعة بل يجب عليه تقديم حساب عنها للمالك وإذن فمتى كان الواقع هو أن الطاعن باع لمطعون عليهن أرضا وقضي بفسخ البيع وإلزامه بأن يدفع إليهن الثمن الذي سبق دفعه إليه ثم أقام دعواه طالبا الحكم بإلزامهن بأن يدفعن إليه مقابل ثمار المبيع وكان الحكم إذ قضي بأحقية المطعون عليهن في ثمار المبيع قد أسس قضاءه علي أن الطاعن وإن كان علي حق في مطالبة المطعون عليهم بريع العين من تاريخ البيع غير أنه يعترضه في هذه الحالة المبدأ القائل بأن "واضع اليد بحسن نية يتملك الثمرة" وأنه من المقرر قانونا أن البائع له الحق في حبس العين حتى

يوفي مبلغ الثمن، وهو في وضع يده علي العين المبيعة حسن النيـة فـلا يطالب بثمرات العين في فترة حبسها وكذلك المشتري الذي يفسخ عقد البيع الصادر له يحق له حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر فيها حتى يوفي الثمن السابق له دفعه وهو في وضع يده حسن النية فلا يطالـب بثمـرات العين في فترة حبسها متى كان الحكم قد أقام قضاءه علي ذلـك فإنـه وإن كان قد أصاب فيما قرره من حق الحبس للمطعون عليهم حتى يوفين مـا دفعته من الثمن إلا أنه أخطأ في تطبيق القانون فيما قرره مـن تملكهـن للثمار استنادا إلي حسن نيتهن وحقهن في حبس العين المبيعة" (الطعن رقم ٨١ لسنة ١٩ق جلسة ١٩٥١/١/٤).

من أحكام القضاء:

١- يدل نص المادتين ٢/٤٥٨، ١/٤٥٩ من القانون المدني علـى أن للمشترى الحق في ثمار المبيع طالما أن التزام البائع بالتسليم غير مؤجل. وللبائع الحق في حبس المبيع حتى يستوفى ما هو مستحق له من الثمن إذا كان مستحق الدفع كله أو بعضه في الحال.

(الطعن رقم ٢٥٧ ـ لسنة ٤٣ ق ـ تاريخ الجلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٨٧)

* * *

تبعة هلاك المبيع حال حبسه

النص التشريعي (مـادة ٤٦٠) :

إذا هلك المبيع في يد البائع وهو حابس له كان الهلاك علي المشتري ما لم يكن المبيع قد هلك بفعل البائع.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٤٤٩ ليبي و ٤٢٨ سوري و٥٧٩ عراقـي ٤١١ لبنـاني و٣٩٩ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

وقد ورد هذه النص في المادة ٦٠٨ من المشروع التمهيدي علي الوجه الآتـي:

(١) إذا حق للبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفي الثمن، فلا يجوز للمشتري أن يستولي علي المبيع دون إذن من البائع، وإلا جاز لهذا البائع أن يسترد المبيع. (٢) علي أنه إذا هلك المبيع في يد المشتري، كان الهـلاك عليـه. (٣) أما إذا سلم البائع المبيع طوعا، فليس له أن يسترده، ولكنه يحتفظ بحقه في المطالبة بفسخ العقد". وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثالثـة لعـدم ضرورتها، وعدلت الفقرة الثانية بجعلها تنص علي حكم الحالـة العكـسية لأنها أكثر خفاء، فأصبح النص علي الوجه الآتي: "(١) إذا استعمل البـائع حقه في حبس المبيع حتى يستوفي الثمن، فليس للمشتري أن يستولي علي المبيع دون إذن البائع، وإلا جاز للبائع أن يسترد المبيع. (٢) وفي جميـع الأحوال إذا هلك المبيع في يد البائع وهو حابس له كـان الهـلاك علـي المشتري". وصار رقم المادة ٤٧٣ في المشروع النهائي وفي لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب حذفت الفقرة الأولي لأنها "تطبيق واضح للقواعد

العامة لا ضرورة للنص عليه". فأصبحت المادة مقصورة علي الفقرة الثانية بعد أن أضافت إليها اللجنة حالة ما إذا كان المبيع قد هلك بفعل البائع وهو حابس له وقضت أن الهلاك في هذه الحالة يكون عليه لا علي المشتري، وهذه الحالة محتملة الوقوع فوجد من المفيد النص عليها، وأصبح نص المادة مطابقا لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد، ووافق عليها مجلس النواب، فمجلس الشيوخ تحت رقم ٤٦٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص١٤٦- ص١٤٨- ص١٤٩).

رأي الفقه :

١- إذا كان الثمن مستحق الوفاء وامتنع المشتري عن دفعه، حق للبائع أن يحبس المبيع، فإذا هلك المبيع في خلال فترة حبسه، فإن هلاكه يكون علي المشتري رغم أنه لم يتسلمه، لأنه في هذا الحبس بامتناعه عن وفاء الثمن رغم وجوبه، غير أنه يشترط لتحمل المشتري بالتبعة أن يكون هناك مظهر خارجي لإستعمال البائع حقه في الحبس كأن يكون قد طالب المشتري بدفع الثمن وأعلنه أنه لن يسلم إليه إلا إذا دفعه أو كان المشتري قد طالب البائع بتسليم البيع، فدفع البائع هذه المطالبة بأنه حابس له حتي يدفع المشتري الثمن، فلا يكفي أن يكون كل من الإلتزام بالتسليم والإلتزام فدفع الثمن حاليا فسكت المشتري عن المطالبة بالتسليم وسكت البائع عن المطالبة بدفع الثمن، إذ لا يفيد هذا السكوت وحده أن البائع كان حابساً للمبيع، بل يجب أن يكون البائع قد تمسك بالحق في الحبس وإن كان لا يشترط أن يتم التمسك في شكل إعذار.

(أحكام عقد البيع – الدكتور محمد لبيب شنب – ص ١٦٦)

٢- إذا هلك المبيع المحبوس فإن المشتري يتحمل تبعة الهلاك طبقاً لنص المادة ٤٦٠ مدني. وهذا الحكم الذي نصت عليه تلك المادة يعتبر استثناء من القاعدة العامة الواردة في المادة ٤٣٧ مدني من أن الهلاك علي البائع لحين التسليم، والعلة في ذلك أن بقاء المبيع في الحبس كان بسبب تقصير المشتري في دفع الثمن، وأن البائع لم يحبسه عنه إلا ليحمله علي الوفاء به، فمركزه كمركز الدائن المرتهن رهن حيازة، ومن الثابت أن الشئ المرهون إذا هلك بفعل القوة القاهرة أو الحادث الجبري، ووفقاً لنظرية الحلول العيني ينتقل حق البائع في الحبس علي مبلغ التأمين أو التعويض إذا كان المبيع الهالك مؤمناً عليه أو كان قد هلك بفعل الغير ودفع عنه تعويضاً.

(عقد البيع –للدكتورين أنور سلطان وجلال العدوي- ص٢٧٩ والمراجع السابقة)

- **هلاك المبيع أثناء حبس البائع له :** أوضحنا بالمادة ٤٥٩ مدني أن للبائع الحق في بس المبيع إذا أخل المشتري بتنفيذ التزامه بعدم الوفاء بالثمن أو بعضه متى كان مستحق الدفع وقت البيع أو لسقوط أجل الوفاء بشهر إفلاس أو إعسار المشتري أو إذا أضعف بفعله التأمينات عملا بالمادة ٢٧٣. فإذا توافرت شروط حبس البيع علي نحو ما تقدم، وتمسك البائع بحقه في حبس المبيع، ثم هلك لسبب لا يرجع إلي فعل البائع، كانت تبعة الهلاك علي المشتري، رغم أنه لم يتسلمه لأنه المسبب في هذا الحبس بامتناعه عن وفاء الثمن رغم وجوبه. إذ لو كان المشتري قد نفذ التزامه، كان يترتب علي ذلك تسلمه المبيع وكان هلاكه عليه، أما وقد أخل بالتزامه، فقد ثبت للبائع الحق في حبس المبيع وترتب علي ذلك التزامه بالمحافظة عليه حتى يوفي المشتري بالتزامه، فإذا هلك أثناء حبسه بفعل الغير أو بقوة قاهرة، كانت تبعة هلاكه علي المشتري (أنور طلبه ص٦٩٠)، أما إذا كان الهلاك

بفعل البائع، تحمل البائع تبعة الهلاك إذ وقـع الهـلاك بخطئـه، وجـاز للمشتري أن يطلب فسخ المبيع مع التعويض طبقا للقواعـد العامـة. وإذا وضع المشتري يده علي المبيع دون إذن من البائع وبدون حكم من القضاء، وهلك المبيع في يده فإنه يهلك عليه، رغم أن التسليم لم يتم، لأنـه لا يجـوز لشخص أن يقتضي حقه بنفسه (محمد كمال عبد العزيز ص٣٥٣)، وللبائع أن يستصدر إذنا من قاضي الأمور الوقتي ببيع المبيع إذا كان يخشي عليه التلف، وينتقل الحق في الحبس إلي الثمن (أنور طلبه ص٦٩١).

من أحكام القضاء:

١- إستحالة تنفيذ الإلتزام - بنقل الملكية - لسبب أجنبـي، لا يعفـي البائع مورث الطاعنين من رد الثمن الذى قبضه من المشتري - المطعون عليه - بل إن هذا الثمن واجب رده في جميع الأحوال التي يفسخ فيها البيع بحكم القانون، وذلك بالتطبيق لحكم المادة ١٦٠ من القانون المدني، ويقـع الغرم على مورث الطاعنين نتيجة تحمله التبعة في انقضاء التزامه الـذى استحال عليه تنفيذه - بإستيلاء جهة الإصلاح الزراعي على العين المبيعة - ولا يجدي في ذلك دفاع الطاعنين بأن المطعون عليه أهمل في تـسجيل العقد أو إثبات تاريخه.

(الطعن رقم ١١٩ ـ لسنة ٤٣ ق ـ تاريخ الجلسة ٠٥ / ٠٤ / ١٩٧٧)

* * *

انفساخ بيع العروض للمنقولات بعدم القضاء بالثمن

النص التشريعي (مـادة ٤٦١) :

في بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا إتفق علي ميعـاد لـدفع الـثمن وتـسلم المبيع يكون البيع مفسوخاً دون حاجـة إلـي إعـذار أن لم يـدفع الـثمن عنـد حلـول الميعاد إذا إختار البائع ذلك وهذا، ما لم يوجد إتفاق علي غيره.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٤٥٠ ليبي و ٤٢٩ سوري و ١٠٠ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

١- بعد أن تقرر إلتزام المشتري بدفع الثمن، عرض المشرع للجزاء المترتب علي هذا الإلتزام، فللبائع وسائل ثلاث لضمان حقه، هـي حـبس المبيع والمطالبة بالتنفيذ، والمطالبة بالفسخ، وليس فـي ذلـك إلا تطبيـق للقواعد العامة، ولكن رؤي من المفيد التبسط في هذه الأحكـام لأهميتهـا العملية.

٢- أما الحق في حبس المبيع فقد قررته المادتان ٦٠٧ و ٦٠٨ مـن المشروع تطبيقا لقاعدتي الحق في الحبس والدفع بعدم تنفيذ العقد. فإذا كان الثمن كله أو بعضه يستحق الدفع ولم يدفع، جاز للبائع أن يحـبس المبيـع حتي يستوفي ما هو مستحق له، ولا يسقط حقه في الحبس إلا أن يقدم لـه المشتري رهنا أو كفالة، لأن البائع يطالب حقا واجب الوفاء في الحال، أما إذا منح البائع للمشتري أجلا جديداً للدفع ولم يتحفظ سقط حقه في الحبس.

وقد يكون الثمن مؤجلا، ولكن يسقط الأجل طبقـاً للمـادة ٣٩٦ مـن المشروع (والأولي ان تعدل المادة ٦٠٧ فقرة ثانية من المشروع بما يحقق

التناسق بينها وبين المادة ٣٩٦ علي الوجه الآتي: وكذلك يجوز للبائع أن يحبس المبيع حتي لو لم يحل لأجل المشترط لدفع الثمن إذا سقط حق المدين في الأجل طبقاً لأحكام المادة ٣٩٦). والأجل يسقط (أ) إذا كان المشتري معسراً، (ب)أو كان قد أضعف بفعله إلي حد كبير ما أعطي للدائن من تأمين خاص حتي لو كان هذا التأمين قد أعطي بعقد لاحق أو بمقتضي القانون(ما لم يؤثر الدائن أن يطالب بتكلمة التأمين)، أما إذا كان إضعاف التأمين يرجع إلي سبب لادخل لإرادة المدين فيه فإن الأجل يسقط ما لم يتوق المدين هذا السقوط بأن يقدم للدائن ما يكمل التأمين، (ج) أو كان المشتري لم يقدم ما وعد في البيع بتقديمة من التأمينات. ففي هذه الأحوال جميعها يسقط الأجل ويحل الثمن، فإذا لم يدفعه المشتري كان للبائع حبس المبيع.

فإذا استعمل البائع حقه في الحبس أجريت الأحكام العامة المتعلقة بهذا الحق ومنها انه لا يجوز للمشتري أن يستولي علي المبيع دون إذن البائع، فإن أذن له في ذلك، وسلم المبيع طوعا، سقط حقه في الحبس، وليس له أن يسترد المبيع إلا من طريق فسخ البيع. وإن لم يأذن، واستولي المشتري علي المبيع رغما من ذلك، جاز للبائع أن يسترد المبيع في خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروجه من حيازته (م٣٣٣ من المشروع)، وهو علي كل حالي لا يتحمل تبعة هلاكه إذا هلك في يد المشتري (م٦٠٨ من المشروع) أما ثمرات المبيع وقت الحبس فهي للمشتري من وقت إستحقاق الثمن، وعليه فوائد الثمن طبقاً لما سبق ذكره من الأحكام.

والمشروع فيما تقدم مطابق في جملته للتقنين الحالي (م ٢٧٩-٢٨١/٣٥٠/٣٥٣) مع بعض فروق تفصيلية. ولم ينقل المشروع المادة

٣٥٢ من التقنين المختلط، وهي تنص علي أنه "ليس للبائع أن يمتنع من التسليم إذ حول المشتري بجميع الثمن أو بجزء منه " فقد تركت هذه المسألة، يستخلص حكمها من القواعد العامة، وهذه تقضي بأن البائع إذا حول حقه في الثمن إنتقل إلي المحال له كان للبائع من ضمانات (م٤٣٣ من المشروع) ،وكذلك إذا حول المشتري الدين بالثمن إلي مدين آخر، وقبل البائع الحوالة، فإنه يستبقي حقه في حبس المبيع (م٤٥١ فقرة أولي من المشروع)

٣- وللبائع، غير الحق في الحبس، أن يطالب المشتري بالثمن المستحق، وله أن ينفذ علي المبيع وغيره من أموال المدين بالثمن، بل إن له إمتيازا علي المبيع يتقدم به علي سائر الدائنين (م٦٠٩ من المشروع وتوافق م ٤١٣/٣٣٢ من التقنين الحالي).

٤- وللبائع أخيراً أن يطلب فسخ البيع وفقاً للقواعد العامة، وقد طبق المشروع هذه القواعد في العقار والمنقول، ففي العقار تكفلت المادة ٦١٠ من المشروع(ويوافقها م ٤١٤/٣٣٣- ٤١٥ من التقنين الحالي) بتطبيق أحكام الفسخ فورا إذا كان البائع مهددا أن يضيع عليه المبيع والثمن، وإلا جاز له أن ينظر المشتري إلي أجل تقدر مدته تبعا للظروف، علي أن يدفع الفوائد القانونية إذا لم تكن هناك سوابق إتفاقية، فإذا انقضي الأجل الذي منحه القاضي ولم يدفع المشتري الثمن، وجب الحكم بفسخ البيع دون أن ينظر المشتري إلي أجل آخر(أنظر المادة ٣٩٣ فقرة ٢ من المشروع : ويكتفي في حالة البيع بأجل واحد)، وتكفلت المادة ٦١١ من المشروع (وتوافق م ٤١٦/٣٣٤ من التقنين الحالي) بتطبيق أحكام الفسخ بحكم الإتفاق (م٢١٩ من المشروع)، فقررت أنه إذا إتفق المتعاقدان علي أن

البيع يفسخ من تلقاء نفسه عند قيام المشتري بدفع الثمن في الميعاد المحدد، فإن هذا الشرط لا يعفي البائع من إعذار المشتري بدفع الثمن. فـإن دفـع المشتري سقط حق البائع في المطالبة بفسخ البيع. وإن لم يدفع وجب علي البائع رفع دعوى الفسخ، ولكن القاضي لا يملك ان ينظر المـشتري إلـي أجل، بل يتحتم عليه النطق بفسخ البيع. فإذا أراد البائع أن يعفي من إعذار المشتري، وجب عليه أن يشترط ذلك صراحة في العقد، وفي هذه الحالـة يرفع البائع دعوى الفسخ دون إعذار، ويحكم القاضي بالفسخ دون أن ينظر المشتري إلي أجل.

أما في المنقول، فقد ميز المشرع بين البيـع المؤجـل والبيـع غيـر المؤجل، فإذا كان البيع مؤجلاً وانقضي الأجل دون أن يتقـدم المـشتري لدفع الثمن وتسلم المبيع أعتبر البيع مفسوخاً لمصلحة البائع (أي أن هذا له استبقاء البيع والمطالبة بالتنفيذ إذا لم يرد الفسخ)، وبفسخ البيع مـن تلقـاء نفسه دون حاجة إلي إعذار ودون ضرورة إلي شرط خاص بذلك، كل هذا ما لم يتفق المشتري مع البائع علي مدة أطوال للوفاء بـالثمن(م٦١٢ مـن المشروع وتوافق م ٤١٨/٣٣٥ من التقنين الحالي). أما إذا كان البيع غير مؤجل، فيجوز للبائع إذا لم يستوف الثمن أن يعتبـر البيـع مـسفوخاً وأن يسترد المبيع في مدة خمس عشر يوماً من وقت تسليمه إلي المـشتري إذا بقي المنقول حافظا لحالته ولم يغير المشتري ذاتيته (بأن صـنع الخـشب دولابا أو طحن القمح دقيقا)، علي أن الفسخ لا يضر في هذه الحالة بإمتياز المؤجر حسن النية وفقاً للقواعد العامة (م٦١٣من المشروع ولا نظير لهـا فى التقنين الحالي). ويلاحظ أن كل هذه الأحكام ليست من النظام العـام،

فيجوز الإتفاق علي ما يخالفها، ويجب في تطبيقها مراعاة القوانين والعادات التجارية المتعلقة باسترداد المنقول بعد بيعه.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ـ ص ١٥١ـ ١٥٢ـ ١٥٣و١٥٤ و ١٥٥)

رأي الفقه :

١- يخلص من نص الماة ٤٦١ من القانون المدني أن في بيع المنقول يوجد إتفاق يكون بمثابة الشرط الفاسخ في أعلي مراتبه من القوة، أي بمثابة الإتفاق علي أن يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلي حكم أو إعذار، وهذا الإتفاق هو الذي يقع بين البائع وبين المشتري يحدد ميعادا لدفع الثمن وتسلم المبيع. فيفرض القانون في هذه الحالة أن بائع المنقول يريد تسليم المبيع في مقابل قبض الثمن، وقد إتفق مع المشتري في ميعاد لذلك. ولما كانت المنقولات سريعة التداول، ولا تتحمل ما تتحمله العقارات من الإبطاء في التعامل وطول الإجراءات ورفع دعاوى الفسخ ونحوها، وبخاصة إذا كانت هذه المنقولات عروضا للتجارة وسلعا وبضائع يريد صاحبها ان يسلمها إلي مشتريها في ميعاد محدد يقبض ثمنها، وإلا فهو في حل من بيعها إلي غيره وإعتبار البيع الأول مفسوخاً دون حاجة إلي حكم أو إعذار، فقد فرض القانون أن إتفاق بائع المنقول مع مشترية علي ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع ينطوي علي هذا الشرط الفاسخ الذي بموجبه يكون البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلي حكم أو إعذار إذا جاء ميعاد تسليم المبيع ودفع الثمن، وهذا الفرض قابل لإثبات العكس، فقد يذكر في البيع ما ينقص ذلك، كأن يتفق مثلا علي ألا يفسخ لبيع إلا بعد إعذار أو أنه يجوز مد الأجل لدفع الثمن أو نحو ذلك.

فإذا لم يقم إتفاق صريح أو ضمني مخالف، وحل الميعاد المحدد لتسليم المبيع وقبض الثمن، ولم يتقدم المشتري لدفع الثمن، اعتبر البيع مفسوخاً دون حاجة إلي حكم أو إعذار، وكان البائع في حل أن يعتبر المبيع لم ينتقل من ملكه، أو له أن يتصرف فيه تصرف المالك فيبيعه مرة أخري أو يفعل فيه ما يشاء. علي أن انفساخ البيع علي هذا الوجه لا يكون إلا باختيار البائع، فله ألا يعتبر البيع مسفوخا ،وأن يطالب المشتري بتنفيذه بالرغم من تأخرهذا عن دفع الثمن، وإلا لاستطاع المشتري أن يفسخ البيع إذا شاء بأن يتأخرعن دفع الثمن.

وفي جميع الصور التي لا يسري حكم المادة ٤٦١ مدني، تسري القواعد العامة، فلا يكون فسخ البيع فيها لعدم الوفاء بالثمن إلا فسخا قضائيا بمميزات هذا الفسخ، أو فسخا إتفاقيا إذا وجد شرط فاسخ صريح.

ويترتب علي الفسخ الإتفاقي نفس الآثار التي تترتب علي الفسخ القضائي. فإذا فسخ البيع بحكم الإتفاق في أية صورة من الصور، سواء كان الفسخ بحكم منشئ أو بحكم كاشف أو بغير حكم أصلاً، أعيد التعاقدان إلي الحالة التي كانا عليها قبل العقد، وإذا إستحال ذلك جاز الحكم بتعويض(م١٦٠ مدني)، وينحل البيع بأثر رجعي، سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة إلي الغير.

(الوسيط ـ ٤ ـ للدكتور السنهوري ص ٨٣٨ وما بعدها، المراجع السابقة)

- **حكم بيع العروض وغيرها من المنقولات:** تنص المادة ٤٦١ من التقنين المدني علي أنه"في بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا اتفق علي ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا دون حاجة إلي أعذار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا اختار البائع ذلك ما لم يوجد

اتفاق غيره وفي هذا الحكم خروج علي ما تنص به القواعد العامة في الفسخ فالأصل أن الفسخ لا يقع إلا بحكم قضائي، الهم إلا إذا اتفق المتعاقدان علي اعتبار البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلي حكم. ولكن المشروع قد أورد في صدد عقد البيع حكما خاصا بفسخ البيع في حالة بيع المنقول، حيث يصير العقد مفسوخا من تلقاء نفسه، متى توافرت شروط معينة، والعقد يصير مفسوخا في هذه الحالة الخاصة بحكم القانون، دون شرط فاسخ، ودون توقف علي أعذار أو حكم يصدر من القضاء. إذ للبائع هنا أن يتمسك باعتبار العقد مفسوخا بقوة القانون عند عدم قيام المشتري بدفع الثمن عند حلول الميعاد المحدد لدفع الثمن وتسلم المبيع (توفيق حسن فرج ص٥٧٢).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "النص في المادة ٤٦١ من القانون المدني علي أنه "في بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا اتفق علي ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا دون حاجة إلي أعذار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا اختار البائع ذلك، وهذا ما لم يوجد اتفاق علي غيره" فقد دلت علي أن المشرع قد خرج بحكمها علي القاعدة العامة القاضية بعدم إمكان فسخ العقود إلا بعد الأعذار وبحكم من القاضي ما لم يوجد اتفاق صريح علي الإعفاء من ذلك، واشترط لإعمال هذا النص الاستثنائي أن يكون المبيع من العروض وغيرها من المنقولات وأن يكون كل من المبيع والثمن محددا كافيا ومعلوما للمشتري عند التعاقد وأن يتخلف المشتري عن دفع الثمن في الميعاد المتفق عليه لتسلم المبيع ودفع الثمن وأن يختار البائع التمسك بانفساخ عقد البيع" (الطعن رقم ٤٦ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٣١).

- **شروط تطبيق حكم المادة:** يشترط لتطبيق الحكم الوارد بالمادة توافر الشروط الآتية:

(١) أن يكون المبيع منقولا: ويستوي في ذلك أن يكون المنقول ماديا أو معنويا كالأسهم والسندات، وأما إذا كان المبيع عقارا فلا مجال لإعمال الحكم الوارد في المادة ٤٦١ مدني، وذلك لانتفاء العلة التي تقرر هذا الحكم بسببها، فلا ضرر علي البائع إذا أراد الفسخ من اللجوء إلي القضاء والحصول علي حكم به.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "ولئن كانت ملكية الأسهم تنتقل من البائع إلي المشتري بمجرد الاتفاق بينهما علي ذلك مادامت الأسهم المبيعة تتعين بالذات طبقا للمادة ٢٠٤ من القانون المدني التي تنص علي أن الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذ كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل، وكانت المادة ٣٩ من قانون التجارة حين استلزمت قيد الأسهم الاسمية في دفاتر الشركة قد استهدفت من ذلك فرض قيد علي حرية تداولها وجعلت من هذا القيد مناطا لإثبات ملكيتها والتنازل عنها إلا أن النص في المادة ٤٦١ من القانون المدني علي أنه "في بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا اتفق علي ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا دون حاجة إلي أعذار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا اختار البائع ذلك، وهذا ما لم يوجد اتفاق علي ميعاد لدفع الثمن وتسلك المبيع ولم يدفع المشتري الثمن في الميعاد فإنه يجوز للبائع أن يعتبر العقد مفسوخا بدون حاجة إلي أعذار أو حكم من القضاء، فيقع الفسخ بنص

القانون ويكون البائع بمجرد عدم دفع الثمن في حل من أن يعتبر المبيع لم ينتقل من ملكه، ويحق له أن يتصرف فيه تصرف المالك فيبيعه مرة أخرى إذ ورد هذا النص بصيغة عامة تدل علي أن حكمه مطلق، ومن ثم فينصرف إلي البيع سواء كان مدنيا أو تجاريا" (الطعن رقم ٢٢٢٩ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٥/٤).

(٢) أن يكون متفقا علي ميعاد دفع الثمن وتسلم المبيع: يشترط كذلك لتطبيق حكم المادة أن يكون بين الطرفين اتفاق علي ميعاد دفع الثمن والتسلم، أي يكون البيع مؤجلا والاتفاق هنا يكون علي ميعاد واحد للدفع والتسلم معا. ويلحق بهذه الحالة حالة الاتفاق علي ميعاد التسلم فقط دون تحديد لميعاد الدفع، حيث يكون الثمن واجب الدفع عند التسليم، حيث تقضي المادة ١/٤٥٧ بأن الثمن يكون مستحق الوفاء في القوت الذي يسلم فيه المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك. فإذا لم يتفق علي ميعاد علي النحو السابق، لا يسري نص المادة ٤٦١، إذ يكون البيع غير مؤجل، وبالتالي يصير من المتعين أداء الثمن وتسلم المبيع في الحال، وإلا طبقت القواعد العامة في الفسخ وكذلك يكون الحكم إذا اتفق علي ميعاد لدفع الثمن فقط، دون تحديد ميعاد للتسلم، إذ يكون التسليم واجبا في الحال، فور البيع كما لا يسري النص كذلك في ما إذا حدد ميعاد لدفع الثمن، وميعاد غيره لتسلم المبيع. وعلي ذلك فإن النص لا ينطبق إلا حيث يتحدد ميعاد للدفع والتسلم معا، وإلا طبقت القواعد العامة في الفسخ، نظرا لأن نص المادة ٤٦١ نص استثنائي لا ينطبق إلا إذا توافرت شروطه (توفيق حسن فرج ص٥٧٤).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "إن المادة ٣٣٥ من القانون المدني لم تتعرض إلا للحالة التي يكون فيها التقصير من جانب المشتري فإن نصها هو: "إذا اتفق علي ميعاد لدفع الثمن ولاستلام المبيع يكون البيع مفسوخا حتما إذا لم يدفع الثمن في الميعاد المحدد بدون احتياج للتنبيه الرسمي". وإذا لوحظ أن هذه المادة جاءت استثناء من القاعدة العامة القاضية بعدم إمكان فسخ العقود إلا بعد التنبيه الرسمي تعين القول بأنه لا يصح تطبيقها إلا في حدود نصها، أي في حالة تحديد أجل ليدفع المشتري الثمن ويتسلم المبيع. أما إذا كان الأجل محددا لحصول البائع علي المبيع وتسليمه للمشتري ففي هذه الصورة لا يعفي البائع من واجب التنبيه رسميا علي المشتري بالتسلم والوفاء" (الطعن رقم ٦٢ لسنة ١٣ق جلسة ١٩٤٤/١/١٣).

(٣) أن يتأخر المشتري في الوفاء بالثمن عن ميعاده: ويجب أخيرا لإعمال الحكم المنصوص عليه في المادة ٤٦١ مدني أن يتأخر المشتري في دفع الثمن وأن يكون هذا التأخير بتقصير منه. وأما إذا كان تأخر المشتري في الوفاء مرده استعمال ما له من حق في حبس الثمن إذا وقع عليه تعرض أو إذا خيف أن ينزع المبيع من تحت يده أو لأي سبب آخر من أسباب الحبس، فلا يكون للبائع أن يعتبر العقد مفسوخا، فالمشتري غير مخل بالتزامه. ومتى توافرت الشروط السابقة، كان للبائع وحده أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه، بدون حاجة إلي تنبيه أو أعذار فيقع الفسخ بقوة القانون، ويكون البائع بمجرد عدم دفع المشتري الثمن في حل أن يعتبر المبيع لم ينتقل من ملكه. غير أن هذا الحكم مقرر لمصلحة البائع، ومن ثم يجوز له أن يعتبر العقد قائما ويباشر إجراءات التنفيذ لاستيفاء ما هو مستحق له من ثمن. أما المشتري فلا يجوز له أن يتمسك باعتبار العقد

مفسوخا من تلقاء نفسه، إذ أن الفرض أنه هو المقصر فلا يجوز له أن يستفيد من تقصيره. ولذلك إذا لم يقم البائع بالتزامه بالتسليم، فلا يجوز للمشتري اعتبار العقد مفسوخا وإنما تطبق في هذه الحالة القواعد العامة في الفسخ (عزمي البكري ص٧٢٨)، ولما كانت القواعد التي تضمنتها المادة ٤٦١ غير متعلقة بالنظام العام، ومن ثم يجوز الاتفاق علي ما يخالفا، كما لو تضمن العقد عدم انفساخه إذا تأخر المشتري عن الوفاء بالثمن في الميعاد المحدد إلا بعد أعذاره، أو تضمن أنه في حالة عدم الوفاء في الميعاد، يكون الوفاء خلال مدة أخرى يتم الاتفاق عليها بالعقد، وفي كل هذه الحالات لا يلتزم البائع بتسليم المبيع، استنادا لحقه في الحبس المقرر له عند عدم تطبيق المادة ٤٦١ سالفة البيان (أنور طلبه ص٦٩٥).

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدي أنه "...ويلاحظ أن كل هذه الأحكام ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق علي ما يخالفها، ويجب في تطبيقها مراعاة القوانين والعادات التجارية المتعلقة باسترداد المنقول بعد بيعه" (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص١٥٥).

من أحكام القضاء:

١ – الإتفاق على إعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حكم قضائى عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئه عنه بسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ مناطه. تثبت المحكمة من توافر شروط وموجب إعماله. مؤدي ذلك إلتزامها بالتحقق من إنطباق الشرط علي عبارة العقد ومراقبة الظروف الخارجية التي تحول دون إعماله.

لئن كان مؤدي نص المادة ١٥٨ من القانون المدني ان الإتفاق علي أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلي حكم قضائي عند الوفاء

بالإلتزامات الناشئة عنه من شأنه يسلب القاضي كل سلطة تقديريه في حدود الفسخ الإتفاقي ووجوب أعماله، ذلك أن للقاضي الرقابة التامة للتثبت من إنطباق الشرط علي عبارة العقد، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التي تحول دون أعماله.

(الطعن ١٢٣١ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٠ س ٤١ ص ٧٩٩)

٢ – القضاء بفسخ عقد البيع. أثره. إنحلال العقد بأثر رجعي منذ نشوئه. إلتزام المشتري برد العين المبيعة للبائع وإلتزام الأخير برد ما قبضه من ثمن إلتزام كل طرف من أطراف العقد المفسوخ برد عين ما أعطي لا مالاً يقابله. شرطه. أن يكون ذلك غير مستحيل.

يدل نص المادة ١٦٠ من القانون المدني – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة علي أن يترتب علي فسخ عقد البيع إنحلال العقد بأثر رجعي منذ نشوئه بحيث تعود العين المبيعة إلي البائع وأن يرد الي المشتري ما دفعه من الثمن.

المقرر أن ما يلزم كل طرف من أطراف العقد المفسوخ برده إلي الآخرفي هذه الحالة إنما هو عين ما أعطي لا ما يقابله ما دام ذلك غير مستحيل.

(الطعن ٤٤٥٦ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٢/٧/١٩ س ٤٣ ص ٩٨٢)

٣ – الشرط الفاسخ الصريح. أثره. إنفساخ العقد بمجرد التأخير. لا ينال من ذلك أن يكون لصاحبه الخيار بين إعمال الشرط أو التنفيذ العيني.

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متي كان المتعاقدين قد إتفقا في عقد البيع علي ان يكون مفسوخاً في حالة تأخرالمشتري عن دفع باقي الثمن في الميعاد المتفق عليه من تلقاء نفسه دون حاجة إلي تنبية أو إنذار أو حكم

المتفق عليه من تلقاء نفسه دون حاجة التأخير عملاً بنص المادة ١٥٨ من القانون المدني ولا يلزم أن يصدر حكم بالفسخ كما لا ينال من إعمال أثره أن يكون لصاحبه الخيار بينه وبين التنفيذ العيني إذ يبقي له دائماً الخيـــار بين إعمال أثره وبين المطالبة بهذا التنفيذ.

(الطعن ٢٢٥٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٥/١١ س ٤٥ص٨١٩)

* * *

تحمل المشتري بنفقات ومصروفات البيع

مصاريف السمسرة

النص التشريعي (مـادة ٤٦٢) :

نفقات عقد البيع ورسوم "الدمغة" وغير ذلك من مصروفات تكون علي المشتري ما لم يوجد إتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٤٥١ ليبي و ٤٣٠ سوري و ٥٨٣ عراقي و ٤١٣ لبناني و٤٠٢ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

هذا النص يقابل المادة ٣٠٩/٢٤٣ من التقنين الحالي، والنصان حكمهما واحد، فهما يحملان المشتري نفقات عقد البيع، ويدخل فيها رسوم التمغة والتسجيل كما يدخل فيها أتعاب المحامي الذي يكتب العقد، كل هذا ما لم يقض الإتفاق أو العرف بغيره، ومما يقضي به العرف أن السمسرة يتحملها البائع والمشتري مناصفة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ـ ص ١٥٨)

رأي الفقه :

١- يقوم المشتري عادة بمصروفات البيع، فلا يرجع علي البائع بشئ منها لأنه هو الذي يتحملها كما يقول نص المادة ٤٦٢ مدني، وذلك ما لم يوجد إتفاق مخالف يجعل البائع يتحمل بعض هذه المصروفات أو كلها، أو ما لم يوجد عرف مخالف، كما هي الحال في السمسرة، فقد جري العرف أن يتحمل فيها البائع والمشتري مناصفة.

وقد يقوم البائع في بعض الأحيان بمصروفات البيع أو بعضها، فما لم يوجد إتفاق أو عرف مخالف يكون له الرجوع بما أنفقه علي المـشتري، لأنه هو الذي يتحمل مصروفات البيع.

فيتحمل المشتري عادة كتابة عقد البيع عرفية كانت ورقته أم رسـمية من دمغة ورسوم وأتعاب المحامي الذي قام بإعداد عقد البيـع وتـسجيله، ويدخل فيها الكشف علي العقار لبيان التصرفات الثابتة عليه لدي جهـات الشهر العقاري، وإعداد عقد البيع للتسجيل (للشهر) وما يقتضيه ذلك مـن نفقات ورسوم التصديق علي التوقيعات ويدخل في ذلك توقيع البائع نفسه ن وتدخل في ذلك رسوم التسجيل ذاتها وهي عادة رسوم مرتفعة، كما يدخل فيها رسم الأيلولة اللازم لنقل التكليف إلي أسم الوارث، ورسوم قيد وشطب حق إمتياز البائع.

أما رسوم الرهن الذي أجراه البائع علي العقار المبيع وكذا رسم شهر أي حق عيني آخرعليه فإن البائع هو الذي يتحمله... أما السمـسرة فـإن العرف قد جري علي أن يتحمل كل من البائع والمشتري بنـصفها (١/٢ ٢% من الثمن) ما لم يوجد بالنسبة لها وللمصروفات السابقة إتفاق علـي غيره.

فإذا قام البائع بمصروفات البيع المتقدم ذكرها كلها أو بعضها، فإن له أن يرجع المشتري بما دفعه منها، ما لم يوجد إتفاق أو عرف مخالف.

وللبائع – في رجوعه علي المشتري بما دفعه من مصروفات البيع كل الضمانات التي له في الرجوع عليه بالثمن، فيستطيع أن يحبس المبيع وإن يطالب بفسخ البيع إذا لم يسترد هذه المصروفات في المشتري. وله حـق إمتياز علي المبيع يكفل له استرداد هذه المصروفات. والظاهر أيضاً أنـه

يرجع علي المشتري بالفوائد القانونية لما دفعه من مصروفات البيع من وقت دفعها علي أساس أنه وكيل عن المشتري في دفع هذه المصروفات، والوكيل يرجع علي الموكل بما أنفقه مع الفوائد من وقت الإتفاق (م٧١٠ مدني).

(**الوسيط – الدكتور السنهوري ص ٨٤٠ وما بعدها، والمراجع السابقة**)

- **ثانيا: الالتزام بنفقات البيع:** تنص المادة ٤٦٢ مدني علي أنه نفقات عقد البيع "الدمغة والتسجيل" وغير ذلك من مصروفات تكون علي المشتري ما لم يوجد اتفق أو عرف يقضي بغير ذلك. يبين من نص هذه المادة أن المشتري هو الذي يتحمل نفقات عقد البيع وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك ويشمل هذه النفقات نفقات كتابة عقد البيع سواء كتب في ورقة رسمية أو ورقة عرفية حيث يتحمل المشتري رسوم الدمغة إن وجدت وأتعاب المحامي الذي قام بإعداد العقد وتسجيله ومصروفات الكشف عن العقار بمكاتب الشهر العقاري كما تدخل رسوم التسجيل وتقدر وفقا لقانون الرسوم، وقيد امتياز البائع وشطب هذا القيد بعد دفع الثمن، لكن إذا كان علي المبيع رهن أو حق عيني آخر ترتب من جهة البائع، فإن مصروفات شطب القيود الشاهرة لهذه الحقوق العينية تكون علي البائع لا علي المشتري إلا إذا وجد اتفاق بخلاف ذلك. أما السمسرة فقد قدمنا أن العرف قد جرى علي أن تكون مناصفة فيما بيت البائع والمشتري، وقد جرى العرف أيضا علي أن يأخذ السمسار ٢.٥% من الثمن من كل من البائع والمشتري إلا إذا كان هناك اتفاق علي غير ذلك، فكل من المتبايعين يدفع نصيبه من السمسرة مباشرة إلي السمسار (السنهوري ص٦٩٦) أما عن مصاريف تطهير العقار المبيع من الرهون المقيدة عليه فهي ليست من نفقات البيع ومن ثم فهي لا تجب علي المشتري إنما يحملها البائع وذلك

لأن البائع ملزم بضمان تمتع المشتري بالمبيع وحيازته حيازة هادئة (عبد المنعم البدراوي ص٥٦٥-السنهوري ص٨٤٤- محمد لبيب شنب ص٢٥٥).

وجاء بمذكرة المشروع التمهيدي أنه "هذا النص يقابل المادة ٣٠٩/٢٤٣ من التقنين الحالي، والنصان حكمهما واحد، فهما يحملان المشتري نفقات عقد البيع، ويدخل فيها رسوم الدمغة والتسجيل كما يدخل فيها أتعاب المحامي الذي يكتب العقد، كل هذا ما لم يقض أو العرف بغيره" (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص١٥٨).

- **رجوع البائع بما أنفقه من مصاريف علي المشتري:** إذا كان البائع قد قام بمصروفات البيع أو ببعضها. مثل ذلك أن يقوم بكتابة عقد البيع فيدفع "الدمغة" ونحوها أو رسوم الورقة الرسمية. ومثل ذلك أيضا أن يدفع أتعاب المحامي أو كل السمسرة أو مصروفات قيد امتيازه علي العقار المبيع أو نحو ذلك. ففي هذه الحالات يرجع البائع علي المشتري بما دفعه من هذه المصروفات، ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف. وللبائع في رجوعه علي المشتري بما دفعه من مصروفات البيع، كل الضمانات التي له في الرجوع عليه بالثمن. فيستطيع أن يحبس المبيع، وأن يطلب فسخ البيع، إذا لم يسترد هذه المصروفات من المشتري. وله حق امتياز علي المبيع يكفل له استرداد هذه المصروفات. والظاهر أيضا أنه يرجع علي المشتري بالفوائد القانونية لما دفعه من مصروفات البيع من وقت دفعها، علي أساس أنه وكيل عن المشتري في دفع هذه المصروفات، والوكيل يرجع علي الموكل بما أنفقه مع الفوائد من وقت الاتفاق (م٧١٠ مدني) (السنهوري ص٦٩٨).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "إن أحكام قانون التسجيل الـصادر فـي سنة ١٩٢٣ والقرارات الصادرة بتنفيذه تحتم دفع رسوم التسجيل مع رسوم التصديق علي الإمضاءات عند تقديم العقد للتوقيع عليه، ولما كان المشتري هو الملزم بداهة بدفع هذه الرسوم فإنه هو الذي يكون عليه تجهيز العقـد بناء علي البيانات التي يحصل عليها سواء من البائع أو من الأوراق، وبعد ذلك يكون له أن يطالب البائع بالحضور إلي قلم الكتاب لإمـضاء العقـد. وإذن فمن الخطأ أن تعتبر المحكمة البائع ملزما بتجهيـز العقـد وتقديمـه للمشتري لإمضائه، خصوصا إذا كان العقد الابتدائي صريحا في أن البائع غير ملزم إلا بإمضاء العقد النهائي وكان المشتري لم يطلب من البائع في الإنذار الذي وجهه إليه إلا الحضور إلي قسم المـساحة لتحريـر العقـد النهائي" (الطعن رقم ٤٨ لسنة ١١ق جلسة ١٩٤٢/٥/٢٨)، وبأنه "تقرير ما إذا كان عقد الصفقة قد أبرم نتيجة لجهود ومسعى السمسار مسألة موضعية تقدرها محكمة الموضوع علي ضوء ظروف الدعوى المطروحة عليهـا" (الطعن رقم ٧٤١٤ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٧/٧/٧)، وبأنه "السمسرة عقـد يبرم برضاء طرفيه فإذا حدد أجر السمسار باتفاق مسبق بينه وبين عميلـه فإنه يستحق كامل هذا الأجر عند نجاح وساطته بإبرام العقد نتيجة مساعيه وبإبرام الصفقة التي أرادها العميل موضوع السمسرة يفتـرض معـه أن السمسار قام بمهمته بما يكفي لاستحقاق أجره فإذا ما أدعـي العميـل أن الصفقة تمت بغير وساطة السمسار أو علي خلاف الشروط التي وضـعها فعليه أن يقيم الدليل علي ذلك بوصفه مدعيا خلاف الظاهر" (الطعن رقـم ٧٤١٤ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٧/٧/٧، الطعن رقم ٣٩٧، ٤١٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٣)، وبأنه "إذ يبين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسـبابه

بالحكم المطعون فيه أنه استند في قضائه برفض الدعوى-بطلب مقابل السمسرة-بالنسبة للمطعون عليها الثانية-البائعة-إلي مخالفة شروط التفويض لأن البيع تم بثمن قدره.....ج علي خلاف التفويض الصادر من المطعون عليها المذكورة إلي الطاعن الثاني-السمسار-الذي تضمن شرطا مقتضاه أن يكون البيع بثمن قدره ٣٥٠٠٠ج، وكان الحكم المطعون فيه فيما أورده لم يعن ببحث دور الطاعن الثاني في إتمام هذه الصفقة بناء علي هذا التفويض المذكور، وهل كان ذلك نتيجة تنازل المطعون عليها الثانية عن التمسك بشرط البيع بثمن التفويض، لما كان ذلك فإن الحكم يكون معيبا بالقصور" (الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/١/٣١)، وبأنه "إذ تبين من الإطلاع علي الأوراق أن الطاعنين قدما أمام محكمة الاستئناف في فترة حجز الدعوى للحكم مذكرة سلمت صورتها لوكيل المطعون عليه الأول تمسكا فيها بطلب إحالة الدعوى إلي التحقيق لإثبات أن بيع الفيلا تم بواسطتها ولإثبات العرف فيما يتعلق بأجر السمسرة، ثم أعيدت الدعوى للمرافعة وتداولت عدة جلسات حضر فيها المطعون عليهما حتى صدر الحكم المطعون فيه، ومن ثم فقد أصبحت هذه المذكرة ورقة من أوراق الدعوى، ويكون ما ورد بها من دفاع مطروحا علي المحكمة ولما كان الحكم المطعون فيه قد أغفل بحث هذا الدفاع الجوهري والرد عليه واقتصر علي الإحالة إلي أسباب الحكم الابتدائي الذي لم يتعرض للدفاع المذكور بل إنه قرر أن الطاعنين لم يطلبا إثبات دعواهما بأي طريق من طرق الإثبات، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور" (الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/١/٣١)، وبأنه "لئن نصت المادة ٥٢ من قانون المحاماة علي عدم جواز الجمع بين المحاماة

وبين الاشتغال بالتجارة فإن كل ما يترتب علي هذا الحظر هو توقيع الجزاءات التأديبية التي نصت عليها المادة ١٤٢ مما مفاده أن المشرع لم يحرم علي المحامي الاشتغال بالتجارة لعدم مشروعية محل الالتزام بل نص علي هذا الحظر لاعتبارات قدرها تتعلق بمهنة المحاماة ومن ثم فإن الأعمال التي يقوم بها المحامي تعتبر صحيحة ويجوز للمطعون عليه وهو محام المطالبة بالأجر الذي يستحقه عن عمل السمسرة متى قام بها علي الوجه الذي يتطلبه القانون" (الطعن رقم ٦٦٥ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٨/٥/١٨)، وبأنه "السمسار وكيل في عقد الصفقات، وطبقا للقواعد المتبعة في عقد الوكالة ويتولي قاضي الموضوع تقدير أجر الوكيل في حالة عدم الاتفاق مستعينا في ذلك بأهمية العمل وما يقتضيه من جهد وما يبذله الوكيل وبما جرى عليه العرف في هذه الحالة. ولما كان يبين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أن المحكمة في حدود سلطتها الموضوعية قدرت للمطعون عليه الأول أجرا عن وساطته بنسبة ٢٠٥% من قيمة الصفقة وأبانت في حكمها أن هذا التقدير يتفق مع ما بذله من مجهود وأهمية الصفقة التي تمت ببيع الفيلا إلي السفارة السوفيتية، كما يتفق مع العرف في هذا الشأن لما كان ذلك فإن الحكم يكون قد التزم صحيح القانون" (الطعن رقم ٥٣٩ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٥/١/٧).

* * *

مكان وزمان تسليم المبيع

النص التشريعي (مـادة ٤٦٣) :

إذا لم يعين الإتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسليم المبيـع وجـب علـي المـشتري أن يتـسلمه في المكـان الـذي يوجـد فيـه المبيـع وقـت البيـع وأن ينقلـه دون إبطـاء إلا ما يقتضيه النقل من زمن.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٤٥٢ ليبي و ٤٣١ سوري و ٥٨٦ عراقي و ٤٧٢ لبناني و ٤٠٢ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

وقد ورد هذا النص في المادة ٦١٥ من المشروع التمهيدي علي الوجه الآتي: ١) يلتزم المشتري بأن يتسلم المبيع في الزمان والمكان المحـددين في العقد، مادام المبيع قد عرض عليه وفقا للشرط المتفق عليها. ٢) فإذا لم يحدد الاتفاق أو العرف زمانا أو مكانا لتسلم المبيع، وجب علي المـشتري أن يتسلم المبيع دون إبطاء، إلا ما يقتضيه التسليم من ومن، ويتـسلم فـي المكان الذي يجب أن يسلمه فيه البائع. وفي لجنة المراجعة اكتفي بـالفقرة الثانية لأنها تفيد المعني المطلوب كاملا، وحورت تحويرا لفظيا فأصبحت مطابقة لما استقر عليه النص في التقنين المدني الجديد، وأصـبح الـنص رقمه ٤٧٧ في المشروع النهائي. ووافق عليه مجلس النـواب، فمجلـس الشيوخ تحت رقم ٤٦٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص٢٦٠-٢٦١)

وجاء بمذكرة المشروع التمهيدي أنـه: "كما أن البائع يلتزم بتسليم المبيع، كذلك المشتري يلتزم بتسلمه، وزمان التسلم ومكانه يحددها عقد البيع، وهما

يكونان عادة زمان ومكان التسليم، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف يحدد ذلك، وجب أن يتم التسلم دون إبطاء بمجرد التسليم من البائع، إلا مـا يقتـضيه التسلم من زمن، ووجب أن يكون في مكان التسليم.

رأي الفقه :

١- يتم تسليم المبيع من البائع وتسلم المشتري له في عمليتين متتامتين وفي وقت واحد، لكن قد يحدث أن يضع البائع المبيـع تحـت تـصرف المشتري، ويكون المشتري متمكناً من الإستيلاء عليه، ولكنه لا يـستولي عليه فعلا، فيكون البائع قد قام بإلتزامه من تسليم المبيع، إلا أن المـشتري لم يقم بإلتزامه من تسلمه، ولا يعتبر المشتري حائزا للمبيع.

فإذا لم يقم المشتري بتسلم المبيع – خاصة إذا كان من المنقـولات – من مكان البائع أو مكان آخرغيره – جاز للبائع وفقاً للقواعد العامة إعذاره وإلزامه بالتسلم أو طلب الفسخ.

وتسلم المبيع كتسليمه يتم بالأعمال التي تتفق مع طبيعة الشئ المبيـع والتسلم الحكمي كالتسليم الحكمي سواء بسواء (كتسلم المشتري لشئ كانت تحت يده كمستأجر له مثلا).

وزمان تسلم المبيع ومكانه يكونان عادة هما زمان تسليم المبيع ومكانه مالم يحدد الإتفاق أو العرف زماناً للتسلم تال لزمان التسليم (كـأن كـان المبيع منقولاً مودعاً فى مكان معين).

كما يتحمل المشترى نفقات تسليم المبيع (كمصاريف شحنة وارسـاله إلى ان يفرغ فى أى مكان الوصول) مالم يقض الإتفاق أو العرف بغيره.

فإذا أخل المشترى من تسلم المبيع بأن كان مكان التسليم فى مـوطن البائع ولم يتقدم لتسلمه أو كان فى جهة ولم يذهب إليها للتسلم أو كان فـى

موطنه هو فأتى له البائع بالمبيع فرفض تسلمه أو تخلف المشترى عن تسلم المبيع فى المعياد المحدد التسليم جاز للبائع ان يطلب من القضاء تنفيذ إلتزام المشترى جبرا عليه وقد يتم ذلك عن طريق إيداع المبيع عى ذمة المشترى بمصروفات يتحملها المشترى وان يتم عن طريق الحكم على المشترى بغرامه تهديديه يدفعها عن كل يوم من ايام التأخير عن التسليم أو يتم بطريق آخرمن الطرق المقررة للتنفيذ العينى كذلك يجوز عن للبائع بعد اعذار المشترى ان يطلب فسخ البيع وتبقى للقاضى سلطة تقديريه فإذا رأى مبررا للفسخ قضى بهذا والا اعطى المشترى مهلة للسليم المبيع وفقاً للقواعد المقررة فى الفسخ القضائى وقد يوضح فى البيع شرط فاسخ إتفاقى فيتبع فى شأنه جميع القواعد الورادة فى شأن الفسخ الإتفاقى عند دفع الثمن.

وسواء طلب البائع التنفيذ العينى أو الفسخ، فله في حالتين أن يطلب تعويضاً عما أصابه من الضرر وسبب تخلف المشترى عن تنفيذ إلتزامه بتسليم المبيع، وذلك كأجرة المكان الذى بقى مشغولاً بالبيع بعد حلول وقت تسلمه. (الوسيط ج٤ – الدكتور السنهوري – صـ٨٤٥ وما بعدها والمراجع السابقة).

- **ثالثا: التزام المشتري بتسلم المبيع:** قد سبق أن بينا أن التسليم يتم عن طريق وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته وأن ينتفع به بدون عائق، ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد أعلمه بذلك (مادة ٤٣٥) فإذا ما تم وضع المبيع تحت تصرف المشتري علي هذا النحو اعتبر أن البائع قد أوفي بالتزامه، وكان علي المشتري استلام المبيع (توفيق حسن فرج ص٥٨٢)، وتسلم المبيع كتسليمه يتم بالأعمال التي تتفق مع طبيعة المبيع. فتسلم العقار يكون بحيازته بعد أن

يخليه البائع علي ما قدمنا وتسلم المنقول يكون بقبضه من البائع أو بحيازته إذا كان المنقول في مكان لا ينقل منه وتسلم الأوراق المالية يكون بقبضها أو بإيداع البائع إياها لحساب المشتري في مصرف. وقد يتسلم المشتري المنقول بتسلم مفاتيح المنزل أو المخزن أو الصندوق أو أي مكان آخر يحتوى علي هذا المنقول، أو بتحويل البائع له سند الإيداع أو التخزين إذا كان المنقول مودعا أو مخزونا في جهة ما أو بتسليمه هذا السند إذا كان لحامله، وإذا كان المبيع حقا مجردا كحق المرور أو حق شخصي، فقد يتم التسليم بأخذ المشتري السند الحق أو باستعماله للحق فعلا والتسليم الحكمي من جانب البائع يتضمن تسلما حكميا من جانب المشتري، فالمشتري الذي يشتري شيئا كان في حيازته قبل البيع ويستبقيه في حيازته كمشتري يكون قد تسلم المبيع تسلما حكميا، وترك المشتري البيع لبائع يجوزه بسبب آخر كإيجار أو رهن أو وديعة يعد تسلما حكميا من المشتري للمبيع (السنهوري ص٧٠٠).

- **مكان استلام المبيع وزمانه :** وقد نصت المادة ٤٦٣ علي أنه "إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسلم المبيع وجب علي المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع، وأن ينقله دون إبطاء إلا ما يقتضيه النقل من زمن. وعلي ذلك إذا عين في العقد مكان لتسليم المبيع أو زمان لهذا السليم، فإنه يعمل بما اتفق عليه، وقد يتولي العرف تحديد مكان التسليم وزمانه فيعمل به كذلك. فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف، فإن القانون يقضي بأنه يجب علي المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع. وفي هذه الحالة يتعين علي المشتري أن يقوم به "دون إبطاء" مع مراعاة المهلة اللازمة لاستلام أو ما قد يقتضيه النقل من زمن تبعا للظروف" (توفيق حسن فرج ص٥٨٤).

- **الجزاء علي إخلال المشتري بالتزام تسلم المبيع:** فإذا أخل المشتري بالتزامه من تسلم المبيع، بأن كان مكان التسليم في موطن البائع ولم يتقدم لتسلمه، أو كان في جهة أخرى ولم يذهب إليها للتسليم، أو كان في موطنه هو فأتي له البائع بالبيع فرفض تسلمه، أو تخلف المشتري عن تسلم المبيع في المعاد المحدد للتسلم، جاز للبائع أن يطلب من القضاء تنفيذ التزام المشتري جبرا عليه. وقد يتم ذلك عن طريق إيداع المبيع علي ذمة المشتري بمصروفات يتحملها المشتري، أو يتم عن طريق الحكم علي المشتري بغرامة تهديديه يدفعها عن كل يوم من أيام التأخر عن التسلم، أو يتم بطريق آخر من الطرق المقررة للتنفيذ العيني ويسبق ذلك أعذار البائع للمشتري أن ينفذ التزامه بتسلم المبيع. كذلك يجوز للبائع بعد أعذار المشتري، أن يطلب فسخ البيع. ويبقي للقاضي سلطته التقديرية، فإذا رأي مبررا للفسخ قضي به، وإلا أعطي المشتري مهلة لتسلم المبيع، وفقا للقواعد المقررة في الفسخ القضائي، وقد يوضع في البيع شرط فاسخ اتفاقي، فيتبع في شأنه جميع القواعد التي سبق ذكرها في شأن الفسخ الاتفاقي عن عدم دفع الثمن (السنهوري ص٧٠٢)، وفي جميع الحالات، سواء طلب التنفيذ العيني أو الفسخ، يكون للبائع أن يطالب بالتعويض عما ناله من أضرار بسبب تأخر المشتري في استلام المبيع، أو بصفة عامة عما ناله من أضرار من جراء فسخ العقد، مع مراعاة ما قد يكون هنالك من مصروفات قام بها البائع في سبيل المحافظة علي المبيع. وفي كل هذا تطبق القواعد العامة (توفيق حسن فرج ص٥٨٦).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "متى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد البيع علي أساس أن البائع لم يوف التزاماته المترتبة

علي العقد–حتى وقت الحكم النهائي في الدعوى، وكان مجرد عرض البائع استعداده لتسليم العين المبيعة علي أن يوقع المشتري علي عقد البيع النهائي لا يعد عرضا حقيقيا يقوم مقام الوفاء بالالتزام، لأن البائع لم يتبع استعداده للتسليم بطلب تعيين حارس حفظ العين المبيعة طبقا لما توجبه المادتان ٣٣٩ من القانون المدني و٧٩٢ من قانون المرافعات–٢/٤٤٨ جديد– فإن الحكم لا تكون قد خالف القانون" (نقض ١٩٦٢/١١/٨ س١٣ ص٩٩٢).

- **إذا كان المبيع يتم تسلمه علي دفعات:** إذا كان تسليم المبيع يتم علي دفعات متوالية، وتخلف المشتري عن استلام أول دفعة منها، فإن الفقه يرى أنه يكون للبائع أن يطلب فسخ العقد. فالتخلف عن الاستلام يؤدي إلي فسخ العقد كله متى كان هذا التخلف عن استلام أول دفعة، فهو بمثابة التخلف عن استلام المبيع جميعه. لكن ما الحكم إذا كان التخلف عن استلام دفعة من الدفعات التالية للأولي؟ يمكن القول في هذه الحالة أن الفسخ لا يكون إلا بالنسبة لما لم يتم استلامه فقط، دون ما تم. هذا هو ما يقول به الفقه. فالفسخ في هذه الحالة لا يكون بأثر رجعي أي لا ينصرف إلي ما تم تسليمه من الصفقة، وإنما ينصرف إلي ما لم يتم تسلمه منها، ومع ذلك فإن هذا الموضوع يخضع لما يتم عليه الاتفاق بين الطرفين ولظروف العقد (توفيق حسن فرج ص٢٨٧).

من أحكام القضاء:

١– التعهد بالتوريد ليس عقداً قائماً بذاته ولكنه يكون التزاما يتضمنه عقد آخر من العقود المبينة في القانون كعقد البيع وفيه يتعهد البائع بتسليم المبيع (أو بتوريده) في المكان والزمان المتفق عليهما في العقد.

(الطعن رقم ٢٢٠ ـ لسنة ٢٣ ق ـ تاريخ الجلسة ٢٧ / ٠٦ / ١٩٥٧)

نفقات تسليم المبيع

النص التشريعي (مـادة ٤٦٤) :

نفقات تسليم المبيع على المشترى ما لم يوجد عرف أو إتفاق يقضى بغير بذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٤٥٣ ليبي و٤٣٢ سوري و٥٨٧ عراقي و٤٠٢ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

١ – كما أن البائع يلتزم بتسلم المبيع كذلك المشترى يلتـزم بتـسلمه، وزمان التسلم ومكانه يحددهما عقد البيع، وهما يكونان عادة زمان ومكان التسلم. فإذا لم يوجد إتفاق أو عرف يحدد ذلك، وجب ان يتم التـسلم دون إبطاء بمجرد التسليم من البائع، إلا ما يقتضيه التسلم من زمن، ووجب أن يكون في مكان التسليم (م٦١٥ من المشروع ولا نظير لهـا فـي التقنـين الحالي).

٢ – أما ما يقتضيه التسليم من نفقات (في النقل والشحن ونحو ذلـك) فهو على المشترى، ما لم يوجد إتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك، ونفقـات نقل المبيع إلى مكان التسليم تدخل ضمن نفقات التسليم فهي علـى البـائع ،ونفقات نقله من مكان التسليم إلى مكان البائع، وإشترط التـسليم خـالص الأجر، وجب على البائع أن ينقل المبيع إلى مكان المشترى ونفقات النقـل عليه، بل قد يشترط المشترى أن يكون التسليم خالصاً، لا من أجر الشحن وحده بل كذلك من الرسوم الجمركية فيتحمل البائع هذه الرسوم سواء كانت تجبئ وقت خروج البضاعة من بلد البائع أو أثناء عبورها فى الطريق أو عند وصولها إلى بلد المشترى أما رسوم الإستهلاك التى قد تجبى عند تسلم

المبيع فهى على المشترى (م٦١٦ من المشروع ما يقابهـا.م ٢٨٤ /٣٥٦ من التقنيين الحالى وهى تجعل مصروفات المشال علـى المـشترى دون تفصيل فى ذلك).

وغنى عن البيان أن هذه الأحكام ليست من النظام العام فيجوز الإتفـاق على غيرها.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ـ ص١٦٢و١٦٣)

رأى الفقه :

رابعاً : تحمل نفقات تسلم المبيـع : لما كان المشتري ملزما بتسلم المبيع، فإنه وفقا للقاعد العامة يتحمل نفقات الوفاء بهذا الالتزام. إذ نصت المـادة ٣٤٨ مدني علي أن "تكون نفقات الوفاء علي المدين إلا إذا وجد اتفـاق أو نص يقضي بغير ذلك"، ولذلك نصت المادة ٤٦٤ علي أن نفقـات تـسلم المبيع علي المشتري ما لم يوجد عرف أو اتفاق بغير ذلـك. والمقـصود بنفقات التسلم نفقات الاستيلاء الفعلي علي المبيع ونقله، فتشمل نفقات نقـل المبيع من مكان التسليم إلي مكان التسليم إذا كان المكانان مختلفين وكذلك نفقات النقل بعد الاستيلاء إلي المكان الذي يريده المشتري. كمـا يـشمل الرسوم الجمركية ورسوم الاستهلاك ونفقات حيازته فعلا" (خميس خـضر ص٢٨٦)، وهذا كله ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره، فعند ذلك يسري الاتفاق أو العرف. فقد يقضي العرف التجاري بأن مـصروفات التفريـغ تكون علي المشتري، فيتحملها ولو كان التسلم في مكان التفريغ. وقد يتفق المتبايعان علي أن يكون التسليم خالصا من أجر الـشحن ومـن الرسـوم الجمركية، وعند ذلك يتحمل البائع الرسوم التي تجبي في نقل المبيع وقت الخروج وأثناء العبور وعند الوصول ولو كان التسلم في مكـان الـشحن.

ولكنه لا يتحمل الرسوم التي تجبي علي استهلاك المبيع في هذه الحالة، بل الذي يتحملها هو المشتري، لأنه هو الذي يستهلكها وذلك ما لم يكن هنـاك اتفاق علي غيره (السنهوري ص٧٠٣).

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد: "أمـا ما يقتضيه التسلم من نفقات–في النقل والشحن وغير ذلـك–فهـو علـي المشتري، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك. ونفقات نقل المبيع إلي مكان التسليم تدخل ضمن نفقات التسليم فهي علي البائع، ونفقات نقلـه من مكان التسليم إلي مكان التسلم (أقرأ المكان الذي يريده المشتري فـإن مكان التسلم هو نفس مكان التسليم كما يبق القول) إذا كان المكانان مختلفين تكون علي المشتري. وإذا كان المشتري في مكان غيـر مكـان البـائع، واشترط التسلي خالص الأجر، وجب علي البائع أن ينقل المبيع إلي مكان المشتري ونفقات النقل عليه. بل قد يشترط المـشتري أن يكـون التـسليم خالصا، لا من أجر الشحن وحده، بل كذلك من الرسوم الجمركية، فيتحـل البائع هذه الرسوم، سواء كانت تجبي وقت خروج البضاعة من بلد البائع، أو أثناء عبورها في الطريق، أو عند وصولها إلي بلد المشتري. أما رسوم الاستهلاك التي قد تجبي عند تسلم المبيع، فهي علي المشتري وغني عـن البيان أن هذه الأحكام ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق علي غيرهـا" (مجموعة الأعمال التحضيرية ج٤ ص١٦٣).

من أحكام القضاء:

١– لا يلزم لسلامة الحكم أن تذكر المحكمة فيه القواعد القانونية التي ينته عليها إذ العبرة في صحته هي بصدوره موافقاً للقانون. فـإذا كانـت المحكمة قد بنت حكمها برد مبلغ " الدوطة "على أن " الدوطـة " تـدفعها

الزوجة للزوج ليستغلها في شئون الزوجية ما دامت قائمة فـإذا انقـضت أصبحت واجبة الرد، فإن حكمها يكون سليماً قانوناً، إذ أن مبلـغ الدوطـة يكون في هذه الحالة مسلماً على سبيل أنه عارية استعمال واجبه الرد عند حلول الظرف المتفق عليه طبقاً للمادة ٤٦٤ من القانون المدني.

(**الطعن رقم ٥ ـ لسنة ١٣ ق ـ تاريخ الجلسة ٢٧ / ٥ / ١٩٤٣**)

* * *

فهرس المحتويات

الموضـــوع	الصفحة
مقدمة	٧
إلتـــزامات المشـــترى	
ضمان الالتزام بدفع الثمن ـ الوفاء بالثمن بعد تسليم	٧
النص التشريعي مادة (٤٥٦).....	٧
النصوص العربية المقابلة	٧
الأعمال التحضيرية	٧
رأي الفقه	٧
التزامات المشتري	١٠
الالتزام بالوفاء بالثمن	١٠
كيفية الوفاء بالثمن.....	١١
مكان الوفاء بالثمن.....	١٣
(الحالة الأولي): إذا كان الثمن مستحقا الدفع وقـت تـسليم المبيع	١٣
(الحالة الثانية): إذا لم يكن الثمن مستحقا الدفع وقت تـسليم المبيع	١٣
أحكام القضاء	١٤
مناط تعليق الوفاء بالثمن بتسليم المبيع	
مناط حبس الثمن لعيب	١٦
النص التشريعي مادة (٤٥٧).....	١٦
النصوص العربية المقابلة	١٦
الأعمال التحضيرية	١٦

الموضـــوع	الصفحة
رأي الفقه	١٨
زمان الوفاء بالثمن	٢١
حق المشتري في حبس الثمن.....	٢٣
الحالة الأولي: إذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلـــي حـــق سابق علي البيع وآيل إليه من البائع.....	٢٤
الحالة الثانية: إذا خيف علي المبيع أن ينزع من يد المشتري. علم المشتري وقت الشراء بسبب نزع الملكية لا ينافي ثبوت حقه في حبس الثمن.....	٢٥
الحالة الثالثة: إذا كشف المشتري عيب في المبيع.....	٣١
سقوط حق المشتري في حبس الثمن	٣٢
(١) نزول المشتري عن حقه في الحبس	٣٣
(٢) زوال السبب الذي أدي إلي الحبس.....	٣٣
(٣) إذا قدم البائع كفيلا للمشتري	٣٤
(٤) إذا علم المشتري وقت البيع لوجود سبب الاستحقاق أو العيب الخفي وكان قد اشتري ساقط الخيار.....	٣٤
في حالة التعرض الجزئي.....	٣٥
أحكام القضاء	٣٧
مناط استحقاق الفوائد على الثمن للمشتري بعد المبيع ونماؤه	٣٨
النص التشريعي مادة (٤٥٨).....	٤٦
النصوص العربية المقابلة	٤٦

الموضـــوع	الصفحة
الأعمال التحضيرية	٤٦
رأي الفقه	٤٧
دفع الفوائد	٤٩
الفوائد الاتفاقية	٤٩
في حالة وجود عرف يقضي بذلك	٥١
الفوائد القانونية	٥٢
(١) إعذار المشتري	٥٢
(٢) تسليم المبيع للمشتري	٥٣
وأما إذا لم يكن المبيع قابلا لأن ينتج ثمارا أو إيرادات بطبيعته، فلا يكون للبائع الحق في الحصول علي فوائد عن الثمن	٥٥
وتستحق الفوائد القانونية علي الثمن كذلك في أية حالة يتمكن فيها المشتري من الاستيلاء علي ثمرات المبيع حتى لو لم يكن الثمن مستحقا	٥٨
والفوائد المستحقة عن ثمن المبيع القابل لإنتاج ثمرات أو إيرادات أخرى تخضع لحكم المادة ٣٧٥ فتتقادم بخمس سنوات من تاريخ استحقاقها	٥٩
استحقاق الفوائد من وقت الأعذار أو تسليم المبيع لا يتعلق بالنظام العام	٦٨
التزام المشتري بتكاليف المبيع من وقت تمام البيع	٦٩
أحكام القضاء	٧٠

الموضـــوع	الصفحة
حبس المبيع	٧٩
النص التشريعي مادة (٤٥٩)	٧٩
النصوص العربية المقابلة	٧٩
الأعمال التحضيرية	٧٩
رأي الفقه	٨١
حق البائع في حبس المبيع	٨٣
الاحتجاج بحق الحبس	٨٧
انقضاء حق البائع في الحبس	٨٨
أحكام القضاء	٩١
تبعة هلاك المبيع حال حبسه	٩٢
النص التشريعي مادة (٤٦٠)	٩٢
النصوص العربية المقابلة	٩٢
الأعمال التحضيرية	٩٢
رأي الفقه	٩٣
هلاك المبيع أثناء حبس البائع له	٩٤
أحكام القضاء	٩٥
انفساخ بيع العروض للمنقولات بعدم القضاء بالثمن	٩٦
النص التشريعي مادة (٤٦١)	٩٦
النصوص العربية المقابلة	٩٦
الأعمال التحضيرية	٩٦

الموضـــوع	الصفحة
رأي الفقه	١٠٠
حكم بيع العروض وغيرها من المنقولات	١٠١
شروط تطبيق حكم المادة	١٠٣
(١) أن يكون المبيع منقولا	١٠٣
(٢) أن يكون متفقا علي ميعاد دفع الثمن وتسلم المبيع.....	١٠٤
(٣) أن يتأخر المشتري في الوفاء بالثمن عن ميعاده	١٠٥
أحكام القضاء	١٠٦
تحمل المشتري بنفقات ومصروفات البيع	
مصاريف السمسرة	١٠٩
النص التشريعي مادة (٤٦٢).....	١٠٩
النصوص العربية المقابلة	١٠٩
الأعمال التحضيرية	١٠٩
رأي الفقه	١٠٩
ثانيا: الالتزام بنفقات البيع.....	١١١
رجوع البائع بما أنفقه من مصاريف علي المشتري.....	١١٢
مكان وزمان تسليم المبيع	١١٦
النص التشريعي مادة (٤٦٣).....	١١٦
النصوص العربية المقابلة	١١٦
الأعمال التحضيرية	١١٦
رأي الفقه	١١٧

الموضـــوع	الصفحة
ثالثا: التزام المشتري بتسلم المبيع.....	١١٨
مكان استلام المبيع وزمانه.....	١١٩
الجزاء علي إخلال المشتري بالتزام تسلم المبيع.....	١٢٠
إذا كان المبيع يتم تسلمه علي دفعات.....	١٢١
أحكام القضاء	١٢١
نفقات تسليم المبيع	١٢٢
النص التشريعي مادة (٤٦٤).....	١٢٢
النصوص العربية المقابلة	١٢٢
الأعمال التحضيرية	١٢٢
رأي الفقه	١٢٣
رابعاً: تحمل نفقات تسلم المبيع.....	١٢٣
أحكام القضاء	١٢٤
فهرس الكتاب	١٢٧

تم بحمد الله