

قرار رقم 100
تاريخ 2018/10/11

هيئة المحكمة: الرئيسة المنتدبة رولا المصري والمستشاران سميح صفيير وغادة شمس الدين

تأثير علم المشتري الثاني بوجود إشارة الدعوى – موجب الضمان
على عاتق البائع – المادة 433 م ع

حيث أن مبدأ علنية قيود السجل العقاري وقوتها الثبوتية وحجيتها شرّع في الأصل لمصلحة الغير لحماية الحق المسجل، وحفظ حق الأولوية في التسجيل، وإذا كان نظام السجل العقاري يمنع الإعتداد بحق عيني على العقار ما لم يكن مسجلاً، إلا أنه لا يعفي البائع من موجب الضمان المترتب عليه بحكم القانون وما ينتج عنه من تعويض عند إستحقاق المبيع للغير تفعيلاً للمادة 433 م.ع وضمن حدودها، والتي تفترض عدم إمكانية التسجيل العيني؛

وحيث أن إشارة الدعوى المسجلة على صحيفة العقار وصفتها العلنية شرّعت مفاعيلها الملزمة في المبدأ عند تراحم أصحاب الحقوق ولحماية الغير الذي يدعي حقاً على العقار، وفي هذه الحالة الحاضرة المشتري، وليس لمصلحة البائع الذي يستفيد منها حتماً للتوصل من ضمان واجب عليه، ويبقى العلم بخطر الإستحقاق بمفهوم المادة 433 م.ع مسألة واقع يتوقف على ظروف كل قضية، وإذا كانت علنية هذا القيد تفترض قيام قرينة على حصول العلم، إلا أن هذه القرينة تبقى قابلة لإثبات العكس في العلاقة بين البائع والمشتري الذي انتزع منه الحق، وتقدير القرائن وكفايتها في الإثبات واستخراج النتائج المفيدة منها تستقل به محكمة الموضوع من ضمن سلطتها المطلقة في تقدير وسائل الإثبات ولا يقع تحت رقابة محكمة التمييز؛

وحيث أن محكمة الإستئناف إستخلصت من عدة معطيات وقرائن أوردتها في قرارها بأنه لم يثبت بصورة جازمة علم المميز ضدّها بمخاطر الإستحقاق كمانع يحول دون تطبيق الفقرة الأخيرة من المادة 433 م.ع، فتكون قد أعملت حقّها السيادي في التقدير، ولا تكون قد خالفت المواد الواردة تحت هذا العنوان؛

وحيث أن القرار التمييزي الصادر في الدعوى العقارية المقدّمة من المشتري الأول المتذرع اعتبر أن تسجيل إشارة هذه الدعوى يكسبها الصورة العلنية تجاه الغير بحيث تتحمل المميز ضدّها عبأها، وأقرّ أحقيّة المشتري الأول في التسجيل إستناداً إلى أسبقية القيد فحسب، ولم يتطرق إلى مسألة علم المميز ضدّها بالبيع؛

(...)

حيث أن مصدر التعويض هو البيع الذي لا يزال قائماً بين طرفيه، وما يترتب عليه من موجب الضمان، وبما أصاب المشتري من ضرر عن خسارة المبيع يتحمّله البائع بمفعول الضمان، هذا وأن محكمة الإستئناف لم ترس قرارها على فقط على طبيعة التعويض إنما أيضاً على وجود أحكام قانونية ترعى الموضوع، وطبقت المادة 3/433 م.ع التي تحكمه والتي أدخلت من ضمن العطل والضرر قيمة تحسين الملك ومن ضمنه ارتفاع قيمة العقار،

معتبرةً أن التعويض يجب أن يكون موازٍ للضرر الواقع والربح الفائت بحيث يكون موازٍ
لثمن العقار بتاريخ الإستحقاق، ما يكفي لإسناد الحل بصرف النظر عن طبيعة التعويض، فلا
يكون السبب منتجاً، فيُرد؛