

المحاماة ولسام



مذكرات أمام المحاكم المدنية

إعداد وتقديم وإهداء

عمدي خليفة

نقيب المحامين

رئيس اتحاد المحامين العرب

السابق

د / شريف عمدي خليفة

المحامي بالقضاء العالى

المجلد الأول

نسألكم الفاتحة والدعاء
للمرحومة
ولاء حمدي خليفة

مقدمه

عندما بدأ مشواري النقابي كنت حريص كل الحرص علي الوفاء بالوعد للزملاء في أي مرحلة انتخابية والتي بدأت منذ أوائل الثمانينات عضوا بمجلس نقابة المحامين بالجيزة واستمرت لسنوات طويلة كان آخرها نقيبا لمحامي مصر ورئيسا لاتحاد المحامين العرب .

وكنت حريص

كل الحرص علي النهوض بالنقابة من خلال منظومة عمل جماعي من أعضاء المجالس والمحامين علي مستوي الجمهورية وكانت تلك المنظومة السبب في الإنجازات التي تمت علي أرض الواقع علي مدي ما يقرب من ثلاثون عاما في العمل العام .

وفي نهاية مشواري

النقابي فقد وعدت الأبناء والأخوة والزملاء أن انضم إلي صفوفهم معتزلا العمل العام أو الترشيح لأي مناصب قيادية إيمانا مني واحتسابا من ضرورة تداول المواقع القيادية .

ومن خلال مشواري

المهني وجدت لزاما علي نفسي التواصل مع السادة المحامين سواء داخل جمهورية مصر العربية أو خارجها وذلك من خلال المذكرات التي أقوم بإعدادها في شتي فروع القانون والتي يتم تداولها سواء داخل مصر أو خارجها .. وأمام كافة المحاكم سواء الجنائية أو المدنية أو الإدارية وذلك بمختلف درجاتها .

ولما كان

هذا العمل المهني الهدف منه التواصل مع السادة الزملاء حتى نثري جميعا المهنية والحرفية في مجال المحاماة والثقافة القانونية لدي المواطنين .. ولذلك فقد كنت حريص علي أن يتم تداول هذه الإصدارات في كافة مواقع التواصل الاجتماعي وأيضا من خلال الكتب والسيديات التي يتم توزيعها علي الزملاء .

ولحرصني علي

توصيل رسالة للأخوة والأبناء الزملاء .. فقد بدأت بإصدار المجموعة الأولى من الإصدارات في الجنائي .. للإطلاع علي المذكرات موضوع الجزء الأول والتي يجب تقديمها عند الانتهاء من المرافعة وإثباتها بمحضر الجلسة حتى يكتمل الدفاع الشفهي بالدفاع المسطور الذي يتعين علي المحكمة الرد عليه .. نظرا لأن الدفاع الشفهي لا يثبت بأكمله في محضر الجلسة .. ومن ثم ففي حالة الطعن بالنقض علي الحكم .. ومحاكمته وفقا للقانون يكون قد توافر لدينا

الأسباب التي تتال من الحكم من خطأ في تطبيق القانون وقصور في التسبب وفساد في الاستدلال وإخلال بحق الدفاع وذلك علي النحو المبين بالجزء الثاني من الإصدار .

لذلك

فإنه يشرفني أن أتواصل مع الزملاء الذين يتخذون من رسالة المحاماة ميثاق شرف مهني .. ودستورا للعمل المهني الحرفي رافعين معا جميعا شعار " معا يتحدث العالم عن نقابة المحامين " محافظين علي تراث آبائنا وأجدادنا من المحامين العظام .. أملين في مستقبل باهر للمحاماة .. بكم أنشاء الله .

حمدي خليفة

نقيب المحامين

رئيس اتحاد المحامين العرب

السابق

حصاد مشوارنا النضالي



حصاد

مشوارنا

النضال

حصاد مشوارنا النقابي

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمه

الزملاء .. الزميلات

تلك هي بعض من الإنجازات التي حققناها معكم والتي بدون مشاركتكم الإيجابية لما ظهرت هذه الإنجازات علي أرض الواقع .. ولما استطعنا جميعاً أن نقول وبحق أنها إنجازات غير مسبوقة في تاريخ نقابة المحامين سواء علي المحور الخدمي أو المهني أو القومي .

واليوم

ونحن نسلمها لكم أمارة بين أيديكم لتحافظوا عليها ولتستكملوا المشروعات التي سلمناها لكم .

وانقون

كل الثقة من قدرتكم علي تحدي الصعاب .. وعبور الأزمات .. والتواصل مع الأهداف التي تحقق الخير كل الخير لكم وللأجيال المقبلة .

وقبل أن

انتهي من تلك السطور .. لأتفرع بعدها لعلي المهني كمحامي حاملاً لرسالة الدفاع عن الحق .

أقول لكم

انه يشرفني التواصل معكم مهنياً .. وأدعو الله أن أكون قد أدت واجبي نحوكم ونحو النقابة التي اعتز وأفخر بالانتماء إليها .

عاشت نقابة المحامين

وعشتم لها فخراً وزخراً .

حمدي خليفة

نقيب المحامين

رئيس اتحاد المحامين العرب

حصار مشوارنا النقابي

إعلان نتيجة الانتخابات ٢٠٠٩



لحظة

إعلان نتيجة الانتخابات والتي يعود الفضل فيها لله سبحانه وتعالى ثم لإرادتكم التي لم تقهر رغم التحديات والتداعيات .. والتي كانت الخطوة الأولى في بداية الألف ميل من مشوار العمل النقابي على المستوى العام .. بعد أن شرفت بتمثيلكم نقيباً للمحامين بالجيزة لعدة دورات .

وقد جاء اليوم

الذي شرفت فيه بتمثيلكم على المستوى العام نقيباً للمحامين .. ورئيساً لاتحاد المحامين العرب .. ونائباً لرئيس الاتحاد الدولي للمحامين .

ومنذ إعلان

النتيجة في ٢٠٠٩/٥/٣٠ وكنت دائم التفكير والعمل والتنفيذ في العديد من المحاور التي وعدتكم بها وقت جولاتي الانتخابية بالمحافظات .. وبعد أن وعدتموني بالدعم .. كان يتعين علي أن أنفذ وعودي معكم .. ولذلك فبإني أحمد المولى عز وجل أنني استطعت معكم خلال هذه الفترة أن نحقق ما لم تحققه نقابة المحامين منذ إنشائها .. والفضل يعود لله سبحانه وتعالى .. ثم لإرادتكم ومشاركاتكم الفعالة والإيجابية .

أشكركم علي مجهوداتكم الرائدة

وأتمنى لكم دوام الخير والتوفيق ...

حمدي خليفة

نقيب المحامين

رئيس اتحاد المحامين العرب

حصار مشوارنا النقابي

محافظه القاهرة

اول نادى رياضى واجتماعى لمحامى القاهرة

وضع حجر الاساس لنادى المحامين بالقاهرة الجديدة المسمى بنادى النقيب / محمود ابو النصر

من اهم الأندية الرياضية والاجتماعية بالقاهرة ضمن عدد من الأندية الأخرى علي مستوى مصر



من المقرر ان يكون النموذج العمد للنادي
هو ذات نموذج نادي المحامين باكتوبر



تم وضع حجر الأساس
للنادي بحضور محامى القاهرة



لأول مرة في تاريخ النقابة يتم تخصيص
أندية رياضية واجتماعية للمحامين



وضع حجر الاساس لنادى المحامين بمدينة ١٥ مايو

المسمى بنادى النقيب / محمد ابو شادى



النادي علي مساحة ٢٠٠٠٠ متر مربع

من المقرر أن انشاءات النادي عبارة عن ملاعب رياضية - قاعات اجتماعات
صالات احتفالات وأفراح - مساحات خضراء - حدائق أطفال - ذات نموذج نادي المحامين باكتوبر



ثانى نادى رياضى
واجتماعى بالقاهرة



هذا النادي ضمن العديد من الأندية الرياضية الأخرى التي خصصها هذا المجلس وهو بموقع متميز

حصار مشوارنا النقابي

محافظة القاهرة

نادى المحامين بمدينة الشروق
المسمى بنادى النقيب / عبد الرحمن الرافعى



النادي علي مساحة
٢٠٠٠٠ متر مربع



من المقرر أن إنشآت النادي عبارة عن ملاعب رياضية - قاعات اجتماعات
صالات احتفالات وافراح - مساحات خضراء - حدائق اطفال - ذات نموذج نادي المحامين بأكتوبر

واجتماعي بالقاهرة



ثالث نادى رياضي

من المقرر أن المجلس القادم سوف يبدأ بالإنشآت

تأثيث غرف المحامين بالقاهرة



تم تأثيث غرف المحامين بالقاهرة
مثلها مثل باقي غرف المحامين علي
مستوي الجمهورية



وكذا تم تطوير جميع الغرف حتى تكون مؤهلة لاستقبال المحامين



حصار مشوارنا النقابي

محافظة الجيزة

نادى الحمامين بمدينة ٦ أكتوبر



النادي علي مساحة ٣٠٠٠٠ متر مربع

مبني اجتماعي
به (٦) قاعات حفلات وأفراح



وملاعب كرة وحمّامات سباحة
ومساحات خضراء وحدائق للأطفال

تم شراء المتر مقابل مبلغ ١٤٥ جنيهه
قيمة النادي الآن توزى ١/٢ مليار جنيهه

أول نادى رياضى وأجتماعى فى تاريخ نقابة الحمامين



حتى هذا النادي لم يعلم من التواحيات التي تنال من الصلحة العامة وممن حاولوا الأضرار بنقابة الحمامين علي كافة المستويات

حصار مشوارنا النقاىى

محافظة الجيزة

مدينة المحامين ٦ أكتوبر

جميع المدن السكنية بتمويل ذاتى
من الحاجزين دون دعم مالى من نقابة

المدينة على مساحة ٨٨ فدان



تم شراء المتر مقابل مبلغ ١٦٠ جنيه .. تقدر المدينة الآن بما يزيد عن مليار جنيه ..
تم تسليمها لنقابة الجيزة فى منتصف ٢٠٠٩



أول مدينة سكنية
يرفع عليها علم نقابة
المحامين ولافته
مدينة المحامين

المدينة بها ٤٢ عمارة سكنية
وجارى استكمال الأنشاءات
بمعرفة نقابة الجيزة



مستشفى

سوف يتم بيع الوحدات الخدمية (مول تجارى - مقر بنك - مدرسة - دار حضانه)
استثماريا وتوظيف هامش الربح لتخفيض تكلفة الوحدات السكنية

حصار مشوارنا النقايجي

مدينة المحامين الثانية ب ٦ أكتوبر
والمسماة بمدينة النقيب محمود بسيوني



بسعر المتر ٧٠ جنيه



مدينة المحامين
مدينة النقيب محمود بسيوني
الإسكان المزمع
تم بحمد الله الإحتفال بوضع حجر
الأساس لمدينة المحامين ب ٦ أكتوبر
والمسماة بمدينة النقيب محمود بسيوني
تحياتنا لذكراه
وذلك في عهد
السيد الرئيس محمد مرسى خليفة

تم شراء الأرض



تم تخصيص وحداتها بأقل من سعر التكلفة الفعلية



تعرضت هذه المدينة لهجوم وتوعد ضاري ممن يقفون ضد المشروعات



وجاري البناء حاليا في الدور الثاني

حصار مشوارنا النقابي

محافظة الجيزة

مقر نقابة المحامين بالجيزة



لمن شهد مقر نقابة المحامين بالجيزة
من قبل ومن شهده الآن يستطيع أن
يقارن ويعرف الفرق

تم تطوير المقر علي أحدث مستوى

تم إضافة حديقة كبيرة للنادي ومسجد

ومكتبة قانونية أصدرت العديد من الإصدارات القانونية



النادي النهري بالعجوزة

من شاهد النادي قبل تطويره وبعد تطويره يستطيع أن يقارن

النادي بأرقى المواقع
على ضفاف النيل
بالعجوزة



حافظنا علي النادي ودافعنا عنه منذ نشأته وحتى تطويره

حصار مشوارنا النقايجي

محافظة الإسكندرية

مدينة برج العرب بالإسكندرية والمسماة بمدينة النقيب أحمد الخواجه



بسعر
المتري ٧٠ ج

المدينة على مساحة ٥٥ فدان من المقرر إنشاء مستشفى خاص للمحامين

وبنك الحامي ومدرسة
ودار حضائفة خلاف
اللول التجاري



المدينة بأرقى المواقع برج العرب ولم تسلم أيضا من المواجهات



بها حوالي
٣٥٠٠
وحده سكنية

من المقرر أن تكون الوحدة السكنية بأقل من سعر التكلفة الفعلية نظرا لان الوحدات الخدمية
سوف تباع بسعر استثماري ويخصص هامش الربح لتخفيض سعر تكلفة الوحدة



جاري البناء في ٢٩ عمارة

حصار مشوارنا النقابي

محافظة الإسكندرية

النادي الرياضي والاجتماعي لمحامين الاسكندرية

النادي بأرقى
المواقع بمدينة
برج العرب



تم تخصيص
أرض النادي مقابل
اجنيه للمتر الواحد



النادي
على مساحة
٢٧٠٠٠ متر



من المقرر أيضا إنشاء
حمامات سباحة بالنادي
أسوة بنادي أكتوبر

من المقرر أن يحتوي النادي على قاعات حفلات وأفراح واجتماعات
من المقرر أن يتخلل النادي مساحات خضراء وملاعب
رياضية وصالات جيم وحدائق أطفال



حصاد مشوارنا النقابي

محافظة الإسكندرية

تطوير نادي الحمامين بجليم بالأسكندرية



تم طرح النادي في مناقصة
لتطويره وفقا لأحداث
المواصفات ومن المقرر
البدء في التطوير الأيام
القادمة واعداده
لاستقبال الحمامين
على مستوى الجمهورية



حصاد مشوارنا النقابي

محافظة أسوان

مدينة المحامين بأسوان

والمسماة بمدينة النقيب / أحمد لطفى

جارى طرح مناقصة
للبدء فى الانشاءات



تم شراء الأرض بسعر المتر ٧٠ جنية



يتم تخصيص الوحدات السكنية
بأقل من سعر التكلفة الفعلية

المدينة بأرقى المواقع بمحافظة أسوان



مستشفى خاص للمحامين بالمدينة



تم تأثيث جميع غرف المحامين

تم تطوير نادى المحامين

حصاد مشوارنا النقابي

نادى المحامين الرياضى بدمياط محافظة دمياط

والمسمى نادى النقيب / عبد العزيز فهمى



النادى مساحته في حدود ٣٠٠٠٠ متر مربع

تم الاحتفال بوضع حجر الأساس بحضور نقابة المحامين بدمياط



من المقرر أن تتم الإنشاءات في النادي في الأيام القادمة بمشيئة الله حيث يحتوى النادي علي مبني اجتماعي وحمامات سباحة ومساحات خضراء وحدائق أطفال



حصار مشوارنا النقابي

محافظة دمياط

تطوير نادي المحامين برأس البر



نادي المحامين برأس البر والذي تم تطويره في عهد المجلس الحالي



نقابة دمياط قامت بتفعيل عدد من الأنشطة في ظل وجود المجلس الحالي للنقابة العامة ... مثلما كان ذلك نهج كافة النقابات الفرعية



يوجد بالنادي
العديد من قاعات
الأفراح المكيفة الهواء



زيارات من قبل النادي

قامت بالتطوير نقابة محامين دمياط
بإشراف وتمويل النقابة العامة

إنشاء مرسى خاص
للمراكب النيلية لقيام
المحامين بالترفيه النيلية
والعودة للنادي



التراس العلوي

قاعة خاصة
باستقبال المحامين



تم تطوير غرف المحامين بدمياط وتأثيثها بالاثاث اللازم مثلها
مثل باقي غرف المحامين على مستوى الجمهورية

حصار مشوارنا النقابي

محافظة فنا

مدينة المحامين بقنا

والمسماة بمدينة النقيب إبراهيم الهلباوى

الوحدات الخدمية

سوف تباع بسعر استثماري
ويخصص هامش الربح لتخفيض
سعر تكلفة الوحدة السكنية

المدينة على مساحة ٢٠ فدان

تم شراء
الأرض بسعر
المتري ٧٠ ج



من المقرر إنهاء الإنشاءات بالمدينة خلال سنتين
من تاريخ المناقصة والبدء في الإنشاءات حيث تحتوى
المدينة علي مستشفى خاص للمحامين
ووحدات خدمية ومدرسة ودار حضانية .

افتتاح نادى المحامين بقنا

تم تطوير النادى بتمويل النقابة العامة وشراف نقابة المحامين بقنا



حصار مشوارنا النقابي

محافظة المنوفية

نقابة المحامين بالمنوفية نادى المحامين بشبين الكوم



نادى المحامين بالمنوفية والذي تم اصدار القرار
بشأنه لتطويره واعداه لاستقبال المحامين



موقع النادي بمكان مميز

ويحتوى على قاعات وصلات احتفالات

تم ارساء المناقصة
على الشركة القائمة
بالتطوير وجاري العمل حاليا



العمل جارى ... للأنتهاء
من اعمال التطوير فى
الموعد المحدد له



حصار مشوارنا النقابي

محافظة المنوفية

نادى المدامين الرياض والأجتماعى بالمنوفية
والمسمى بنادى النقيب / محمد صبرى أبو علم

النادى بأرقى المواقع

بمدينة السادات



تم تخصيص الأرض
مقابل ١ جنية للمتر

من المقرر ان يحتوى النادى على مساحات خضراء
حمامات سباحة - صالات للحفلات والافراح



من المقرر ان يحتوى النادى على ملاعب كرة
مقر بنك - حدائق للأطفال

النادى على مساحة ٢٨٠٠٠ م

من المقرر اجراء المناقصة
للبدء فى الأنشاءات



حصار مشوارنا النقاىى

محافظة بنى سويف مدينة المحامىن ببنى سويف
والمسامة بمدينة النقيب عبد العزيز الشورىجى



الوحدات الخدمية
سوف تباع بسعر أستثمارى
ويخصص هامش الربح لتخفيض
سعر تكلفة الوحدة

وحدات خدمية (مول تجارى - مدرسة - ملاعب رياضية - حديقة أطفال - مسجد



تم طرح المدينة
فى مناقصة للبدء
فى الأنشاءات



تم شراء
الأرض بسعر
التر ٧٠ ج
المدينة
على مساحة
٢٠ فدان



المدينة بها
مستشفى خاص
للمحامىن



حصار مشوارنا النقابي

محافظة بني سويف

تطوير نادي المحامين ببني سويف



جاري تطوير نادي المحامين ببني سويف والذي كان متوقفا من قبل ومن المقرر انتهاء أعمال التطوير خلال الأيام القادمة



نادي المحامين الرياضي والاجتماعي ببني سويف

والمسمى بنادي النقيب / محمد علي علوية

تم تخصيص النادي مقابل اجنية للمتر
النادي على

مساحة ٢٧٠٠٠ م

من المقرر ان يحتوى النادي
على مساحات خضراء

حمامات سباحة - صالات للحفلات والافراح
ملاعب كرة - مقر بنك - حدائق للأطفال



حصار مشوارنا النقابي

محافظة الاسماعيلية

تطوير نادى الحمامين بالاسماعيلية



تم تطوير النادى بمعرفة النقابة الفرعية بالاسماعيلية بتمويل وإشراف النقابة العامة



تم تكييف جميع غرف الحمامين وأنشاء مسرح بأعلى النادى وصاله حفلات وإفراح وكذا ملعب أطفال



تطوير غرف الحمامين بالمجمع وتأثيثها بالأثاث اللازم

حصار مشوارنا النقابي

محافظة أسبوط

مدينة المحامين بأسبوط

والسماه بمدينة النقيب / عمر عمر



تم تخصيصها
بأفضل المواقع
بمدينة أسبوط
الجديدة



تم شراء الأرض بسعر المتر ٧٠ جنية

لأول مرة في أسبوط ترفع لافتة مدينة المحامين لأبناء أسبوط
مثلها مثل المحافظات التي تم تخصيص مدن سكنية لها
من المقرر انشاء مستشفى خاصة للمحامين بالمدينة



الوحدات السكنية سوف يتم تخصيصها بسعر أقل من سعر التكلفة
الفعلية نظرا لأن الوحدات الخدمية سوف تباع استثماريا
وتوظف هامش الربح لتخفيض سعر تكلفة الوحدات السكنية



حصار مشوارنا النقابي

محافظة أسبوط

نادى المحامين بأسبوط

والمسمى بنادى النقيب / مصطفى البرادعى



أول نادي رياضي
واجتماعي للمحامين
بأسبوط

من المقرر ان النادي يحتوى علي مبني اجتماعي
مساحات خضراء حمامات سباحة ومقر بنك
وحدائق اطفال



مساحة النادي ٢٨٠٠٠ م٢ بأرقى المناطق بمدينة أسبوط الجديده

تأثيث غرف المحامين وشراء مقر لنقابة أسبوط



تم التعاقد علي شراء مقر لنقابة أسبوط وتم تأثيث جميع غرف
المحامين بأسبوط بتنفيذ النقابة الفرعية وتمويل نقابة المحامين العامة

حصاد مشوارنا النقاىى

محافظة الدقهلية

تم الانتهاء من تطوير نادى المحامين بالمنصورة



تم تدعيم جميع الغرف بمكيفات هواء



تم الاتفاق مع وزارة الاوقاف على شراء مساحة ١٥٠ فدان
بأرض الاوقاف تصلح كمدينة سكنية ونادى رياضى
تم تأثيث جميع غرف المحامين بالدقهلية

حصاد مشوارنا النقابي

محافظة الفيوم

تطوير نادى المحامين بالفيوم

تم اعداد قاعة فاخرة بالنادى
تطوير وتأثيث غرف المحامين بمجمع المحاكم



افتتاح
مركز



كمبيوتر للمحامين



ميكنة نقابة الفيوم مع النقابة
العامة شأنها شأن النقابات الفرعية



حصار مشوارنا النقابي

محافظة الغربية

تم تجديد وتطوير غرف المحامين بتمويل وإشراف النقابة العامة



إنشاء غرف للمحامين
بالمجمعات الجديدة



اجراء مناقصة لنادى المحلة الكبرى



الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة لإنشاء نادى للمحامين



حصار مشوارنا النقابي

محافظة سوهاج

نادى المحامين بسوهاج

والمسمى بنادى النقيب / مرقص حنا

اول نادى رياضى واجتماعى للمحامين بسوهاج

من المقرر ان يحتوى على (مول تجارى - مدرسة - ملاعب رياضية - حديقة أطفال - مسجد

النادى
على مساحة
٢م٢٥٠٠٠



النادى بأفضل
المواقع
بسوهاج

تم تأثيث غرف المحامين على مستوى سوهاج تحت اشراف النقابة الفرعية بتمويل النقابة العامة



تم شراء
الأرض بسعر
اج



تطوير نادى المحامين بسوهاج واعداده لاستقبال المحامين كنادى اجتماعى ورياضى

حصار مشوارنا النقابي

محافضة بورسعيد

نادى المحامين ببورسعيد



تم طرح النادى بمناقصة عامة
ومن المقرر البدء فى تنفيذ
المناقصة والأنشاءات خلال الايام
القادمة بمشيئة الله

من المقرر ان يحتوى النادى على
قاعات حفلات * قاعات اجتماعات



النادى
بأرقى
المواقع
ببورسعيد



الانشاءات بمشيئة الله سوف تكون على افضل
مستوى نظرا لان بورسعيد تستقبل المحامين
على مستوى الجمهورية



تطوير غرف المحامين بالمجمع وتأثيثها بالأثاث اللازم

حصار مشوارنا النقابي

محافظة المنيا

نادى المحامين بالمنيا

اول نادى اجتماعى للمحامين بالمنيا

من المقرر ان يحتوى على (مول تجارى - مدرسة - ملاعب رياضية - حديقة أطفال - مسجد

النادى
على مساحة
٢م٦٠٠٠



تم تأييد غرف المحامين على مستوى النيابة تحت
إشراف النقابة الفرعية بتحويل النقابة العامة



تم وضع الأساس وبيشاء الاعمده وانشاء الدور الاول للنادى



استخراج رخصة لبناء مقر لنقابة المحامين وفندق للمحامين وقاعة افراح وقاعة مؤتمرات



حصار مشوارنا النقابي

محافظة القليوبية

تطوير وتأثيث غرف المحامين بالمحافظة

إنشاء غرف
جديدة
للمحامين



العديد من معارض الكتب التي تم إقامتها



العديد من الأنشطة النقابية والمهنية
لأبناء المحافظة بإشراف النقابة الفرعية
وتمويل النقابة العامة

إضافة مساحة من الأرض لنادي المحامين ببنها
إنشاء قاعة حفلات وأفراح واجتماعات بالنادي



حصار مشوارنا النقابي

محافظة السويس

تطوير وتأثيث جميع غرف الحامين بمحافظة السويس بتكلفة وقدرها خمسة وسبعون ألف جنيه .
إعادة تطوير قاعة الأفراح والمؤتمرات والكتبة النادي ونقابة الحامين بالسويس بتكلفة قدرها خمسة وثمانون ألف جنيه .
صرف إعانات من لجنة الصندوق للمحامين المستحقين وأسرههم قدرها ثلاثمائة وخمسون ألف جنيه .
سداد مستحقات المستشفيات ومعامل التحليل والأشعة بالسويس وقدرها ثلاثمائة خمسة وعشرون ألف جنيه .



• سداد مخصص النقابة الفرعية بالسويس لعامين وقدره ثلاثمائة ألف جنيه من حسابات النقابة العامة وعدم توريد ثمة مبالغ من صالة الأفراح لمدة سنتين والبالغ جملة التحصيل فيها خمسمائة ألف جنيه لدعم محامين السويس بالاتفاق مع النقيب العام وعضو نقابة العامة بالسويس .
• تنظيف معارض الكتب والبديل السنوية بأسعار مخفضة ومدعمة من النقابة العامة لحماية السويس .
• إضافة مساحة أرض لنادي الحامين وتطوير حديقة النادي وعمل مظلة للنادي .



حصار مشوارنا النقابي

محافظة البحيرة

تطوير وتأثيث جميع غرف المحامين
على مستوى المحافظة



شراء قطعة ارض مساحتها ٥٠٠ متر م^٢
بتكلفة ٦٢٥ الف جنية
لاعداد نادي المحامين



معارض كتب وملابس للمحامين



من المقرر ان النادي يحتوى على
قاعات حفلات * وافراح
واجتماعات للمحامين

حصار مشوارنا النقابي ٢٠

محافظه جنوب سيناء

محافظه شمال سيناء



★ تطوير وتأثيث جميع غرف المحامين بالمحافظتين .

★ معارض الكتب بأسعار مخفضة للمحافظتين .



★ معهد محاماة للمحامين .

★ رحلات لشباب المحامين .

★ إنشاء مقر للنقابة الفرعية برأس سدر وإعداده وتأثيثه .



★ تطوير وتأثيث غرف المحامين بمحكمة الطور .

★ إنشاء مقر للنقابة المحامين بجنوب سيناء بالطور .

★ تطوير غرف المحامين بنويبع .



★ معارض للكتب بأسعار مخفضة ومدعمة .

★ معارض للملابس مع تدعيمها .

حصار مشوارنا النقابي

محافظة البحر الأحمر



★ تطوير وتأثيث جميع غرف الحمامين علي مستوى المحافظة .

★ إضافة مساحات عديدة لعدد من غرف الحمامين .

★ تخصيص أرض من المحافظة وتشكيل جمعية إسكان

للمحامين بالبحر الأحمر لبناء مدينة سكنية .

★ إنشاء نادي اجتماعي للمحامين بالفردفة .

★ إنشاء مقر لنقابة محامي البحر الأحمر .

★ نادي المحامين والذي شهد إنشاء دار حضانة

ومركز ترجمة ومركز كمبيوتر .

★ طرح قرية السندباد في مناقصة عامة للاستفادة

منها علي نحو يحقق المصلحة العامة للمحامين .



حصار مشوارنا النقابي

محافظة كفر الشيخ



* سداد كافة مستحقات المستشفيات التي كانت متوقفة

بسبب عدم سداد مستحققاتها مثلما تم سداد مستحقات

كل المستشفيات علي مستوى المحافظات .

* الموافقة البدئية علي تخصيص قطعة أرض من المحافظة

لإنشاء قرية سياحية للمحامين ببطيم .

* الموافقة علي إنشاء وحدات مصيفيه للمحامين بمصيف

ببطيم علي قطع الأراضي السابق رسوا المواد عليها لنقابة

المحامين في عهد النقيب المرحوم / أحمد الخواجة .

* رحلات لشباب المحامين علي مستوى المحافظة .

* تطوير وتأثيث غرف المحامين علي مستوى المحافظة .

* العديد من الأنشطة النقابية والمهنية لمحامي كفر الشيخ .

* إقامة العديد من معارض الكتب بأسعار مخفضة ودعمها

من النقابة .

* إقامة العديد من معارض الملابس بأسعار مخفضة ومدعمة .

حصار مشوارنا النقابي

محافظه الشرفية

نادي المحامين الرياضي بالشرقية والمسمي بنادي النقيب أحمد لطفي (نادي الصالحية)



أول نادي رياضي واجتماعي بالشرقية

مساحة النادي ٢٨٠٠٠ م مربع .

من المقرر أن يحتوي النادي علي دار حضانه

مبني اجتماعي .. قاعات حفلات وأفراح

.. مساحات خضراء .. حمامات سباحة .

تم تخصيص أرض النادي مقابل

جنيه واحد للمتر الواحد

نادي المحامين الرياضي والاجتماعي بالشرقية والمسمي بنادي النقيب مكرم عبيد نادي العاشر من رمضان



*من المقرر أن يحتوى النادي علي قاعات

حفلات وأفراح .. مساحات خضراء ..

حمامات سباحة * مقر بنك

*تطوير وتأثيث جميع غرف المحامين

علي مستوي المحافظة

*تطوير وتأثيث نادي المحامين بالشرقية

حصار مشوارنا النقابي

٣٤

مشروعات نقابية

مشروع تطوير مبنى النقابة العامة

مبنى النقابة والمنشآت وبوابه
النقابه وغرف النقابه بعد
التجديدات
فى الثوب الجديد



قاعة اجتماعات مجلس النقابة كيف كانت وكيف أصبحت



قبل و بعد

تم تطوير النقابة من الداخل بما يتوافق مع اسم نقابة المحامين



قبل و بعد

نم البدء فى تطوير النقابة من الخارج ومن المقرر الحصول على ترخيص لبناء برج بالساحة المجاورة للنقابة

حصار مشوارنا النقابي

مشروعات نقابية

تم تطوير الدور الثالث للنقابة والاستفادة منه كمقر للموقع الإلكتروني وإدارة الإسكان والإدارة الهندسية وإدارة الحسابات بعد أن كان هذا الطابق مركز للحشرات الضارة

تم تطوير قاعة الحريات
بالنقابة بحيث أصبحت
تضاهي كبرى القاعات
في أفضل الأماكن



قبل



من شاهد الطابق الثالث من قبل وشاهده الان يعرف الفرق

بعد



الدور الثالث لمقر النقابة بعد تطويره واستغلاله لموقع النقابة الإلكتروني ملحقاً به ميكنة النقابة العامة مع النقابات الفرعية



حصار مشوارنا النقابي ٣٦

الأداء النقابي والمهني برتوكول تدريب المحامين على الكمبيوتر برتوكول مع جامعة الدول العربية

دورات مجانية في تكنولوجيا المعلومات للمحامين

كثرت ياسمين القاسم وأبو عبد الهادي
فتمت نقابة المحامين الباب الحواشي 20 ألفاً
من أعضائها وأسرعهم للحصول على دورات تدريبية
على أحدث برامج وتطبيقات استخدام الكمبيوتر،
وستعطي دورات التدريب الحق لنقابة المحامين بالمعرفة
والتعاملات من خلال بروتوكول تعاون وقعته إحدى
خليفة طلب المحامين مع جمعية الحق التخصصية في
نشر تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، وتشمل دورات
التدريب الأطلاع على أساسيات نظم الشبكات وأنظمة
تشغيل سولاريز، والتصميم لغة الجافا والبرامج
لكتابة برون أوتيس، وقال مدير هيئة تطوير



زيادة معاشات المحامين في اجتماع للنقابة اليوم

كتب - خلف عبد العظيم
يخضع مجلس نقابة المحامين برئاسة
حمدي خليفة نائب المحامين ورئيس
المحامين العرب لاجتماع اليوم على
استعراض عدد من القضايا والتقارير التي
أهم جميع المحامين من بينها زيادة المعاشات
وطرح المحامين وأسهم وثيقة المعاملات - وقد
القرار أن يوافق مجلس نقابة على قرار بإعادة
المحامين الذين زالت محسوبيتهم من غرامات
التأخير والرسوم الكبيرة التي كانت مطروحة من
الأحكام، بتخصيص مبلغ الذي جرى لقط كترسيب
إعادة قيد الجاني مرة أخرى بالحدوث.
مسرح حمدي خليفة نائب المحامين في
الجمهوريين، بأنه لقرار عقد اجتماع لعدد
لمجلس النقابة على السبعين بحضور 16 عضواً
يخضع مجلس نقابة المحامين والقرارات العربية
تبعاً ما يستلزم من أمور لصالح المحامين

تدريب الكوادر الشابة،

تتسيق بين «الخارجية» و«المحامين» لحماية المصريين في الخارج

برتوكول تعاون بين نقابة المحامين ومجلس الوحدة الاقتصادية العربية

قاد على التعامل مع سوق العمل، وتولى مهام والتسا
السيطرة على جميع المستويات وفي مختلف
والشخصيات، ومن ثم المساعدة في تشكيل
الهيئة وتنمية الوعي لدى شباب المحامين على
شاقة العمل العربي.

في إطار التوجه العربي والإقليمي للرفع كفاءة المتخصصين
كأهم معالم التنمية والتنمية وتكوين وتأهيل الكوادر الواعدة
والقادرة على تحقيق تنمية كريمة الشاملة، وإع كل من
التعاون مع المجلس العربي للوحدة الاقتصادية العربية ومجلس هيئة تنمية
مجلس الوحدة الاقتصادية، بالتعاون مع بروتوكول التعاون والاشتراك على تدريب جيل جديد
المصالح على أرواح وسط

ومندوبة مصر الاقتصادية في أي وقت
بالمعنى الذي، ومن جهة أخرى
التي تخدمها، وتخدمها
حالة حصولهم أو غيرهم من العمل
وأشار إلى أن الهدف الرئيسي
التعاون مع المجلس العربي
مجلس الوحدة الاقتصادية، بالتعاون مع بروتوكول التعاون والاشتراك على تدريب جيل جديد
المصالح على أرواح وسط

برتوكول مع نقابة المحامين بالمانيا



برتوكول مع نقابة المحامين بالمانيا
لتدريب شباب المحامين
واثراء التعاون فيما بين النقابتين



الأداء النقابي والمهني

البروتوكول الذي تم توقيعه بين نقابة المحامين
والجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء بهدف ميكنة النقابة العامة



هذه هي المرحلة الأولى في ميكنة النقابة وكان سيعقبها ربط النقابة العامة والنقابات الفرعية بوزارة العدل والمحاكم وكافة الجهات الادارية بحيث يتسنى لكل محامي الاستعلام والاتصال بهذه الجهات وكذا الاطلاع على القضايا واقامة الدعاوى من خلال مكتبة



من اهم الشروعات المهنية ميكنة النقابة التي سوف تكون قاسم مشترك بين المحامين سواء في تبادل المعلومات مع بعضهم البعض أو الربط بينهم وبين النقابة



ميكنة النقابة تربط بين النقابة العامة والنقابات الفرعية بحيث يكون هناك لا مركزية في العمل



ايضا من خلال النقابة يكون الربط مع الموقع الالكتروني للنقابة وهو باسم نقابة المحامين.. مصر

ميكنة النقابة تهدف الى احكام الرقابة على المصروفات والايادات بحيث يعلم كل محامي مصروفات وايادات النقابة لحظة بلحظة وبالتالي يتسنى لنا ان نقول ان اعضاء الجمعية العمومية يشاركون مجلس النقابة العامة في ادارة النقابة



وهو اول اسم لأول موقع الكتروني للنقابة

الميكنة جاهزة للعمل الان

تم توقيع البروتوكول بين نقيب المحامين ورئيس الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء بحضور من اعضاء مجلس النقابة العامة

حصار مشوارنا النقابي

الأداء المهني



في مشروع قانون المحاماة الجديد

لا يجوز التقيض على الرضا أو حجبه احتياطياً بسبب ممارسة المهنة

كثرت آراء رجال الفكر: بعد خفا الطعن على جواز قيام أيضا المهنة القانونية العلماء والنقابات للترقية التحقيق أو التقيض على محلو أو لعلم العالميا المصريين سارمنا كتمهبا لعرشه طر

ولا يكون متشابها لعمل غير قانوني... عابية لسبب لتقاضي من التقدير أو ويشدرة التعديل لا تصمم أفراد المجلس بطلب لتقاضي من خمسة الحاشي في تقديما لتفحصه أو العام الكم بعض. وانصاح مشروع رئيس النيابة على التفرق لا يجوز القانون ضمة بول وفي لا يجوز التحقيق أو التقيض على محلو أو لعلم العالميا المصريين سارمنا عينة لتفصيلها في جرائم بسبب لصلحينة العملاء أو معص لا



مشروع قانون المحاماة - مشروع قانون الإدارات القانونية

انشاء معهد للتحكيم الدولي له الصفة الرسمية ويحقق الصالح العام للمحامين على النقيض مما يسرى ببعض الاماكن التي اتخذت من التحكيم وسيلة للكسب وبالمخالفة للقانون

مساواة الإدارات القانونية بهيئة قضايا الدولة تم تثبيت جميع محامين الإدارات القانونية جارى تفعيل نص المادة ٤٧ من قانون السلطة القضائية والتي توجب تعيين المحامين بالقضاء

بل وتفعيل المحور المهني من خلال أداء متميز لمعهد المحاماة الذي سوف يحاضر فيه كبار المحامين والمستشارين وأساتذة الجامعات ليتم نقله على الهواء مباشرة عبر كافة الوسائل الإعلامية والايكترونية وعلى المستوى المحلي والعالمي.



قرار الدعوى لجمعية عمومية لزيادة العاشات تواصل النقابة العامة مع النقابات الفرعية وعقد العديد من اللقاءات والاجتماعات

قرار زيادة إعانة مقابل مصاريف الجنازة تم حصر أتعاب المحاماه عن طريق اللجنة التي تم تشكيلها من وزير العدل وجرى تحصيلها بالكامل

حصار مشوارنا التقابلي ٣٩

الأصدارات القانونية



بعض الأصدارات التي صدرت بالمجهود الشخصي
خلاف العديد من الاصدارات التي اصدرتها لجنة الفكر ولجنة الشباب



حصاد مشوارنا النقابي

قضايا مهنية قضية محامين طنطا

المجهودات التي بذلت في ازمة طنطا كانت تهدف لحل جذري لوضع ضوابط للعلاقة بين الطرفين

جمدى خليفة يهدد بتصعيد المواجهة مع القضاة نقيب المحامين اجتماع عاجل للجمعية العمومية.. ويتسكنون بالحسنة الخديبية

الازمة كانت في طريقها للحل في ساعاتها الاولى وحال دون ذلك بعض التصرفات الغير مسئولة التي كانت تهدف الى عدم احتواء الازمة ولاسباب شخصية

البيان
صادق من الشباب سلكي الدين ومصطفى شوح
الحمامين

بارك الله في جهودكم الطيبة والى الله المرجع في كل الامور...
البيان
البيان
البيان

البيان
البيان
البيان



هذه الازمة كانت نتيجة تراكمات سلبيات الماضي التي لم تكن توضح حلا جذريا بل كان حل الخلافات عن طريق المسكنات

اول مره يتوحد المحامين حول قرار يدعم اذانتهم المهني



البيان
البيان
البيان

البيان
البيان
البيان

المزيدات على الازمة كانت تستهدف عدم احتوائها

من نتائج الازمة الايجابية توطيد الصلة بين المحاماه والقضاء ووضع ضوابط واليات للعلاقة بين الطرفين

نائب العام يقرر وقف تنصيد الحكم والإفراج عن المحامين

حصار مشوارنا التقابلي

٤١

قضايا قومية

قضية مروة الشربيني

للمرة الاولى في تاريخ القضاء الالماني أن يترافع محامون مصريون باللغة العربية حيث ترافع كل من نقيب المحامين وخالد ابو بكر وجوزيف هلال

فريق الدفاع في قضية شهيدة الحجاب

النيابي، نصف قاتل مروة الشربيني، الشك في الأهم... خالد أبو بكر يترافع الخطاب الالمانى فى قضية

النقيب المحامين، الجاني حلال، رد المحكمة الثانية بلا جدوى، بعد تأكيد تطهيره تماما من أن صاحب قضية



في ١٠ يونيو ٢٠١٤، بعد يومين من المحاكمة، أعلن القاضي الألماني في قضية مروة الشربيني أن خالد أبو بكر، وهو مصري، هو المتهم الرئيسي في جريمة قتل مروة الشربيني. هذا القرار أثار غضبًا واسعًا في مصر، حيث يعتبر أبو بكر أحد أعضاء جماعة الإخوان المسلمين، وهي منظمة مصنفة كإرهابية من قبل الحكومة الألمانية. في نفس الوقت، تم تبرئة خالد أبو بكر من جميع التهم الموجهة له في القضية.

تأول مرة في تاريخ القضاء الالماني المحكمة توافق على برافعة مقام مصري باللغة العربية في قضية مروة الشربيني



هذه القضية من ضمن القضايا التي تحدث عنها العالم وهي من أهم القضايا القومية التي تبنتها نقابة المحامين ضمن العديد من القضايا الأخرى

«خليفة»، مصر أكدت عروبتها حين تحدث محاموها بالعربية أمام القضاء الالماني!

رسالة لثانية المصريين القاتل هزل على أنص حكهم ونفذ للقانون الالماني!

يده محاكمة قاتل مروة الشربيني.. اليوم



أردنا ان نوصل رسالتنا الى العالم لتؤكد أن الدين الاسلامي دين تسامح والاسلام لا يعرف الارهاب



الحكم الصادر ضد المتهم في القضية هو السجن مدى الحياة وهي أقصى عقوبة في القضاء الالماني

حصار مشوارنا التقابلي ٤٢

قضايا قومية

مؤتمر الوحدة الوطنية



تحت شعار
معا من أجل مصر

مؤتمر نقابة المحامين، معا من أجل مصر،
الضرب بيد من حديد... على بؤرة الفتنة الطائفية



المحامين والكنيسة ينادون
لاجتماع مشترك لمواجهة
حرق الوطن بنيران
الفتنة الطائفية



ذكرى انتصار 6 أكتوبر



حصار مشوارنا النقابي ٤٢

قضايا قومية

مناقشة تقرير جولدستون



الوقفات الاحتجاجية

حظر بناء المآذن بسويسرا

والعديد من المواقف القومية الاخرى



نقابة المحامين تستنكر حظر بناء المآذن في سويسرا
كتب - هشام زكي:
أعرب مجلس نقابة المحامين برئاسة حمدي خليفة نقيب المحامين عن استنكاره لما أسفرت عنه نتيجة الاستفتاء الشعبي في سويسرا عن تأييد أغلبية المآذن.



حصار مشوارنا النقابي

قضايا قومية الوقفات الاحتجاجية



كانت الوقفات الاحتجاجية والمؤتمرات القومية سمة مميزة
لنقابة المحامين في كل المناسبات القومية او التحديات
التي تفجرها النقابة او المواقف القومية التي كنا نسعى اليها دائما



حصار مشوارنا النقابي

قضايا قومية

المحامون نظمووا وقفة احتجاجية على سلاله النقابية اعتراضا على الدعوة لحرق المصحف الشريف

كتاب - لجامعة رمضان
طلعت أمس لجنة المحامين والمجلس التشريعي بمشقة للامان ووقفة احتجاجية على سلاله النقابية امس احتوا ما على دعوى على التمسك بالديمقراطية تحرق المصحف الشريف معبرين ان ذلك اعتداء جسيم على القناعات الاسلامية.



وقال نقيب المحامين حمدي خليفة ان هذه الوقفة احتجاجية على الاعتداءات التي لا تفرق بين المسلمين يهودا قبل من اقامة العزبة والشعب الاسلامي، مشيراً إلى تكرار مثل هذه الاعتداءات في قضايا مشابهة مثل مقتل مروية الشريفي على يد احد المتطرفين لان.

واضاف خليفة انه يشكر الانذار على اي مقدمات مبيتة سواء اسلامية او مسيحية والتسليم على قلب رجل واحد ضد اي مقدمات عنصرية، مطالباً بالشعب والحكومات في لبنان.

في اليوم، مثل جمعية القنصل والوطن المصري من لبنان، كانت نقابة المحامين اللبنانية الشجع وبطانية، بالشعب من انكسار التوجه للتحالف واللقاء من حقوق الناس عليه سمعة سلبه الملائك على حقوق اربعة المحامين، فرجوا من لبنان.

نقابة المحامين تستنكر حادث مصرع الشاب المصري بلبنان
استنكرت نقابة المحامين بمصر الحادث البشع للشباب المصري محمد سليم مسلم في ايدان الذي قتل بواسطة اعدى قرة كتراميا جنوب بيروت والقنصل بجنته، وقال حمدي خليفة نقيب المحامين ان القضاء اللبناني نتق في قدرته على القصاص للعدل من الجريمة والاحتكام

لشأن اقتصاد عالمي
محامين مقرو مصر
سرح حمدي خليفة نقيب المحامين حل في اجراءات إنشاء اتحاد عاقل لسوى العالم، كما يضم ت المولية والحريية على ان الاتحاد مصر وانضاف الاتحاد بهدف الى تفعيل

نقابة المحامين تطالب بتقليم مرتكبي جريمة التمثيل بجثة المصري للمحاكمة
البلقي الشقولي بعد الاحداث البشعة التي راح ضحيتها الامام المصري محمد سليم بطرية كبرياؤه بطون البشعة، والشكرات الشجاعة المبررات التي طرحتها على طرفة عين الشهيرة ضد محام بعد كثره من اعدايات الشريعة والتمسك بجنته بسطة هزيمة باردة من اعلى القبة.

المحامون يطعنون على قرار منع وسائل الإعلام من متابعة المحاكمات
اقام عدد من المحامين طعناً أمام كمة القضاء الإداري ضد قرار منع سائل الإعلام من متابعة بث وقائع محاكمات او تسجيلها او تصويرها.. المحامون ان القرار خالف الدستور قانون والمواثيق الدولية.. ويحد من حرية الرأي والتعبير.

قانون موحد للمحاكمة
البلقي الشقولي بعد الاحداث البشعة التي راح ضحيتها الامام المصري محمد سليم بطرية كبرياؤه بطون البشعة، والشكرات الشجاعة المبررات التي طرحتها على طرفة عين الشهيرة ضد محام بعد كثره من اعدايات الشريعة والتمسك بجنته بسطة هزيمة باردة من اعلى القبة.



اتحاد المحامين العرب يدين الاعتداءات الإسرائيلية على لبنان
اتحاد المحامين العرب يدين الاعتداءات الإسرائيلية على لبنان، واصفاً ما جرى في لبنان من انتهاكات لحقوق الإنسان، وندمًا على ما جرى من انتهاكات لحقوق الإنسان، وندمًا على ما جرى من انتهاكات لحقوق الإنسان.

وقفة احتجاجية بقبلة العام
اتحاد إسرائيل على أنس
نظمت لجنة الشؤون السياسية بقنابة المحامين صباح امس وقفة احتجاجية على الأحداث التي شهدتها المسجد الأقصى لئلا يفتتح المسجد والاعتداء على الصلوات. كما نادى حمدي خليفة نقيب المحامين بالاعتداءات الشماسي بما يساعد على اداء صلواته الوافية.

المحامون، تدعو الأزهر والكنيسة و« المجتمع المدني » لاجتماع مشترك لمواجهة « حرق الوطن بغيران الفتنة »
144 النقابية، الاهتمام بقضايا شعب تغطي الثمانين مليوناً لهم من الفرغ ل حرب كلابية جديدة

خليفة: اعداد برو توكول لدعم السفارات المصرية بالمحامين
خليفة - عن ابوسويح اماما
اطرح حمدي خليفة نقيب المحامين برئيس اتحاد المحامين العرب من قبل في اعداد قانون القامة اتحاد على نقابات المحامين على مستوى العالم، وقرره مصر وقال انه يجرى حاليا اعادة صياغة قانون القامة لجمعية عربية على مستوى الشعب خلال الامم المتحدة والقوانين والتشريع ترويض جمعية المحامين وجمع جزار الاقصى طبة او حنسة لغزاليها في غير حالة قضيت فعلا عن ترويض اتحاد الامم المتحدة على اداء صلواته الوافية.

نقابة المحامين تبني قضية الضحايا
كتب - خالد عبدالعليم:
قررت النقابة العامة للمحامين برئاسة حمدي خليفة الدفاع عن أسر الضحايا والمصابين في حوادث القطارين مجاناً.. توجهت امس قافلة لجنة الشؤون السياسية بالنقابة إلى موقع الحادث وزارت المصابين بالمستشفى ووزعت عليهم الملابس والأغطية.

اتحاد المحامين العرب يدين الاعتداءات الإسرائيلية على لبنان
اتحاد المحامين العرب يدين الاعتداءات الإسرائيلية على لبنان، واصفاً ما جرى في لبنان من انتهاكات لحقوق الإنسان، وندمًا على ما جرى من انتهاكات لحقوق الإنسان، وندمًا على ما جرى من انتهاكات لحقوق الإنسان.

حصار مشوارنا النقابي

قضايا قومية

مشروع قانون جديد من نقيب المحامين لتعديل قانون محامى الإدارات القانونية

القانون يمنح شأغلى الوظائف الضمنية بدل تفرغ ١٠٠% وبدل انتقال ٢٠٠ جنيهه

قراحات الشعب وافقت على تعديل قانون المحاماة

كتب - محمود الشاذلى:

وافقت لجنة الاقتراحات والشكاوى بمجلس الشعب أمس بالإجماع على مشروع قانون جديد من نقيب المحامين لتعديل قانون محامى الإدارات القانونية والقانون يمنح شأغلى الوظائف الضمنية بدل تفرغ ١٠٠% وبدل انتقال ٢٠٠ جنيهه. وقدمت اللجنة على اقتراحات الشعب وافقت على تعديل قانون المحاماة.

«خليفة» يطالب بإحياء قانون المحاماة لإعادة هيكلة المحامير

كتب - ولاء وحيد:

أكد محمى خليفة نقيب المحامين وجود فجوة بين السلطة القضائية وبين المحامين عقب تطوّر الأوضاع بين المحامين من جهة والجهات القضائية من جهة أخرى.

نقابة المحامين تتوصل لاتفاق مبدئى مع مجلس الدولة لحل أزمة الرسوم القضائية

كتب - الأوقاف:

في مؤتمر فى «النقابة» يهاجم مواقف شيخ الأزهر و«الأوقاف» فى قضية مروة الشريينى.

خليفة: تعديل جديد لقانون المحاماة يجعل من القضاء الفرعيين أعضاء فى مجلس النقابة العامة

كتب - الأوقاف:

فى حالات التلبس.. وعمر هريدى يرأس لجنة إعداد القانون.

جاسون يقاضون وزير العدل لانقضاء راز وقف قبيل دعواى صحة التوقيع

كتب - الأوقاف:

في حالات التلبس.. وعمر هريدى يرأس لجنة إعداد القانون.

مجلس النقابة العامة للمحاماة يوافق على تعديل قانون المحاماة

كتب - الأوقاف:

في حالات التلبس.. وعمر هريدى يرأس لجنة إعداد القانون.

تعديلات مهمة فى قانون المحاماة

كتب - الأوقاف:

في حالات التلبس.. وعمر هريدى يرأس لجنة إعداد القانون.

حصاد مشوارنا النقابي

مؤتمر السودان



الاحتفال بتعيين نقيب السودان السابق
حاكما لولاية الشمال



نقيب محامي السودان الدكتور
عبد الرحمن وحمدي خليفة
نقيب المحامين ورئيس اتحاد المحامين العرب

خليفة ونائب
رئيس جمهورية السودان

خليفة في كلمته يدعوا إلى توحد
الأمة العربية لمواجهة
العدوان الخارجي

الاتحاد الدولي للمحامين



خليفة ... دائما نردد مقوله عبد الفتاح باشا حسن أن الحامي غنيا بلا مال، رقيقا بغير حاجة إلى مال، سعيدا بغير ثروة، نبيلًا عن غير طريق الولادة والبراث
خليفة ... أن الاعلان عن الاتحاد العالمي لنقابات المحامين لهو بمثابة أمل رائد يجمع فيما بين الاسره القانونية لتستظل بمظله واحده



خليفة ... الأيام القادمة بإذن الله سوف تجد تفعيلا لروح التعاون فيما بين المحامين العرب ونقابة المحامين المصرية وفيما بين نقابة أنقره بتر كيا

قضايا قومية

المكتب الدائم لاتحاد المحامين العرب بالمغرب (الدار البيضاء)

أول مكتب دائم لاتحاد المحامين العرب بعد اعلان نتيجة الانتخابات والذي شهد أحداث مؤسفة اراد الغير من خلالها نقل رئاسة اتحاد المحامين العرب من مصر الى الدول العربية الاخرى بالتداول



خليفة... إن قضية الحرية والدفاع عن الوطن تحتاج إلى مجلدات تاريخ بغداد ومقدمة ابن خلدون في كيفية التعامل ولكننا عبر هذه النافذة المستنيرة التي تمثل كل المحامين العرب نطرح ما يتطلبه الموقف وإن وقفنا اليوم لهي خير دليل علي وحدتنا واتفاقنا علي الخطوط العريضة موجهين بذلك ضربة قاضية للعدو المتربص بنا .



خليفة... إن هذا الحصار
البغيض يهدف إلي مسلسل
تجويع العرب في غرة الثائره
لكرامة بلدهم وعروبتهم



خليفة... أصبح العربي في فلسطين
غير آمن علي ماله أو عرضه في ظل
المستوطنات الجديدة ومحاولات
هدم الأقصى الأسير وتضييق الخناق
علي طقوس العبادة



ناشدنا العرب بضرورة التوحد
لمواجهة العدو الصهيوني
الذي يتربص بنا



افترحنا اعداد مشروع قانون محاماه
موحد لجميع المحامين علي مستوى
الدول العربية حتى تكون الخطوة
الاولى في بداية توحيد الامة العربية



حصاد مشوارنا النقابى

٥٠

قضايا قومية

مؤتمرات اتحاد المحامين العرب

اجتماع المكتب الدائم لاتحاد المحامين العرب بسوريا



خليفة إن التاريخ لن ينسى للأمة العربية صفحاتها التاريخية التي سطرته على أرض الواقع في نصر أكتوبر العظيم؛



أعمال الدورة الثانية للمكتب الدائم لاتحاد المحامين العرب في دمشق، تحت عنوان تحرير الجولان وكافة الأراضي العربية المحتلة، بمشاركة عدد من الوزراء السوريين والنقابيين العرب.



خليفة ... إن الصهاينة أعداء الحرية والسلام ونفوذهم الاستعماري الذي فاق الحد وطفح منه الكيل يحتاج إلى ثقافة جديدة في مواصلة التحدي وتقليم أظافر العدو الغاشم



خليفة ... إن قضية فلسطين ومحكمة مجرمي الحرب في الكيان الصهيوني، الذين ارتكبوا المجازر بحق الشعب العربي في الأراضي الفلسطينية المحتلة، وبخاصة في قطاع غزة وجنوب لبنان لهي من أخطر القضايا التي نواجهها .



حصاد مشوارنا النقابي ٥١

قضايا قومية

مؤتمرات اتحاد المحامين العرب

المكتب الدائم لاتحاد المحامين العرب ببيروت



خليفة ... الأخوة الأعزاء ... بني الوطن الواحد والأرض
الواحدة والسماء الواحدة واللغة الواحدة يحدونا الأمل
في عزة وكرامة لهذا الواجب المقدس مهما تسللت بيننا
دعاوى الشر والفرقة وزعزعة الاستقرار والغزو الفكري



خليفة ... نحن المحامين العرب
ممثلي هذه الأمة في أرضنا وخارج أسوار وطننا
ندافع عن كل عربي مستجير في أي بقعة علي أرض الكون



خليفة ..

لقد كانت مروه الشريبي هي الضحية التي ألفت حثفها ليعيش ملايين البشر علي الأرض الأوروبية
في حرية تامة وأي محاولات للمساس ستواجه بكل حزم وورائها حماة القانون وسدنه
العدالة محامي الأمة العربية الشرفاء الذين لا يبتغون سوي وجه الله ..



الجزء الأول
مذكرات أمام محاكم المدنية

Hamdy Khalifa
Lawyer of the Supreme Courts
Sherif Hamdy Khalifa
Lawyer OF High Court
Master's degree in Commercial Law
Hertfordshire university (England)



حمدي خليفة
المحامي بالنقض
شريف حمدي خليفة
المحامي بالقضاء العالي
ماجستير في القانون التجاري
جامعة هارتفورد شاير (انجلترا)

محكمة استئناف القاهرة

مأمورية الجيزة

الدائرة () تجاري

مذكرة بالدفاع مقدمة

من

السيد/ عن نفسه وبصفته

(مستأنف)

ضد

(مستأنف ضده)

الممثل القانوني لشركة وآخرين

وذلك في الاستئناف رقم لسنة ق

والمحدد للنطق بالحكم فيه جلسة -/-/-

مع التصريح بمذكرات في أسبوعين

Egypt – 56 Syria Street - engineers – Giza

Mobile : 00201098122033-00201222193222-00201004355555

Tel : 0020233359996

Fax : 0020233359970

البريد الإلكتروني Hamdy_Khalifa_2007 @ yahoo.com

www.HamdyKhalifa.com

مصر – ٥٦ شارع سوريا – المهندسين – الجيزة

موبايل : ٠٠٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣ – ٠٠٢٠١٢٢٢١٩٣٢٢٢٢ – ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥٥

فلكس : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٧٠

تليفون : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٩٦

ك :

الموضوع

استئناف الحكم الصادر من محكمة الجيزة الابتدائية - الدائرة الثانية تجاري - في
الدعاوى أرقام ، لسنة ، لسنة ، لسنة تجاري كلي الجيزة .. الصادر
بجلسة -/-/- والقاضي منطوقه :

حكمت المحكمة في مادة تجارية

أولا : بقبول طلب إدخال كلا من / ، (المحاميان !!!!!!!).

ثانيا : بقبول الادعاء الفرعي المبدئي من المدعي عليه بصفته (المستأنف ضده الأول
حاليا) في الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة .. شكلا .

ثالثا : بقبول الطلبات المضافة المبدأة من المستأنف في الدعويين رقمي لسنة ،
لسنة كلي الجيزة شكلا .

رابعا : في موضوع الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة :

١- بفسخ عقد البيع المؤرخ -/-/- والمحزر بين المدعي بصفته والمدعي عليهما
الأول بنفسه والثاني بصفته .

٢- بفسخ عقد المقاولة المؤرخ -/-/- والمحزر بين المدعي بصفته والمدعي عليه
الثاني بصفته .

٣- بإلزام المدعي عليهما الأول بنفسه والثاني بصفته بأن يؤدي للمدعي بصفته مبلغ
قدرة ثلاثة مليون ومائتين أربعة وعشرون ألفا وستمائة وثمانية وثمانون جنيها ..
قيمة المستحق له بصفته بعد إجراء المقاصة القضائية حسبما جاء بالأسباب .

٤- بإلغاء التوكيل الرسمي العام رقم ج لسنة توثيق الجزيرة .. والصادر من
المدعي بصفته للمدعي عليه الأول بنفسه ، وألزم المدعي عليهما الأول بنفسه
والثاني بصفته بالمصروفات القضائية عما قضت به المحكمة بالبنود الأربعة أنفة
البيان ومبلغ خمسة وسبعون جنية مقابل أتعاب المحاماة .

خامسا : في موضوع الطلبات العارضة المبدأة من المدعي عليه بصفته (شركة) في
الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة :

أ- بإلغاء التوكيل الرسمي العام رقم ج لسنة توثيق الجزيرة ، والصادر من
المدعي عليه الأول فرعيا للخصمين المدخلين .

ب- ببطلان عقد البيع المؤرخ -/-/- الموقع من المدعي عليه الأول فرعيا بصفته
وكيلا عن الشركة المدعية فرعيا بموجب التوكيل الرسمي العام رقم ج لسنة
توثيق الجزيرة ، وببطلان جميع التصرفات الصادرة بموجب التوكيل أنف البيان ،
وألزمت المدعي عليه الأول فرعيا بنفسه بالمصروفات القضائية عما قضت به المحكمة
بالبندين أنفي البيان ، ومبلغ خمسة وسبعين جنيها مقابل أتعاب المحاماة .

ج- بإلزام المدعي عليهما الأول والسادس بصفته مدير مكتب الشهر العقاري والتوثيق
فرع الجزيرة - فرعيا والخصمين والمدخلين بأن يؤدوا متضامين للمدعي بصفته
فرعيا (شركة) مبلغ وقدره مائتي ألف جنيه تعويضا عن الأضرار التي أصابها
حسبما جاء بالأسباب ، وألزمته بالمصروفات ومبلغ خمسة وسبعين جنيها مقابل
أتعاب المحاماة .

سادسا : وفي موضوع الطلب العارض المبدي من الخصم المدخل الأول /
بالدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجزيرة برفضه ، وألزمت الخصم المدخل
سالف الذكر مصروفات طلبه ومبلغ خمسة وسبعين جنيها مقابل أتعاب المحاماة .
سابعا : وفي موضوع الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجزيرة وموضوع الطلب
المضاف فيها :

١- بسقوط حق المدعي في التمسك بالحكم التمهيدي الصادر بجلسة -/-/- .
٢- برفض الدعوى والطلب المضاف وألزمت المدعي فيها بالمصروفات ومقابل أتعاب
المحاماة .

ثامنا : وفي موضوع الدعويين رقمي ، لسنة تجاري كلي الجزيرة والطلبات
المضافة في الدعوى الأخيرة .. برفضهم ، وألزمت المدعي فيهم بالمصروفات
ومقابل أتعاب المحاماة .

وتجدر الإشارة

إلي أن هذا الحكم أنف الذكر صادر في عدد أربع دعاوى أصلية تضمنت عدة دعاوى
فرعية متبادلة فيما بين طرفي التداعي (السيد / أبو العلا عن نفسه وبصفته ،
وبين شركة للتنمية العقارية والسياحية) وهذه الدعاوى جاءت علي النحو التالي :

الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة

مقامة من : السيد / عن نفسه وبصفته الممثل القانوني لشركة للمقاولات .

ضد

شركة

وموضوعها :

إلزام بتقديم مستند تحت يده ، وندب خبير لاحتساب حقوق المستأنف لدي الشركة للمستأنف ضدها ، وإلزامها بتسليم موقع المشروع .. ثم أضيف طلب .. بتوقيع الحراسة علي المشروع محل النزاع .

وأقيمت فيها دعوى فرعية من شركة

بطلب إلزام المدعي الأصلي بتقديم مستند تحت يده .

الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة

مقامة من : شركة

ضد

السيد / عن نفسه وبصفته الممثل القانوني لشركة للمقاولات وآخرين .

وموضوعها :

فسخ عقد بيع ، وانقضاء عقد مقاوله ، وإلغاء عقد وكالة ، وبطلان تصرفات وعدم نفاذها ، وإلزام بأداء مبلغ ٢,٢٢٨,٩٥٢ جنيه (مليونان ومائتي ثمانية وعشرون ألفا وتسعمائة اثنين وخمسون جنيها) بعد إجراء المقاصة .

وأقيمت فيها دعوى فرعية من السيد /

بطلب إلزام شركة (المدعي الأصلي) بأداء مبلغ عشرة مليون جنيه كتعويض مادي

ومعنوي عما أصابه من أضرار .

الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة

مقامة من : السيد / عن نفسه وبصفته الممثل القانوني لشركة للمقاولات .

ضد

شركة وآخرين

وموضوعها :

ندب خبير حسابي تكون مهمته تصفية الحسابات فيما بين طرفي التداعي .

وأقيمت فيها دعوى فرعية من شركة

بطلب إلزام السيد / (المدعي الأصلي) بأداء مبلغ قدره خمسة مليون وثلاثمائة

وعشرة ألف .. قيمة باقي ثمن المباني الزائدة عن المتفق عليه في العقد المؤرخ -/-/ .

وأخيرا الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة

التي أقيمت ابتداء أمام المحكمة الاقتصادية برقم لسنة ق اقتصادية القاهرة .. من

السيد / عن نفسه وبصفته الممثل القانوني لشركة للمقاولات

ضد

شركة

وموضوعها

ندب خبير لتحديد قيمة فروق الأسعار فيما بين ما هو ثابت بعقد البيع المؤرخ -/-/،

وما طرأ عليها من زيادات ، مع إلزام الشركة بأداء ما سيسفر عنه تقرير الخبرة.

ثم أضيف من المستأنف الطالبات الآتية

- بطلان محضري اجتماع مجلس إدارة الشركة للمستأنف ضدها المؤرخين -/-/ -

-/-/ وذلك فيما تضمناه من الموافقة علي فسخ عقد المقاوله المؤرخ -/-/ -

والمطالبة بفروق الأسعار وذلك بما يترتب علي ذلك من آثار أخصها عدم جواز

الاعتداد بها واعتبارها كأن لم تكن .

- إلزام الشركة للمستأنف ضدها بتسليم المستأنف الفيلات والأعيان محل التداعي

والمبينة بعقد البيع المؤرخ -/-/ - .

وهذه الدعاوى جميعا نشأت عن النزاع الذي دارت أحداثه بين طرفي

التداعي المذكورين علي النحو التالي

بداية .. فقد ابتاعت شركة (ش . م . م) من محافظة الجيزة مساحة إجمالية

قدرها ٥٠١٢٥٨ متر (خمسمائة وواحد ألف ومائتي ثمانية وخمسون متر مربع) بالكيلو غرب

الطريق الصحراوي وذلك بموجب العقد المؤرخ -/-/ - (البيعة رقم لسنة) .. وكان ذلك بغرض

إنشاء " مشروع ... " المكون من مجموعة فيلات.

هذا .. وبتاريخ -/-/- استصدرت الشركة المذكورة

من الجهاز التنفيذي للمنطقة الاستثمارية - محافظة ٦ أكتوبر ترخيص الإنشاء رقم

لسنة مصرحا لها بإنشاء ما يلي :

" عدد ٣٦ فيلا ، وعدد ٦٢ فيلا مكون من بدروم وأرضي وأول + عدد ٢١
وعدد ٣٩ وعدد ٣٥ متصل مكون من أرضي وأول وثنان.

وذلك وفقا للرسوم والتصميمات الهندسية المرفقة بذلك الترخيص .. والتي لا
يجوز بحال من الأحوال مخالفتها أو تعديلها إلا بموافقة أصحاب الحقوق المكتسبة علي
تلك الأرض والوحدات المزمع إنشائها عليها .. والذين قاموا بشرائها علي اساس هذه
الرسومات وبسببها .

هذا .. وعقب ذلك

ویموجب عقد البيع المؤرخ -/-/- اشترى السيد / من شركة المذكورة
عدد سبعة عشر فيلا .. التي تحمل أرقام (.....) بمشروع المذكور .. الكائن
بالكيلو غرب طريق مصر - الإسكندرية الصحراوي .. وذلك بإجمالي مساحة قدرها ١١٨٧٩
متر مربع (أحد عشر ألف وثمانمائة تسعة وسبعون متر مربع) .

وقد تم هذا البيع

لقاء ثمن إجمالي قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ جنيه (سنة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف
وستمائة وخمسون جنيها) وهذا البيع يشمل حصة شائعة في المنافع والمرافق المشتركة تعادل
نسبة مساحة الفيلات المذكورة (المباعة للمستأنف) في إجمالي مساحة المشروع .
وبموجب البند الثالث من التعاقد المبرم بين طرفي
التداعي المؤرخ -/-/- تم تحديد قيمة الأرض (علي
حده) وقيمة المباني (علي حده) ، وطريقة وكيفية سدادها
وذلك علي النحو التالي :

(١) فيما يخص ثمن الأرض

فقد تحدد بمبلغ قدره ١٦,٠٣٦,٦٥٠ جنيه (سنة عشر مليون وستة وثلاثون ألف

وستمائة وخمسون جنيه) وقد تم الاتفاق علي سداد هذا المبلغ كالتالي :

أ - دفعة مقدمه تدفع نقدا بمجلس العقد ويعتبر التوقيع عليه مخالصة باستلام هذا

المبلغ الذي يقدر بـ ٨,٥٣٢,٤٣٤ جنيه (ثمانية مليون وخمسمائة اثنين وثلاثون ألف وأربعمائة أربعة وثلاثون جنيه).

ب- وباقي ثمن الأرض وقدره ٧,٥٠٤,٢١٦ جنيه (سبعة مليون وخمسمائة وأربعة ألف ومائتان وستة عشر جنيه) فقد تم الاتفاق علي أن يسدد علي ثماني دفعات ربع سنوية ، تقدر كل دفعه بمبلغ ٩٣٨,٠٢٧ جنيه (تسعمائة ثمانية وثلاثون ألف وسبعة وعشرون جنيه) .. وقد تحرر عن كل قسط شيك (حسبما هو ثابت بصلب العقد ذاته) .

(٢) أما فيما يخص ثمن المباني

فقد تحدد بمبلغ قدره ١٠,٣٦٨,٠٠٠ جنيه (عشرة مليون وثلاثمائة وثمانية

وستون ألف جنيه) وقد تم الاتفاق علي سداد هذا المبلغ كالتالي :

أ- دفعه مقدمه قدرها ٢,٠٧٣,٦٠٠ جنيه (مليونين وثلاثة وسبعون ألف وستمائة جنيه) أي ما يوازي ٢٠٪ من ثمن المباني .

ب- مبلغ وقدره ٣,١١٠,٤٠٠ جنيه (ثلاثة مليون ومائه وعشرة ألف وأربعمائة جنيه) بما يوازي ٣٠٪ بمجرد الانتهاء من " الهيكل الخرساني " .

ج- مبلغ قدره ١,٥٥٥,٢٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة خمسة وخمسون ألف ومائتي جنيه) بما يوازي ١٥٪ بمجرد الانتهاء من أعمال " مباني الطوب " .

د- مبلغ قدره ١,٥٥٥,٢٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة خمسة وخمسون ألف ومائتي جنيه) بما يوازي ١٥٪ من إجمالي المباني بمجرد الانتهاء من " أعمال البياض الداخلي " .

هـ- دفعه أخيرة قدرها ٢,٠٧٣,٦٠٠ جنيه (مليونين وثلاثة وسبعون ألف وستمائة جنيه) بمجرد الانتهاء من أعمال التشطيبات الخارجية .

هذا .. وبالفعل فقد قام السيد / (المستأنف) بسداد مبلغ قدره

٨,٥٣٢,٤٣٤ جنيه (ثمانية مليون وخمسمائة اثنين وثلاثون ألف وأربعمائة

أربعة وثلاثون جنيه)

مع التوقيع علي العقد المشار إليه ، ويعتبر هذا التوقيع مخالصة من الشركة المستأنف ضدها باستلام المبلغ المشار إليه .. كما أنه قام بسداد مبلغ قدره ٢,٠٧٣,٦٠٠ جنيه (مليونين وثلاثة وسبعون ألف وستمئة جنيه) بما يوازي ٢٠% من ثمن المباني .

وعقب ذلك

قام المستأنف بسداد مبلغ وقدره ٧,٥٠٤,٢١٦ جنيه (سبعة مليون وخمسمائة وأربعة ألف ومائتي وستة عشر جنيه) وذلك قيمة الأقساط المستحقة من ثمن الأرض بموجب شيكات بنكية مسحوبة علي بنك - فرع نادي الصيد - وهذه الشيكات تم سدادها نقدا بعد استرداد أصل الشيك من الشركة المستأنف ضدها .

ومن جملة ما تقدم

يضحى ظاهرا أن إجمالي المبالغ المسددة من المستأنف للشركة المستأنف ضدها قيمتها ١٨,١١٠,٢٥٠ جنيه (ثمانية عشر مليون ومائة وعشرون ألف ومائتي وخمسون جنيه) وهذا بخلاف مبالغ أخرى سيتم إيضاها لاحقا بالتفصيل وبالأدلة القاطعة علي سدادها .

هذا كله من ناحية

ومن ناحية أخرى .. فقد تحرر فيما بين السيد / بصفته الممثل القانوني لشركة للمقاولات ، وبين شركة أيضا (بذات تاريخ عقد البيع المؤرخ -/-/-) عقد مقاوله - لم يتسلم الأول نسخة منه - تضمن الاتفاق علي قيام شركة (ملك المستأنف) .. ببناء وإنشاء الفيلات السبعة عشر محل عقد البيع المؤرخ -/-/- .

ملحوظة

وهذا يؤكد أن المستأنف بصفته ممثل لشركة قد التزم بعقد المقاوله بتنفيذ السبعة عشر فيلا المباعة إليه بشخصه .. أي أن الأعمال محل المقاوله ملكا للمستأنف ولصالحه .. فإذا تقاعس عن إنشائها فلا ضرر في ذلك علي شركة والضرر كله يكون علي المستأنف

وإبان قيام المستأنف بصفته الممثل القانوني لشركة

بتنفيذ أعمال المقاوله المشار إليها ، وبعد قيامه بإتمام أعمال تجاوزت قيمتها مليون وخمسمائة ألف جنيه تمثلت في أعمال حفر وإحلال وخراسانات وفق ترخيص البناء رقم لسنة

..... السالف الإشارة إليه والرسومات والتصميمات الصادر علي أساسها الترخيص .

فقد فوجئ المستأنف (بصفته)

بقيام الشركة المستأنف ضدها (دون علمه أو موافقته) بتعديل ترخيص البناء المذكور

واستصدرت ترخيص برقم لسنة الذي نص علي ما يلي :

تعديل الترخيص رقم لسنة ليصبح بيان الأعمال كالتالي [عدد (٨) فيلات ، عدد (٤) فيلات ، وعدد (٣٨) فيلات ، عدد (١٠٤) فيلا ، عدد (٩) فيلات ، عدد (١٦) فيلا ، عدد (٢٤) فيلا ، عدد (٢٩) فيلا (M8) وجميعهم مكون من أرضي وأول وثاني] ، [عدد (٣٧) فيلا نموذج (TW1) مكون من أرضي وأول ، عدد (٨) فيلات ، عدد (٨) فيلات ، عدد (١٥) فيلا ، عدد (١٥) فيلا وجميعهم مكون من أرضي وأول وثاني وثالث + غرف سطح بإجمالي عدد (٣١٥) فيلا] .

ولاشك في أن الواضح الجلي أن هذا التعديل مخالف للقانون ، ومخالف للعقود السابق إبرامها من الشركة المستأنف ضدها لصالح مشتري الفيلات والوحدات (ومنهم المستأنف الذي اشترى عدد (١٧) فيلا) ، حيث أن هذا التعديل انتقص من مساحات الفيلات .. فعلي سبيل المثال فإن الفيلا المفترض أنها كانت ستبني علي ٧٠٠ متر مربع (سبعمئة متر مربع) أصبحت ستبني علي ٤٠٠ متر مربع فقط (أربعمئة متر مربع) هذا فضلا عن اختلاف المخطط العام للمشروع واختلاف رسومات وتصميمات الفيلات (التي تم الشراء علي أساسها) وما ترتب علي ذلك من اختلاف في المساحات الخضراء وغيرها من مكونات المشروع من رؤية لمنطقةات الأثرية وغيرها .. حيث تم زيادة ارتفاع الفيلات من (٦) أمتار إلي (١٥) متر مما حجب الرؤية تماما عن الفيلات ملك المستأنف .

وتأسيسا علي ما تقدم فقد اضطر المستأنف (بصفته) لإيقاف الأعمال

والإنشاءات التي كان بصددها .. فقد أصبحت بلا ترخيص ، والاستمرار فيها سيعرضه للمسئولية الجنائية والمدنية .. فما كان منه سوي أن توجه إلي الشركة المستأنف ضدها مستفسرا عن سبب هذا الإخلال بالالتزامات والمخالفات الجسيمة للعقد المبرم بينهما .. فلم يتلق الرد والإجابة التي ترد إليه حقوقه المسلوقة .

فما كان من المستأنف إلا أن قام بتوجيه إنذار رسمي علي يد محضر

مقيد برقم بتاريخ -/-/-

منبها من خلاله علي الشركة المستأنف ضدها الأولي .. باعتراضه التام علي تعديل الترخيص وتغيير تخطيط المشروع وتغيير أرقام القطع ومساحتها وتصميمات البناء .. كما طالب الشركة بسرعة توصيل المرافق الأساسية (المتفق عليها) للأرض حتى يتسنى له استكمال الأعمال .. ومن خلال ذات الإنذار اثبت المستأنف حالة الأعمال التي قام بها (أعمال الحفر والإحلال) التي تجاوزت تكلفتها مبلغ مليون وخمسمائة ألف جنيه مطالباً الشركة بهذا المبلغ وبإعادة تسليمه الموقع لاستكمال الأعمال وفقاً للترخيص الذي تم التعاقد علي أساسه .

(أصل هذا الإنذار مقدم أمام محكمة أول درجة بجلسة -/-/-)

وبرغم ذلك لم تحرك الشركة ساكناً الأمر الذي اضطر معه المستأنف

نحو اللجوء إلي القضاء مقيماً الدعوى رقم لسنة ق قضاء إداري

طاعنا علي تعديل الترخيص الأصلي رقم لسنة

بموجب الترخيص رقم لسنة

فإذا بالشركة المستأنف ضدها تستغل ذلك .. وتقوم بالاستيلاء علي الموقع (بزعم توقف المستأنف بصفته عن العمل) وقامت بالمخالفة للقانون وبقرار منفرد باطل .. بإسناد المقاوله محل العقد المؤرخ -/-/- المبرم بينها وبين شركة للمقاولات .. إلي (شخص ادعي أنه مقاول) وهذا الإسناد في ذاته يمثل خطأ جسيم وإخلال من جانب الشركة المستأنف ضدها .. حيث أن الشخص المذكور ليس مقيداً باتحاد مقاولي التشييد والبناء مما لا يجوز له القيام بأي أعمال تخص المشروع لمخالفة ذلك للقانون .

والأكثر من ذلك

فقد قامت بتكليف ذلك الشخص المزعم بأنه مقاول .. بتغيير معالم كافة الأعمال التي قام بها المستأنف بصفته والتي كلفته أكثر من مليون وخمسمائة ألف جنيه .. وذلك لاستغلال مساحة الأرض المباعة للمستأنف والمسدد لكامل ثمنها والتي تبلغ ١١٨٧٩ متر مربع .. في بناء عدد (٢٣) فيلا بدلا من عدد (١٧) فيلا المباعة للمستأنف .

وجميع هذه المخالفات

من جانب شركة كانت السبب الرئيسي والمباشر في نشوء كافة المنازعات القضائية أنفة البيان والتي أقامها المستأنف بغية الحصول علي حقه .. وفي المقابل .. فقد اختلقت شركة مزاعم وأباطيل وواقعات غير صحيحة لتواري سوءة أفعالها وتصرفاتها .. ليس هذا فحسب .. بل أنها استعملت هذه المزاعم في مقاضاة السيد /

حيث زعمت بهتانا

بأن المستأنف قد تقاعس عن تنفيذ المقاوله المسندة إليه بصفته (وهي بناء الفيلات السبعة عشرة المباعة إليه بشخصه .. أي أنه لو فرضنا بوجود إخلال فإنه يكون بحق نفسه ولا يمس الشركة المذكورة) إلا أنها زعمت بالبهتان أن هذا التقاعس المزعوم أضربها (دون بيان ماهية هذا الضرر) فما كان منها .. وبارادتها المنفردة المخالفة للقانون وللتعاقدات .. إلا أن قامت بالاستيلاء علي موقع المشروع (بعدما نفذ المستأنف أعمال حفر وإحلال بما يتجاوز المليون وخمسمائة ألف جنيه) .

والسؤال هنا

ما هو السبب الذي دعا شركة نحو الادعاء بما تقدم فإذا كان هناك تقاعس فإنه يكون من المستأنف (بصفته الممثل لشركة للمقاولات) في حق شخصه (بوصفه المشتري للفيلات المتفق علي بنائها) فلماذا إذن تقوم الشركة بسحب الأرض المملوكة للمستأنف .. والقيام بالبناء عليها !؟.

والإجابة علي هذا التساؤل .. يدلنا علي لب النزاع الراهن ونواته الأصلية .. حيث قامت الشركة .. دون علم المستأنف وبدون رضائه .. بتعديل الترخيص رقم لسنة الذي ابتاع بموجبه وعلي أساسه المستأنف فيلاته وعددها ١٧ فيلا .. أما بعد تعديل الترخيص .. فقد أصبحت ذات المساحة المباعة للمستأنف وقدرها ١١٨٧٩ متر مربع .. تتسع لبناء عدد ٢٣ فيلا (بمساحات أصغر وبتغيير في التخطيط العام للمشروع) .

لذلك .. فقد اختلقت شركة الزعم بتقاعس المستأنف

عن بناء الفيلات (المباعة له) واتخذت من زعمها هذا سندا باطلا

لكافة تصرفاتها ومزاعمها ومنازعاتها القضائية المقامة منها

ومن ثم .. يتجلى ظاهرا أن كافة الأفضية والمنازعات المقامة من المستأنف /
.. اتسمت بمواكبة صحيح الواقع وصريح القانون .. أما تلك المنازعات المقامة من شركة
..... فهي متهاثرة السند ومعدومة الدليل ، مبنها الزيف وإلواء الحقائق لتحقيق مطامع
تخالف الواقع والحقيقة

لما كان ذلك .. وبرغم وضوح ما تقدم

إلا أن محكمة أول درجة لم تظن إليه ... وذلك لأنها يقينا لم تطالع أوراق النزاع وعلي
الأخص الأوراق والمستندات والمذكرات المقدمة من المستأنف علي مدار أربعة سنوات هي عمر
التنازل في هذا النزاع ... واكتفت فقط بالإطلاع علي مزاعم وأباطيل شركة والرد عليها ..
ملتفتة تماما عن دفاع المستأنف ومهدرة بذلك طلبات المستأنف ، بل وقامت محكمة أول درجة
بتعديل سبب طلبات الشركة ، وفي مقام آخر عدلت الطلبات ذاتها وزادت عليها ما لم تطلبه
الشركة ثم قضت لها به ، بل والأكثر من ذلك .. فقد سمحت بإدخال أساتذة محامين منبتين
الصلة عن النزاع فهم مجرد وكلاء عن أطراف النزاع .. بل تم اختصاصهم وإدخالهم في النزاع
بأشخاصهم ثم القضاء ضدهم؟! ليس هذا فحسب .. بل أن محكمة أول درجة قد خلطت فيما
بين بيع ملك الغير ، وبين البيع باستخدام وكالة سارية ونافذة ، ولم تستطع الوقوف عن مقرر
لمصلحته (قانونا) البطلان في حال بيع ملك الغير .

وباختصار فقد قامت محكمة أول درجة

بتبني دفاع شركة (المستأنف ضدها) .. وراحت تعدل في الطلبات وأسبابها
وتدخل خصوم .. وفي المقابل لم تورد محكمة أول درجة كلمة واحدة من دفاع
المستأنف وما تمسك به من طلبات وما تقدم به من مستندات ومذكرات علي مدي النزاع
المتقدم ذكره .

والأكثر من ذلك

فحتى تقرير الخبير في الدعوى رقم لسنة تجاري المقيدة ابتداء برقم لسنة ق
اقتصادية .. وهذا الخبير منتدب من مكتب خبراء المحكمة الاقتصادية .. وجزم بأحقية المستأنف

في العديد من المبالغ .. إلا أن محكمة أول درجة تجاهلته ولم ترد عليه سلباً أو إيجاباً ثمة ذكر عنه .

وبالجملة .. فقد عاب هذا القضاء

معظم العيوب والمطاعن التي يمكن أن تنال من حكم قضائي .. وهو ما لم يجد معه المستأنف مناصاً سوي الطعن عليه بموجب الاستئناف المائل مستنداً في ذلك علي الأسباب التي نشرف ببيانها في دفاعنا التالي :

الدفاع

أولاً: الرد علي طلب الشركة المستأنف ضدها بعدم قبول الطعن بالتزوير المبدي من

المستأنف .

ذلك أن المستأنف كان قد حضر بجلسة -/-/- وأبدي طعنه بالتزوير علي عقد البيع والمقولة المؤرخ في -/-/- المقدم من الشركة المستأنف ضدها أمام محكمة أول درجة وخصوصاً الصفحات من الثامنة حتى الرابعة عشر من ذلك العقد وهو ما حدا بالهيئة الموقرة إلي التأجيل لجلسة -/-/- لاتخاذ إجراءات الطعن بالتزوير وإعلان شواهدة .

وبالفعل قام المستأنف باتخاذ إجراءات وإعلان شواهدة في المواعيد المقررة قانوناً وبالجلسة المحددة قام المستأنف بتقديم إعلان شواهد الطعن بالتزوير والتمسك بتحقيق طعنه . كما قدم تقريراً فنياً من مكتب استشارات معتمد أكد علي أ، التوقيعات المنسوبة للمتهم علي الصفحات المطعون عليها مزور عليه ولا يمت لتوقيعاته بصلة ، إلا أن الشركة المستأنف ضدها قدمت مذكرة طلبت فيها عدم قبول الطعن بالتزوير لأسباب عددها

نوالي بيان عدم صحتها كما يلي:

١- الرد علي ما أثارته الشركة المستأنف ضدها بطلب إجراء المحكمة للمضاهاة بنفسها

دون إحالتها إلي الخبراء المختصين بوزارة العدل

بداءة فالمستقر عليه في قضاء النقض أنه

{ لا يجوز للمحكمة أن تقضي في المسائل الفنية بعلمها بل يجب الرجوع فيها إلي رأي أهل الخبرة }

(الطعن رقم ٢٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ٢٦/٣/١٩٦٤ م)

وكذا قضت محكمة النقض بأنه

القصد من نذب خبير في الدعوى هو الاستعانة برأيه في مسألة فنية لا يستطيع القاضي البت فيها مما لازمه أن يياشر المأمورية خبير متخصص في المسألة التي نذب لإبداء الرأي فيها (طعن رقم ١١٢٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩/١٢/١٩٨٦ م)

وحيث كان ذلك

وكان تحقق الطعن بالتزوير بإجراء المضاهاة من المسائل الفنية التي لا تستطيع المحكمة تحقيقه بنفسها ... لأن هذا التحقيق يستلزم الاستعانة بالأدوات الفنية التي لا يمكن للمحكمة أن تقوم بالاستعانة بها .

وهو ما يستلزم بالضرورة

إحالة الأوراق إلي الخبراء المختصين بإدارة أبحاث التزييف والتزوير لبحث الطعن المبدي من المستأنف .

٢. الرد علي ما أثارته الشركة المستأنف ضدها من عدم قبول الطعن بالتزوير لعدم

إنتاجه في الدعوى .

ورداً علي الزعم نوضح للهيئة الموقرة أن العقد المطعون عليه هو سند الدعوى الوحيد وهو القانون الحاكم للعلاقة بين المتعاقدين والمرجع الوحيد حل وقوع خلاف بينهم .

وحيث أن هذا العقد

قد فقد من المستأنف بسرقة من المقر الذي كان قد أعده بموقع الشركة المستأنف ضدها ... وهي الواقعة التي أثبتها الخبير المنتدب في الدعوى الاقتصادية التي تم ضمها للدعوى محل الحكم المستأنف .

وقدمت الشركة نسختها من العقد

وتبين تزوير عدد من الصفحات فيها وهي الصفحات التي تحوي شروط الفسخ والالتزامات الواقعة علي الشركة المستأنف ضدها .

وبذلك يتأكد

أن تحقيق الطعن بالتزوير علي هذه الصفحات من الأهمية الشديدة بحيث يتوقف الفصل في الدعوى علي الفصل في الطعن بالتزوير سالف الذكر .

وهو ما يقطع

بعدم صحة زعم الشركة المستأنف ضدها بأن هذا الطعن غير منتج .

٣. الرد علي الزعم المبدي من الشركة المستأنف ضدها بعدم جدية الطعن بالتزوير

المبدي من المستأنف لسبق إبدائه أمام محكمة أول درجة دون اتخاذ إجراءاته.

ورداً علي هذا الزعم تقرر أن المادة (٤٩) من قانون الإثبات قد نصت علي أنه

يكون الادعاء بالتزوير في أي حالة تكون عليها الدعوى .

كما نصت المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات علي أنه .

الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما

رفع عنه الاستئناف

وقد قضت محكمة النقض بأنه :

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات نص

علي أن الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما

رفع عنه الاستئناف فقط ، يدل علي أن الاستئناف ينقل الدعوى إلي محكمة الدرجة الثانية في

حدود الطلبات والدفع التي فصلت فيها محكمة أول درجة وما أقيمت عليه تلك الطلبات سواء

ما تعرضت له وما لا تتعرض له منها وذلك طالما أن مبيدتها لم يتنازل عن التمسك بها

(الطعن رقم ٦١٣ لسنة ٧٣ق . جلسة ١١/٧/٢٠٠٥م)

وحيث كان ما تقدم

وكان الثابت أن المستأنف ما زال يتمسك بالطعن بالتزوير علي المواضع المذكورة بشواهد

الطعن بالتزوير سواء أمام محكمة أول درجة (التي لم تتعرض للطعن بالتزوير قبلاً أو

رفضاً) أو أمام محكمة الاستئناف التي انتقلت إليها الدعوى بحالتها قبل صدور الحكم

المستأنف .

وهو ما يقطع جماعه

أن زعم الشركة المستأنف ضدها بعدم جدية الطعن بالتزوير المبدي من المستأنف لا سند

له من الواقع أو القانون .

٤. الرد علي ما أثاره وكيل الشركة المستأنف ضدها من أن المستأنف قدم ذات صورة العقد المطعون عليه في حوافظ مستندات أمام محكمة أول درجة .

ورداً علي ذلك نقرر الحقائق التالية :

الحقيقة الأولى .

أن المستأنف قد فقد نسخة العقد الخاصة به بعد أن تم سرقتها من المقر الذي أعده بوقع الشركة المستأنف ضدها تنفيذاً لعقد المقاوله المبرم بين الطرفين وهو ما تؤكد من المستندات المقدمة أمام محكمة أول درجة ومن تقرير الخبير الاقتصادي الوارد في الدعوى .

الحقيقة الثانية .

أن المستأنف وهو يقدم صورة العقد المطعون عليه أمام محكمة أول درجة كان يتمسك بما هو مسطر علي أوجه الحوافظ بالطعن بالتزوير علي الصفحات المبينة بشواهد الطعن بالتزوير .

الحقيقة الثالثة .

أن المستأنف كان يقدم صورة هذا العقد ليطن عليه بالتزوير وذلك بعد ما تبين له تزوير توقيعه علي الصفحات من الثامنة حتى الرابعة عشر العقد المقدم من الشركة المستأنف ضدها .

وجماع ما تقدم

يتأكد به عدم صحة ما أورده وكيل الشركة المستأنف ضدها بجلسة المرافعة الأخيرة .

أما عن أسباب الإستئناف المائل

والرد علي ما أثارته الشركة المستأنف ضدها

في مذكرتها المقدمة امام الهيئة الموقرة

السبب الأول : بطلان الحكم المستأنف لقصوره في الأسباب الواقعية للنزاع الراهن

وعدم إيراده أوجه دفاع المستأنف وبالتالي عدم تحقيقه فيها وصولاً لغاية الأمر

منها وهو الأمر الذي أسلس إلي تعيب الحكم الطعين وظهوره بهذه الصورة

المؤسفة والباطلة التي تستوجب إلغائه

حيث نصت المادة ١٧٨ من قانون المرافعات علي أن

يجب أن يبين في الحكم المحكمة التي أصدرته وتاريخ إصداره ومكانه وما إذا كان صادراً

في مادة تجارية أو

كما يجب أن يشتمل الحكم علي عرض مجمل لوقائع الدعوى ، ثم طلبات الخصوم ، و خلاصة موجزة تذكر بعد ذلك أسباب الحكم ومنطوقه .

والقصور في أسباب الحكم الواقعية ، والنقص أو الخطأ الجسيم في أسماء الخصوم وصفاتهم وكذا عدم بيان أسماء القضاة الذين أصدروا الحكم يترتب عليه بطلان الحكم .

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

إذا كان الثابت بالأوراق وما ينبئ عن تخلي المحكمة عن واجبها في التحقيق في جدية طلبات الطاعن المعروضة عليها والمستندات المرفقة بالدعوى مع مالها من دلالة مؤثرة يتغير ببحثها وجه الرأي في الدعوى ومن ثم فإنها تكون قد أخلت بحق الطاعن في الدفاع وأضرت بحسن سير العدالة مما يعيب حكمها المطعون فيه بمخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب .

(الطعن رقم ٨٢٢ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٨/٤/١٢)

كما قضت بأن

إذ كان في التفات الحكم عن دلالة أوراق ومستندات قدمها الخصم تقديمًا صحيحًا متمسكًا بدلالاتها وعدم تحدّثه عنها أو الإدلاء بدلوه في شأنها إن إيجابًا أو سلبًا مهدرًا لدفاعه في هذا الصدد يجعله - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - معيبًا فضلًا عن القصور المبطل بالإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ٨٠٠١ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠٠٩/١١/٢٣)

وقضت كذلك بأن

وحيث أن الطاعن قد تمسك بتحقيق أوجه دفاعه المقدمة منه في مذكراته أمام محكمة أول درجة وبصحيفة الاستئناف ومذكراته الختامية المقدمة بجلسة وهي أوجه دفاع جوهرية يتغير بها إن صحت وجه الرأي في الدعوى إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد عليها ولم يمحصها ، الأمر الذي يعيبه بالإخلال بحق الدفاع والقصور المبطل مما جره إلي الخطأ في تطبيق القانون

(الطعن رقم ٧٤٢ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠١٣/١/١٨)

لما كان ذلك

ويتطبيق جملة المفاهيم القانونية والثوابت القضائية أنفة البيان علي أوراق النزاع المائل ومدونات الحكم الطعين يتضح وبجلاء تام أن النزاع الدائر بين طرفي التداعي عمرة أكثر من أربعة سنوات فقد نشأت عام وحتى الآن .. وخلال هذه السنوات أقيمت عدد أربعة دعاوى قضائية أصلية .. منهم ثلاثة من المستأنف ، والرابعة من المستأنف ضدها الأولي .. ومع ذلك فقد أدعي المستأنف فرعيا في تلك الدعوى الرابعة .. كما كانت الشركة المستأنف ضدها الأولي تدعي فرعيا في الدعوى المقامة من المستأنف .

وهذا كله يؤكد وبجلاء تام

أن كافة الدعاوى الأصلية والفرعية المقامة من المستأنف قد تضمنت العديد من أوجه الدفاع والأسانيد القانونية والواقعية والمستنديه بطلبات المستأنف ، ليس هذا فحسب .. بل تضمنت ردا سائغا (له سنده في الأوراق والقانون والمستندات) علي جملة مزاعم وأباطيل الشركة المستأنف ضدها الأولي .

أما وان يأتي الحكم الطعين خاليا من ثمة ذكر

لدفاع ودفوع وأسانيد المستأنف في طلباته وفي ردوده

علي ادعاءات الشركة المستأنف ضدها الأولي

فهو الأمر الذي يؤكد عدم إمامه بواقعات النزاع الراهن وحجب نفسه عن رؤية كافة أوجه وزوايا النزاع والإلمام بكل مستنداته وأوراقه .. وتبني فقط وجهة نظر الشركة المستأنف ضدها القائمة علي الادعاءات والأباطيل ، والتي لا سند لها في الواقع أو المستندات أو القانون ، وفي المقابل أهمل تماما كافة أسانيد المستأنف وأوجه دفاعه ودفوعه التي تثبت أحقيته فيما يربوا إليه وتدحض مزاعم الشركة المذكورة .. ومن ضمن ما تساند عليه المستأنف وتم إهماله من الحكم الحقائق الآتية :

أن أصل الاتفاق المبرم فيما بين طرفي التداعي وحقيقته هو شراء المستأنف لقطعة أرض من الشركة المستأنف ضدها الأولى مساحتها ١١٨٧٩ متر مربع وحيث يتمتع علي الشركة ببيع أرض فضاء.. فقد تم الاتفاق علي إبرام التعاقد بصورته الراهنة بعقد البيع المؤرخ -/-/- ثم تحرر عقد مقاوله ليقوم المستأنف (بصفته ممثل شركة للمقاولات) ببناء الفيلات السبعة عشر لنفسه علي مساحة الأرض المذكورة .. لذلك ورد بالعقد تحديدا لسعر الأرض منفصلا (الثابت سداه من المستأنف بالكامل) وثمان المباني منفصلا أيضا .. وهذا كله لم يظن إليه الحكم الطعين .. وهو ما ملخصه ثبوت تملك المستأنف لمساحة الأرض أنفة البيان وسداه لكامل ثمنها وانه لا يوجد ثمة إخلال في جانبه في هذا الشأن .

فقد نصت المادة ٤١٨ من التقنين المدني علي أن

البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل

ثمن نقدي .

كما نصت المادة ٤١٩ علي أن

١- يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا أشتمل العقد

علي بيان المبيع وأوصافه الأساسية بيانا يمكن من تعرفه .

٢- وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع ، سقط حقه في طلب إبطال البيع

بدعوى عدم علمه به إلا إذا أثبت تدليس البائع .

ومن ثم .. ومن خلال النصين أنفي الذكر

يتضح أن أركان البيع الأساسية التي لا ينعقد ولا يرتب آثار بدونها هي

المبيع :

فيجب أن يشتمل العقد علي وصف جامع مانع للمبيع (جامع لأوصافه الأساسية ،

ومانع من أي لبس أو غلط أو غموض) ، والعبرة في تعيين محل البيع (المبيع) هو بما

انصرفت إليه إرادة المتعاقدين وصار تحديده في عقد البيع تحديدا قاطعا .

(الطعن رقم ٦٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٦)

الـثـمـن :

وهو المقابل الذي يؤدي من المشتري للبائع لقاء المبيع .. ولاشك أن يصح العقد متي كان جامعا في الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده ومن ذلك أن يكون مذكورا به الثمن بطريقة غير نافية لوجوده .

(الطعن رقم ٥٥٠٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٤/٧/٣)

الرـضـا :

فلا ينقذ البيع إلا إذا اتفق العاقدان علي طبيعة العقد الذي يقصدان إبرامه بحيث يتلاقى الإيجاب والقبول علي حصول البيع .

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦٣/١/١٠)

والإيجاب هو العرض الذي يعبر به الشخص الصادر منه علي وجه جازم عن إرادته في إبرام عقد معين بحيث إذا اقترن به قبول مطابق له انعقد العقد ؟

(الطعن رقم ١٥٣٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/١٥)

ومن ثم فلا يعتبر التعاقد تاما ملزما إلا بقيام الدليل علي تلاقي إرادتي المتعاقدين علي قيام هذا الالتزام ونفاذه .

(الطعن رقم ٢٢٠٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٦/١/٨)

لما كان ذلك.. وإجمالا لما تقدم جميعه فقد قالت محكمة النقض بأن

يشترط لانعقاد البيع اتفاق البائع والمشتري علي جميع المسائل الجوهرية للبيع ، والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان البيع وشروطه الأساسية وهي المبيع المعين أو القابل للتعين ، والثمن المحدد أو القابل للتحديد ، والتي ما كان البيع يتم بدونها.

(الطعن رقم ١٩١٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٣/٣/٢٠)

وحيث كان ذلك .. وبتطبيق جملة الأصول والثوابت أنفة البيان علي واقعات وأوراق النزاع المائل ، وعلي مدونات عقد البيع المؤرخ -/-/- المبرم فيما بين الشركة للمستأنف ضدها (كبائعه) وبين المستأنف (كمشتري) .. يتضح وبجلاء تام انعقاد كافة الشروط الأساسية والأركان الجوهرية للبيع في هذا الاتفاق .. بما يقطع ويجزم بنفاذه

وصحته ووجوب الالتزام به من الطرفين بكل ما يترتب عليه من آثار .. وفيما يلي بيان تفصيلي لانعقاد أركان البيع في العقد محل التداعي .

(1) بشأن ركن المبيع

تجدر الإشارة بداءة .. إلي أن المادة ٣٤١ من التقنين المدني .. تنص علي أن

الشيء المستحق أصلا هو الذي به يكون الوفاء ،
فلا يجبر الدائن علي قبول شيء غيره ولو كان هذا
الشيء مساويا له في القيمة أو كانت له قيمة أعلى .

**ومن هنا .. تظهر أهمية أن يكون المبيع محددًا تحديداً نافيا للجهالة
في عقد البيع حتى ينعقد صحيحا وناظدا مرتبا لأثاره**

وحيث أن الثابت من خلال بند التمهيدي في عقد البيع المحرر فيما بين طرفي التداعي والمؤرخ -/-/- .. أنه قد أشار إلي قيام الطرف الأول (الشركة للمستأنف ضدها الأولي) بتخطيط وتصميم مشروع الكائنة علي المساحة المباعة من محافظة الجيزة إلي الشركة المذكورة بموجب العقد المؤرخ -/-/- (البيعة رقم لسنة) .. ومساحتها ٥٠١٢٥٨ متر مربع (خمسمائة وواحد ألف ومائتي ثمانية وخمسون متر مربع) التي تقع بالكيلو غرب طريق إسكندرية الصحراوي .

ووفقا لهذا التخطيط والتصميم فقد أورد بالبند الثاني من العقد

أن الطرف الأول (الشركة للمستأنف ضدها الأولي) قد باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلي الطرف الثاني (المستأنف) القابل لذلك مجموعة من الفيئات كائنة بمنتجع " " آنف الذكر .. وهي الفيئات أرقام (.....) ومجموعها سبعة عشر فيلا .

لم يكتف الطرفان في تحديد المبيع

بتحديد أرقام الفيئات علي التصميم المعد من قبل الشركة

بل أكد الطرفين علي بيان مساحة الأرض المباعة وتحديداتها تحديداً نافيا لأبي جهالة .. إذ قررا بأن السبعة عشر فيلا علي مساحة إجمالية قدرها ١١٨٧٩ متر مربع (احد عشر ألف وثمانمائة تسعة وسبعون متر مربع) .

وهو الأمر الذي يؤكد

أن المبيع معين ومحدد بأمرين .. الأول : أرقام الفيئات وفقا للتقسيم والتصميم

المعد من قبل الشركة والصادر عنه ترخيص البناء رقم لسنة ، والثاني : تحديد مساحة الأرض المفترض أن يقام عليها الفيالات .. وهو الأمر الذي يجعل الركن الأول من أركان البيع منعقد ومتوافر بما يؤكد أن العقد المؤرخ -/-/- صحيح ونافذ وساري ومرتب لكافة آثاره .

(٣) أما عن الركن الثاني .. وهو الثمن

فإن المستقر عليه نقضا في هذا الخصوص أن

الثمن ركن أساسي في عقد البيع لا ينعقد بدونه
ويدون تحديده أو علي جعله قابلا للتحديد ببيان
الأسس التي يحدد بمقتضاها .

(الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢١/١/٢٠٠٠)

ونظرا لأهمية ركن الثمن في انعقاد عقد البيع .. فقد حرص الطرفين علي تخصيص البند

الثالث من العقد لبيان تحديد الثمن الإجمالي ثم تفصيله ثم إيضاح كيفية ومواعيد سداده ..
وذلك علي النحو التالي :

بداية .. فقد تم تحديد الثمن الإجمالي للفيالات المباعة

أرضا وبناءا بمبلغ قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ جنيه

(ستة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف وستمائة وخمسون جنيه)

وعقب ذلك تم تفصيل وتقسيم الثمن فيما يخص ثمن الأرض (١١٨٧٩ متر

مربع) منفصلا وثمان المباني مستقلا ذلك لأن الغرض الأصلي من البيع هو

الأرض وليس المباني التي سيقوم بها المستأنف لنفسه فيما بعد ..

لذلك تم تفصيل الثمن وذلك علي النحو التالي .

أولا : بشأن ثمن الأرض (البالغة مساحتها ١١٨٧٩ متر مربع)

فقد تحدد بمبلغ قدره ١٦,٠٣٦,٦٥٠ جنيه (ستة عشر مليون وستة وثلاثون ألف

وستمائة وخمسون جنيه) وقد تم الاتفاق علي سداد هذا المبلغ كالتالي :

أ - دفعة مقدمه تدفع نقدا بمجلس العقد ويعتبر التوقيع عليه مخالصة باستلام هذا

المبلغ الذي يقدر بـ ٨,٥٣٢,٤٣٤ جنيه (ثمانية مليون وخمسمائة اثنين وثلاثون ألف

وأربعمائة أربعة وثلاثون جنيه).

ب- وباقي ثمن الأرض وقدره ٧,٥٠٤,٢١٦ جنيه (سبعة مليون وخمسمائة وأربعة ألف ومائتان وستة عشر جنيه) فقد تم الاتفاق علي أن يسدد علي ثماني دفعات ربع سنوية ، تقدر كل دفعه بمبلغ ٩٣٨,٠٢٧ جنيه (تسعمائة ثمانية وثلاثون ألف وسبعة وعشرون جنيه) .

ملحوظة

ومن خلال ما تقدم من تحديد مقدم لثمن الأرض علي حده وتحديد أقساط للأرض علي حده يتجلى ظاهرا أن واقعة بيع الأرض هي الأساسية ومنفصلة تماما عن مسألة المباني التي تخصص لها اتفاق منفصل يوضح كيفية سداد قيمتها . ز
ثم تحرر عقد مقاوله يعطي الحق للمستأنف في بناء الفيلات لنفسه وهذا كله لم تطالعه محكمة أول درجة ولم تمحصه ولم تفتن إليه بما يؤكد قصورها في الأسباب الواقعية .

ثانيا : أما بشأن ثمن المباني (لعدد ١٧ فيلا وفق ترخيص البناء رقم ٢ لسنة ٢٠٠٩)

فقد تحدد بمبلغ قدره ١٠,٣٦٨,٠٠٠ جنيه (عشرة مليون وثلاثمائة وثمانية وستون ألف جنيه) وقد تم الاتفاق علي سداد هذا المبلغ كالتالي :

أ- دفعه مقدمه قدرها ٢,٠٧٣,٦٠٠ جنيه (مليونين وثلاثة وسبعون ألف وستمائة جنيه) أي ما يوازي ٢٠٪ من ثمن المباني .

ب- مبلغ وقدره ٣,١١٠,٤٠٠ جنيه (ثلاثة مليون ومائه وعشرة ألف وأربعمائة جنيه) بما يوازي ٣٠٪ بمجرد الانتهاء من " الهيكل الخرساني " .

ج- مبلغ قدره ١,٥٥٥,٢٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة خمسة وخمسون ألف ومائتي جنيه) بما يوازي ١٥٪ بمجرد الانتهاء من أعمال " مباني الطوب " .

د- مبلغ قدره ١,٥٥٥,٢٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة خمسة وخمسون ألف ومائتي جنيه) بما يوازي ١٥٪ من إجمالي المباني بمجرد الانتهاء من " أعمال البياض

الداخلي .

هـ- دفعه أخيرة قدرها ٢,٠٧٣,٦٠٠ جنيه (مليونين وثلاثة وسبعون ألف وستمئة جنيه)
بمجرد الانتهاء من أعمال التشطيبات الخارجية .

لما كان ذلك .. ونفاذا للبند الثالث سالف الذكر من العقد

فقد قام المستأنف بسداد الثمن الإجمالي للفيلات التي اشتراها

وذلك علي نحو ما يلي

بداية .. تجدر الإشارة إلي أن المستأنف قام بسداد مبالغ للشركة للمستأنف ضدها
الأولي بلغت إجماليها حتى الآن ٣٢,٦٨٥,٣٦٨ جنيه (اثنين وثلاثون مليون وستمئة
خمسة وثمانون ألف وثلاثمائة ثمانية وستون جنيه) .. وحيث أن إجمالي ثمن الفيلات (أرض
وبناء) وفقا لما ورد بالعقد المؤرخ -/-/ قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ جنيه (ستة وعشرون
مليون وأربعمائة وأربعة ألف وستمئة وخمسون جنيه) .. فهو الأمر الذي يقطع بسداد
المستأنف لكامل ثمن الفيلات محل التداعي وزيادة .. وهو ما لم تراه محكمة أول درجة أو
تخافلت عنه برغم أنه يدحض زعم الشركة بأن المستأنف أخل بالتزاماته بأنه لم يسدد
باقي الثمن .. رغم ثبوت سداده كاملا (أرض وبناء) .

وذلك علي التفصيل التالي

المبلغ الأول

قدره ٥,١٨٥,٣٥٠ جنيه (خمسة مليون ومائة خمسة وثمانون ألف وثلاثمائة

وخمسون جنيه) .

وهذا المبلغ عبارة عن ثمن عدد ستة فيلات محرر عنهم العقود المؤرخة -/-/ - (خالص
الثمن) وقد تم ضم الفيلات الستة ضمن السبعة عشر فيلا محل العقد الأخير المبرم بين الطرفين
.. بما يستوجب احتساب أي مبالغ قد دفعت من ثمنها لصالح المستأنف .. ليس هذا فحسب ..
بل تعددت الدلائل علي سداد هذا المبلغ وهي كالتالي :

الدليل الأول :

أن الثابت بالعقود المؤرخة -/-/ - أنها خالصة الثمن وأن التوقيع
عليها من الشركة للمستأنف ضدها الأولي تعتبر مخالصة نهائية
بالثمن .. وهذا دليل قاطع علي سداد المبالغ عاليه.

الدليل الثاني :

أن الشركة المستأنف ضدها الأولي قد أقرت بسداد هذا المبلغ إقرار قضائي صريح وذلك من خلال مذكرة دفاعه المقدمة بالدعوى رقم لسنة تجاري كلي .. بجلسة -/-/-(الصفحة رقم (١٢) السطر الرابع) حيث أقر صراحة بسداد المستأنف لهذا المبلغ .

الدليل الثالث

تقرير الخبرة الحسابي المرفق في القضية رقم لسنة ق اقتصادية استئنافية القاهرة .. حيث أقر السيد الخبير بالصفحة رقم ٣٢ بند رقم (١) بسداد المستأنف لهذا المبلغ المار ذكره.

الدليل الرابع

الإقرار الصريح الصادر عن ذات الشركة المستأنف ضدها أمام الخبير المنتدب في الدعوى رقم لسنة تجاري كلي حيث أقرت بسداد المستأنف لهذا المبلغ .

المبلغ الثاني

وقدره ٨,٥٣٢,٤٣٤ جنيهه (ثمانية مليون وخمسمائة اثنين وثلاثون ألف وأربعمائة أربعة وثلاثون جنيه) .

وهذا المبلغ عبارة عن الدفعة المقدمة الوارد ذكرها صراحة بالعقد المؤرخ -/-/-(سند شراء الفيلات السبعة عشر محل التداعي) حيث ورد بالبند الثالث من العقد تحت مسمى "أولا" أن ثمة دفعة مقدمه قدرها المبلغ المار ذكره وتدفع نقدا .. وحيث أن هناك أكثر من دليل أيضا علي سداد هذا المبلغ .. هي كالتالي :

الدليل الأول :

أنه لا يوجد عقد بيع لا يتم سداد دفعة مقدمه من الثمن الوارد به خصوصا لو كان التعاقد علي هذا العدد من الفيلات وبذلك الثمن الطائل..

الدليل الثاني :

لو لم يكن المستأنف قد سدد هذا المبلغ .. فلماذا لم تطالب به الشركة للمستأنف ضدها الأولي منذ انعقاد العقد في -/- حتى بدء النزاع .. حيث لم توجه إليه حتى إنذار في هذا الشأن.

الدليل الثالث

أقرت الشركة للمستأنف ضدها الأولي من خلال المحضر رقم لسنة أحوال قسم أكتوبر المحرر بتاريخ -/-/- بمعرفة وكيل الشركة للمستأنف ضدها الأولي ، وأقر بأن المستأنف استلم الموقع وبدأ في الإنشاءات .. فكيف يتم تسليمه الموقع والسماح له بالإنشاءات دون سداد الدفعة المقدمة للعقد؟!.

الدليل الرابع

توقيع الشركة للمستأنف ضدها الأولي علي العقد في -/-/- وعدم مطالبتها بالمبلغ المذكور لأكثر من أربع سنوات بعد ذلك العقد .. دليل قاطع ودامغ علي سداد هذا المبلغ .. وهو أمر لا يحتاج مستند مستقل؟!.

الدليل الخامس

الإقرار القضائي الصريح الصادر عن الشركة المستأنف ضدها أمام محكمة أول درجة وأمام مكتب الخبراء أثناء مباشرة الدعوى رقم لسنة تجاري كلي .. وإقرارها بسداد المستأنف لمبلغ مقدم التعاقد الوارد بالعقد وهو المبلغ الحالي (بغض النظر عن زعم الشركة المكذوب بأن مبلغ المقدم كان فقط ٦,٧٧٥,٣١٢ جنيهه حيث أن ذلك يخالف العقد الذي أكد بأن مقدم التعاقد مبلغ قدره ٨,٥٣٢,٤٣٤ جنيه وهو المبلغ المدلل علي سداده حالياً) وتجدر الإشارة إلي أن هذا الإقرار وارد بمذكرة الشركة المقدم أمام السيد الخبير بجلسة ٢٠١٦/٢/١٠ (ص ١٠ بالسطر ١٣).

وهو قدره ٢,٠٧٣,٦٠٠ جنيهه (مليونين وثلاثة وسبعون ألف وستمائة جنيهه).

وهذا المبلغ عبارة عن الدفعة المقدمة من ثمن المباني أي بنسبة ٢٠% والتي التزم المشتري (المستأنف الحالي) بسدادها بمجلس العقد المؤرخ -/-/-. وهو الأمر الذي يتأكد معه سداد هذا المبلغ من خلال الدلائل الآتية :

الدليل الأول :

أن هذا المبلغ ورد بعقد البيع المؤرخ -/-/-. كمقدم لثمن المباني .. بما يعتبر معه التوقيع من البائع علي هذا العقد مخالصة نهائية من هذا المبلغ .. وهو ما قد كان دون ثمة تأخير وإلا ما تقاعست الشركة عن المطالبة به .

الدليل الثاني :

من خلال المذكرة المقدمة من وكيل الشركة للمستأنف ضدها الأولي في الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة (بجلسة -/-/-. أقر وكيل الشركة صراحة .. بسداد المستأنف الدفعة المقدمة من ثمن الأرض (المبلغ الثاني) السالف ذكره فضلا عن سداده مقدم ثمن المباني وهو المبلغ الحالي .. مما يعد ذلك إقرارا قضائيا ملزما من الشركة بسداد المقدمين المذكورين .

الدليل الثالث :

أنه علي مدار أكثر من أربعة سنوات من تاريخ تحرير العقد في -/-/-. حتى عام لم يتم مطالبة المستأنف بهذه المبالغ رسميا وهو ما يقطع بأنه سدها .. فإذا لم يكن الأمر كذلك لما قعدت الشركة عن تلك المطالبة المعدوم سندها

وقدرة ٧,٥٠٤,٢١٦ جنيهه (سبعة مليون وخمسمائة وأربعة ألف ومائتي وستة

عشر جنيهه)

وهذا المبلغ عبارة عن قيمة ثمانية أقساط تم الاتفاق علي سداد المستأنف إياها ربع سنويا بدءا من -/-/- حتى -/-/- قيمة كل قسط ٩٣٨,٠٢٧ جنيهه (تسعمائة ثمانية وثلاثون ألف وسبعة وعشرون جنيهه) وقد تحرر عن هذه الأقساط ثماني شيكات (علي بياض) وارد بيانها بالأرقام بالبند الثالث من العقد .. ومسحوية علي بنك كريدي أجريكول - فرع نادي الصيد - الدقي .. وقد تعددت أيضا دلائل سداد هذا المبلغ وذلك علي نحو ما يلي :

الدليل الأول :

أن المستأنف سدد جملة الأقساط أنفة الذكر نقدا واسترد كامل الشيكات الموقعة منه والمسلمة للشركة (علي بياض) وهي الشيكات التي اعترفت الشركة باستلامها بصلب العقد .. والدليل علي ذلك قيام المستأنف بإعادة إصدار تلك الشيكات ببيضاء لعملاء آخرون وقاموا بصرف قيمتها فعلا من البنك .. ومن ثم فإن وجود الشيك تحت يد صاحبه مرة أخرى دليل علي أنه سدده واسترده من المستفيد .. وهذا بلا شك لا يمنع المستأنف من إعادة استخدام هذه الشيكات مرة أخرى طالما كانت موقعة علي بياض .

الدليل الثاني :

وليس أدل علي سداد المستأنف لقيمة هذه الأقساط والمبلغ المار ذكره من أن استحقاق أول قسط كان في -/-/- وأخرها في -/-/- وبرغم زعم الشركة بان هذه الشيكات لم تسدد .. إلا أنه لا يوجد بالأوراق ثمة مخاطبة أو مكاتبة أو إنذار أو أي إجراء آخر ينم عن أن تلك

الشركة طالبت المستأنف بقيمة هذه الأقساط .. فهذا إن دل فإنما يدل علي أحقية المستأنف في التمسك بالأصل وهو " براءة الذمة " .

الدليل الثالث

أثبت السيد الخبير المنتدب في الدعوى لسنة تجاري كلي .. في الصفحة (١٦) منه بأن المستأنف قد استرد كامل الشيكات الصادرة منه (بعد سداد قيمتها للشركة المستأنف ضدها نقدا) وكان استرداده لهذه الشيكات سابق علي صدور التوكيل رقم ج لسنة الجزيرة .. وهو الأمر الذي يؤكد قطعا بأن صدور التوكيل بتاريخ -/-/- دليل علي سداد المستأنف لكامل الأقساط المستحقة (الشيكات) علي الأعيان محل التداعي والتي كان آخرها مستحق في -/-/- .

المبلغ الخامس

وقدرة ٦,٠٢٢,٢١٠ جنيه (ستة مليون واثنون وعشرون ألف ومائتي وعشرة جنيه) .

وهذا المبلغ عبارة عن مقدم حجز عدد عشرة فيلات .. قد تم ضمهم فيما بعد في السبعة عشرة فيلا محل التداعي .. بما يؤكد انشغال ذمة الشركة للمستأنف ضدها الأولي بهذا المبلغ التي لم تعمل علي رده أو خصم قيمته من المبالغ التي كانت مستحقة علي المستأنف بشأن الفيلات محل النزاع المائل المحرر عنها العقد المؤرخ -/-/- ومن ثم تكون الدلائل علي سداد المستأنف لهذه المبلغ كالتالي :

الدليل الأول :

أن هذا المبلغ تم سداه من المستأنف إلي الشركة للمستأنف ضدها بموجب شيكات عددها تسعة .. وهناك إيصال من الشركة المذكورة باستلام هذه الشيكات المسحوبة علي بنك كريدي أجريكول فرع نادي الصيد

–الدقي .

الدليل الثاني :

أن القانون وأحكام القضاء وما تواترت عليه محكمة النقض .. قد أجمعت علي أن الشيك أداة وفاء يجري مجري النقود في التعاملات .. ومن ثم فإن استلام الشركة لهذه الشيكات دليل علي استلامها قيمتها وطرحتها للتداول .

الدليل الثالث :

وفي سياق متصل – فقد أكد وقطع وجزم تقرير الخبرة في الدعوى رقم لسنة ق اقتصادية استئنافية القاهرة .. والذي أكد بالصفحة (٣٢) البند (٢) علي ثبوت سداد المستأنف لهذا المبلغ للشركة للمستأنف ضدها الأولي .

الدليل الرابعة :

إقرار الشركة للمذكورة بسداد هذا المبلغ واستلامها الشيكات محله وذلك من خلال مذكرة دفاعها المقدمة في الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة جلسة -/-/- (والمرفق صورة منها في الدعوى الراهنة) .

الدليل الخامس :

أقر وكيل الشركة للمستأنف ضدها بسداد المستأنف لهذا المبلغ صراحة .. وذلك من خلال المحضر رقم لسنة أحوال أكتوبر .. المحرر بمعرفة الشركة ذاتها بتاريخ -/-/- .. حيث قطع بسداد المستأنف لمبلغ قدره ٦,٠٢٢,١٢٠ جنيه بموجب تسع شيكات سلمت للشركة

المبلغ السادس

وقدره ١,٨٣٥,٩٠٠ جنيه (مليون وثمانمائة خمسة وثلاثون ألف وتسعمائة

جنيه).

وهذا المبلغ عبارة عن قيمة مبالغ الصيانة المستحقة علي الفيلات السبعة عشر المباعة

للمستأنف بموجب العقد المؤرخ -/-/- والثابت بالققرة ٣/٥ بالبند الثالث منه .. ومن الأدلة الدامغة علي سداد هذا المبلغ ما يلي :

الدليل الأول :

أن هذا المبلغ تم سداه بموجب الشيك رقم المسحوب علي بنك كريدي أجريكول مصر - فرع نادي الصيد - الدقي .

الدليل الثاني :

أن السيد الخبير المنتدب في الدعوى رقم لسنة ق اقتصادية استئنافية القاهرة .. قد تأكد له من خلال دراسة الأوراق والمستندات سداد هذا المبلغ .. مما حدا به نحو الإقرار بذلك بصلب تقريره (بند ٨ ص ٣٣) .

المبلغ السابع

وقدره ١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة ألف جنيه) .

وهذا المبلغ عبارة عن قيمة أعمال حفر وإحلال وقواعد خرسانية وغيره .. والتي قام بها المستأنف تمهيدا لبناء السبعة عشر فيلا ونفاذا لعقد المقاوله المؤرخ -/-/- (بذات تاريخ عقد شراء المستأنف لهذه الفيلات) .. وهذا المبلغ ثابت سداه يقينا من خلال الأدلة الآتية :

الدليل الأول :

هو ذلك المحضر رقم ح لسنة أحوال أكتوبر المحرر بمعرفة الشركة للمستأنف ضدها الأولي ذاتها بتاريخ -/-/- والذي ثبت من خلال المعاينة التي أجريت فيه أن ثمة أعمال حفر وإحلال وقواعد وهياكل خرسانية وأعمدة بأطوال مختلفة ويجوارهم هياكل خرسانية دورين (أول وثاني) .

الدليل الثاني :

أن الثابت في ذات المحضر المذكور عاليه أن وكيل الشركة للمستأنف ضدها الأولي أقر صراحة بأن قيمة الأعمال التي قام بها المستأنف لا تزيد عن مليون وخمسمائة ألف جنيه .

وقدرة ١,١٠٢,١٥٦ جنيهه (مليون ومائة واثنين ألف ومائة ستة وخمسون جنيهه)

وهذا المبلغ عبارة عن قيمة أعمال قام بها المستأنف لصالح الشركة للمستأنف ضدها الأولي خارج نطاق عقد المقاولة ولم يكن مكلفا في ذلك العقد بإتمامها .. وإنما طلبت منه شفويا من جانب الشركة المذكورة .. وقام بتنفيذها بالفعل .. والدليل علي ذلك علي النحو التالي :

الدليل الأول :

ذلك المستخلص المحرر عن تلك الأعمال .. والثابت منها أنها لم تتم بموقع فيلات المستأنف .. وإنما في أماكن أخرى بناء علي طلب الشركة للمستأنف ضدها وفي فيلات مغايرة تماما لتلك المباعة للمستأنف .

دليل الثاني :

حينما أنهى المستأنف بصفته عمله أصدر مستخلص بكافة الأعمال التي قام بها سواء تلك الخاصة بالسبعة عشر فيلا ، أو تلك الأعمال الخارجة عن نطاق هذه الفيلات .. وبعرض هذا المستخلص علي الشركة تم الزعم بهتانا بأن الأعمال التي قام بها المستأنف بصفته بالفيلات السبعة عشر تم هدمها (ولن يتم الحساب عليها) أما الأعمال الأخرى الخارجة عن نطاق عقد المقاولة والتي تكلفت المبلغ الراهن وقدره ١,١٠٢,١٥٦ جنيهه (واحد مليون ومائة واثنين ألف ومائة ستة وخمسون جنيهه) وهو ما يعد أقرار صريح من الشركة باستحقاق المستأنف بصفته لهذا المبلغ لقاء أعمال خارج نطاق المقاولة .

دليل الثالث :

أن السيد الخبير المنتدب في الدعوى رقم لسنة ق اقتصادية استئناف القاهرة .. قطع باستحقاق المستأنف

هذا المبلغ الذي يمثل قيمة أعمال تم تكليفه بها شفاهه من الشركة للمستأنف ضدها الأولي .

دليل الرابع :

أن الشركة للمستأنف ضدها سددت للمستأنف بالفعل جزء من هذا المبلغ قدره ٨٢٥ ألف جنيه (ثمانمائة خمسة وسبعون ألف جنيه) بما يؤكد إقرار الشركة بأحقية المستأنف في ذلك المبلغ أنف الذكر .

المبلغ التاسع

وقدره ٣٠٠,٠٠٠ جنيه (ثلاثمائة ألف جنيه) .

وهذا المبلغ عبارة عن دفعة من حساب الفيلات العشرة السابق سداد أكثر من ستة مليون جنيه لحسابها .. وهذا المبلغ مسدد بالشيك رقم المسحوب علي بنك كريدي جريكول بتاريخ -/-/- .. وهذا مبلغ لا يحتاج لأدله .. لسداده بشيك .. كما أشار إليه السيد الخبير في الدعوى رقم لسنة ق اقتصادية استئنافية القاهرة (بند ٣ ص ٣٢) .

المبلغ العاشر

وقدره ٢٠٠,٠٠٠ جنيه (مائتي ألف جنيه) .

وهذا المبلغ أيضا ينطبق عليه ذات أوصاف المبلغ السابع ومسدد بإيصال رسمي صادر عن الشركة مؤرخ -/-/- وثبت كذلك لدي السيد الخبير المذكور سلفا (بند ٤ ص ٣٢) .

المبلغ الحادي عشر

وقدره ٢٥٣,١٩٢ جنيه (مائتي ثلاثة وخمسون ألف ومائة اثنين وتسعون جنيه) .

وهذا المبلغ أيضا لا يحتاج إلي إثبات أو أدلة حيث أنه مسدد بإيصال رسمي من الشركة للمستأنف ضدها الأولي مؤرخ -/-/- .

المبلغ الثاني عشر

وقدره ٢٥٠,٠٠٠ جنيه (مائتي وخمسون ألف جنيه) .

وهذا المبلغ قيمة معدات وآلات وأجهزة ملك للمستأنف بصفته الممثل القانوني لشركة

..... للمقاولات .. كانت بموقع المشروع حال عمل المستأنف به .. وقد استولت عليها الشركة للمستأنف ضدها الأولي حال استيلائها علي حيازة الأرض .. وهو الأمر المثبت في المحضر رقم لسنة إداري ٦ أكتوبر .. كما أورده وأكد علي صحته السيد الخبير المنتدب أمام المحكمة الاقتصادية في الدعوى رقم لسنة ق اقتصادية استئناف القاهرة .

لما كان ذلك

ومن خلال التفصيل السابق ومن جملة الأدلة أنفة البيان يتضح وبجلاء تام تحقق ركن الثمن بوجوده تحديدا في العقد ، وبثبوت سداده كاملا وزيادة .. وهو ما يؤكد انعقاد العقد صحيحا وناظرا وساريا ومرتبيا لكافة آثاره .. وذلك علي عكس ما زعمته الشركة المستأنف ضدها علي خلاف الحقيقة والواقع والمستندات .. وعلي عكس ما اعتنقته محكمة الدرجة الأولى بلا سند أيضا .. وهو ما يؤكد بطلان هذا القضاء الطعين .

الحقيقة الثانية

وفي سياق متصل .. فلم يكتف المستأنف بجملة الأدلة والبراهين القاطعة بسداده كامل ثمن الأرض والمباني محل النزاع (وزيادة) بل قدم عده أدلة قاطعة أخري لا تقبل المراء أو التأويل وهي كالتالي

الدليل الأول

أن العقد المؤرخ -/-/- قد تضمن في بنده السادس ما يفيد عدم أحقية المستأنف (المشتري) في الحصول علي توكيل يبيح له البيع لنفسه وللغير عن الفيلات السبعة عشر محل التداعي .. إلا بعد سداد كامل الثمن العاجل منه والأجل .

وحيث أنه بتاريخ -/-/-

أصدرت الشركة للمستأنف ضدها الأولي ممثلة في رئيس مجلس إدارتها (السيد/) وعضو مجلس إدارتها المنتدب (السيد/) التوكيل الرسمي العام رقم لسنة ج توثيق الجزيرة .. والذي يبيح للمستأنف البيع لنفسه وللغير بشأن مجموعة الفيلات محل عقد البيع المؤرخ -/-/- -/..... الخ.

وهذا دليل قاطع وإقرار صريح من الشركة

بأن المستأنف سدد كامل ثمن الفيلات (أرض وبناء) ومن ثم لم تجد الشركة

غضاظة من تحرير التوكيل المذكور .

هذا .. وبرغم طرح هذا الدليل علي محكمة الدرجة الأولى إلا أنها لم ترد عليه ولم تواجهه واعتصمت بالقول بأن المستأنف لم يقدم ما يبرئ ذمته؟! (السطر الأخير من الصفحة العاشرة من الحكم) دون الالتفات إلي التوكيل المذكور ودلالته في إثبات سداد كامل الثمن؟! لم تفصح محكمة الدرجة الأولى عن ذلك .. ولم تواجه تمسك المستأنف بالأصل وهو براءة الذمة .. الأمر الذي تكون معه محكمة أول درجة قد خالفت القانون .

الدليل الثاني

فإن الثابت بالأوراق أن المستأنف كان قد قام ببعض الأعمال الإنشائية والخراسانات لصالح الشركة المستأنف ضدها الأولى (خارج نطاق عقد المقاوله) وأنه قد استحق مبالغ عن تلك الأعمال وأقرت بها الشركة وصرفت له بالفعل مبلغ منها .. فإذا كان مستحق لها أي مبالغ لما منحت المستأنف المبلغ المصروف له؟.

وحيث أن الثابت

أن الشركة المستأنف ضدها الأولى قد قامت في غضون عام (وأثناء التقاضي والنزاع بينها وبين المستأنف) بصرف مبلغ قدره ٨٧٥,٠٠٠ جنيه (ثمانمائة وخمسون وسبعون ألف جنيه) من هذه المستحقات للمستأنف عن تلك الأعمال المشار إليها عليه .

وهذا دليل قاطع وإقرار صريح من الشركة للمستأنف ضدها

بسداد المستأنف لكامل الثمن الوارد بعقد البيع المؤرخ -/-/- وأنه غير مدين للشركة بجنيه واحد .. وإلا كانت قد امتنعت عن سداد مستحقاته .. فكيف تكون دائنة للمستأنف ومع ذلك تمنحه جزء من مستحقاته عن تلك الأعمال المشار إليها؟! ذلك أن من المنطقي أن تقوم بخصم تلك المستحقات للمستأنف من مديونيته إذا كانت موجودة .. أما ولأن المستأنف برئ الذمة تماما تجاه هذه الشركة بل أنه الدائن لها .. فهو الأمر الذي حدا بالشركة نحو صرف جزء من مستحقات المستأنف لديها .. وهذا دليل قاطع علي سداد كامل التزامات عقد البيع المؤرخ -/-/- .. وعلي الأخص منها " الثمن " .

هذا .. وبرغم دلاله هذه الواقعة

في إثبات براءة ذمة المستأنف من كامل ثمن الفيئات المباعة إليه .. إلا أن محكمة

أول درجة تغفلت عن بحثها ، ولم ترد عليه سلبا أو إيجابا الأمر الذي يؤكد عدم إمام محكمة أول درجة بما حوته الأوراق من مستندات .

الدليل الثالث

علي سداد المستأنف لكامل الثمن

فهو يتمثل في أن الشركة المستأنف ضدها قد صرحت للمستأنف ببيع إحدى الفيئات المملوكة له (لمن يدعي /) واستلام الثمن منه والظهور بمظهر المالك والتصرف في العين تصرف المالك بما يؤكد سداد المستأنف لكامل الثمن وإلا ما كانت الشركة صرحت له بالبيع وقبض الثمن .

حيث أنه وفقا للعقد المؤرخ -/-/- المبرم بين طرفي التداعي .. أنه لا يصرح للمستأنف بالبيع إلا بعد سداد كامل الثمن .. الأمر الذي يؤكد أن التصريح بالبيع للمدعو/ بمثابة إقرار صريح من الشركة بسداد المستأنف لكامل الثمن .

لما كان ذلك

وبالبناء علي ما تقدم جميعه .. يضحى ظاهرا بلا ريب سداد المستأنف لكامل الثمن الوارد بعقد البيع المؤرخ -/-/- بما يتحقق معه الركن الثاني والأهم من أركان البيع ويجعله صحيح ونافذ ومرتب لكافه أثاره .

أما وأن خالفت محكمة الدرجة الأولى

جماع الأدلة أنفة البيان ، ولم تقسطها حقها بحثا وتمحيصا بل أمسكت عن إيرادها في مدونات حكمها .. فإن ذلك يدل علي أن تلك المحكمة لم تفتن إلي ما ساقه المستأنف وقصرت قصورا مؤسفا في الإلمام بواقعات النزاع وهو ما ينحدر بحكمها إلي حد البطلان .

فقد اثبت المستأنف أن الشركة المستأنف ضدها هي من خالفت عقد البيع المؤرخ -/-/- وخالفت القانون الذي يقطع بأن العقد شريعة المتعاقدين ، وذلك أن نقاعست عن إدخال المرافق لأعيان التداعي حتى الآن ، وقامت بتعديل تراخيص البناء دون موافقة المستأنف (المشتري) واتخذت قرارا باطلا بالإرادة المنفردة بفسخ عقد البيع ثم قامت بالاستيلاء علي العين ومنع المستأنف من استكمال أعمال بناء فيلاته ، وهو ما لم تظن إليه محكمة أول درجة ولم تعييه بما يوكد بطلان حكمها يقينا .

حيث نصت المادة ١٤٧ من القانون المدني والتي نصت علي أن

العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون .

وفي المادة ١٤٨ من ذات القانون علي أن

- ١- يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية .
- ٢- ولا يقتصر العقد علي إلزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام .

وحيث استقرت أحكام النقض وتواترت في هذا الشأن علي أن

مفاد ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدني أنه لا يجوز لأحد طرفي التعاقد أن يستقل بمفردة بنقضه أو تعديله كما يمتنع ذلك أيضا علي القاضي فيمتنع نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون .

(جلسة ١٩٨٦/١١/٥ الطعن ١٤٠٢ لسنة ٥٢ ق)

(جلسة ١٩٨٩/٢/٩ الطعن ٩٨٣ لسنة ٥٥ ق س ٤٠ ص ٤٤٠)

(جلسة ١٩٩٠/٤/٥ الطعن ١٨٠٤ لسنة ٥٦ ق)

كما قضي كذلك بأن

المقرر وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدني أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون ومن ثم لا يعتد بتعديل فيه يستقل به أحد المتعاقدين بإرادته المنفردة .

(جلسة ١٩٩٠/١٢/١٧ الطعن رقم ٢٣٢٤ لسنة ٥٩)

(جلسة ١٩٩٠/٦/٢٨ الطعن ٤٨٨ لسنة ٥٧ ق س ٤١ ص ٤٠١)

كما قضي أيضا بأن

من الأصول المقررة وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدني أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون ومن ثم لا يعتد بتعديل استقل به أحد المتعاقدين فيه بإرادته المنفردة.

(جلسة ١٩٩٤/٢/١٧ الطعن رقم ٨٦٢ لسنة ٥٩ ق)

وكذلك قضي بأن

تحديد نطاق العقد - وعلي ما تقضي به الفقرة الثانية من المادة ١٤٨ من القانون المدني - منوط بما اتجهت إليه إرادة عاقيه وما يعتبر من مستلزماته وفقا للقوانين المكملة والمفسرة والعرف والعدالة بحسب الأحوال .

(نقض ١٩٨٤/٣/٥ طعن رقم ٩٩ ، ٣١٠ لسنة ٥٣)

وحيث كان ذلك

وبرغم أن الثابت من خلال ما سلف بيانه في الحقائق السابقة ومن جمله المستندات المقدمة من المستأنف .. أن عقد البيع المؤرخ -/-/- قد انعقد صحيحا ولا يزال يتسم بالصحة والنفذ والسريان بكل ما يترتب عليه من آثار .

وبرغم ثبوت وفاء المستأنف للالتزامات المشتري القانونية

حيث نصت المادة ٤٥٦ من القانون المدني علي أن

١- يكون الثمن مستحق الوفاء في المكان الذي سلم فيه المبيع ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك .

٢- فإذا لم يكن الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع ، وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاق الثمن .

ومن ثم .. ومن خلال النص المار ذكره

يتجلى ظاهرا أن أهم الالتزامات القانونية التي ألقاها المشرع علي عاتق المشتري .. هو سداد ثمن المبيع .. وحيث قد ثبت مسبقا .. أن جمله ثمن المبيع في العقد المؤرخ -/-/- (أرض ومباني) يقدر بـ ٢٦ مليون جنيه تقريبا .. في حين قد ثبت يقينا علي

نحو ما سبق تفصيله أن المستأنف قد سدده للشركة للمستأنف ضدها الأولي وأنه دائن لها بمبلغ قدره ٣٢ مليون تقريبا .

**هذا .. وبإجراء المقاصة فيما بين الثمن المستحق
للشركة للمستأنف ضدها الأولي
وبين المبالغ المسددة إليها من المستأنف**

يتضح وبجلاء أن المبالغ المسددة من الأخير تفي وتغطي الثمن الوارد بالعقد متقدم الذكر .. وزيادة .

لما كان ذلك

وبرغم وفاء المستأنف بالتزاماته .. نفاذا لصحيح القانون الذي يستوجب أن يكون العقد المبرم بين الطرفين هو شريعة المتعاقدين بما لا يجوز تعديله أو إلغائه أو فسخه إلا بموافقة الطرفين .

إلا أن الشركة للمستأنف ضدها الأولي قد خالفت ذلك تماما

ليس مخالفة واحده بل أكثر من ذلك علي نحو ما يلي

المخالفة الأولى

عدم التزام الشركة المستأنف ضدها بتوصيل المرافق إلي الأرض والوحدات محل النزاع حتى تاريخه ، وهو ما يقطع بإخلالها الجسيم بالتزاماتها بما يحق معه للمستأنف الامتناع عن أداء التزاماته المتقابلة ، ورغم ذلك لم يفعل المستأنف بما يؤكد أن الحكم الطعين خالف صحيح القانون .

فقد نصت المادة ١٦١ من التقنين المدني علي أن

في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء ،
جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر
بتنفيذ ما التزم به .

وفي هذا الشأن تواترت أحكام النقض علي أن

المقرر في قضاء النقض أن مؤدي نص المادة ١٦١ مدني يدل علي أن الأصل في العقود الملزمة للجانبين تعاصر وارتباط تنفيذ الالتزامات المتقابلة الناشئة علي وجه التبادل أو القصاص ، باعتبار أن التزام كل من المتعاقدين يعد سببا للالتزام الآخر مما يجيز لكل من

العاقدين أن يتمتع عن تنفيذ ما التزم به حتى يقوم المتعاقد الآخر بتنفيذ الالتزام المقابل ، وهو امتناع مشروع عن الوفاء يهدف إلي كفالة استمرار التعاقد الزمني في تنفيذ الالتزامات مع مراعاة حسن النية.

(الطعن رقم ٥٢٨٧ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٠١٤/١٢/١٧)

كما قضي بأن

خولت المادة ١٦١ من القانون المدني للمتعاقد في العقود المدنية الملزمة للجانبين ، حقا في أن يتمتع عن تنفيذ التزامه إذ لم يقيم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به ، وهذا الحق ما هو إلا حق في الحبس في نطاق العقود الملزمة للجانبين .
(الطعن رقم ٢٨٥ لسنة ٧٩ ق جلسة ٢٠٠٩/١٢/١٤)

لما كان ذلك

وكان الثابت وبحق أن الشركة المستأنف ضدها وحتى الآن لم تقم بتنفيذ ما التزمت به من توصيل للمرافق الأساسية للأرض المبيعة للمستأنف .. ورغم كافة المساعي الودية التي بذلها المذكور إلا أنها أصرت علي عنتها واستمرت في غيرها .. فبدلا من الاعتراف بالخطأ والاعتذار عنه والعمل علي إزالته .. راحت الشركة المستأنف ضدها الأولي تدعي علي المستأنف (بالمخالفة للحقيقة) أنه هو من أخل بالتزاماته!؟.

هذا .. وحيث انه مع الفرض الجدلي

بوجود إخلال يذكر أو ينسب للمستأنف .. أو امتناع عن أداء التزامات .. فإنه يكون امتناع مشروع قائم علي سند صحيح من القانون .. أمام إخلال المستأنف ضدها بالتزاماتها بلا مبرر له .

المخالفة الثانية

وهو قيام الشركة للمستأنف ضدها الأولي .. دون علم أو رضاء من المستأنف .. بتعديل التراخيص التي قام المستأنف بالشراء علي أساسها ، كما اتفق علي تنفيذها والالتزام برسوماتها وتخطيطها بعقد المقاولة المؤرخ -/-/- وهذه المخالفة تتضمن تفاصيلها فيما يلي

فإن الترخيص رقم لسنة قد تضمن التصريح ببناء ما يلي

" عدد ٣٦ فيلا ، وعدد ٦٢ فيلا مكون من بدروم وأرضي وأول + عدد ٢١ وعدد

٣٩ وعدد ٣٥ متصل مكون من أرضي وأول وثان.

في حين تضمن الترخيص المعدل رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ التصريح ببناء ما يلي

تعديل الترخيص رقم لسنة ليصبح بيان الأعمال كالتالي [عدد (٨) فيلات ، عدد (٤) فيلات ، وعدد (٣٨) فيلات ، عدد (١٠٤) فيلا ، عدد (٩) فيلات ، عدد (١٦) فيلا ، عدد (٢٤) فيلا ، عدد (٢٩) فيلا وجميعهم مكون من أرضي وأول وثاني] ، [عدد (٣٧) فيلا مكون من أرضي وأول ، عدد (٨) فيلات ، عدد (٨) فيلات ، عدد (١٥) فيلا ، عدد (١٥) فيلا وجميعهم مكون من أرضي وأول وثاني وثالث + غرف سطح بإجمالي عدد (٣١٥) فيلا] .

وبلا شك وللوهلة الأولى

يتضح مدي الاختلاف الشاسع بين الترخيص الأول والثاني فكيف كان للمستأنف بصفته أن يستمر في أعمال البناء؟! لاسيما وانه لو استمر في البناء علي الترخيص لسنة يكون مخالفا للترخيص لسنة ويتحمل مسؤولية ذلك مدنيا وجنائيا .

لاسيما وأن الثابت

أن ذات المساحة المباعة للمستأنف بصفته وقدرها ١١٨٢٩ متر مربع والمفترض أن يقام عليها عدد (١٧) فيلا .. أصبحت وفق الترخيص الجديد تحمل عدد (٢٣) فيلا .. فكيف كان المستأنف بصفته يستمر في أعمال البناء؟! .

ليس هذا فحسب

حيث لم تكتف الشركة المستأنف ضدها الأولى بما تقدم .. بل أنها وبعد شهرين فقط من تعديل الترخيص واستصدارها الترخيص رقم لسنة استصدرت تعديلا آخر للترخيص الأخير تحت رقم لسنة والذي تضمن ما يلي :

تعديل الترخيص رقم لسنة ليصبح بيان الأعمال النهائي كالتالي عدد [(٨) فيلات ، وعدد (٨) فيلات ، وعدد (١٩) فيلا ، وعدد (١٩) وجميعهم مكون من أرضي وأول وثاني وثالث + غرف سطح] ، [عدد (٩) فيلات ، وعدد (١٥) فيلا ، وعدد (٢٢) فيلا ، وعدد (٢٩) فيلا ، عدد (٨) فيلات ، عدد (٨) فيلا ، عدد (٤٢) فيلات ، وعدد (٢٥) فيلا ، وعدد (٤) فيلات ، وعدد (٤) فيلات ، وعدد (٢٣) فيلا

وعدد (١٧) فيلا ، وعدد (٣٧) فيلا ، عدد (١) ، وعدد (١) فيلا ، عدد (٢) فيلا ،
وعدد (١) فيلا ، وعدد (١) فيلا ، وعدد (٢٤) ، وعدد (٣) فيلات ، عدد (٤) فيلات ،
عدد (٢) ، عدد (٤) فيلات ، وعدد (٤٦) ، وجميعهم مكون من أرضي وأول وثاني]
بإجمالي عدد (٣٨٢) فيلا سكنية .

وهذا بلا شك يختلف تماما وكليا

عن الترخيصين السابقين عليه .. بما يستحيل علي المستأنف بصفته القيام بتنفيذ
أعمال المقاوله التي لم تتضمن تلك التعديلات ولم يوافق عليها المستأنف بوصفه المالك
للفيلات التي سيقوم ببنائها .

لما كان ذلك

وكانت الشركة المستأنف ضدها الأولي تتخذ من القرارات والإجراءات والتصرفات
بالإرادة المنفردة ما يخالف التعاقدات المبرمة مع المستأنف عن نفسه وبصفته .. وهذا وبلا
شك يخالف القانون والعقد الذي يعد شريعة المتعاقدين ثم تأتي لتزعم بهتانا بأن
المستأنف هو الذي أخل بالتزاماته .. والأغرب من ذلك ، أن انسأقت وراء هذه المزاعم
محكمة أول درجة بما يجعل حكمها قاصر ومعيب ومخالف للقانون .

المخالفة الثالثة

وهي ثابتة في حق الشركة المستأنف ضدها الأولي .. وذلك حينما عقدت اجتماع
مجلس إدارة بتاريخ -/-/- وقررت من خلاله (بلا سند) فسخ عقد البيع المؤرخ -/-/- ،
وكذا فسخ عقد المقاوله المؤرخ -/-/- أيضا .. وذلك بادعاء باطل ومرسل ومخالف للحقيقة
بأن المستأنف لم يوف بالتزاماته . وذلك كله علي النحو الثابت بأقوال وكيل الشركة
في المحضر المحرر منها تحت رقم لسنة أحوال أكتوبر .. وهو الدليل المصطنع من
جانب الشركة المستأنف ضدها الأولي لنفسها والذي لا يجوز الاحتجاج به علي المستأنف .

والسؤال هنا

- ما هي تلك الالتزامات التي لم يوف بها المستأنف !؟
- وما هي الإجراءات التي اتخذتها الشركة المستأنف ضدها الأولي حيال هذا
الإخلال المزعوم بهتانا والمنسوب للمستأنف !؟

- ما هي المستندات الدالة علي إتيان المستأنف بثمة فعل يمكن اعتباره إخلال بالالتزامات؟!.

- وما هي الإجراءات التي اتخذتها الشركة المستأنف ضدها الأولي لفسخ هذا التعاقد؟!.

لعل جميع الأسئلة أنفة الذكر هي أسئلة سلبية الإجابة

ولن تجد مجيبا أو جوابا .. حيث أن الشركة المذكورة .. قامت بفسخ تعاقدتها مع المستأنف بإرادتها المنفردة الباطلة التي تنم عن سوء نية واضح يتعارض مع القانون الذي يستوجب (علي نحو ما سلف بيانه) توافر حسن النية وعدم المساس بالعقد المبرم بين الطرفين إلا بمعرفة الطرفين معا أو للأسباب التي يقررها القانون .

وحيث لا قانون يبهم للشركة المستأنف عليها اتخاذ مثل هذا القرار لاسيما وأن الثابت أن تعديل الشركة المستأنف عليها لترخيص البناء رقم لسنة واستصدارها الترخيص المعدل رقم لسنة قد تم بعد أقل من خمسة عشر شهرا من تاريخ التعاقد مع المستأنف (-/-/-) وحيث أن المدة المحددة لإنهاء المقاوله وفقا لذلك العقد هي " ثلاث سنوات " الأمر الذي يؤكد أن تعديل الترخيص قد تم في منتصف مدة التنفيذ تقريبا .. مما يؤكد إخلال الشركة بالتزاماتها وبطلان أي قرار فردي قد يصدر عنها في هذا الصدد .

المخالفة الرابعة

استكمالاً لسلسلة المخالفات .. استغلت الشركة المستأنف ضدها الأولي توقف المستأنف عن العمل بسبب تعديلها المفاجئ للتراخيص التي يقوم بالبناء علي أساسها .. ثم قامت بالاستيلاء علي أرض المشروع ومنع المستأنف من الدخول إليها مرة أخرى بل ومنعته من استلام آتاه ومعداته .

وهو الأمر الذي يقطع يقينا بأن الإخلال بالالتزامات واتخاذ القرارات الفردية المخالفة للعقد والقانون هي أمور تحققت في جانب الشركة المستأنف ضدها الأولي .. إلا أنها ومعها محكمة أول درجة (وبلا سند من الواقع أو المستندات أو القانون) محاولا نسبة

هذا الإخلال للمستأنف مما يقطع بأن الحكم المستأنف هو حكم معيب ومخالف للقانون وباطل لا أساس ولا سند له .. بما يستوجب إلغائه .

الحقيقة الرابعة

أن المستأنف تمسك بأن سبب عدم استكمالها لتنفيذ عقد المقاول المورخ -/-/- هو وضع الشركة المستأنف ضدها العراقيل والموانع أمامه .. بدءاً من تعديلها المفاجئ لتراخيص البناء الذي تم بدء العمل علي أساسه ، وتم شراء الوحدات علي أساسه ، ومروراً باستيلائها علي الأرض ومنعها للمستأنف من الدخول ، وصولاً إلي الزعم كذبا بان عدم التنفيذ أرضها (برغم أن المستأنف كان يبني الفيلات الخاصة به شخصياً والمباعة له .. فما هو الضرر الذي أصاب الشركة من جراء عدم البناء؟؟ .

بداية

تجدر الإشارة مرارا إلي أن التزامات المستأنف بصفته (ممثلاً لشركة) في عقد المقاول المورخ -/-/- هي بناء عدد (١٧) فيلا .. المباعة بالفعل إلي ذات المستأنف شخصه .. بمعنى أن المستأنف بصفته يبني الفيلات لصالحه بشخصه .

ومن ثم .. فلا يجوز التذرع والقول بأن إخلال المستأنف في تنفيذ أعمال المقاول (علي فرض منكور بصحة ذلك) قد أضر بالشركة المستأنف ضدها .. فأبي ضرر هذا الذي وقع عليها وعلي عملائها؟؟ إذا كانت أعمال المقاول تخص المستأنف وحده .. فإذا حدث تأخير في الإنجاز (بفرض صحة ذلك) فإن المضرور الأوحد يكون المستأنف بشخصه

وذلك عملاً بالمادة ٣٧٠ مدني التي تنص علي أن

إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلي دين

واحد ، انقضي هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة .

وبالبناء علي ذلك .. يتضح بما لا يدع مجالاً للشك انهيار السند القانوني والواقعي والمستندي للحكم الطعين ولكافة مزاعم الشركة المستأنف ضدها ، وأن صحيح الواقع في الدعوى يتلخص في أن الشركة تحاول التخلص من المستأنف الذي اشترى عدد (١٧) فيلا وفق المساحات والأوصاف الواردة في الترخيص الأصلي رقم لسنة حتى يتسنى لها استغلال ذات المساحة في بناء عدد (٢٣) فيلا .. بأوصاف ورسومات وتصميمات مختلفة .. فما كان منها إلا أن اختلقت جميع المزاعم والأباطيل التي أوردتها في النزاع

المائل .. وهو الأمر الذي انساقت ورائه محكمة أول درجة زاعمة بأن المستأنف أخل بالتزاماته بشأن عقد المقاولة مما اضر بالشركة المستأنف ضدها الأولي .

والسؤال هنا

ما هو الضرر الذي وقع علي الشركة من جراء عدم قيام المستأنف بصفته ببناء الفيلات المملوكة له بشخصه؟! .

ومما تقدم يتضح أن عدم إمام محكمة أول درجة بصحيح واقعات النزاع .. جعلها تعتقد خطأ بأن عقد المقاولة ينصب علي كافة أعمال المشروع .. وهذا اعتقاد معيب ومخالف للحقيقة .. إذ أن عقد المقاولة المؤرخ -/-/- يخص فقط عدد (١٧) فيلا مباعة للمستأنف بشخصه .. وهو ما يقطع ببطان الحكم الطعين لقصوره في الأسباب الواقعية .

هذا كله من ناحية

ومن ناحية أخرى .. فإن القول بأن المستأنف بصفته أخل بالتزاماته في عقد المقاولة .. ينم أيضا عن عدم فهم لواقعات النزاع وعدم احاطة بأوراقه .

التي تؤكد أولا

بأن توقف المستأنف عن استكمال الأعمال يرجع إلي قيام الشركة المستأنف ضدها الأولي .. وبشكل مفاجئ ، وبغير علم من المستأنف .. بتعديل تراخيص البناء التي كان ينفذها المستأنف (الترخيص رقم لسنة) وذلك بأن استصدرت تراخيص برقم (لسنة) - بعد سنة وخمسة اشهر من إبرام عقد المقاولة - وبلا شك الترخيص الجديد اختلفت رسوماته وتصميماته عن الأصلية .. فكيف للمستأنف أن يستكمل الأعمال والتراخيص المنفذة قد الغيت؟! .

كما تؤكد ثانيا

بأن الشركة عادت واستصدرت تعديلا ثالثا للتراخيص بأن استصدرت التراخيص رقم لسنة التي اختلفت رسوماتها وتصميماتها عن سابقتها .. بما استحال معه علي المستأنف استكمال الأعمال .

وكذا يتأكد ثالثا

أن التصميمات والرسومات الجديدة لم تختلف في الشكل فقط .. بل اختلفت في

المساحات .. فالفيلا المفروض بنائها علي سبعمائة متر .. باتت ستبني علي أقل من أربعمائة متر ، كما اختلفت في الارتفاعات ، بما يستوجب مراعاته في الاساسات والقواعد .. وهو أيضا ما استحال معه علي المستأنف استكمال الأعمال .

وأيضا يتأكد رابعا

أن الفيلات المفروض تنفيذها هي ملك المستأنف بشخصه .. فكيف يكون متعاقد علي عدد (١٧) فيلا كلا منها تقام علي سبعمائة متر مربع تقريبا .. ثم يتم إجباره علي بناء الفيلات علي مساحات أقل وتصميمات ورسومات لم يتم الشراء علي أساسها !!!؟ فلو كانت الفيلات ملك الشركة المستأنف ضدها .. فلم يكن هناك مانع من تنفيذها كما ترغب وتريد !! وإنما هي ملك المستأنف بشخصه .. فكيف يقبل التخفيض في المساحات والتغيير في الرسوم والتصميمات .. فكان الطبيعي التوقف عن استكمال الأعمال لحين فض الخلاف مع الشركة المستأنف ضدها .

إلا أن المؤكد خامسا

أن الشركة المستأنف ضدها استغلت توقف المستأنف عن العمل ولجؤه للقضاء .. وقامت بالاستيلاء علي الأرض .. ومنعت المستأنف من الدلوف مرة أخرى إليها بل ومنعته من التحصل علي معداته وآلاته؟! بما يؤكد أن للشركة غايات أخرى تخالف العقود والقانون .

فإذا توقف المستأنف عن بناء الفيلات المملوكة له .. فلماذا تتدخل

الشركة؟؟ وما مصلحتها في ذلك؟؟ إلا الاستيلاء علي أملاك المستأنف

غصبا بالمخالفة للقانون؟؟.

ومما تقدم جميعه .. يتجلى ظاهرا أن جملة ما حصلته محكمة أول درجة بشأن عقد المقاوله يخالف الواقع والقانون بما تأكد من خلال جملة النقاط المتقدم ذكرها والمؤكد علي عدم فهم محكمة الدرجة الأولى للنزاع في بحث أوجه دفاع ودفوع المستأنف .. بما يعيب حكمها بالبطلان للقصور في الأسباب الواقعية ، وفي الرد علي أوجه دفاع لم ينفك المستأنف عن التمسك بها .. بما يجعله جديرا بالإلغاء .

أن المستأنف تمسك أمام محكمة أول درجة بمطاعن جوهرية وجازمة ببطلان تقرير مكتب الخبراء المودع ملف الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة .. ومع ذلك لم تورد تلك المحكمة هذه المطاعن في حكمها ولم ترد عليها بما ينبىء عن أنها طالعتها أصلاً .. أو أنها فطنت إلى دلالتها .. وبرغم ذلك تتخذ من هذا التقرير المعيب سنداً وركيزة باطله لقضائها الباطل .. وهو ما يعيب ذلك الحكم ويجعله جديراً بالإلغاء .

تجدر الإشارة بداءة

إلى أنه بجلسة -/-/- اتخذت محكمة أول درجة قراراً بضم الدعاوى الأربعة المتداولة أمامها (بين الخصمين الأصليين - المستأنف والشركة المستأنف ضدها الأولي) ليصدر فيهم جميعاً حكماً واحداً .. ثم قررت التأجيل لجلسة -/-/- للمذكرات الختامية .. وبالفعل وبهذه الجلسة تقدم المستأنف (بوكيل عنه) عدد ثمانى حواظ مستندات ، ومذكرة بدفاعه مكونه من (٨٨) ورقة شاملة أوجه دفاع ودفع المستأنف في الدعاوى الأربعة وجميع الطلبات العارضة المقدمة فيها .. ومن ضمن ما اشتملت عليه هذه المذكرة .. تعليقا على تقرير الخبرة في الدعوى (المضمومة) رقم لسنة تجاري كلي الجيزة .. أوضح من خلاله المطاعن والعيوب الجوهرية التي تنال من هذا التقرير وتجعله جديراً بالإلتفات عنه وإطراحه .. ومن تلك العيوب ما يلي :

العيوب الأول

التقرير محل هذا التعقيب معد بمعرفة خبيرين وذلك بالمخالفة للقانون ، وللحكم التمهيدي الصادر بجلسة -/-/- وهو الأمر الذي يبطل التقرير ويجعله جديراً بالإطراح .

بداية .. فقد استهلكت المادة ١٣٥ من قانون الإثبات .. نصها بأنه

للمحكمة عند الاقتضاء أن تحكم بنذب خبير واحد أو

ثلاثة ويجب أن تذكر في منطوق حكمها

كما ورد بالمادة ١٣٦ أيضاً ما يلي

إذا اتفق الخصوم على اختيار خبير ، أو ثلاثة خبراء

أقرت المحكمة اتفاهم

وأشارت أيضا المادة ١٥٠ إلى أن

علي الخبير أن يقدم بتقرير فإن كان الخبراء ثلاثة فكل منهم أن يقدم
..... الخ .

لما كان ذلك

ومن خلال جملة النصوص القانونية أنفة البيان .. يتضح وبجلاء تام أن المشرع أوجب
أن يتم انتداب خبير واحد أو ثلاثة خبراء .. علي حسب جسامة القضية وتشعب موضوعها ..
والحكمة من انتداب ثلاثة خبراء ليس أن يتولى كل منهم جزء من القضية بل علي العكس فإن
المشرع يوجب علي الخبراء الثلاثة أن يشتركوا في كل المناقشات وأن يشتركوا في إعداد التقرير
مجتمعين .

مما يؤكد أن الحكمة من تعددهم بثلاثة خبراء أنه

في حالة اختلاف خبيرين في الرأي .. يكون معهم ثالث يرجح إحدى وجهتي
النظر .. ومن ثم الانتهاء إلي رأي للجنة مجتمعة .. وهو أمر لا شك لا يتحقق إذا تم
انتداب خبيرين فقط .

فالمقرر في قضاء النقص في هذا الشأن أن

مفاد نص المادة ١٣٥ من قانون الإجراءات أنه إذا انتدبت المحكمة ثلاثة
خبراء وجب أن يشتركوا جميعا في الأعمال التي تقتضيها المأمورية المعهود
إليهم بها وأن يشتركوا أيضا في المداولة وتكوين الرأي ، فإذا ثبت أنهم لم
يشتركوا معا في تلك الأعمال أو في المداولة وتكوين الرأي كان التقرير باطلا ،
ذلك أن ندب المحكمة ثلاثة خبراء ينم بذاته عن أن المسألة التي رأت أنها في
حاجه إلي الاستعانة فيها بأهل الخبرة لا يكفي فيها خبيرا واحدا وما كانت
لتستطيع أن تندب خبيرين فقط طبقا لمفهوم المادة ١٣٥ سالف الذكر .

(الطعن رقم ٥٠٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٠/٤/١٩٩٤)

ومن صريح الجملة الأخيرة

من حكم النقص المشار إليه يتضح بأنه لا يجوز عملا بصحيح القانون والمادة ١٣٥

من قانون الإثبات تحديدا انتداب خبيرين فقط لمباشرة مأمورية الخبراء .. بل يجب أن

يكون خبير واحد أو ثلاثة حسب جسامه القضية .

وحيث كان ما تقدم

فإن جملة المفاهيم القانونية والقضائية أنفة الذكر قد خولفت .. فالحكم التمهيدي صدر بانتداب خبير واحد ، والقانون يقرر انتداب خبير واحد أو ثلاثة .. إلا أن ما حدث أن تم انتداب خبيرين بالمخالفة للقانون وللحكم التمهيدي .. وهو الأمر الذي ينحدر بتقرير الخبرة إلي حد البطلان الموجب للالتفات عنه وعدم التعويل عليه .. وهو ما كان من الواجب علي محكمة أول درجة .. إلا أنها لم تفعل .

العيب الثاني

تناقض تقرير الخبرة محل التعقيب الراهن مع تقرير الخبرة المودع ملف الدعوى رقم ... لسنة ... ق اقتصادية استئناف القاهرة .. المقيدة حاليا برقم ... لسنة ... تجاري كلي الجيزة .

باستقراء المستندات المقدمة من المستأنف .. يتضح أنه تقدم لعدالة المحكمة بصورة تقرير خبراء المحكمة الاقتصادية .. في الدعوى رقم ... لسنة ... ق اقتصادية استئناف القاهرة .. الذي أكد سداد المستأنف لما يقرب من عشرين مليون جنيه .

هذا .. ومع عدم التسليم بما جاء بذلك التقرير

المشار إليه ورغم الاعتراض عليه .

إلا أنه يتضح وبجلاء مدي التضارب بينه وبين التقرير المودع ملف الدعوى الراهنة (محل هذا التعقيب) وهو الأمر الذي كان يستوجب إزالة هذا التضارب وذلك التناقض .

العيب الثالث

قام المستأنف (السيد /.....) بتقديم العديد من المستندات والمذكرات وأوجه الدفاع ، كما قام بتوجيه إنذارين إلي السيد الخبير مؤرخين في -/-/ - ، -/-/ - أشار إليهما إلي أنه لم يستطيع الرد علي مذكرة قدمت من الشركة المستأنف ضدها ، وأن لديه من المستندات الجديدة ما يدحض ما ورد بهذه المذكرة وبالدعوى عموما .. وطلب إعادة الدعوى للمناقشة مرة أخرى .. إلا أن الخبير التفت بلا سند عما تقدم جميعه .

وذلك علي الرغم من أن السيدين الخبيرين

لم ينتهيا من إعداد التقرير إلا في أواخر شهر يونيو (٦) حسبما هو ثابت بختام

النتيجة النهائية .. وكان المستأنف (السيد /) .. طلب قبل ذلك بأربعة أشهر كاملة إعادة الدعوى للمناقشة للرد علي مذكرة الشركة المستأنف ضدها الأولي بمستندات من شأنها إهدار مزاعم هذه الشركة .. ورغم اتساع الوقت وأنه كان من حسن العدالة الاستماع للمستأنفة وتحقيق دفاعه .. إلا أن السيدين الخبيرين التفتا تماما عن هذين الإنذارين ولم يشيرا إليهما وإلي ما ورد في كلا منهما من حقائق .

ليس هذا فحسب

بل أن المستأنف كان قد تقدم إلي السيدين الخبيرين بالعديد من المستندات وأوضح العديد من الأوراق القاطعة علي سداد ما تزيد قيمته عن (٣٢) مليون جنيه للشركة المستأنف ضدها الأولي .. علي التفصيل الأنف بيانه ، وحيث أن إجمالي ثمن الفيئات السبعة عشر محل عقد البيع المؤرخ -/-/- لا يتعدى (٢٦) مليون جنيه .. الأمر الذي يقطع وبحق سداد المستأنف لكامل الثمن ومن ثم عدم أحقية الشركة في إقامة الدعوى الراهنة بكافة طلباتها المعدومة السند .

رغم ما تقدم

إلا أن السيدين الخبيرين قد التفتا علي جملة هذه المستندات وتلك الأدلة التي ساقها المستأنف وأثبتها في محاضر أعمال الخبرة .. وبيان الأمر وكأن المستأنف لم يحضر أمام الخبراء ولم يبد دفاع أو دفعات تتال من الدعوى ولم يقدم ثمة مستند .

في حين أن الثابت

أنه حضر وأوضح للسيدين الخبيرين ما ينال من الدعوى (رقم لسنة تجاري كلي الجيزة) إلا أنهما التفتا عن ذلك جميعه . واعتنقا مزاعم الشركة المستأنف ضدها الأولي (شركة) دونما سند صحيح من الواقع والقانون .. بما يؤكد عدم تنفيذهما للمأمورية الموكولة إليهما بما يجدر معه علي محكمة أول درجة أن تصحح هذا البطلان إلا أنها انسقت وراء هذا التبرير وعاب حكمها ذات العيوب التي شابت أعمال الخبيرين .

العيب الرابع

السيدان الخبيرين خالفا صريح لفظ الحكم التمهيدي والمأمورية الواضحة المكلفين بها من خلاله .. حيث أنه تضمن بالبند الثالث من المأمورية تكليف الخبرة بالانتقال إلي حيث كان المشروع ومعاينته .. إلا أنهما قد تقاعسا عن ذلك

وسبب تقاعسهما هذا

هو الزعم علي خلاف الحقيقة بأن طرفي التداعي أقرا بأن الأعمال التي قام بها المستأنف (السيد /) بالموقع .. قد تم هدمها .

وهذا قول معدوم الصحة

ذلك أن المستأنف لم يقر بهذا الزعم .. بل هو جاء فقط علي لسان الحاضر عن الشركة المستأنف ضدها .. ولعل ابلغ دليل علي انعدام صحة هذا الادعاء .. أن الأعمال التي قام بها المستأنف عبارة عن أعمال حفر وإحلال وقواعد خرسانية .. وهي أعمال لا يمكن القول بإزالتها.. بل يتم استكمالها .

أضف إلي ذلك

أن الغرض من معاينة المشروع لم يكن إثبات الأعمال التي قام بها المستأنف بصفته فقط .. بل إثبات حالة المشروع بالكامل وما إذا كانت الشركة المستأنف ضدها أوفت بالتزاماتها بشأن توصيل المرافق وتسليم الوحدات في مواعيدها من عدمه (سواء للمستأنف أو غيره من المشتريين) .

وحيث تقاعس الخبيران

عن إجراء المعاينة رغم جوهريتها وزعم أنها ضمن التكاليفات الواردة بالحكم التمهيدي ، كما أنها نسبا للمستأنف ما لم يصدر عنه .. الأمر الذي يقطع ببطلان أعمال الخبيران وبطلان تقريرهما.

العيب الخامس

أن السيدان الخبيرين زعما بتقريرهما بأن الشركة المستأنف ضدها (شركة) قد أوفت بالتزاماتها .. دون بيان لماهية هذه الالتزامات المزعومة الوفاء بها .. ودون بيان عما إذا كانت المرافق تم توصيلها علي الطبيعة من عدمه (حتى يمكن القول بأنها أوفت بالتزاماتها) .

جاء الخبرين بقول مرسل

بأن الشركة المستأنف ضدها قد أوفت بالتزاماتها رغم أن الأوراق والثابت علي الطبيعة يؤكد خلاف ذلك تماما .. فعلي سبيل المثال لا الحصر :

١- لم تقم الشركة المستأنف ضدها بالوفاء بقيمة مصروفات وتكاليف مرافق الكهرباء ، والتليفون ، والطرق حتى الآن وهو ما يجزم بأن هذه المرافق لم يتم توصيلها حتى الآن .. فكيف يمكن القول بأن الشركة أوفت بالتزاماتها؟!..

٢- لم تقم الشركة (شركة) إلا بالوفاء بجزء فقط من مصروفات وتكاليف مرفقي المياه والصرف الصحي .. حيث أنه طبقا لإيصالات السداد المقدمة من الشركة المستأنف ضدها ذاتها أمام السيد الخبير (المنتدب في الدعوى لسنة) يتضح أن الشركة بدأت سداد قيمة هذين المرفقين فقط في -/-/- أي بعد أكثر من ثلاث سنوات من التعاقد المبرم بتاريخ -/-/- هذا واستكملت السداد بتاريخ -/-/- ، -/-/- ، -/-/- وهو الأمر الذي يؤكد أن سداد الجزء المدفوع من رسوم المرفقين المذكورين كان بعد أكثر من ثلاث سنوات من التعاقد مع المستأنف .. والأكثر من ذلك .. أن الشركة منذ التاريخ الأخير (-/-/-) لم تسدد أي مبالغ أخرى . وهو ما يؤكد أن هذين المرفقين أيضا لم يتم استكمال توصيلهم للمشروع .. فكيف يمكن القول بأن الشركة أوفت بالتزاماتها!؟.

٣- هذا .. ومن خلال البندين السابقين .. يتضح جليا عدم وفاء الشركة بالتزاماتها العقدية وأهمها توصيل المرافق .. ذلك أن العبرة بتوصيلها الفعلي وليس بسداد جزء من رسومها!!.

٤- الشركة المستأنف ضدها (شركة) لم تمكن المستأنف من أراضي المشروع لتنفيذ أعمال المقاوله .. حيث أستلمها وقام ببعض الأعمال وتوقف بسبب تعديل التراخيص (بالمخالفة للقانون) ومن ثم تم الاستيلاء علي الأرض والامتناع عن ردها للمستأنف (السيد /) .. فكيف يقال بأنها أوفت

بالتزاماتها؟! .

٥- قامت الشركة بتعديل الترخيص في منتصف مدة التنفيذ للمقولة دون إخطار المستأنف (....) أو موافقته ، مما أعجزه عن إكمال الأعمال .. ثم يقال بهتانا بأنها أوفت بالتزاماتها .. ليس هذا فحسب .. بل أن الشركة قامت بتعديل التراخيص أكثر من مرة وكان آخرها بتاريخ -/-/- بالتعديل رقم (...) لسنة وهو الأمر الذي يؤكد عدم توصيل المرافق الرئيسية للمشروع حتى الآن .. ذلك أن شرط إدخال المرافق أن تتم مطابقة الأعمال للتراخيص وهو ما لم يتم حتى تاريخه بسبب تعديل التراخيص أكثر من مرة .. وهذا يؤكد يقينا بعدم وفاء الشركة المستأنف ضدها بالتزاماتها حتى الآن .

العيب السادس

زعم السيدين الخبيرين بأن تعديل الشركة المستأنف (شركة) للترخيص رقم .. لسنة قد تم بعد انتهاء مدة المقولة محل العقد المؤرخ -/-/- .. وهذا أمر يخالف للحقيقة والمستندات ينم عن عدم فهم للواقعة (سواء من الخبيرين أو محكمة أول درجة) .

بداية .. فإن عقد المقولة محرر في -/-/-

وورد به أن ميعاد التنفيذ هو ثلاث سنوات من استلام المستأنف لأرض المشروع .. وحيث تم التسليم في غضون عام وبدأ المستأنف بالفعل في التنفيذ وتم إجراء أعمال الحفر والإحلال والقواعد الخرسانية (مع أعمال أخري خارج نطاق عقد المقولة) .

وأثناء ذلك

وفي مطلع عام (أي بعد عام واحد من بدء العمل) دون علم المستأنف أو غيره من مشتري الوحدات .. بتعديل الترخيص رقم... لسنة واستصدرت الترخيص رقم ... لسنة أي أن التعديل تم بعد عام واحد فقط من البدء في التنفيذ .

أما وان يزعم الخبيران

أن التعديل تم بعد عامين ونصف وأن ذلك لم يعوق المستأنف عن تنفيذ التزاماته .. فإن هذا قول مرسل يخالف الحقيقة ولا سند له .. ومجرد ترتيب لمزاعم الشركة

المستأنف ضدها .. دون بحث أوجه دفاع المستأنف .

العيب السابع

أن زعم الخبيرين بأن عدم قيام المستأنف بتنفيذ أعمال المقاول قد أصاب الشركة المستأنف ضدها بأضرار وحملها زيادة في تكلفة البناء .. هو قول ينم عن عدم فهم لعناصر الواقعة المطروحة .

ذلك أن أعمال المقاول كانت عبارة عن بناء عدد (١٧) فيلا المباعة للمستأنف بشخصه .

أي أنه هو المالك للفيلات والمقاول الذي سيقوم بإنشائها

فعلي فرض جدلي منكور بعدم القيام بالأعمال أو التأخر فيها .. فما هو الضرر الواقع علي الشركة المستأنف ضدها ؟؟؟... فإن المضرور الوحيد هو المستأنف (وذلك علي فرض وجود تأخير في جانبه) .

أضف إلي ذلك

أن مسألة الزيادة في تكلفة البناء .. فعلي الفرض بصحة ذلك .. فإنه لا يرجع إلي المستأنف .. وإنما يرجع وفق صحيح واقعات التداعي أن الأرض المباعة للمستأنف ومساحتها ١١٨٧٩ متر مربع .. والمفترض أن يقام عليها عدد (١٧) فيلا بتكلفة (١٠) مليون جنيه تقريبا .. أصبحت هي ذات المساحة التي أقيم عليها (٢٣) فيلا بتكلفة (١٣) مليون جنيه تقريبا .

وهو ما لم يفتن إليه الخبيرين المذكورين

وهو ما يؤكد بانهما لم يبحثا وجهتي نظر النزاع الماثل بل اعتنقا ما زعمته المستأنف ضدها الأولي دون سند أو دليل وانساقا ورائه .. وهكذا فعلت محكمة أول درجة .

العيب الثامن

زعم السيدين الخبيرين بأن المستأنف لم يسدد من ثمن الفيلات سوى ما يقارب السبعة مليون .. والتفتنا تماما عما تمسك به المستأنف عليه من دلائل وحقائق ومستندات مؤكدة لسداده لأكثر من ٣٣ مليون جنيه بما يغطي ثمن الفيلات (أرض وبناء) ويزيد .

سبق وأن أوضحنا بمستهل هذه الصحيفة أن المستأنف سدد كامل الثمن ويزيد .. وأفضنا في بيان أسانيد ودلائل ذلك .. إلا أن الخبيرين سألني الذكر .. التفتنا عن ذلك جميعه بلا سبب أو مبرر .. كما التفتنا عن إقرار الشركة المستأنف ضدها ذاتها أمامهما (بجلسة -/-/-) بأن المستأنف سدد مقدم التعاقد الذي يزيد علي ٨,٥ مليون جنيه ، فضلا عن إقرارها بسداد المستأنف قيمة الشيكات والأقساط بما يزيد علي ٧,٥ مليون جنيه .. وذلك إقرار صريح لا يجوز تفسيره أو تأويله أو الالتفات عنه .

العيب التاسع

مخالفة السيد الخبير للثابت بالأوراق حينما قرر أن المستأنف بصفته قد أخل بالتزاماته بعدم إصدار شيك كوديعة لحساب مصروفات الصيانة بمبلغ ١٨٣٥٩٠٠ جنيه (ولأسف انسأقت محكمة أول درجة وراء هذا الزعم الباطل).

ذلك أن الثابت من مطالعة عقد البيع والمقاولة المؤرخ -/-/- أنه قد ورد بالبند (٥) - (٣) :

" يلتزم المشتري فور التوقيع على هذا العقد بأن يصدر لصالح المشروع شيك وديعة لا يصرف إلا بعد تسليم الوحدات فعليا أو حكماً بمبلغ ١٨٣٥٩٠٠ (مليون وثمانمائة وخمسة وثلاثون ألف وتسعمائة جنيهاً) لحساب مصروفات الصيانة السنوية المستحقة بدافع (١٠٠ جنيه)

تحرر عنها الشيك رقم المسحوب على بنك كريدي أجريكول فرع نادي الصيد

ومقتضى ذلك

أن الشيك المذكور قد تم تحريره بالفعل وتسلمته الشركة المستأنف ضدها وذكر رقمه بالعقد الموقع من مسؤولي الشركة (وقد أقر بذلك صراحة وكيل الشركة المستأنفة) .

وحيث أن هذا البند على النحو المذكور

ورد صراحة بالعقد المقدم من الشركة المستأنف ضدها الأولي ... فلا يجوز والحال كذلك القول بأن المستأنف قد تقاعس عن سداد قيمة مقابل الصيانة ... في ضوء إقرار الشركة المستأنف ضدها بتسليمها شيك الصيانة حال تحرير العقد مع المستأنف .. وهو بدوره يؤكد عدم صحة ما انتهى إليه الخبير في تقريره .

لما كان ذلك

وعلي الرغم من جملة العيوب والمطاعن التي أسهب وأفاض المستأنف في إيضاحها وبيانها لعدالة محكمة الدرجة الأولي .. إلا أنها أهدرت ذلك كله بعدم إطلاعها علي مذكرة دفاع المستأنف وعدم إمامها بصحيح واقعات التداعي وتغافلت تماما .. ودونما سبب واحد يبرر ذلك .. عن أوجه دفاع ودفوع المستأنف القائمة علي سند صحيح والتي لها صدي بالأوراق والمستندات .. ثم بعد ذلك راحت تتساند علي أدلة واهية ومرسلة ومعدومة السند من الواقع أو الأوراق ، وعلي التقرير الباطل الذي انتهج ذات نهج الحكم الطعين في الالتفات عن جملة ما أبداه المستأنف من حقائق وأسانيد .. وهو الأمر الذي يجعل الحكم الطعين فضلا عن إخلاله بحقوق الدفاع فهو قاصر في التسبيب ومعيب لدرجة تنحدر به إلي حد البطلان .. بما يجدر إلغائه .

لم يكتفِ المستأنف ببيان أوجه قصور وعيوب تقرير الخبرة المودع ملف الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة (الذي استندت عليه محكمة الدرجة الأولى في حكمها الطعين رغم عيوبه) .. بل أوضح المستأنف لتلك المحكمة أن هناك تقرير خبره ثاني مودع ملف الدعوى رقم ... لسنة ... ق اقتصادية القاهرة .. المقيدة برقم ... لسنة ... تجاري الجيزة والمضمومة لذات النزاع الصادر فيه الحكم الطعين .. ورغم ذلك فقد تناقض التقريرين تناقضا جوهريا بما كان يستوجب لزاما علي محكمة أول درجة العمل علي إزالة هذا التعارض بانتداب لجنة خبراء لتفصل بين وجهتي النظر .. إلا أنه ما كان من محكمة أول درجة إلا أن طرحت تقرير الخبرة الثاني وكأنه غير موجود إذ أنه في ذكر هذا التقرير فقط ما يدحض ما انتهى إليه الحكم .. وهذا كله يقطع ببطلان حكم أول درجة ومخالفته الثابت بالأوراق وقصور في تسبيب الحكم واقعيا بما يجعله جديرا بالإلغاء .

تجدد الإشارة بداية

إلي أن المستأنف كان قد أقام إحدى الدعاوى المقامة منه ضد شركة (المستأنف ضدها الأولى) أمام المحكمة الاقتصادية بالقاهرة .. وقيدت برقم لسنة .. ق اقتصادية القاهرة .. وأثناء نظرها قضت عدالة المحكمة الاقتصادية بإحالة الأوراق إلي مكتب خبراء الاقتصادية لمباشرة المأمورية الموضحة بذلك القضاء التهميدي .. هذا وعقب مباشرة السيد الخبير الاقتصادي مهمته وأودع تقريره .. أصدرت المحكمة الاقتصادية حكمها بعدم اختصاصها نوعيا بنظر الدعوى وأحالتها إلي محكمة الخبرة الابتدائية – الدوائر التجارية .

وبالفعل أحيلت الأوراق

إلي محكمة الجيزة الابتدائية .. وقيدت برقم ... لسنة ... تجاري كلي .. وتداولت بالجلسات إلي أن تم ضمها مع جملة الدعاوى الأخرى الصادر بشأنها حاليا الحكم الطعين .

أي أن جملة أوراق الدعوى (... لسنة ...)

طرحت علي محكمة أول درجة

- ومن ضمنها تقرير الخبير المودع فيها والذي كان مكلفا بأداء المهمة الواردة في حكم (الاقتصادية التمهيدي الصادر بجلسة -/-) والذي اسند للسيد الخبير مهمة بيان ما يلي:
- **طبيعية العلاقة بين طرفي التداعي والأساس الذي قامت عليه وشروطها .**
- **وبيان ما إذا كان كل طرف أدبي التزاماته من عدمه ، وفي الحالة الثانية بيان سبب عدم التنفيذ واما إذا كان ناتج عن خطأ من الشركة المستأنف ضدها أو من المستأنف عن نفسه وبصفته .**
- **وبيان عما إذا كان قد لحق بالمستأنف عن نفسه وبصفته ثمة أضرار مادية من عدمه.**
- **بيان وتحديد قيمة فروق الأسعار بين ما ثبت بالعقد سند الدعوى المؤرخ ٢٠١٠/١٢/١ وما طرأ عليه من زيادات وبيان المتسبب في ذلك.**
- **بيان عما إذا كانت تلك الفروق المالية تسببت في عدم تنفيذ كل طرف لالتزاماته من عدمه .**
- **بيان عما إذا كان قد تم إنهاء العلاقة التعاقدية بين طرفي الخصومة من عدمه ، وفي الحالة الأولى بيان كيفية ذلك والمتسبب فيه وسنده القانوني .**
- **وبيان ما إذا كانت ذمة الشركة المستأنف ضدها مشغولة بثمة مبالغ لصالح المستأنف عن نفسه وبصفته من عدمه ، وفي الحالة الأولى بيان قيمتها وسببها وسندها وتاريخ استحقاقها .**

هذا .. وحيث باشر السيد الخبير مهمته المذكورة

وأعد تقريره الذي انتهى من خلاله إلي

عدة نتائج .. منها ما اتسم بالصحة والصواب ومواكبة الحقيقة والواقع ، ومنها ما هو معيب ومخالف للأوراق ، وأخيرا فقد أغفل السيد الخبير بحث بعض نقاط المأمورية .. وهو الأمر الذي أوضحه المستأنف أمام محكمة أول درجة بالتعليق علي كل جزئية قررها السيد الخبير .. والذي انتهى إلي ما يلي:

أولا : بشأن طبيعة العلاقة بين طرفي التداعي والأساس الذي قامت عليه وشروطها:

فقد قرر السيد الخبير بأن العلاقة المذكورة تتمثل في علاقة تعاقدية في إطار عقد

البيع ، وعقد المقاوله المؤرخين -/-/ ، ومقتضاها أن قام المستأنف بشراء عدد (١٧) فيلا من الشركة المستأنف ضدها ، وبمقتضى عقد المقاوله التزم المستأنف ببناء الفيلات المذكورة (المباعة إليه) .

وتعليقا علي ما قرره السيد الخبير

يتضح أنه جزم وبوضوح تام بأن المستأنف قد ابناء عدد (١٧) فيلا بموجب عقد البيع المؤرخ -/-/ وأنه بموجب عقد المقاوله المؤرخ في ذات التاريخ التزم ببناء هذه الفيلات أنفة الذكر دون سواها .

ومن ذلك يتأكد

- استحالة تصور قيام المستأنف بالإخلال بالتزاماته في عقد المقاوله .. ذلك أنه مكلف ببناء الفيلات المملوكة له فكيف يكون قد أخل بالتزاماته للإضرار بنفسه وبأمواله؟! .
- أنه علي الفرض الجدلي (وهو ما ننكره تماما) بأن ثمة إخلال يمكن نسبتها للمستأنف فإن هذا الإخلال المزعوم يكون من المستأنف في حق نفسه ولا دخل للشركة المستأنف ضدها الأولي فيه (حيث أن المقاوله عبارة عن بناء وإنشاء الفيلات السبعة عشر المباعة إليه) .

ومن ثم .. وحيث نصت المادة ٣٧٠ مدني علي أن

إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلي دين واحد ، انقضي هذا الدين بالضرر القدر الذي اتحدت فيه الذمة .

ونفاذا لهذا النص

فإنه علي الفرض بوجود إخلال من المستأنف في إنشاء الفيلات المملوكة له فإن هذا الإخلال والالتزام بالبناء والتشييد نفسه ينقضي في حق المستأنف بما لا يجوز للشركة المستأنف ضدها الأولي الزعم بأنها اتخذت من القول بوجود إخلال ذريعة لفسخ عقدي المقاوله والبيع .

وفي ذات البند أولا .. قرر السيد الخبير .. بأنه بموجب التوكيل رقم ٨١٠ ج لسنة ٢٠١١ توثيق الجزيرة .. فالمستأنف مخول ببيع الفيلات (التي اشتراها ومكلف بنائها) .

وتعليقا علي ذلك

فإن الثابت أن عقد البيع المؤرخ -/-/- قد نص علي عدم تحرير وكالة لصالح المستأنف وعدم أحقيته في البدء في بيع الفيلات المباعة له إلا بعد سداد كامل الثمن .. ومن ثم يتضح :

١- فإن تحرير الوكالة رقم ... ج لسنة ... توثيق الجزيرة .. دليل قاطع علي سداد كامل الثمن المشار إليه.

٢- أن زعم الشركة المستأنف ضدها بأن التوكيل المشار إليه معلق علي شرط .. هو قول مبتور السند ومعدوم الصحة .. وهو مجرد تخمين من الشركة يخالف الحقيقة . فقد خلا مما يدل علي أنه معلق علي شرط .. كما أنه إذا كان معلق علي شرط فلماذا تم إصداره أصلا؟؟.. فالأقرب إلي العقل أن ينتظر محرره تنفيذ الشرط المزعوم .. تم يحرر الوكالة .. أما وأن أصدرها فلا مجال للزعم بأنها معلقة علي شروط .

٣- أن المستأنف (وبعلم الشركة موافقتها) قد استعمل هذا التوكيل في بيع إحدى الوحدات المملوكة له لمن يدعي /..... وشقيقه .. وهو ما يؤكد أن الوكالة المذكورة غير معلقه علي ثمة شروط كما تزعم الشركة ، بل وأنها تثبت وبحق أن المستأنف سدد كامل الثمن .

**ثانيا : في شأن بيان ما إذا كان كل من طرفي الدعوى قد أدى التزاماته من عدمه
وبيان ما إذا كان أي طرف أخل بالتزاماته بيان سبب عدم تنفيذ العقد سند
الدعوى ، وبيان عما إذا كان ناتج عن خطأ من المستأنف ضدها الأولي أو من قبل
المستأنف عن نفسه وبصفته مع بيان ما إذا كان قد لحق بالمستأنف عن نفسه
وبصفته ثمة أضرار مادية من عدمه .**

قرر السيد الخبير بأن

بموجب عقد البيع المؤرخ -/-/- قام المستأنف بشراء عدد (١٧) فيلا بالأرقام الموضحة
بالعقد ، والمبلغ المتفق عليه طبقا للبند الثالث أن هذا البيع بقيمة إجمالية قدره ٢٦٤٠٤٦٥٠
جنيه (سنة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف وستمائة وخمسون جنية) وهذا المبلغ يشمل ثمن
الأرض بقيمة ١٦٠٣٦٦٥٠ (سنة عشر مليون وستة وثلاثون ألف وستمائة وخمسون جنيها)
تسدد كالتالي

١ - دفعة مقدمه نقدا قدرها ٨٥٣٢٤٣٤ جنيه

وبشأنها قرر الخبير بأنه بالبحث في أوراق الدعوى والمستندات المقدمة من
المستأنف لم يثبت وجود إيصال استلام نقدية صادر من المستأنف ضدها بهذا المبلغ ،
ومن الأعراف المحاسبية لا يتم الاعتراف بأي مبالغ تم صرفها أو استلامها إلا بمستند
رسمي (وعليه لا يمكن الاعتراف بسداد هذا المبلغ) .

وتعليقا علي ذلك نقرر بأن

ما أورده الخبير في هذا الخصوص يناهض الحقيقة الواقع بل
والثابت في الأوراق .. فأي مستند رسمي هذا الذي يطلبه الخبير
لإثبات سداد المبلغ المشار إليه؟؟ أليس العقد المبرم بين الطرفين
ذاته والموقع من الطرفين مستند يثبت بلا شك سداد المقدم؟!
وهذا فضلا عن توافر عدة أدلة علي سداد هذا المبلغ هي كالتالي:
أ- انه لا يوجد عقد يبرم إلا إذا قد تم سداد دفعه مقدمه
.. فلما الشركة المستأنف ضدها تبرم هذا العقد إلا بعد
استلام الدفعة المقدمة .

ب - إذا لم يكن المستأنف قد سدد هذا المبلغ المفترض دفعه نقدا بمجلس العقد .. فلماذا لم تقم الشركة المستأنف ضدها بمطالبته بذلك .. أو علي الأقل عدم تنفيذ العقد لحين سداد الدفعة المقدمة .

ج - أقرت الشركة المستأنف ضدها من خلال المحضر رقم ... م لسنة أحوال قسم أكتوبر .. بأن المستأنف قد استلم الموقع وبدء في أعمال الحفر والإحلال وغيرها .. فكيف يتم ذلك كله بزعم أنه لم يسدد الدفعة المقدمة .

د - جري العمل بما يتفق مع العقل والمنطق علي أن المبلغ المسلم بمجلس العقد والمثبت ببنوده لا يحتاج لإيصال استلام مستقل ، وهو ما قد كان حيث أن توقيع الشركة علي العقد دليل قاطع ودامخ علي استلام الدفعة المقدمة .

هـ - والأكثر من ذلك كله أن ثمة إقرار صريح من الشركة المستأنف ضدها أمام السيدين الخبيرين ذاتهما بجلسة -/-/- ومن خلال المذكرة المقدمة منها أقرت الشركة بسداد المستأنف بسداد مبلغ مقدم التعاقد وهو ما يزيد علي ٨,٥ مليون جنيه .. فضلا عن إقرارها بسداده قيمة الشيكات المستحقة للأقساط بما يزيد علي مبلغ ٧,٥ مليون جنيه .. ومع صراحة هذا الإقرار يأتي تقرير الخبرة مخالفا لهما .

و - لم تقدم الشركة المستأنف ضدها ثمة سند يخالف الأصل وهو براءة الذمة من هذه الدفعة المقدمة وعلي من يدعي خلاف ذلك فعليه الإثبات .

ومما تقدم جميعه

يضحى ظاهرا مدي أخفاق السيد الخبير في القول بأنه لا يعترف

بسداد هذا المبلغ .. إذ أنه بذلك يكون قد خالف الأوراق
والمستندات ، وبني رأيه علي اعتقاد شخصي لا سند له ولا دليل
عليه .

**٢- المبلغ المتبقي من ثمن الأرض وقدره ٧٥٠٤٢١٦ جنيهه (سبعة مليون
وخمسمائة وأربعة آلاف ومائتي وستة عشر جنيهه) يسدد علي ثمانى دفعات
ربع سنوية كل دفعة ٩٢٨٠٣٧ جنيهه.**

وبشأنه قرر الخبير بأن الشيكات الواردة بالعقد تم إصدارهم وسحبهم من رصيد
المستأنف بمبالغ مغايرة للمبالغ الواردة بالعقد ولمستفيدين آخرين غير المستأنف ضدها ..
وعليه قام باستبعاد المبالغ المستحقة بموجب ستة شيكات منها بإجمالي ٥٦٢٨١٦٢ جنيهه؟

وتعليقا علي ذلك .. نقرر بان

ذلك هو الإخفاق الثاني للسيد الخبير .. ذلك أن الثابت بالعقد
وبوضوح تام أن الشركة المستأنف ضدها استلمت هذا الشيكات
الواردة أرقامها بالعقد (علي بياض) والدليل علي سدادها كالآتي:

**أ- أن المستأنف سدد هذه الشيكات نقدا إلي الشركة
وفي المقابل تحصل علي أصول الشيكات .. ومن ثم فإن
العرف التجاري يؤكد أن وجود أصول الشيكات بيد
الساحب - دليل علي سدادها .**

**ب- وحيث أن تلك الشيكات كانت مسلمة لشركة علي
بياض (بدون بيانات) فقد استردها المستأنف بذات
الحالة .. بما لا يمنعه من استعمالها مرة أخرى وإصدارها
بمبالغ أخرى لصالح مستفيدين آخرين .**

**ج- لعل الثابت من العقد أن الأقساط يبدأ استحقاقها
بتاريخ -/-/- وأخرها -/-/- وبرغم زعم الشركة
بعدم سداد قيمة هذا الأقساط .. لم تسفر الأوراق عن
ثمة إنذار أو مطالبة أو مكاتبة من الشركة
المستأنف ضدها تحت المستأنف من خلالها علي سدادها
.. مما يؤكد بمفهوم المخالفة .. سداد المستأنف**

لقيمة هذه الأقساط .

د- بل علي العكس .. فقد جاء إقرار الشركة المستأنف
ضدها أمام السيد الخبير بجلسة -/-/- قاطع بعدم
صحة مزاعمها .. حيث أقرت بسداد المستأنف لقيمة
الشيكات (محل الأقساط) نقدا وقام باسترداد تلك
الشيكات كدليل علي السداد .. ومن ثم يتضم أن
السيدين الخبيرين خالفا للثابت بالأوراق وما أقرت
به الشركة المستأنف ضدها ذاتها .

ومن ثم .. ومما تقدم يضحى تخمين السيد الخبير وافترضه قائم
بلا سند أو دليل .. وأن ما قرره من صرف الشيكات لأشخاص
آخرين بمبالغ مغايرة .. وهو في الحقيقة دليل قاطع علي صحة
دفاع المستأنف وأنه سدد الشيكات نقدا واستلم أصولها .. ثم أعاد
استعمالها مرة أخرى .. وحيث لم تدعي الشركة خلاف ذلك ولم
تأتي بدليل علي عدم السداد .. الأمر الذي يقطع بمخالفة ما قرره
الخبير للثابت بالأوراق .

٣ - بالنسبة للشيكين رقمي ، اللذين أفاد المستأنف بأنه سلمهما للشركة
علي بياض (بدون كتابة أي بيانات) فقد أقرت الشركة باستلام هذين
الشيكين ضمن الشيكات الأخرى بالبند الثالث من العقد .

فقد قرر السيد الخبير بشأنهما .. بحفظ حق المستأنف في هذين الشيكين .. وبأحقته
في استردادهما من الشركة المستأنف ضدها .

وتعليقا علي ذلك

فقد أصاب السيد الخبير فيما قرره بشأن هذين الشيكين
حينما أقر باستلام الشركة المستأنف ضدها لهما .. ولكنه
أخفق حينما تناقض مع نفسه مقررا بعدم استلام الشركة
لباقي الشيكات؟! حيث أن جميعهم قد تم تسليمهم للشركة
في وقت واحد سواء ما تم سداد قيمتهم وتم استردادهم ، أو
هذين الشيكين اللذين لم يتم استردادهما بعد .. وقرر

السيد الخبير بأحقية المستأنف في استردادها.

٤ - بالنسبة لعقد الوكالة .. ذكر المستأنف بأنه قام بأعمال مقاولات في موقع التنفيذ بحوالي مليون وخمسمائة ألف جنيه لم يقدم عنها أية مستندات .

ثم عاد السيد الخبير مقررا بأنه يبحث الأوراق يبين وجود صورة من مستخلص أعمال معتمد من المهندس الاستشاري ويبين أن قيمة الأعمال القابلة للصرف ١١٠٢١٥٦ جنيه (مليون ومائة واثنين ألف ومائة ستة وخمسون جنيه) .

وتعليقا علي ذلك نقرر

بان السيد الخبير تناقض مع نفسه فتارة يقرر بعدم وجود مستندات ، وتارة أخرى يقرر بوجود المستخلص .. هذا بالإضافة إلي أن الأعمال المقصودة هي أعمال حفر وإحلال وقواعد خرسانية بموقع المشروع .. فأبي مستندات هذه المطلوبة لإثباتها .. وذلك علاوة علي أن الثابت من خلال محضر الشرطة رقم .. م لسنة أحوال أكتوبر محرر من الشركة المستأنف ضدها ذاتها فقد أقرت من خلاله بأن المستأنف قام ببعض الأعمال بمنطقة السبعة عشر فيلا المملوكة له ، وأعمال أخرى خارج نطاق عقد المقاوله .. وهو الأمر الذي فات علي السيد الخبير إثباته رغم وضوحه بإقرار الشركة ذاتها.

٥ - قامت الشركة المستأنف ضدها بتعديل الرسومات الهندسية ، ولم تخطر المستأنف بذلك وعدلت المخطط العام للمشروع لسنة ... الذي بمقتضاه تم الاتفاق بعقد البيع والمقاوله المؤرخين -/-/ .

كما أضاف السيد الخبير بأنه بمقارنة الترخيص الصادر للمشروع في عام ... بالترخيص الصادر في عام وجملة الصور الفوتوغرافية والمستندات في هذا الشأن وجدنا الأتي :

م	أرقام الفيلات في الترخيص .. لسنة ...	أقام وفق الترخيص المعدل عام	مساحة الفيلات بعد تعديل الترخيص
١	٥٧	١٦٨	٥٠٠ متر مربع
٢	٥٨	A ١٧١	٧٥٠ متر مربع
٣	٥٩	B١٧١	٧٥٠ متر مربع
٤	٦٢	١٧٥	٥٨٨,٥٠ متر مربع
٥	٦٣	١٧٦	٥٠٩ متر مربع
٦	٦٤	١٧٧	٤١٠ متر مربع
٧	٦٦	١٨٠	٣٨٢,٥٠ متر مربع
٨	٦٧	١٨١	٤٠٨ متر مربع
٩	٦٨	١٨٢	٤٧٠,٦٠ متر مربع
١٠	٦٩	١٨٤	٧٦٨ متر مربع
١١	٧٠	١٨٥	٨٥٠ متر مربع
١٢	٧٣	١٨٨	٧٢٢,٥٠ متر مربع
١٣	٧٤	١٨٩	٦٢٥,٧٧ متر مربع
١٤	٧٥	١٩٠	٤٤١,٥٠ متر مربع
١٥	٧٦	١٩١	٤٤١,٥٠ متر مربع
١٦	١٠٦	١٩٤	٤٠٧,٥٠ متر مربع
١٧	١٠٧	١٩٥	٤٤٥ متر مربع
المساحة الإجمالية للأرض	١١٨٧٩ متر مربع (إحدى عشر ألف وثمانمائة وتسعة وسبعون متر مربع)		٩٤٤٠,٣٧ متر مربع (تسعة آلاف وأربعمائة وأربعون متر مربع)

الأمر الذي يتضح معه أن هناك انخفاض في مساحة أراضي الفيلات السبعة عشر حيث كانت ١١٨٧٩ متر مربع ، وأصبحت ٩٤٤٠ متر مربع تقريبا .. بقيمة انخفاض قدرها

٢٤٣٨ متر مربع وما يماثلها من حصة شائعة في المنافع والمرافق المشتركة الخاصة
بالمشروع .

وتعليقا علي ذلك

ومع تأييدنا لما أثبتته السيد الخبير من أن تعديل الترخيص قد
ترتب عليه نقص في مساحات الفيلات فيما بين الترخيص الأصلي
رقم ... لسنة الذي تم الشراء علي أساسه ، وبين الترخيص
المعدل .. إلا أنه قد فات السيد الخبير أن الاختلاف والنقص لم
يكن في المساحات فقط .. بل فيما يلي أيضا .

**أ- فقد اختلف تماما المخطط العام للمشروع والذي قد تم
الشراء علي أساسه .**

**ب- اختلفت التصميمات والرسومات الهندسية التي تم
تنفيذ الفيلات علي أساسها عن تلك المفترض البناء
علي أساسها وفقا للترخيص .. لسنة**

**ج- الفيلات المقامة حول المساحة المباعة للمستأنف تمت
بارتفاع ٦ أمتار في حين أن الفيلات الأخرى تمت
بارتفاع ١٥ متر مما سبب حجب للرؤية للفيلات الأولى .**

**د- تقلصت كافة المزايا التي تم البيع علي أساسها
وأهمها المساحات الخضراء ورؤية سفحات والمساحات
الواسعة ، وغير ذلك من الميزات التي تلاشت مع
التعديل في الترخيص .**

**هـ- والأهم من ذلك كله .. أن المستأنف يستمسك بمساحة
الأرض المباعة له .. بما عليها من فيلات أيا كانت
عددتها ١٧ أو ٢٣ أو غير ذلك .. وهو ما لم يفطن إليه
السيد الخبير .. ورام يحتسب قيمة الفارق المستحقة
علي الشركة من نقص المساحات .**

وهو ما لم يطلبه المستأنف

إنما هو متمسك بكامل مساحة الأرض التي قام بشرائها وسدد كامل

ثمنها قبل تعديل أي ترخيص أو البدء في البناء .. بما يؤكد أحقيته في هذه المساحة ١١٨٧٩ متر مربع .. بما عليها من مباني .. مع استعداده لسداد الزيادة التي طرأت علي أسعار المباني وبناء عدد ٢٣ فيلا بدلا من ١٧ فيلا .

ثالثا : في شأن بيان عما إذا كان قد تم إنهاء العلاقة التعاقدية بين أطراف الخصومة من عدمه ، وكيفيه الإنهاء والمتسبب فيه وسنده

فقد قرر السيد الخبير بأن العلاقة التعاقدية لم تنتهي حتى تاريخه ، وأن ثمة دعوى قضائية برقم لسنة قيدت برقم ... تجاري كلي موضوعها فسخ البيع وانتهاء المقاوله المؤرخين -/-/- وأخري مرفوعة من المستأنف وجميع الدعاوى لازالت منظورة ومتداولة بالمحاكم .. وحيث أن ما قرره السيد الخبير في هذا الشأن يواكب الحقيقة الأمر الذي يؤكد صحته .

رابعا : قرر السيد الخبير بأن النتيجة النهائية للمحاسبة أسفرت عن انشغال ذمة المستأنف عن نفسه وبصفته بمبلغ ٧٩٠٤٩٩٣ جنيه (سبعة مليون وتسعمائة وأربعة ألف وتسعمائة ثلاثة وتسعون جنيه) باقي قيمة الأرض والمباني .

وتعليقا علي ذلك

فإن ما أورده السيد الخبير في هذا الخصوص يخالف الثابت بالأوراق والمستندات الدالة علي سداد المستأنف مبالغ تتجاوز قيمتها ٣٢ مليون جنيه .. في حين أن إجمالي ثمن الأرض والبناء لا يتجاوز ٢٦ مليون جنيه .. أي أن المستأنف هو الدائن للشركة المستأنف ضدها .

كما أن ما انتهى إليه السيد الخبير

جاء نتاج استبعاد دفعة المقدمة وقيمة الأقساط المحرر عنها الشيكات الواردة بالعقد .. وهما مبلغ يناهز ١٦ مليون جنيه .. فإذا تم احتسابه وفق صحيح الأوراق والمستندات المؤكدة لذلك لتبين للسيد الخبير أن المستأنف هو الدائن للشركة المستأنف ضدها وبمبلغ طائل

خامسا : أغفل السيد الخبير تماما ما كلفته بحثه وفحصه عدالة محكمة الحكم التمهيدي المذكور (الحكمة الاقتصادية) من بيان ما لحق المستأنف من أضرار من جراء إخلال الشركة المستأنف ضدها بالتزاماتها وعلي الأخص تعديل الترخيص دون رضاه أو علمه .

سادسا : كما أغفل السيد الخبير إثبات أوجه إخلال الشركة المستأنف ضدها بالتزاماتها .. بدءا من اتخاذها قرار منعهم ومنفرد بفسخ عقدي البيع والمقولة المؤرخين -/-/ و مرورا باستيلائها علي الموقع بما فيه من معدات وآلات ومنع المستأنف من دلوئه سواء بوصفه مالك أو مقاول ، وكذا منعها للمستأنف من إتمام الأعمال الموكولة إليه بعقد المقولة وصولا إلي عدم قيامها بتوصيل المرافق (كهرباء ، مياه ، صرف صحي) حتى الآن رغم أن ميعاد نهو المشروع ثلاث سنوات فقط .

لما كان ذلك

وعلي الرغم من أن الثابت من مطالعة تقرير الخبير الاقتصادي انف الذكر .. وما انتهى إليه من نتائج – لا نسلم بها جميعا – تناقضت مع تقرير الخبرة المودع بالدعوى ... لسنة وذلك علي الرغم من أن التقريرين تم اعدادهما عن ذات النزاع خصوصا وموضوعا .. وبرغم وجود هذا التقرير الاقتصادي بملف النزاع الذي طرح علي محكمة أول درجة إلا أنها طرحته جانبا .. بما يؤكد بأنها لم تلم بكافة أوراق النزاع ولم تحط بصحيح واقعاته .. وهو ما ينحدر – بلا شك – بحكمها إلي حد البطلان الموجب لإلغاء هذا القضاء .

أنه علي الرغم من قول محكمة الحكم الطعين بأنها طالعت تقرير الخبير المنتدب في الدعوى رقم ... لسنة ... تجاري الجيزة .. وأنها - زعما - ألفت به وبمدوناته .. إلا أن الثابت بالأوراق علي عكس ذلك تماما .. فالثابت أن المستأنف قد تمسك أمام الخبيرين معدي التقرير المذكور وأمام محكمة أول درجة (في الدعوى رقم ... لسنة ... تجاري كلي) .. بالطعن بالتزوير علي آخر سبع ورقات من عقد البيع المؤرخ -/-/- (المتضمن بيع ١٧ فيلا للمستأنف) والمقدم من الشركة المستأنف ضدها الأولي .. ومع ذلك لم تحرك محكمة أول درجة ساكنا نحو هذا الطعن بالتزوير (الجوهري) المتمسك به المستأنف ، علي الرغم من أن الورقات المطعون عليها بالتزوير هي التي تضمنت شروط الفسخ والتعويض وما إلي ذلك .. بما كان يستوجب عدم الفصل في هذا الشأن إلا بعد تحقيق الطعن بالتزوير إلا أن محكمة أول درجة لم تفعل بما يقطع بعدم أحاطتها بصحيح واقعات النزاع المائل وإهدارها حق دفاع المستأنف .

ففي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

المقرر في قضاء محكمة النقض أنه لا يجوز للمحكمة أن تقضي في الموضوع دون التعرض لصحة المحرر أو رده أو بسقوط الحق في إثبات صحته أولا ثم تقضي في موضوع الدعوى ، بغرض إلا يحرم الخصم المحكوم عليه في الادعاء بالتزوير من أن يقدم ما يكون لديه من أدلة قانونية أخري أو يسوق دفاعا جديدا في الدعوى إلا أن ذلك مشروط بأن يكون قد سبق وأن أتيحت له الفرصة لتقديم ما لديه من أدلة ويأن احتمال وجود هذه الأدلة والدفاع الجديد لدي المحكوم عليه قائما لا تنبئ أوراق الدعوى عن انتفائه ، فالإجراءات ليست سوي وسائل لتحقيق الغايات وهي لا تكون نافعة في الخصومة إذا تحولت إلي مجرد قوالب شكلية يتحتم إتباعها حتى ولو لم يستهدف المتمسك بها إلا تحقيق مصلحة نظرية بحته .

(الطعن رقم ٥٢٩١ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠١٤/٧/١)

كما قضي بأن

الطعن علي العقد بالتزوير صلبا وتوقيعا فإن النزاع بشأن صحته أو تزويره مما لا يقبل التجزئة ، بما مؤداه أن ثبوت تزوير توقيع المطعون ضده الأول عليه يكفي وحده للقضاء برد وبطلان عقد الاتفاق جميعه أيا كان الأمر في مدي صحة توقيع المطعون ضدها الثانية.

(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٣/١٢/٢٠١٢)

لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال تقرير الخبرة المودع ملف الدعوى رقم ١٦٩ لسنة ٢٠١٤ تجاري كلي الجيزة (المضموم للدعوى الصادر فيها الحكم الطعين) أنه قد أشتمل (في محاضر الأعمال) تمسك المستأنف بالطعن بالتزوير علي الورقات السبعة الأخيرة من عقد البيع المقدم من الشركة المستأنف ضدها والمؤرخ -/-/- (سند شراء المستأنف لعدد (١٧) فيلا من تلك الشركة).

وليس هذا فحسب

بل تمسك المستأنف بالطعن بالتزوير المذكور أمام محكمة أول درجة - إبان نظر الدعوى لسنة ... تجاري كلي المقامة منه - وتحديدًا بجلسة -/-/- حيث تقدم بحافظة مستندات .. طويت علي صورة رسمية من وجه الحافظة المقدمة من الشركة المستأنف ضدها وبها أصل العقد المذكور .. وتمسك علي وجه الحافظة بأنه يطعن بالتزوير علي الورقات (٨ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤) من العقد .. مؤكداً أن التوقيع المنسوب له عليها غير صحيح ومزور عليه .. وحيث أن تلك الورقات هي التي تحتوي علي شروط الفسخ والتعويض الاتفاقي وغرامات التأخير وما إلي ذلك .. إلا أن المحكمة مصدرة الحكم الطعين تغاضت عن هذا الطعن الجوهري مما يؤكد قصور تسببها وإخلالها بحق الدفاع .

هذا .. وبالإضافة إلي ما تقدم

فإنه يتجلى ظاهراً مدي جوهريه هذا الطعن بالتزوير .. حيث أن الورقات السبعة المطعون عليهم بالتزوير هي التي تحوي شروط الفسخ والزم بوجود شرط فاسخ صريح ، فضلاً عن شروط التعويض الاتفاقي وغيرها من الأمور التي نصدت لها محكمة أول درجة .

بحيث يمكن القول

أنه إذا ما كانت قد حققت هذا الطعن الجوهري وتأكد تزوير هذه الورقات السبعة الأخيرة من العقد المذكور .. لتغير يقينا وجه الرأي في الدعوى .. وما كانت محكمة أول درجة قد أصدرت حكمها المطعون فيه حالياً .. علي هذا النحو المعيب .. حيث لا يوجد في الحقيقة شرط فاسخ صريح كما جاء بالورقات المزورة .

أما وان تلك المحكمة

قد تغافلت عن الطعن بالتزوير ولم تلتفت إلي وجوده أصلا .. الأمر الذي يقطع بعد إطلاعها وإمامها بأوراق النزاع الراهن حتى أنها لم تظن لما هو ثابت بتقرير الخبرة الذي اتخذت منه سندا وركيزة أساسية لقضائها .. وهو الأمر الذي يعيب هذا القضاء ويجعله جديرا بالإلغاء .

لما كان ما تقدم جميعه

ومن جملة الحقائق أنفة البيان .. يتضح وبجلاء تام أن مدي ما شاب الحكم الطعين من بطلان واضح وذلك لقصوره في الإلمام بالأسباب الواقعية للنزاع ، فضلا عن قصوره في تسبيب ما انتهى إليه ، وهذا بخلاف إخلاله الجسيم بحقوق دفاع الطاعن وإهماله الجسيم لكافة أوجه دفاع ودفع ومستندات المستأنف رغم جوهريتها ، وجدارتها في النيل من مزاعم الشركة المستأنف ضدها الأولي والإجهاز عليها .. وهو الأمر الذي يؤكد بأن محكمة أول درجة إذا ما كانت بحثت أو محصت أوراق النزاع لتغير يقينا وجه الرأي في الدعوى .. وهو ما يجعل القضاء الطعين جدير بالإلغاء والإطراح .. وإعادة التصدي لموضوع النزاع في جملته وعلي الأخص دفاع ودفع المستأنف .

السبب الثاني

وعلاوة علي ما تقدم جميعه .. وبشأن ما قضت به محكمة أول درجة في خصوص فسخ عقد البيع المؤرخ -/-/- (سند ملكية المستأنف لعدد ١٧ فيلا محل (التداعي) وذلك بزعم تحقق الشرط الفاسخ الصريح .. فإن ذلك الحكم يكون قد خالف ما هو ثابت بالأوراق .

ففي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

المقرر .. في قضاء محكمة النقض .. أن مخالفة الثابت بالأوراق التي تبطل الحكم ، هي تحريف محكمة الموضوع للثابت ماديا ببعض المستندات أو أبتناء الحكم علي فهم حصلته المحكمة مخالف لما هو ثابت بأوراق الدعوى .

(الطعن رقم ٥١٢١ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠١٢/١١/١٠)

كما قضي بأن

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان الحكم قد بني علي واقعة لا سند لها في أوراق الدعوى أو مستنده إلي مصدر موجود ولكن مناقض لها أو مستحيل عقلا استخلاص تلك الواقعة منه فإنه يكون باطلا .

(الطعن رقم ٢٢١٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٢/٧/١٩٩٤)

(الطعن رقم ١١٨١ لسنة ٦١ ق جلسة ١٢/٩/١٩٩١)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة البيان علي ما قضت به محكمة أول درجة من الزعم بفسخ عقد البيع المؤرخ -/-/- سند ملكية المستأنف لعدد (١٧) فيلا محل النزاع .. وذلك علي سند مزعوم ، وهو تحقق الشرط الفاسخ الصريح .. فإن هذا الحكم يكون قد خالف الثابت بالأوراق .. وقضي بالفسخ استنادا إلي مزاعم وأباطيل لا أصل لها في الأوراق .. بما ينحدر به إلي حد البطلان .. وذلك أن

الثابت أولا

أن زعم الشركة المستأنف ضدها الأولي ومعها الحكم الطعين .. بأن المستأنف لم يتم بسداد باقي الثمن المقرر للأعيان محل التداعي حيث زعمت بأنه لم يسدد سوي مبلغ قدره ٦,٧٧٥,٣١٣ جنيه فقط .. إلا أنه قول مرسل يخالف الثابت بالأوراق والثابت بتقرير خبير المحكمة الاقتصادية المرفق ملف الدعوى رقم لسنة تجاري الجيزة

بداية .. فإن الثابت بالأوراق والمستندات المقدمة من المستأنف أن المستحق له من مبالغ في ذمة الشركة المستأنف ضدها يتجاوز مبلغ ٣٢ مليون جنيه (اثنين وثلاثون مليون) في حين أن جملة المستحق عن عقد البيع المؤرخ -/-/- المطلوب فسخه لا يتجاوز مبلغ قدره ٢٦ مليون جنيه (ستة وعشرون مليون تقريبا) .

وذلك كله علي التفصيل الوارد في الحقيقة الأولي

من السبب الأول من أسباب الاستئناف الراهن

حيث أوضح من خلالها المستأنف كافة المبالغ المسددة منه والمستحقة له في ذمة الشركة المستأنف ضدها الأولي .. والأدلة القاطعة والدامغة علي سداده لجملة هذه

ليس هذا فحسب

بل أن الثابت من تقرير الخبير المنتدب بمعرفة المحكمة الاقتصادية والمودع ملف الدعوى رقم لسنة تجاري كلي المضموم لملف النزاع المائل .. أن هذا الخبير - رغم اعتراض المستأنف عليه - إلا أنه جزم بسداد المستأنف ما يجاوز العشرون مليون جنيه لصالح الشركة المستأنف ضدها .. مستندا في ذلك إلي جملة مستندات وأوراق وإقرارات صريحة من الشركة المستأنف ضدها .

**وهذا يؤكد بهتان ما تقرره الشركة المذكورة
من الزعم إنفا بأن المستأنف لم يسدد سوي
مبلغ قدره ٦,٧٧٥,٣١٣ جنيه فقط**

لما كان ما تقدم .. وحيث انسأقت محكمة أول درجة وراء مزاعم وأباطيل الشركة المستأنف ضدها .. دونما أن يكون لها سند في الأوراق .. ودونما أن تطالع أوراق ومستندات المستأنف .. الأمر الذي ينحدر بحكمها إلي حد البطلان الموجب للإلغاء .

كما أن الثابت ثانيا

أنه بخلاف الثمن الذي ثبت سداه بالكامل (وزيادة) تزعم الشركة المستأنف ضدها الأولي ومعها محكمة أول درجة بان عدم تنفيذ المستأنف بصفته لالتزاماته الواردة بعقد المقاوله .. تحقق الشرط الفاسخ الصريح لعقد البيع !!!؟.

وهذا قول بلا شك يخالف القانون أحكام النقص التي تقرر .. صراحة بأن

قصر الفسخ الاتفاقي علي بعض الالتزامات لا يجعله يمتد إلي غيرها من الالتزامات الواردة بالعقد أو إنكار ذلك ومن باب أولي ، فإن ورود الشرط الفاسخ الصريح في عقد باعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه عند الإخلال بالالتزامات الناشئة عنه .. لا يقتضي أعماله في حالة إخلال المدين بالالتزامات الناشئة عن عقد آخر ، ولو كان مرتبطا بالعقد الأول .

(الطعن رقم ١٣٨١٥ لسنة ٨٢ ق جلسة ٢٦/٦/٢٠١٣)

كما قضي بأن

المقرر أنه مفاد المادتين ١٤٨ ، ١٥٧ من القانون المدني أن الاتفاق علي الشرط

الفاسخ الصريح ليس من شأنه سلب محكمة الموضوع سلطتها التقديرية في بحث توافر موجباته والظروف التي تحول دون أعماله وسائر المنازعات المتعلقة به ، فإذا ثبت لها أن عدم تنفيذ المدين لالتزامه مرده فعل أو امتناع الدائن بقصد التمسك بالشرط الفاسخ الصريح وبطريقه تتنافي مع ما يفرضه حسن النية وما تقضيه من نزاهة التعامل في تنفيذ العقد فلا يجوز في هذه الحالة اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذ لا يجوز أن يستفيد الدائن من خطئه أو تقصيره .

(الطعن رقم ٢٩٤٠ لسنة ٧٢ ق جلسة ١٠/١١/٢٠٠٣)

لما كان ذلك

ويتطبيق هذه المفاهيم القضائية باللغة الواضحة علي أوراق النزاع المائل يتضح .. أن الشركة المستأنف ضدها (وانساققت ورائها محكمة أول درجة) زعمت بهتاناً بتحقيق الشرط الفاسخ الصريح لعقد البيع المؤرخ -/-/- .

وذلك بالزعم بإخلال المستأنف بالتزاماته

في عقد المقاوله المؤرخ بذات التاريخ ؟؟؟

فكيف يكون ذلك ؟؟ كيف يخل المتعاقد بعقد .. فيتحقق بهذا الإخلال - المكذوب - الشرط الفاسخ لعقد آخر ؟؟؟.

فلعل ذلك يناقض ما استقرت عليه أحكام النقض علي نحو ما سلف بيانه بأنه لا يجوز الاعتماد بالإخلال بالالتزامات في عقد .. للزعم بتحقيق الشرط الفاسخ في عقد ثاني حتى ولو كان بينهما ارتباط .

ومن ثم .. وإذ خالف الحكم الطعين هذا النظر

الأمر الذي يجعله مخالف للحقيقة والأوراق

وبني علي ما لا أصل له في الأوراق

ليس هذا فحسب .. بل أنه علي فرض جدلي منكور .. بوجود إخلال من المستأنف بتنفيذ عقد المقاوله .. فإن ذلك لا يرتب فسخ عقد البيع .. لاسيما وأن الثابت أن عدم استطاعة المستأنف استكمال أعمال عقد المقاوله يرجع إلي فعل الشركة المستأنف ضدها الأولي الذي يتعارض مع حسن النية والنزاهة في تنفيذ التعاقد حيث أنها قامت :

١- أثناء تنفيذ عقد المقاولة .. بتعديل تراخيص البناء وتعديل تصميمات ورسومات الفيالات المزمع بنائها .. وذلك دونما علم من المستأنف أو موافقة منه (لاسيما وأنه مالك لهذه الفيالات المطلوب بنائها) .. فكيف يقوم المستأنف باستئناف الأعمال مع وجود تعديل جوهري في الرسومات والتصميمات واستصدار تراخيص جديدة مختلفة تماما .. بما يؤكد أن الأعمال التي كان يقوم بها المستأنف لم تعد مرخصا بها مما يحمله المسؤولية الجنائية والمدنية .

٢- أن الشركة استغلت توقف المستأنف عن العمل لرفضه تعديل الترخيص الذي قامت به بإرادتها المنفردة .. ولجوءه إلي القضاء لإلغاء هذا التعديل .

وقامت

بالاستيلاء علي الموقع ومنعته من الدخول إليه كما منعه من الحصول علي معداته وآلاته .. وهو ما يؤكد أن عدم تنفيذ أعمال المقاولة يرجع لأسباب سيئة النية مورست من الشركة المستأنف ضدها .

٣- أضف إلي ذلك .. أن الشركة المستأنف ضدها نصبت من نفسها خصما وحكما .. وقررت بإرادتها المنفردة الباطلة .. بفسخ عقد البيع وفسخ عقد المقاولة .. مخالفة بذلك القانون والعقد الذي هو شريعة المتعاقدين .

وادعت بأن ثمة أضرار أصابتها

من جراء عدم تنفيذ المقاولة

وهو أمر ثبت بهتانه .. فإن أعمال المقاولة تنحصر في بناء عدد ١٧ فيلا .. المبيعة بالفعل للمستأنف بشخصه .. فإذا كان هناك ضرر من عدم البناء فإن الضرر يصيب المستأنف وحده دون غيره .

لما كان ذلك .. ومما تقدم جمعيه يتأكد أن الزعم بهتاننا بتحقيق الشرط الفاسخ الصريح لعقد البيع من عدم تنفيذ أعمال المقاولة .. هو قول إفك يخالف الواقع والقانون وأحكام النقض الموقرة .. وهو ما يعيب الحكم الطعين بذات العيوب حيث لم يفتن إلي صحيح القانون في هذا الخصوص ، وهو ما يرتب لزوما إلغائه .

وكذلك فإن الثابت ثالثا

أن الحكم الطعين لم يكتف بمخالفة الأوراق والقانون علي نحو ما تقدم بيانه .. بل تعمد إغفال ما هو ثابت بالأوراق يقينا ولا يستطيع إنسان إغفاله وإهدار دلالاته . فعلاوة علي بيان المستأنف جملة المبالغ المسددة منه للشركة المستأنف ضدها ، وبيانه الأدلة الدامغة والمستندية علي سداد كل مبلغ علي حده .. فقد قدم عدة أدلة أخري علي زور وبهتان مزاعم الشركة المستأنف ضدها ، وكذا تقرير الخبير في الدعوى رقم لسنة ... تجاري وهذه الأدلة كالتالي :

أولا : زعمت الشركة المستأنف ضدها كذبا بأن المستأنف لم يسدد مصروفات الصيانة عن الفيلات المباعة له .. وأنساق تقرير الخبرة المذكور وراء هذا الزعم المكذوب .. وللأسف سارت محكمة أول درجة علي ذات النهج المعيب .

في حين أن الثابت

أن المستأنف سدد مصروفات الصيانة وهي مبلغ قدره ١,٨٣٥,٩٠٠ جنيهه (مليون وثمانمائة خمسة وثلاثون ألف وتسعمائة جنيهه) بموجب شيك يحمل رقم مسحوب علي بنك كريدي أجريكول - فرع نادي الصيد - وتم إيداعه حساب الشركة المستأنف ضدها . وهذا .. وبلا شك يثبت سوء نية الشركة المستأنف ضدها وادعائها حيال المستأنف بالباطل وبالمخالفة للحقيقة والمستندات .. ثم سارت محكمة أول درجة علي ذات النهج المعيب دونما سند من الواقع أو القانون .

ثانيا : واقعة تحرير الشركة المستأنف ضدها الأولي (عن طريق رئيس مجلس إدارتها ، ومعه العضو المنتدب) للوكالة رقم ... لسنة ... الجيزة لصالح المستأنف .. وما يثبت من هذه الواقعة من دلاله قاطعة علي سداد المستأنف لكامل الثمن الوارد بعقد البيع المؤرخ -/-/- .

فالثابت أن البند السادس من عقد البيع المذكور تضمن صراحة أحقية المستأنف في الحصول علي توكيل رسمي يبيح له البيع لنفسه وللغير الفيلات السبعة عشر ، وحيث أنه بتاريخ -/-/- تحررت الوكالة المذكورة .. فإن ذلك دليل قاطع علي سداد

كامل الثمن .. حيث لم تكن الشركة التقبل تحرير هذا الوكالة إلا إذا كان بالفعل سدد كامل الثمن .

ومن ثم

يضحى ظاهرا مدي زور وبهتان ادعاءات الشركة المستأنفة المخالفة لما هو ثابت بالأوراق .. ومن ثم بطلان حكم أول درجة ومخالفته للمستندات والأوراق وما هو ثابت فيها أيضا

لاسيما وأن الشركة المستأنف ضدها الأولي

مع إثبات المستأنف لواقعة سداه لكامل الثمن بموجب التوكيل واستدلالا به .. قد عجزت عن إثبات العكس .. وهو ما يقطع بأن آخر واقعة ثابتة هي السداد .. أما ما دون ذلك فغير ثابت بمستندات أو أوراق يمكن الاستدلال بها .

ثالثا : أنه قد ثبت من الأوراق أن الشركة المستأنف ضدها صرفت للمستأنف مستحقات له في غضون عام (أثناء تداول النزاع الراهن أمام القضاء) وهذا إن دل .. فإنما يدل علي براءة ذمة المستأنف .. فلو كانت ذمته مشغولة لما صرف له ثمة مبالغ .

رابعا : من الأدلة كذلك .. علي سداد كامل الثمن .. موافقة الشركة المستأنف ضدها صراحة .. علي أن يقوم المستأنف ببيع إحدى الوحدات ملكه للغير .. فإذا لم يكن مسدد لكامل الثمن لما سمح له بالبيع للغير وترتيب أي حقوق له علي أي وحدة من الوحدات محل النزاع .

لما كان .. ومن جملة ما تقدم يضحى ظاهرا عدم قيام الحكم الطعين في شأن قضاؤه بفسخ عقد البيع المؤرخ -/-/- علي ثمة سند قانوني أو واقعي أو دليل له صدي بالأوراق .. بل علي العكس فقد خالف الأوراق وما هو ثابت منها .. وهو ما يجعله ينحدر إلي حد البطلان بما يستوجب إلغاؤه .

أما فيما يخص عقد المقاوله .. وما تضمنه الحكم الطعين بشأنه .. فإنه قد تجلبي واضحا خطأ هذا القضاء في تطبيق القانون بإصباغه وصف لطلبات الشركة المستأنف ضدها لم تقرره هي ذاتها ، فضلا عن عدم فهم عقد المقاوله وأنه لا يرد عليه الفسخ لعدم وجود ثمة ضرر يمكن للشركة أن تزعمه ، هذا بالإضافة إلي ثبوت سداد المستأنف لكامل قيمة الأعمال وزيادة .. وهو ما يؤكد بطلان الحكم في هذا الخصوص .

بداية .. تجدر الإشارة إلي

محكمة أول درجة .. لم تظن إلي أمرين في غاية الأهمية .. قبل التصدي لعقد المقاوله المذكور .. الأمر الأول : وهو أن عقد المقاوله محرر فيما بين الشركة البائعة ، والمستأنف المشتري للأرض البالغة مساحتها ١١٨٧٩ متر مربع .. وذلك لإخفاء واقعة بيع الأرض فضاء وهو الأمر الغير مسموح للشركة المستأنف ضدها .. أما الأمر الثاني : وهو أن التزامات المستأنف في عقد المقاوله المؤرخ -/-/- تنحصر في بناء عدد (١٧) فيلا التي اشتراها بموجب عقد البيع المؤرخ بذات التاريخ ، وهو ما لا يتصور معه أنه بفرض حدوث تأخير في البناء أن يلحق بالشركة ثمة ضرر .. بل علي العكس فالضرر يقع علي المستأنف نفسه .

لما كان ذلك

وكان الثابت أن محكمة أول درجة إذا كانت فطنت لجملة ما تقدم ما كان حكمها قد صدر علي هذا النحو المعيب .. أما وأنها لم تطالع الأوراق ولم تعطيها حقها في البحث والتمحيص .. فهو الأمر الذي يجعل حكمها معيب بالعيوب الآتية :

العيب الأول

انحراف الحكم الطعين بطلبات الشركة المستأنف ضدها وتعديلها والتعدي عليها بحجة أن لها سلطة تكييف الدعوى قانونا وإعطائها وصفها الحق ، وهذا ينم عن فهم خطأ للقانون ، فلئن كان من حق المحكمة إعطاء الدعوى وصفها الصحيح ، إلا أنها وجوبا مقيدة بطلبات الخصوم ولا يجوز الانحراف عنها أو تعديلها

وهذا عين ما قرره محكمة النقض بقولها بأن

يتعين علي القاضي إعمالا لمبدأ سيادة الخصوم علي وقائع النزاع أن يتقيد بنطاق

الدعوى المطروحة عليه من حيث خصومها وسببها وموضوعها ، وألا يجاوز حدها الشخصي بالحكم لشخص أو علي شخص غير ممثل فيها تمثيلا صحيحا ، أو حدها العيني بتغيير سببها ، أو القضاء بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه ، لأن فصله فيما يجاوز ذلك النطاق يعد فصلا فيما لم ترفع به الدعوى ويعتبر قضاؤه معدوما لصدوره من غير خصومه .

(الطعن رقم ٣٤٧٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٧/١١/٢٠٠١)

وحيث قضي كذلك بأن

علي محكمة الموضوع إعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها التكييف القانوني الصحيح دون تقييد بتكييف الخصوم لها إلا أنها لا تملك تغيير سبب الدعوى ويجب عليها الالتزام بطلبات الخصوم وعدم الخروج عليها .

(نقض ١٩٨٠/٢/٢١ طعن رقم ٤٥٥ لسنة ٤٩ق)

كما قضي بأن

المحكمة مقيدة بطلبات الخصوم في الدعوى والسبب المباشر المنشئ لتلك الطلبات .

(نقض ١٩٨٠/٤/٢١ سنة ٣١ ج ١ ص ١١٦٥)

كما قضي كذلك بأن

تكييف محكمة الموضوع للدعوى بما تتبينه من وقائعها وإنزال الوصف الصحيح في القانون عليها - شرطه - تقيدها بالوقائع والطلبات المطروحة عليها .

(١٩٨٥/٣/٢٥ الطعون أرقام ٦٢٣ ، ١٤٧٤ ، ١٤٩٨ لسنة ٥٣ق)

لما كان ذلك

ويتطبيق جملة المفاهيم أنفة البيان علي مدونات الحكم الطعين يتضح أنه لم يلتزم القانون ولم يلزم الطلبات المطروحة عليها ، ولم يكتف بتعديل التكييف القانوني للدعوى (علي حد وصفه) بل تدخل في طلبات الشركة المستأنف ضدها .. وقام بتعديلها إلي غير مرماها .. وقام بتغيير موضوع الدعوى تماما .. ذلك أن الثابت :

أن الشركة المستأنف ضدها قد أقامت دعواها بطلب انقضاء عقد المقاوله بزعم انتهاء أجل تنفيذها .. مستنده في ذلك إلي المادة ٦٦٣ من القانون المدني التي تقرر

بأن

لرب العمل أن يتحلل من العقد ويقف التنفيذ في أي وقت قبل إتمامه ، علي أن

يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه من المصروفات ، وما أنجزه من الأعمال ، وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل .

لما كان ذلك .. وكانت حقيقة الواقعة تخلص في أن الشركة المستأنف ضدها قامت بتعديل تراخيص البناء وتعديل تصميماتها ورسوماتها التي كان سيقوم المستأنف بتنفيذها .. وذلك دونما علم المستأنف أو رضائه .. وهو الأمر الذي حدا بها بعد سنة وبضعة أشهر من بدء العمل .. إلا أن أوقفت العمل عنوة .. واستغلال اعتراض المستأنف علي تعديل الترخيص ولجوئه للقضاء طعنا علي ذلك التعديل للترخيص .. واستولت علي الموقع ومنعت المستأنف من الدخول إليه مرة أخرى

لذلك كله طلبت الشركة المذكورة

الحكم بانقضاء عقد المقاولة وفقا للمادة ٦٦٣ من القانون المدني المذكورة .. ولكنها لم تبدي استعدادها نحو تعويض المستأنف عن إيقاف التنفيذ وتعديل الترخيص وغبي ذلك من التصرفات الباطلة التي انتهجتها هذه الشركة .

ورغم ذلك كله

وبدلا من أن يبحث الحكم عن أسباب قيام الشركة بإيقاف أعمال المقاولة .. وإعطاء المقاول حق في هذا الشأن .. انحرفت المحكمة الطعين حكمها بالطلبات وزعمت بأن صحة وصف الطلبات أنها

المطالبة بفسخ عقد المقاولة

وهو ما لم تهدف إليه الشركة المذكورة لإقرارها ضمنا بعدم وجود ثمة إخلال في جانب المستأنف .. فلو كان هناك إخلال لكان الطلب من البداية أدي صراحة بالفسخ أسوه بعقد البيع .. أما وأن لم يتم الزعم بوجود إخلال .. لذلك تم طلب الانقضاء .

لما كان ذلك

وكان القانون يستوجب علي محكمة الموضوع عدم المساس بالطلبات المبداءة من الخصوم ، وأن واجبها فقط ينحصر في إنزال الوصف القانوني الصحيح وتكييفها قانونا .. أما تعديل موضوع النزاع وهدفه تماما .. فإن في ذلك مخالفة للقانون .. بما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف .

العيب الثاني

عدم فطنه الحكم الطعين إلي إقرار الشركة المستأنف ضدها الأولي بأنها قامت بهدم وإزالة الأعمال التي قام بها المستأنف بصفته – فعلي فرض صحة ذلك – فإنه يدل بوضوح بأن سبب استيلاء الشركة علي الموقع ومطالبتها زعما بانقضاء المقاوله هو قيامها بتعديل الترخيص ورسوماته وتصميماته .. بما أصبحت معه أعمال المستأنف بصفته غير متناسبة مع التراخيص الجديدة التي من شأنها بناء عدد (٢٣) فيلا علي ذات المساحة التي كانت مقررة لبناء عدد (١٧) فيلا ، وهذا يقطع بعدم صحة مزاعم الشركة الرامية إلي وجود تأخير في الأعمال .

فإذا كانت المسألة مجرد تأخير

في تنفيذ الأعمال .. لكان من الطبيعي أن تستكمل الشركة ما بداه المستأنف .. أما وأنها تقر بأنها هدمت وأزالت تلك الأعمال .. فإن ذلك يدل وبوضوح بأن السبب في استيلاء الشركة علي الموقع والزعـم – بهتاناً – بانقضاء المقاوله .. هو السعي نحو إخراج المستأنف من الأرض بأي وسيلة ولو بالادعاء علي خلاف الحقيقة .

حتى تستطيع الشركة تنفيذ التراخيص الجديدة المعدلة

وبناء عدد (٢٣) فيلا علي ذات المساحة المباعة للمستأنف والتي كانت مخصصة لعدد (١٧) فيلا فقط .. فما كان من الشركة إلا اختلاق واقعة التأخير المزعومة .. والزعـم بمرور مدة العقد دون إنهاء الأعمال .. وذلك علي الرغم من أن الحقيقة الثابتة بالأوراق أن واقعة تعديل التراخيص تمت بعد سنة وسبعة أشهر فقط من عقد المقاوله التي مدته ثلاث سنوات .

أي أن استيلاء الشركة علي الموقع

ومنعها للمستأنف من استكمال الأعمال

قد تم بمجرد صدور التراخيص المعدلة .. أي في منتصف مدة تنفيذ عقد المقاوله بما أعجز المستأنف عن استكمال الأعمال لاختلاف التراخيص والرسومات والتصميمات .

وهذا كله

لم تفتن إليه محكمة أول درجة .. بما يعيب حكمها إلي حد يصل به إلي حد البطلان لعدم الإلمام بأوراق النزاع والثابت بأوراقه ومستنداته .

عدم فطنه الحكم المطعون فيه إلي قيام المستأنف بسداد كامل قيمة الأرض والمباني التي تمت فيما بعد (وزيادة) فعلي الفرض الجدلي بوجود إخلال في تنفيذ عقد المقاوله .. فإن ذلك لا ينال من عقد البيع في شيء ولا في أحقية المستأنف في مساحة الأرض المشتراة وقدرها ١١٨٧٩ متر مربع وبالتالي في الفيلات التي بنيت علي هذه المساحة لثبوت سداد المستأنف لأثمانها بالكامل (أرضا وبناءا) .

بداية

فقد أثبت المستأنف لعدالة محكمة أول درجة (مصدرة الحكم المعيب الطعين) أنه من المستحق له في ذمة الشركة المستأنف ضدها مبلغ يتجاوز قدره ٣٢ مليون جنيه .. وذلك ثابت بمستندات وشيكات وأدلة محاسبية لا تقبل المراء أو التأويل .. وثابتة أغلبها بموجب تقرير الخبير المنتدب من عدالة المحكمة الاقتصادية في الدعوى التي أحيلت وانضمت إلي النزاع الراهن (رقم ٣٦ لسنة ٢٠١٦ تجاري كلي الجيزة) .

هذا .. وحيث أن الثابت

أن قيمة الفيلات محل النزاع (أرضا وبناءا) حسبما هو ثابت بعقد البيع المؤرخ -/-/- تقدر بحوالي ٢٦ مليون جنيه.

ومن ثم

يتأكد أن المستأنف سدد للشركة المستأنف ضدها قيمة كامل الفيلات محل النزاع أرضا وبناءا (وزيادة) فعلي الفرض أنه أخل بالتزاماته بشأن عقد المقاوله - وهو ما نتمسك بإنكاره - فإنه لا يؤثر من قريب أو بعيد في تملك المستأنف لهذه الفيلا المسدد لثمنها أرضا وبناءا .. ولا يؤثر من قريب أو بعيد في صحة عقد البيع المؤرخ -/-/- .

وبالبناء علي ما تقدم

يضحي ظاهرا أن الحكم الطعين لم يفتن لجملة المار ذكره وأن محكمة أول درجة باعترافها لمزاعم الشركة المستأنف ضدها .. حجت نفسها عن حقيقة الواقع في هذا النزاع الذي إذا كانت قد محصت أوراقه وأقسطتها حقها في البحث لتأكد لديها يقينا عدم صحة ما انتهت إليه في قضائها الطعين .

عدم فطنه محكمة الدرجة الأولى إلي انه إذا صحت مزاعم وأباطيل الشركة المستأنف ضدها الأولى لكانت قد وجهت للمستأنف عن نفسه وبصفته اعدارات قانونية رسمية تطالبه من خلالها بتنفيذ التزاماته ، وإلا ستلجأ للقضاء بطلب الفسخ .. أما وأنها لم تفعل فهذا يدل يقينا علي زور وبهتان مزاعمها .

إذا كانت الشركة المستأنف ضدها

حسنه النية في تنفيذ العقد المبرم مع المستأنف عن نفسه وبصفته .. ووجدت أن ثمة إخلال - من وجهة نظرها - منسوب للمستأنف في التنفيذ .. لكانت قد أعذرت المستأنفة أو أرسلت كتابا رسميا إليه تنبهه من خلاله إلي الإخلال المزعوم .

عله يأتيها بسبب يبرر ما زعمت أنه إخلال أو يمنعه إذا وجد

أما وأن الشركة المستأنف ضدها تعلم يقينا أن الإخلال والخطأ وسوء النية كان في جانبها هي .. حيث ذهبت - دون علم المستأنف أو رضاه - إلي تعديل تراخيص البناء وتعديل الرسومات والتصميمات المفروض أن يتم تنفيذها .. بحيث تصبح مساحة الأرض (١١٨٧٩ متر مربع) المفترض أن يقام عليها (١٧) فيلا فقط .. أصبحت مخصصة لعدد (٢٣) فيلا .. ثم تأتي لتختلق المشاكل والخلافات مع المستأنف وتزعم كذبا بأنه قد تأخر في تنفيذ التزاماته .. لتدفعه نحو الاعتراض علي هذا الأسلوب في التعامل ويتجه إلي القضاء للطعن علي تعديل الترخيص .. فتستغل هذه الشركة ذلك وتستولي علي الموقع (المباع بالفعل للمستأنف بشخصه) .

فإذا كانت حسنة النية

ما كان لها أن تدلف للموقع الخاص بالمستأنف والذي يملكه وسدد لكامل ثمنه !! ..
أما وأنها لا تتعامل بحسن نية وبما لا يتوافق مع نزاهة تنفيذ العقود .. فقد استولت علي الموقع لتسارع ببناء عدد (٢٣) فيلا عليها (بمساحات أقل وبتصميمات ورسومات مختلفة) ثم وضع المستأنف أمام الأمر الواقع .

ومن ثم يتضح

مدي سوء النية التي تم التعامل مع النزاع المائل عليها ، وعدم مصداقية الشركة في الزعم بوجود إخلال وإلا كانت قد وجهت كتابا أو إنذارا للمستأنف في هذا الشأن أما

وأن خلت الأوراق من ثمة إنذار أو إعدار الأمر الذي لم تفتن محكمة أول درجة إلي دلالاته في إثبات عدم صحة مزاعم الشركة المستأنف ضدها .

العيب الخامس

عدم فطنة محكمة أول درجة إلي أن الفيلات السبعة عشر التي كان المستأنف بصفته مكلفا ببنائها .. في عقد المقاولة .. هي ذاتها السبعة عشر فيلا المملوكة للمستأنف ذاته بشخصه .. ومن ثم فإن الزعم بوجود تقاعس أو إخلال في عملية البناء لا يضر الشركة من قريب أو بعيد .. فيكفيها إثبات أن الإخلال في حق المستأنف .. فقط .. دون الاستيلاء علي الأرض والزعم بهنانا بأن ضررا لحق بها وبعملائها و... وما إلي ذلك من مزاعم باطلة

أشرنا سلفا

وفي أكثر من مقام إلي أن الأوراق تصرح بأن الفيلات المكلف المستأنف بصفته ببنائها .. هي ذات الفيلات المملوكة له والمشتري لها بشخصه بموجب العقد المؤرخ ٢٠١٠/١٢/١ وهذا يؤكد بأن مزاعم الشركة بأن التأخير في البناء قد أضر بها وبعملائها .. هي مزاعم مبتورة السند .. تخالف الثابت بالأوراق والمؤكدة علي فرض وجود تأخير من جانب المستأنف بصفته في البناء فإن الضرر سيعود عليه بشخصه .. دون سواه .

إلا إذا اعتبرنا

تمسك المستأنف بحقه في كامل مساحة الأرض المملوكة له (١١٨٧٩ متر مربع) وأنها مخصصة لبناء عدد (١٧) فيلا .. وفق الترخيص الذي اشترى هذه الفيلات علي أساسه (رقم .. لسنة ...) قد سبب ضررا للشركة المستأنف ضدها الأولي .

التي ترغب في مخالفة القانون

والعقد (الذي هو شريعة المتعاقدين)

وكذا مخالفة أصول النزاهة في التعامل

أن تنفذ علي ذات المساحة المباعة للمستأنف عدد (٢٣) فيلا وفقا للتراخيص المعدلة التي لم يوافق عليها المستأنف لم يعلم بها .. فهل يعقل أن يخالف شخص القانون والأصول والأعراف .. ثم يدعي إضرار الطرف الآخر به لعدم انصياعه وراء تلك

لعل ما تقدم يؤكد

لعدالة الهيئة الموقرة مدي الخطأ الجسيم الذي ارتكبه الشركة المستأنف ضدها ،
والذي أقرته محكمة أول درجة .. بل وكافأت الشركة علي مخالفتها وإخلالها بالتزاماتها ..
وهو الأمر الذي يقطع بتعييب الحكم المطعون فيه .. بما يستوجب إلغاؤه .

لما كان ذلك

ومن جملة تلك العيوب التي شابت الحكم الطعين فيما قضي به بشأن عقد المقاوله
المؤرخ -/-/- يتضح وبحق وجوب التصدي لأخطاء الحكم الطعين وإعادة بحث أوراق
ومستندات المستأنف واخضاعها لشيء من الفحص والتمحيص حتى يتأكد للهيئة الموقرة أن
الحكم المستأنف جديرا بالإلغاء تصويبا وتصحيحا في كل أجزائه .

السبب الرابع

أما بخصوص ما قضي به الحكم الطعين بشأن إلزام المستأنف عن نفسه وبصفته
بأداء مبلغ قدره ٣,٢٢٤,٦٨٨ جنية علي نحو ما أسفرت عنه المقاصة الباطلة
والمعدوم سندها التي قام بها ذات الحكم .. فإن هذا الشق من القضاء الطعين
معيب ومخالف للقانون ، وفيه قضاء بأزيد مما طلبه الخصوم ومخالف لكل أصول
الأحكام وتسببها واستدلالها .. وذلك علي نحو يجدر إلغاؤه تصويبا وتصحيحا .

بداية .. فإن أحكام النقض تواترت علي أن

يتعين علي القاضي إعمالا لمبدأ سيادة الخصوم علي وقائع النزاع أن يتقيد بنطاق
الدعوى المطروحة عليه ، من حيث خصومها وسببها وموضوعها ، وإلا يتجاوز حدها
الشخصي بالحكم لشخص أو علي شخص غير ممثل فيها تمثيلا صحيحا ، أو حدها العيني
بتغيير سببها ، أو القضاء بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه ، لأن فصله فيما يجاوز
ذلك النطاق يعد فصلا فيما لم ترفع به الدعوى ، ويعتبر قضاؤه عند المجاوزة قضاء معدوما
لصدوره في غير خصومه .

(الطعن رقم ٣٤٧٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٧/١١/٢٠٠١)

لما كان ذلك

وبتطبيق ذلك المفهوم القانوني للحكم انف الذكر علي مدونات الحكم الطعين
يتضح وبجلاء أنه خالف مبدأ سيادة الخصوم علي الدعوى وطلباتها .. ونصب من نفسه خصما
وحكما دونما سند من الواقع والقانون وقام بتعديل سبب وموضوع الطلب المبدئي من
الشركة المستأنف ضدها الأولي .. ثم قضى بأكثر مما طلبته تلك الشركة ذاتها .. وهذا بلا
شك يعدم الحكم الطعين لما فيه من تجاوز مخالف للقانون .. وذلك كله علي النحو التالي
وصفه :

بداية

فقد أقرت الشركة المستأنف ضدها بأنه يستحق للمستأنف في ذمتها مبلغ قدره
٦,٧٧٥,١٣٣ جنيه فقط (وعلي فرض صحة هذا البهتان) وفي سبيل إهدار
هذا المبلغ المزعوم .. راحت ترتل الأباطيل والمزاعم مقررة باستحقاقها للمبالغ
الآتية :

- مبلغ قدره ٢,٦٤٠,٤٦٥ جنيه (مليونين وستمائة وأربعون ألف
وأربعمائة خمسة وستون جنيه) زعمت بأنه عبارة عن تعويض
اتفاقي .
- مبلغ قدره ١,٠٣٦,٨٠٠ جنيه (مليون وستة وثلاثون ألف
وثمانمائة جنيه) زعمت بأنه غرامة تأخير .
- مبلغ قدره ٣,٣٢٧,٠٠٠ جنيه (ثلاثة مليون وثلاثمائة سبعة
وعشرون ألف جنيه) زعمت بأنه عبارة عن فروق أسعار تحملتها
الشركة .
- مبلغ قدره ٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون جنيه) زعمت بأنه
تعويض عن الخسائر .

ثم زعمت بهتانا بأن جملة هذه المبالغ حوالي تسعة مليون جنيه .. ومن عندياتها قامت
بإجراء المقاصة بين ما قررت زورا بأنه مستحق له وبين ما هو مستحق عليها (حسب تقديرها)
فنتج عن ذلك الزعم باستحقاقها لمبلغ قدره ٢,٢٢٨,٩٥٢ جنيه (مليونين ومائتي ثمانية
وعشرون ألف وتسعمائة اثنين وخمسون جنيه) .

ومن ثم .. طالبت في دعواها المتبدأة بهذا المبلغ الأخير

والذي لا سند له في الحقيقة أو الواقع

إلا أن الحكم الطعين لم يكتف بالأباطيل والأكاذيب التي ترتلها بشركة المستأنف ضدها .. وقام بتعديل سبب وموضوع هذا الطلب .. وزعم باطلا .. باستحقاق الشركة المستأنف ضدها في التعويض عن إخلال المستأنف (المنسوب إليه كذبا) في عقدي البيع والمقاولة .

ثم قامت المحكمة بالفصل المدعوم

فيما لم ترفع به الدعوى

وقدرت تعويضا قدرته - باطلا - بمبلغ عشرة مليون جنيه (دون بيان الأساس ومعايير وأسس هذا التقدير الغير مبرر).

ثم سايرت الشركة في إجراء المقاصة الباطلة

بين ما هو مستحق عليها وبين مبلغ التعويض الذي لم تطلبه

ونج عن ذلك .. الزعم باستحقاق مبلغ قدره ٣,٢٢٤,٦٨٨ جنيه (ثلاثة ملايين ومائتي أربعة وعشرون ألف وستمائة ثمانية وثمانون جنيه) ،

لما كان ذلك .. وكان ما فعلته محكمة أول درجة

ينطوي علي عدة أخطأ جسيمة بيانها كالتالي

الخطأ الأول

تعديلها المخالف للقانون ولمبدأ سيادة الخصوم علي الدعوى وسبب وموضوع الطلب المبدي من الشركة المستأنف ضدها وتحريفه إلي طلب لم ترفع به الدعوى ابتداءا .

فبعد أن كان أساس وسبب الطلب المزعوم من الشركة المستأنف ضدها ادعائها الباطل بأنه مستحق لها مبالغ سببها (التعويض الاتفاقي ، وغرامه التأخير ، وفروق أسعار ، وتعويض عن خسائر) .

فقد محت محكمة أول درجة هذا السبب وعدلته وغيرته

بزعم استحقاق الشركة للتعويض عن الأضرار التي لحقت بها من جراء الإخلال المزعوم بعقدي البيع والمقاولة .

وهذا الوصف للطلب والسبب القائم عليه

وهي المسؤولية العقدية

يختلف كليا عن المطالبة بتعويض اتفاقي ، وغرامة تأخير ، وفروق أسعار ، وتعويض خسائر .. وكلها أمور فضلا عن عدم صحتها .. تحتاج لبحث وتمحيص وتحتاج لتقرير من خبير هندسي وآخر حسابي للوقوف عليها بفرض صحتها أصلا .

إلا أن محكمة أول درجة

أعفت الشركة من حيث إثبات مزاعمها وقامت بتعديل سبب الطلب وأساسه وسنده .. في خطأ (غير مسبوق) في تطبيق القانون ومخالفة لأصول التسيب وقواعده .

الخطأ الثاني

بأنه علي الفرض الجدلي البعيد تماما عن الحقيقة بصحة ما ذهب إليه الحكم الطعين .. فإنه لم يوضح ماهية الأضرار التي لحقت بالشركة والتي اتخذها أساسا لتقدير تعويض بمبلغ عشرة ملايين جنيه؟! .

فقد كرر وأفاض المستأنف .. بالتأكد مرارا علي أن عقد المقاوله يكلف المستأنف بصفته ببناء عدد (١٧) فيلا .. المباعه له شخصيا بموجب العقد المؤرخ -/-/ وهذا يضحى بلا مرأه أنه إذا تقاعس وأخل وأخطأ وتأخر المستأنف بصفته في البناء (بفرض صحة ذلك كله) فإن الضرر الناتج عن ذلك له مضرور واحد .. هو المستأنف بشخصه .. فهو المالك للفيلات والمقاول المكلف ببنائها .

وهنا يثور التساؤل

- ما هو الضرر الذي قد لحق الشركة المستأنف ضدها الأولي أو أي من عملائها من عام البناء نفاذا لعقد المقاوله؟! .
- ما هو مقدار الضرر الذي قد يكون قد لحق بالشركة أو أي من عملائها؟ .
- ومن هو المتسبب في هذا الضرر! .

لعله بالبحث في مدونات القضاء الطعين

عن إجابة لأي من تلك الأسئلة .. فلن تجد أي إجابات .. سوي أقوال مرسله وعامة ومجهلة .. تنم عن عدم فهم محكمة أول درجة لواقعات وأوراق النزاع .. لذلك جاء الزعم باستحقاق الشركة للتعويض .. أيضا مبهما وغامضا ومعدوم السبب أو السند من الواقع أو

الخطأ الثالث

أن كل ما تبغية الشركة المستأنف ضدها من طلبها المذكور هو إهدار حق المستأنف في المبلغ الذي زعمت هي بأنه كل مستحقات المستأنف لديها .. إلا أن الحكم الطعين قد حكم لها بمبالغ أخرى معدومة السند والدليل

بداية .. تجدر الإشارة إلي أن مستحقات المستأنف لدي الشركة المستأنف ضدها تجاوزت مبلغ اثنين وثلاثون مليون جنيه .. ومع ذلك تزعم الشركة بأن مستحقاته لديها لا تتعدى مبلغ ٦,٧٧٥,٣١٣ جنيه (سنة مليون وسبعمائة خمسة وسبعون ألف وثلاثمائة وثلاثة عشر جنيه) .. وذلك دون إيضاح لأساس هذا المبلغ .؟؟.

وبرغم عدم صحة هذا المبلغ

الذي قررت به الشركة من عندياتها

إلا أنه إمعانا في الغش والفساد والغي والبهتان .. أرادت أن تهدر حق المستأنف (حتى في هذا المبلغ الضئيل) وهذا واضح من الأسباب التي تساندت عليها في القول بأنها مستحقة لمبلغ تسعة مليون جنيه .. فتارة تزعم أنها مستحقة لتعويض اتفاقي ، تم تعود لتطلب تعويض عن خسائر ، وتارة تقرر بهتانا بأنها مستحقة لغرامة تأخير ، فضلا عن فروق أسعار مترتبة علي التأخير .؟؟.

هذا وبرغم تخبط الشركة ذاتها في مزاعمها ومحاولتها

إسناد طلبها إلي أي مزاعم ولو علي خلاف الحقيقة

يقوم الحكم بتغيير الأسباب التي تتساند

إليها الشركة ، ويخلق لها سببا معدوم السند .. ثم يقضي لها بأكثر مما طلبته بل وبأكثر مما كانت تحلم به وتتمناه .

وهو الأمر الذي يؤكد

أن الحكم الطعين قد خالف القانون وأصول التسبيب وإصدار الأحكام ، وبلغ الخطأ مداه في مدوناته بما يستوجب إلغائه .

الخطأ الرابع

أن الشركة المستأنف ضدها قد ابتغت إهدار حقوق المستأنف ثم الحصول علي مبلغ قدره ٢,٢٣٨,٩٥٢ جنيه (مليونين ومائتين ثمانية وعشرون ألف وتسعمائة اثنين وخمسون جنيه) إلا أن محكمة أول درجة قضت بأكثر مما طلبه الخصوم حيث قضت بمبلغ قدره ٣,٢٣٤,٦٦٨ جنيه (ثلاثة مليون ومائتي أربعة وعشرون ألف وستمائة ثمانية وستون جنيه) .

وهذا قطعاً

خطأً جسيم ينسب إلي محكمة أول درجة فعلاوة علي انعدام سند هذا المبلغ ، وعدم بيان أسس وقواعد تقديره ، وأنه قد ثبت عدم وجود ضرر يستحق التعويض أصلاً .. فإنه قد أهدر مبدأ سيادة الخصوم علي الدعوى ولم يتقيد بنطاق الدعوى موضوعاً وسبباً ،

لما كان ذلك

ومن جملة الأخطاء التي شابت الحكم المطعون فيه بصدده قضائه بإلزام المستأنف بمبالغ أكثر مما طلبته الشركة المستأنف ضدها ذاتها .. فهو الأمر الذي يجعله من الواجب التصدي له وإلغاء .

السبب الخامس

وبشأن ما قضي به الحكم الطعين من إلغاء التوكيل الرسمي رقم ... ج لسنة ... الجزيرة .. فإن في ذلك تعدي علي إرادة المتعاقدين ، وعلي القانون الذي أوجب عدم إلغاء التوكيلات المحررة لصالح الموكل ، هذا فضلا عن تهاتر الأسباب التي استند إليها ذلك القضاء في الحكم بإلغاء تلك الوكالة (علي فرض أحقيته في ذلك أصلاً) .

الأصل .. أنه يجوز للموكل

إنهاء الوكالة أو تقويضها أو التقليل من صلاحيات الموكل فيها .. وقتما يشاء .. إلا أن المشرع قد وضع صراحة استثناءاً وجوبياً لهذا الأصل .. حيث نصت الفقرة الثانية من المادة ٧١٥ من القانون المدني علي أن

..... علي انه إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي فلا يجوز

للموكل أن ينهي الوكالة أو يفيدها دون رضاه من صدرت الوكالة لصالحه .

ومن ثم .. فقد تواترت أحكام النقص في ذات الخصوص علي أن

يدل النص في الفقرة الثانية من المادة ٧١٥ من القانون المدني علي أن إنهاء الوكالة في حالة ما إذا كانت صادرة لصالح الوكيل أو أجنبي لا يتم بالإرادة المنفردة للموكل بل لا بد أن يشاركه في ذلك من صدرت لصالحه الوكالة وهو الوكيل في الحالة الأولى الذي صدرت الوكالة لصالحه ، فإذا استقل الموكل بعزل الوكيل دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه فإن تصرفه لا يكون صحيحا ولا يتم العزل وتبقي الوكالة قائمة وسارية رغم العزل ، وينصرف أثر تصرف الوكيل علي الموكل .

(الطعن رقم ٢٢١٨ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٣)

كما قضي بأن

متى اثبت الوكيل بأن الوكالة الصادرة له من الموكل ، صادرة لصالحه وللغير ، وإذا كانت المطعون عليها قد أنهت الوكالة فإنها تكون قد خالفت القانون لعدم جواز إنهاء الوكالة الصادرة لمصلحة الغير .

(الطعن رقم ٢٣٨ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٩٦٣/٣/٢١)

لما كان ذلك

وحيث ثبت يقينا أن ما قرره القانون في شأن عدم جواز إلغاء الوكالة المقررة لمصلحة الغير .. هي قاعدة عامة لا يجوز للموكل مخالفتها .. وبالتالي لا يجوز للمحكمة مخالفتها .. وإلا كان حكمها معيب بالخطأ في تطبيق القانون .

وهذا عين ما شاب الحكم الطعين

إذ قضت بالمخالفة للقانون والقاعدة الآمرة الوارد فيه .. بإلغاء التوكيل رقم ... ج لسنة ... توثيق الجزيرة وهو الأمر الذي ينال من الحكم الطعين ، هذا بالإضافة إلي انعدام سنده وسببه فيما انتهى إليه .. وذلك تأسيسا علي أنه

الثابت أولا

أن الحكم الطعين اعتكز علي أساس واهي وهو أن عقد الوكالة تحرر بمناسبة عقد البيع المؤرخ -/-/- .. وحيث قضت ذات المحكمة بفسخ ذات العقد ، فإنه يلزم إلغاء الوكالة .

وهذا قول معيب

ذلك أن قضائه بفسخ عقد البيع .. معدوم السند حيث ثبت بالأوراق (التي لم يطالها الحكم الطعين) سداد المستأنف لكامل الثمن المقرر بالعقد ، وعدم إخلاله بثمة التزامات كما زعم الحكم الطعين .

هذا بالإضافة إلي كون هذا القضاء

مجرد قضاء ابتدائي لا يحوز ثمة حجية .. ومن ثم لا يجوز التعويل عليه في الزعم بانتفاء السبب المحررة لأجله الوكالة .. وهو الأمر الذي يقطع بتهاتر سند ما ذهب إليه الحكم من إلغاء الوكالة المذكورة .

أن الثابت ثانيا

فإن هذا التوكيل في ذاته يعد دليلا قاطعا ودامغا علي سداد المستأنف لكامل الثمن .. ذلك أن الوارد بالعقد أن أحقية المستأنف في الحصول علي الوكالة موقوف علي شرط سداد كامل الثمن ، فما أن تصدر الوكالة حتى يعد ذلك دليلا علي السداد .

وهذا أيضا يقطع بتهاتر السند الذي اعتكز عليه الحكم الطعين في قوله بفسخ عقد البيع لعدم الوفاء بالثمن، وما رتبه الحكم (من عندياته) علي ذلك من إلغاء الوكالة؟! .

كما أن الثابت ثالثا

أن الوكالة المقررة لمصلحة الغير والتي تتيح له البيع لنفسه وللغير وقبض الثمن دون الرجوع علي الموكل .. هي في ذاتها بمثابة سند ملكية مكمل لعقد البيع .

وهذا يؤكد أن فرض المشرع

من التقرير بعدم جواز إلغاء الوكالة المحررة لمصلحة الغير .. هو حماية حقوق الوكيل .. لاسيما وأن هذه الوكالة لا تنصرف أثارها إلي الموكل .. بل أن أثارها مقرره لمصلحة الوكيل ذاته .. ومن ثم تعد سند للملكية لاسيما وأن من صلاحيات التوكيل القيام بنقل الملكية لنفسه أو للغير ، ومن حقه قبض الثمن بل وتحديده ابتداء .. وذلك كله دون ثمة تدخل للموكل .. ومن ثم فإن الإنهاء والإلغاء لا يرد علي مثل هذه الوكالة لاسيما وأنه لم يثبت أي إخلال في جانب المستأنف بشأن هذه الوكالة تحديدا .

ورابعا فقد ثبت

من صراحة عبارات عقد الوكالة والصلاحيات الممنوحة للوكيل فيها .. ما يؤكد أنها محررة لمصلحة هذا الوكيل وأنه لا يجوز الانحراف بعبارات الوكالة لأي سبب من الأسباب .

فقد نصت المادة ١٥٠ من التقنين المدني علي أن

إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف علي إرادة المتعاقدين

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

النص في الفقرة الأولى من المادة ١٥٠ من القانون المدني يدل علي أن القاضي ملزم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين الواضحة كما هي ، ولئن كان المقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة لا اللفظ إلا أن المفروض في الأصل أن اللفظ يعبر بصدق عما تقصده الإرادة ، فمتي كانت عبارة العقد واضحة في إفادة المعني المقصود منها فإنه لا يجوز الانحراف عن مؤداها الواضح إلي معني آخر .

(الطعن رقم ٧٧٩٠ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٦/٤/٤)

لما كان ذلك

وكان الثابت وبوضوح تام في عبارات الوكالة الصادرة من رئيس مجلس إدارة الشركة المستأنف ضدها الأولي ومن عضوها المنتدب .. أنهما قد خولا الوكيل (المستأنف حاليا) كامل سلطات المالك علي الفيلات السبعة عشر المباعة إليه ، فقد أعطياه الحق في البيع لنفسه أو للغير ، وفي تحديد الثمن وفي قبضه .. دون ثمة تدخل منهما في ذلك .. ودون أن يكون تصرف الوكيل (المستأنف) تنصرف آثاره إلي الموكلان (ممثلي الشركة المستأنف ضدها) .

وتجدر الإشارة إلي أن الوكالة

لم تصدر عن رئيس مجلس الإدارة فقط .. بل صدرت أيضا من العضو المنتدب .. وذلك تأكيدا علي جدية هذه الوكالة ، ومنعا من أن ينال منها نائل ، وتحصينا لها من أي مطاعن .

لما كان ما تقدم

ومع وضوح عبارات عقد الوكالة أنف البيان يتضح بما لا يدع مجالاً للشك أن

انحراف محكمة أول درجة عن صراحة عبارات ذلك العقد فيه مخالفة واضحة للقانون ..بما يستوجب إلغاؤه .

السبب السادس

أما بشأن ما قضي به الحكم الطعين من إلغاء للوكالة رقم لسنة ج توثيق الجزيرة .. فإن هذه الشق من الحكم يكون معيب تبعا لعيب الشق السابق عليه (إلغاء الوكالة الأصلية) وذلك تطبيقا لقاعدة ما بني علي باطل فهو باطل ، هذا فضلا عن الخطأ في تطبيق القانون الذي يقرر بصحة التصرف طالما صدر في حدود الوكالة دون تجاوز لها .

هذا .. وتطبيقا للقاعدة الأصولية

المقررة بان ما بني علي الباطل فهو باطل

وحيث ثبت من خلال السبب السابق أن حكم أول درجة قد شابه البطلان ومخالفة القانون فيما ذهب إليه من إلغاء التوكيل رقم لسنة ج الجزيرة .. وحيث أن ذات الحكم الطعين رتب قضاؤه بإلغاء الوكالة الثانية رقم لسنة ج توثيق الجزيرة علي إلغائه الوكالة الأولى .. وحيث أن إلغائه للأولي ثبت بطلانه .. فإن إلغائه للوكالة الثانية يعتبر بالطبع باطلا ترتيبا للقاعدة المشار إليها سلفا .

أضف إلي ذلك

فإن المادة ٧٠٣ من التقنين المدني تنص علي أن

الوكيل ملزما بتنفيذ الوكالة دون أن يجاوز حدودها المرسومة الخ

كما قررت المادة ٧١٣ بأن

تطبيق المواد من ١٠٤ إلى ١٠٧ الخاصة بالنيابة في علاقة الموكل والوكيل بالغير الذي يتعامل مع الوكيل .

وكانت المادة ١٠٤ تنص علي أن

١- إذا تم العقد بطريق النيابة كان شخص النائب لا شخص الأصيل هو محل الاعتبار عند

النظر في عيوب الإرادة .

٢- ومع ذلك إذا كان النائب وكيلا ويتصرف وفقا لتعليمات معينة صدرت له من موكله ،
فليس للموكل أن يتمسك بجهل النائب .

كما نصت المادة ١٠٥ علي أن

إذا أبرم النائب في حدود نيابته عقدا باسم الأصيل فإن ما ينشأ عن هذا العقد من
حقوق والتزامات يضاف إلي الأصيل .

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة ما تقدم .. علي أوراق النزاع الراهن يتضح أن الوكالة الأصلية رقم ... ج
لسنة ... الجزيرة .. قد نصت صراحة علي أنه يحق للوكيل توكيل غيره في كل أو بعض ما ورد
بتلك الوكالة .

وحيث أنه وفقا لهذه الحدود المرسومة قام المستأنف بصفته

وكيلا عن الشركة المستأنف ضدها الأولي

بتحرير التوكيل الثاني رقم ... لسنة ... ج الجزيرة

وهو الأمر الذي يؤكد أن التوكيل الأخير صدر في إطار حدود الوكالة دون ثمة
تجاوز لها .. بما يؤكد صحته ولا ينال منه نائل .

ليس هذا فحسب

فإنه طالما صدر التوكيل الأخير وفقا لحدود الوكالة الأصلية المرسومة ، ووفقا
لصحيح القانون .. فإن أناره - بلا شك - تنصرف إلي الموكل بكل ما يترتب عليه من
حقوق أو التزامات .. بحيث لا يستطيع الموكل (الشركة المستأنف ضدها) التنصل من ذلك

وحيث كان ما تقدم

وكان قد ثبت لعدالة الهيئة الموقرة مدي تهاتر سند الحكم المطعون فيه حينما قضي بإلغاء
التوكيل رقم ... لسنة ... ج الجزيرة .. ومخالفته لما نص عليه القانون .. فهو الأمر الذي يعيب
هذا القضاء بما يجدر إلغائه .

فإنه بخصوص قضاء الحكم الطعين ببطلان عقد البيع المؤرخ -/-/، وبطلان جميع التصرفات الصادرة بموجب التوكيل الرسمي رقم ... ج لسنة ... فإن هذا الشق من الحكم الطعين يخالف القانون بل فيه خطأ جسيم في تطبيق القانون .. وذلك علي أكثر من وجه كالتالي :

الوجه الأول

خطأ الحكم الطعين في تطبيق القانون وذلك بالخلط ما بين العقد الباطل والعقد القابل للإبطال .. ذلك أن العقد الباطل هو ما اختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون ولا ترد عليه الإجازة .. أما العقد القابل للإبطال فهو من الممكن إجازته .. إلا أن الحكم الطعين قد خالف ذلك تماما .

حيث أن المقرر في قضاء النقض أن

العقد الباطل هو ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب أي أثر ولا ترد عليه الإجازة ، ويترتب علي ذلك أنه متي كان محل العقد مخالف للنظام العام أو الآداب فإن العقد يكون باطلا ولا ينقلب مع الزمن صحيحا .

(الطعن رقم ١١٧٤١ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٨/١/٢٠٠٩)

لما كان ذلك

وكان العقد المؤرخ -/-/ المشتمل علي بيع محرر من المستأنف بصفته وكيلاً لصالح نفسه (لشخصه) باستخدام التوكيل الرسمي الذي يبيح له ذلك رقم ... ج لسنة توثيق الجزيرة .. هو عقد صحيح ومكتمل الأركان من إيجاب وقبول ورضاء ومبيع وثمان .. وقد تم تحريره نفاذا لو كالة صريحة وسارية وتبيح ذلك .. مما يستحيل وصفه بأنه عقد بيع باطل.

أما وأن أورد الحكم زعما

بأنه بإلغائه للوكالة رقم لسنة ج الجزيرة .. البائع بموجبها المستأنف تلك الأعيان لنفسه .. فقد أصبحت هذه الواقعة "بيع ملك الغير" علي حد وصف الحكم .. الذي إذا افترضنا جدلا صحته (وهو غير ذلك تماما) .. فإن العقد في هذه الحالة يكون

قابل للإبطال ، وليس باطل .

وحيث لم يعتني الحكم الطعين

بالتفرقة بين العقد الباطل (بما يترتب علي ذلك من آثار) وبين العقد القابل للإبطال (بما يكون لذلك أيضا من آثار) فإنه يكون معيب ومخالف للقانون من الواجب إلغاؤه .

الوجه الثاني

هذا ومع استمرار الفرض الجدلي - المنكور - بصحة ما ذهب إليه الحكم الطعين زعما بأن العقد المؤرخ -/-/- هو بيع ملك الغير . فإنه يكون أخطأ في تطبيق القانون .. حيث أن إبطال بيع ملك الغير مقرر لمصلحة المشتري فقط فلا يجوز لغيره ولا للمحكمة أن تقضي به أو تتصدي له ، وحيث أن المشتري (المستأنف بشخصه) لم يطلب ذلك مما يكون معه الحكم باطل بطلان يجدر إلغاؤه .

فقد نصت المادة ١/٤٦٦ من التقنين المدني علي أن

١- إذا باع شخص شيئا معيناً بالذات وهو لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع ، ويكون الأمر كذلك لو وقع البيع علي عقار ، سجل العقد أو لم يسجل .

كما نصت المادة ١٣٨ من ذات القانون علي أن

إذا جعل القانون لأحد المتعاقدين حقا في إبطال العقد فليس للمتعاقد الآخر أن يتمسك بهذا الحق .

وفي هذا الخصوص قضت محكمة النقض بأن

بطلان بيع ملك الغير مقرر لمصلحة المشتري وله دون غيره أن يطلب إبطال العقد .

(الطعن رقم ١٣٥٤٤ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٦/١٢/٢٠١٣)

وكذا قضى بأن

بيع ملك الغير - وعلي ما جرى به قضاء النقض - يعد تصرفا قابلا للإبطال لمصلحة المشتري فقط ، إلا أنه متي أقره المالك انقلب صحيحا .

(الطعن رقم ٣٦٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢/٢/١٩٩٩)

لما كان ذلك

وكان المستأنف يتمسك بداءة بصحة البيع المذكور (المؤرخ -/-/-) وانعقاده صحيحا

مكتمل الأركان وأن وصفه بأنه بيع ملك الغير .. وصف معيب ولا أساس له في الأوراق أو القانون .. ومع ذلك فعلي الفرض الجدلي .. بصحة هذا الوصف .. فإنه لا يصح لغير المشتري أن يطلب إبطاله .

أما وأن طلب الإبطال جاء من الشركة المستأنف ضدها الأولي

وهي ليست المشتري .. كما أن إبطال العقد لسبب بيع ملك الغير ليس من النظام العام .. ولا يجوز للمحكمة التصدي له من تلقاء نفسها (علي فرض صحته) فهو الأمر الذي يقطع يقينا بخطأ الحكم الطعين في تطبيق القانون حينما قضي ببطلان ذلك العقد .

الوجه الثالث

بطلان الحكم ببطلان عقد البيع المؤرخ -/-/- تبعاً لبطلان سنده وهو إلغاء الوكالة .. ذلك أنه حال تحرير العقد كانت الوكالة سارية ونافاذة ومرتبته لأثارها واستقرت بها المراكز القانونية المترتبة علي ذلك التصرف الصحيح .

أشرنا سلفاً .. إلي أنه تطبيقاً لقاعدة ما بني علي الباطل فهو باطل .. وحيث ثبت يقينا عدم صحة الحكم الطعين في قضائه بفسخ عقد البيع المؤرخ -/-/- ، وبالتالي بطلان حكمه بإلغاء الوكالة رقم ... ج لسنة ... الجزيرة .. وبالتالي يسلس إلي بطلان حكمه ببطلان عقد البيع الأخير المؤرخ -/-/- .

هذا كله من ناحية .. ومن ناحية أخرى

فإن الثابت أن عقد البيع المذكور تم تحريره نفاذا لعقد الوكالة الساري والنافذ وقت إبرام العقد .. وبالتالي يكون ذلك التعاقد وقت إبرام العقد .. وبالتالي يكون ذلك التعاقد قد ولد صحيحاً ونافاذا ومرتباً لأثاره ومراكز قانونية لا يجوز المساس بها .

ذلك أن المركز القانوني أو الحق المكتسب يعرف بأنه

الوضع الشرعي الذي يجعل للشخص الاختصاص بمنفعة مادية أو معنوية .

وقد أتجه الفقهاء حول مسألة تعريف الحق المكتسب أو المركز القانوني إلي

اتجاهين هما :

الاتجاه الأول

ذهب إلي عدم وجود معني محدد لتعريف الحق المكتسب في أحكام القضاء

كالفقيه Planiol والعميد Ripert .

أما الاتجاه الثاني

فقد حاول تعريف الحق المكتسب .. فعرفة بأنه الحق الذي لا يجوز للقاضي أن

يمسه بسوء أو يسلبه من صاحبه .

ومن هنا .. يمكن تعريف الحق المكتسب في القانون الإداري بأنه

وضع شرعي بموجبه تتحصن المنفعة التي حصل عليها الشخص جراء قانون .

والمراكز القانونية نوعان

الأول

المراكز القانونية النظامية .. ويطلق عليها المراكز القانونية الموضوعية أو التنظيمية

وأن مضمون المراكز محدد بإجراء قانوني عام كالقوانين والأنظمة .

أما النوع الثاني

وهي مراكز قانونية فردية ، يطلق عليها المراكز القانونية الشخصية لدلالة ذلك علي

طابعها الشخصي .

والخلاصة

أن الحق المكتسب يرتكز علي مبادئ العدالة واستقرار

المراكز القانونية التي نشأت وفقا للأسباب القانونية

لما كان ذلك

وبتطبيق المفاهيم القانونية أنفة الذكر علي أوراق النزاع المائل يتضح وبجلاء تام

أن الوكالة رقم ... ح لسنة توثيق الجزيرة .. المحرر بموجبها عقد البيع المؤرخ

-/-/- كانت سارية ونافذة وقت تحرير العقد أنف الذكر .. ومن ثم فقد ترتب علي ذلك

أن المستأنف بشخصه قد اكتسب حقوقا جراء بيع الفيلات (بصفته وكيلا عن شركة

لنفسه .. وهذه المراكز القانونية المكتسبة لا يجوز قانونا المساس بها .. وهو الأمر الذي

خالفه الحكم الطعين بما يستوجب إغائه تصويبا وتصحيحا .

السبب الثامن

الحكم الطعين أخطأ في تطبيق القانون وقصر في تسببه وأخل إخلالا جسيما بحقوق الدفاع ذلك حينما التفت عن العديد من الطلبات الجوهرية الجازمة للمستأنف ، ولم يعن حتى بإيرادها بمدونات قضائه أو الرد عليها بما يفيد إطلاعه عليها ، وهو ما ينحدر به إلي حد البطلان .

حيث أن المستقر عليه نقضا أن

خلو أسباب الحكم المطعون فيه مما قدمه الخصوم من طلبات ودفاع جوهرية ، ودفع ومستندات أثره بطلان الحكم .

(الطعن رقم ١٤٩٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٥/١/٢١)

كما قضي بأن

متي كان الحكم المطعون فيه قد قضي علي الطاعن دون الإشارة إلي دفاعه والرد عليه مع أنه دفاع جوهرية قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإن الحكم يكون معيبا بالقصور بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٥٧ لسنة ١٩ ق جلسة ١٩٦٨/١٠/١٥)

كما قضت بأن

إذا كان في التفات الحكم عن دلالة أوراق ومستندات قدمها الخصم تقديمًا صحيحًا متمسكا بدلالاتها وعدم تحدته عنها أو الإدلاء بدلوه في شأنها إن إيجابا أو سلبا مهدرا لدفاعه في هذا الصدد يجعله - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - معيبا فضلا عن القصور المبطل بالإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ٨٠٠١ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠٠٩/١١/٢٣)

وقضت كذلك بأن

وحيث أن الطاعن قد تمسك بتحقيق أوجه دفاعه المقدمة منه في مذكراته أمام محكمة أول درجة وبصحيفة الاستئناف ومذكراته الختامية المقدمة بجلسة وهي أوجه دفاع جوهرية يتغير بها إن صحت وجه الرأي في الدعوى إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد عليها ولم يمحصها .. الأمر الذي يعيبه بالإخلال بحق الدفاع والقصور المبطل مما جره إلي الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧٤٢ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠١٣/١/١٨)

لما كان ذلك

وحيث أنه بتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة البيان .. يتضح وبجلاء تام أنه فضلا عما سبق بيانه بمستهل أسباب هذا الاستئناف من أوجه قصور وإخلال مبطلين للحكم الطعين .. فإن ثمة طلبات جوهرية وجازمة أبقاها المستأنف أمام محكمة أول درجة ، وعلي الأخص بجلسة المرافعة الأخيرة وبالمذكرة الختامية المقدمة منه بجلسة -/-/- إلا أن الحكم الطعين لم يطالع هذه المذكرة والمستندات المرفقة بها .. كما لم يلتفت إلي الطلبات الجوهرية المذيلة بها تلك المذكرة ، ولم يعن بإيرادها بمدونات أو الرد عليها أو حتى بحثها .. وهو الأمر الذي يعيبه بالإخلال بحقوق الدفاع والبطلان من عدة أوجه نوضحها فيما يلي :

الوجه الأول

بعدها قررت محكمة أول درجة ضم جميع الدعاوى المرتبطة المتداولة أمامها فيما بين طرفي التداوي وهي الدعاوى أرقام (.. ، ... لسنة .. ، ... لسنة .. ، ... تجاري كلي الجيزة) وحيث أن الثابت أن في الدعوى رقم ... لسنة ... تقرير خبير ، وفي الدعوى رقم .. لسنة .. تقرير خبير آخر .. وكان هذين التقريرين متناقضين ومتضاربين .. فهو الأمر الذي كان يستلزم انتداب لجنة خبراء ثلاثية تأخذ علي عاتقها ترجيح أحد التقريرين وإزالة التضارب بينهما .. فضلا عن بحث اعتراضات المستأنف الجوهرية عليهما .. وهذا الطلب تمسك به المدافع عن المستأنف وأبقاها بشكل جازم أمام محكمة أول درجة إلا أنها تغافلت عنه دون سبب أو مبرر .

حيث أن المقرر في قضاء النقض أنه

لا يجوز القول بأن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في إجابة الخصم إلي طلب ندب خبير طالما كانت هي الوسيلة الوحيدة المطروحة لتحقيق دفاعه ، وهو الأمر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه قد شابه القصور في التسبب جره إلي الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٥٣٢٥ لسنة ٨٢ ق جلسة ٢٠١٤/٣/٢٤)

كما قضي بأن

إذ كان الطاعنان قد تمسكا أمام محكمة الموضوع بدفاعهما الوارد في سبب النعي ، غير أن الحكم المطعون فيه رفض هذا الدفاع ملتفتا إلي طلبه بنذب خبير بقاله أنه قول مرسل مفتقر إلي دليله وأن الغرض من طلب إثباته إطالة أمد التقاضي مما يعيب الحكم بالإخلال بحق الدفاع ، وقد جره ذلك للخطأ في تطبيق القانون بما يعيب الحكم ويوجب نقضه .

الطعن رقم ٥٩٤٥ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٠١٢/٥/٢

لما كان ذلك

وحيث أن مطلب المستأنف بوجوب انتداب لجنة ثلاثية من الخبراء لإزالة التعارض والتناقض فيما بين التقريرين المتضاربين المرفقين بالأوراق .. هو طلب جوهري وجازم لا يجوز الالتفات عنه بقاله أن للمحكمة السلطة التامة في الاستجابة إليه من عدمه ، طالما كان هذا المطلب هو الوسيلة الوحيدة التي تحقق دفاع المستأنف واعتراضه علي تقرير الخبرة المودع بالأوراق ، لاسيما وأن محكمة الموضوع اتخذت من أحد التقريرين (الخاص بالدعوى ... لسنة ...) ركيزة باطللة وأساسية لقضائها ، وطرحت تماما تقرير الخبرة الثاني (الخاص بالدعوى رقم .. لسنة) ولم تطلعه في الأساس ، وبالتالي لم تبد ثمة سبب لأخذها بالتقرير الأول دون الثاني إذ أنها لم تطلع الأخير أصلا ولم تتبين ما انتهى إليه من نتائج متعارضة مع التقرير الأول .

بحيث يمكن القول

أن تلك المحكمة لو كانت فطنت لوجود ذلك التقرير الثاني (في الدعوى .. لسنة) وطالعه لتأكدت يقينا بضرورة إزالة أسباب التناقض والتعارض بين التقريرين ، وأن هذا لن يكون إلا بالاستجابة إلي المطلب الجوهري المبدئي من المستأنف .. بما يجزم بأن رأيها كان سيتغير يقينيا .. إلا أن قصور محكمة أول درجة في الإلمام بأوراق النزاع ومستنداته جرها إلي الالتفات عن ذلك المطلب الجوهري وهذا عين الإخلال بحق الدفاع الذي يسلس أيضا إلي الخطأ في تطبيق القانون .. بما يستوجب إلغائه .

وفي سياق متصل .. وحيث جاء تقرير الخبرة المودع ملف الدعوى رقم ... لسنة ... الذي اتخذته محكمة أول درجة منه ركيزة أساسية لقضائها الطعين) قد شابه العديد من أوجه البطلان ومخالفة القانون ، فضلا عن ارتكابه العديد من الأخطاء الإدارية والفنية الجسيمة ، التي أدت إلي انتهائه إلي نتائج مخالفة للواقع والمستندات والادعاء بأن المستأنف أخل بالتزامات ثبت يقينا بالأوراق أنه أداها وزيادة .. وهو الأمر الذي أورده المستأنف بمذكرة دفاعه المقدمة بأخر جلسات المرافعة ، وأبدي طلب جازما بوجوب إعادة الأوراق إلي مكتب الخبراء لبحث هذه الاعتراضات إلا أن تلك المحكمة لم تورد طلبه هذا بمدونات حكمها ولم تبحثه وتمحصه وصولا لغاية الأمر منه ولم ترد عليه .. بما يؤكد إخلاله بحق الدفاع.

وحيث تواترت محكمة النقض علي أن

المقرر أن بطلان أعمال الخبير هو بطلان نسبي تحكم به المحكمة بناء علي طلب من له مصلحة من الخصوم باعتباره غير متعلق بالنظام العام .

(الطعن رقم ٧٥٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٦/٢٤)

(الطعن رقم ٥٦١ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٧)

كما قضي بان

إذا أخذت محكمة الموضوع بتقرير الخبير المقدم في الدعوى وأحالت في بيان أسباب حكمها إليه وكان ما أورده الخبير لا يؤدي إلي النتيجة التي انتهت إليها بحيث لا تصلح ردا علي دفاع جوهرى تمسك به الخصوم كان حكمها معيبا بالقصور .

(الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠١٤/٩/٩)

لما كان ذلك

وكان الثابت أن المستأنف قد أثبت أمام محكمة الدرجة الأولى بطلان تقرير الخبير المودع ملف الدعوى رقم ... لسنة ... تجاري كلي .. كما أثبت العديد من الاعتراضات الفنية والإدارية .. التي تثبت تحامله علي المستأنف وعدم تحقيق أي من طلباته أو دفاعه ودفعه بشكل فني صحيح .. ورغم جوهرية هذه الاعتراضات إلا أن محكمة أول درجة غضت الطرف

عنها بالكلية ولم توردها أو ترد عليها في حكمها .

ليس هذا فحسب

بل أن الثابت قد أبدي طلب جوهريا جازما بوجوب الالتفات عن تقرير الخبرة المذكور ، وإعادة انتداب لجنة خبراء لبحث جملة اعتراضات المستأنف علي هذا التقرير وبالجملة بحث كافة عناصر التداعي ومستنداته وصولا لوجه الحق فيه .. إلا أن محكمة أول درجة انتهجت ذات النهج المجحف بحقوق المستأنف والتفتت دونما إيراد أو رد عن هذا الطلب الذي إذا كانت حقيقته لتأكد لها يقينا عدم صحته وبطلان التقرير الذي اتخذت منه عمادا باطلا لقضائها ولتغيير يقينا وجه الرأي في الدعوى .. وهو ما يعيب الحكم الطعين بالإخلال الجسيم بحقوق الدفاع علي نحو يستوجب إلغائه

الوجه الثالث

وفي ذات الإطار .. فإن من ضمن الدعاوى المضمومة والصادر بشأنها الحكم الطعين .. هي الدعوى رقم .. لسنة ... تجاري كلي والمقامة بغرض انتداب لجنة خبراء تكون مهمتها تصفية الحسابات فيما بين طرفي التداعي .. وبرغم ذلك يتم رفضها دون تحقيق الطلبات الواردة فيها ، ودونما تسبب لهذا الرفض المجحف بحقوق المستأنف والمخالف للقانون .

بداية... فقد نصت المادة (١٣٥) من قانون الإثبات علي انه

للمحكمة عند الاقتضاء أن تحكم بنذب خبير واحد أو ثلاثة ويجب أن تذكر في منطوق

حكمها :

أ- بيان دقيقا لمأمورية الخبير و التدابير العاجلة التي يؤذن له في اتخاذها .

ب- الأمانة التي يجب إيداعها خزانة المحكمة لحساب مصروفات الخبير والحفر الذي يكلف إيداع هذه الأمانة لأجل الذي يجب فيه الإيداع المبلغ الذي يجوز سحبه للمصروفات .

ج- أن الأجل المضروب لإيداع تقرير الخبير .

د- تاريخ الجلسة التي تؤجل إليها القضية للمدافعة في حالة إيداع الأمانة و جلسة أخري أقرب منها لنظر القضية في حالة عدم إيداعها .

هـ- وفي حالة دفع الأمانة لا تطلب الدعوى قبل إخبار الخصوم بإيداع الخبير تقرير
مطبعا للإجراءات المبينة في المادة ١٥١ .

وفي شرح هذه المادة قدر الفقهاء :

قاعدة أن القاضي هو الخبير الأعلى في الدعوى ليست مطلقة وهو ما يبرر جعل الخبرة
إجراء من إجراءات الإثبات خصص لها المشرع هذا الباب .. فإن القاضي هو الخبير الأعلى في
الدعوى فيما يملك وحدة الفصل فيه وما يملك القاضي الفصل فيه منفردا هو المسائل القانونية
حيث يفترض انه اعلم الجميع في هذا المجال أما المسائل الفنية التي تحتاج إلي خبرات ..
القاضي بطبيعته غير مؤهل لها ففي هذه المسائل يجب الرجوع إلي الخبراء في كل المسائل التي
يستلزم الفصل فيها استيعاب نقاط فنية لا يستطيع القاضي الإمام بها كعلوم الطب والهندسة
والمحاسبة .

(ندب الخبراء - م/مصطفى - ص ١١ - طبعة ٢٠٠٤ دار محمود للنشر والتوزيع)

وقد تحقق النقض في هذا الخصوص بأنه

القاضي ملزم قانونا بندب الخبراء إذا كان الموضوع الذي يطلب منه الفصل فيه
يحتاج رأي خبرات لا تتوافر له .

(نقض مدني جلسة ١٩٩٤/٣/٣٠ الفني رقم ١٣٠٣ لسنة ٥٩ ق)

وكذا قضي بأنه :

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تعيين الخبير في الدعوى من الرخص المخولة
لقاضي الموضوع إلا أنه أو كان دفاع الخصم بندب خبير هو وسيلته الوحيدة في الإثبات
فلا يجوز للمحكمة الإعراض في تحقيقه دون سبب مقبول لما في ذلك من مصادرة لحقه في
هذا الشأن .

(نقض مدني جلسة ١٩٨٦/١/١٣ الطعن رقم ٥٢٢ لسنة ٥٥ ق)

كما قضي بأنه :

إذا كان طلب التحقيق بواسطة أرباب الخبرة جائزا قانونا وكان هذا
التحقيق هو الوسيلة الوحيدة للخصم في إثبات مدعاة فلا يجوز
للمحكمة رفضه بلا سبب مقبول .

(نقض ١٩٣٦/١/٥ ج القطعة عدا القانونية في ٢٥ سنة - ص ٥٩٤ قاعدة رقم ٧)

لما كان ذلك

وبتطبيق المفاهيم القانونية والفقهية والقضائية أنه الذكر علي واقعات وأوراق النزاع الراهن يتضح أنه منذ ثماني سنوات تقريبا وهناك معاملات وتصرفات وعقود تم إبرامها فيما بين طرفي التداعي .. وقد أسفرت تلك المعاملات عن أنه قد بات لكل طرف حقوق ومستحقات لدي الطرف الآخر والتزامات متقابلة تشابكت وتضافرت بحيث استوجب الأمر اللجوء للخبرة المحاسبية لفض هذا الاشتباك وحل هذا النزاع والوقوف علي الجانب الدائن منهما والجانب المدين ، فضلا عن بيان أوجه الإخلال بالالتزامات إذا وجدت والمتسبب فيها والضرر العائد علي الطرف الآخر ، وكيفيه جبر وتعويض هذا الضرر (إذا وجد) .. وبالإجمال بحث عناصر النزاع وصولا لوجه الحق فيه .

ومن ثم .. يتجلى ظاهرا أن تنفيذ هذه المهمة تتطلب

إقامة الدعوى رقم ... لسنة ... تجاري كلي الجيزة

انتداب خبير حسابي للتأكد علي الحقائق الآتية

الحقيقة الأولى

أن المستأنف علي مدار معاملاته مع الشركة المستأنف ضدها الأولي سدد لها مبالغ عديدة بلغت جملتها ٣٦٨,٦٨٥,٣٢٠ جنيهه (اثنين وثلاثين مليون وستمائة خمسة وثمانون ألف وثلاثمائة ثمانية وستون جنيه) .. وذلك علي النحو الذي أسفرت عنه الأوراق والدلائل والمستندات الشبوتية التي تقطع بسداد المبالغ المذكورة

وذلك كله علي النحو الثابت بصلب هذه الصحيفة من الصفحات من ٢١ إلي ٣١ والوارد بها تفاصيل المبالغ المسددة من المستأنف إلي الشركة المستأنف ضدها والأدلة القاطعة علي السداد .. لذلك يرجى (فضلا) الرجوع إلي تلك الصفحات منعا للتكرار .

الحقيقة الثانية

أن الشركة المستأنف ضدها لم يكن لها ثمة مستحقات لدى المستأنف سوي ذلك المبلغ الوارد كثمن إجمالي لكامل أرض وبناء سبعة عشر فيلا اشتراهم المستأنف من الشركة المذكورة بموجب العقد المؤرخ -/-/ بمشروع "...." بالكيلو ٢١ غرب الطريق الصحراوي .. والبالغ قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ جنيه (ستة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف وستمائة وخمسون جنيه) .. وهذا المبلغ صار تفصيله وتحديد طرق سداده

في العقد المذكور .. علي النحو التالي

أولا : بشأن ثمن الأرض (البالغة مساحتها ١١٨٧٩ متر مربع)

فقد تحدد بمبلغ قدره ١٦,٠٣٦,٦٥٠ جنيه (ستة عشر مليون وستة وثلاثون ألف وستمائة وخمسون جنيه) وقد تم الاتفاق علي سداد هذا المبلغ كالتالي :

أ - دفعة مقدمه تدفع نقدا بمجلس العقد ويعتبر التوقيع عليه مخالصة باستلام هذا المبلغ الذي يقدر بـ ٨,٥٣٢,٤٣٤ جنيه (ثمانية مليون وخمسمائة اثنين وثلاثون ألف وأربعمائة أربعة وثلاثون جنيه).

ب- وباقي ثمن الأرض وقدره ٧,٥٠٤,٢١٦ جنيه (سبعة مليون وخمسمائة وأربعة ألف ومائتان وستة عشر جنيه) فقد تم الاتفاق علي أن يسدد علي ثماني دفعات ربع سنوية ، تقدر كل دفعه بمبلغ ٩٣٨,٠٢٧ جنيه (تسعمائة ثمانية وثلاثون ألف وسبعة وعشرون جنيه) .

ثانيا : أما بشأن ثمن المباني (لعدد ١٧ فيلا وفق ترخيص البناء رقم ٢ لسنة ٢٠٠٩)

فقد تحدد بمبلغ قدره ١٠,٣٦٨,٠٠٠ جنيه (عشرة مليون وثلاثمائة وثمانية وستون ألف جنيه) وقد تم الاتفاق علي سداد هذا المبلغ كالتالي :

أ - دفعه مقدمه قدرها ٢,٠٧٣,٦٠٠ جنيه (مليونين وثلاثة وسبعون ألف وستمائة جنيه) أي ما يوازي ٢٠٪ من ثمن المباني .

ب - مبلغ وقدره ٣,١١٠,٤٠٠ جنيه (ثلاثة مليون ومائة وعشرة ألف وأربعمائة جنيه) بما يوازي ٣٠٪ بمجرد الانتهاء من "الهيكال الخرساني" .

ح - مبلغ قدره ١,٥٥٥,٢٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة خمسة وخمسون ألف ومائتي جنيه)

بما يوازي ١٥٪ بمجرد الانتهاء من أعمال " مباني الطوب " .

د- مبلغ قدره ١,٥٥٥,٢٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة خمسة وخمسون ألف ومائتي

جنيه) بما يوازي ١٥٪ من إجمالي المباني بمجرد الانتهاء من " أعمال البياض

الداخلي " .

هـ- دفعه أخيرة قدرها ٢,٠٧٣,٦٠٠ جنيه (مليونين وثلاثة وسبعون ألف وستمائة جنيه)

بمجرد الانتهاء من أعمال التشطيبات الخارجية .

ومن ثم

ومن جملة ما تقدم .. يضحى ظاهرا أن جملة المستحق للشركة المستأنف ضدها مبلغ

قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ جنيه (ستة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف وستمائة وخمسون

جنيه) .

الحقيقة الثالثة

أنه بإجراء المقاصة فيما بين المدفوعات والمبالغ المسددة من المستأنف للشركة

المستأنف ضدها وبين تلك المستحقات لها (ثمان ١٧ فيلا أرض وبناء) يتضح أن

المستأنف هو الدائن للشركة بمبلغ قدره ٦,٢٨٠,٧١٨ جنيه (ستة مليون ومائتي

وثمانون ألف وسبعمائة وثمانية عشر جنيها) .

وبذلك يتضح ما يلي

أولا : براءة ذمة المستأنف حيال الشركة المستأنف ضدها فهي لا تستحق عليه ثمة مبالغ

تحت أي مسمي .

ثانيا : أن المستأنف هو الدائن للشركة المستأنف ضدها بأكثر من ستة مليون جنيه .. علي

نحو ما تقدم تفصيلا .

لما كان ذلك

علي الرغم من جوهرية الطلبات المبداءة من خلال الدعوى رقم .. لسنة ... تجاري كلي ،

وبرغم جملة الحقائق المؤيدة بالمستندات والثابت من خلالها .. إلا أن محكمة أول درجة قد

طرحت ذلك كله جانبا .. ولم تنظر فيه ولم تبحثه وتمحصه وصولا لغاية الأمر فيه .. وقضت

برفض دعوى الحساب دونما مبرر أو رد علي أسانيدها .. بما يؤكد قصور الحكم الطعين

وإخلاله بحقوق الدفاع .

ولا ينال من ذلك

ما ورد بالحكم الطعين من أن محكمة أول درجة قد سبق وأصدرت حكما تمهيديا بإحالة الدعوى رقم ... لسنة ... تجاري كلي (المضمومة أيضا في الحكم الطعين) إلي مكتب الخبراء .. وأن المستأنف تقاعس عن أداء الأمانة المقررة لذلك مما يسقط حقه في التمسك بذلك الحكم التمهيدي .

حيث أن ذلك مردود عليه بالآتي

مردود أولا

بأن المستأنف لم يتقاعس عن سداد الأمانة .. بل أنه أرجأها لحين اتخاذ إجراءات الطلب العارض المستعجل (بفرض الحراسة علي المشروع محل النزاع) لحين الفصل في الموضوع النزاع (وهذا ثابت بلا شك بمحاضر الجلسات) .. إلا أن محكمة أول درجة - دون مبرر - اعتبرت ذلك تقاعسا عن أداء الأمانة (التي لو كانت قد تم أدائها لتم تصدير القضية إلي مكتب الخبراء - دون أن يستطيع إبداء طلبه العاجل برفض الحراسة) وهو ما يؤكد إخلال الحكم بحقوق الدفاع بما يرجح إلغاؤه .

ومردود ثانيا

أنه علي فرض جدلي بصحة ما ذهب إليه الحكم من تقاعس منسوب للمستأنف عن أداء الأمانة .. فإن ذلك لا يخص الدعوى .. لسنة ... تجاري كلي .. ومن ثم لا يعد مبررا لرفضها .. لاسيما وأنها قامت علي أدلة قاطعة الثبوت وبالأوراق والمستندات مما كان يستوجب تحقيق الطلبات المذيلة بها صحيفتها .

كما أنه مردود ثالثا

بأن التقريرين الواردين بملف النزاع المائل والباحثين في ذات الأمورية الراهنة .. قد جاءا متناقضين متعارضين بما لا يجوز التعويل علي أي منهما في شيء .. بما كان يستوجب التصدي بالفصل في الدعوى رقم .. لسنة ... تجاري كلي .. وإحالتها لخبير أو ثلاثة مختصين لبحث طلبات المستأنف وذلك للفصل بين التقريرين المتعارضين سالف الذكر .. إلا أن الحكم الطعين لم يفعل ذلك بما يجعل القانون يخالف ذلك تماما وهو ما

يعيب الحكم الطعين بما يستوجب إلغائه .

الوجه الرابع

فإن الثابت من محاضر جلسات النزاع الماثل أن المستأنف في جلسة المرافعة الأخيرة وبعد ضم الدعاوى الأربعة .. مثل بتلك الجلسة -/-/ و قدم عدد ثماني حوافظ مستندات ومذكرة بدفاعه .. التمس أجلا لتمكينه من ترتيب وتعديل طلباته وفقا لقرار الضم إلا أن محكمة أول درجة لم تمهله أجلا لتعديل هذه الطلبات مما يعد إخلالا بحقوق الدفاع .

فمن المستقر عليه نقضا أن

ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى من الأدلة المقدمة فيها وترجيح بعضها علي البعض الآخر إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض في تكييفها هذا الفهم وفي تطبيق ما ينبغي من أحكام القانون بحيث لا يجوز لها أن تطرح ما يقدم إليها تقديما صحيحا من الأوراق والمستندات المؤثرة في حقوق الخصوم دون أن تدون في حكمها بأسباب خاصة ما يبرر هذا الإطراح وإلا كان حكمها قاصرا .

(الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠١٤/٩/٩)

لما كان ذلك

ومن جملة ما تقدم .. يضحى ظاهرا وبجلاء تام أن الحكم الطعين قد جمع كافة العيوب التي يمكن أن تنال من الحكم القضائي ، فقد أخطأ في تطبيق القانون وقصر قصورا مؤسفا في تسببه ، فضلا عن فساده في الاستدلال والاستنباط هذا بالإضافة إلي الإخلال بحقوق الدفاع .. وذلك علي النحو الذي يستوجب إلغاؤه تصويبا وتصحيحا

بناء عليه

يلتمس المستأنف من عدالة الهيئة الموقرة الحكم

أولا : بقبول الاستئناف الماثل شكلا .

ثانيا: وبصفة مستعجلة بوقف تنفيذ الحكم المستأنف لحين الفصل في الموضوع .

ثالثا : يتمسك المستأنف بالطعن بالتزوير علي اصل عقد البيع المؤرخ ٢٠١٠/١٢/١ المقدم من الشركة المستأنف ضدها ، وذلك فيما يخص صلب وتوقيع الصفحات من الثامنة حتى

الرابعة عشر .. وذلك للأسباب والشواهد الواردة بتقرير الطعن والمعلنه للخصوم وفقا لصحيح القانون .

رابعا : وفي الموضوع .. بإلغاء الحكم المستأنف بكل أجزائه .. والقضاء مجددا بالآتي :

- (١) إلزام شركة بتسليم المستأنف نسخة أصلية من عقد المقاوله المؤرخ -/-/- .
- (٢) إلزام شركة بتسليم المستأنف الموقع والأرض المباعة له بالعقد المؤرخ -/-/- وذلك بما عليها من مباني وفيلات .

(٣) انتداب لجنة خبراء ثلاثية تكون مهمتها تصفية الحسابات فيما بين طرفي التداعي وما إذا كان مستحق لشركة ثمة مبالغ حيال بنائها عدد (٢٣) فيلا بدلا من (١٧) فيلا .. علي الأرض ملك السيد / ، وكذا بيان أوجه إخلال أيا من الطرفين بالتزامه ومقدار التعويض الجابر للأضرار التي لحقت بالمستأنف جراء أخطاء الشركة المستأنف ضدها الخ .

(٤) الحكم ببطلان محضري اجتماع مجلس إدارة شركة المؤرخين -/-/- ، -/-/- .. واعتبارهما كأن لم يكنا في حق السيد /

(٥) إلزام شركة بأن تؤدي للسيد / عن نفسه وبصفته مبلغ قدره عشرة مليون جنيه كتعويض عن الضرر المادي والمعنوي اللذين لحقا به جراء أخطاء شركة خامسا : برفض كافة طلبات شركة سواء تلك الواردة بالدعوى رقم ... لسنة ... تجاري كلي الجيزة أو الطلبات العارضة الواردة بباقي الدعاوى .. وذلك لانعدام السند ومخالفتها للحقيقة والواقع والمستندات .

هذا .. مع إلزام شركة بالمصروفات وأتعاب المحاماة عن كافة الدعاوى وعن درجتني النفاضي .

واحتياطيا :

بإحالة الأوراق إلي مكتب خبراء وزارة العدل ليندب من لدنه لجنة ثلاثية من خبراءه المختصين .. تكون مهمتهم بعد الإطلاع علي الأوراق والانتقال إلي المشروع محل النزاع لمعاينته علي الطبيعة لبيان مدي تنفيذ شركة لالتزاماتها التعاقدية حيال السيد / ، وما إذا كانت قد قامت بتوصيل كافة المرافق من عدمه وبيان سبب عدم

التوصيل ، وبيان الأعمال التي قام بها المستأنف بصفته (شركة للمقاولات) سواء داخل نطاق عقد المقاوله المؤرخ -/-/- أو خارج نطاقه ، وكذا قيمة هذه الأعمال ، وكذلك بيان المبالغ المسددة من المستأنف / وبيان أوجه إخلال شركة وقيامها بلا سند بتعديل ترخيص البناء رقم .. لسنة ... بالترخيص .. لسنة ... والأخير بالترخيص رقم .. لسنة ... وبعد ذلك الرخصة رقم .. لسنة ... وبيان ماهية الضرر الذي لحق بالمستأنف جراء هذا التعديل سواء من الناحية المادية أو المالية وبيان سبب عدم تنفيذ عدم المقاوله المؤرخ -/-/- وبيان القائم بالأعمال وما إذا كان مقاول ومسجل في الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء من عدمه وفي حالة كونه مسجلا للإطلاع علي شهادة تسجيله لبيان تاريخها وعمّا إذا كان معاصرا للأعمال المزعوم قيامه بها ، وكذا مراجعة كافة المستخلصات الصادرة عن الشركة المستأنف ضدها للمقاول المذكور وكذا الشيكات الصادرة لصالح المقاول وبيان عمّا إذا كان مسدد عنها ضريبة المبيعات وضريبة الأرباح والتأمينات من عدمه وبيان موقف المرافق وما تم بشأنها وهل تم سداد رسومها (كهرباء ، مياه ، صرف صحي ، وتليفونات ، طرق) وبيان تاريخ دخولها ومدى إخلال الشركة بالتزاماتها في هذا الشأن وبيان ما إذا كانت شركة قامت بتوصيل المرافق للمشروع من عدمه وما إذا كانت قد قامت بتسليم أي من وحداته من عدمه وبالجملة بحث كافة عناصر النزاع وصولا لوجه الحق فيه .

وكيل المستأنف

المحامي

Hamdy Khalifa
Lawyer of the Supreme Courts
Sherif Hamdy Khalifa
Lawyer OF High Court
Master's degree in Commercial Law
Hertfordshire university (England)



حمدي خليفة
المحامي بالنقض
شريف حمدي خليفة
المحامي بالقضاء العالي
ماجستير في القانون التجاري
جامعة هارتفورد شاير (انجلترا)

محكمة استئناف القاهرة
مأمورية شمال الجيزة
الدائرة ٥٤ عقاري

مذكرة بالدفاء
مقدمه من

السيدة / عن نفسها وبصفتها إحدى ورثة المرحوم / ، وبصفتها وصية تركه المرحوم المذكور وفقا لقرار لجنه التركة المشكله بالمرسوم رقم ... لسنة ... في الدعوى رقم ... لسنة لجان أحوال الصادر بجلسة -/-/-

مستأنفة

ضد

مستأنف ضدهم

السيدة / **وآخرين**

وذلك في الاستئناف رقم لسنة
والحدد لنظره جلسة -/-/-

Egypt – 56 Syria Street - engineers - Giza

Mobile : 00201098122033-00201222193222-00201004355555

Tel : 0020233359996

Fax : 0020233359970

البريد الإلكتروني Hamdy_Khalifa_2007 @ yahoo.com

www.HamdyKhalifa.com

مصر – ٥٦ شارع سوريا – المهندسين – الجيزة

موبايل : ٠٠٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣ – ٠٠٢٠١٢٢٢١٩٣٢٢٢٢ – ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥

فلكس : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٧٠

تليفون : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٩٦

ك :

الوقائع

بداية .. فقد أقامت المستأنفة الدعوى المبتدأة بموجب صحيفة استوفت أوضاعها القانونية .. أودعت قلم كتاب محكمة أول درجة ، وأعلنت قانونا للمستأنف ضدهم .. وذلك ابتغاء الحكم لها بما يلي

أولا : بثبوت صورية العقد المشهر تحت رقم لسنة ٢٠٠٨ شهر عقاري النموذجي والخاص بعين التداعي ، وذلك فيما تضمنه من ورود اسم المستأنف ضدهما الأولي والثانية في خانة المشتري لإخفاء وستر اسم المرحوم/..... (المشتري والمالك الحقيقي لهذه الشقة) ومن ثم ثبوت ملكية المورث المذكور علي شقة التداعي لما في بقائه علي حالة من حرمان لباقي الورثة من نصيبهم الشرعي في هذه العين .

ثانيا : إلزام المستأنف ضده الأخير بإجراء التعديل اللازم بالعقد المشهر المذكور بإيراد أسم مورث المستأنفة كمشتري أصلي بدلا من المستأنف ضدهما الأولي والثانية مع إلزام المستأنف ضدهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .. وذلك بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

هذا .. وقد تساندت المستأنفة (المدعية آنذاك)

في دعواها المبتدأة إلي الحقائق الآتية

١- كان المرحوم / (مورث المستأنفة) من كبار رجال المال والأعمال بدولة الإمارات العربية المتحدة ، ويحمل الجنسية الإماراتية .. وفي أحدي أسفاره إلي جمهورية مصر العربية تقابل مع المستأنف ضدها الأولي ، التي كانت تعمل موظفة في أحد المكاتب التي يتعامل معها المورث المذكور .

ورغم الفارق الهائل في السن بينه وبين المذكورة

(وهو ٢٥ سنة) إلا أنه تزوجها

بموجب عقد الزواج الشرعي الصادر عن المحكمة الشرعية في المملكة العربية

الأردنية الهاشمية بتاريخ -/-/- .

٢- هذا .. وحيث أن مورث المستأنفة قد أراد شراء العديد من العقارات والشقق والمحلات داخل جمهورية مصر العربية .. فقد كان ذلك .. إلا أنه اصطدم بالقانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تنظيم تملك غير المصريين للعقارات والأراضي .. فلم يستطع استكمال شراء ما يريد من عقارات وشقق ومحلات باسمه لكونه إماراتي الجنسية ، وقد استنفذ الحد المسموح له بالقانون المذكور .

فما كان منه إلا أن قام باستعارة اسم زوجته المصرية (المستأنف ضدها الأولي) في شراء ما يعن له من عقارات وبالطبع كان هو القائم بسداد أثمان هذه العقارات جميعا ولا شك في ذلك لكون المستأنف ضدها لا تملك المال الكافي لشراء هذا الكم من العقارات والشقق السكنية والمحلات التجارية (التي استعير أسماها فيها) .

٣- هذا .. وحيث أنه بتاريخ -/-/- توفي إلي رحمة مولاه مورث المستأنفة (المرحوم) / (....) .. وترك ورثة شرعيين لتركته هم

السيد / (والده) ويستحق سدس تركته فرضا .

السيدة / (والدته) وتستحق سدس تركته فرضا .

السيدة /

السيدة / (زوجتيه) وتتقاسمان ثمن تركته فرضا .

وفي أولادة البلغ /

فضلا عن القاصرتين /

(وجميعهم يستحقون باقي التركة تعصبا للذكر مثل حظ الأنثيين)

٤- هذا .. وبنقصي هؤلاء الورثة (وعلي الأخص وصية التركة - المستأنفة) عن أملاك مورثها في مصر لم تجد باسمه مباشرة إلا القليل ، رغم علمها بأنه يملك العديد من العقارات والفيلات والشقق والمحلات في جمهورية مصر العربية .

وبمزيد من الجهد والبحث

تبين أن المرحوم / كان يستعير اسم المستأنف ضدها الأولي (زوجته) ولكونها

مصرية الجنسية (صوريا علي الأوراق) وذلك ليستطيع شراء ما يعن له من عقارات وشقق ومحلات وفيلات .. باسم المستأنف ضدها الأولي (علي سبيل الاستعارة والوكالة المستترة فقط) .

وبالفعل استطاعت المستأنفة رويدا رويدا أن تكتشف بعض التصرفات والعقود الصورية التي كان مورثها يبرمها باسم المستأنف ضدها الأولي (علي سبيل الاستعارة والوكالة بالتسخير ومنها العين الراهنة محل النزاع المائل)

وهي الشقة رقم الكائنة بالدور الحادي عشر فوق البدروم والأرضي بالعقار رقم شارع - قسم العجوزة - الجيزة .

٥- لما كان ذلك.. وحيث أنه من خلال تعدد العقود والتصرفات التي أبرمها المرحوم/..... .. مستعجرا فيها اسم المستأنف ضدها ، ومن خلال ثبوت استحالة أن تكون المذكورة مشتريه حقيقية لهذه الأعيان لعدم قدرتها المالية (يقينا) علي شراء كل هذه الأعيان الواردة بالجدول الآتي :

م	الوحدة عبارة عن	وكائنة في	الثمن وقت الشراء	الثمن الحالي تقريبا
١	شقة سكنية (محل إقامة المستأنف ضدهما الأولي والثانية) ومحل الدعوى الراهنة .	بالدور الحادي عشر من العقار شارع - العجوزة .	٤٠٠٠٠٠ جنييه (أربعمائة ألف جنييه) في غضون ٢٠٠٨ (أي من عشر سنوات)	لا يقل عن مليوني جنييه.
٢	شقتين سكنيتين بإجمالي مساحة ٦٤٦,٥ متر مربع رقمي ٣٧ ، ٣٨ .	بالدور الثاني فوق الأرضي والبدروم من العقار - الزمالك - قصر النيل - القاهرة .	المدون بالعقد ٩٥٠٠٠ جنييه (خمسة وتسعون ألف جنييه) أما الثمن الحقيقي فكان مليون جنييه عام ٢٠٠٥	لا يقل حاليا عن خمسة مليون جنييه .

٣	محل تجاري مساحته متر مربع .	بالدور الأرضي بعد البدروم بالعقار - الدقي - الجيزة	٨٠٠٠٠٠٠ جنيهه (ثمانمائة ألف جنيهه) المدون بالعقد عام ٢٠١٤	لا يقل عن ثلاثة ملايين جنيهه .
٤	فيلا سكنية بمساحة ٥٧٠ متر مربع (أرضي وأول وبدروم) .	القطعة رقم (C 233) البالغة مساحتها ١٦٦٠ متر مربع في مشروع - التابع لشركة سوديك	١٠,٣٥٦,١٣٤ جنيهه (عشرة مليون وثلاثمائة ستة وخمسون ألف ومائه أربعة وثلاثون جنيهه) عام ٢٠١٤	لا يقل حاليا عن خمس عشرة مليون جنيه .
٥	محل تجاري أرضي وميزانين ٥١٦ متر مربع	القطعة رقم بمشروع أحد مشروعات سوديك	٩,٥٧٩,٣٢٩/٩٩ جنيهه (تسعة مليون وخمسمائة تسعة وسبعون ألف وثلاثمائة تسعة وعشرون جنيهه وتسعة وتسعون قرشا عام ٢٠١٣ .	لا يقل حاليا عن سبعة عشر مليون جنيه ..

ومما تقدم يتضح استحالة أن يكون لدي المستأنف ضدها ما يقرب من خمسة وعشرون مليون جنيه حتى تستطيع شراء هذه العقارات (التي تم اكتشافها حتى الآن) وهو ما عجزت المذكورة عن إثباته أمام محكمة الدرجة الأولى .. مما يعد إقرار ضمني منها بسداد مورث المستأنفة لاثمان هذه الأعيان جميعا .

هذا .. وإزاء ما تقدم

ونظرا لتعدد أسباب الصورية للعقد محل الدعوى الراهنة .. فقد أقامت المستأنفة دعواها المبتدأة ضد المستأنف ضدهم وذلك ابتغاء الحكم لها بالطلبات أنفة الذكر .. وتداول الدعوى بجلساتها تقدمت المستأنفة بجملة المستندات القاطعة بأحقيتها في

طلباتها ، وكذا حينما قضت محكمة أول درجة باستجواب المستأنفة بشأن نهائية الحكم الصادر في الدعوى لسنة ... تركت المسلمين والقاضي بعزلها من الوصاية علي التركة .. فقد قدمت المستأنفة ما يفيد أن ذلك الحكم لم يصبح نهائي بعد .. حيث أنه مستأنف تحت رقم لسنة استئناف أحوال (لدي محاكم الإمارات) .

وبجلسة -/-/- قررت محكمة الاستئناف

بإحالة الأوراق إلي اللجنة القضائية المختصة

المشكلة بالمرسوم رقم لسنة

ثم بجلسة -/-/- أصدرت اللجنة القضائية المختصة قرارها .. بتعيين الورثة ، وصيا علي التركة (مرة أخري) وتكليفها بأعمال الإدارة التنفيذية بمساعدة من تراه مناسباً من الورثة .

هذا وتأسيساً علي ما تقدم

فالمستأنفة تتمسك بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء بطلباتها الواردة بعريضة الدعوى المبتدأة محل الاستئناف المائل مستندة في ذلك إلي الأسباب الآتية

أسباب الاستئناف

السبب الأول : الحكم المطعون فيه خالف القانون ، وقصر في الإلمام بصحيح واقعات النزاع المائل .. ذلك أن الصورية ثابتة بلا ريب من خلال أعمال نصوص وأحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي ، مع الوضع في الاعتبار تعدد أملاك مورث المستأنفة شخصياً في مصر ، ومع الأخذ في الاعتبار أيضاً تعدد البيوع التي استعار فيها أسم زوجته – المستأنفة ضدها الأولي – المصرية الجنسية .. ووضعه في خانة المشتري سوريا حتى يستطيع شراء ما يعن له من عقارات أخري منعه القانون المذكور من التصريح بأنه مالكاها الحقيقي والفعلي .

بداية .. تجدر الإشارة إلي أن

ولئن كان القانون ٢٣٠ بشأن تنظيم تملك الأجانب للعقارات في مصر .. قد منح غير المصري الحق في شراء الشقق والفيلات والمحلات

والأراضي الفضاء .. إلا أنه حدد لذلك شروط و حدود لا يجوز للأجنبي

أن يتخطاها أو يتجاوز القدر المعين والمحدد في هذا القانون

فقد نصت المادة الأولى من هذا القانون علي أن

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ يكون تملك غير المصريين ، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين ، للعقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في جمهورية مصر العربية - أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث - وفقا لأحكام هذا القانون .

ويقصد بالتملك في نطاق أحكام هذا القانون الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع ويقصد بالعقارات المبنية والأراضي الفضاء في تطبيق أحكام هذا القانون ، المباني والأراضي ، ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ في شأن ضريبة الأقطان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة علي العقارات المبنية .

وتعتبر في تطبيق أحكام هذا القانون شركة غير مصرية ، أية شركة - أيا كان شكلها القانوني - لا يملك المصريون أغلبية رأسمالها ، ولو كانت قد أنشئت في مصر طبقا لأحكام القانون .

ومن ثم .. فقد صرح القانون للأجنبي التملك في مصر وفقا للحدود المساحية (التي لا

يجوز له تجاوزها) والوارد في المادة الثانية منه ، والتي تنص علي أن :

يجوز لغير المصري تملك العقارات ، مبنية كانت أو أرض فضاء ، بالشروط الآتية :

١- أن يكون التملك لعقارين علي الأكثر في جميع أنحاء

الجمهورية بقصد السكني الخاصة له ولأسرته ، وذلك دون

إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص

المرخص به من السلطات المصرية المختصة ويقصد بالأسرة

الأزواج والأبناء القصر .

٢- ألا تزيد مساحة كل عقار علي أربعة آلاف متر مربع .

٣- ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثرا في تطبيق أحكام

قانون حماية الآثار ولرئيس مجلس الوزراء استثناء من

الشرطين الواردين بالبندين ١ ، ٢ من هذه المادة في الحالات

التي يقدرها .

ولمجلس الوزراء أن يضع شروطا وقواعد خاصة بالتملك في المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية التي يحددها .

ومن ثم .. ومن خلال هذا النص

يتضح أن للأجنبي حدود مساحية معينة .. لتملك العقارات في مصر .. لا يجوز له أن يتجاوزها .. هذا .. وبتطبيق ما تقدم علي واقعات وأوراق النزاع المائل .. يتضح أن مورث المستأنفة كان رحمه الله عليه .. من كبار رجال المال والأعمال في دولة الإمارات العربية الشقيقة وله العديد من الأملاك في مختلف الدول العربية ، ومنها جمهورية مصر العربية بعضها حررت عقودها باسمه مباشرة كمشتري .. وبعضها (نفاذا للقانون سالف الذكر وحدوده) فقد حرر صوريا باسم زوجته الثانية (المستأنف ضدها الأولي) لكونها مصرية .. بما يجوز اتخاذها ستارا يتخفى وراءه المورث حينما يرغب في زيادة ثروته العقارية في مصر ويضيف إلي أملاكه عقارات وأعيان أخرى حجب عنه القانون الظهور في عقودها (بشكل مباشر) بأنه مالكةا ومشتريها .. وذلك نظرا لتملكه بالفعل - وفقا لحدود القانون - عدة أعيان هي كالتالي :

م	الوحدة عبارة عن	وكائنة في	سند الملكية
١	عدد ثلاث شقق سكنية أرقام ١٣٠١ ومساحتها ٢م١٧٥ ١٣٠٢ ومساحتها ٢م١٦١ ١٣٠٤ ومساحتها ٢م١٦١	وجميعهم بالدور الثاني عشر من العقار - الدقي - الجيزة .	العقد المسجل والمشهر برقم ٢١٤١ لسنة ٩٥ النموذجي .
٢	شقة سكنية رقم ٧٠٤ ومساحتها ٢م١٥٥ .	وهي بالدور السابع بعد الأرضي والميزانين بالعقار - الدقي - الجيزة .	العقد المسجل والمشهر برقم ١٢٨ لسنة ١٩٩٧ النموذجي .
٣	فيلا سكنية مقامة علي القطعة البالغ مساحتها ٢م٢٠٠٧ والمباني ٢م٨٥٧	وهي أحدي وحدات مشروع - التابع لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار	العقد المؤرخ ٢٠١٤/٦/٣

٤	محل تجاري مكون من دور أرضي وميزانين علي مساحة ٢٥١٦ م ^٢ .	وهو المحل رقم J2 المقام علي القطعة رقم LOT9 بمشروع أحد مشروعات شركة	العقد المؤرخ ٢٠١٣/١١/٣
---	---	---	------------------------

هذا .. وحيث رغب مورث المستأنفة زيادة أملاكه العقارية إلا أنه اصطدم بالقانون المذكور .. فوجد ملاذته في أن يستعير أسم المستأنف ضدها الأولي (المصرية الجنسية) واتخذها ستارا سوريا يخفي وراءه الحقيقة البالغة الوضوح .. وهي أنه المالك لكل الأعيان المشتراة سوريا باسم المستأنف ضدها الأولي وهي كالتالي

م	الوحدة عبارة عن	وكائنة في	التمن وقت الشراء	التمن الحالي تقريبا
١	شقة سكنية (محل إقامة المستأنف ضدها الأولي) محل الدعوى الراهنة .	بالدور الحادي عشر من العقار - العجوزة	٤٠٠٠٠٠ جنييه (أربعمائة ألف جنييه) في غضون ٢٠٠٨ (أي من عشر سنوات)	لا يقل عن مليوني جنييه .
٢	شقتين سكنيتين بإجمالي مساحة ٦٤٦,٥ متر مربع رقمي ٣٧ ، ٣٨ .	بالدور الثاني فوق الأرضي والبدروم من العقار - الزمالك - قصر النيل القاهرة .	المدون بالعقد ٩٥٠٠٠ جنييه (خمسة وتسعون ألف جنييه) أما التمن الحقيقي فكان مليون جنييه عام ٢٠٠٥	لا يقل حاليا عن خمسة مليون جنييه .
٣	محل تجاري مساحته متر مربع .	بالدور الأرضي بعد البدروم بالعقار - الدقي - الجيزة	٨٠٠٠٠٠ جنييه (ثمانمائة ألف جنييه) المدون بالعقد عام ٢٠١٤	لا يقل عن ثلاثة ملايين جنييه .

٤	فيلا سكنية بمساحة ٥٧٠ متر مربع (أرضي وأول وبدروم) .	القطعة رقم (C 233) البالغة مساحتها ١٦٦٠ متر مربع في مشروع - التابع لشركة	١٠,٣٥٦,١٣٤ جنيه (عشرة مليون وثلاثمائة ستة وخمسون ألف ومائة أربعة وثلاثون جنيه) عام ٢٠١٤	لا يقل حاليا عن خمسة عشرة مليون جنيه .
٥	محل تجاري أرضي وميزانين ٥١٦ متر مربع .	القطعة رقم (LOT9) بمشروع (THE STEIP) أحد مشروعات	٩,٥٧٩,٣٢٩/٩٩ جنيه (تسعة مليون وخمسمائة تسعة وسبعون ألف وثلاثمائة تسعة وعشرون جنيه وتسعة وتسعون قرشا) عام ٢٠١٣ .	لا يقل حاليا عن ستة عشر مليون جنيه ..

لما كان ذلك

ونظرا لكم العقارات والأعيان التي اشتراها مورث المستأنفة بشخصه والمسجلة باسمه والثابتة بالجدول الأول ، ونظرا لكم العقارات والأعيان التي أراد أن يشتريها ويضيفها إلي أملاكه والثابتة بالجدول الثاني .. والمسجلة صوريا باسم المستأنف ضدها الأولي .. استنادا لكونها مصرية الجنسية ويستطيع مورث المستأنفة التخفي وراء اسم زوجته الثانية (المستأنف ضدها الأولي) ثم شراء ما يعن له من عقارات وأعيان في مصر .. وهو والمستأنف ضدها الأولي يعلمان يقينا بأنه المالك الحقيقي والفعلي لها .

لاسيما وأنه سيتضح فيما بعد

أن ثمة استحالة قاطعة أن تكون المستأنف ضدها الأولي هي المشتري لتلك الأعيان ، ذلك أنها لا تملك المال الهائل الذي يفني بأثمان هذه الأعيان (وهو ما عجزت عن إثبات عكسه طوال فترة التقاضي أمام محكمة الدرجة الأولي) .. فضلا عن ثبوت سداد المورث /..... من واقع المستندات والأوراق .. لكامل أثمان هذه الأعيان .

هذا .. وبرغم ما تقدم جميعه

إلا أن محكمة الحكم الطعين تأتي لتقرر بأن المستأنفة قد عجزت عن إثبات دعواها .. وذلك علي عكس مجريات الأوراق حيث تقدمت المستأنفة بأكثر من دليل قاطع علي الصورية ، ومنها الدليل القانوني الحالي ، إلا أن محكمة أول درجة قد عجزت عن الإلمام بصحيح واقعات النزاع ومستنداته .

وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض الموقرة بأن

الأصل بحكم المادتين الرابعة والخامسة من القانون المدني في ضوء ما جاء بالأعمال التحضيرية أن المشرع أعطي للقاضي سلطه تقديرية واسعة ليراقب استعمال الخصوم لحقوقهم وفقا للغاية التي استهدفها المشرع منها حتى لا يتعسفوا في استعمالها ، كما حرص المشرع علي تأكيد السلطة التقديرية للقاضي في حالة فسخ العقود ونص صراحة علي ذلك في الفقرة الأولى من المادة ١٤٨ مدني علي انه " يجب تنفيذ العقد طبقا لما أشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية " وفي الفقرة الثانية من المادة ١٥٧ مدني علي أنه " يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك " وهو ما لازمه انه كلما أثير أمام محكمة الموضوع دفاع يتضمن أن الدائن متعسف في استعمال حقه تعين علي المحكمة أن تمحصه وتضمن حكمها ما ينبئ عن تمحيصها لهذا الدفاع وأنها بحثت ظروف الدعوى وملابساتها وما إذا كانت هذه الظروف تبرر الفسخ في ضوء ما يجب توافره من حسن النية في تنفيذ العقود .

(الطعن رقم ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

ومن أن المقرر في قضاء النقض الموقرة أيضا أن

استقلال محكمة الموضوع بتقدير القرائن القانونية بإطراح ما لا تري الأخذ به ، محله أن تكون قد اطلعت عليها وأخضعتها لتقديرها فإذا بان من الحكم أن المحكمة لم تطلع علي تلك القرائن أو لم تبحثها ، فإن حكمها يكون قاصرا قصورا يبطله .

(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٩)

كما قضي بأن

إغفال الحكم ذكر وجه دفاع أبداه الخصم لا يترتب عليه بطلان الحكم - علي ما جري به

قضاء النقض - إلا إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا في النتيجة التي انتهى إليها الحكم بمعنى أن المحكمة لو كانت قد بحثته لجاز أن تتغير به هذه النتيجة إذ يعتبر عدم بحث مثل هذا الدفاع قصورا في أسباب الحكم الواقعية بما يترتب عليه البطلان طبقا للفقرة الثانية من المادة ١٧٨ مرافعات .

(نقض جلسة ١٩٧٥/٦/٢٤ س ٥٣ ص ٢٦٥)

وهذا عين ما قرره محكمة النقض الموقرة قائله بأن

الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلي أن المحكمة محصت الأدلة التي قدمت إليها وجعلت منها ما يؤدي إليه ، وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة لأوراق الدعوى عن بصر وبصيرة والإفصاح عن مصادر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وفحواها وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق وأن يكون ما استخلصه منها سائغا ومؤديا للنتيجة بغير تعسف في الاستنتاج أو الاستنباط حتى يتسنى لمحكمة النقض أعمال رقابتها علي سداد الحكم .

(نقض جلسة ١٩٩٦/٢/٢٥ الطعن رقم ٤٥٧٦ لسنة ٦٥ق)

السبب الثاني : الحكم الطعين أخطأ في تطبيق القانون وخالفه حينما قضي بأن

الصورية ما بين المتعاقدين لا تثبت إلا بالكتابة .. حيث أنه لمن المستقر عليه

فقها وقضاء أن الصورية إذا كان مبناها الغش والتدليس والتحايل علي القانون

.. فإنه يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات ولو بغير الكتابة ، وهو الأمر الذي يؤكد

إلغاء الحكم المستأنف .

حيث أنه لمن المقرر في قضاء النقض أن

إذا كان الطاعن قد طلب إحالة الدعوى إلي التحقيق لإثبات

ما يخالف العقد المكتوب ، بغير الكتابة ، استنادا في ذلك إلي

التحايل علي القانون أو قيام الصورية التدليسية فإنه ولن كان

طلبه جائزا وجوهريا إلا أنه يعتبر سببا جيدا لا يجوز إبدائه لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٨٠١٣ لسنة ٧٨ ق جلسة ٢٥/٦/٢٠١٥)

(الطعن رقم ١٤٩ لسنة ٣٨ ق جلسة ٣٠/٣/١٩٧٢)

كما قضي بأن

إذا اتفق شخصان لغرض ما علي إنشاء عقد بيع صوري يبقي تحت يد من صوراه مشتريا ، وكان أساس الاتفاق علي الصورية هو الغش والتحايل علي القانون ، وكانت المحكمة قد أجازت الإثبات بالبينة علي هذا الأساس ، فإنها لا تكون قد خالفت مبدأ الثبوت بالكتابة ذلك أن الأمر بالتحقيق لم يؤسس علي مخالفة مبدأ الكتابة ، وإنما قام لإثبات واقعة الغش والتحايل علي القانون ، ولما ثبت لمحكمة الموضوع أن الغش والتحايل وقعا فعلا واعتبرت ما وقع من طرفي التعاقد عملية واحدة متصلة وقائعا بعضها ببعض ، وأن التحايل قد لابسها من مبدئها إلي نهايتها فإن النعي عليه يكون علي غير سند .

(الطعن رقم ١٠٨ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٤/١/٢٠١٠)

(نقض ١٩٣٧/١١/١٨ مجموعة عمر الجزء الثاني رقم ٧٣ ص ١٩٩)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة البيان علي واقعات وأوراق الدعوى الراهنة يتأكد أن الغش والتحايل علي القانون هو أساس الاتفاق فيما بين مورث المستأنفة ، وبين المستأنف ضدها الأولي (زوجته) حيث أنه استعار اسمها في شراء العديد من الأعيان في جمهورية مصر العربية (ومنها العين محل التداعي) وذلك تحايلا علي القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تنظيم تملك غير المصريين للعقارات والأراضي .

حيث أن هذا القانون كما أوردنا سلفا

يحظر علي الأجنبي أن يملك أكثر من عقارين في جميع أنحاء الجمهورية (له ولأسرته) علي ألا تزيد مساحة كل عقار عن أربعة آلاف متر مربع .. وألا وجب عليه استصدار قرار بالاستثناء من ذلك من السيد / رئيس مجلس الوزراء .

هذا .. وحيث ثبت

**علي نحو ما تقدم أيضا .. أن مورث المستأنفة قد ابتاع
باسمه عدة عقارات وشقق سكنية وفيلات ومحلات تزيد عن
الحد المسموح في القانون المذكور .. كما أنه لم يستصدر قرار
باستثنائه من الحد الأقصى من السيد / رئيس مجلس الوزراء .**

الأمر الذي جعله يتفق مع المستأنف ضدها الأولي

(زوجته المصرية الجنسية) علي التحايل علي القانون

بشراء ما يعن له من عقارات وشقق وفيلات مستعيرا اسمها

(ووضعه في العقود في خانه المشتري سوريا) وذلك لكونها مصرية

علي أن يسدد هو أثمان هذه العقارات من ماله الخاص

وبالتالي فإنه يتجلى ظاهرا .. أن أساس جميع العقود السورية المدون بها أسم
المستأنف ضدها الأولي في خانه المشتري سوريا .. أساسها الغش والتدليس والتحايل
علي القانون . فإنه وفقا لما هو مستقر عليه فقها وقضاء (علي ما تقدم بيانه) يجوز للمستأنفة
إثبات ذلك الغش والتحايل علي القانون بكافة طرق الإثبات .. ومنها البينة والقرائن
وشهادة الشهود ، حيث أن الإثبات ها هنا لا ينصب علي سورية العقد أو مخالفة مبدأ
الثبوت بالكتابة .. وإنما قام لإثبات واقعة الغش والتحايل علي القانون .

وبشبوت هذه الواقعة والتأكد من الغش والتحايل علي القانون

**يكون العقد محل النداعي (وغيره من العقود المماثلة له والمتعلقة بأعيان أخري)
مبني علي باطل (وهو الغش والتحايل علي القانون) والمبني علي الباطل فهو باطل حتما
.. وبالتالي ينضم قيام الحكم المستأنف علي غير سند صحيح من الواقع والقانون .**

السبب الثالث : الحكم الطعين خالف القانون ، وقصر قصورا مبطلا في تسببه حينما طرح تماما كافة شواهد ودلائل الصورية التي ساقتها المستأنفة في دعواها المبتدأة إثباتا لأحقيتها فيما تربوا إليه ، كما أغفلت تماما أن المستأنف ضدها قد عجزت عن نفي ما أثبتته المستأنفة ، وهو الأمر الذي يعيب الحكم ويستوجب إلغاؤه

ذلك أن الثابت في المادة ١٧٦ مرافعات أن

يجب أن تشتمل الأحكام علي الأسباب التي بنيت عليها وإلا كانت باطلة .

كما أوضحت المادة ١٧٨ أن

يجب أن يشتمل الحكم علي عرض مجمل لوقائع الدعوى، ثم طلبات الخصوم ، وخلاصة موجزة لدفعهم ودفاعهم الجوهرية ، ورأي النيابة ثم تذكر بعد ذلك أسباب الحكم ومنطوقه .

وكذا قررت هذه المادة بأن

القصور في أسباب الحكم الواقعية ، و..... يترتب عليه بطلان الحكم .

وحيث كان ذلك

فإنه بصدد دعوانا الراهنة .. والمقامة بغرض إثبات صورية وجود أسم المستأنف ضدها الأولي في العقد سند الدعوى الراهنة ، وأن إيراد اسمها بالعقد كان فقط علي سبيل الاستعارة والوكالة بالتسخير .. وفي هذا المقام ساقى المستأنفة لعدالة محكمة الدرجة الأولي العديد من الأدلة الجازمة بأحقيتها فيما تربوا إليه .. ومن هذه الأدلة ما يلي :

الدليل الأول

وهو ما ورد بالسبب الأول من هذا الاستئناف .. والمتعلق بكون مورث المستأنفة إماراتي الجنسية وأنه وفقا لقانون تنظيم

تملك الأجنبي للعقارات في مصر .. فهو مقيد بحدود مساحية
لشرائه العقارات .. ولا يجوز له تجاوزها .. لذلك فقد اضطر نحو
استعارة اسم زوجته الثانية (المستأنف ضدها الأولي) للشراء
باسمها .

هذا .. ورغم جوهرية ما تمسك به دفاع المستأنفة في هذا الصدد

إلا أن محكمة أول درجة طرحته دون فحص أو تمحيص .. بل والأكثر من ذلك ..
فقد أهدر الحكم الطعين إقرار المستأنف ضدها الضمني بصحة ما تمسكت به المستأنفة ..
حيث أنها لم تبد ثمة اعتراض علي ما أكدته المستأنفة في هذا الشأن .. وعجزت عن
تقديم ما ينال منه ، بل أنها لم تزعم بعدم صحته .. حيث اقتصر دفاعها في الدعوى
المبتدأة علي بعض الدفوع الشكلية (المعدومة الصحة والسند) فضلا عن إيرادها بعد ذلك
.. بعض الأقاويل المرسلة التي لا سند لها ولا دليل عليها .

وهو الأمر الذي يتضح معه أن المستأنفة قد أثبتت دعواها حقا وبقينا

وعجزت المستأنف ضدها الأولي عن النفي بما كان يجب الحكم

للمستأنفة بطلباتها المبتدأة

وحيث خالف الحكم الطعين هذا النظر .. فهو الأمر الذي يؤكد قصوره الشديد في

التسبب الواقعي علي نحو ينحدر به إلي حد البطلان الموجب للإلغاء .

لأسيما وأن أحكام محكمة النقض الموقرة قد تواترت

في هذا الخصوص علي أن

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من يعير أسمه ليس إلا وكيلًا عن أعاره وتعامله
مع الغير لا يغير من علاقته بالموكل شيئًا فهو كسائر الوكلاء لا يفترق عنهم إلا في أن وكالته
مستترة فكأن الشأن شأنه في الظاهر مع أنه في الواقع شأن الموكل وينبغي علي ذلك أن الوكيل
المستتر في الشراء لا يكتسب شيئًا من الحقوق المتولدة عن عقد البيع الذي عقده بل تنصرف
هذه الحقوق إلي الأصيل .

(نقض جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤ الطعن رقم ٦٤٥٨ لسنة ٤٩ ق س ٣ ص ١٢٠١)

(نقض ١٩٦٤/١١/٢٦ مجموعة المكتب الفني سنة ١٥ ص ١٠٧٣)

كما قضت بأن

لما كانت الوكالة بالتسخير - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - تقتضي أن يعمل الوكيل باسمه الشخصي وأن كان يعمل لحساب الموكل الذي يكون اسمه مستترا ويترتب عليها تطبيقا لقواعد الصورية التي تستلزم أعمال العقد الحقيقي في العلاقة بين الموكل والوكيل المسخر - أنها تنتج قبل الموكل جميع الآثار القانونية التي ترتبها الوكالة الساخرة .. فينصرف أثر العقد الذي يبرمه الوكيل المسخر إلي كل من الموكل ومن تعاقد مع هذا الوكيل لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أن مورث المطعون ضدهم الأربعة الأول وأن كان قد اشترى الفيلا محل النزاع باسمه الشخصي إلا أنه كان وكيل مسخر عن مورث الطاعنة في شرائها من ماله لحساب هذا الأخير مما مقتضاه أن ينصرف أثر هذا العقد الذي أبرمه الوكيل المسخر إلي الأصيل .

(النقض في الطعن رقم ١١٥٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٣/٥/١٩٨٩ س ٤٠ ص ٥٠٩)

وكذلك قضت صراحة بأن

الوكالة بطريق التستر أو التسخير ليست إلا تطبيقا لقواعد الصورية فإن العلاقة بين الموكل والمسخر يحكمها العقد الحقيقي الذي يسري فيما بينهما وبالتالي فعلي من يدعي بقيامها أن يثبت وجودها ويكون الإثبات طبقا للقواعد العامة والأصل فيها أنه لا يجوز إثبات عكس ما أثبت بالكتابة أو ما يقوم مقامها ، إلا إذا وجد مانع أدبي يحول دون الحصول علي دليل كتابي ، فيجوز في هذه الحالة ، إثباته بكافة الطرق إعمالا للمادة ٦٣ من قانون الإثبات .. لما كان ذلك .. وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بشرائه لشقة النزاع مستعيرا اسم المطعون ضدها الأولي تهربا من ديون مستحقة عليه ، وأنه يقيم بتلك الشقة باعتباره مشتريا لها وقدم تدليلا علي ذلك بعض إيصالات بسداد جزء من ثمن شقة النزاع ، وبما يفيد مديونيته لبنك مصر بعد وضع الشركة المملوكة له تحت الحراسة ، وكان الطاعن قد تمسك أيضا بوجود مانع أدبي حال بينه وبين الحصول من المطعون ضدها الأولي علي دليل كتابي ، وكانت محكمة الاستئناف قد أغفلت هذا الدفاع الجوهرى وقعدت عن إعمال سلطتها في تقدير ما إذا كانت علاقة الطاعن بالمطعون ضدها الأولي من واقع وظروف الدعوى وملابساتها تعتبر كافية لتقوم مانعا أدبيا يحول دون الحصول علي دليل كتابي تمهيدا لإجابة الطاعن إلي طلبه بإثبات حقيقة العلاقة العقدية بينهما بالبينة واكتفت بما أورته في حكمها المطعون عليه من قيام الطاعن بدفع ثمن الشقة علي فرض صحته لا يؤثر في ثبوت الملكية للمطعون ضدها الأولي ، وهو ما لا

يصلح ردا علي دفاع الطاعن الذي لو صح لكان من شأنه أن يغير وجه النظر في الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور والخلل بحقوق الدفاع بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٧٣٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٦/١/١٦ السنة ٣٦ الجزء الأول ص ١٢٩)

لما كان ذلك

ومن جملة القواعد والأصول القضائية أنفة البيان يتضح وبجلاء أنه نظراً لظروف أحاطت بإبرام العقد الخاص بعين التداعي وغيرها من الأعيان وهي كون مورث المستأنفة كان إماراتي الجنسية لا يستطيع الشراء باسمه إلا بمقدار معين من المساحات .. فقد استعار اسم زوجته (المستأنف ضدها الأولي) مسخراً إياها كوكيلة عنه في الشراء ليستتر هو بوصفه المشتري الحقيقي خلفها ... وهو الأمر الذي يستوجب حالياً (وبعد وفاة المورث رحمه الله عليه) وحفاظاً علي الحقوق الشرعية للورثة .. أعمال العقد الحقيقي والمستتر ومؤداه أن المشتري الفعلي والحقيقي لعين التداعي هو مورث المستأنفة المرحوم / ، بما يستوجب تعديل العقد علي هذا النحو .. ومن ثم تكون هذه الدعوى قائمة علي سند صحيح إلا أن الحكم الطعين قد خالف ما تقدم جميعه مهدر الإقرار الضمني للمستأنف ضدها بصحته وعجزها عن إثبات ما ينال منه

ورغم أن محكمة النقض قد أوردت في هذا المعني أنه

مفاد المادة ٣٨٤ من القانون المدني أن التقادم ينقطع إذا أقر المدين بحق الدائن

إقرار ضمني أو صريح ، ويعتبر الإقرار الضمني أن يترك المدين تحت يد الدائن مالا لوفاء دينه ولا ينازع فيه .

(الطعن رقم ١٠١٠٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/١٣)

وفي ذات المفهوم فإن

المقرر في قضاء النقض أن طلب توجيه اليمين ، هو احتكام لضمير الخصم لحسم النزاع كله أو في شق منه عندما يعوزه الدليل لإثبات دعواه ، فإن حلفها من وجهت إليه فقد أثبت إنكاره لصحة الادعاء ويتعين رفضه ، وإن نكل كان ذلك بمثابة إقرار ضمني بصحة الادعاء ووجب الحكم عليه بمقتضى هذا الإقرار .

(الطعن رقم ١٩٧٩ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠٢/٦/١٢)

ونفاذا لما تقدم .. وحيث نكلت المستأنف ضدها

وعجزت عن النيل مما

أوردته المستأنفة وامتنعت عن الاعتراض عليه .. الأمر الذي يؤكد أن ذلك يعتبر إقراراً ضمنياً منها بصحة ما قرره المستأنفة .. بما كان يستوجب القضاء عليها بموجب هذا الإقرار .. وحيث خالف الحكم الطعين ما تقدم .. فهو الأمر الذي يجدر معه الغاؤه .

الدليل الثاني

أكدت المستأنفة بأنه يستحيل بقينا أن يكون لدي المستأنف ضدها الأولي تلك المبالغ الطائلة التي تقدر بها الأعيان المذكورة سلفاً (ومنها عين التداعي) والتي تفوق قيمتها وقت الشراء الخمسة وعشرون مليون جنيه .. وهو ما يجعل القول بأن المذكورة هي المشتريّة لهذه الأعيان درب من دروب الخيال .

ذلك أن الثابت

أن المستأنف ضدها الأولي كانت حال معرفتها الأولي بمورث المستأنفة .. تعمل موظفة في أحد المكاتب التي يتعامل معها المورث المذكور .. وكانت تتقاضى راتباً من المستحيل إذا تم تجميعه لعشرة سنوات .. تصور أن يفي بأقل ثمن من أثمان الأعيان (السالف ذكرها والمحررة عقودها باسمها) .. وهو ما يجزم يقينا بأن القول بأنها المشتريّة الحقيقية لتلك الأعيان المذكورة .. هو قول إفك وضلال .

ولا ينال من ذلك

الزعم الشفهي المرسل الذي أوردته المستأنف ضدها الأولي بمذكرات دفاعها أمام محكمة الدرجة الأولي .. أنها أقامت بدولة الأردن لمدة خمسة وعشرون عام قبل زواجها .. وهو ما يؤكد (علي حد قولها) بأنها ميسورة الحال؟! وهذه المزاعم ما هي إلا استكمال لسلسلة الإفك ذلك أن الثابت

١- أن المذكورة حال زواجها من مورث المستأنفة كان تبلغ من العمر ٢٨ عاماً (حيث أنها من مواليد ١٩٧٦ والزواج تم في ٢٠٠٤) فكيف أصبحت ميسورة الحال

قبل خمسة وعشرون عام من زواجها؟! وهل كانت تعمل
وهي في المهد؟!..

٢- وعلي الفرض بصحة ما تقدم .. فهل مجرد إقامة
المذكورة خمسة وعشرون عام بدولة الأردن (الفقيرة)
يعني أنها أصبحت ميسورة الحال؟!..

٣- لم تقدم المستأنف ضدها ثمة مستند يفيد بأنها كانت
تملك أي مبالغ أو نقود قبل زواجها من مورث المستأنفة
.. فلم تقدم حسابات بنكية أو ودائع أو أي شيء يفيد
يسر حالها حسبما تزعم .

**ومما تقدم جميعه .. يضحى ظاهرا عجز المستأنف ضدها الأولي عن إثبات أنها كان
لديها مال يخولها ويمكنها من شراء ولو وحدة واحدة من الأعيان الواردة سلفا .**

وهذا إن دل

فإنما يدل علي صحة سند المستأنفة في دعواها المبتدأة وأن ورود اسم المستأنف
ضدها الأولي بعقود شراء تلك الأعيان (ومنها العين محل التداعي التي تقدر وقت الشراء
بمبلغ مليون جنيه) قد جاء علي نحو صوري وباستعارة اسمها فقط أما المشتري الحقيقي
والفعلي لهذه العين فهو المورث /

وحيث خالف الحكم الطعين

**ما سلف رغم ثبوته بالأوراق وعجز المستأنف ضدها الأولي عن النيل من صحته .. الأمر
الذي يعيب هذا القضاء بما يستوجب إلغائه .**

وذلك عملا بما هو مقرر في قضاء النقض من أن

النص في المادة الأولى من قانون الإثبات علي أنه " علي الدائن إثبات نشأة
الالتزام وعلي المدين إثبات التخلص منه " يدل علي أنه يكفي الدائن إثبات
نشأة الالتزام فيثبت بذلك انشغال ذمة المدين به والأخير يكون عليه بعد ذلك
إثبات براءة ذمته منه .

(الطعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨)

الدليل الثالث

أنه في مقابل عجز المستأنف ضدها الأولي عن إثبات يسر حالها الذي تدعيه (بما يمكنها من شراء عين التداعي) فقد ثبت يقينا من خلال الأوراق .. والعقد سند التداعي أن المسدد لثمن الوحدة محله .. هو مورث المستأنفة بما يجزم يقينا بأنه المشتري الحقيقي والفعلي لهذا العين وأن وجود اسم المستأنف ضدها الأولي في خانة المشتري .. هو وجود صوري وبطريق التسخير بالوكالة واستعارة الاسم.

بداية

فإنه بمطالعة أوراق التداعي .. يتضح أن المرحوم / مورث المستأنفة هو (بلا ريب) المسدد لأثمان الوحدات المشتراة سوريا باسم المستأنف ضدها الأولي .. حيث أنها تقدر بملايين الجنيهات وهي لا تملك أي مال يمكنها من شراء وحدة واحدة منها .

هذا .. وبرغم إقرار الحكم الطعين ذاته بذلك

حينما قرر في مدوناته بالصفحة الأخيرة (سطر ٦ ، ٧) بأنه "ما تم سرده من وقائع بصحيفة الدعوى قد ينهض به الزعم بانشغال ذمة المدعي عليها الأولي والثانية بمبلغ ثمن المبيع في التعاقد كونه قد دفع إليهما حال التعاقد من قبل مورث المدعية " .

وهذا يعني أن عدالة محكمة الدرجة الأولى قد فطنت إلي أن المستأنف

ضدهما الأولي والثانية لم يسددا جنيها واحدا ثمنا لعين التداعي

وأن المسدد لهذا الثمن هو مورث المستأنفة

ورغم ذلك جميعه .. تقضي برفض الدعوى؟! وتقرر بأن ثبوت سداد مورث المستأنفة لثمن عين التداعي ولئن كان يخول المستأنفة المطالبة بذلك المبلغ المدفوع ، إلا أنه لا يعني صورية العقد؟! وهو ما يعيب الحكم بالغموض والإبهام بما يستوجب إلغائه

فقد قضت محكمة النقض صراحة بأن

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن القصور أو الغموض أو

الإبهام في تسبيب الحكم يعيبه ويستوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٤٠٦٨ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠١٤/٥/١٣)

كما قضي بأن

من المقرر في قضاء النقض أن الإبهام والغموض والنقض في تسبب الحكم يعيبه

ويستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠٠٧/٣/١٣)

(الطعن رقم ٦٨٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٤/١١)

(الطعن رقم ٩٥٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/١١/٢٥)

السبب الرابع : الحكم المطعون فيه قد تناقض مع نفسه ففي الوقت الذي يورد في

مدوناته أن واقعات الدعوى يصح بها القول بانشغال ذمة المستأنف ضدهما

الأولي والثانية بالمبلغ ثمن المبيع كونه قد دفع إليهما حال التعاقد من قبل

مورث المستأنفة .. يعود ليقرر بانتفاء الصورية أو الوكالة بالتسخير ، وهذا

يعيب الحكم فضلا عن التناقض بالفساد في الاستدلال والاستنباط الباطل بما

يستوجب إلغائه

وحيث أنه لمن المستقر عليه نقضا أن

المقرر في قضاء هذا المحكمة أن التناقض الذي يفسد الأحكام هو ما

تعارض فيه الأسباب فتتماحي بحيث لا يبقى بعدها ما يمكن حمل الحكم عليه

، أو يكون واقعا في أسبابه بحيث لا يمكن معه أن يفهم علي أي أساس

قضت المحكمة بما قضت به في منطوقه

(الطعن رقم ٣٩٣٥ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠١٥/١/٤)

كما قضي بأن

المقرر في قضاء محكمة النقض أن التناقض الذي يفسد الأحكام هو الذي يكون

واقعا في أسباب الحكم الواحد بذاته بحيث لا يمكن معه أن يفهم علي أي أساس قضت

المحكمة بما قضت به في منطوقه إذ في هذه الحالة يكون الحكم كأنه خال من الأسباب

بما يبطله .

(الطعن رقم ١٩٥٩ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠١٢/٨/٣١)

لما كان ذلك

وكان الثابت أنه من أهم الدلائل والمظاهر القاطعة علي صورية العقد محل التداعي وأن مورث المستأنفة قد سخر المستأنف ضدّهما الأولي والثانية للتعاقد (بوصف أنهما مشتريتان) علي عين التداعي ليستتر ورائهما تحايلا علي قانون تملك الأجانب رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦.. أنه هو المسدد لكامل ثمن هذه العين (حيث أن المستأنف ضدّهما الأولي والثانية ليس لديهما مال يفي بواحد علي عشرة من هذا الثمن) كما أنهما قد عجزا عن إثبات سدادهما لأي جزء من الثمن .

مما يضحى معه ظاهرا أن سداد مورث المستأنفة لكامل الثمن

يجزم بأنه المشتري الحقيقي لعين التداعي

وأن اسم المستأنف ضدّهما في خانة المشتري سوريا

إلا أن محكمة الحكم الطعين قد انحرفت بما تقدم وبمؤدي الدليل المار ذكره .. ففي الوقت الذي أكدت فيه علي اقتناعها بأن مورث المستأنفة هو المسدد لكامل ثمن عين التداعي .

يقرر بتخمين لا سند له ولا دليل عليه

ولم يقل به أحد حتى المستأنف ضدّهما

وهو أن المستأنف ضدّهما أرادتا شراء عين التداعي .. فقام مورث المستأنفة

بمساعدهما علي تنفيذ رغبتهما بأن سدد لهما كامل الثمن من ماله الخاص؟! .

وهذا استنباط واستدلال فاسد ومعيب

وباطل ومعدوم السند

حيث أنه من يريد المساعدة يكون ذلك بأن يساهم بجزء من الثمن .. أي أن يكون الراغب من الشراء لديه معظم المبلغ المطلوب ويتبقى له جزء يوازي ١٠٪ أو أكثر قليلا .. فيبدي الراغب في المساعدة استعدادة لسداد هذا الجزء المتبقي .. أما وأن يبدي شخص (لا يملك أي مال) رغبته في شراء عين تتجاوز قيمتها المليون جنيه (فهذا أمر لا يعقل ولا يستسيغه العقل) كما وأن يعرض آخر عليه أن يتولى مساعدهه بكامل مبلغ الثمن (فهو أمر غير مقبول أيضا ويستحيل تصوره) .

وهو الأمر الذي يؤكد أن استدلال واستنباط

الحكم الطعين لما قرره

بخالف الحقيقة والواقع .. التي تتلخص في أن مورث المستأنفة قد ابتاع عين التداعي لنفسه وبماله الخاص ، ولكنه استتر واختفي وراء اسم المستأنف ضدتهما الأولي والثانية .. تحايلا علي قانون تملك الأجانب .. بما يجعل اسم هاتين السيدتين في العقد محل التداعي في خانة المشتري .. ومدفوع بالصورية .

ولعل أبلغ دليل علي ما تقدم

أن العين محل التداعي .. ليست الوحيدة التي تكرر فيها تصرف مورث المستأنفة بأن يقوم بالشراء وسداد كامل الثمن (ثم يدون اسم المستأنف ضدها الأولي صوريا في خانة المشتري) وهو ما تحقق في العديد من الأعيان الأخرى وهي كالتالي

م	الوحدة عبارة عن	وكائنة في	الثمن وقت الشراء	الثمن الحالي تقريبا
١	شقة سكنية (محل إقامة المستأنف ضدتهما الأولي والثانية) ومحل الدعوى الراهنة .	بالدور الحادي عشر من العقار - العجوزة .	٤٠٠٠٠٠ جنييه (أربعمائة ألف جنييه) في غضون ٢٠٠٨ (أي من عشر سنوات)	لا يقل عن مليوني جنييه .
٢	شقتين سكنيتين بإجمالي مساحة ٦٤٦,٥ متر مربع رقمي ٣٧ ، ٣٨ .	بالدور الثاني فوق الأرضي والبدروم من العقار - الزمالك - قصر النيل القاهرة .	المدون بالعقد ٩٥٠٠٠ جنييه (خمسة وتسعون ألف جنييه) أما الثمن الحقيقي فكان مليون جنييه عام ٢٠٠٥	لا يقل حاليا عن خمسة مليون جنييه .

٣	محل تجاري مساحته متر مربع .	بالدور الأرضي بعد البدروم بالعقار الدقي - الجيزة	٨٠٠٠٠٠٠ جنيهه (ثمانمائة ألف جنيهه) المدون بالعقد عام ٢٠١٤	لا يقل عن ثلاثة ملايين جنيهه .
٤	فيلا سكنية بمساحة ٥٧٠ متر مربع (أرضي وأول وبدروم) .	القطعة رقم 233 (C) البالغة مساحتها ١٦٦٠ متر مربع في مشروع - التابع لشركة	١٠,٣٥٦,١٣٤ جنيهه (عشرة مليون وثلاثمائة ستة وخمسون ألف ومائه أربعة وثلاثون جنيهه) عام ٢٠١٤	لا يقل حاليا عن خمس عشرة مليون جنيه .
٥	محل تجاري أرضي وميزانين ٥١٦ متر مربع	القطعة رقم (LOT9) بمشروع أحد مشروعات	٩,٥٧٩,٣٢٩/٩٩ جنيهه (تسعة مليون وخمسمائة تسعة وسبعون ألف وثلاثمائة تسعة وعشرون جنيهه وتسعة وتسعون قرشا عام ٢٠١٣ .	لا يقل حاليا عن سبعة عشر مليون جنيه ..

فإذا صح تنبؤ وتخمين الحكم الطعين

وقوله بأن مورث المستأنفة أراد مساعدة المستأنف ضدهما الأولي والثانية في شراء العين محل التداعي .. فقام بسداد الثمن عنهما .. فإذا كان ذلك علي الفرض الجدلي صحيحا بشأن هذه العين موضوع النزاع (في هذه الدعوى) إلا أن تعدد تصرفات وواقعات شراء مورث المستأنفة بذات الأسلوب (الشراء وسداد الثمن وكتابة العقد باسم المستأنف ضدها الأولي بوصف أنها مصرية الجنسية) يجزم وبحق بعدم صحة تخمين واستدلال واستنباط الحكم الطعين .. وهو ما يؤكد عدم قيام هذا القضاء علي ثمة سند صحيح بما يجدر معه إلغائه تصويبا وتصحيحا .

السبب الخامس : الحكم الطعين قد خالف القانون والشرع وذلك بإغفال أن العقد محل

التداعي من شأنه بحالته الراهنة ، أنه يتضمن حرمان لباقي ورثة المرحوم /

..... من الميراث الشرعي في هذه العين التي ثبتت يقينا أنها في ملك

المورث المذكور .

فقد نصت المادة الثانية من دستور جمهورية مصر العربية .. علي أن

الإسلام دين الدولة ، واللغة العربية لغتها الرسمية ، ومبادئ

الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع .

هذا .. ومن الأصول الفقهية

أنه لا يجوز حرمان الوارث من الإرث لأي سبب كان ،

وخاصة إذا كان هذا الوارث ولدا ، لأنه يؤدي إلي تماديه في

العقوق وقطع رحمه ، وإحداث الشقاق بينه وبين إخوته .

وفي ذلك قال العلامة ابن القيم في كتابه إعلام الموقعين بأن

" ومن الكبائر ترك الصلاة ، ، ،

..... ، وقطعية الرحم ، والجور في الوصية ، وحرمان

الوارث حقه في الميراث " .

وفي ذات المقام أيضا .. استقر الفقهاء علي أن

من الواجب تقسيم التركة بين الورثة جميعا ، ولا يجوز حرمان أحد منهم لغير مانع

شرعي ، وموانع الإرث محدودة (حصرا) وهي :

١- اختلاف الدين : فلا يرث الكافة المسلم ولا المسلم الكافة .

٢- القتل : فمن قتل مورثه لا يرث منه شيئا .

٣- الرق : فالعبد لا يرث من مورثه الحر شيئا .

وإذا انعدمت هذه الموانع فلا يجوز حرمان أحد من ميراثه

وإن كان مسيئا إلي من ورثة فإن حسابه علي الله عز وجل .

لما كان ذلك .. وكان الثابت وفقا للدستور إن الإسلام هو دين الدولة ، وأن مبادئ

الشريعة الإسلامية هي المصدر الرئيسي للتشريع .. وحيث أنه من هذه المبادئ - وفقا لما تقدم

- عدم جواز حرمان الوارث من ميراثه لأي سبب من الأسباب بعد انتفاء الموانع الشرعية للميراث ، كما أنه من المبادئ أيضا أن حرمان الوارث من ميراثه يصل إلى حد الكبائر .

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية والشرعية أنفة البيان علي أوراق التداعي .. يتضح أنه بثبوت صورية العقد الخاص بعين التداعي ، وثبوت أن مورث المستأنفة هو المالك الحقيقي لها والمسدد لكامل ثمنها .. فإن بقاء هذا العقد علي حالة يمثل مخالفة شرعية وقانونية جسيمة .. حيث أنه يمثل حرمان لباقي ورثة المرحوم / من نصيبهم الشرعي في هذه العين .

وهذه مخالفة تنحدر بالعقد المذكور

إلي حد البطلان الواجب تصويبه وتصحيحه بالقضاء بصورته بحالته الراهنة وثبوت ملكية عين التداعي لمورث المستأنفة .. ومن ثم تعديل العقد محل التداعي .. وفقا لما تقدم .. وذلك نفاذا لصحيح الشرع والقانون .. وهو ما يجزم بأن الدعوى المبتدأة انفقت مع صحيح الواقع وصريح القانون .

هذا .. وحيث خالف الحكم الطعين

هذا النظر فإنه يكون معيب مرتين .. الأولي : حينما لم يطبق صحيح الشرع والدستور والقانون علي هذا العقد درءا لحرمان الوارثين من ميراثهم ، والثانية : حينما أغفل إيراد ما تمسكت به المستأنفة في هذا المقام وأغفل الرد عليه بأسباب واضحة وسائغة .. مما يعيبه فضلا عن مخالفة الشرع والقانون ، بعيب الإخلال بحق الدفاع .

حيث استقرت أحكام النقض علي أن

توجب المادة ١٧٨ من قانون المرافعات أن يشتمل الحكم علي أسبابه الواقعية في عرض مجمل لوقائع الدعوى ثم طلبات الخصوم وخلصه موجزه لدفعهم ودفاعهم الجوهرية الذي تتأثر به نتيجة النزاع ويتغير به وجه الرأي وترتبت البطلان جزاء إغفالها أو القصور فيها .

كما قضي بأن

متى كان الحكم المطعون فيه قد قضي علي الطاعن دون الإشارة إلي دفاعه والرد عليه مع أنه دفاع جوهرية قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإن الحكم يكون معيبا

بالقصور مما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٥٧ ق جلسة ١٥/١٠/١٩٦٨)

وقضي كذلك بأن

وحيث أن الطاعن قد تمسك بتحقيق أوجه دفاعه المقدمة منه في مذكراته أمام محكمة أول درجة وبصحيفة الاستئناف ومذكراته الختامية المقدمة بجلسة وهي أوجه دفاع جوهرية يتغير بها إن صحت وجه الرأي في الدعوى إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد عليها ولم يمحسها .. الأمر الذي يعيبه بالإخلال بحق الدفاع والقصور المبطل مما جره إلي الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٢٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٤/٢/٢٠٠٠)

السبب السادس : الحكم الطعين قد أخل بحقوق دفاع المستأنفة حينما لم يورد ما تمسكت به من طلبات احتياطية بإحالة الأوراق إلي مكتب الخبراء وعدم رده علي نحو سائغ علي هذا الطلب .. وهكذا حينما التفت عن جملة مستندات المستأنفة رغم جوهريتها في إثبات دعواها ، وهو ما يجعل هذا القضاء جدير بالإلغاء

بداية

وحيث أن الثابت من خلال مذكرات المستأنفة ، وعلي الأخص منها المذكرة الأخيرة المقدمة والتي تضمنت في ختامها طلبا احتياطيا .. ابتغت منه المستأنفة .

إحالة الدعوى إلي مكتب خبراء وزارة العدل بالجيزة ليندب من لدنه خبيرا تكون مأموريته بعد الإطلاع علي الأوراق وما عسي أن يقدمه الخصوم من مستندات أخرى بيان ثمن الوحدة محل الدعوى وشخص القائم بسداد ثمنها وتقدير كافة عناصر الوحدات والعقارات الأخرى المسجلة باسم المستأنف ضدها الأولي وعمّا إذا كانت هي التي قامت بسداد الثمن من عدمه .. ومصادر هذه الأموال التي تم دفعها وهل هذه العقود صورية من عدمه .. وبيان عمّا إذا كان هناك أملاك أخرى للمستأنف ضدها الأولي أو لمورث المستأنفة من عدمه وفي الحالة الأولي

بيان قيمتها نوعيتها وشخص القائم بالسداد وهل هي من مال المستأنف
ضدها من عدمه وللخبير في سبيل أداء المأمورية سؤال الشهود دون
حلف يمين والتوجه لأي من الجهات الإدارية أو الحكومية وله في سبيل
ذلك كافة الصلاحيات وصولاً لوجه الحق في الدعوى .

هذا .. وبرغم جوهرية هذا المطلب إلا أن

الحكم الطعين قد التفتت عنه دون إيراد أو رد في مدونات قضاؤه .. وهو الأمر الذي

جزم بإخلال هذا القضاء بحقوق الدفاع .

حيث أن المقرر فقها أن

قاعدة أن القاضي هو الخبير الأعلى في الدعوى ليست مطلقة وهو ما يبرر جعل الخبرة
إجراء من إجراءات الإثبات خصص لها المشرع هذا الباب .. فإن القاضي هو الخبير الأعلى في
الدعوى فيما يملك وحدة الفصل فيه وما يملك القاضي الفصل فيه منفرداً هو المسائل القانونية
حيث يفترض أنه اعلم الجميع في هذا المجال أما المسائل الفنية التي تحتاج إلى خبرات ..
القاضي بطبيعته غير مؤهل لها ففي هذه المسائل يجب الرجوع إلى الخبراء في كل المسائل التي
يستلزم الفصل فيها استيعاب نقاط فنية لا يستطيع القاضي الإمام بها كعلوم الطب والهندسة
والمحاسبة .

(ندب الخبراء - م/ مصطفى - ص ١١ - طبعة ٢٠٠٤ دار محمود للنشر والتوزيع)

وقد قضي النقض في هذا الخصوص بأنه

القاضي ملزم قانوناً بנדب الخبراء إذا كان الموضوع الذي يطلب منه الفصل فيه
يحتاج رأي خبرات لا تتوافر له .

(نقض مدني جلسة ١٩٩٤/٣/٣٠ الفني رقم ١٣٠٣ لسنة ٥٩ ق)

وكذا قضي بأنه :

**المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تعيين الخبير في الدعوى من الرخص المخولة
لقاضي الموضوع إلا أنه أو كان دفاع الخصم بندب خبير هو وسيلته الوحيدة في الإثبات
فلا يجوز للمحكمة الإعراض في تحقيقه دون سبب مقبول لما في ذلك من مصادرة لحقه في
هذا الشأن .**

(نقض مدني جلسة ١٩٨٦/١/١٣ الطعن رقم ٥٢٢ لسنة ٥٥ ق)

كما قضي بأنه :

إذا كان طلب التحقيق بواسطة أرباب الخبرة جائزا قانونا وكان هذا التحقيق هو الوسيلة الوحيدة للخصم في إثبات مدعاة فلا يجوز للمحكمة رفضه بلا سبب مقبول .

(نقض ١٩٣٦/١/٥ ج القاعدة القانونية في ٢٥ سنة - ص ٥٩٤ قاعدة رقم ٧)

ليس هذا فحسب

بل طلبت المستأنفة من عدالة محكمة الحكم الطعين طلبا جازما آخر ومع ذلك لم تورد في حكمها الطعين أو ترد عليه بأسباب سائغة حيث طلبت المستأنفة .

إحالة الدعوى للتحقيق لتثبت بكافة طرق الإثبات ومنها البينة وشهادة الشهود صورية وجود اسم المستأنف ضدهما الأولي والثانية في خانة المشتري في العقد محل التداعي وأن ذلك مبناه الغش والتحايل علي القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تنظيم تملك الأجانب ، وأن صحة العقد أن مورث المستأنفة هو المشتري الحقيقي والفعلي لعين التداعي والمسدد لكامل ثمنها حيث أن المستأنف ضدهما لا يملكان ثمة مال يمكنهما من شراء هذه العين (وذلك كحال كافة الأعيان الأخرى المشتراة باسم المستأنف ضدها الأولي سوريا

هذا .. ورغم جوهرية هذا الطلب وصحته علي النحو الوارد بأحكام النقض الموضحة تفصيلا في السبب الثاني من هذا الاستئناف .. إلا أن محكمة أول درجة قد التفتت عنه ولم تورد في قضائها كما لنم ترد عليه بما يعيب حكمها بالقصور والإخلال الجسيم بحقوق الدفاع .

هذا كله من ناحية

ومن ناحية أخرى .. فقد أخل الحكم الطعين بحقوق الدفاع حينما التفتت تماما عن المستندات المقدمة من المستأنفة أمام محكمة الدرجة الأولي وتمسكها بدلائلها ولم تنفك عنها ، ورغم ذلك لم ترد عليها محكمة أول درجة بما ينبى عن إطلاعها وإلمامها بها وإخضاعها لفحصها

وتمحببها ، وهو ما يجزم بوجوب إلغاء الحكم الطعنين .

بإستقراء ملف الدعوى المبتدأة .. يتضح أن المستأنفة قد تقدمت بالعديد من المستندات القاطعة في دلالتها علي صورية العقد محل التداعي (وغيره من العقود المحررة سوريا باسم المستأنف ضدها الأولي) وأن المالك الحقيقي والفعلي والمسدد لأثمان كل هذه الأعيان .. هو المرحوم / (مورث المستأنفة) .. ورغم دلاله هذه المستندات .. إلا أن محكمة أول درجة قد طرحتها ولم ترد عليها رغم جوهريتها الثابتة يقينا من خلال الحقائق الآتية :

ومن ضمن هذا الدفاع والحقائق ما يلي

الحقيقة الأولى :

أن المستأنف ضدها الأولي كانت تعمل موظفة بسيطة قبل زواجها من مورث المستأنفة المرحوم / الذي يكبرها بأكثر من خمسة وعشرون عاماً وهو الأمر الذي يقطع بأنها لم تكن تملك المال الذي يمكنها من شراء مثل عين التداعي التي يزيد ثمنها عن مليون جنيه وقت الشراء إلا انه تم إثبات أن ثمنها في العقد المسجل ثمانمائة ألف جنيه ولك علي خلاف الحقيقة .
وهو الأمر الذي يؤكد عدم سداد المذكورة جنية واحد من ثمن هذه العين وان المسدد لها هو مورث المستأنفة ومن ثم فهو المالك والمشتري الحقيقي لها .

الحقيقة الثانية :-

أن المستأنف ضدها الأولي وقت تحرير عقد بيع عين التداعي كانت زوجة لمورث المستأنفة المرحوم / وكانت تعتمد في أمورها المالية علي زوجها ... حيث لم تكن تعمل أو تتكسب أي أموال بعد الزواج فكل نفقاتها واحتياجاتها كانت علي عاتق زوجها المرحوم المذكور ،، فمن أين تأتي بثمن شقة التداعي ؟؟.

الحقيقة الثالثة :

أن مورث المستأنفة المرحوم / كان أماراتي الجنسية وقد أقنعتة المستأنف ضدها الأولي بأنه سوف يلقي صعوبة في تملك الوحدات السكنية

والتجارية بجمهورية مصر العربية أما المستأنف ضدها الأولي - فهي مصرية
ويمكنها شراء ما يعن لها من عقارات باسمها لذلك فقد استعار مورث المستأنفة اسمها
ليحل محل اسمه سوريا في عقد شراء عين التداعي .

الحقيقة الرابعة :

أن من أسباب بطلان عقد البيع محل التداعي انه يمثل حرمان لباقي ورثة
المرحوم / من الميراث الشرعي في عين التداعي ، وهو الأمر الذي يجعله
مخالفاً للشرع والقانون بما يتعين القضاء بصوريته وإعادة الحال إلي أصلها الصحيح
وهو ثبوت ملكية مورث المستأنفة لعين التداعي .

الحقيقة الخامسة : -

انه مما يؤكد جماع ما تقدم أن تصرف مورث المستأنفة في العين محل
الدعوى الماثلة لم يكن التصرف الوحيد الذي استعار فيه اسم المستأنف ضدها
الأولي والذي قصد منه حرمان باقي الورثة ... بل أن هناك تصرفات أخرى أكدت
هذه الحقيقة وقدمت المستأنفة ما يدل عليها من خلال المستندات التي طوتها
حواظ المستندات المقدمة منها أمام محكمة أول درجة وتؤكد مدي صورية العقد
محل التداعي وان المالك الحقيقي لعين التداعي هو مورث المستأنفة وانه فقط
استعار اسمها ليورده في خانة المشتري " سورياً " وذلك حسبما فعل في العديد من
التصرفات الأخرى المطعون عليها بالصورية هي الأخرى حيث أن فيها جميعا
حرمان باقي الورثة من أن يقتضي كلا منهم حقه فيها فضلاً عن التهرب من أحكام
قانون تملك الأجانب رقم ١٩٩٦/٢٣٠

والجدير بالذكر أن العقار موضوع الدعوى الراهنة لم يكن هو التصرف السوري
الوحيد ... بل قام مورث المستأنفة بإجراء العديد من التصرفات الصورية الأخرى والتي
تحوي في مجموعها العديد من التصرفات الصورية وقد أكدت تلك الحقيقة العديد من
المستندات الدامغة التي أكدت أن مورث المستأنفة هو صاحب الأموال الطائله التي تم
سدادهما ثمنا لهذه العقارات التي تعددت بصورة ملحوظة تؤكد الصورية وقدمت المستأنفة

تلك المستندات الدامغة والتي طوتها الحوافظ المقدمة لمحكمة أول درجة وهي :-

الحافظة الأولى

صورة رسمية من صحيفة الدعوى رقم لسنة م ك الجيزة وذلك بعينة الحكم بصورية العقد المحرر بتاريخ -/-/- والمودع بالدعوى المذكورة .

الحافظة الثانية

صورة رسمية من صحيفة الدعوى رقم لسنة م ك الجيزة وذلك بعينة الحكم بصورية العقد الصوري الصادر لها من شركة سويديك عن احد محلات مشروع والمتضمن أيضا إلزام الشركة البائعة بأجراء التعديل وإصدار عقد عين التداعي باسم مورث المستأنفة .

الحافظة الثالثة

صورة رسمية من صحيفة الدعوى رقم لسنة مدني كلي الجيزة وذلك بغية الحكم بصورية العقد المشهر تحت رقم لسنة شهر عقاري النموذجي والمودع بالدعوى المذكورة والمتضمن إلزام الشهر العقاري بأجراء التعديل وإصدار عقد عن عين التداعي باسم مورث المستأنفة .

الحافظة الرابعة

صورة رسمية من صحيفة الدعوى رقم لسنة مدني كلي الجيزة وذلك بغية الحكم بصورية العقد المشهر تحت رقم لسنة جنوب القاهرة .

وأنه علي الرغم

من أن هذه المستندات وهي عبارة عن مجموعة دعاوى صورية من تصرفات بين ذات الطرفين (مورث المستأنفة والمستأنف ضدها) وكلها عبارة عن تصرفات صورية عن مجموعة عقارات توازي في مجموعها أكثر من مائه وخمسون مليون جنيه .

وهي تؤكد

أن كافة التصرفات صورية بما فيها الشقة عين التداعي .

إلا أن الحكم

الطعين لم يتلفت إليها ولم يرد في أسبابه أنه قد طالعها علي الرغم من أهميتها في الدعوى الماثلة .

وأن عدم إيراد

الحكم المستأنف في أسبابه ماهية المستندات سالفة البيان المقدمة من المستأنفة والتعليق عليها في مدونات حكمة وخاصة أنها متعلقة بموضوع الدعوى والتي تؤكد في مجملها صورية التصرف محل التداعي .

ومن جماع ما تقدم

يكون الحكم المستأنف بالصورة التي جاء عليها معيباً بالإخلال الجسيم بحقوق دفاع المستأنفة بخلاف الأخطاء الجسيمة التي وقع فيها وسبق سردها تفصيلاً ويكون جديراً بالإلغاء.

وباعتبار المحكمة الموقرة هي محكمة موضوع ويعد النزاع برمته مطروحا عليها لتفصل فيه من جديد بإعادة بحث أوجه دفاع المستأنفة والمستندات المقدمة منها أمام محكمة أول درجة وبحث ما دونه الحكم الطعين في أسبابه من الناحيتين الواقعية والقانونية وممارسة تقديرها وأعمال سلطتها في مراقبة تقدير محكمة أول درجة لواقع الدعوى ولا يكفي في أعمال محكمة الاستئناف لسلطتها أن تحيل إلي أسباب الحكم المستأنف طالما لم تكشف أسبابها عن أنها عملت رقابتها هي بالفعل لتقدير الدليل بحيث يكون تقديرها هي وليس تقدير محكمة أول درجة .

السبب السابع : إخلال الحكم المستأنف بحق الدفاع لإمساكه دون سند عن طلب المستأنفة بإحالة الدعوى للتحقيق لإثبات صورية العقد محل التداعي صورية تديسية بطريق التستر للتحايل علي أحكام القانون

بداية .. فقد نصت المادة الثانية من قانون الإثبات علي أن

يجب أن تكون الوقائع المراد إثباتها متعلقة بالدعوى ومنتجة فيها وجائزا قبولها .

والمستقر عليه لدي قضاء محكمة النقض

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن طلب الخصم تمكينه من إثبات أو نفي دفاع

جوهري بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانونا وهو حق له يتعين علي محكمة الموضوع إجابته إليه متي كانت هذه الوسيلة منتجة في النزاع ولم يكن في أوراق الدعوى والأدلة الأخرى المطروحة عليها ما يكفي لتكوين عقيدتها .

(الطعن رقم ٦٣٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٤/٦/١٩٨٤)

لما كان ذلك

وكان الثابت من واقعات التداعي وأخصها المذكرات الدفاعية المقدمة من المستأنفة أمام محكمة أول درجة والتي طويت علي طلب جازم وله سنده في القانون باعتبارها التي يقع عليها عبء إثبات الصورية للتصرف محل التداعي الصادر من مورثها المرحوم / وأضر بها وبباقي الورثة .

بطلب إحالة الدعوى للتحقيق لتثبت المستأنفة بكافة طرق الإثبات القانونية ومنها البينة وشهادة الشهود من أن المشتري الحقيقي والفعلي والقائم بسداد ثمن العين محل التداعي هو مورثها المرحوم / الذي استعار أسمى المستأنف ضدتهما الأولي زوجته والثانية والدة زوجته ليورده في خانة المشتري سوريا وذلك لكونهما مصريتان ويستطيع أن يشتري باسمهما ما يعن له من عقارات لأن قانون تملك الأجانب رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ حدد عملية التملك للأجنبي بعقاران داخل مصر بأكثر من وحدتين .

إلا أن محكمة أول درجة أمسكت بلا سند عن تحقيق هذا الطلب المار ذكره ولم ترد عليه وتقسطه حقه من البحث والتمحيص في مدونات حكمها بالمخالفة **لما استقرت عليه أحكام**

محكمة النقض في أحكامها والتي قضت بأن

الغير في الصورية هو كل ذي مصلحة ولو لم تكن بينه وبين العاقدين رابطة عقدية ولهذا الغير أن يثبت الصورية بجميع طرق الإثبات ومنها القرائن كما وأن تقدير أدلة الصورية مما يستقل به قاضي الموضوع لتعلقه بفهم الواقع في الدعوى .

(الطعن رقم ٢٤٢١ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٦/٢/١٩٨٧)

وقضي بأن

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع أن تقيم قضاءها في الطعن بالصورية علي ما يكفي لتكوين عقيدتها من الأدلة المطروحة في الدعوى دون أن تكون ملزمه بدليل معين منها أو إجابة الخصوم إلي طلب تحقيق دليل إلا أنه لا يجوز لها أن تقوم في قضاءها بصورية تصرف أو عدم صوريته علي ما تضمنه المحرر المطعون بصورية التصرف

المثبت له لما في ذلك من مصادرة علي المطلوب وحكم علي الدليل قبل تحقيقه .

(الطعن رقم ١٠٩٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٢)

الأمر الذي يعيب هذا القضاء بالإخلال بحقوق الدفاع والفساد في الاستدلال .

ونظراً لأن

الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها أمام محكمة ثاني درجة فالمستأنفة تتمسك بإحالة الاستئناف المائل للتحقيق لإثبات صورية التصرف محل التداعي صورية تدليسية بطريق التستر وأن الغرض منه التحايل علي أحكام قانون تملك الأجانب وحرمان الورثة من اقتضاء حقوقهم الشرعية في العين محل التداعي .

بناء عليه

تلتبس المستأنفة من المحكمة الموقرة الحكم :

أصلياً

أولاً : بقبول الاستئناف المائل شكلاً .

ثانياً : بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً :-

١- بثبوت صورية العقد المشهر تحت رقم لسنة شهر عقاري النموذجي والخاص بعين التداعي ، وذلك فيما تضمنه من ورود اسم المستأنف ضدهما الأولي والثانية في خانة المشتري لإخفاء وستر اسم المرحوم /..... (المشتري والمالك الحقيقي لعين التداعي) ومن ثم ثبوت ملكية المورث المذكور علي شقة التداعي لما في بقائه علي حالة من حرمان لباقي الورثة من نصيبهم الشرعي في هذه العين .

٢- إلزام المستأنف ضده الثالث بإجراء التعديل اللازم بالعقد المشهر المذكور بإيراد أسم مورث المستأنفة المرحوم / كمشتري أصلي بدلا من المستأنف ضدها الأولي والثانية .

٣- تتمسك المستأنفة بإحالة الاستئناف المائل للتحقيق لتثبت المستأنفة بكافة طرق الإثبات ومنها البينة وشهادة الشهود صورية العقد المشهر رقم لسنة شهر عقاري صوريه تدليسيه بطريق التستر للتحايل علي أحكام قانون تملك

الأجانب رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ وكذلك التحايل علي حق الإرث بوجود اسم المستأنف ضدهما الأولي والثانية في خانه المشتري خلافا للحقيقة والواقع من أن مورث المستأنفة المرحوم / هو المشتري الحقيقي لعين التداعي لأن المستأنف ضدهما الأولي والثانية وقت تحرير العقد لا يمتلك المال اللازم لشرائه وأن القائم بسداد كامل الثمن لعين التداعي هو مورث المستأنفة .

واحتياطيا :

إحالة الاستئناف المائل لمكتب خبراء وزارة العدل بالجيزة ليندب من لدنه خبيرا تكون مأموريته بعد الإطلاع علي الأوراق التداعي وما قدم فيها من مستندات وما عسي أن يقدمه الخصوم أمامه من مستندات أخرى متعلقة بالدعوى وذلك لبحث عما إذا كان العقد محل الدعوى صوري من عدمه وكذا بيان قيمة الوحدة محل التداعي وقت إبرام التعاقد حتى عام ٢٠٠٨ ، وعما إذا كانت المستأنف ضدهما الأولي والثانية هما من قاما بسداد ثمن الشقة من عدمه ، وبيان الأدلة التي تؤكد سدادهما كامل الثمن أم أن مورث المستأنفة هو من قام بسداد كامل الثمن وله في سبيل ذلك الانتقال إلي أي جهة حكومية أو غير حكومية وسؤال الشهود دون حلف يمين وذلك تحقيقا لكافة أوجه عناصر الدعوى .

مع إلزام المستأنف ضدهما الأولي والثانية بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وكيل المستأنفة

المحامي

Hamdy Khalifa
Lawyer of the Supreme Courts
Sherif Hamdy Khalifa
Lawyer OF High Court
Master's degree in Commercial Law
Hertfordshire university (England)



حمدي خليفة
المحامي بالنقض
شريف حمدي خليفة
المحامي بالقضاء العالي
ماجستير في القانون التجاري
جامعة هارتفورد شاير (انجلترا)

محكمة شمال القاهرة الابتدائية

الدائرة إيجارات

مذكرة بالدفاء مقدمه

من

مدعي عليه

السيد /
الممثل القانوني لشركة

ضد

مدعيه

السادة / شركة

وذلك في الدعوى رقم لسنة إيجارات شمال

والمحدد لنظرها جلسة -/-/-

Egypt – 56 Syria Street - engineers – Giza

مصر – ٥٦ شارع سوريا – المهندسين – الجيزة

Mobile : 00201098122033–00201222193222–00201004355555

موبايل : ٠٠٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣ – ٠٠٢٠١٢٢٢١٩٣٢٢٢٢ – ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥٥

Tel : 0020233359996

Fax : 0020233359970

فاكس : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٧٠

تليفون : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٩٦

البريد الإلكتروني Hamdy_Khalifa_2007 @ yahoo.com

www.HamdyKhalifa.com

ك :

الموضوع

مذكرة بدفاع المدعي عليه المؤكدة علي انعدام صحة أسانيد الدعوى الراهنة ، وعدم انطباق حكم المحكمة الدستورية العليا علي العلاقة العقدية فيما بين طرفي التداعي ، وأن الدعوى الراهنة تحاول الشركة المدعية من خلالها التخلص من التزاماتها بشأن حوالتى الحق والدين النافذتين بقوة القانون بحقها لاسيما وأنها تقاضت ثمنها لموافقتها .. علي بيع حق الانتفاع بعين التداعي للمدعي عليه وفقا لصريح المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما يؤكد عدم انطباق حكم الدستورية (سند المدعية) علي الواقعة محل التداعي .. بما يجدر معه رفض هذه الدعوى.

المقامة من الشركة المدعية بطلب الحكم

أولا : انتهاء عقد الإيجار المؤرخ -/-/- والمحزر امتداد لعقدي الإيجار المؤرخين -/-/- ، -/-/- لعين التداعي الدكان رقم والحجرة الملحقة رقم بالعقار رقم شارع عماد الدين - قسم الأزبكية - محافظة القاهرة وطرده من عين التداعي مع تسليمها للشركة المدعية بصفتها خالية من الأشخاص والشواغل .

ثانيا : إلزام المدعي عليه بسداد مبلغ وقدره مليون جنيه كمقابل انتفاع بعين التداعي من تاريخ -/-/- وحتى تاريخ تنفيذ الحكم الصادر في الدعوى الماثلة وتسليم العين للشركة المدعية مع إلزامه بالمصروفات والرسوم ومقابل أتعاب المحاماة .

وفي جميع الأحوال إلزام المدعي عليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

وذلك علي سند من القول المدعوم الصحة بأنه

قد صدر حكم من المحكمة الدستورية العليا رقم ١١ لسنة ٢٣ ق بعدم دستورية

الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن .. وهو ما استهدمت الشركة المدعية منه الزعم بحقها في إقامة دعواها الراهنة .

متغافلة عن أن صحيح واقعات التداعي تتلخص فيما يلي

حيث تمتلك الشركة المدعية العقار رقم بموجب الشهر رقم لسنة ... مكتب توثيق القاهرة ، وقد كانت مطبوعة ... التي يمثلها / مستأجرا لإحدى وحدات هذا العقار (المحل رقم .. الكائن بالدور الأرضي والغرفة الملحقة رقم ..) وحيث يرغب المذكور في التنازل عن عقد الإيجار لصالح الغير (أي بيع حق الانتفاع) بالشروط القانونية المنصوص عليها في المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ووفق القواعد والاشتراطات الموضوعة لدي الشركة المالكة المدعية والتي لا تمنع في ذلك إذا تم سداد مبالغ طائلة لها نظير موافقتها علي التنازل عن عقد الإيجار (أو بيع حق الانتفاع بما يشمله من حوالتى حق ودين) ، وعلي استمراره بذات شروطه وبنوده لصالح المحال له بموافقة ورضاء (بل وترحيب الشركة المذكورة) .

هذا .. وحيث لاقت هذه الرغبة المبداءة من المستأجر السابق

(المدخل في الدعوى الراهنة) قبولا لدي الشركة المدعية

ولدي المدعي عليه (المتنازل لصالحه)

ومن ثم فقد تحرر فيما بين الأطراف الثلاثة (المستأجر السابق، الشركة المدعية ، المدعي عليه) عقدان الأول والمؤرخ -/-/- فيما بين المستأجر السابق والمدعي عليه والعقد الثاني المؤرخ -/-/- فيما بين المدعي عليه والشركة المدعية واللذان يمثلان (مجتمعان) حوالتى حق ودين نافذتين في حق الأطراف الثلاثة سالفى الذكر والغير .. وبما يجعل كل منهم ضامن لتنفيذ هاتين الحوالتين بكل ما أشتمل عليه الاتفاق من بنود وشروط وأثار .. ومن أهمها أن بات المدعي عليه يحل محل المستأجر السابق في كل حقوقه والتزاماته وذلك بموافقة ورضاء الشركة المالكة (المدعية حاليا) .. وكان هذين العقدين كالتالي

العقد الأول

تم تحريره فيما بين المستأجر السابق (.... بصفته) وبين المدعي عليه .. وقد تنازل وأقر من خلاله الأول بموافقتة علي التنازل

عن حق انتفاعه بالعينين محل عقدي الإيجار المحررين لصالحه والمؤرخين الأول في -/-/- الخاص بالمحل رقم ... والثاني في -/-/- الخاص بالحجرة رقم ... وذلك لصالح المدعي عليه (وهو في الحقيقة عقد بيع حق انتفاع) مقابل سداده مبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري) والذي قام الأخير بسدادها نقدا وبموجب إيصال موقع ليد المستأجر السابق .. نظير ذلك التنازل وحوالة كافة حقوقه والتزاماته علي الحانوتين محل التنازل لصالح المدعي عليه ووفقا لصريح نص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

العقد الثاني

وبالبناء علي العقد الأول وبعد موافقة ورضاء الشركة المالكة (المدعية) وإقرارها كافة ما تضمنه فقد تحرر عقد إيجار مؤرخ -/-/- (طبقا لأحكام المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) فيما بينها (كمؤجرة) وبين المدعي عليه (مستأجر) تمت الإشارة فيه إلي أنه امتدادا لعقدي الإيجار المؤرخين -/-/- الخاص الخاص بالمحل رقم ... والعقد المؤرخ -/-/- الخاص بالحجرة رقم ... بالعقار رقم والذي يظل ساريا ومستمرا فيما بين المتعاقدان لكافة شروطه وبنوده (وفقا لقواعد حوالاتي الحق والدين) .. وبما يعني حلول المدعي عليه .. محل المستأجر السابق (المتنازل) في كافة حقوقه والتزاماته الناشئة عن هذه الإيجارة ومن بينه القيمة الإيجارية التي تظل مبلغ ٧٢١٥,٦٠ جنيه (سبعة آلاف ومائتان وخمسة عشر جنيها و٦٠ قرشا) سنويا .. وذلك بعد سداد المدعي عليه مبالغ طائلة للشركة المدعية لقاء هذا التنازل والموافقة عليه وفقا لصريح

المادة ٢٠ من القانون المذكور .

هذا .. والجدير بالذكر

أن الشركة المدعية قد استلمت من المدعي عليه (نظير العقد الثاني وموافقتها علي حوالة الحقوق والالتزامات وعلي استمرار العقد الأصلي بكافة شروطه وبنوده لصالح (المدعي عليه) المبالغ التالية :

المبلغ الأول

وهو مبلغ وقدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنيه مصري) بموجب إيصال استلام نقدية مؤرخ في -/-/- والذي أسمته قيمة نصيب الشركة المالكة من التنازل عن حق الانتفاع وتقنين الوضع بالمحل رقم والحجرة رقم بالعقار رقم وإحلال المدعي عليه محل المستأجر السابق .. وفقا للمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

المبلغ الثاني

وهو مبلغ ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه مصري) بموجب حافظة توريد موقع عليها بالاعتماد مؤرخه في -/-/- والذي أسمته مقابل إتمام إجراءات التنازل عن حق الانتفاع بالمحل رقم والحجرة رقم بالعقار رقم ١١ شارع عماد الدين - قسم الأزبكية - القاهرة وإحلال الطالب محل المستأجر السابق .

ومما تقدم .. يتجلى ظاهرا أن المدعي عليه .. قد تكبد مبالغ طائلة .. ليس للحصول علي هذين الحانوتين أنفي الذكر فحسب .. بل أنه منذ الحصول عليهما وحتى الانتفاع بهما وهو ينفق عليهما في تشطيبات وديكورات وتجهيزات (في كافة المناحي) حتى يصبحا صالحين للانتفاع بهما في الغرض المستأجرين لأجله .. حيث كانا في حالة يرثي لها ومهملين منذ عشرات السنوات فضلا عن أنهما كانا مملوءين بمياه الصرف الصحي .. ومن ثم فتكون المبالغ التي تم إنفاقها

حتى الآن من قبل المدعي عليه كالتالي

- مبلغ ١٥٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري) تم سدادهم بالكامل ليد السيد / (ويمثل مطبعة) المستأجر السابق (المتنازل) وذلك بموجب إيصال استلام نقدية رقم في -/-/- .
- مبلغ قدره ١٥٠,٠٠٠ جنيه (مائة وخمسون ألف جنيه مصري) نظير مصروفات وعمولات عقد التنازل أنف الذكر .
- مبلغ وقدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنيه) نظير موافقة الشركة المدعية علي حواتي الحق والدين وتحرير عقد إيجار لصالح المدعي عليه المؤرخ -/-/- .
- مبلغ قدره ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه مصري) أيضا نظير موافقة الشركة المدعية علي حواتي الحق والدين وتحرير عقد إيجار لصالح المدعي عليه المؤرخ -/-/- .
- مبلغ وقدره ١٣٥٠,٠٠٠ جنيه (مليون وثلاثمائة وخمسون ألف جنيه مصري) نظير سحب مياه الصرف الصحي وإنشاء صرف صحي جديد وتعديل مساره .
- مبلغ قدره ٦٠٠٠,٠٠٠ جنيه (ستة ملايين جنيه مصري) نظير إجراء التشطيبات والتجهيزات (في كافة المناحي) والديكورات للعين محل عقد الإيجار المؤرخ -/-/- والتي تزيد مساحتها عن ٢٥٠م^٢ (مئتان وخمسون متر مربع) وهي مبالغ ثابتة بموجب إيصالات وفواتير وما يستجد من نفقات أخرى .

الأمر الذي يؤكد يقينا

أن المدعي عليه قام بإنفاق أكثر من عشرة مليون جنيه مصري حتى الآن وما يستجد .. نظير استئجاره المحل رقم والحجرة رقم بالعقار رقم ملك الشركة المدعية .

ورغم جماع ما تقدم

إلا أن المدعي عليه قد فوجئ بالشركة المدعية ترسل إليه إنذار علي يد

محضر بتاريخ -/-/- تزعم من خلاله بأنها لا ترغب في تجديد عقد الإيجار؟؟
وأنه علي المدعي عليه تسليم العين المؤجرة في موعد أقصاه -/-/- وإلا
اعتبرت يده علي العين يد غاصبه !!؟؟.

مستندة في هذه الأباطيل والمزاعم علي القول بأنه

بتاريخ -/-/- أصدرت عدالة المحكمة الدستورية العليا حكمها في الدعوى رقم ١١
لسنة ٢٣ قضائية دستورية .. والذي قضي في منطوقه بما يلي :

حكمت المحكمة

أولاً : بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة
١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم
العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من إطلاق عبارة "لا يجوز
للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها في
العقد " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص
الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكني ، وألزمت الحكومة
المصروفات ، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

ثانياً : بتحديد اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي
لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره .

لما كان ذلك .. وحيث لم يتم مناقشة الأمر بمجلس النواب حتى تاريخه

وقد مر دور الانعقاد المشار إليه بالحكم

فهو الأمر الذي تزعم معه الشركة المدعية بإعمال أثاره؟!

ليس هذا فحسب .. بل أرادت تطبيقه وتفعيل أثاره بأثر رجعي؟؟ وذلك علي حقوق
مكتسبة ومراكز قانونية مستقرة قبل صدور حكم الدستورية المار بيانه ، كما
أغفلت توقيعها ورضائها بحوالتي الحق والدين وبيع حق الانتفاع (والمبرمة فيما بين
المدعي عليه والمستأجر السابق - المدخل في هذه الدعوى - والشركة المدعية ذاتها)
هذا .. فضلاً عن مخالفة القاعدة الأصولية التي تؤكد بأن العقد شريعة المتعاقدين فلا
يجوز إنهاؤه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين ، وقاعدة انصراف أثر العقد من السلف إلي

الخلف بذات شروطه وبنوده وأحكامه دون مساس بذلك .

هذا .. وبرغم استمرار الشركة المدعية في استلام القيمة الإيجارية حتى الآن إلا أنها أعقبت إنذارها المبتور سنده .. بإقامة الدعوى الرهانة التي جاءت في مجملها مخالفة للواقع والمستندات والقانون .. وهو ما يجعلها جديره بالرفض ، وهو ما نتشرف ببيانه تفصيلا وتأصيلا في دفاعنا التالي

الدفاع

وأسباب رفض الدعوى الرهانة

السبب الأول : لما كان الفصل في الدعوى الرهانة يتوقف علي الفصل أولا والوقوف علي صحيح التكييف القانوني للعلاقة القانونية التي تربط الشركة المدعية بالمدعي عليه ومعهما الخصم المدخل .. ومن ثم التأكيد بأن صحيح العلاقة هي بيع لحق الانتفاع وفقا للمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتنتج عن هذه العلاقة حوالتى حق ودين يجب الالتزام بهما ، فهو الأمر الذي أقام بشأنه المدعي عليه الدعوى رقم ... لسنة مدني كلي شمال .. التي لازالت طي التداول بما يستوجب وقف الدعوى الرهانة تعليقا لحين الفصل نهائيا في الدعوى المذكورة المتعلقة بمسألة أولية يجب الفصل فيها أولا .. أو ضم تلك الدعوى للفصل فيها .

فقد نصت المادة ١٢٩ من قانون المرافعات علي أن

في غير الأحوال التي نص فيها القانون علي وقف الدعوى وجوبا أو جوازا يكون للمحكمة أن تأمر بوقفها كلما رأت تعليق حكمها في موضوعها علي الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم .

وفي هذا الخصوص استقرت أحكام النقض علي أن

المقرر في قضاء محكمة النقض أن النص في المادة ١٢٩ من قانون المرافعات علي أنه " في غير الأحوال التي نص فيها القانون علي وقف الدعوى وجوبا أو جوازا يكون للمحكمة أن تأمر بوقفها كلما رأت تعليق حكمها في موضوعها علي الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم " مفاده أنه

يتعين للوقف أن يكون الفصل في المسألة الأخرى ضرورياً للفصل في الدعوى مما لازمه أنه يجب علي محكمة الموضوع أن تعرض لتصفية كل نزاع يقوم علي عنصر من عناصر الدعوى يتوقف الفصل فيه .

(الطعن رقم ١٣٧٥ لسنة ٨٨ ق جلسة ٢٣/٣/٢٠١٩)

(الطعن رقم ٧٨٢٧ لسنة ٧٨ ق جلسة ١٨/٢/٢٠١٩)

(الطعن رقم ١٣١١٠ لسنة ٨٢ ق جلسة ٧/٢/٢٠١٩)

كما قضي بأن

أنه لما كانت المادة ١/١٢٩ من قانون المرافعات تنص علي أنه " في غير الأحوال التي نص فيها القانون علي وقف الدعوى وجوباً أو جوازاً يكون للمحكمة أن تأمر بوقفها كلما رأت تعليق حكمها في موضوعها علي الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم " وتنص المادة ١٦ فقرة أولي من القرار بقانون ٤٦ لسنة ١٩٧٢ بشأن السلطة القضائية علي أنه " إذا دفعت قضية مرفوعة للمحكمة بدفع يثير نزاعاً تختص بالفصل فيه جهة قضاء أخرى وجب علي المحكمة إذا رأت ضرورة الفصل في الدفع قبل الحكم في موضوع الدعوى أن توقفها وتحدد للخصم الموجه إليه الدفع ميعاداً يستصدر فيه حكماً نهائياً من الجهة المختصة فإن لم تري لزوماً لذلك أغفلت الدفع وحكمت في موضوع الدعوى " ومفاد ذلك أن مناط الحكم بوقف الدعوى وفقاً للمادتين سالفتي الذكر أن تري المحكمة تعليق حكمها في موضوعها علي الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم .

(الطعن رقم ١٦٠٥١ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٠/١/٢٠١٩)

وكذا قضي بأن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الدعوى الفرعية متبي كانت دفاعاً في الدعوى الأصلية فأثارت مسألة أولية لازمة للفصل في الدعوى الأصلية ، اندمجت فيها بمجرد طرم الأمر علي المحكمة طرماً صحيحاً بالإجراءات المقررة لطرماً الدفاع ، وتلتزم محكمة الموضوع بإيراد هذا الدفاع والرد عليه حتى ولو لم تستوف الدعوى الفرعية شروط الإجراءات المقررة لرفعها إعمالاً لما نصت عليه المادة ٣٤ من قانون المرافعات من أنه " إذا كان الإجراء باطلاً وتوفرت فيه عناصر إجراء آخر فإنه يكون صحيحاً باعتباره الإجراء الذي توفرت عناصره .

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية المار بيانها علي أوراق النزاع المائل .. يتضح أن تكييف العلاقة التي تربط فيما بين طرفي التداعي ، وعمّا إذا كانت علاقة إيجارية ، أم تنازل عن حق الانتفاع وفقا للمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، أم أنها بيع لحق انتفاع .. أم أنها عبارة عن حوالتى حق ودين تخرج النزاع من إطار قانون إيجار الأماكن .

كل ذلك لاشك أنه يعتبر مسألة أولية يجب التصدي إليها

والفصل فيها قبل الفصل في الدعوى الراهنة

التي أقامتها الشركة المدعية .. متغافلة عن بيان صحيح العلاقة فيما بينها وبين المدعي عليه .. وأنها تقاضت منه ملايين الجنيهاً (بالمشاركة مع المستأجر السابق) لقاء تمكينه من الانتفاع بالعينين موضوع النزاع .. وهو الأمر الذي يخرج الواقعة برمتها من نطاق قانون إيجار الأماكن .. أو بالقليل يخرجها عن نطاق الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (المقضي بعدم دستورتها) كما يخرج النزاع من نطاق المادة ٢٩ من ذات القانون (المنظمة للامتداد القانوني لعقد الإيجار) .

حيث أن هذه الواقعة تمت في ظل المادة ٢٠ القانون المذكور

فضلا عن العديد من مواد القانون المدني

وهو الأمر الذي حدا بالمدعي عليه نحو إقامة الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة .. وذلك بطلب الحكم ضد الشركة المدعية حاليا ، والمستأجر السابق لعيني التداعي .. بالآتي :

أولا : بإلزامهما (وعلي الأخص الشركة المدعية حاليا) بتنفيذ عقد بيع حق الانتفاع ، وكذا حوالتى الحق والدين المبرمين بين الأطراف الثلاثة .. والذين تقاضوا مقابل الإبرام من المدعي عليه (حاليا) .

ثانيا : بالامتناع عن التعرض للمدعي عليه حاليا في ملكيته لحق الانتفاع وحقوقه المحالة له من المدعي عليه الثاني (المدخل حاليا) بموافقة وإقرار ومباركة (الشركة المدعية حاليا) التي تقاضت ثمننا لهذه الموافقة علي حوالتى الحق والدين بما يلزمهما بعدم التعرض للمدعي عليه حاليا

ومما تقدم يتضح

أن المسائل المطروحة من خلال الدعوى متقدمة الذكر .. هي مسألة أولية يجب البت فيها وتصفيتهما قبل الفصل في الدعوى الراهنة .. مما يجعل الهيئة الموقرة ما بين خيارين :

أولهما : وقف الدعوى الراهنة تعليقا لحين الفصل نهائيا في الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة .. المقدمة طي مستندات المدعي عليه .. وذلك لتضمنها مسائل أولية يجب الفصل فيها .

ثانيا : أن تأمر عدالة المحكمة الموقرة بضم الدعوى رقم لسنة ... مدني كلي شمال القاهرة للدعوى الراهنة ، وتصفية النزاع الوارد بها قبل الفصل في الدعوى الراهنة .

ذلك أن المادة ١١٢ من قانون المرافعات .. تقضي بأن

- إذا رفع النزاع ذاته إلي محكمتين وجب إبداء الدفع بالإحالة أمام المحكمة التي رفع إليها النزاع أخيرا للحكم فيه .
- وإذا دفع بالإحالة للارتباط جاز إبداء الدفع أمام أي من المحكمتين وتلتزم المحكمة المحال إليها الدعوى بنظرها .

هذا .. وبما لا ريب فيه

أن ثمة ارتباط وثيق فيما بين الدعوى الراهنة ، وتلك الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة المقامة من المدعي عليه (بالتقابل مع الدعوى الماثلة) فهو الأمر الذي يتمسك معه المدعي .. أما بوقف الدعوى الراهنة لحين الفصل في الدعوى المذكورة .. أو الأمر بضم تلك الدعوى إلي الدعوى الحالية (باعتبارها الأسبق في القيد) .. وذلك للفصل فيهما معا للارتباط .

السبب الثاني : وفي ذات سياق السبب الأول .. وعلي نفس السند القانوني الوارد به .. منعا للتكرار .. ويضاف إليه ما سيلي .. فإن المدعي عليه يلتمس وقف الدعوى الراهنة تعليقا ، مع التصريح له بإقامة دعوى التفسير أمام عدالة المحكمة الدستورية العليا بشأن حكمها رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية وعمّا إذا كان يسري بأثر رجعي علي ما هو مستقر عن مراكز قانونية أم أنه يسري فقط علي ما يستجد من علاقات بعد صدوره ونفاذه ، وهو بلا شك أمر يجب الفصل فيه قبل القضاء في هذه الدعوى

بداية .. فقد نصت المادة ١٩٢ من قانون المرافعات علي أن

يجوز للخصوم أن يطلبوا إلي المحكمة التي أصدرت الحكم تفسير ما وقع في منطوقه من غموض أو إبهام ويقدم الطلب بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى .
ويعتبر الحكم الصادر بالتفسير متما من كل الوجوه للحكم الذي يفسره ويسري عليه ما يسري علي هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الطعن العادية وغير العادية .

هذا .. وتطبيقا لما تقدم علي الحكم الصادر

من المحكمة الدستورية العليا رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية

فإنه يتضح أنه قد شابه الغموض والإبهام فيما يتعلق بمجال وحدود ونطاق سريانه .. فهل يسري بأثر رجعي بحيث ينال من التصرفات والعقود والمراكز القانونية والحقوق المكتسبة والتي استقرت قبل إصداره .. أم يسري بأثر فوري علي ما يستجد من تصرفات وعقود فقط ؟!!؟.

هذا .. وحيث لا تملك أي جهة مهما كانت تفسير ذلك الحكم

إلا عدالة المحكمة التي أصدرته وهي المحكمة الدستورية العليا

وفقا لنص المادة ٥٠ من قانون المحكمة الدستورية رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ الذي جاء بأن

تفصل المحكمة دون غيرها في كافة المنازعات المتعلقة بتنفيذ الأحكام

والقرارات الصادرة منها . وتسري علي هذه المنازعات الأحكام المقررة
في قانون المرافعات المدنية والتجارية بما لا يتعارض وطبيعة اختصاص
المحكمة والأوضاع المقررة أمامها

ومن ثم .. وحيث أشارت المادة ١٩٢ مرافعات

إلي أن طلب التفسير يقام بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى

وحيث أن للدعوى الدستورية طريق مميز في رفعها بخلاف أي دعوى أخرى

تتولي المحكمة الرقابة القضائية علي دستورية القوانين واللوائح علي الوجه التالي

(أ) إذا تراءى لإحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي أثناء نظر إحدى الدعوى
عدم دستورية نص في قانون أو لائحة لازم للفصل في النزاع ، أوقفت الدعوى وأحالت
الأوراق بغير رسوم إلي المحكمة .

(ب) إذا دفع الخصوم أثناء نظر الدعوى أمام إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص
القضائي بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة ورأت المحكمة أو الهيئة أن الدفع
جدي أجلت نظر الدعوى وحددت لمن أثار الدفع ميعادا لا يجاوز ثلاثة أشهر لرفع
الدعوى بذلك أمام المحكمة الدستورية العليا فإذا لم ترفع الدعوى في الميعاد اعتبر
الدفع كأن لم يكن .

ونفاذا لما تقدم جميعه

فإن المدعي عليه يلتمس من عدالة المحكمة الموقرة .. التصريح له بإقامة دعوى
التفسير أمام المحكمة الدستورية العليا بشأن حكمها رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية الصادر
بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥ .. وبعد تقديمه لدليل رفع تلك الدعوى .. إيقاف نظر النزاع الراهن
لحين الفصل في دعوى التفسير من المحكمة الدستورية .

السبب الثالث : أن الحكم الصادر من عدالة المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية ، وفقا لنصوص قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ لا يسري بأثر رجعي .. وبالتالي فهو لا ينال من العلاقات والتصرفات السابقة علي سريانه المحدد له تاريخ لاحق علي الحكم بنحو عام تقريبا .. وهو ما يجزم بانعدام سند مزاعم الشركة المدعية في دعواها الراهنة

فقد كان نص المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا .. يجري بأن

أحكام المحكمة في دعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمه لجميع سلطات الدولة وللکافة وتنشر الأحكام والقرارات المشار إليها في الفقرة السابقة في الجريدة الرسمية وبغير مصروفات خلاف خمسة عشر يوما علي الأكثر من تاريخ صدورها .
ويترب علي الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم .

فإذا كان الحكم بعدم الدستورية متعلقا بنص جنائي تعتبر الأحكام التي صدرت بالإدانة استنادا إلي ذلك النص كأن لم تكن ، ويقوم رئيس هيئة المفوضين بتبليغ النائب العام بالحكم فور النطق به لإجراء مقتضاه .

هذا .. وبموجب قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨

تم تعديل الفقرة الثالثة من المادة المشار إليها بأن أصبحت كالتالي "ويترب علي الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخ آخر ، علي أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر ، وذلك دون إخلال باستفادة المدعي من الحكم الصادر بعدم دستورية هذا النص " .

وحيث أن الثابت من المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون

المتقدم بيانه حالا أن

تعديل الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ ، تغيا مواجهة تداعيات إطلاق الأثر الرجعي لأحكام المحكمة الدستورية العليا في غير

المسائل الجنائية ، علي ضوء ما تكشف من صعوبات متعددة في مجال التطبيق أبرزها الإخلال بمراكز قانونية طال استقرارها زمنا ، وحرصا علي تلافى هذه التداعيات وتحقيقا للموازنة بين متطلبات الشرعية الدستورية واعتبارات استقرار المراكز القانونية في المجتمع ، فقد رؤى المبادرة بالتدخل التشريعي المذكور لمواجهة أية آثار تمس الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للبلاد .

(القضية رقم ٧٦ لسنة ٢٢ ق دستورية عليا جلسة ٢٠٠٢/٧/٧)

هذا .. وتجدر الإشارة إلي أن المحكمة الدستورية ذاتها كانت قد قضت بأن

.....وحيث أن ما نصت عليه المادة ٤٩ من قانون هذه المحكمة من أن النصوص القانونية المحكوم بعدم دستورتها ، لا يجوز تطبيقها اعتبارا من نشر الأحكام الصادرة بشأنها في الجريدة الرسمية ، يعني أن لهذه الأحكام أثر مباشر لا تتعداه ، وأنها بذلك لا ترد إلي الأوضاع والعلائق السابقة عليها ، ذلك أن كل ما قصد إليه هذا القانون بنص المادة ٤٩ المشار إليها ، لا يعدو تجريد النصوص القانونية التي قضي بعدم دستورتها من قوة نفاذها التي صاحبها عند إقرارها أو إصدارها ، لتفقد بالتالي خاصية الإلزام التي تتسم بها القواعد القانونية جميعها ، فلا يقوم من بعد ثمة مجال لتطبيقها ويؤيد ذلك أن الآثار التي ترتبها الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية ، لا يمكن فصلها عن الأوضاع والعلائق السابقة عليها بعد أن مسها النص المطعون فيه مؤثرا في بنائها ، ومن ثم كان تصويبها من خلال الدعوى الدستورية لازما لرد الأضرار التي لحقتها أو التي تتهددها ، ويقتضي ذلك بالضرورة أن يكون قضاء المحكمة الدستورية العليا بإبطال النص المطعون فيه ، منسحبا إليها ، ليعيدها إلي الحالة التي كانت عليها قبل سريان النص الباطل في شأنها .

وقد أثار ما استقرت عليه المحكمة الدستورية في هذا الشأن العديد من المشاكل التطبيقية والآراء الفقهية وقد حسم الأمر بإصدار القرار بقانون ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ المار ذكره مؤكدا علي

عدم تطبيق النص الغير دستوري من تاريخ اليوم التالي

لنشر الحكم ما لم تحدد المحكمة الدستورية تاريخ آخر لنفاذ الحكم ، واستثني المشرع من قاعدة الرجعية الأحكام المتعلقة بعدم دستورية النصوص الخاصة بالضرائب وقصر سريان أثرها علي صاحب الدعوى ، مما ينفي عن الحكم الدستوري في هذه الحالة صفة العينية مما مفاده أن الحكم الصادر لا يستفيد منه سوي من كان طرفا فيه .

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة ما تقدم من نصوص قانونية وأصول وثوابت قضائية يتضح بما لا يدع مجالا للشك أن حكم المحكمة الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية فيما قضى به .. لا يمكن تطبيقه بأثر رجعي وذلك تطبيقا لقاعدة عدم رجعية الأحكام بعدم الدستورية .. فإذا كانت رجعية هذه الأحكام مقصورة ولازمه في المسائل الجنائية .. تطبيقا للنص القانوني الأمر الموجب الالتزام بالقانون الأصلح للمتهم .. إلا أنه في المسائل المدنية له تداعيات وصعوبات من أهمها الإخلال بالمراكز القانونية المستقرة منذ أمد طويل ، والتي يجب حتما الحفاظ علي استقرارها لما في المساس بها من أضرار اجتماعية واقتصادية علي البلاد .

**وهذا عين ما قرره المحكمة الدستورية العليا ذاتها
حال قضائها رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق بعدم دستورية المادة
٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن
حيث قررت بالآتي**

وحيث أن مقتضى حكم المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ هو عدم تطبيق النص المقضي بعدم دستوريته علي الوقائع اللاحقة لليوم التالي لتاريخ النشر الحكم الصادر بذلك ، وكذلك علي الوقائع السابقة علي هذا النشر إلا ما استقر من حقوق ومراكز صدرت بشأنها

أحكام حازت قوة الأمر المقضي ، أو إذا حدد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخا آخر لسريانه ، لما كان ذلك وكان إعمال الأثر الرجعي للحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعلي ما انتهت إليه المحكمة في هذه الأسباب ، مؤداه إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة ، تصيب فئات عريضة من القاطنين بوحدات سكنية تساندوا في إقامتهم بها إلي حكم هذا النص قبل القضاء بعدم دستوريته ، وهي خلخلة تنال من الأسرة في أهم مقومات وجودها المادي ، وهو المأوي الذي يجمعها وتستظل به ، بما تترتب عليه آثار اجتماعية تهز مبدأ التضامن الاجتماعي الذي يقوم عليه المجتمع وفقا لما نصت عليه المادة السابعة من الدستور ، إذ كان ذلك فإن المحكمة تري إعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانونها وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخا آخر هو اليوم التالي لنشره ، بما مؤداه أن جميع العقود التي أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالا لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام علي المؤجر بتحرير عقود إيجار ، فتعد عقودا قائمة حكما - حيث كان يجب تحريرها وتظل قائمة ومنتجة لكافة أثارها القانونية .

وحيث أن جملة ما قررته عدالة المحكمة الدستورية

في حكمها عاليه .. ينطبق علي حكمها رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية

مع الفارق الوحيد أن الحكم رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق يخص وحدات سكنية .. بيد أن الحكم رقم ١١ لسنة ٢٣ ق يخص وحدات مؤجرة لغير أغراض السكني .. أما عن الأثر في إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة تصيب فئات عريضة من المستأجرين للأماكن لأغراض غير السكني (من الأشخاص الاعتبارية الخاصة أو العامة) .. فإن تلك الآثار توجب وبحق عدم إعمال ثمة أثر رجعي للحكم رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية .

ليس هذا فحسب .. بل أنه بمطالعة ذلك الحكم الأخير

ذاته يتضح أن عباراته تشير إلي عدم السريان بأثر رجعي

وقد تعددت الأدلة علي ذلك .. علي النحو التالي

الدليل الأول

أن الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ قد منحت عدالة المحكمة الدستورية العليا الحق في النص في حكمها علي تحديد تاريخ سابق (علي صدوره) لسريان آثاره .. ورغم ذلك لم يرد بالحكم المشار إليه (رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية) تحديد ثمة تاريخ سابق علي إصداره .. وهو الأمر الجازم باتجاه الحكم ذاته إلي عدم تطبيقه وسريان آثاره علي الحقوق والتصرفات السابقة عليه .. وإذا كان قد أراد غير ذلك لما أعوزه النص صراحة علي هذا الأمر .

الدليل الثاني

والأكثر من ذلك .. فإن عدالة المحكمة الدستورية العليا قد اتجهت اتجاهها معاكسا تماما .. فلم تكتف بعدم النص علي ثمة آثار رجعية لهذا الحكم (رقم ١١ لسنة ٢٣ ق) .. بل قد قررت عدم سريانه (حتى بأثر فوري) إذ أوردت صراحة في حكمها تحت بند ثانيا في المنطوق بما يلي

"بتحديد اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم (الحاصل في ٢٠١٨/٥/١٣) تاريخه لإعمال أثره".

وهذا يعني بوضوح أن عدالة المحكمة اتجهت في تحديد موعد سريان حكمها للمستقبل وليس للماضي .. وحددت تاريخ لاحق علي نشر حكمها بعام كامل تقريبا .. ثم يبدأ سريان أثره.

الدليل الثالث

أنه أسوه بالاستثناء الوارد بالفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية بعد تعديلها بالقرار بقانون

رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ بشأن إذا كان الحكم بعدم الدستورية
يخص نص ضريبي فلا يكون ثمة أثر (في جميع الأحوال) إلا اثر
مباشر وفوري .

مقررًا صراحة بأنه

**بدون إخلال باستفادة المدعي من الحكم الصادر بعدم
دستورية هذا النص ”**

وهذا يعني أن عدالة المحكمة الدستورية العليا .. إذا ما
أوردت في حكمها أنه بدون إخلال باستفادة المدعي من الحكم
.. فإن ذلك يؤكد قطعاً نفيها لأي أثر رجعي واستثنت فقط
المدعي في الدعوى الدستورية ، بما مقتضاه أيضاً أنها نفت
عن حكمها صفة العينية فلا يستفيد منه إلا من كان طرفاً
فيه .. وهذا يؤكد يقيناً بعدم جواز استفادة الشركة المدعي
عليها الأولي من هذا القضاء بأثر رجعي .

لما كان ذلك .. ومن جملة ما تقدم يضحى ظاهراً أن جملة ما أوردته الشركة
المدعية في دعواها الرهنة يخالف الواقع والقانون .. بما يجزم بوجوب رفضها ويؤكد
يقيناً بسريان عقد بيع حق الانتفاع الصادر من الخصم المدخل (المستأجر السابق)
للمدعي عليه وعقد الموافقة علي حواتي الحق والدين الصادر من الشركة المدعية
لصالح المدعي عليه ، وأن القول بغير ذلك يعد تعرضاً قانونياً للأخير في حيازته وانتفاعه
بعين التداعي ، بما يجدر معه رفض الدعوى الرهنة .

السبب الرابع : علاوة علي جملة ما تقدم .. فإن حكم المحكمة الدستورية العليا رقم

١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية .. لا ينطبق تماما علي عقد الإيجار السابق

وامتداده المحرر لصالح المدعي عليه ذلك أن المقصود بعدم الدستورية

المستأجرين من الأشخاص الاعتبارية وحيث أن المستأجر الأصلي (سلف سلف

المدعي عليه) ليس شخصا اعتباريا ، وانتقلت حقوقه والتزاماته إلي الخلف ثم

إلي (المدعي عليه) بما لا يجوز البتة تطبيق حكم المحكمة الدستورية متقدم

الذكر .. عليه وفقا لصريح نص المادة ١٤٦ من القانون المدني

بداية .. فقد نصت المادة ١٤٦ من التقنين المدني علي أن

إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلي خلف

خاص ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلي هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه

الشيء ، إذا كانت من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء .

هذا .. ومن المستقر عليه نقضا في هذا الخصوص أن

إذا كان النزول عن الإيجار هو نقل المستأجر جميع الحقوق المترتبة له علي عقد

الإيجار إلي شخص آخر يحل محله فيها ، ويعتبر في الغالب بيعا من المستأجر

واردا علي حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان مشتري المتجر بوصفه متنازلا

إليه يعد خلفا خاصا لبائعه اعتبارا بأن المتجر ، وإن كان في ذاته مجموعا من

المال إلا أنه بالنسبة إلي مجموع مال البائع لا يخرج عن أن يكون عينا معينة

وليس بجزء شائع في هذا المجموع وكان مفاد المادة ١٤٦ من القانون المدني التي

تقضي بأنه أنشأ العقد التزامات شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلي خلف

خاص فإن هذه الالتزامات تنتقل إلي هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء

إذا كانت من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إلي

مفادها أنه وإن كان الأصل في الخلف الخاص أن يعتبر من الغير بالنسبة

للتزامات المترتبة علي عقود أجزاها سلفه ، إلا أن هذه الغيرية تنحسر عنه متى

كان ما رتبته السلف يعد من مستلزمات الشيء ، فيصبح في هذه الحالة في حكم

الطرف في العقد الذي أجراه السلف ، وكان الالتزام يعتبر من مستلزمات الشيء

الضرورية إذا كان محددًا له بأن كان من شأنه أن يقيد من استعمال الشيء أو يغل

اليد عن مباشرة بعض الحقوق عليه ، وكان القانون قد اعتبر الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار من مستلزمات الشيء المؤجر، فإن المتنازل له عن الإيجار يعتبر خلفا خاصا للمؤجر من الباطن أي المستأجر السابق فينصرف إليه أثر الإيجار من الباطن لأنه عقد أبرم في شأن ما استخلف فيه وهو حق المؤجر متى كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقا علي التنازل وكان المتنازل إليه عالما به وقت حصول التنازل بالتطبيق لحكم المادة ١٤٦ أنفة الإشارة ، لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أخذ من مدونات الحكم المطعون فيه ومن المستندات المتبادلة بملف الطعن أن المستأجر السابق للمقهي محل النزاع نزل عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلي الطاعنين وباعها بمقوماتها المادية والمعنوية بموجب عقد موثق مؤرخ أول مايو ١٩٦٤ ، وأن هذا المستأجر السابق كان قد أجر جزءا من العين المؤجرة إليه للمطعون عليه الثاني بمقتضى عقد ثابت التاريخ في ١٤ فبراير سنة ١٩٦٠ ، وكان علم الطاعنين بحصول التأجير من الباطن ثابت ثبوتا يقينيا في حقهم ، فإن التأجير من الباطن ينفذ في حقهم ، لما كان ما تقدم وكان لا مساغ للقول بأن عقد الإيجار المبرم مع المستأجر السابق قد انقضى ، وأن المطعون عليها الأولى مالكة العقار المؤجر قد أبرمت عقد إيجار آخر مؤرخ ٢ من يوليو ١٩٦٤ مع الطاعنين ، وأن ذلك يستلزم حتما انقضاء عقد المطعون عليه الثاني باعتباره مستأجرا من باطن المستأجر السابق الذي انتهى عقده ، لأن ذلك القول إنما يصدق علي انتقال ملكية العين المؤجرة إلي مشتري لا يسري في حقه الإيجار من الباطن بالإضافة إلي أن صدور عقد الإيجار من المالكة السابقة إلي الطاعنين ليس إلا إقرارا للتنازل الذي تم بين المستأجر السابق وبينهم ولا تأثير له علي التأجير من الباطن .

(الطعن رقم ٧٥٩ لسنة ٤٣ جلسة ١٩٧٧/١١/٢ س ٢٨ ع ٢ ص ١٦١٠ ق ٢٧٧)

وقضي أيضا بأن

تنص المادة ١٤٦ من القانون المدني علي أنه " إذا أنشأ العقد التزامات أو حقوقا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلي خلف خاص ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلي هذا الخلف من الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته وكان

الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه " مما مفاده أنه وإن كان الأصل في الخلف الخاص بأنه يعتبر من الغير بالنسبة للالتزامات المترتبة علي عقود أجزاها سلفه قبل الشراء ، إلا أن هذه الغيرية تنحسر عنه متى كان عالما بالتصرف السابق وكانت الالتزامات الناشئة عن العقد من مستلزمات الشيء وهي تكون كذلك إذا كانت مكملة له كعقود التأمين أو إذا كانت تلك الالتزامات تحد من حرية الانتفاع بالشيء وتغل اليد عن مباشرة بعض الحقوق عليه .

(الطعن رقم ١٨٤ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/١/١)

وقضي كذلك بأن

مؤدي نص المادة ١٤٦ من القانون المدني أن من يكتسب من يستخلفه حقا عينيا علي شيء معين يلتزم بما تعاقد عليه السلف متعلقا بهذا الشيء متى كان هذا التعاقد سابقا علي انتقال هذا الحق العيني إليه وكان ما يرتبه العقد السابق من حقوق أو التزامات من مستلزمات الشيء وكان الخلف عالما بها وقت انتقال الحق إليه ، ولما كانت الالتزامات تعتبر من مستلزمات الشيء إذا كانت محددة له بأن تفرض عليه قيودا أو تضيق من نطاقه وكان من آثار عقد البيع نقل ملكية المبيع من رقبة ومنفعة إلي المشتري - ما لم ينص العقد علي قصرها علي أحدهما - بما يكملها وبما يحددها ، فإن ما يتعاقد عليه السلف محدد النطاق انتفاعه بالشيء يلتزم به الخلف متى كان عالما به وقت التعاقد ، باعتبار المنفعة من مستلزمات الشيء الذي انتقل إليه كأثر من آثار عقد البيع .

(الطعن رقم ١٦٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢١)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية والقضائية أنفة البيان علي أوراق وواقعات النزاع المائل .. يتضح أن المستأجر الأصلي لعين التداعي سلف (الخصم المدخل) المتنازل عن عقدي الإيجار المؤرخين -/-/ - ، -/-/ - ، بكافة الحقوق والتزامات المترتبة عليهما .. وما هو من مستلزماته إلي خلفه الخاص (الخصم المدخل) وذلك بموافقة ورضاء ومباركة الشركة المدعية إلي المدعي عليه .. بدليل أن هذه الشركة حررت عقد مؤرخ -/-/ - باسم المدعي عليه .. وقد حرصت من خلاله علي التصريح بأن هذا العقد امتدادا لعقدي

الإيجار الأصليين المؤرخين -/-/، -/-/، والخاص بالخصم المدخل عملا بالمادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

هذا ولما كان المستأجر الأصلي هو شخص طبيعي وليس اعتباري

وهو الأمر الذي لا ينطبق عليه حكم المحكمة الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية (المشار إليه سلفا) وحيث أن المدعي عليه قد تلقى هذا الحق من سلفه .. وأصبح يحل محله في كافة حقوقه والتزاماته ومستلزماتها .. فهو الأمر الجازم بعدم سريان هذا الحكم علي المدعي عليه .. وتكون جملة ادعاءات ومزاعم الشركة المدعية مخالفة للقانون وللحقيقة .. ولا تعدو أن تكون مجرد تعرض قانوني ومادي للمدعي عليه في حيازته وانتفاعه بعين التداعي .. بما يجدر معه رفض الدعوى الراهنة .

السبب الخامس : أنه وفقا لقاعدة عدم رجعية القوانين وأحكام المحكمة الدستورية

العليا بعدم دستورية القوانين أو بعض نصوصها .. فإنه لا يجوز المساس بالمراكز القانونية التي استقرت والحقوق المكتسبة قبل صدور القانون الجديد أو حكم عدم الدستورية والتي تشكلت علي مر الزمن ناتجة عن تصرف قانوني صحيح السند وقت إبرامه ، ومن ثم وحيث اكتسب المدعي عليه حقا علي عين التداعي واستقر مركزه القانوني عليها فلا يجوز المساس بذلك بموجب حكم المحكمة الدستورية الذي تتشدد به الشركة المدعية .

تجدر الإشارة بداية .. إلي أن المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار

الأماكن .. والتي يجدر تطبيقها علي النزاع المائل دون غيرها .. تنص علي أن

يحق لمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين. وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدي رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبة ال ٥٠% المشار إليها بخزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان .

وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي

للمالك مباشرة نسبة أُل ٥٠% المشار إليها .

لما كان ذلك .. وكان بيع حق الانتفاع أو تنازل المستأجر السابق

وموافقة الشركة المدعية عليه قد تم وفقا للنص المار ذكره فهو الأمر

الذي يؤكد عدم انطباق المادة ١/١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقضي بعدم دستوريتها .. ولا المادة ٢٩ التي تنظم الامتداد القانوني لعقد الإيجار .. ويكون صحة وصف التصرف أنه بيع لحق الانتفاع أو تنازل عنه .. تقاض المستأجر السابق (المتنازل) ثمنه له ، وكذلك تقاضت الشركة المدعية ثمنها لموافقتها .

وهو ما يؤكد استقرار المركز القانوني للمدعي عليه

واكتسابه حق علي العين لا يجوز المساس به ذلك أن المقرر

وقاعدة الحقوق المكتسبة والأثر الرجعي ما هي إلا انعكاس

لمعني عدم جواز رجعية القوانين فإن امتنع تطبيق القانون بأثر رجعي فلن يمس الحقوق التي وجدت أو قررت بموجب القوانين السابقة ، والأصل أن لا يسري القانون إلا من حين نفاذه والعمل به ، ولا يطبق علي الوقائع التي حصلت قبل صدوره ، وهذا ما يسمى (نظرية عدم سريان القانون علي الماضي) وحكمة ذلك ضمان الحقوق المكتسبة التي ترتبت علي الوقائع الماضية وجعل أصحابها في مأمن من إلغائها أو ضياعها ليكون الناس علي ثقة بالحقوق القانونية واطمئنانا إلي القوانين وبالتالي فالحق المكتسب أثر لقاعدة عدم رجعية القوانين ، غير أنه قد يكون للقانون أثر رجعي في ثلاث حالات هي إذ نص القانون صراحة علي الرجعية ، وحالة القانون الأصلح للمتحم ، والقانون المفسر لقانون سابق .

ومما تقدم .. فإن المركز القانوني أو الحق المكتسب يعرف بأنه

الوضع الشرعي الذي يجعل للشخص الاختصاص بمنفعة

مادية أو معنوية .

وقد أتجه الفقهاء حول مسألة تعريف الحق المكتسب أو المركز القانوني إلي

اتجاهين هما :

الاتجاه الأول

ذهب إلي عدم وجود معني محدد لتعريف الحق المكتسب في أحكام القضاء

كالفقيه Planiol والعميد Ripert .

أما الاتجاه الثاني

فقد حاول تعريف الحق المكتسب .. فعرفة بأنه الحق الذي لا يجوز للقاضي أن

يمسه بسوء أو يسلبه من صاحبه .

ومن هنا .. يمكن تعريف الحق المكتسب في القانون بأنه

وضع شرعي بموجبه تتحصن المنفعة التي حصل عليها الشخص جراء

قانون ساري وقت استقرار هذا الوضع الشرعي .

والمراكز القانونية نوعان

الأول

المراكز القانونية النظامية .. ويطلق عليها المراكز القانونية الموضوعية أو التنظيمية

وأن مضمون المراكز محدد بإجراء قانوني عام كالقوانين والأنظمة .

أما النوع الثاني

وهي مراكز قانونية فردية ، يطلق عليها المراكز القانونية الشخصية لدلالة علي

طابعها الشخصي .

والخلاصة

أن الحق المكتسب يرتكز علي مبادئ العدالة واستقرار المراكز

القانونية التي نشأت وفقا للأسباب القانونية

لما كان ذلك

وكان المستقر عليه في العديد من فتاوى مجلس الدولة أن

القرار الإداري الذي يولد حقا أو مركزا قانونيا ذاتيا مني صدر صحيحا فإنه يكون

حصينا من السحب .. ويصبح عندئذ لصاحب الشأن حق مكتسب في المركز القانوني الناشئ

عن هذا القرار ، وكل إخلال بهذا المركز بقرار لاحق يعد أمرا مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ١٧٨١ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٧/١١/١٩٨٤)

كما قضي كذلك بأن

الأصل عدم المساس بالحقوق المكتسبة والمراكز القانونية التي

تمت وتكاملت إلا بقانون ، عدم رجعية القرارات الإدارية ، لزوم
عدم سريانها بأثر رجعي حتى ولو نص فيها علي هذا الأثر .
(الطعن رقم ٧٩٠ لسنة ٢٢ ق.ع جلسة ٢٣/٦/١٩٨٤)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة البيان علي واقعات وأوراق الدعوى الراهنة يتأكد أن الوضع القانوني لسلف المدعي عليه (المستأجر السابق - الخصم المدخل) قد استقر منذ عام ١٩٤٩ أي منذ ما يقرب من واحد وسبعون عام .. وهذا الوضع القانوني بكامل حقوقه والتزاماته وبكافة مستلزماتها .. قد انتقل من السلف (الخصم المدخل) إلي خلفه الخاص (المدعي عليه بموافقة ورضاء - بل ومباركة - الشركة المدعية .. التي تحصلت نظير هذه الموافقة علي مبالغ طائلة (تقترب في مجموعها مع باقي ما تكبده المدعي عليه للحصول علي عين التداعي وعلي النحو الموصوف سلفا) تقترب من قيمة هذا الحانوت " تملك " وأكثر .

هذا .. وقد تحرر فيما بين الشركة المدعية وبين المدعي عليه عقد مؤرخ في

**مؤرخ -/-/- أي قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ١١ لسنة ٢٣
دستورية بأكثر من خمسة أعوام .. وبذلك يضحى ظاهرا .. أن المدعي عليه .. قد اكتسب
حقا مشروعاً وقانونياً (لا غبار عليه) علي عين التداعي في ظل القانون الساري آنذاك
(الذي حرصت المدعي عليها نحو الإشارة إليه بصدر العقد المؤرخ -/-/-) .. وعلي الأخص من
هذا القانون .. في ظل المادة ٣٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .**

هذا .. ولما كان المدعي عليه قد تلقى الحق المشروع سنده

واستقر مركزه القانوني بعدما انفق ما يقرب من عشرة مليون جنيه

(حتى الآن) للحصول علي هذا الحق

فلا يجوز بأي حال من الأحوال المساس بحقه المكتسب ، أو بمركزه القانوني المستقر وإلا تم فقدان الثقة في القوانين وشعور المواطنين بأن تصرفاتهم وحقوقهم ليست في مأمن من الإلغاء والضياع .. وهو ما يعود علي المجتمع كله بالخلل وعدم الاستقرار في التعاملات وهو ما يؤثر سلباً علي الوطن اجتماعياً واقتصادياً .. ومؤدي جملة ما تقدم

أن ما أوردته الشركة المدعية في دعواها الراهنة فيه إخلال جسيم ومساس بالمراكز القانونية المستقرة وتعرضا للحقوق المكتسبة بموجب عقود وتصرفات قانونية لها سندها الصحيح في القانون وقت نشأتها ولا يجوز النيل منها بأي تشريع أو حكم ينال من ذلك السند .. فيما بعد ، وهو ما يؤكد قيام الدعوى الراهنة علي غير سند جديرة بالرفض

السبب السادس : أنه من القواعد الأصولية المستقر عليها أنه لا يجوز للشخص أن يستفيد أو يجني ربح من خطئه ، كما لا يجوز التمسك بالبطلان ممن تسبب فيه وسبق له التنازل عنه صراحة، وهو ما يؤكد أن انعقاد حوالتي الحق والدين فيما بين المدعي عليه والشركة المدعية والمستأجر السابق وبموافقتهم جميعا وتحصلهم علي أموال طائلة لقاء ذلك قبل صدور حكم الدستورية بأكثر من خمس أعوام يؤكد يقينا عدم أحقية الشركة في الاستفادة من تصرف خاطئ (بفرض صحة ذلك) ارتكبه بيدها ووافقت عليه بإرادتها وتحصلت علي مقابل مادي طائل لقاء إبرامه .

فقد نصت المادة ٢١ من قانون المرافعات علي أن

لا يجوز أن يتمسك البطلان إلا من شرع البطلان لمصلحته .

ولا يجوز التمسك بالبطلان من الخصم الذي تسبب فيه

، وذلك كله فيما عدا الحالات التي يتعلق فيها البطلان بالنظام العام .

وأیضا نصت المادة ٢٢ علي أن

يزول البطلان إذا نزل عنه من شرع لمصلحته صراحة أو ضمنا وذلك فيما عدا

الحالات التي يتعلق فيها البطلان بالنظام العام .

وكذا نصت المادة ٢٤ علي أن

إذا كان الإجراء باطلا وتوفرت فيه عناصر إجراء آخر فإنه يكون صحيحا باعتباره الإجراء

الذي توفرت عناصره .

وإذا كان الإجراء باطلا في شق منه فإن هذا الشق وحده هو الذي يبطل .

ولا يترتب علي بطلان الإجراء بطلان الإجراءات السابقة عليه أو الإجراءات اللاحقة إذا

لم تكن مبنية عليه .

وكذلك .. فقد نصت المادة ١١٤ من ذات القانون علي أن

بطلان صحف الدعاوى وإعلانها وبطلان أوراق التكليف بالحضور الناشئ عن عيب في الإعلان أو في بيان المحكمة أو في تاريخ الجلسة ، يزول بحضور المعلن إليه في الجلسة أو بإيداع مذكرة بدفاعه .

هذا .. وفي هذا المقام تواترت أحكام محكمة النقض الموقرة علي أن

مفاد الفقرة الثانية من المادة ٢١ من قانون المرافعات - وعلي ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - أن البطلان لا يجوز أن يتمسك به من تسبب فيه ، ويستوي أن يكون من تسبب في البطلان هو الخصم نفسه أو شخص آخر باسمه كما أنه لا يشترط أن يكون قد صدر من الخصم غش أو خطأ ، بل يكفي مجرد الواقعة التي تؤكد نسبة البطلان إلي الخصم أو من يعمل باسمه ، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهما أوضحا في صحيفة افتتاح الدعوى الابتدائية المرفوعة منهما ضد الهيئة الطاعنة وفي ورقة إعادة الإعلان الخاص بهذه الدعوى أنهما يقيمان في الشارع ولما وجهت الهيئة إليهما الإعلان بصحيفة الاستئناف علي هذا العنوان أثبت المحضر المكلف بإجرائه أنهما غير مقيمين به بل أن محل إقامتهما كائن فوجهت إليهما الإعلان بتلك الصحيفة في هذا العنوان الأخير ، لكن المحضر أثبت فيه أنه لم يستدل عليهما ولا يوجد لهما أي موطن به ، كما أن الهيئة الطاعنة استعانت بضابط الشركة المختص للتحري عن محل إقامة المطعون ضدهما فأخطرها بذات بيانات المحضر الواردة في الإعلان المشار إليهما ، مما أدى إلي إعلانها المطعون ضدهما بصحيفة الاستئناف - المودعة قلم الكتاب بتاريخ ٥ من أغسطس سنة ١٩٧١ - في مواجهة النيابة العامة يوم ٣٠ من سبتمبر سنة ١٩٧١ ، فدفع المطعون ضدهما باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلانها بصحيفته إعلانا صحيحا خلال ثلاثة اشهر من تاريخ إيداعهما قلم الكتاب ، بمقولة أن محل إقامتهما البساتين لتصدر الأثاث التي تلتزم الهيئة بإعلانها فيه بتلك الصحيفة ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضي بقبول ذلك الدفع واعتبار الاستئناف كأن لم يكن تأسيسا علي بطلان إعلان المطعون ضدهما في مواجهة النيابة بغير الرد علي دفاع الهيئة الطاعنة الذي أبدته أمام المحكمة الاستئنافية بعدم أحقيتها في التمسك بهذا البطلان بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة ٢١ من قانون المرافعات حالة أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الاستئناف فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور في التسبيب .

وكذا قضت بأن

النص في قانون المرافعات في المادة ٢٠ علي أن " يكون الإجراء باطلا إذا نص القانون صراحة علي بطلانه أو إذا شابهه عيب لم يتحقق بسببه الغاية من الإجراء ولا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء " وفي المادة ٢٣ علي أنه " يحوز تصحيح الإجراء الباطل ولو بعد التمسك بالبطلان علي أن يتم ذلك في الميعاد المقرر قانونا لاتخاذ الإجراء ، فإذا لم يكن للإجراء ميعاد مقرر في القانون حددت المحكمة ميعادا مناسباً لتصحيحه ولا يعتد بالإجراء إلا من تاريخ تصحيحه " وما ورد في سائر نصوص القانون المرافعات متسقا مع هذين النصين أو تطبيقا لها ومنها المواد ٢١ ، ٢٢ ، ٢٤ ، ١١٤ فكل ذلك يدل علي حرص المشرع علي الإقلال من دواعي البطلان بتغليب موجبات صحة الإجراءات واكتمالها علي أسباب بطلان الإجراءات أو قصورها متى تكون في خدمة الحق وليست سببا لفقده ولذلك سمح المشرع باستكمال العمل الإجرائي عوضا عن استبداله ، ولم يشترط للاستكمال أن يتم بالوسيلة التي اتخذ بها العمل المعيب وإنما أجاز أن يتم بأي وسيلة تحقق الغاية فحضور المعلن إليه يصح بطلان تكليفه مادة ١١٤ كما جري قضاء هذه المحكمة علي أنه يجوز إدخال ذي الصفة الذي كان اختصاصه ابتداء بمجرد إعلانه دون إيداع الصحيفة ، وأن حضوره يغني عن اختصاصه وأن تقدم محامي الطاعن بطلب إلي قلم الكتاب يتضمن بيان اسم الشارع الذي يقيم فيه المطعون ضده يكمل النقص الوارد في صحيفة الطعن متى تم الإعلان علي أساسه .

لما كان ذلك

وعلي الغرض الجدلي بأن حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية يجوز تنفيذه بأثر رجعي (وهو ما ننكره لعدم النص عليه صراحة في الحكم) علي المعاملات التي استقرت مراكزها قبل إصداره أو أنه يؤثر علي الحقوق المكتسبة حال سريان النص المقضي بعدم دستوريته - وهو ما ننكره تماما علي نحو ما سلف بيانه - ولكن مع الغرض الجدلي بجواز ذلك .. فإن الشركة المدعية لا يحق لها أن تعمل آثار هذا الحكم .. فإن الثابت بالأوراق .. ومن تصرفات وتوقيعات وموافقات الشركة ذاتها .. أنها قد

تنازلت مسبقا عن أي حق لها في هذا الخصوص .

وذلك بأن وافقت وأقرت بل وباركت التنازل عن الإيجار

وبيع حق الانتفاع موافقتها علي حوالتي الحق والدين

اللتين تمتا فيما بين المدعي عليه والمستأجر السابق (المدخل)

بل وتقاضت ملايين الجنيهات لقاء هذه الموافقة وذلك الإقرار

فبرغم استمرار المستأجر الأصلي للعين ما يقرب من واحد وسبعون عام في حيازته

لعين التداعي واستنجاهه لها .. فهي لم تتضرر من ذلك ، بل والأكثر من ذلك .. فإنه برغم

ثبوت عدم انتفاع المستأجر الأصلي بهذه العين وامتناعه عن سداد أجرتها الشهرية

لأكثر من عشرين عام سابقة علي التنازل .. إلا أنها لم تتخذ ثمة إجراء حياله .

ولم تنتهج نهج رافع الدعوى بعدم الدستورية

رقم ١١ لسنة ٢٣ ق . دستورية

ولم تطلب إنهاء العقد أو إخلاء العين وتسليمها إليها .. بل علي العكس .. فما أن

عرض عليها أمر بيع حق الانتفاع والتنازل عن الإيجار وأن ثمة حوالة حق ودين تمت فيما

بين المدعي عليه والمستأجر السابق (المدخل) .. حتى وافقت علي هذا التصرف

وارتضت به وأقرت مشروعيتها .. بل وتحصلت علي مبالغ طائلة نظير هذه الموافقة وذلك

الرضاء وإقرار المشروعية .. ولم تكتف بذلك .. بل حررت عقد لصالح المدعي عليه

حرصت فيه علي الإشارة إلي أنه امتدادا لعقد المستأجر السابق .. وفقا للمادة ٢٠ من

القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

فإذا كان هذا التصرف معيبا أو مشوبا بعدم الدستورية (فرضا جدلا)

فقد أقرته الشركة المدعية ووافقت عليه وتنازلت مسبقا عن التمسك بأي وجه

بطلان أو عدم دستورية .. كما أنها انتفعت وتربحت من هذا التصرف ، وهو ما ينفني عنها

الضرر الذي اتخذته عدالة المحكمة الدستورية سندا وركيزة ومبرر لحكمها متقدم

الذكر .. وبالتالي لا يجوز للشركة المدعية الاحتجاج بهذا الحكم .

لاسيما وقد رفعت عنه المحكمة الدستورية الحجية العينية

وجعلت المستفيد منه فقط رافع الدعوى بعدم الدستورية

أما وأن تدعي الشركة المدعية بغير ذلك .. ففضلا عن مخالفتها للقانون وللثابت

بالحكم الصادر من المحكمة الدستورية ذاتها .. فهي أيضا تكون راغبة في الاستفادة من حكم لم يقرر لها حق ، وبفرض إقراره حق لها .. فقد تنازلت عنه مسبقا وتقاضت

مقابل هذا التنازل ملايين الجنيهات .

وهو الأمر

الذي يجعل تصرفها هذا لا يعدو أن يكون تعرضا ماديا وقانونيا للمدعي عليه في حيازته وانتفاعه بالعين محل التداعي بما يحق له درء هذا التعرض والتعدي وذلك بطلب رفض الدعوى الماثلة .

السبب السابع : أنه وفقا للتكييف القانوني الصحيح للتصرفات التي جمعت فيما بين الشركة المدعية (مالكة عين التداعي) وبين الخصم المدخل (خلف المستأجر الأصلي ومن له حق الانتفاع بهذه العين) وبين المدعي عليه (المتنازل لصالحه والمحال إليه حق الانتفاع ودين مقابله) .. وهو ما يعتبر عقد حواله ثلاثي الأطراف وعقد بيع لحق الانتفاع يرتب آثاره بقوة القانون من وقت إبرامه وموافقة أطرافه الثلاثة عليه وتوقيعهم بما يفيد الإقرار والرضاء والموافقة .

بادي ذي بدء .. فالمستقر عليه نقضا أن

النزول عن الإيجار هو نقل المستأجر جميع الحقوق المرتبة له علي عقد الإيجار إلي شخص آخر يحل محله فيها ، ويعتبر في الغالب بيعا من المستأجر واردا علي حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان مشتري المتجر بوصفه متنازلا إليه يعد خلفا خاصا لبائعة .

(الطعن رقم ٧٥٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١١/٢/١٩٧٧)

ووفقا لهذا الحكم الصريح فإن صحيح وصف التصرف القانوني

الذي جمع مالك العين والمستأجر الأصلي ،

والمتنازل إليه هو أن يكون بيعا واردا علي حق الانتفاع

**ليس هذا فحسب .. بل أنه يعتبر حوالتني حق ودين فيما
بين المتنازل (المحيل) والمنتفع الجديد (المحال إليه)
بموافقة المالك (المحال عليه) .. وهذه الأوصاف أنفة البيان
تترتب عليها الآثار الآتية**

الأثر الأول

أن القاعدة الأصولية النية لا مرء فيها أن العقد شريعة
المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله ولا النيل منه بالإرادة
المنفردة ، ويجب الالتزام به وتنفيذ بنوده ومستلزماته
بطريقة تتفق مع حسن النية

بداية .. فقد نصت المادة ١٤٧ من التقنين المدني علي أن

العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين ، أو للأسباب
التي يقررها القانون .

كما نصت المادة ١٤٨ علي أن

- ١- يجب تنفيذ العقد طبقا لما أشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية .
- ٢- ولا يقتصر العقد علي إلزام المتعاقد بما ورد فيه ، ولكن يتنازل أيضا ما هو من
مستلزماته ، وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام .

وكذا نصت المادة ١/١٥٠ علي أن

إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها علي
إرادة المتعاقدين .

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقص علي أن

المقرر في قضاء محكمة النقص أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله

إلا باتفاق الطرفين ، وإذا كانت عباراته واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها إذ يجب اعتبارها تعبيراً صادقاً عن إرادتهما وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة وتحقيقاً لاستقرار المعاملات.

(الطعن رقم ٤٣١٥ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠١٣/١/٢٢)

(الطعن رقم ٧٨٠٥ لسنة ٨٠ ق جلسة ٢٠١٢/١/٢٨)

(الطعن رقم ١١٩٨ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠٠٨/٢/١٢)

كما قضي بأن

المقرر أن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو لأسباب التي يقرها القانون ولا يجوز لأحد الطرفين العدول عنه أو الامتناع عن تنفيذه بالإرادة المنفردة .

(الطعن رقم ٥٢٦ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٦/٥/٩)

لما كان ذلك

وكان العقد المبرم فيما بين أطرافه قد نشأ صحيحاً وليس به ثمة مخالفة للقانون أو النظام العام .. كما أنه قد تم بموافقة ورضاء أطرافه بناءً على إيجاب وقبول متبادلين ، فضلاً عن ثبوته بالكتابة وبعبارة صيغت بوضوح وليست بحاجة إلى تفسير ولا تأويل .. فإن هذا العقد يكون صحيحاً ومشروعاً وناظراً في حق أطرافه ولا يجوز لأي منهم التنصل من ذلك .. وذلك كالتالي :

أ- فقد أبرم عقد تنازل عن الإيجار وحق الانتفاع فيما بين الخصم المدخل (المستأجر السابق) وبين المدعي عليه (المتنازل لصالحه) ورد من خلاله أن الأول قد تنازل عن حيازته وانتفاعه بهذه العين وباع حق الانتفاع مقابل مبلغ مليون وخمسمائة ألف جنيه .. تسدد من يد الطرف الثاني (المدعي عليه) وفقاً لما هو وارد بالعقد والتي سددت بالفعل وأصبحت ذمة المدعي عليه مبرأة منها) .

ب- ونفاذاً لهذا العقد واستكمالاً له .. فقد تحرر فيما بين الشركة المالكة وبين المدعي عليه .. العقد المؤرخ

-/-/- الذي حرص الطرفين علي الإشارة فيه إلي أنه
امتداد للعقد الأصلي المؤرخ -/-/- .. كما دون بأنه وفقا
للمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ج- هذا وفي ورقة مكملة و متممة لهذين العقدين .. وهي
إيصال استلام موقع عن الشركة المدعية .. باستلام مبلغ
قدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنيه
مصري) نصيب الشركة - كما قررت بذاتها - من مقابل
التنازل عن الإيجار وإحلال المدعي عليه محل المستأجر
السابق وفقا للمادة ٢٠ المذكورة .. فضلا عن استلامها
لمبلغ يناهز المائة ألف جنيه نظير موافقة الشركة علي
تحرير عقد جديد لصالح المدعي عليه بموجب إيصال
استلام ثاني .

وبالتالي .. ومن جملة ما تقدم .. فإن هذين العقدين
ومعهما الإيصاليين المشار إليهما .. يكونوا فيما بينهم جميعا
عقد ثلاثي الأطراف .. وصحيح ونافذ بين ثلاثتهم .. بما
يستوجب الالتزام به وبنوده دونما ثمة إخلال .. والقول بغير
ذلك يعد مخالفة للقانون .

الأثر الثاني

أنه باعتبار الأوراق المار ذكرها (العقدين والإيصاليين)
يكونوا فيما بينهم عقد .. فإن صحيح وصفه أنه عقد بيع حق
انتفاع .. ومن أهم خصائص وأثار عقد البيع أن البائع يلتزم
بضمان عدم التعرض للمشتري سواء بنفسه أو بواسطة الغير
في الحق الذي آل إليه .

بداية .. فقد نصت المادة ٤١٨ من القانون المدني علي أنه

البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي.

وكذا نصت المادة ٤٢٨ علي أن

يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلي المشتري ، وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلاً أو عسيراً

وأيضاً جاء نص المادة ٤٣٩ بأن

يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق علي المبيع يحتج به علي المشتري ، ويكون البائع ملزماً بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد أُل إليه من البائع نفسه .

كما نصت المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ علي أن

يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين . وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدي رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوماً منه نسبة الـ ٥٠% المشار إليها بخزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان . ويانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠% المشار إليها .

وفي هذا الشأن استقرت أحكام النقض علي أن

من أحكام البيع المقررة بالمادة ٤٣٩ من القانون المدني - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - إلزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهو إلزام أبدي يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر ومن ثم فإن الجهة البائعة ما كان لها - خضعت للحراسة أو لم تخضع - أن

تتعرض للشركة المشتري التي خلفتها الطاعنة .

(الطعن رقم ١١٥٩٤ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٢١)

(الطعن رقم ٦٦٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٢١)

(الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٢١)

وكذا قضي بأن

من المقرر أن إلزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه هو إلزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولم لم يشهر فيمتنع علي البائع أن يتعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان امتنع عن التعرض .

(الطعن رقم ٣٢٦٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/١/١٦)

لما كان ذلك

وكان الثابت والمقرر في قضاء محكمة النقض الموقرة - كما سلف الإشارة - قد استقرت علي أن النزول عن الإيجار هو نقل المستأجر لكل حقوقه المترتبة له بشأن عقد الإيجار إلي شخص آخر يحل محله فيها ، ويعتبر في الغالب "بيعا من المستأجر لحق الانتفاع" .. ومن ثم فإن من أهم الآثار المترتبة علي هذا البيع أن البائع يضمن تعرضه أو تعرض الغير للمشتري في الحق الذي آل إليه .

هذا .. وحيث أن الشركة المدعية

بموجب الدعوى الراهنة تتعرض للمدعي عليه فيما آل إليه من حق كلفه الحصول عليه حتى الآن أكثر من عشرة مليون جنية .. وتحصلت منه هذه الشركة علي ما يقرب من تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنية فضلا عن مائة ألف جنية أخري .. بخلاف ما تحصل عليه المستأجر الأصلي (البائع لحق الانتفاع) من مبالغ تجاوزت المليون ونصف المليون جنية .

وهو الأمر الذي يجعل هذا البائع (الخصم المدخل) محمل بالتزام

قانوني وهو عدم التعرض بنفسه أو بواسطة الغير للمدعي عليه فيما آل إليه من حق .. ليس هذا فحسب .. بل أن موافقة الشركة المدعية علي تصرف المستأجر الأصلي واشتراكها معه في بيع حق الانتفاع للمدعي عليه واقتسامهما ثمن هذا البيع بالمبالغ السابق الإشارة إليها .. يجعل الشركة المذكورة متضامنة مع الخصم المدخل في ضمان

عدم التعرض .

وهو ما يؤكد يقينا

بأن الدعوى الرهانة أقيمت بغير سند صحيح الواقع وصريح القانون .. بما يجدر معه رفضها .

الأثر الثالث

أنه من الأوصاف الصحيحة أيضا للتصرف القانوني الذي جمع فيما بين المدعي عليه والشركة المدعية ومعهما المستأجر السابق .. أنه عبارة عن حوالتى حق ودين تمتا وفق صحيح القانون ، ومن ثم فهما نافذتين بقوة القانون في مواجهة الأطراف الثلاثة بما لا يجوز بحال من الأحوال التنصل من ذلك .

ذلك أن المادة ٣٠٣ من القانون المدني قد نصت علي أن

يجوز للدائن أن يحول حقه إلي شخص آخر ، إلا إذا حال دون ذلك نص القانون ، أو اتفاق المتعاقدين ، أو طبيعة الالتزام ، وتتم الحوالة دون حاجة إلي رضا المدين كما ورد بالمادة ٣٠٥ أن

لا تكون الحوالة نافذة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا قبلها المدين أو أعلن بها ، علي أن نفاذها قبل الغير بقبول المدين يستلزم أن يكون هذا القبول ثابت التاريخ .
وأیضا نصت المادة ٣٠٦ بأن

يجوز قبل إعلان الحوالة أو قبولها أن يتخذ الدائن المحال له من الإجراءات ما يحافظ به علي الحق الذي انتقل إليه .

وصرحت المادة ٣٠٧ بأن

تشمل حوالة الحق ضماناته ،

كما قررت المادة ٣١٠ بأن

إذا رجع المحال له بالضمان علي المحيل طبقا للمادتين السابقتين فلا يلزم المحيل إلا برد ما استولي عليها مع الفوائد والمصروفات ، ولو وجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

هذا .. وفي شأن حوالة الدين .. نصت المادة ٣١٥ علي أن

تتم حوالة الدين باتفاق بين المدين وشخص آخر يتحمل

عنه الدين .

وفي نص المادة ٣١٦ قررت

١- لا تكون الحوالة نافذة في حق الدائن إلا إذا أقرها .

٢- وإذا قام المحال عليه أو المدين السابق بإعلان الحوالة إلي الدائن ، وعين له أجلا

معقولا ليقرر الحوالة ثم انقضي الأجل دون أن يصدر الإقرار ، اعتبر سكوت الدائن

رفضاً للحوالة

وأيضاً نصت المادة ٣٢٠ علي أن

للمحال عليه أن يتمسك قبل الدائن بالدفع التي كان للمدين لأصلي أن يتمسك

فيها ، كما يجوز له أن يتمسك بالدفع المستمدة من عقد الحوالة .

ووفقاً للمادة ٣٢١ فقد تقرر

١- يجوز أيضاً أن تتم حوالة الدين باتفاق بين الدائن والمحال عليه يتقرر فيه

أن هذا يحل محل المدين السابق في التزامه .

٢- وتسري في هذه الحالة أحكام المادتين ٣١٨ ، ٣٢٠

وفي هذا الصدد تواترت أحكام النقض علي أن

المقرر- في قضاء محكمة النقض- أن مؤدي نص المادتين ٣٠٣ ، ٣٠٥ من

القانون المدني انه يحق للدائن أن يحول حقه إلي شخص آخر وتتم الحوالة دون حاحه

إلي رضاء المدين ، ولا تكون الحوالة نافذة قبل المدين إلا إذا قبلها المدين أو أعلن بها.

(الطعن رقم ٣١٦٩ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠١٣/٣/٦)

وقضي كذلك بأن

المقرر- في قضاء محكمة النقض- أن حوالة الحق لا تكون نافذة في حق المدين

المحال عليه إلا من تاريخ قبوله لها أو من تاريخ إعلانها بها ، بما يرتب حلول المحال إليه

محل المحيل بالنسبة إلي المحال عليه في ذات الحق المحال به بكامل قيمته وجميع

مقوماته وخصائصه فيصعب المحال إليه دون المحيل - والذي أضحى أجنبياً - هو صاحب الصفة

في طلب الحق موضوع الحوالة .

(الطعن رقم ٢٤٣٦ لسنة ٨٠ ق جلسة ٢٠١٣/١١/١٢)

وقضي أيضا بأن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن حوالة الحق هي اتفاق بين المحيل وبين المحال له علي تحويل حق الأول الذي في ذمته المحال عليه إلي الثاني ويتعين مراعاة القواعد العامة في إثبات الحوالة .

(الطعن رقم ١٣٧١٤ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠٠٨/٦/١٩)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية والثوابت القضائية أنفة البيان علي أوراق وواقعات النزاع المائل .. يتضح جليا من خلال العقدين السابق الإشارة إليهما (المحرر أولهما فيما بين المدعي عليه وبين المستأجر الأصلي لعين التداعي - الخصم المدخل - ، والعقد الثاني المحرر من الشركة المالكة - المدعية لصالح المدعي عليه) وكذلك من خلال إيصالين سداد المبالغ للشركة المالكة .. أن ثمة حوالتين حق ، ودين قد انعقدا بكامل أركانهما وشروطهما .

حيث أنه بموجب العقد الأول

قد أحال المستأجر الأصلي - الخصم المدخل - كافة حقوقه علي العين محل التداعي إلي المدعي عليه .. كما أحال إليه كافة التزاماته (وأخصها دين الأجرة) وذلك كله لقاء مبلغ وقدره مليون ونصف مليون جنيه .. وهو الأمر الذي يعد بيعا لحق

الانتفاع .. بكل ما يترتب علي ذلك من آثار .. ويعد حوالة حق ودين مكتملة الأركان .

ليس هذا فحسب

فقد اكتملت الأركان والشروط بموافقة الشركة المالكة لعين التداعي .. علي تلك الحوالة التي تمت .. وقد تم التعبير عن هذه الموافقة علي إتمام الحوالتين من خلال العقد المؤرخ

-/-/- المحرر من الشركة المالكة (المدعية حالياً) لصالح
المدعي عليه .. امتداد للعقد السابق المحرر منذ عام ١٩٤٥
للخصم المدخل .

هذا .. وحيث لم يقتصر الأمر علي موافقة الشركة

المالكة علي حوالتي الحق والدين

بل أنها تقاضت نظير هذه الموافقة مبالغ تناهز ١,٥٠٠,٠٠٠ جنيهه (مليون
وخمسمائة ألف جنيهه) وذلك نظير قبولها حلول المدعي عليه محل المستأجر السابق بكل
حقوقه والتزاماته الموجودة وقت انعقاد الحوالتين بكافة شرائطهما .

ومن ثم يتأكد

أن واقعة إحلال المدعي عليه محل المستأجر السابق .. لم تكن واقعة امتداد
قانوني عادية لعقد الإيجار (وفقاً للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) بل كانت حوالة
حق ودين تحصلت الشركة المدعية مقابل لها أكثر من مليون خمسمائة ألف جنيهه ، بما
يستوجب تطبيق شروط وقواعد المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون غيرها .. وهو
ما يؤكد أن زعمها بتطبيق حكم المحكمة الدستورية الصادر في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣
ق دستورية عليا الصادر بجلسة ٢٠١٨/٥/٥ .. هو زعم مبتور السند .. ولا يتفق مع موجبات
حسن النية .

**حيث أنه علي الفرض الجدلي بأحقية الشركة المذكورة في مزاعمها
فهي لم تتحدث أو تشير إلي مصير ملايين الجنيهات التي تقاضتها
فعلا من المدعي عليه ؟؟ كما لم تشير إلي مصير الملايين من الجنيهات
التي سدها المدعي عليه للمستأجر السابق**

(بعلم وموافقة الشركة المذكورة)

فالمسألة هنا .. ليست مجرد مستأجر من عشرات السنين .. وبعد صدور حكم
المحكمة الدستورية .. ترغب الشركة في إخلائه من العين .. بل أن الأمر يتعلق باتفاق
ثلاثي الأطراف قد تم فيما بين الشركة المالكة ، والمستأجر السابق ، والمدعي عليه ..

علي أن يحل الأخير محل المستأجر السابق بموافقة ورضاء الشركة المالكة .. ولم يكن الأمر مجانيًا أو مقابل بضعة جنيهات .. بل قد تم لقاء خمسة ملايين جنيهه (بما يزيد عن قيمة عين التداعي تمليك؟؟) .. بما يستوجب وصفه بأنه عقد بيع حق انتفاع .

وبذلك فقد استنهضت هذه الحوالة عقد واتفاق جديد

وملزم لجميع أطرافه وعلي الأخص الشركة المالكة

فلا يعقل أن يكون المدعي عليه قد سدد هذه المبالغ الطائلة وانفق علي عين التداعي (التي كان خبره حرفيا لا تصلح للغرض المتعاقد عليه) مثل هذا المبلغ المدفوع .. حيث أنه قد تكلف حتى الآن عشرة مليون جنيه .. ثم تأتي الشركة المالكة (بلا محاسب ولا رادع) وتزعم أحقيتها في طرد المدعي عليه؟؟ فيتساوى المستأجر من عشرات السنوات الذي اخذ من العين خيراتها وزيادة علي مدار هذه السنين ، مع من تكبد الغالي والنفيس لأجل الحصول عليها .. ولم يستحصل بعد علي ثمة ربح منها؟! كما سينتج عن ذلك أن تكون الشركة المالكة قد تحصلت علي ملايين الجنيهات بغير حق وتحنت بعقودها وتنقضها بغير حق .. فعلي الأقل .. إذا كانت حسنة النية كانت قد أفصحت عن أنها سترد للمدعي عليه أمواله وأنها ستعوضه عن خسائره .. أما وأنها لم تعبأ بذلك وتدعي باطلا أحقيتها في إنهاء عقد الإيجار .. فهي تكون قد خالفت كل القوانين والأعراف الموجبة علي توافر حسن النية في التعامل وإلا صار مرتدا .. وقد اتخذ من قواعد الحق والعدل هزوا .. مستهدفا تحقيق مآرب غير مشروع.

لما كان ذلك

ومما تقدم جميعه .. تضحى الواقعة الراهنة بكل بطروفيها وملابساتها .. وتكبيباتها القانونية السليمة .. تخرج عن إطار حكم الدستورية (بفرض جواز تطبيقه بأثر رجعي) الذي تتشددق به الشركة المدعية والذي تتخذه سند لمزاعمها الباطلة .. متغافلة عمدا وبسوء نية عن جملة الحقائق والثوابت أنه الذكر والتي بلا ريب لها أصل ثابت بالأوراق .. فعلاوة عن الإيجار وقواعده وقوانينه .. يجب احترام القواعد العامة في القانون المدني والمتعلقة بحوالي الحق والدين التي تحققت بكافة شرائطها وأركانها .. بما يوجب أعمال أثارها .. وإلزام الشركة المذكورة بمقتضيات ذلك

ذلك أن المستقر عليه نقضا ما يلي

من الأصول الدستورية المقررة - وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض - أن أحكام القوانين لا تسري إلا علي ما يقع من تاريخ العمل بها ، وأنه لا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، مما مؤداه عدم جواز انسحاب أثر القانون الجديد علي ما يكون قد وقع قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع ، إذ يحكم هذه وتلك القانون الذي كان معمولا به وقت وقوعها إعمالا لمبدأ عدم رجعية القوانين ، غير أن ذلك لا ينقص من سريان أحكام القانون الجديد علي ما يقع منذ العمل به من تصرفات أو يتحقق من أوضاع ولو كانت مستندة إلي علاقات سابقة عليه إعمالا لمبدأ الأثر المباشر للقانون ، وذلك مادامت تلك القواعد والأحكام الجديدة غير متعلقة بالنظام العام .

(الطعن رقم ٢٤١٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤ س ٥١ ع ٢ ص ٨٢٥ ق ١٥٤)

وفي نفس الحكم السابق أرست محكمة النقض القاعدة الآتية

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذا صدر قانون لاحق تضمن تعديلا في تشريعات إيجار الأماكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الآمرة سواء بالإلغاء أو بالتغيير إضافة أو حذفاً فإن هذا التعديل يأخذ حكم القاعدة الآمرة من حيث سريانه بأثر فوري علي المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه ، أما إذا كان التعديل منصبا علي بعض شروط إعمال القاعدة الآمرة - دون مساس بذاتيتها أو حكمها - كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة أو اتخاذ إجراءات معينة سواء من إجراءات التقاضي أو الإثبات لم تكن مطلوبة ولا مقرره من قبل فإن التعديل لا يسري في هذه الحالة إلا من تاريخ نفاذه وعلي الوقائع والمراكز التي تنشأ في ظله دون أن يكون له أثر علي الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق باعتبار أن القانون الذي رفعت الدعوى في ظله هو الذي يحكم قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها وقد نصت المادة التاسعة من القانون المدني علي أن "تسري في شأن الأدلة التي تعد مقدا النصوص المعمول بها في الوقت الذي أعد فيه الدليل أو في الوقت الذي كان ينبغي فيه إعداده " .

ومن ثم .. فقد ضربت محكمة النقض الموقرة مثالا

لعدم المساس بالمراكز القانونية التي استقرت فقالت في نفس الحكم بأن

إذ كان المشرع قد استحدث بالتعديل الذي أورده بالفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حكما يقضي بأن علي المحكمة أن تقضي بالإخلاء حتى لو أوفي

المستأجر بالأجرة المتأخرة قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى متي تحقق لها تكرار امتناعه أو تراخيه عن الوفاء بالأجرة بلا مبرر تقتنع به وأورد هذا الحكم من بعد في المادة ١/٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم في المادة ١٨/ب من القانون الحالي رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكانت هذه القوانين تسري بأثر فوري علي المراكز القانونية القائمة التي استمرت حتى نفاذها ولا تنسحب علي المراكز التي نشأت وانتهت قبل العمل بها بما مؤداه أن التأخير في الوفاء بالأجرة الذي أقيمت به الدعوى وصدر الحكم فيها قبل العمل بتلك القوانين التي استحدثت التكرار في التأخير في الوفاء بالأجرة كسبب من أسباب الإخلاء لا تقوم به حالة التكرار الموجب للحكم بالإخلاء ولما كان الثابت من الأوراق أن التأخير السابق في الوفاء بالأجرة قد أقيمت عنه الدعوى السابقة في سنة ١٩٥١ وصدر الحكم فيها بتاريخ ١٧/٣/١٩٦٦ أي قبل العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ومن ثم لا تعد هذه الدعوى ضمن حالات التأخير التي يتوافر بها ركن التكرار في خصوص الدعوى الراهنة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بذلك الحكم فإنه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٤١٨ لسنة ٦٩ جلسة ١٤/٦/٢٠٠٠ س ٥١ ع ٢ ص ٨٢٥ ق ١٥٤)

ومما تقدم

تضحي الدعوى الماثلة بلا سند صحيح من الواقع أو القانون بما يجدر معه رفض هذه

الدعوى .

السبب الثامن : لما كانت الشركة المالكة تقاضت من المدعي عليه مبلغ وقدره ١٠٢٥٠٠٠ جنيه (مليون وخمسة وعشرون ألف جنيه مصري) بموجب إيصالات استلام نقدية مؤرخة في -/-/، -/-/ نظير موافقة الأولي صراحة علي امتداد عقدي الإيجار المؤرخين -/-/ الخاص بالمحل رقم (٠٠) والعقد المؤرخ -/-/ الخاص بالحجرة رقم (٠٠٠) وبذات شروطهما إعمالا لنص المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لصالح المدعي عليه .. ومن ثم فإن الأخير قد بات يستمد حقه في امتداد عقد الإيجار محل التداعي من الموافقة الصريحة للشركة المالكة (المؤجرة) وبمقابل مادي أنف الذكر وليس من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقضي بعدم دستورتيتها في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية ومما يستوجب رفض الدعوى الراهنة والقائمة علي غير سند صحيح من الواقع والمستندات والقانون

بداية .. فقد نصت المادة (٨) من الدستور المصري الحالي علي أن

يقوم المجتمع علي التضامن الاجتماعي وتلتزم الدولة بتحقيق العدالة الاجتماعية وتوفير سبل التكافل الاجتماعي بما يضمن الحياة الكريمة لجميع المواطنين علي النحو الذي ينظمه القانون .

كما نصت المادة (١٤٧) من القانون المدني علي أنه

١- العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون .

٢- ومع ذلك إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسخ توقعها وترتب علي حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدية وإن لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلي الحد المعقول ويقع باطلا كل اتفاق علي خلاف ذلك

وأياضا .. فقد نصت المادة (١٤٨) من القانون المدني علي أن

١- يجب تنفيذ العقد طبقا لما أشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجهه حسن النية .

٢- ولا يقتصر العقد علي إلزام المتعاقد بما ورد فيه ولكي يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام .

وكذلك أيضا .. فقد نصت المادة (١٥٠) من القانون المدني علي أن

١- إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف علي إرادة المتعاقدين .

٢- أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعني الحرفي للألفاظ مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين وفقا للعرف الجاري في المعاملات .

وأخيرا .. فقد نصت المادة (١٥١) من القانون المدني علي أن

١- يفسر الشك في مصلحة المدين .

٢- ومع ذلك لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضارا بمصلحة الطرف المدعن .

وهذا عين ما قرره محكمة النقض الموقرة بأنه

من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - إذا تمسك الطاعن في دفاعه أمام محكمة الموضوع بدرجتها - بأنه قام بتأجير جزء من الشقة محل التداعي مفروشة بعد حصوله علي موافقة كتابية صريحة من الشركة المالكة - المطعون ضدها الأولي - وذلك مقابل زيادة الأجرة وأنه لم يقم بهذا التأجير للمطعون ضدها الثانية إلا في شهر يناير ١٩٩٦ أي بعد حصوله علي موافقة الشركة المشار إليها سلفا والصادرة له بتاريخ ١٧/١٢/١٩٩٥ واستدل علي ذلك بما قدمه أمام محكمة الاستئناف من صورة كتاب الشركة الصادر بالموافقة له علي التأجير لعين التداعي مفروشة في التاريخ المشار إليه - وكان هذا الدفاع دفاعا جوهريا ومن شأنه - إن صح - يغير وجه الرأي في الدعوى لأنه بموجب هذه الموافقة الكتابية الصريحة صار له الحق في تأجير الشقة محل التداعي جزئيا مفروشة وأصبح هذا الحق مطلقا لا قيود عليه ولا ينال منه صدور حكم المحكمة الدستورية العليا

بعدم دستورية نص المادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأنه لا يستمد هذا الحق من نص هذه المادة المشار إليها ولكن من موافقة الشركة المالكة - المطعون ضدها الأولي - وإذ أغفل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع الجوهرى إيرادا وردا وأقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى بالإخلاء والتسليم استنادا إلى أن الطاعن قام بتأجير جزء من عين النزاع مفروشا استعمالا لحقه المقرر بالمادة (٤٠) المشار إليها وأن الشركة المؤجرة كانت تقبل منه الزيادة مقابل التأجير مفروشا استنادا لهذه المادة وأنها امتنعت عن قبولها بعد صدور الحكم بعدم دستوريته وأن الطاعن استمر في التأجير مفروشا بعد صدور هذا الحكم فإنه يكون معيبا بالقصور في التسيب .

(الطعن رقم ٥٦١ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٦/١٢/٢٠٠٤)

كما قضي بأنه

من المقرر - في قضاء محكمة النقض - انه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تفسير صيغ العقود والمحركات بما تراه أوفي بمقصود العاقدین منها والمناطق في ذلك بوضوح الإرادة لا بوضوح الألفاظ بما أطلقوه عليها من أوصاف وما ضمنوها من عبارات متي تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف الحقيقة إلا أن شرط ذلك أن تقيم قضاها علي أسباب سائغة .

(الطعن رقم ٤٣٣٨ لسنة ٨٦ ق جلسة ١٨/٥/٢٠١٧)

لما كان ذلك

ومن المستقر عليه فقها وقضاء أن حرية التعاقد فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية المصونة بأحكام الدستور فضلا عن ذلك فإنها وثيقة الصلة بالحق وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها لما كان ما تقدم وكان الأصل في الروابط الأيجارية أن الإرادة هي التي تنشئها ومن ثم فإذا جردها المشرع من كل دور في مجال تكوين هذه الروابط وتحديد أثارها كان تنظيمها أمرا منافيا لطبيعتها.

من جماع ما تقدم وهديا به

وبتطبيق جملة الثوابت والمفاهيم والقواعد القانونية أنفة البيان علي واقعات

النزاع المائل يتضح وبجلاء تام وبما لا يدع مجالاً للشك أن المدعي عليه يستمد حقه في امتداد عقد الإيجار محل التداعي علي المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكذلك علي موافقة الشركة المالكة (المؤجرة) صراحة في البند الثاني من عقد الإيجار المؤرخ ٢٠١٣/١٢/٢٥ وبمقابل مادي وليس من نص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقضي بعدم دستورتيتها في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية سند الدعوى الراهنة وليس أيضاً من المادة ٢٩ التي تنظم الامتداد القانوني وذلك من خلال بعض الحقائق القانونية المؤيدة بالمستندات والتي نتشرف ببيانها وإيضاحها علي النحو التالي :

الحقيقة الأولى

حيث أنه تحرر فيما بين الأطراف الثلاثة (المستأجر الأصلي) (المدخل) وبين الشركة المدعية وبين المدعي عليه عقدان الأول والمؤرخ -/-/- فيما بين المستأجر الأصلي (... بصفته) والمدعي عليه .

العقد الثاني المؤرخ -/-/- (محل التداعي) فيما بين الشركة المالكة (المؤجرة) وبين المدعي عليه (المستأجر) واللذان يمثلان مجتمعان حوالتى حق ودين نافذتين في حق الأطراف الثلاثة سالفى الذكر وبما يجعل كل منهم ضامن لتنفيذ هاتين الحوالتين بكل ما أشتمل عليه الاتفاق من بنود وشروط وأثار ومن أهمها أن بات المدعي عليه يحل محل المستأجر الأصلي في كل حقوقه والتزاماته وذلك بموافقة ورضاء ومباركة الشركة المالكة ووفقاً لصريح المادة ٢٠ سالفة الذكر .

الحقيقة الثانية

وكانت الشركة المالكة بتاريخ -/-/- قد استلمت من المدعي عليه نظير تحرير العقد المؤرخ -/-/- وموافقها صراحة علي أنه امتداداً لعقدي الإيجار المؤرخين -/-/- الخاص بالمحل رقم (..) والعقد المؤرخ -/-/- والخاص بالحجرة رقم (..) بالعقار رقم مبلغ وقدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنيه مصري) بموجب إيصال استلام نقدية علي ورق الشركة المذكورة والذي أسمته قيمة نصيب الشركة المالكة

المؤجرة (المدعية أصليا) من التنازل عن حق الانتفاع وتقنين الوضع بالمحل رقم (..)
والحجرة رقم (..) موضوع النزاع الرهن ومن ثم إحلال المدعي عليه محل المستأجر
الأصلي .

الحقيقة الثالثة

وكان الثابت أن الشركة المالكة - المؤجرة (المدعية أصليا) بتاريخ -/-/- قد
استلمت من المدعي عليه مبلغ وقدره ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه مصري) والذي
أسمته مقابل إتمام إجراءات التنازل عن حق الانتفاع بالعين محل عقد الإيجار موضوع
النزاع الرهن وأيضا إحلال المدعي محل المستأجر الأصلي في كافة حقوقه والتزاماته
الناشئة عن هذه الإيجارة .

وكان الثابت من البند الرابع عشر من عقد الإيجار المؤرخ -/-/- محل التداعي
وبإقرار وتعهد الشركة المالكة أن حق الانتفاع بالعين محل التداعي خلال مدة سريان
هذا العقد موضوع النزاع الرهن يتحدد بهلاك وهدم العقار كليا .. الأمر الذي يضحى
ظاهرا بالجزم واليقين انصراف إرادة الشركة المالكة المؤجرة وبموافقة صريحة لا مرأء فيها
إلي امتداد عقد الإيجار المؤرخ -/-/- لعقدي الإيجار المؤرخين -/-/- الخاص
بالمحل رقم (..) والعقد المؤرخ -/-/- والخاص بالحجرة رقم (..) موضوع النزاع الرهن
وبذات شروطهما إعمالا لنص المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم
العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

الحقيقة الخامسة

لما كان مؤدي نص المادة (٨) من الدستور المصري أنه الذكر من قيام المجتمع
علي أساس من التضامن الاجتماعي وهو الأمر الذي يعني وحدة الجماعة وتماسكها في
بنيانها الاجتماعي وتداخل مصالحها لا تصادمها ومن ثم فهم بذلك شركاء في مسؤوليتهم
الاجتماعية وهو الأمر الذي لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها حيث يقوم المجتمع
علي التضامن الاجتماعي وتلتزم الدولة بتحقيق العدالة الاجتماعية وتوفير سبل التكافل
الاجتماعي ولما كان ما تقدم وكان العقد شريعة المتعاقدين وكان المتعاقدين ملزمين بما

ألزموا به أنفسهم .

الحقيقة السادسة

وكان الثابت يقينا أن المدعي عليه قد تكبد مبالغ طائلة ليس للحصول علي ذلك الحانوتين محل التداعي بل أنه منذ الحصول عليه وحتى الانتفاع بهم وهو ينفق عليهم في تشطيبات وديكورات وتجهيزات في كافة المناحي حتى يصبحوا صالحين للانتفاع بهم في الغرض المستأجر لأجله حيث كانوا في حالة يرثي لها ومهملين منذ عشرات السنوات فضلا عن أنهم كانوا مملوعين بمياه الصرف الصحي ومن ثم فتكون المبالغ التي تم إنفاقها حتى الآن من قبل المدعي عليه كالتالي :-

- مبلغ وقدره ١٥٠٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري) تم سدادها بالكامل ليد المستأجر الأصلي (.... بصفته ويمثل مطبعة - المتنازل) وذلك بموجب إيصال استلام نقدية رقم ... بتاريخ -/-/- .
- مبلغ وقدره ١٥٠,٠٠٠ جنيه (مائة وخمسون ألف جنيه مصري) نظير مصروفات وعمولات عقد التنازل أنف الذكر .
- مبلغ وقدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنيه) نظير موافقة الشركة المالكة المؤجرة علي التنازل وتحرير عقد الإيجار المؤرخ -/-/- لصالح المدعي عليه وامتداده لعقد الإيجار المؤرخين -/-/- الخاص بالمحل رقم (..) والعقد المؤرخ -/-/- الخاص بالحجرة .
- مبلغ وقدره ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه مصري) نظير موافقة الشركة المالكة المؤجرة علي تحرير عقد الإيجار المؤرخ -/-/- لصالح المدعي عليه طالب المذكور .
- مبالغ مالية أخرى نظير سحب مياه الصرف الصحي وإجراء التشطيبات والديكورات والتجهيزات في كافة المناحي للعين محل عقد الإيجار المؤرخ -/-/- والتي تزيد مساحتها عن ٢٥٠ م^٢ (مئتان وخمسون مترا مربعا) وما يستجد من نفقات أخرى .

الأمر الذي يتجلى ظاهرا

أن المدعي عليه قام بإنفاق أموال طائلة حتى الآن وما يستجد من نفقات أخرى

نظير استئجاره المحل رقم (..) والحجرة رقم (..) بالعقار رقم موضوع النزاع الراهن .

ومما تقدم وهديا به

يتضح وبجلاء تام أن المدعي عليه يستمد حقه في امتداد عقد الإيجار محل الداعي من المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وموافقة الشركة المالكة بتحرير عقد الإيجار المؤرخ -/-/- وتعهدا وبإقرارها علي امتداده لعقد الإيجار المؤرخين في -/-/- الخاص بالمحل رقم (..) والعقد المؤرخ -/-/- الخاص بالحجرة رقم (..) وبذات شروطهما وإعمالا لنص المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وليس استنادا إلي نص المادة (١٨) من القانون سالف الذكر والمقضي بعدم دستوريته في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية سند الدعوى الراهنة .

الأمر الذي يضي ظاهرا

عدم جواز تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية والمقضي فيه بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر علي واقعات النزاع الراهن حيث أنه ثبت بالجزم واليقين ومن خلال الحقائق القانونية أنفة البيان أن حق امتداد عقد الإيجار محل الداعي إنما يستمد من المادة ٢٠ من القانون المذكور .. وكذا من موافقة الشركة المالكة (المؤجرة) صراحة علي امتداده نظير استلامها أموال طائلة أنفة البيان وليس من نص المادة المقضي بعدم دستوريته بما يؤكد أن الدعوى الراهنة مقامه علي غير سند صحيح من الواقع والمستندات والقانون بما يجدر رفضها .

مما سبق وأن تشرنا بعرضه علي هيئة المحكمة الموقرة من أوجه دفاع ودفع تنال من الدعوى الراهنة .. والتي أقيم عنها الدعوى رقم لسنة ... مدني كلي شمال القاهرة والمحدد لنظرها جلسة -/-/- والتي يبرز فيها أحقية الشركة المدعي عليها في الدعوى الراهنة في الدفاع المبدي منها والتي اعتصمت فيه بالعديد من المستندات التي تؤكد أحقيتها في رفض الدعوى الماثلة وقد تعددت الحقائق التي تشير إلي

هذه المستندات وذلك علي النحو التالي

الحقيقة الأولى فقد طويت حافظة المستندات الأولى علي

صورة من عقد الإيجار المؤرخ -/-/- والمحزر فيما بين سلف الشركة المدعية والمستأجر الأصلي مطبوعة وذلك عن المحل الكائن أسفل العقار شارع عماد الدين - القاهرة .

صورة من عقد الإيجار المحزر فيما بين سلف الشركة المدعية (كمؤجر) وبين (مطبوعة إخوان) كمستأجر وذلك عن العين محل التداعي (الغرفة رقم ..).

صورة من التنازل عن حق الانتفاع (عقد بيع حق الانتفاع) المبرم من الممثل القانوني لمطبوعة (ش.م.م) ويمثلها السيد / رئيس مجلس الإدارة (الشهير بـ /) وذلك عن العين محل التداعي إلي المدعي عليه (وشريكه آنذاك) وذلك لقاء مبلغ مليون وخمسمائة ألف جنيه) مع تعهد المدعي عليه (المتنازل إليه) بأداء القيمة المالية المستحقة علي هذا التنازل لصالح الشركة المدعية .

وهو ما قد كان

حيث تحصلت الشركة المدعية علي مبالغ قدرها ٩٢٥ ألف جنيه بتاريخ -/-/- ثم مبلغ قدره مائه ألف جنيه بتاريخ -/-/- وذلك كله لقاء موافقتها (عملاً بالمادة ٣٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) علي التنازل عن حق الانتفاع لصالح المدعي عليه .

وهو الأمر الذي يؤكد

عدم جواز تطبيق المادتين ١٨ ، ٢٩ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بل يجب تطبيق المادة ٢٠ من ذات القانون .. وذلك لحصول المدعي عليه علي حق الانتفاع بعين التداعي وفقاً لشروط وقواعد هذه المادة ، وليس وفقاً للمادة ١٨ المقضي بعدم دستورتها أو المادة ٢٩ التي تقرر القواعد العادية لامتداد عقد الإيجار .

ومن ثم

تضحي الدعوى الراهنة معدومة السند ومخالفة للحقيقة والقانون .. بما يستوجب

رفضها .

الحقيقة الثانية : بينما طويت الحافطة الثانية علي

صورة من العقد المحرر من الشركة المدعية ، لصالح المدعي عليه وذلك عن عيني التداعي (الدكان ، الغرفة) وقد حرصت الشركة المدعية علي إيراد أن هذا العقد امتدادا لعقدي الإيجار السابقين المؤرخين -/-/-(الخاص بالمحل) والعقد المؤرخ -/-/-(الخاص بالغرفة) وذلك إعمالا لصريح نص المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وهو الأمر الذي يؤكد أن هذا العقد لا تنطبق عليه المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقضي بعدم دستوريتها ، ولا المادة ٢٩ التي تقرر قواعد الامتداد القانوني لعقد الإيجار .. بينما يجب تطبيق المادة ٣٠ من القانون .

والتي استقرت أحكام النقض بشأنها علي أن

المشرع قد أراد بها أن يستحدث حلا عادلا يستهدف به تحقيق التوازن بين حق المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بناء علي نص في القانون أو تصريح مسبق من المالك التنازل عن حق الإجارة سواء كان تصرف المستأجر مجرد تنازل عن الإيجار أو بيعا بالجدك ومن ثم تقتصر تطبيق النص المذكور علي الحالات التي يكون فيها تصرف المستأجر الأصلي في حق الإجارة هو المنشئ لحق المتنازل إليه علي العين ولا يتسع لحالات تنازل المستأجر عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والانتفاع بالامتداد القانوني لقد الإيجار

(الطعن رقم ٢٠٤٦ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٠/٦/١٩٩٦)

ومما تقدم يتضح يقينا

أن سند الدعوى الراهنة يخالف القانون والواقع ذلك أن المدعي عليه يستمد حقه من المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وليس من المادة ١٨ أو ٢٩ من ذات القانون بما يجدر معه رفض الدعوى الراهنة .

الحقيقة الثالثة : فضلا عن ذلك فقط طويت الحافطة الثالثة علي

صورة إيصال استلام الشركة المدعية (مصر لإدارة الأصول العقارية) مبلغ وقدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة وخمسة وعشرون ألف جنيه) من المدعي عليه نصيب الشركة في

التنازل عن حق الانتفاع بالمحل وكذا الغرفة استئجار مطبوعة بالعقار شارع عماد الدين - عملا بالمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فضلا عن مبلغ قدره ٥٠,٠٠٠ جنيه مقابل تغيير غرض الاستعمال من مطبوعة وسكن إلي تجارة الأدوات الكهربائية .

هذا .. وباستقراء هذا المستند مع عقد تنازل المستأجر

السابق لصالح المدعي عليه وإيصال استلام مبلغ

١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة ألف جنيه)

لقاء التنازل عن حق الانتفاع

يتأكد أن هذه التصرفات عبارة عن (بيع لحق الانتفاع) فضلا عن (حوالتي حق ودين) انعقدتا بين الأطراف الثلاثة (المالك، المستأجر السابق، المدعي عليه) وذلك بمقابل مادي مدفوع من المدعي عليه لصالح الطرفين الآخرين .. وليس مجرد إيجار كما تزعم الشركة المدعية .. وهو الأمر الذي يترتب عليه ما يلي :

أولا: عدم جواز تطبيق حكم المحكمة الدستورية سند المدعية في دعواها .. علي عقد حوالتي الحق والدين ، وبيع حق الانتفاع .

ثانيا: أن الشركة المدعية قد تقاضت مبالغ طائلة لقاء موافقتها علي التنازل عن حق الانتفاع بما لا يجوز لها طلب طرد المدعي عليه من العين (إلا علي الأقل إذا ردت إليه ما استلمته بغير حق) .

ثالثا: أن التصرف الذي جمع فيما بين الشركة المدعية ، والمدعي عليه ، والمستأجر السابق .. يخضع للمادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (بإقرار المدعية) وبالتالي لا يخضع للمادة ١٨ المقضي بعدم دستوريتها .. وأن موافقتها علي ذلك يخرج التصرف من نطاق حكم الدستورية التي تستند إليه .

وبالتالي

عدم قيام الدعوى الراهنة علي سند صحيح من الواقع أو القانون بما يجدر معه رفضها .

الحقيقة الرابعة : إضافة إلي ذلك فقد طويت الحافظة الرابعة علي

صورة من إيصال استلام الشركة المدعية لمبلغ قدره ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه)

من المدعي عليه .. لقاء إتمام إجراءات التنازل عن حق الانتفاع بعيني التداعي (المحل

والغرفة) وتغيير أسم المتنازل إليه من / إلى شركة ويمثلها السيد/

ومما تقدم يتأكد

أن صحة التصرف موضوع التداعي هو عقد بيع لحق الانتفاع قد تم لقاء مبلغ سابق سداده قدره ٩٧٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة وخمسة وسبعون ألف جنيه) فضلا عن مبلغ ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه) المسدد بالإيصال المرفق .

وذلك كله عملا بالمادة ٢٠٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

التي قررت محكمة النقض بشأنها بأن

المشرع قد أراد بها أن يستحدث حلا عادلا يستهدف به تحقيق التوازن بين حق المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بناء علي نص في القانون أو تصريح مسبق من المالك المتنازل عن حق الإجارة سواء كان تصرف المستأجر مجرد تنازل أو بيعا بالجدك ومن ثم يتم تطبيق النص المذكور (م ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) علي الحالات التي يكون فيها تصرف المستأجر الأصلي في حق الإجارة هو المنشئ لحق المتنازل إليه علي العين ولا يتسع لحالات تنازل المستأجر عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار .

(الطعن رقم ٢٠٤٦ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٠/٦/١٩٩٦)

ومما تقدم يضحى حليا

عدم جواز تطبيق المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (المقضي بعدم دستوريته) بل وجب تطبيق المادة ٢٠ من ذات القانون التي اختلقت حالة جديدة وذلك بالتنازل عن حق الانتفاع من المستأجر إلي غيره بموافقة المالك وهذا عين ما تحقق في الواقعة الراهنة .. بما يؤكد عدم قيام هذه الدعوى علي سند صحيح بما يجدر رفضها .

الحقيقة الخامسة فقد طويت حافظة المستندات الخامسة علي

صورة من إيصال استلام شركة تى إن للاتصالات (ش.م.م) - ... - (سلف المدعي عليه في الانتفاع بعين التداعي) من المدعي عليه مبلغ قدره ١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة ألف جنيه) .. لقاء شرائه حق الانتفاع من سلفه المذكور (...).

هذا .. وحيث أنه لن المقرر نقضا

أن التنازل عن الإيجار يعتبر بيعا من المستأجر واردا علي حقه في الانتفاع بالعين

المؤجرة .. والقانون قد اعتبر الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار من مستلزمات الشيء المؤجر ، فإن المتنازل له عن الإيجار يعتبر خلفا خاصا للمؤجر من الباطن أي المستأجر السابق فينصرف إليه أثر الإيجار لأنه عقد أبرم في شأن ما استخلف فيه وهو حق المؤجر متي كان الإيجار ثابت وسابق علي التنازل وكان المتنازل إليه عالما به وقت حصول التنازل بالتطبيق لحكم المادة ١٤٦ أنفة الإشارة.

(الطعن رقم ٧٥٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/١١/٢)

(الطعن رقم ١٦٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢١)

ومما تقدم

أن المستأجر السابق لعين التداعي قد باع حق الانتفاع بهذه العين إلي المدعي عليه .. بموافقة وإقرار الشركة المالكة (المدعية) وقد تقاضي كلا منهما (سواء الشركة المدعية أو البائع المتنازل) ثمنا لما تقدم مما يؤكد أن صحيح وصف هذا التصرف (فضلا عن كونه بيع حق انتفاع) فهو حوالتني حق ودين تمت فيما بين الأطراف الثلاثة (المالكة ، المستأجر السابق ، المدعي عليه) بما يستوجب الالتزام بهذه الحوالة وعدم مخالفتها صورة من الطلب الموقع من المدعي عليه وشريكه (آنذاك) والذي يثبت تخارج الشريك /..... وإقراره بأن العين محل التداعي باتت من حق المدعي عليه بمفرده .. مما يؤكد بأن المبلغ المدفوع يخصه وحده .

الحقيقة السادسة : بينما طويت الحافطة السادسة علي

صورة من الإنذار الموجه من الشركة المدعية إلي المدعي عليه .. والذي يحوى العديد من المخالفات القانونية الجسيمة .. كحال الدعوى الراهنة .. بما يجدر معه الالتفات عما ورد بذلك الإنذار وبصحيفة الدعوى .. وذلك للأسباب الآتية :

أولا: أن حكم الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق الذي تتساند عليه المدعية لا يسري بأثر رجعي وبالتالي لا ينال من العلاقات المستقرة قبل إصداره .

ثانيا: أن ثمة حقوق مكتسبه ومراكز قانونية مستقرة للمدعي عليه بشأن العين محل التداعي .. لا يجوز المساس بها أو النيل منها لأي سبب من الأسباب .

ثالثا: أن المدعي عليه يستمد حقه علي عين التداعي (المحل ، الغرفة) من المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلك بإقرار صريح لا يقبل الإنكار من الشركة المدعية

ذاتها .. وليس من المادة ١٨ (المقضي بعدم دستوريته) أو المادة ٢٩ (المنظمة لقواعد الامتداد القانوني) وبالتالي فلا يجوز تطبيق حكم الدستورية علي الواقعة الراهنة .

رابعاً: وعلي الفرض الجدلي المنكور بصحة ما تربوا إليه الشركة المدعية .. بأنها تكون قد أبرمت تصرفات مع المدعي عليه .. وتقاظت مبالغ طائلة منه لقاء هذه التصرفات .. وبالتالي فلا يجوز أن تجني ربح من خطأ ارتكبته (بفرض صحة وجوده) .

خامساً: أن صحة وصف التصرفات محل التداعي .. هو عقد بيع لحق الانتفاع ، وحوالتي حق ودين .. وهي تصرفات صحيحة بلا مرأء ولا ينال ولا ينطبق عليها حكم عدم الدستورية نص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حيث أنها تخضع لنصوص قانونية أخرى أهمها المادة ٢٠ من ذات القانون والمواد ١٤٦ ، ١٤٧ ، ١٤٨ ، ١٥٠ ، ٤١٨ ، ٤٣٩ ، ٣٠٣ ، ٣٠٥ ، ٣٠٦ ، ٣٠٧ ، ٣١٠ وما بعدها من القانون المدني .

ومما تقدم جميعه

يتأكد أن جملة ما أوردته الشركة المدعية في إنذارها المرفق أو صحيفة دعواها الراهنة لا يتفق مع الواقع والقانون بما يجدر رفض هذه الدعوى .

الحقيقة السابعة : إضافة إلي ذلك فقد طويت الحافظة السابعة علي

صورة من أصل صحيفة الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة .. المقامة من المدعي عليه حالياً .. ضد الشركة المدعية (مصر) .. وذلك بطلب

إلزامها وأخر بتنفيذ التزاماتها بشأن عقد بيع حق الانتفاع .. وحالتي الحق والدين .. التي تقاضي كلا منهما مقابل إبرامهما مع المدعي عليه حالياً وذلك عملاً بالمادة ٣٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وكذا إلزامها بعدم التعرض للمدعي عليه حالياً .

هذا .. وحيث أن الفصل في الدعوى المرفقة بهذه الحافظة يتوقف عليه الفصل في الدعوى الراهنة .. بمعنى أنه لا يجوز التعرض للدعوى الحالية إلا بعد الفصل نهائياً في الدعوى المرفقة .. وهو الأمر الذي يحق معه للمدعي عليه عملاً بالمادة ١٢٩ مرافعات .. طلب وقف الدعوى الراهنة تعليقاً لحين الفصل في الدعوى المرفقة رقم لسنة

مدني كلي شمال القاهرة

أصل شهادة صادرة عن محكمة شمال القاهرة الابتدائية - قلم الجدول - عن الدعوى رقم لسنة ... مدني كلي شمال القاهرة .. والثابت من خلالها بأنها محل التداول ومحدد لنظرها جلسة -/-/- بما يجدر معه وقف الدعوى الراهنة لحين الفصل فيها

بناء عليه

يلتمس المدعي عليه بصفته من عدالة الهيئة الموقرة الحكم

أولا : وقف الدعوى الراهنة تعليقا لحين الفصل في الدعوى المقامة من المدعي عليه رقم ٤ لسنة ٤٢ ق دستورية عليا والخاصة بطلب تفسير الحكم الصادر في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية ومدى انطباق ذلك الحكم علي الحانوت محل التداعي في الدعوى الراهنة .

ثانيا : التصريح له بإدخال السيد / الممثل القانوني لمطبعة (المستأجر السابق لعين التداعي والمتنازل والبائع لحق انتفاعه بها للمدعي عليه .

ثالثا : وعلي سبيل الاحتياط .. ضم الدعوى رقم لسنة رول () بجلسة اليوم للارتباط وليصدر فيها وفي النزاع الراهن حكما واحدا .

رابعا : رفض الدعوى الماثلة موضوعا وإلزام رافعها بالمصروفات وأتعاب المحاماة .

وعلي سبيل الاحتياط

إحالة الأوراق إلي مكتب خبراء وزارة العدل ليندب من لدنه خبيرا مختصا تكون مهمته الإطلاع علي الأوراق وما عسي أن يقدمه الخصوم .. والانتقال إلي عين التداعي لمعاينتها وبيان حائزها وسنده وبيان كيفية وصول هذه العين إليه والمبالغ التي تكبدها سواء للمستأجر السابق ، أو الشركة المدعية ، أو التي أنفقها علي العين لجعلها صالحة للاستخدام ، وبيان ما إذا المدعي عليه يسدد القيمة الإيجارية بانتظام من عدمه .. وبيان عما إذا كانت الشروط اللازمة لانعقاد عقد الحوالة متوافرا في هذه الحالة من عدمه .. وعما إذا كان هناك ارتباط فيما بين العقود من عدمه .. وبالجمللة بحث كافة عناصر التداعي وصولا لوجه الحق فيه ، مع التصريح للسيد الخبير بالانتقال إلي أي جهة حكومية أو غير حكومية من شأنها إعانته علي أداء مهمته .

وكيل المدعي عليه

المحامي

Hamdy Khalifa
Lawyer of the Supreme Courts
Sherif Hamdy Khalifa
Lawyer OF High Court
Master's degree in Commercial Law
Hertfordshire university (England)



حمدي خليفة
المحامي بالنقض
شريف حمدي خليفة
المحامي بالقضاء العالي
ماجستير في القانون التجاري
جامعة هارتفورد شاير (انجلترا)

محكمة استئناف القاهرة
مأمورية استئناف الجيزة
الدائرة ١٢٢ عقود

مذكرة ختامية بالدفاع مقدمه

من

المستأنف والمستأنف ضده

السيد /

ضد

مستأنف ضدهم مستأنفين

السادة /

وذلك كله في الاستئنافات أرقام

..... لسنة ... ق

المحدد لنظرها جميعا جلسة -/-/-

Egypt – 56 Syria Street - engineers – Giza

Mobile : 00201098122033-00201222193222-00201004355555

Tel : 0020233359996

Fax : 0020233359970

البريد الإلكتروني Hamdy_Khalifa_2007 @ yahoo.com

www.HamdyKhalifa.com

مصر – ٥٦ شارع سوريا – المهندسين – الجيزة

موبايل : ٠٠٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣ – ٠٠٢٠١٢٢٢١٩٣٢٢٢٢ – ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥

فاكس : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٧٠

تليفون : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٩٦

ك :

الموضوع

مذكرة ختامية بدفاع السيد / المستأنف في الاستئنافات أرقام لسنة
.... قضائية ، متضمنة الرد والتعقيب علي الاستئنافات أرقام لسنة ... ق وهذه
الاستئنافات جميعا مقامه طعنا علي الحكم الصادر من محكمة الجيزة الابتدائية - مأمورية شمال
الجيزة .. في الدعوتين رقمي لسنة مدني كلي شمال الجيزة ، ... لسنة ... مدني كلي
شمال الجيزة .. والصادر بجلسة -/-/- والقاضي منطوقه

حكمت المحكمة

في الدعوى رقم لسنة ، ... لسنة مدني كلي شمال الجيزة
، وفي الطلبات العارضة
ببطلان عقد البيع المؤرخ -/-/- بكافة آثاره وكل ما تلاه من تعاقدات ،
وبإعادة الحال إلي ما كان عليه قبل العقد ، ورفضت جميع الطلبات
وألزمت كل خصم بمصاريف ما يخصه من طلبات وخمسة وسبعون جنيها
أتعاب للمحاماة عن كل طلب .

الوقائع

تتلخص واقعات النزاع الماثل فيما يلي :

١- في غضون عام ... أعلنت صاحبة الولاية في استبدال أعيان (وفقا
للقانون ٨٠ لسنة ١٩٧١ بإنشاء الهيئة .. والقرار الجمهوري رقم ١١٤١ لسنة ١٩٧٢
بتنظيم العمل بها) عن مزاد علني لاستبدال العقارين - والبالغة إجمالي
مساحتهما ٢م٤٥٨١ (أربعة آلاف وخمسمائة واحد وثمانون متر مربع) وهذين
العقارين عبارة عن مبني ، والجزء الأخر أرض فضاء .. علي أن تكون
المزايدة لأعلى سعر.

٢- وبجلسة المزايدة المؤرخة في -/-/- حيث تقدم السيد / وشركاه .. لهذه
المزايدة ، مقدا أعلى سعر لاستبدال العقار المذكور .. وذلك بسعر قدره
٢٢٠٠٠ جنيه (اثنين وعشرون ألف جنيه) للمتر المربع الواحد ، بالإضافة إلي

٣٪ مصاريف تحرير ومراجعته العقد + ٥٪ مصاريف دلاله وخبره وتثمين + ١٪

لصالح صندوق العاملين + ٠,٥٪ ضريبة مبيعات .

وبالبناء علي ذلك

وافق السيد / علي هذا الاستبدال .. وعقب ذلك وبتاريخ -/-/- تقدم الشركاء الثلاثة وهم

- السيد / بنسبة ٥٥٪ .

- السيد / بنسبة ٤٠٪ .

- السيد / بنسبة ٥٪

بما يفيد سداد معدل الثمن المتفق عليه وقدره ٢٠٪ من الثمن الإجمالي وقدره ما يزيد علي مائه مليون جنيه مصري (بما يمثل ٢٠٪) علي اتفاق بينهما علي سداد باقي الأقساط علي خمسة أقساط وتستحق في :

أ- -/-/- .

ب - -/-/- .

ج - -/-/- .

د - -/-/- .

هـ - -/-/- .

وذلك بفائدة سنوية قدرها ٩٪ فضلا عن غرامة التأخير المقررة في العقد بنسبة ٧٪ في حالة التأخير في سداد الأقساط .

٣- هذا .. وتجر الإشارة إلي أن الثابت بالعقد أنه قد تم

استلام العقار المستبدل (مؤقتا ومكتبيا) وذلك بموجب

محضر تسليم - مزعوم - ومؤرخ -/-/- .

٤- وعقب ما تقدم .. فقد فوجئ أفراد الطرف الثاني من عقد الاستبدال .. بأن أحد

العقارين محل التداعي في حيازة شركة بناء علي اتفاق مؤرخ -/-/- محرر

بينها وبين محافظ الجيزة .

ومن ثم .. يستحيل استلام عقار التداعي الأول

إلا بعد إخراج شركة ال.... المذكورة من هذا العقار

٥- وهنا استعمل أفراد الطرف الثاني من عقد الاستبدال (ومنهم المستأنف) حق

الحبس ، وتوقفوا عن سداد القسط الثاني وما بعده من الثمن المتبقي .. لعدم وفاء بالتزاماتها .. وعلي الأخص منها الالتزام بتسليم عين التداعي تسليمها فعليا وحقيقيا وعلي الطبيعة .. وهو ما يحق لهم استعمال حق الاحتباس وفقا للمادة ١٦١ من القانون المدني .

٦- هذا .. وبدلا من أن تحاول أن تواربي سوءتها ، وتخفي سوء تصرفها ، وتحاول إنهاء النزاع بشأن حيازة عين التداعي وطرده الشركة الحائزة لها وتسليمها للمستأنف وباقي شركائه راحت تقييم الدعوى رقم لسنة ... مدني كلي شمال الجيزة

مطالبة من خلالها بفسخ عقد الاستبدال أنف الذكر .. وذلك بناء علي زعم مبتور الصحة .. وهو أن الشركاء الثلاثة (الطرف الثاني في عقد الاستبدال) تقاعسوا عن سداد الأقساط المستحقة عليهم من ثمن العقارين محل التداعي .

٧- هذا وإبان تداول الدعوى الأصلية بالجلسات أقام السيد / الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة .. مطالبا من خلالها بإلزام بتسليم العين محل التداعي خالية من الأشخاص والشواغل ، وأحقيقته وشركائه في عدم سداد الأقساط لحين إتمام التسليم علي الطبيعة .

٨- وحيث تم ضم الدعوتين رقمي لسنة .. ، ... لسنة ... مدني كلي شمال الجيزة .. وأصدرت عدالة المحكمة الابتدائية حكمها التمهيدي المؤرخ -/-/- بإحالة الأوراق إلي مكتب خبراء وزارة العدل .. ليندب من لدنه خبيرا تكون مهمته وفقا لما ورد به .. وحيث باشر الخبير مأموريته وانتهى في تقريره إلي نتيجة مفادها

أ- الأرض موضوع التداعي مساحتها ٢م٤٥٨١ بميدان ، ومقام علي جزء منها بمساحة ٢م١٨٢٧ والباقي أرض فضاء

ب- طبيعة العلاقة بين طرفي الدعوى هي علاقة تعاقدية بموجب عقد الاستبدال المؤرخ -/-/-

ج- أتضح من الإطلاع علي العقد أنه عن أرض مساحتها وسعر المتر

وقد أتضح من الإطلاع علي محضر التسليم سالف الذكر أن شركة مصر تقوم بتشغيل مبني ... بناء علي اتفاق مبدئي مؤرخ -/-/- بينها وبين محافظ الجيزة ، وليس لهم عقد إيجار د- أتضح من المعاينة أن الأرض في وضع يد شركة وتقوم بتشغيل وبذلك يتضح أن الهيئة المدعي عليها لم تقم بتسليم الأرض المباعة إلي المدعي وآخرين تسليما فعليا منذ تاريخ تحرير عقد الاستبدال وحتى الآن .

هـ. المدعون توقفوا عن سداد القسط الثاني وما بعده من باقي الثمن وذلك لعدم قيام الهيئة المدعي عليها بتنفيذ التزاماتها قبلهم

و- أتضح من الإطلاع علي المستندات المقدمة من طرفي التداعي أن مجلس مدينة الجيزة قام بتأجير المبني إلي شركة بموجب اتفاق مؤرخ -/-/- ، وأن هناك خطابات من الهيئة تطالب الشركة بسداد القيمة الإيجارية ، وبالتالي يتضح أن الهيئة قامت بتأجير مبني إلي شركة منذ عام وحتى الآن .

ز- مما سبق يتضح أن الهيئة المدعي عليها قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية في عقد الاستبدال المؤرخ -/-/- وذلك بعدم تسليم المدعي وآخرين الأرض المباعة لهم تسليما فعليا ، وذلك

لكونها مؤجرة إلي شركة ... والعلاقة بين الهيئة والشركة تخضع
لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

٩- هذا .. وتجدر الإشارة إلي أنه بموجب عقد اتفاق وتنازل مبرم فيما بين كل من :

- السيد / ... (متنازل لصالحه)

- السيد /

- السيد / ... (متنازلان)

قام الثاني والثالث بالتنازل عن حصتهما في العقارين محل عقد الاستبدال المؤرخ
-/-/ لصالح الأول .. الذي بات المالك الوحيد لهذين العقارين دون شريك .

كما تحرر من الثاني والثالث

إقرارا صريحا بذات المعني الوارد بعقد التنازل .. كما حررا
توكيلين للمتنازل إليه (المستأنف) يبيحان له التصرف في
عقاري التداعي كيفما يشاء .

ليس هذا فحسب

بل أنه قد تم عرض التنازل أنف الذكر علي السادة / مجلس إدارة .. في
الاجتماع رقم ... المنعقد بتاريخ -/-/ وقد تم إقرار التنازل المتقدم الذكر
والاعتراف بصحته وسريانه ونفاذه .

وتم عرض الأمر علي السيد / ...

الذي اعتمد التنازل الذي تم بين الشركاء الثلاثة لصالح السيد /...
.. ليصبح هو المسئول عن تنفيذ عقد استبدال " الصفقة " ، وعلي
الشئون القانونية تحرير عقد استبدال لكامل الصفقة باسمه
كمالك بنسبة ١٠٠٪ .

١٠- وبالبناء علي ما تقدم .. فقد أبدي المستأنف حاليا (السيد /...) طلبا عارضا في
الدعوى الأصلية رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة .. بطلب

١- عدم قبول تدخل كلا من (....،) لانعدام مصلحتهما

لسابق تخارجهما عن عقد الاستبدال المؤرخ -/-/ بعقود

موثقة وتقاضيهما حقوقهما .

٢- إلزام السيد / بأداء مبلغ ٥,٥٧٧,٠٨٤ دولار أمريكي (خمسة مليون وخمسمائة سبعة وسبعون ألف وأربعة وثمانون دولار أمريكي) ومبلغ قدره ٥,١٢٧,٧٧٧ جنيه (خمسة مليون ومائة سبعة وعشرون ألف وسبعمائة سبعة وسبعون جنيه) وفوائد بنسبة ١٨٪ من تاريخ استلام كل شيك .

٣- إلزام رئيس مجلس إدارة بتحرير عقد بيع نهائي وتسليمه العقار محل الداعي الكائن

وذلك علي سند من أن السيدين / قد تخارجا وتنازلا عن نصيبهما في عقاري الاستبدال وذلك بموجب عقد تخارج وتوكيلات غير قابلة للإلغاء .. وقد أقرت الهيئة ذلك .. ومن ثم باتا معدومي الصفة والمصلحة .. هذا بالإضافة إلي أن السيد / ... قد تحصل علي المبالغ (المطالب بها) لسدادها للهيئة إلا أنه احتفظ بها لنفسه ولم يقيم سدادها .

ورغم ما تقدم .. إلا أنه بتاريخ -/-/- أبدي السيد / طلبا عارضا التمس من خلاله الحكم له

أولا : بإلزام المستأنف (السيد /) متضامنا مع برد مبلغ غير مستحق قدره ١٣,٥٥٠,٠٠٠ جنيه (ثلاثة عشر مليون وخمسمائة وخمسون ألف جنيه)

ثانيا : إلزامهما بأداء مبلغ ١٨,٩٧٠,٠٠٠ جنيه (ثمانية عشر مليون وتسعمائة وسبعون ألف جنيه) قيمة فوائد تأخرية وتعويضية ..!؟.....

ثالثا : إلزامهما بأداء مبلغ عشرين مليون جنيه تعويض عن الإضرار المادية والمعنوية ..!؟

لما كان ذلك .. وعقب ما تقدم جميعه تداولت الدعوى بالجلسات .. وبجلسة -/-/- أصدرت محكمة أول درجة حكما باطلا ومعدوم الأساس والسند ، مبناه الافتراضات

والتخمينات ، وغير قائم علي ثمة أدلة مستندية حقيقية .. بل انه خالف الأوراق والمستندات مخالقات جسيمة ، وانحرف بموضوع الدعوى وسببها إلي غير مرمي الخصوم منها ، وحجب نفسه بذلك عن بحث صحيح واقعات التداعي وصحيح الطلبات المبدأة فيها ، تلك الطلبات التي لم تسلم من التغيير والتعديل والتشويه بلا مسوغ قانوني مشروع .

فالسمة الأساسية للحكم الابتدائي

أنه قد افترض فرضا من عندياته .. ليس له سند ولم يقل به أحد .. ثم سار خلفه إلي أن انتهى إلي نتيجة (اقل ما توصف به أنها معيبة وباطله) تاركا وراءه الواقعة الصحيحة والمستندات المؤيدة لها والقانون فلم يجدوا من يأخذهم بعين الاعتبار وصولا لوجه الحق الصحيح في الدعوى .

وذلك كله حيث يتلخص الحكم الابتدائي في الآتي

- ١- في شأن الطلب العارض المبدي من المستأنف (...) بغرض إزام السيد / بمبالغ مالية ، وكذا الطلب العارض المتقابل معه والمبدي من السيد / بغرض إزام المستأنف بمبالغ مالية .. فكلاهما "مرفوض" لعدم ارتباطهما بالطلبات الأصلية للنزاع !؟.
- ٢- أما باقي الطلبات العارضة المبداه من السيد / فهي مستوفاة لأوضاعها القانونية ومن ثم فهي مقبولة شكلا (التسليم والإلزام بتحرير عقد نهائي باسمه منفردا).
- ٣- تأسيسا علي تنازل وتخارج كلا من (..... ،) فتكون الدعوى الأصلية رقم لسنة غير مقبولة في حقهم وتكون الدعوى المنضمة رقم ... لسنة غير مقبولة أيضا (لانعدام صفتها).
- ٤- وعن الدعوى الأصلية .. فقد اختلفت محكمة أول درجة

تصوير للواقعة لا سند له في الأوراق ، وهو أنه فيما بين
المستأنف والمشتريين معه علي الشيوخ ما يسمي ب " شركة
واقع "؟؟ ثم سايرت المحكمة نفسها في هذا التخمين ..
وربتت عليه أنه بما أن المستأنف هو صاحب النصيب الأكبر
في تلك الشركة المزعومة .. فبالتالي فهي شركة أجنبية لا يجوز
لها التملك في مصر إلا بموافقة السيد / رئيس مجلس الوزراء ..
بما يؤدي إلي بطلان عقد الاستبدال !؟!

وعلي نحو ما أشرنا سلفا .. يضحى ظاهرا مدي ما اعترى الحكم الابتدائي من أوجه فساد
في الاستدلال ، وتعسف في الاستنتاج ومخالفة للقانون والإطاحة بالمستندات والثابت بالأوراق
.. وهو ما لم يجد معه أطراف التداعي مناصا سوي الطعن عليه بطريق الاستئنافات أرقام

- لسنة ... ق المقام من

- ... لسنة ... ق المقامين من السيد /

- لسنة ... ق المقام من السيد /

- ... لسنة ... ق المقام من السيد /

وهذه الاستئنافات قد تم ضمها جميعا .. وتداولت بالجلسات .. ويجلسة -/-/- أصدرت
عدالة المحكمة الاستئنافية (بهئية مغايرة) حكمها برفض الاستئنافات الستة وتأييد حكم الدرجة
الأولي .

إلا أنه قد تم الطعن علي القضاء الأخير

بموجب الطعنين بالنقض رقمي .. ، لسنة ق اللذين تداولوا أيضا بجلساتها ..
ويجلسة -/-/- قضي .. بنقض الحكم الاستئنافي السابق .. وإعادة الأوراق إلي عدالة
المحكمة الموقرة لنظر الاستئنافات الستة متقدمي الذكر .. وذلك لعدم تدخل النيابة في الدعوى
حال كونها من الدعوى التي يكون تدخلها فيها وجوبيا .. وهو ما يبطل الحكم ، لذلك قضت
محكمة النقض بنقضه علي النحو المتقدم ذكره .

وبالفعل تم تعجيل الاستئنافات وتم إدخال النيابة العامة

نفاذا للحكم الناقض .. وتداولت الاستئنافات بالجلسات وقدم المستأنف /

العديد من المستندات والبيانات القاطعة بخطأ الحكم المستأنف في تطبيق القانون ، وقصوره المبطل في البيان والتسبيب .. وما شابه من فساد في الاستدلال وتعسف في الاستنتاج .. فضلا عن الإخلال الجسيم بحقوق الدفاع ، وذلك كله علي النحو الذي نتشرف ببيانه تفصيلا وتأصيلا في دفاعنا التالي :

الدفاع

وأسباب إلغاء الحكم المستأنف

السبب الأول : بطلان حكم الدرجة الأولى لسبب متعلق بالنظام العام وهو عدم قيام محكمة أول درجة بإخطار النيابة العامة وإرسال الأوراق إليها لتقوم النيابة بالتدخل في الدعوى المبتدأة رغم أنها من الدعاوى التي يكون تدخلها فيها وجوبيا (وهو ذات السبب الذي نقض الحكم الاستئنافي السابق بسببه) حيث انتهت محكمة النقض إلي بطلان ذلك الحكم المنقوض ، وحيث أن حكم أول درجة معيب بذات العيب فهو ما يستوجب إغائه وإعادة الأوراق إلي محكمة الدرجة الأولى للقضاء في الدعوى من جديد ولاستنفاد ولايتها عليها .

بداية .. فإنه لمن المستقر عليه في قضاء النقض ما يلي

المقرر أنه إذا نقضت محكمة النقض حكم محكمة الاستئناف وأحالت القضية إلي المحكمة التي أصدرته ، فإنه يتحتم علي المحكمة الأخيرة أن تتبع الحكم الناقض في المسألة القانونية التي فصل فيها ، والمقصود بالمسألة القانونية في هذا المجال هو الواقعة التي تكون قد طرحت علي محكمة النقض وأدلت برأيها فيها عن بصر وبصيرة ، فيحوز حكمها في هذا الخصوص حجية الشيء المحكوم فيه في حدود ما تكون قد بتت فيه بحيث يمتنع علي المحكمة المحال إليها عند إعادة نظرها للدعوى أن تمس هذه الحجية ويتعين عليها أن تقصر نظرها علي موضوع الدعوى في نطاق ما أشار إليه الحكم الناقض

(الطعن رقم ٧٥٩٥ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٠١٤/٢/١٣)

(الطعن رقم ١٠٦٥ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠٣/٧/١٠)

كما قضي أيضا بأن

إذا كان الطعن الحالي هو طعن للمرة الثانية ، فإن هذه المحكمة " محكمة النقض " تتصدي لموضوع الدعوى ، إلا أنه يتعين عليها أن تلتزم بحجية الحكم الناقض باعتباره حائزا لقوة الشيء المحكوم فيه في حدود المسائل التي بت فيها ويمتنع عليها عند إعادة نظر الدعوى المساس بهذه الحجية ، كما يتعين عليها أن تقصر نظرها علي موضوع الدعوى في نطاق المسألة التي أشار إليها الحكم الناقض .

(الطعن رقم ٧٥٩٥ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٠١٤/٢/١٣)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية والقضائية أنفة الذكر علي أوراق التداعي .. يتضح أنه قد سبق لمحكمة الاستئناف (بهيئة مغايرة) أن أصدرت حكما في الاستئنافات الستة الراهنة .. وحيث لم يرتض أطراف التداعي ذلك القضاء فقد طعنوا عليه بموجب الطعنين رقمي ، لسنة ... ق .

هذا .. وبجلسة -/--

أصدرت عدالة محكمة النقض حكما التالي منطوقة

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وأحالت القضية إلي

محكمة استئناف القاهرة

وقد تساند حكم النقض علي أن الحكم الاستئنافي قد شابه البطلان وذلك لعدم تدخل النيابة العامة في الدعوى رغم كونها من الدعاوى التي يكون التدخل فيها وجوبيا .. لما كان ذلك .. وكان الحكم الابتدائي معيب بذات عيب حكم الاستئناف السابق بيانه .. وهو ما ينحدر به إلي حد البطلان الأمر الذي يستوجب - إتبعا للحكم الناقض - أن يتم إلغاء الحكم الابتدائي وإعادة الأوراق إلي محكمة أول درجة للفصل فيها من جديد .. ولاستنفاد ولايتها .. وذلك عملا بما هو مقرر في قضاء النقض من أن

وفي هذا الصدد تواترت أحكام النقض علي أن

ينأى القانون بالقضاء أن يقف عند وصف الدفع بعدم القبول الموضوعي بأنه تستنفذ به

المحكمة ولايتها في الفصل في الدعوى ، مما يوجب علي محكمة الاستئناف بعد إلغائها للحكم المستأنف إعادة الدعوى إلي محكمة أول درجة للفصل في موضوعها دون أن تتصدي لهذا الفصل حتى تتفادى تفويت درجة من درجات التقاضي علي الخصوم الذي هو من المبادئ الأساسية للنظام القضائي ولا يجوز للمحكمة مخالفتها كما لا يجوز للخصوم النزول عنها وتتصدي له محكمة النقض من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي في الموضوع فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٥٢٦٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢٠)

وقضي كذلك بأن

عدم جواز تفويت درجة من درجات التقاضي علي الخصوم هو من المبادئ الأساسية للنظام القضائي التي لا يجوز للمحكمة مخالفتها ولا يجوز للخصوم النزول عنها .

(الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٥)

هذا .. وعلاوة علي ما تقدم فإن بطلان حكم الدرجة الأولي

يستند إلي ما يلي

فقد نصت المادة ٨٧ من قانون المرافعات علي أن

للنيابة العامة رفع الدعوى في الحالات التي ينص عليها القانون ويكون لها في هذه الحالات ما للخصوم من حقوق .

كما نصت المادة ٨٨ علي أن

فيما عدا الدعاوى المستعجلة يجب علي النيابة العامة أن تتدخل في الحالات الآتية .. وإلا كان الحكم باطلا .

١- الدعاوى التي يجوز لها أن ترفعها بنفسها .

٢- الطعون بالطلبات أمام محكمة النقض .

٣- كل حالة أخري ينص القانون علي وجوب تدخلها فيها .

وكذا نصت المادة ٨٩ علي أن

فيما عدا الدعاوى المستعجلة يجوز للنيابة العامة أن تتدخل في الحالات الآتية

١- الدعاوى الخاصة بعديمي الأهلية .

٢- الدعاوى المتعلقة ب..... الخيرية والهيئات والوصايا المرصدة للبر

..... الخ .

وفي شأن دعاوى قضت محكمة النقض بأن

تدخل النيابة العامة وجوبيا في قضايا الوقف ، مناطه تعلق النزاع بأصل الوقف أو بصحته أو بالاستحقاق فيه أو بتفسير شروطه أو بالولاية عليه .. تدخلها في غير ذلك جوازي .

(الطعن رقم ٩٣١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢١)

هذا .. وحيث نصت المادة ٩٠ من ذات القانون علي أن

يجوز للمحكمة في أية حالة تكون عليها الدعوى أن تأمر بإرسال ملف القضية إلي النيابة العامة إذا عرضت فيها مسألة تتعلق بالنظام العام أو الآداب ويكون تدخل النيابة العامة في هذه الحالة وجوبيا .

وأیضا نصت المادة ٩٢ علي أن

في جميع الأحوال التي ينص فيها القانون علي تدخل النيابة العامة يجب علي قلم كتاب المحكمة إخبار النيابة كتابة بمجرد قيد الدعوى ، فإذا عرضت أثناء نظر الدعوى مسألة مما تتدخل فيها النيابة فيكون إخطارها بناء علي أمر من المحكمة .

وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض بأن

دعاوى بطلان التصرفات المخالفة لأحكام قانون تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء ، من الدعاوى التي يجوز للنيابة أن ترفعها بنفسها ، وأثر ذلك وجوب إخبار النيابة كتابة بتلك الدعاوى بمجرد رفعها وعلي النيابة الحضور فيها وإبداء الرأي أو تقديم مذكرة برأيها ومخالفة ذلك أثره بطلان الحكم .

(الطعن رقم ٢١٩٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٥/١٦)

لما كان ذلك

ومن جملة ما تقدم .. يضحى ظاهرا أن الدعوى الراهنة متعلقة ب..... مما يتعين اختصاص النيابة العامة فيها وإخبارها بوجودها وإلا أصبح الحكم باطلا .. أضف إلي ذلك .. فإن الحكم الابتدائي المطعون فيه انتهى (بالمخالفة للحقيقة والقانون) إلي أن الدعوى المبتدأة متعلقة ببطلان تصرفات خالفت قانون تملك الأجانب للعقارات .. فعلي الفرض

الجدلي المخالف للحقيقة بصحة ذلك .. فإنه كان يتعين علي محكمة أول درجة أن تأمر بإرسال الأوراق إلي النيابة العامة وإخطارها بالدعوى حتى يتسنى لها التدخل "وجوبا" في الدعوى قبل إصدار الحكم الابتدائي الطعين .

وحيث أنها لم تفعل

فهو الأمر الذي يبطل حكمها بما يستوجب الغائه والقضاء ببطلان حكم الدرجة الأولى ، ثم القضاء بإعادة الأوراق إلي محكمة أول درجة مرة أخرى لاستنفاذ ولايتها وتطبيقا لقاعدة عدم تفويت درجة من درجات التقاضي علي الخصوم وهو من المبادئ الأساسية للنظام القضائي التي لا يجوز للمحكمة مخالفتها .

السبب الثاني : حكم الدرجة الأولى أخطأ في تطبيق القانون وخالفه مخالفة جسيمة

حينما قضي برفض الطلب العارض المبدي من المستأنف / بطلب إلزام المستأنف ضده / ... بأداء مبالغ استولي عليها بمناسبة العقد محل النزاع المائل .. وذلك رغم ارتباطه بالدعوى الأصلية ، فضلا عن تصريح المحكمة بهيئة مغايرة بالطلب العارض ، وحتى مع فرض عدم وجود ارتباط أو تصريح فكان علي المحكمة أن تقضي بعدم القبول وليس بالرفض

بداية .. فقد نصت المادة ١٢٥ من قانون المرافعات علي أن

- ١- طلب المقاصة القضائية وطلب الحكم له بالتعويضات عن ضرر لحقه من الدعوى الأصلية أو من إجراء فيها .
- ٢- أي طلب يترتب علي إجابته ألا يحكم للمدعي بطلباته كلها أو بعضها أو أن يحكم له بها مقيدة بقيد لمصلحة المدعي عليه .
- ٣- أي طلب يكون متصلا بالدعوى الأصلية اتصالا لا يقبل التجزئة .
- ٤- ما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطا بالدعوى الأصلية .

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

إذا كانت الطلبات العارضة التي وجهتها الطاعنة علي المطعون ضدها علي ما أورده الحكم المطعون فيه تنطوي علي طلب الحكم لها ببراءة ذمتها عن الفترة من عام حتى

بما أسفر عنه الحساب ، وترمي إلى تفادي الحكم بطلب المطعون ضدها فإن هذا الطلب يدخل في نطاق الطلبات العارضة التي نصت عليها المادة ١٢٥ مرافعات ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد الحكم الابتدائي في قضائه بمقوله أنها ليست من الطلبات المرتبطة بالطلب الأصلي يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٠٤٤ لسنة ٧٩ ق جلسة ٢٣/٣/٢٠١٠)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية والقضائية أنفة البيان علي مدونات الحكم الطعين ، مع الوضع في الاعتبار ظروف وملابسات الدعوى الراهنة .. يتجلى ظاهرا أن الدعوى الأصلية رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة .. أقيمت من بطلب فسخ عقد الاستبدال المؤرخ -/-/- بزعيم عدم سداد المستبدلين (المستأنف وآخرين) لباقي ثمن أعيان التداعي .

وبغض النظر عن أن طلب الفسخ يخالف الحقيقة والقانون

فإن المستأنف / قد أثبت لعدالة محكمة الدرجة الأولى انه قد أرسل إلي المستأنف ضده / مبالغ طائلة وذلك لسدادها إلي الهيئة المدعية الأصلية من الثمن المتفق عليه . إلا أن المستأنف ضده المذكور (المبدي ضده الطلب العارض) لم يقيم بسداد هذه المبالغ إلي الهيئة المدعية .. واستولي عليها لنفسه .

وحيث أن هذه المبالغ

قد بلغت ٥,٥٧٧,٠٨٤ دولار أمريكي (خمسة مليون وخمسمائة سبعة وسبعون ألف وأربعة وثمانون دولار أمريكي) أي ما يجاوز قيمته حاليا (خمسة وتسعون مليون جنيه مصري) .. هذا فضلا عن مبلغ قدره ٥,١٢٧,٧٧٧ جنيه (خمسة مليون ومائة سبعة عشرون ألف وسبعمائة سبعة وسبعون جنيه مصري) .. وهذا يعني أن جملة المبالغ محل الطلب العارض تجاوزت المائة مليون جنيه مصري .. وهو مبلغ يفوق المبالغ المستحقة ل..... كباقي لثمن الأعيان محل التداعي .

وهو الأمر الذي يثبت لدي المحكمة براءة ذمة

المستأنف /

وعدم وجود أي تأخير أو تقاعس يسند إليه في مسألة

سداد الثمن ، وانه إذا كان هناك من إخلال فإنه يكون قد انعقد
يقينا في حق المستأنف ضده /

وحيث أن المستأنف قد اشترى نصيب كلا من

.....، في الأعيان محل عقد الاستبدال .. وباتت في ملكه منفردا وأصبح هو
المسئول الأوحد عن تنفيذ عقد الاستبدال وفقا لقرار السيد / الأمر الذي أراد معه استرداد
مستحققاته وأمواله من المستأنف ضده المذكور .. وذلك لآمرين :

الأول : ليثبت لعدالة المحكمة ، ومن بعدها إلي مدي حسن

نيته من بداية التعاقد وأنه لم يتقاعس عن الوفاء
بكامل الثمن .. وإنما كان ذلك بفعل المستأنف ضده
المذكور الذي استولي علي المبالغ المرسلة من
المستأنف بخصوص عقد الاستبدال محل التداعي ..
لنفسه دونما وجه حق .

والأمر الثاني : هو استرداد المبالغ المستحقة له حتى يتسنى

له سدادها لصالح (كباقي الثمن بالكامل) وذلك
بفرض استحقاقها لها مع الوضع في الاعتبار إخلالها هي
بالتزاماتها علي نحو ما سيبي تفصيله .

ومما تقدم جميعه يتأكد يقينا مدي ارتباط الطلب العارض المبيدي من المستأنف
حاليا / بإلزام المستأنف ضده / برد المبالغ التي استولي عليها (أنفة الذكر)
بمناسبة العقد محل التداعي .. بغير وجه حق .. ارتباطا وثيقا بالطلب الأصلي واتفقهما
في الموضوع .. بحيث إذا قضي في الطلب العارض بالأحقية سيكون لذلك صدي في
الدعوى الأصلية وإثبات عدم وجود تقاعس أو إخلال في جانب المستأنف ومن ثم لا
يقضي للهيئة بطلب الفسخ المزعوم .. وهو ما يؤكد قبول هذا الطلب العارض ، وقضاء
محكمة أول درجة برفضه يخالف القانون ويؤكد الخطأ في تطبيقه ، بما يستوجب إلغائه .

هذا كله من ناحية

ومن ناحية أخرى .. فإن الثابت بالأوراق ومحاضر جلسات تداول الدعوى

المبتدأة أمام محكمة الدرجة الأولى .. ينتظم أن تلك المحكمة بهيئة مغايرة عن تلك التي أصدرت الحكم المطعون فيه .. أذنت للمستأنف بإقامة طلبه العارض (حتى مع الفرض الجدلي بأنه غير مرتبط بالطلبات الأصلية) فإنه يجب القضاء بقبوله والتصدي له والفصل فيه موضوعاً لثبوت وجود إذن من المحكمة به .

حيث أن المقرر في قضاء النقض أنه

إذا اختلف الطلب العارض عن الطلب الأصلي في موضوعه وفي سببه معاً ، فإنه لا يقبل إبداءه من المدعي في صورة طلب عارض ، ولا يستثنى من ذلك إلا ما تآذن به المحكمة بتقديمه من الطلبات مما يكون مرتبطاً بالطلب الأصلي .

(الطعن رقم ١٣٥٤٤ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٦/١٢/٢٠١٣)

(الطعن رقم ٨٦٥ لسنة ٦١ ق جلسة ٣٠/١١/١٩٩٥)

لما كان ما تقدم

وكان الثابت من خلال محاضر جلسات الدعوى الأصلية المبتدأة .. أنه بمحضر جلسة -/-/- مثل المستأنف / أمام محكمة أول درجة (بهيئة مغايرة عن مصدره الحكم المستأنف) وذلك بوكيل عنه ، وأبدي طلباته العارضة وأثبتها في هذا المحضر .. فما كان من عدالة المحكمة إلا أن قررت التأجيل لجلسة

-/-/- للإعلان بالدعوى الفرعية

وسداد الرسم كطلب المدعي عليه الأول

وهو ما يؤكد يقيناً .. أن محكمة الدرجة الأولى قد أذنت للمستأنف في إقامة طلبه

العارض والإعلان به وسداد رسمه لما رأته من ارتباط وثيق فيما بينه وبين طلبات الدعوى الأصلية .

أما وأن الحكم المطعون فيه

يقرر بالمخالفة للحقيقة والأوراق ومحاضر الجلسات .. بأن المحكمة لم تآذن بإقامة الطلب العارض في أي مرحلة من مراحل الدعوى .. فهو أمر يجزم بعدم إمام المحكمة بأوراق النزاع وما هو ثابت فيها .. فليس معني صدور الإذن بالطلبات العارضة من هيئة

مغايرة للهيئة مصدرة الحكم.. أن تلتفت الأخيرة عما صدر من الأولي من قرارات أو إذونات بالطلبات العارضة .. وهذا يؤكد يقينا بأن الحكم المطعون فيه .. في هذا الشأن .. يكون قد خالف القانون والمستندات والأوراق بما يتعين إغائه .

هذا .. ومن ناحية أخيرة

وحتى مع الفرض الجدلي بعدم وجود ارتباط فيما بين الطلب العارض والطلبات الأصلية (حسبما انتهى الحكم الطعنين) ومع استمرار الفرض بعدم صدور إذن من محكمة الدرجة الأولي (بهيئة مغايرة بجلسة -/-) .. فهو الأمر الذي كان يستلزم علي محكمة أول درجة بأن تقضي بعدم قبول الطلب العارض شكلاً ، أو عدم جوازه لرفعه بغير الطريق الذي رسمه القانون.

هذا .. وحيث أن الثابت من خلال مدونات الحكم أنه قد انتهى إلي القول برفض الطلب العارض المبدي من المستأنف ضد المستأنف ضده / رغم أن جماع أحكام محكمة النقض الموقرة .. تؤكد علي أنه إذا لم يكن هناك ارتباط من الطلب الأصلي والطلب العارض .. ولم تأذن المحكمة بإبداء الطلب العارض .. فإنه يكون غير مقبول ولا يقبل إبدائه في صورة طلب عارض .

(الطعن رقم ١٣٥٤٤ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٦/١٢/٢٠١٣)

وهذا عين ما خالفه الحكم المطعون فيه

حيث قضي برفض الطلب العارض رغم أنه لم يفحصه موضوعاً ولم يبحث مدي أحقية المستأنف حالياً فيه .. إنما طرحه بمقولة عدم ارتباطه بالطلبات الأصلية ... مما كان يستوجب الحكم بعدم القبول الشكلي حتى يتسنى للمستأنف المطالبة من خلال دعوى أصلية .

ومما تقدم جميعه

يضحى ظاهراً الخطأ الجسيم في تطبيق القانون ومخالفة نصوصه .. التي عابت الحكم الإبتدائي المطعون فيه .. وهو ما يستوجب التصدي له بالإلغاء والتصويب في هذا الخصوص .

السبب الثالث : الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون وشابه البطلان وذلك عن صحيح ظروفه وملابساته واتجاهه إلي تخمين من عندياته لم يقل به أي من الخصوم ولا سند له في الأوراق ثم رتب علي هذا التخمين نتائج معيبة وباطلة أسلست إلي ظهور الحكم بهذه الصورة المشوبة بالبطلان والبعيدة كل البعد عن الحقيقة والواقع .

حيث نصت المادة ١٧٨ من قانون المرافعات علي أن

يجب أن يبين في الحكم المحكمة التي أصدرته وتاريخ إصداره ومكانه وما إذا كان صادرا في مادة تجارية أو

كما يجب أن يشتمل الحكم علي عرض مجمل لوقائع الدعوى ، ثم طلبات الخصوم ، وخلص موجزة تذكر بعد ذلك أسباب الحكم ومنطوقه .
والقصور في أسباب الحكم الواقعية ، والنقص أو الخطأ الجسيم في أسماء الخصوم وصفاتهم وكذا عدم بيان أسماء القضاة الذين أصدروا الحكم يترتب عليه بطلان الحكم .

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

إذا كان الثابت بالأوراق وما ينبئ عن تخلي المحكمة عن واجبها في التحقيق في جدية طلبات الطاعن المعروضة عليها والمستندات المرفقة بالدعوى مع مالها من دلالة مؤثرة يتغير ببحثها وجه الرأي في الدعوى ومن ثم فإنها تكون قد أخلت بحق الطاعن في الدفاع وأضرت بحسن سير العدالة مما يعيب حكمها المطعون فيه بمخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب .

(الطعن رقم ٨٢٢ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٨/٤/١٢)

كما قضت بأن

إذا كان في التفات الحكم عن دلالة أوراق ومستندات قدمها الخصم تقديمًا صحيحًا متمسكًا بدلالاتها وعدم تحدّثه عنها أو الإدلاء بدلوه في شأنها إن إيجابًا أو سلبًا مهدرًا لدفاعه في هذا الصدد يجعله - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - معيبًا فضلًا عن القصور المبطل بالإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ٨٠٠١ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠٠٩/١١/٢٣)

وقضت كذلك بأن

وحيث أن الطاعن قد تمسك بتحقيق أوجه دفاعه المقدمة منه في مذكراته أمام محكمة أول درجة وبصحيفة الاستئناف ومذكراته الختامية المقدمة بجلسة وهي أوجه دفاع جوهرية يتغير بها إن صحت وجه الرأي في الدعوى إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد عليها ولم يمحصها ، الأمر الذي يعيبه بالإخلال بحق الدفاع والقصور المبطل مما جره إلي الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧٤٢ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠١٣/١/١٨)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم والثوابت آنفة البيان علي أوراق وواقعات النزاع المائل يتضح وبجلاء أن الدعوى الأصلية أقيمت من لفسخ عقد الاستبدال المؤرخ -/-/- بزعم عدم استكمال المستبدلين (المستأنف وآخرين آنذاك) لسداد باقي الثمن

وفي المقابل أقيمت دعوى فرعية

بالزام الهيئة بتسليم عين التداعي .. تسليماً فعلياً وحقيقياً للمستأنف ، وذلك لثبوت عدم التسليم وإخلال الهيئة بهذا الألتزام ، وكذا إلزامها بتحرير عقد استبدال للمستأنف منفرداً نفاذاً لقرار السيد / الخ

هذا ... ولما كانت واقعات النزاع المائل من الوضوح والجلاء

بحيث تتناول آثار التعاقد المؤرخ -/-/-

ومدى التزام كلاً من طرفيه بتنفيذ التزامه الوارد به من عدمه ... وهو ما كان محل التنازل والتنازع فيما بين طرفي التداعي اللذين لم يتطرق أيأ منهما من قريب أو بعيد إلي نشأة العقد وميلاده ، وما إذا كان ذلك يتوافق مع قانون تملك الأجانب أو أن هذا القانون محل تطبيق ونظر في هذا النزاع أصلاً .. من عدمه !!؟

لاسيما وأن الجهة المتصرفة في عقار التداعي (....) هي المنوطة دون غيرها بالتصرف ، وقد قامت به وفق قانون المناقصات والمزايدات وبإجراءات تتفق مع صحيح القانون ولا يتصور أن تكون قد شابتها شائبة ، ولا يتصور أن يكون قانون تملك الأجانب واجب التطبيق .. ولم يطبق ... فلماذا ولمصلحة من !!؟

فبعد ما يقرب عن عشر سنوات من تحرير عقد الاستبدال وتنفيذه وترتيب آثاره وإرسائه مراكز قانونية لأطرافه ... تأتي محكمة أول درجة ودونما أن يطلب منها أو يثار أمامها لتتناول بالتفسير والتأويل ما إذا كان العقد المتقدم ذكره قد نشأ صحيحاً من عدمه .. وذهبت تفسر عباراته (بلا سند من القانون) تفسيراً لم يهدفه طرفي التعاقد ولم تنعقد عليه نياتهم .. وخالف ذلك القانون .

فقد نصت المادة ١٥٠ من التقنين المدني علي أن :

١- إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الإنحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف علي إرادة المتعاقدين .

٢- أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعني الحرفي للألفاظ . مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانه وثقة بين المتعاقدين ، وفقاً للعرف الجاري في المعاملات .

ومن المقرر في قضاء النقض في هذا الشأن أن :

مفاد المادة ١٥٠ من القانون المدني - أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون، وإذا كانت عبارته واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها إذ يجب اعتبارها تعبيراً صادقاً عن إرادتها وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة وتحقيقاً لاستقرار المعاملات .

(الطعن رقم ٤٣١٥ ل٧٢ق - جلسة ٢٢/١/٢٠١٣)

والأكثر من ذلك .. فقد قضي بأن :

القاضي ملزم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين الواضحة كما هي فلا يجوز له تحت ستار التفسير الانحراف عن مؤداها الواضحة إلي معنى آخر ، كما لا يجوز للمحكمة أن تعتد بما تضييره عبارة معينة دون غيرها من عبارات المحرر ، بل يجب عليها أن تأخذ بما تضييره العبارات بأكملها وفي مجموعها .

(الطعن رقم ٥٤٧٢ لسنة ٨١ ق - جلسة ١٣/٦/٢٠١٢)

وحيث خالف الحكم الطعين هذا النظر

بأن أخذ علي عاتقه تفسير عبارات العقد المؤرخ -/-/- منحرفاً بها عن مراد ومرمي

طرفي التعاقد ، بل وراح يبحث في علاقة كل متعاقد بالآخر .. ويتوصل إلي تخمين وافترض
معدوم السند مؤداه .

أن الطرف الثاني في العقد (المستبدلين) وهم السيد/....
، السيد /، السيد / هم شركاء فيما أسماه (شركة
واقع) (؟؟!!)

ولم يكتفي الحكم الطعين بذلك.. بل استمر في تخميناته مقررأ بأنه بما أن
السيد /... (السعودى الجنسية) هو صاحب النصيب الأكبر في (شركة الواقع) المزعومة
... فقد رتب علي ذلك أن تكون " الشركة أجنبية " .

وبما أنها شركة أجنبية فلا يجوز لها التملك
إلا بموافقة السيد / رئيس مجلس الوزراء

ثم نتج عن جملة تخمينات الحكم الطعين الناجمة عن
تفسيره المعيب للعقد محل التداعي ، أن انتهى إلي نتيجة
خاطئة كلياً .. صاغها بقوة غير قائمة علي سند ، قائلاً بأنه
"باطل بطلان مطلقاً" (؟؟!!)

وبذلك بالطبع قضي الحكم الطعين ... وحجب نفسه عن كافة الوقعات الصحيحة
للتداعي المائل ، وكافة ظروفه وملابساته التي تؤكد لها الأوراق والمستندات ، وحجب نفسه
كذلك عن طلبات الدعوى الأصلية والطلبات العارضة .. وتوجه صوب تخمينه وسلسلة
النتائج التي رتبها عليه ... متغافلاً ومخالفاً للحقائق القانونية والواقعية الآتية :

الحقيقة الأولى

أن وصف (شركة واقع) الذي قالت به محكمة الدرجة الأولى (بلا سند ولا دليل) لا ينطبق علي أوراق النزاع المائل ولا علي علاقة المستبدلين الثلاثة (الطرف الثاني) في العقد سند هذه الدعوى .

بداية .. فإنه من المعلوم لدي الهيئة الموقرة

ومنها نستقي العلم .. أن وصف شركة واقع الذي أطلقتها محكمة الحكم الطعين بلا سند علي علاقة المستبدلين الثلاثة (الطرف الثاني في عقد الاستبدال المؤرخ -/-/-) .. لا يطلق إلا علي :

١- شركة لم يتم الانتهاء من إجراءاتها القانونية بعد من حيث التأسيس والإشهار .

٢- الشركة الفردية التي يتوفى مالكيها فتصبح ملكاً لورثته .

ففي الحالة الأولى

تكون الشركة قد قامت في نية الشركاء وعبرا عنها بتحرير عقد الشركة محددين من خلاله حقوق وواجبات كل شريك ، ونوع الشركة ، ونشاطها ، ومقرها ، وقيمة رأس مالها وما إلي ذلك من بنود وقواعد ... تكون في مقام القانون والدستور بالنسبة للمتعاقدين تحفظ لهم حقوقهم ، وتحدد لهم التزاماتهم ... فهي شركة ثابتة بالكتابة ومحدده المعالم لا تقوم علي الظن والتخمين بل مؤكدة وموجودة وتتسم باليقين .. ولكن لم تنتهي بعد الإجراءات القانونية لإنشائها وتأسيسها وإشهارها ... لذا سميت شركة واقع .

أما الحالة الثانية

فهي شركة تنشأ فيما بين ورثة مالك لمنشأة فردية توفي إلي رحمة مولاة ... فيجد الورثة أنفسهم .. وفقاً لقواعد وقوانين الميراث - شركاء في تلك المنشأة الفردية التي آلت إليهم بالميراث ... فهي أيضاً شركة ثابتة بالكتابة من خلال أوراق المنشأة الفردية التي تثبت امتلاكها للمورث ، وثابتة كذلك بشهادة وفاة المالك الأصلي لتلك المنشأة وإعلام الوراثة الجازم بأسماء ورثته وأنصبتهم ... والذين يصبحون شركاء في " شركة الواقع " الموجودة يقيناً لا تخميناً .

لما كان ذلك وتطبيقاً علي جملة ما تقدم

يتضم ظاهراً أن العلاقة فيما بين المستبدلين الثلاثة (الطرف الثاني في عقد الاستبدال محل التداعي) لا يمكن وصفها بحال من الأحوال بأنها شركة واقع .. فهي لا ينطبق عليها وصف الشركة التي نشأت وكتب عقدها وتحددت معالمها ... ولكن لم تستوفي الإجراءات القانونية لتأسيسها وإشهارها .

ولاهي شركة واقع بين ورثة مالك منشأة فردية

ومن ثم يتضح أن إطلاق محكمة أول درجة علي علاقة المستبدلين المذكورين سلفاً بأنهم شركاء في شركة واقع ... وهو وصف باطل ومعيب ومعدوم السند والدليل .. فإذا صح وصفهم بلفظ شركاء .. فهم (كانوا) "شركاء علي الشيوع في ملكية عقار" ... فهل هناك في القانون ما يشير إلي أن كل شركاء علي الشيوع يطلق عليهم وصف (شركة واقع) ومن ثم تعامل معاملة الشركات؟!!!

لعل الإجابة اليقينية علي هذا التساؤل تكون بالنفي

ذلك أن المادة ٨٢٥ من القانون المدني تنص علي أن

إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزه حصة كل منهم فيه فهم شركاء

علي الشيوع وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقر دليل علي غير ذلك.

كما نصت المادة ٨٢٦ علي أن

كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً وله أن يتصرف فيها وأن يستولي علي ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء.....ألخ

ومن خلال المادتين سالفتي الذكر وباقي مواد وأحكام الشيوع الواردة في القانون المدني .. لتنظيم التعامل والتصرفات وطرق إدارة المال الشائع فيما بين الشركاء علي الشيوع في الملكية فيما بينهم أو في مواجهة الغير .

وليس هناك ثمة إشارة من المادة ٨٢٥ حتى المادة ٨٦٩ من القانون المدني
أن الشركاء علي الشيوع في الملكية تتكون فيما بينهم ما يسمى
(بشركة الواقع) ولا أن يتم تطبيق قواعد وأحكام وبخصوص
(الشركة) علي علاقتهم

وهو الأمر الذي يؤكد وبيقين تام أن إطلاق محكمة أول درجة علي علاقة
المستبدلين الثلاثة آنفي الذكر وصف (شركة واقع) قد جاء مخالفا للقانون وفيه خطأ
جسيم في تطبيقه وقد اتخذ منحي مغاير تماما عما استهدفته نوايا المتعاقدين ذاتهم ..
ونسب إليهم ما لم يخطر لهم ببال ولم تنعقد عليه نيتهم .. وذلك بزعم أن عقد الاستبدال
المؤرخ -/-/- قد تضمن ما يشير إلي وجود تلك التي اسمها " شركة واقع " فيما بين
المستبدلين .. وأشار إلي أن البندين الثاني والثالث يثبتان شركة الواقع ؟!

في حين أنه باستقراء البندين سالفين الذكر

يتضح أنهما لم ينطقان ببنت شفءه إلي ما يسمى بشركة الواقع تلك

حيث نص البند الثاني علي أن

استبدال الطرف الأول بصفته إلي أفراد الطرف الثاني ما هو العقار البالغ
مساحته ٢٤٥٨١م^٢ والمقام علي جزء من هذه المساحة مبني والباقي
أرض فضاء ويقع هذا العقار بميدان وله واجهة علي شارع
واجهة علي شارع وحصه كل منهما علي الشيوع في العقار المذكور
كالآتي :

السيد / بنسبة ٤٠٪ أربعون بالمائة .

- السيد / بنسبة ٥٥٪ خمسة وخمسون في المائة .

- السيد / بنسبة ٥٪ خمسة بالمائة .

كما نص البند الثالث علي أن

تم الاستبدال للعقار المذكور موضوع هذا العقد بسعر المتر المربع
الواحد ٢٢٠٠٠ جنيه (فقط اثنان وعشرون ألف جنيه مصري) بالإضافة

إلي سداد نسبة ٩,٥٪ (٣٪ مصاريف تحرير ومراجعته واعتماد العقد + ٥٪ مصاريف دلاله ونشر وخبره وتأمين + ١٪ لصالح صندوق العاملين بقطاع + ٥,٥٪ ضريبة مبيعات) وتم سداد ٢٠٪ معجل الثمن وكذا تم سداد ٩,٥٪ المشار إليها والباقي ويمثل ٨٠٪ من الثمن الإجمالي للعقار المذكور يسدد علي خمسة أقساط سنوية بربع ٩٪ سنويا ويستحق القسط الأول في -/-/- بالإضافة إلي غرامة تأخير ٧٪ سنويا تستحق عند التأخر في سداد أي قسط من الأقساط المستحقة في مواعيدها كله أو بعضه بدون تنبيه أو إنذار أو إعدار أو حكم من القضاء .

**والسؤال هنا .. هل رأت عدالة المحكمة الموقرة
ثمة ما يشير إلي وجود شركة واقع (بأحد البندين
السالف بيانهما) أم أن الأمر لا يخرج عن كونهم
شركاء علي الشيوع في ملكية عقار؟!.**

وتنطبق عليهم أحكام الشيوع ، وهي بعيدة كل البعد عن الشراكة بمفهومها الذي نصت عليه صراحة المادة ٥٠٥ من القانون المدني .. بقولها بأن

الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي ، بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة .

ومن ثم يتضح أن الحكم الطعين قد تناول بالتفسير والتأويل عبارات وبنود التعاقد الواضحة .. وانحرف بها إلي غير مرماها ومقصود المتعاقدين منها بأن استنتج منها تخمينه بأن ثمة "شركة واقع" بين المستبدلين .. وحيث أن هذا كله يخالف القانون والحقيقة والثابت بالأوراق ، وفيه خروج عن نية المتعاقدين .. وهو الأمر الذي يجزم بعدم انطباق وصف شركة الواقع .. علي أوراق التداعي ولا علي علاقة المستبدلين أنفي الذكر .

أن الحكم الطعين أطلق وصف " شركة الواقع " دونما أن يطبق أصول وقواعد وأركان الشركة علي هذا الادعاء الذي أطلق مرسلًا دون سند كتابي رغم أن الشراكة لا تثبت إلا بالكتابة .

فقد نصت المادة ٥٠٧ من القانون المدني علي أن

١- يجب أن يكون عقد الشراكة مكتوبًا وإلا كان باطلاً ، وكذلك يكون باطلاً كل ما يدخل علي العقد من تعديلات دون أن تستوفي الشكل الذي أفرغ فيه ذلك العقد .

٢-

وقد قضت محكمة النقض في هذا الخصوص بأن

لما كان القانون المدني القائم قد أوجب في المادة ٥٠٧ منه أن يكون عقد الشركة مكتوبًا وإلا كان باطلاً واصبح بذلك عقد الشركة عقد شكلياً فإنه لا يقبل في إثباته بين طرفيه غير الكتابة ولا يجوز لهما الاتفاق علي إثباته بغير هذا الطريق .
(الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٦/١/٢٧)

لما كان ذلك

وكنا قد أشرنا سلفاً إلي أن " شركة الواقع " لا توجد إلا في إحدى حالتين .. الأولى : أن تكون هناك شركة تم كتابة عقدها وتحديد كافة عناصرها بين شركاء اتفقوا علي ذلك ولكنها لم تستكمل إجراءات تأسيسها وإشهارها القانونية ومن ثم تسمى شركة واقع ، والثانية : هي التي تقوم بين ورثة مالك المنشأة الفردية التي يتوفى إلي رحمة مولاة فيصبح ورثته شركاء في شركة واقع .. وقد أشرنا أيضا .. إلي أن كلا الشركتين ثابتتين بالكتابة لا محالة وليس بمجرد احتمال أو تخمين أو افتراض .

أما شركة الواقع التي ادعاها الحكم الطعين فيما بين المستبدلين

في عقد الاستبدال المؤرخ -/-/- محل التداعي

فهي وليدة مجرد تخمين وافتراض ناتج عن تفسير باطل

لواقعات الدعوى وانحراف عن عبارات عقد الاستبدال الواضحة..

والتي لم تشر من قريب أو بعيد إلي وجود أي نية لدى الطرف الثاني لتكوين شركة فيما بينهم .

لذلك .. فقد عجز الحكم الطعين نفسه

عن بيان نوع الشركة وماهية نشاطها

حيث تناقض الحكم مع نفسه .. ففي الوقت الذي قرر فيه بلا سند وجود شراكة فيما بين المستبدلين المتقدمي الذكر .. يعود ليقرر بأنه لم يثبت بالأوراق أن الشركة مرخص لها في ممارسة نشاط معين أو مهنة خاصة .. أو أنها خاضعة لأحكام قانون الاستثمار من عدمه .

ويرجع هذا التناقض وذلك العجز

عن بيان نوع الشركة أو نشاطها

إلي أن القول بوجود شركة ابتداءً هو مجرد تخمين مرسل لا يسانده ثمة دليل كتابي .. وهو ما يؤكد مخالفة الحكم لصحيح القانون .. ذلك أن الشركة لا يمكن إثبات وجودها إلا بالكتابة .. بل ذهب القانون إلي أبعد من ذلك .. حيث نص صراحة بأنه إذا تم الادعاء بوجود شركة ولكنها لم ترد في عقد مكتوب .. فهي شركة باطلة .

والسؤال هنا

إذا كان هناك شركة فيما بين المستبدلين (الطرف الثاني في عقد التداعي) فلماذا سيتم إخفائها أو التنصل منها؟! بل علي العكس .. فلو كانت فكرة تكوين شركة فيما بينهم مطروحة لسارعوا نحو إبرام عقدها واتخاذ إجراءات تسجيلها وشهرها .. حتى تستفيد من المنح والمزايا التي تعطي للشركات الاستثمارية وعلي الأخص الأجنبية!!؟

أما وأن نية هؤلاء المستبدلين

لم تنتج نحو تكوين أي شركة فيما بينهم .. فلن تجد بالأوراق ثمة سند للزعم بوجود شركة أو أنها مزعم إنشائها ولو في المستقبل .

والدليل علي ذلك

أن عقد الاستبدال محل التداعي لم يتضمن ثمة إشارة بأن شراء المستبدلين

لأعيان التداعي يرجع لسبب تجاري أو ممارسة أي نشاط مهني أو استثماري .. حتى يتم الزعم بأن الملكية علي الشيوع قد انقلبت إلي شركة؟! أما وأن الثابت بكافة الأوراق وخاصة عقد الاستبدال ذاته أنه لم يشر من قريب أو بعيد إلي انعقاد النية نحو إنشاء مشروع تجاري أو مهني أو استثماري علي أعيان التداعي .. فهو الأمر الذي يؤكد خلو الأوراق من ثمة دليل كتابي علي وجود فكرة الشراكة ، ومن ثم يضحى تخمين وافترض محكمة أول درجة يخالف الواقع والمستندات والقانون .

الحقيقة الثالثة

أنه مع الفرض الجدلي المنكور بأن هناك شركة واقع نشأت فيما بين المستبدلين الثلاثة وقت إبرام عقد الاستبدال المؤرخ -/-/- فإن الثابت بالأوراق أن كلا من (....، ...) قد تنازلا عن نصيبهما في أعيان النزاع إلي المستأنف /.... الذي أصبح مالك لها دون شريك.. ورغم طرح ذلك علي محكمة أول درجة إلا أنها خالفت الأوراق وتمسكت بتخمينها المعدوم السند بوجود شركة واقع

بداية .. فقد قضت محكمة النقض بأن

استقلال محكمة الموضوع .. بتقدير القرائن القانونية ، وبإطراح ما لا تري الأخذ به ، محله أن تكون قد اطلعت عليها وأخضعتها لتقديرها ، فإذا بأن من الحكم أن المحكمة لمن تطلع علي تلك القرائن أو لم تبحثها فإن حكمها يكون قاصرا قصورا يبطله .

(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٩)

وقضي كذلك بأن

المقرر .. في قضاء محكمة النقض .. أن مخالفة الثابت بالأوراق التي تبطل الحكم ، هي تحريف محكمة الموضوع للثابت ماديا ببعض المستندات أو إبتناء الحكم علي فهم حصلته المحكمة مخالف لما هو ثابت بأوراق الدعوى .

(الطعن رقم ٥١٢١ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠١٢/١١/١٠)

كما قضي بأن

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان الحكم قد بني علي واقعة لا سند لها في أوراق الدعوى أو مستنده إلي مصدر موجود ولكن مناقض لها أو مستحيل عقلا استخلاص تلك الواقعة منه فإنه يكون باطلا .

(الطعن رقم ٢٢١٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٢/٧/١٩٩٤)

(الطعن رقم ١١٨١ لسنة ٦١ ق جلسة ١٢/٩/١٩٩١)

لما كان ذلك

ولئن كان عقد الاستبدال المؤرخ -/-/- قد حرر ابتداءً فيما بين (كطرف أول) وبين كلا من (السيد / ، السيد /، والسيد /) كطرف ثاني .. وعلي الفرض الجدلي بصحة ما ذهب إليه الحكم (وهو ما نتمسك بإنكاره) من قيام شركة واقع بين المستبدلين الثلاثة أفراد الطرف الثاني .. فإن ذلك كان وقت تحرير العقد ابتداءً .. إلا أن الثابت بالأوراق أن هناك عدة أمور قد استجدت أهمها :

- إبرام المستبدلين الثلاثة فيما بينهم عقد تنازل مؤرخ -/-/- .. تم من خلاله تنازل كلا من (السيد /، السيد /) عن كامل نصيبهما في أعيان التداعي .. لصالح المستأنف / القابل لذلك .. والذي سدد لسالفي الذكر كامل ما قاموا بسداده من ثمن هذه الأعيان .. ومن ثم أصبح المالك الوحيد لها بنسبة ١٠٠٪.

- بالإضافة إلي ذلك .. فقد حرر المتنازلان سالف الذكر .. إقراراً بتنازلهما نهائياً عن نصيبهما في أعيان التداعي الواردة بعقد الاستبدال المؤرخ -/-/- لصالح السيد / وأنهما تقاضيا منه كامل نصيبهما في ثمن تلك الأعيان .

- والأكثر من ذلك .. فقد حرر كلا من المتنازلين توكيلاً خاصاً موثقاً لصالح السيد / تم الإقرار من خلاله بتنازلهما عن نصيبهما في أعيان التداعي لصالح السيد /، وأنه له حر التصرف فيها .. وهذين التوكيلين محررين لصالحه وغير قابلين للإلغاء .

- ليس هذا فحسب .. بل تم رفع الأمر برمته إلي مجلس إدارة في اجتماعه رقم المؤرخ -/-/- وتمت الموافقة علي

ذلك التنازل وإقراره .

- بل أنه بعد ذلك .. تم عرض الموضوع برمته علي السيد
الدكتور / الذي قرر سيادته اعتماد التنازل وإقراره ..
وإثبات أن السيد / (المستأنف) أصبح هو المسئول الأوحد
عن تنفيذ عقد الاستبدال .. كما ألزم الشئون القانونية ل.....
بتحرير عقد استبدال جديد لكامل الصفة ونسبة ١٠٠٪ لصالح
المستأنف فقط .

هذا .. ورغم ما تقدم جميعه وثبوتيه بالأوراق ، وطرحه علي عدالة محكمة الدرجة
الأولي .. إلا أنه وبعد أكثر من سنة سنوات من تحرير التنازل أنه الذكر وصيرورة
المستأنف هو المالك الوحيد لأعيان التداعي بالكامل بنسبة ١٠٠٪ .. يأتي الحكم الطعين
مصرا علي ذلك التخمين والاحتمال الذي قرر به بلا سند ولا دليل .. وهو القول بأن شركة
واقع قائمة بين المستبدلين الثلاثة رغم ثبوت انفصال وتنازل السيدين / ،
فكيف تقوم شركة واقع بمجرد شخص واحد؟! .

لعل ما تقدم

يؤكد وبحق بأن الحكم الطعين قد خالف الواقع والقانون .. وخالف كذلك الثابت بالأوراق
.. مما أدي إلي أن ينتهي إلي فهم تم تحصيله بالمخالفة للحقيقة ويكون ما قرره الحكم لا
مصدر له ومن المستحيل استخلاصه من الأوراق .. وهو الأمر الذي ينحدر به إلي حد البطلان
والانعدام بما يبرر إلغائه .

الحقيقة الرابعة

الحكم الطعين أهدر حجية حكم نهائي بات صدر في الدعوى رقم لسنة ... مدني
كلي .. المستأنف برقم لسنة ... ق .. وذلك فيما جزم به من صحة ونفاذ التنازل الذي
تم تحريره لصالح المستأنف وصيرورته هو المالك الأوحد لعين التداعي .. ومن ثم انعدمت
صفة وصله ومصلاحة المتنازلين بما لا يجوز إعادة اقامهما في الأمر

فقد نصت المادة ١٠١ من قانون الإثبات علي أن

الأحكام التي حازت قوة الأمر المقضي تكون حجة فيما فصلت فيه من
الحقوق ، ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجة ، ولكن لا تكون لتلك

الأحكام هذه الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون تغيير صفاتهم
وتتعلق بذات الحق محلاً وسبباً .

هذا وبخصوص وجوب اتحاد المحل أو الموضوع فقد استقر الفقه علي أن

موضوع الدعوى هو الحق الذي يطلبه الخصم أو المصلحة التي يسعى إلي تحقيقها
بالتداعي سواء كان ذلك الحق أو تلك المصلحة متعلقين بشيء مادي أم لا ، ويشترط في
الدفع بحجية الشيء المحكوم فيه أن يكون موضوع الدعوى الجديدة هو ذات
الموضوع الذي فصل فيه الحكم السابق .. أي ذات الحق أو ذات المصلحة .
(التعليق علي قانون الإثبات المستشار/ عز الدين الدناصوري وزميله الطبعة الثالثة ١٩٨٣ ص
٣٧٨ وما بعدها)

ومن أحكام النقض في ذات الخصوص

المنع من إعادة نظر النزاع في المسألة المقضي فيها يشترط فيه أن تكون المسألة واحدة
في الدعويين ولا تتوافر هذه الوحدة إلا أن تكون المسألة المقضي فيها نهائياً مسألة أساسية لا
تتغير ، وبشرط أن يكون الطرفان قد تناقشا فيها في الدعوى الأولى واستقرت حقيقتها بينهما
بالحكم الأول استقرارا جامعاً مانعاً .

(نقض ١٩٧١/٥/٢٦ سنة ٢٢ ص ٦٩١)

(نقض ١٩٦٤/١٠/٢٩ مجموعة المكتب الفني سنة ١٥ ص ٩٩٦)

كما قضي بأن

يشترط في حجية الحكم أن تكون المسألة واحدة في الدعويين ، ما لم تنظر فيه
المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضي .

(نقض ١٩٨٢/١١/٢١ طعن رقم ١٤٠ لسنة ٤٨ ق)

وقضي أيضاً بأنه

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن ما لم تنظر فيه محكمة الموضوع بالفعل لا يمكن

أن يكون محلاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضي .

(نقض ١٩٨٢/٣/٢٥ طعن رقم ٩٣٣ لسنة ٤٨ ق)

(نقض ١٩٨٢/٤/١٥ طعن رقم ٦٥٨ لسنة ٤٧ ق)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة البيان علي أوراق النزاع المائل ، وما قدم فيها من مستندات يتضح وبجلاء تام أن المستأنف ضده/....، وقد انضم إليه المستأنف ضده / (المتنازلان لصالح المستأنف / عن حصتهما في أعيان التداعي .

قد حاولا التحايل علي القانون

علي ما هو ثابت من إقرارهما نهائيا بالتنازل عن حصتهما

فقد أقاما الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة ابتغاء الحكم بإلزام بتحرير عقد استبدال جديد لصالحهما بزعم أنه إذا كان عقد الاستبدال الأصلي المؤرخ -/-/- قد قضي ببطلانه إلا أن محضر المزاد لم يقضي بشأنه بما ينال منه .. مما يحق لهما (حسبما زعما) طلب تحرير عقد استبدال جديد لصالحهما.

وبالطبع أقيمت هذه الدعوى دون علم المستأنف

..... وبدون اختصاصه فيها

بغية الحصول علي الحكم خلسة وفي غيبته

ومن ثم يظفر سالفى الذكر بما ليس بحق لهما

علي حساب المستأنف

إلا أن الله ينصر الحق حتى في غيبة صاحبه فقد فطنت عدالة المحكمة التي نظرت تلك الدعوى .. بأن المدعي فيها والمنضم إليه .. قد سبق وتنازلا عن كامل حصتهما في أعيان التداعي ، وحصلتا من المستأنف علي كامل نصيبهما في ثمن هذه الأعيان وزيادة .. وأنها حررا بذلك .. عقد تنازل ، وكذا إقرار مباشر وصريح لا يقبل الإنكار ، فضلا عن توكيلين موثقين لا يقبلان الإلغاء .

فضلا عن اعتماد هذا التنازل من مجلس إدارة

كما تم عرض الأمر علي السيد / الذي اعتمد بدوره

التنازل لصالح المستأنف مقرا بأنه أصبح الوحيد المسئول عن

عقد الاستبدال وكلف السادة الشئون القانونية بتحرير عقد

استبدال جديد للمستأنف / يفيد تملكه لكامل أعيان التداعي بنسبة ١٠٠ % .

ونكرر .. فقد ثبت لدي المحكمة أن المدعي والمنضم في الدعوى المار ذكرها قد تحصلا عن كامل نصيبهما من ثمن أعيان التداعي (وزيادة) ومن ثم أصبحا منعهما الصلة والصفة والمصلحة بشأن كل ما يخص هذه الأعيان .. وبالتالي تكون دعواهما رقم لسنة ... م .ك شمال الجيزة .. قد أقيمت من غير ذي صفة (وبإساءة استعمال حق التقاضي .

وبالفعل .. وبجلسة -/-/ - قضي في هذه الدعوى

بعدم قبولها لرفعها من غير ذي صفة

ورغم ذلك .. فقد استمر سألني الذكر في غيها ومحاولتهما نحو النيل من حقوق المستأنف / فقد طعنا علي ذلك الحكم بموجب الاستئناف رقم لسنة ... ق الذي تداول بدوره بالجلسات .. وبجلسة -/-/ - قضي

برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف

ولما كان ما تقدم

فإنه يتضم ظاهرا صدور حكم نهائي حائز لحيثه في مسألة أولية .. وهي ثبوت تنازل كلا من / عن كامل نصيبهما في أعيان التداعي ، وأنهما فضلا عن كامل نصيبهما من الثمن المدفوع لهذه الأعيان .. ومن ثم فقد باتا منبتيين الصلة أو الصفة أو المصلحة في كل ما يخص هذه الأعيان .. ويعتبر وجودها بعقد الاستبدال المؤرخ -/-/ - هو والعدم سواء .

ورغم ذلك فقد خالف الحكم الطعين

حجية الحكم المار ذكره

وقضي بما انتهى إليه تأسيسا علي أن المتنازلان سألني الذكر لازالا ضمن أطراف عقد الاستبدال .. وأن بينهما وبين المستأنف / " شركة واقع " مجهوله المصدر والسند ؟! وذلك علي الرغم من الجزم بحكم نهائي بات بأن هذين الشخصين بالنسبة لعقد

الاستبدال والأعيان محله .. باتا والعدم سواء وليس لهما أي وجود .

وهو الأمر الذي يجزم بمخالفة الحكم المطعون فيه حالياً

لحجية الحكم الصادر في الدعوى لسنة ... مدني كلي شمال الجيزة ، والمستأنفة برقم لسنة ... ق .. وهو الأمر الذي يعيبه بمخالفة القانون والخطأ في تسببيه بما يستوجب إلغائه تصويبا وتصحيحا .

لما كان ذلك

ومن خلال جملة الحقائق القانونية والواقعية والمستندية أنفة البيان بالتفصيل .. يتضح أن الحكم الطعين قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه البطلان المطلق لقصوره في أسبابه الواقعية للنزاع المائل وانحرافه عن صحيح ظروفه وملابساته .. وأنه اتخذ من التخمين والاحتمالات والزعم بوجود ما أسماه بشركة الواقع مرتبا علي ذلك عدة تخمينات أخرى ونتائج معيبة انهارت جميعا بانهيار التخمين الأساسي وهو القول بشركة الواقع التي لا وجود لها في الأوراق أو في نية المتعاقدين ولا في القانون .. والموجودة فقط في تخمين محكمة أول درجة الغير قائم علي اصل ثابت من الأوراق أو أي دليل آخر .. ذلك أن النزاع دائر بشأن التنازع في " آثار التعاقد " وما إذا كان كل طرف أوفي بالتزاماته من عدمه .. إلا أن الحكم الطعين انحرف بذلك وعدل بلا سند من موضوع الدعوى وسببها من عندياته واتجه نحو بحث إنشاء العقد وتفسيره علي خلاف القانون الذي يمنعه من ذلك لوضوح عبارات العقد وعدم حاجتها للتفسير أو التأويل .. وهذا كله سبق تفصيله وتأصيله مما يضحى معه الحكم الطعين مخالفا للقانون مخالفة جسيمة تستوجب إلغائه فورا تصويبا وتصحيحا .

السبب الرابع لإلغاء الحكم المستأنف :

الحكم المطعون فيه قد شابه التناقض والتضارب فيما بين أسبابه بحيث لا يعرف معه علي أي أساس قضت المحكمة ، فتارة تقرر بثبوت تنازل كلا من (.... ،....) وانقطاع صلتها بأعيان التداعي وعقد الاستبدال ، وتارة تذهب إلي أنهما لازالا موجودين وأن فيما بينهما وبين المستأنف شركة واقع ، وهو الأمر الذي يعيب الحكم وينحدر به إلي حد البطلان بما يستوجب إلغائه .

ذلك أن المقرر في قضاء النقض أن

المقرر في قضاء محكمة النقض أن التناقض الذي يفسد الأحكام هو ما تتعارض فيه الأسباب وتنتهاتر فتتأخر فتنحصر بحيث لا يبقى بعدها ما يمكن حمل الحكم عليه ، أو يكون واقعا في أسبابه بحيث لا يمكن معه أن يفهم علي أي أساس قضت المحكمة بما قضت به في منطوقه .
(الطعن رقم ٣٩٣٥ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠١٥/١/٤)

كما قضي بأن

المقرر في قضاء محكمة النقض أن التناقض الذي يفسر الأحكام هو الذي يكون واقعا في أسباب الحكم الواحد بذاته بحيث لا يمكن معه أن يفهم علي أي أساس قضت المحكمة بما قضت به في منطوقه إذ في هذه الحالة يكون الحكم كأنه خال من الأسباب بما يبطله .

(الطعن رقم ١٩٥٩ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠١٤/٨/٣١)

وقضي كذلك بأن

من المقرر في قضاء محكمة النقض أن أسباب الحكم تعتبر مشوية بالفساد في الاستدلال إذا انطوت علي عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلي أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلي عدم فهم العناصر الواقعية التي ثبتت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء علي تلك العناصر التي ثبتت لديها .

(الطعن رقم ٥٨٤١ لسنة ٧٣ ق ٢٠/٢/٢٠١٤)

لما كان ذلك

وبتطبيق ما تقدم علي مدونات الحكم الطعين يتضح أنه قد تضمن النقيض ونقيضه في ذات التوقيت .. ففي الوقت الذي قضي فيه بعدم قبول الدعوى رقم ... لسنة ... مدني كلي شمال الجيزة .. المقامة من السيد / بغية القضاء بالزام بتسليم أعيان التداعي .

وذلك لرفعها من غير ذي صفة أو مصلحة

وذلك لما ثبت من تنازل سالف الذكر ومعه السيد / عن كامل نصيبهم في تلك الأعيان محل العقد المؤرخ -/-/- واستلامهم من المستأنف / كامل المبالغ المسددة منهما من ثمن هذه الأعيان .. ومن ثم باتت صلتهم منبته تماما عن تلك الأعيان والعقد المحرر عنهما (عقد الاستبدال المؤرخ -/-/-) .

يعود الحكم الطعين ليقرر بأن

سالف الذكر لازال موجودين في النزاع .. وأن هناك شركة واقع فيما بينهما وبين المستأنف /؟! .

وهذا علي الرغم

من أن تنازل سالف الذكر عن نصيبهم في أعيان التداعي واستلامهم لكامل نصيبهم في الثمن المدفوع يؤكد يقينا وبما لا يدع مجالاً للشك .. انعدام صحة القول بوجود شركة واقع فيما بينهما وبين المستأنف .. وأن ما بين الأمرين تناقض وتضارب يحول بين الجمع بينهما .

ذلك أن القول الفصل والموقف النهائي لظروف وملابسات التداعي

والمعروض علي محكمة أول درجة إبان إقفال باب المرافعة وحجزها

للدعوى لإصدار الحكم .. كان يؤكد انقطاع صلة

كلام من / ، عن أعيان التداعي والعقد المحرر عنها والمؤرخ -/-/- لاسيما وأنه قد حل محلة عقد جديد (موجود حكما) لصالح المستأنف / منفردا وعن كامل الأعيان بنسبة ١٠٠% حيث تم عرض أمر التنازل علي مجلس إدارة بجلسته رقم ... المنفذة بتاريخ -/-/- وقد تم إقرار هذا التنازل والجزم بصحته ونفاذه وسريانه .

ثم تم عرض الأمر علي السيد /

الذي اعتمد هذا التنازل وقرر بأن السيد / قد بات هو المسئول عن

تنفيذ عقد الاستبدال (الصفقة) .. وكلف سيادته الشؤون القانونية ..
بتحرير عقد استبدال جديد .. لكامل الصفقة باسمه كمالك بنسبة
٪١٠٠.

وهو الأمر الذي يجزم

بأن هذا العقد الأخير ولو لم يحرر فعلا .. فهو موجود
حكما بقرار نهائي وقاطع وجازم من الجهة الإدارية المسئولة
والمنوطة بالتصرف .

وبذلك يكون آخر موقف معروض علي محكمة أول درجة

إبان حجزها للدعوى للحكم بتاريخ -/-/-

هو أن المستأنف هو المالك الوحيد لأعيان التداعي وهو فرد الطرف الثاني الوحيد
في عقد الاستبدال المؤرخ -/-/- والمفترض تحرير عقد آخر صريح وواضح باسمه منفردا
بنسبة ٪١٠٠ .. ومن ثم انتفاء صلة أو صفة أو مصلحة كلا من / ..، ... بأعيان التداعي
وبعقد الاستبدال .

وهو ما أقرب به الحكم المطعون فيه ذاته

إلا أنه عاد وتناقض مع ذلك .. وهو الأمر الذي أفسد قضاؤه وتعارضت أسبابه
فتهاوت وتماحت بحيث لا يبقى بعد ذلك ما يمكن حمل الحكم المطعون فيه عليه ،
وبات لا يمكن معه أن يفهم علي أي أساس قضت محكمة الدرجة الأولى بما ورد في
منطوق حكمها ويصبح الحكم وكأنه خال من الأسباب بما يبطله ويستوجب إلغائه .

السبب الخامس : أنه بالبناء علي ما تقدم .. فإن الوصف الصحيح للتداعي الراهن أن المستأنف هو مواطن أجنبي ابتاع عيني التداعي وفقا لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ الخاص بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات والأراضي الفضاء .. بغرض استعمالها لغرض السكني له ولأسرته بما لا يتجاوز الثماني آلاف متر لجموع القطعتين وهو ما ينفي عن الواقعة وصف البطلان المزعوم ، وحيث أمسكت محكمة أول درجة وحجبت نفسها عن تكييف الدعوى تكييفاً صحيحاً الأمر الذي يجعل حكمها جديراً بالإلغاء .

بداية .. فقد نصت المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات علي أن

الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط .

كما استقرت أحكام النقض في هذا المقام علي أن

من المقرر أن مفاد النص في المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات يدل علي أن الاستئناف ينقل الدعوى إلي محكمة الدرجة الثانية في حدود الطلبات والدفع التي فصلت فيها محكمة أول درجة وما أقيمت عليه تلك الطلبات من أسباب سواء ما تعرضت له وما لم تتعرض له منها وذلك طالما أن مبدئها لم يتنازل عن التمسك بها .

(الطعن رقم ٧٠٦٤ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٠١٥/١/١٢)

لما كان ذلك

وحيث أن محكمة الدرجة الأولى .. بتخمينها المعيب الذي بنت وشيدت عليه قضائها بكامل عناصره .. تكون حجبت نفسها عن بحث وتمحيص أوراق النزاع وما قدم فيها من مستندات وأوراق ، وتكييف هذا النزاع تكييفاً صحيحاً .. وهو ما يعيب حكمها .

وحيث أنه مما تقدم جميعه يتضح أن الافتراض والتخمين

الذي ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى قد انهار باطلا

وبطل ببطلانه ما ترتب عليه من آثار

وحيث أن الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها قبل الحكم الابتدائي .. أمام عدالة المحكمة الاستئنافية .. وفقا لما تقدم .. الأمر الذي يوجب تكييف الدعوى

تكييفاً صحيحاً ومتوافقاً مع أحكام القانون وما ثبت من الأوراق والمستندات
المقدمة بملف الدرجة الأولى ،

وذلك أنه لمن المستقر عليه نقضاً أنه

محكمة الموضوع هي المنوطة بها إعطاء الدعوى وصفها الحق وإضفاء التكييف
القانوني الصحيح علي الواقعة المطروحة عليها للوقوف علي حقيقتها ، والقانون الواجب
التطبيق بشأنها ومدى اختصاصها بنظرها .

(الطعن رقم ١٥٤٤٤ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٠١٥/٨/٥)

كما قضي أيضاً بأن

ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى
من الأدلة المقدمة فيها وترجيح بعضها علي البعض الآخر إلا أنها تخضع
لرقابة محكمة النقض في تكييف هذا الفهم وفي تطبيق ما ينبغي من أحكام
القانون بحيث لا يجوز لها أن تطرح ما يقدم إليها تقديماً صحيحاً من الأوراق
والمستندات المؤثرة في حقوق الخصوم دون أن تدون في حكمها بأسباب
خاصة ما يبرر هذا الإطراح وإلا كان حكمها قاصراً

(الطعن رقم ٨٠٣١ لسنة ٧٨ ق جلسة ٢٠١٥/٦/٢٥)

لما كان ذلك

وحيث أنه بانتفاء وصف شركة الواقع التي أسبغها الحكم المستأنف علي
المستبدلين للأعيان محل التداعي .. وذلك علي التفصيل السالف بيانه .. وبثبوت أن
المستأنف / هو المالك الوحيد لهذه الأعيان منذ -/-/- وحتى الآن .. يتضح
وبجلاء تام أنه وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين
للعقارات المبنية والأراضي الفضاء .. بأن تملك المستأنف لهذه الأعيان يتفق مع هذا
القانون ولا تشوبه أي شائبة وذلك وفقاً للأدلة الآتية :

الدليل الأول

**أنه وفقاً للمادة الثانية من القانون المار ذكره حالاً .. والتي تنص علي أن.. يجوز
لغير المصري تملك العقارات مبنية كانت أو أرض فضاء بالشروط الآتية :**

١- أن يكون التملك لعقارين علي الأكثر في جميع أنحاء الجمهورية بقصد السكن الخاص له ولأسرته ، وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة .

٢- ألا يزيد مساحة كل عقار علي أربعة آلاف متر مربع .

٣- إلا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثرا في تطبيق أحكام قانون الآثار الخ

وتطبيقا لصريح نص المادة أنفة الذكر علي واقعات وأوراق الدعوى الماثلة يتضمن وبجلاء أحقية المستأنف / في تملك أعيان التداعي .. ذلك أن الثابت

أولا : أن أعيان التداعي حسبما أسفرت عنه الأوراق وعلي الأخص منها عقد

الاستبدال المؤرخ -/-/ - ، فضلا عن تقارير خبراء وزارة العدل المرفقة بملف

التداعي المائل . مقسمة إلي جزئين

الجزء الأول: مبني ... الصيفي .. والبالغ مساحته

٢م١٨٢٧ (ألف وثمانمائة وسبعة وعشرون متر مربع)

ويسمي بالجزء (A) .

الجزء الثاني: ويسمي بالجزء (B) وهو عبارة عن أرض فضاء

مساحتها ٢م٢٧٥٤ (ألفين وسبعمائة أربعة وخمسون متر مربع) .

وكل جزء من هذين الجزئين قائم بذاته ومنفصل قانونا وعلي الطبيعة عن الآخر ..

بدليل أن قامت بتسليم الجزء (B) للمستأنف أما الجزء الآخر (A) فهي لا تستطيع حتى

الآن تسليمه لوضع شركة ال.... يدها عليه .

ولا ينال من ذلك

ما جاء بالحكم الطعين من قول مرسل يخالف الواقع والأوراق والثابت علي

الطبيعة من أن الأعيان محل التداعي عبارة عن وحدة واحدة .. حيث أن ذلك

يتعارض مع جملة ما سبق بيانه والثوابت المار ذكرها .. ويتعارض كذلك مع

إقرار ذاتها.. والوارد بصلب صحيفة هذه الدعوى الأصلية .. حيث قررت
أن البيع يشتمل عقارين وأوردت أوصاف ومساحة وحدود كل عقار علي حده
ولئن كان الاستبدال (البيع) تم باعتبار المبيع وحدة واحدة

فهذا يرجع إلي عدة أسباب ونوضحها فيما يلي :

أ- أن العقارين طرحا في مزايمة واحدة توفيراً للنفقات
وترشيدا لها .

ب- أن بيع العقارين سويا يحقق منفعة قصوى للمشتري (مما
يعد حافزا للدخول في المزايدة ومحاولة الحصول علي
المبيع بحزئه) .

ج- أن كانت تعلم يقينا بأنها لن تستطع تسليم الجزء (A)
المقام عليه ال لذلك فقد أثرت البيع للعقارين في
بيعه واحده !?!

د - وعلاوة علي ما تقدم .. فإن بيع الجزء (A) المقام عليه
ال المطل علي أربعة جهات يعلي من سعر الجزء (B)
الخلفي الذي إذا بيع منفردا سيقبل سعره حتما لأنه ليس
بمزايا الجزء الأول .. وبهذا يتضح جليا أن القول بأن
العقارين محل التداعي هما عقار واحد هو قول فاسد
ومعيب

كما أن الثابت ثانيا

أن كل جزء من الجزئين أنفي الذكر لم يبلغ الحد الأقصى المنصوص عليه

والمسموح لغير المصري تملكه .. وهو أربعة آلاف متر مربع للقطعة الواحدة .

فالقطة الأولى لم تبلغ مساحتها الألفي متر مربع أما الثانية فقد تجاوزت الألفي متر
مربع بقليل .. أي أن إجمالي القطعتين لا يزيد عن ٤٥٨١ م^٢ (أربعة آلاف وواحد وثمانون
متر مربع) .. وحيث أن القانون يعطي الحق لغير المصري في تملك قطعتين كلا منهما
أربعة آلاف متر .. أي أنه يجوز له تملك قطعتين لا يتجاوزا الثماني آلاف متر مربع ..

وحيث لم تخرج القطعتين محل التداعي عن هذا الحد الأقصى الأمر الذي يحق معه للمستأنف .. والحال كذلك تملكها .

الدليل الثاني

أن غرض المستأنف / من استبدال (شراء) عقاري التداعي سالف الذكر .. هو

غرض السكني له ولأسرته .

ومما يؤكد ذلك أن الأوراق قد خلت مما يفيد بعكس ما تقدم .. أو أن غرض المستأنف من شراء هذين العقارين أي شيء آخر خلاف السكني .. فقد أوضح بلا شك

١- أنه علي الرغم من كون المستأنف هو أحد كبار رجال

الأعمال السعوديين وله نشاط تجاري ومهني ، ويمتلك

شركة من كبري الشركات في مجالها (في بلده

السعودية) إلا أنه حينما أقدم علي شراء العقارين محل

التداعي .. لم يقم بذلك بوصفه صاحب شركة أو

لاستخدامها في نشاطة التجاري والمهني .. بل ابتاعها

بشخصه ولشخصه .

٢- أنه بمطالعة عقد الاستبدال المؤرخ -/-/- سيتضح

أنه قد خلا من ثمة إشارة إلي أن غرض شراء

المستبدلين (آنذاك) لهذين العقارين أي غرض آخر

بخلاف غرض السكني .

٣- وتأكيذا علي أن الغرض من الاستبدال والشراء هو

غرض السكني للمستأنف وأسرته .. أنه قام بشراء أنصبة

كلا من / ، لنفسه بشخصه وقام بتسليمهما كافة

المبالغ المدفوعة منهما من الثمن .

٤- أن الحكم المطعون فيه ذاته قد أكد في مدوناته علي

خلو الأوراق من ثمة ما يشير إلي أن الغرض من

استبدال عقاري التداعي (شرائهما) هو غرض تجاري

أو مهني أو استثماري .. وهذا دليل جازم علي أن الغرض الوحيد المتبقي والذي يهدفه بالفعل المستأنف .. هو غرض السكني له ولأسرته .

ومما تقدم جميعه فقد تأكد علي سبيل الجزم أن غرض المستأنف من الحصول علي عقاري التداعي .. هو غرض السكني له ولأسرته .. مما يحق له تملك العقارين وفقا للقانون أنف الذكر .

الدليل الثالث

أنه وفقا لصريح نصوص القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تنظيم تملك الأجانب للعقارات والأراضي الفضاء في مصر .. أنه لا يتطلب من الأجنبي القائم بالشراء لغرض السكني الحصول علي موافقة من السيد / رئيس مجلس الوزراء

ذلك أن الواضح الجلي من صريح نص المادة الثانية من القانون المذكور .. أن اشتراط المشرع الحصول علي موافقة رئيس مجلس الوزراء .. لا يكون إلا في حالة .

- أ- أن يرغب الأجنبي الحصول علي استثناء من الشرطين الواردين بالبندين ١ ، ٢ من المادة الثانية أنفة الذكر .
- ب- أن يكون العقار أو الأرض المراد تملكها لأجنبي كائنة في المناطق السياحية أو المجتمعات العمرانية الجديدة بمعرفة مجلس الوزراء .
- ج- أن تكون العقارات المراد تملكها في مصر لأغراض تجارية أو مهنية أو استثمارية .. ففي هذه الحالة تطبق القوانين الخاصة بكل نشاط مما سبق .

أما الشراء لغرض السكني وبما لا يتجاوز الحدود والقواعد والمساحات الواردة بالمادة الثانية المتقدم ذكرها .. بأنه لا يحتاج إلي موافقة ولا استثناء من السيد / رئيس مجلس الوزراء

الدليل الرابع

أنه علي الفرض الجدلي بوجود موافقة من السيد / رئيس مجلس الوزراء .. وهو ما لم يرد في القانون .. فإن الثابت أن المستأنف قد ابتاع هذين العقارين محل التداعي من هيئة عامة حكومية من المفترض أنها لن تقوم بالتصرف إلا بعلم ورأي ومشورة بل

وبتكليف من السيد / رئيس مجلس الوزراء .

وهو الأمر الذي جعل المستأنف يتوجه إلي أرض مصر ويقدم علي شراء العقارين محل التداعي بهذا الثمن الباهظ جدا .. حيث أن عزائه في ذلك أنه يتناع عقارين في مكان مميز في منطقته .. ومن الحكومة المصرية ممثلة في و.... ذاته .

وكان المستأنف علي يقين

بأنه إذا كان القانون يتطلب موافقة معينة أو شرط .. لكانت جهة الإدارة (...) قد نبهت المستأنف عليها وعلي استيفائها قبل التعاقد .

أما وأن مر علي هذا البيع

حتى قبل صدور الحكم الطعين ما يقرب من السنوات العشر لم يثر خلالها ثمة خلاف أو عوائق بشأن العقد وصحة نشأته .. الأمر الذي يؤكد حسن نية المستأنف وأنه تقدم مطمئنا نحو التعاقد من الجهة الإدارية التابعة للحكومة المصرية .. لأنه علي يقين من أن هذه الحكومة لن تدخل معه في خصومه أو أن توقعه في خطأ وغلط قانوني ينال من حقوقه .

لما كان ذلك

ومن جملة الدلائل أنفة البيان يتضح وبجلاء أن صحة وصف الواقعة محل النزاع الماثل .. وهو قيام المستأنف بشراء عقارين وفقا لصحيح وصریح أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ الخاص بتملك الأجانب .. وقيام العديد من الأدلة علي انتفاء أي بطلان علي ذلك التصرف .. مما يجعل الحكم الطعين خالي من السند والدليل ومن المتعين إلغائه تصويبا وتصحيحا .

السبب السادس : أنه علي الفرض الجدي بوجوب أن يكون للمستأنف نشاط استثماري حتى يستطيع تملك الأرض محل التداعي فإن الثابت بالأوراق أنه قام بتأسيس شركة مع آخرين تخضع لقانون الاستثمار غرضها إقامة القرى السياحية والفنادق الثابتة والموتلات التي لا تقل عن ثلاثة نجوم تحت مسمى ” الناس للاستثمار العقاري والسياحي ” مما يحق له الحصول علي العقارات اللازمة لنشاطه إذا كانت نسبة مشاركة .

فقد نصت المادة الأولى من قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ علي أن

يقصد بالمستثمر كل شخص طبيعي أو اعتباري مصري كان أو أجنبيا أيا كان النظام القانوني الخاضع له يقوم بالاستثمار في جمهورية مصر العربية وفقا لأحكام هذا القانون.

وكذا نصت المادة ٥٥ من ذات القانون علي أن

٤- للمستثمر الحق في الحصول علي العقارات اللازمة لمباشرة نشاطه

أو التوسع فيه أيا كانت نسبة مشاركته أو مساهمته في رأس المال ..

لما كان ذلك

وكان الثابت من المستندات الرسمية أو المستأنف / يمتلك بالمشاركة مع آخر شركة تضامن مؤسسة وفقا لأحكام قانون الاستثمار .. بفرض إقامة القرى السياحية والفنادق ، وإدارتها ، ومن ثم .. فإنه يحق له تملك العقارات سواء كانت مبنية أو أرض فضاء واللازمة لممارسة نشاطه الخاضع لأحكام قانون الاستثمار ، الأمر الذي يضحى معه خاضعا للاستثناء الوارد بالمادة الثانية من قانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تملك غير المصرية للعقارات .

السبب السابع : أن محكمة أول درجة بنودها عن موضوع النزاع المطروح من الخصوم وانحرافها عنه بلا سند من الواقع أو القانون من خلال افتراض وتحميل لم يقل به أحد ولم يطلب منها بحثه .. حجت نفسها عن بحث موضوع النزاع الأصلي وعدم أحقية المدعية الأصلية في طلب الفسخ ، وأحقية المستأنف في طلباته العارضة ، وهذا كله يعيب الحكم الطعين ويستوجب إغائه .

حيث أن المستقر عليه في قضاء النقض أن

المقرر أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى من الأدلة المقدمة فيها وترجيح بعضها علي البعض الآخر إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض في تكييف هذا الفهم وفي تطبيق ما ينبغي من أحكام بحيث لا يجوز لها أن تطرح ما يقدم إليها تقديمًا صحيحًا من الأوراق والمستندات المؤثرة في حقوق الخصوم دون أن تدون في حكمها بأسباب خاصة ما يبرر هذا الإطراح وإلا كان حكمها قاصرا

(الطعن رقم ١٤٥٩ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٣/٤/٢٠١٥)

لما كان ذلك

وإعمالاً لما تقدم .. فإن المشرع قد منح لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع في النزاع وتكييفه التكييف القانوني الصحيح إلا أنه وضع حداً لذلك .. هو أن المحكمة مقيدة بنطاق الدعوى .. المطروح عليها من حيث الخصوم والسبب والموضوع ، وهو ما يسمي بمبدأ سيادة الخصوم في تحديد هذا النطاق الذي يجب ألا تخرج عنه محكمة الموضوع .. **وفي هذا الإطار تواترت أحكام النقض علي أن :**

يتعين علي القاضي إعمالاً لمبدأ سيادة الخصوم علي وقائع النزاع أن يتقيد بنطاق الدعوى المطروحة عليه من حيث خصومها وسببها وموضوعها ، وألا يجاوز حدها الشخصي بالحكم لشخص أو علي شخص غير ممثل فيها تمثيلاً صحيحاً ، أو حدها العيني بتغيير سببها ، أو القضاء بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه ، لأن فصله فيما يجاوز ذلك النطاق يعد فصلاً فيما لم ترفع به الدعوى ويعتبر قضاؤه معدوماً لصدوره من غير خصومه .

(الطعن رقم ٣٤٧٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٧/١١/٢٠٠١)

وحيث قضي كذلك بأن

علي محكمة الموضوع إعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها التكييف القانوني الصحيح دون تقييد بتكييف الخصوم لها إلا أنها لا تملك تغيير سبب الدعوى ويجب عليها الالتزام بطلبات الخصوم وعدم الخروج عليها .

(نقض ١٩٨٠/٢/٢١ طعن رقم ٤٥٥ لسنة ٤٩ق)

كما قضي بأن

المحكمة مقيدة بطلبات الخصوم في الدعوى والسبب المباشر المنشئ لتلك الطلبات .

(نقض ١٩٨٠/٤/٢١ سنة ٣١ ج ١ ص ١١٦٥)

كما قضي كذلك بأن

تكييف محكمة الموضوع للدعوى بما تتبينه من وقائعها وإنزال الوصف الصحيح في القانون عليها - شرطه - تقيدها بالوقائع والطلبات المطروحة عليها .

(١٩٨٥/٣/٢٥ الطعون أرقام ٦٢٣ ، ١٤٧٤ ، ١٤٩٨ لسنة ٥٣ق)

بتطبيق جملة الأصول والثوابت أنفة البيان علي مدونات الحكم الطعين

يتضح وبجلاء تام أنه خالف جميع هذه الأسس والقواعد ، وتجاوز القيود والحدود التي رسمها الخصوم لنطاق دعواهم .. ثم وضع لنفسه حدود أخرى ورسم نطاق آخر للنزاع لم يطلب أي من الخصوم بحثه أو الخوض فيه .. وياليتها كان إطار صحيح بل هو مخالف للقانون ومبناه التخمين والافتراض المجازي الذي ليس له أي سند أو صدي في الأوراق (وذلك علي نحو ما سلف بيانه تفصيلاً) وهو ما يجزم يقيناً بأن الحكم الطعين قد طبق القانون تطبيقاً خاطئاً واستعمل السلطة الممنوحة له استعمالاً تعسفياً معيباً .. ذلك أن الإطار الصحيح للنزاع المائل حسبما رسمه الخصوم استعمالاً لمبدأ سيادة الخصوم في تحديد نطاق الدعوى .. هو :

بحث آثار العقد المؤرخ -/-/- وما إذا كان كل طرف قد نفذ الالتزامات المنوطة به من عدمه .. فقد ادعت هيئة بعدم سداد الباقي من الثمن الوارد بالعقد .. وفي المقابل ادعي المستأنف بعدم التزام الهيئة بتسليمه العين محل التعاقد .

وهذا يعني أن الطرفين قد تجاوزا مرحلة بحث نشأة العقد ، وما إذا كان انعقد صحيحاً من عدمه وذلك لعلمهما اليقيني بأنه يواكب صحيح القانون بلا ريب .. ولذلك لم يطرحا الأمر علي محكمة أول درجة ولم يطلب أي منهم بحث مدي صحة العقد .

ولعل أبلغ دليل علي ذلك أن الهيئة المدعية الأصلية

طلبت فسخ التعاقد ، فإذا كان هناك عيب ينال

منه ويبطله لكانت صرحت به وأبدته لدي

محكمة الموضوع لضمان الوصول لمبتغاهما وهو إنهاء التعاقد

أما وأن ذلك لم يحدث ..فهو يعد إقرار صريح من الهيئة بصحة التعاقد ونفاذه وأنه

لا تشوبه ثمة شائبة .. لذلك لجأت إلي طلب الفسخ بزعم عدم الوفاء بباقي الثمن .

وحيث أنه بتداول الدعوى تبين حقيقة أخرى

وهي أن الهيئة لم تقم بتسليم عين التداعي

تسليماً فعلياً علي الطبيعة حتى الآن

فما كان من المستأنف إلا أن ادعي فرعياً بطلب إلزامها بتسليمه عين التداعي

كاملة غير منقوصة و.....إلي آخر طلبات دعواه الفرعية .. والتي لم تنطق بنبت شفهِ

عما يخص نشأة العقد ومدى صحته من عدمه .

ومن ثم يتضح أن نطاق الدعوى هو بحث آثار تعاقد

لا خلاف بين أطرافه علي أنه انعقد صحيحاً وفق الواقع والقانون .

إلا أن محكمة الدرجة الأولى قد خرجت عن هذا النطاق وتجاوزته ..بلا حق ولا سند

وانحرفت بموضوع النزاع إلي منحى مغاير لإرادة الخصوم فيه .

ولا ينال مما تقدم جميعه القول بأن ما تصدت له المحكمة

هو من النظام العام فيجوز لها الفصل فيه ولو لم يطلب منها ذلك

حيث أن هذا قول معيب ويخالف الحقيقة ، وحيث انعقد العقد صحيحاً ونافذاً بلا

أي شائبة ووفقاً لأحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تملك غير المصريين للعقارات

والأراضي ..وان القول بمخالفة هذا القانون كان مجرد تخمين باطل وتحصيل خاطئ

من محكمة أول درجة لواقعات النزاع (وذلك للأسباب السابق طرحها تفصيلاً والتي

نوجزها فيما يلي :

أولاً : عدم صحة ولا قيام للقول بوجود شركة واقع جمعته بين

المستبدلين (المستأنف وآخرين) وذلك علي التفصيل

الأنف بيانہ .

ثانياً: أن صحيح وصف العلاقة فيما بين المستبدلين أنهم مجرد شركاء علي الشيوع في تملك عقار .. بما ينطبق عليهم قواعد الملكية الشائعة وليس قواعد الشركة و نوعها ونشاطها .

ثالثاً: أنه بعد بضع سنوات لا تتجاوز الأربعة من تاريخ التعاقد .. تنازل كلاً من (..... ،) عن حصتها في عقار التداعي لصالح المستأنف الذي بات مالاً بنسبة ١٠٠٪ لهذه الأعيان .

رابعاً: وحيث أن قانون تملك الأجانب يصرح بأن يمتلك الأجنبي عقارين فقط (لغرض السكني له ولأسرته علي ألا تزيد مساحة كلاً منهما عن أربعة آلاف متر مربع وحيث أن العقارين محل التداعي أحدهما مساحة ١٨٢٧ متر مربع والثاني مساحته ٢٧٥٤ متر مربعاً أي أنهما لم يتجاوزا الحد الأقصى المسموح به .

خامساً: أن غرض المستأنف من إقتناء العقارين محل التداعي هو السكني له ولعائلته .. حيث لم يرد بالأوراق ما يدل غير ذلك ... بل علي العكس فقد أقر الحكم الطعين أنه لم يثبت أن الشراء لغرض تجاري أو رهن أو استثماري .. وحيث أنه من آثار ذلك أن يكون الغرض سكني .. أنه لا يتطلب موافقة السيد / رئيس مجلس الوزراء علي التملك ومما تقدم جميعه يضحى ظاهراً

أن محكمة أول درجة لم تكتفي بالانحراف بنطاق الدعوى وإطارها .. بل انخرفت في تسبب حكمها عن التسبب القويم حيث بنت قضائها كله علي تخمين واحد (يخالف الحقيقة) ثم سارت ورائه ورتبت عليه نتائج باطله بطلان أصلها .. مما يجعل المطلع علي الحكم الطعين يشعر وكأنه يقرأ حكماً في نزاع مغاير تماماً للنزاع المطروح

وهو ما ترتب عليه

أن حجبت محكمة أول درجة نفسها عن بحث عناصر النزاع الأصلية وبحثها وصولاً لوجه الحق فيها .. والتي أكدت علي عدم أحقية الهيئة في دعواها الأصلية وأحقية المستأنف / ... في دعواه الفرعية وذلك علي النحو الذي يتضم من الأسانيد الآتية .

السند الأول

عدم أحقية ... في طلب الفسخ نظراً لانتفاء أهم شروطه وهو ألا يكون هناك إخلال في جانب الطرف الذي يطلب الفسخ وأن يكون أوفى بالتزاماته ، وحيث أن ذلك لم يتحقق حيث لم تقم الهيئة بتسليم أعيان التداعي تسليمًا فعلياً وحقيقياً حتى الآن ، فكيف يحق لها الفسخ وهي لم توفى بالتزاماتها .

بداية .. فقد نصت المادة ١٥٧ من القانون المدني علي أن

١- في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضي .

٢- ويحوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلي الالتزام في جملته .

ومن خلال صريح نص المادة أنفة البيان

يتضح أن شرط المطالبة بالفسخ أن يكون الإخلال في جانب أحد المتعاقدين فقط أن يطلب الطرف الآخر (المفترض أنه أوفى بالتزاماته) فسخ التعاقد ..أي أنه يشترط في طالب الفسخ أنه يكون قد أوفى بالتزاماته ..أما إذا لم يثبت ذلك فلا يحق له طلب الفسخ وتكون دعواه غير مقبولة .

حيث أنه من المتواتر عليه في قضاء النقض أن :

لا يكفي للحكم بالفسخ أن يكون الفسخ وارداً علي عقد ملزم للجانبين ، وأن يكون عدم التنفيذ راجعاً إلي غير السبب الأجنبي ، وإنما يشترط أيضاً أن يكون طالب التنفيذ مستعداً للقيام بالتزامه الذي نشأ عن العقد والمتفق علي المبادرة إلي تنفيذه ، من يوم

تحريره ، فإذا كان قد أخل هو بالتزامه هذا فلا يحق له أن يطلب الفسخ لعدم قيام الطرف الآخر بتنفيذ ما في ذمته من التزام .

(الطعن رقم ٥٨ ق لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٩)

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٥ ق س ص ٥٣١ جلسة ١٩٦٩)

ولما كان ذلك

وكانت محكمة الدرجة الأولى قد أحالت الأوراق إلي مكتب خبراء وزارة العدل عدة مرات ..لبحث عناصر الدعوتين رقمي لسنة ... ، لسنة ... مدني كلي شمال الجيزة وقد تم إعداد تقريره خبره حول هذا النزاع مرفقين ملف التداعي ..ومما لا ريب فيه أن هذين التقريرين قد أجمعا علي عدة حقائق بالغة الوضوح مؤداها كالتالي :

- أتضح من المعاينة أن الأرض موضوع النزاع في وضع يد شركة التي تقوم بتشغيل المقامة علي الأرض موضوع النزاع ، وبالتالي يتضح أن الهيئة لم تقم بتسليم الأرض المبيعة إلي المشتريين تسليمياً فعلياً منذ تاريخ تحرير عقد الاستبدال وحتى الآن .
- المشترون توقفوا عن سداد القسط الثاني وما بعدها من باقي ثمن الأرض وذلك لعدم قيام الهيئة بتنفيذ التزاماتها قبلهم وهي تتمثل في تسليمهم الأرض المبيعة تسليمياً فعلياً .
- مما سبق يتضح أن الهيئة قد أخلت بالتزاماتها

التعاقدية في عقد الاستبدال المؤرخ -/-/-
وذلك بعدم تسليم المشتري الأرض المبيعة لهم
تسليماً فعلياً وذلك لكونها مؤجرة إلى شركة
مصر وبالتالي يحق للمشتري المطالبة
بفسخ عقد الاستبدال .

مما تقدم يتضح

أن محضر التسليم الذي أصدرت الهيئة علي توقيع المستبدلين عليه مع التوقيع
علي العقد هو محضر تسليم مكتبي ومخالف للحقيقة .. حيث أن الواقع والمعاينة علي
الطبيعة أكدت أن التسليم الفعلي لم يتم حتى الآن .. وأن أعيان التداعي تحت وضع يد
شركة منذ عام ١٩٧٠ وحتى الآن .

وحيث كان ذلك ... وكانت الهيئة قد أخلت بالتزاماتها

بأن لم تقم بتسليم أعيان التداعي حتى تاريخه للمستأنف

وهو الأمر الذي يجزم بعدم أحقيتها في طلب الفسخ وأن دعواها جديدة بعدم
القبول أساساً لعدم اكتمال شرائط المطالبة بالفسخ وأهمها أن يكون الطرف المطالب
بالفسخ قد أوفي بالتزاماته قبل أن يطالب الطرف الآخر بالوفاء بالتزامه ... وهو ما لم تقم
به الهيئة المذكورة الأمر الذي يؤكد أن محكمة أول درجة لو كانت بحثت عناصر النزاع
الراهن الحقيقية .. لكنت قد قضت بعدم قبول الدعوى الأصلية المقامة من بالفسخ .

ثبوت عدم إخلال المستأنف / بالتزاماته بل أنه كان ولا يزال علي استعداد لسداد كامل المتبقي من الثمن إلا أن إخلال الهيئة بالتزاماتها وعدم تسليمه أعيان التداعي جعله يستعمل حقه المشروع في احتباس الثمن مقابل التسليم الفعلي للأعيان محل التداعي .

بداية .. فقد نصت المادة ١٦١ من القانون المدني علي أن

في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء ، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقيم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به .

وفي هذا الشأن تواترت أحكام النقض علي أن

المقرر في قضاء النقض أن مؤدي نص المادة ١٦١ مدني يدل علي أن الأصل في العقود الملزمة للجانبين تعاصر وارتباط تنفيذ الالتزامات المتقابلة الناشئة علي وجه التبادل أو القصاص ، باعتبار أن التزام كل من المتعاقدين يعد سببا لالتزام الآخر مما يجيز لكل من العاقدين أن يمتنع عن تنفيذ ما التزم به حتى يقوم المتعاقد الآخر بتنفيذ الالتزام المقابل ، وهو امتناع مشروع عن الوفاء يهدف إلي كفالة استمرار التعاصر الزمني في تنفيذ الالتزامات مع مراعاة حسن النية.

(الطعن رقم ٥٢٨٧ لسنة ٨٣ ق جلسة ١٢/١٧/٢٠١٤)

كما قضي بأن

خولت المادة ١٦١ من القانون المدني للمتعاقد في العقود المدنية الملزمة للجانبين ، حقا في أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذ لم يقيم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به ، وهذا الحق ما هو إلا حق في الحبس في نطاق العقود الملزمة للجانبين .

(الطعن رقم ٢٨٥ لسنة ٧٩ ق جلسة ١٢/١٤/٢٠٠٩)

لما كان ذلك

فإن الثابت بالأوراق أن المستأنف / لم يخل بالتزاماته بشأن سداد باقي الثمن ، بل أنه كان ولا يزال علي استعداد لسداد كامل المبلغ المتبقي من الثمن وهذا لا يعد تقاعسا عن سداد الثمن كما

**لا يعد تقاعساً عن أداء الالتزام
بل استعمالاً للحق القانوني المخول للمتعاقد
في الامتناع عن الوفاء بالتزاماته طالما
لم يوفي المتعاقد الآخر بالتزامه**

وحيث ثبت من خلال السند السابق أن الهيئة البائعة لم تقم بتسليم الأعيان المباعة تسليمًا فعلياً وحقيقياً وعلي الطبيعة حتى الآن - حسبما ثبت بتقرير الخبرة المودعين ملف التداعي - بأن ذلك يعطي الحق للمتعاقد الآخر (المستأنف حالياً) في أن يمتنع عن تنفيذ التزامه واحتباس باقي الثمن لحين وفاء الهيئة بالتزامها القانوني والعقدي بتسليم المبيع تسليمًا فعلياً.. وهو ما يؤكد قيام الدعوى الأصلية علي غير سند.. وقيام الدعوى الفرعية علي سند صحيح حيث يجب الزام الهيئة بتسليم المبيع وضمن عدم تعرضها والغير للمشتري في ذلك .

السند الثالث

إذا كان من حق أيّاً من الطرفين المطالبة بالفسخ فإن هذا الحق ينعقد للمستأنف / دون غيره ، حيث أنه فضلاً عن عدم وفاء الهيئة البائعة بالتزامها ، فإنه قد ثبت أنها مارست الغش والتدليس مع المستأنف لحمله علي التعاقد الذي ما لم يكن يقدم عليه لولا الغلط الذي أوقعته فيه الهيئة البائعة .

حيث أن المادة ٤١٨ من القانون المدني قد نصت علي ان :

البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي .

كما نصت المادة ٤٣١ من ذات القانون علي أن

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها

وقت البيع .

ونصت أيضا المادة ٤٣٢ علي أن

يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا

الشيء وذلك طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين .

والمادة ٤٣٥ قالت بأن

يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً مادام البائع قد أعلمه بذلك ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع .

وفي ذلك تواترت أحكام النقض علي أن

إن من آثار البيع نقل ملكية المبيع إلي المشتري بما

يكملها وبما يحددها وأهمها التسليم

(جلسة ١٣/١/١٩٤٩ طعن رقم ٣ لسنة ١٨ ق)

كما قضي بأن

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع ويظل

التزامه بالتسليم قائماً مادام عقد البيع يجري تنفيذه عينا .

(الطعن رقم ١٥٩٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٤/٥/١٩٨٤)

وقضي أيضاً بأن

مؤدي نص المادة ٤٣٥ من القانون المدني أن تسليم المبيع يتم بوضعه تحت

تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل مع إعلام

المشتري أن المبيع وضع تحت تصرفه .

(الطعن رقم ٥٣٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩/٦/١٩٩٠)

لما كان ذلك

وحيث ثبت من خلال أوراق التداعي وعلي الأخص منها تقرير الخبيرة

المودعين بها .. أن الهيئة البائعة لم تقم منذ إبرام عقد الاستبدال المؤرخ -/-/- وحتى

الآن بتسليم أعيان التداعي حتى الآن .. وهذا بلا شك إخلال جسيم بالالتزامات يجب

التصدي له بإلزامها بالتسليم جبرياً .. ولاسيما وأنها تحاول أن توارى سوءتها خلف دعوى

الفسخ معدومة السند المقامة منها ... بما يجدر معه عدم قبول طلب الفسخ ، وبشأن

الدعوى الفرعية بوجوب إلزام الهيئة البائعة بالتسليم وتحمل مسؤولية التعاقد بضمان عدم تعرضها أو الغير للمستأنف في الأعيان محل التداعي وفي استحقاقه لها .

هذا .. وعلي الجانب الآخر

بتأكيد أنه لو كان هناك من يحق له المطالبة بالفسخ .. فإن هذا الحق يكون للمستأنف حيث أوقعته الهيئة البائعة في غلط ما كان ليبرم العقد إذا علم به

حيث نصت المادة ١٢٠ من التقنين المدني على أن

إذا وقع المتعاقد في غلط جوهري جاز له أن يطلب إبطال العقد .. إن كان المتعاقد الآخر قد وقع مثله في هذا الغلط أو كان على علم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه .

كما نصت المادة ١٢١ من ذات القانون على أن

١- أن يكون الغلط جوهريا إذا بلغ حدا من الجسامه بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط .

٢- ويعتبر الغلط جوهريا على الأخص .

أ- إذا وقع في صفة للشئ تكون جوهريه في اعتبار المتعاقدين أو يجب اعتبارها كذلك لما يلابس العقد من الظروف ولما ينبغي في التعامل من حسن نية .

ب- إذا وقع في ذات التعاقد أو صفة من صفاته وكانت تلك الذات أو هذه الصفة السبب الرئيسي في التعاقد .

ويمكن تعريف الغلط بأنه

حالة تقوم بالنفس تحمل على توهم غير الواقع .. وغير الواقع أما أن يكون

واقعه غير صحبحة يتوهم الإنسان صحتها أو واقعة صحبحة يتوهم عدم صحتها .

والغلط بهذا التعريف

يشمل وينتظم كل أنواع الغلط ولا يقف عند نوع معين منها

.. والغلط الذي يوصف بالجوهري هو الغلط الذي يبلغ في نظر

المتعاقدين الذي وقع في الغلط حدا من الجسامه بحيث كان يمتنع

عن إبرام العقد لو لم يقع في الغلط .

وطبقا لمعيار الغلط الجوهري

فإنه يجب أن نقول إن الغلط في قيمة الشيء إذا كان هو الدافع الرئيسي إلي التعاقد يجعل العقد قابلا للإبطال .

(د/ عبد الرازق السنهوري - مصادر الالتزام ص ٣١١ وما بعدها)

وفي ذلك الشأن قضي بأن

الغلط يجعل العقد قابلا للإبطال إذا كان غلطا يؤثر تأثيرا كبيرا في الثمن باعتباره الرابطة الرئيسية في التعاقد .

(٢٥ مارس ١٩٢٢ م ٣٦ ص ٢٦١)

هذا .. ويلاحظ

أن الفرق ما بين الغلط في القيمة والغبن يقوم على أنه ليس من الضروري أن المتعاقد المغبون يكون قد وقع في غلط بالنسبة إلي قيمة الشيء الذي يتعاقد عليه .. فقد يكون على بينة من قيمة الشيء الحقيقية ويقبل الغبن بالرغم من ذلك .

أما الغلط في القيمة

فإن المتعاقد يكون غير عالما بالقيمة الحقيقية للمبيع ولم يتوقع خداعه .

(السنهوري - مصادر الالتزام - ص ٣٢٤ وما بعدها)

هذا .. والثابت قانونا

أن هناك علاقة وثيقة بين الغلط والتدليس .

فالتدليس هو

إيقاع المتعاقد في غلط يدفعه إلي التعاقد والتدليس لا يجعل العقد قابلا للإبطال إلا

للغلط الذي يولده في نفس المتعاقد .

وقد نصت المادة ١٢٥ من التقنين المدني علي أن

- ١- يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو نائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد .
- ٢- ويعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملبسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابس .

والتدليس يقوم على عنصرين

- استعمال طرق احتيالية وهذا هو العنصر الموضوعي .
- تحمل على التعاقد ٠٠ وهذا هو العنصر النفسي .

واستعمال الطرق الاحتيالية

تنطوي على جانبين ٠٠ جانباً مادي هو الطرق المادية التي تستعمل للتأثير في إرادة الغير ٠٠ وجانب معنوي هو نية التضليل للوصول إلي غرض غير مشروع .
(نقض مدني ١٩/٤/١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١١٤ ص ٧١٥)

ومن ضمن الطرق المادية ٠٠ الكذب والمبالغة في القول وإخفاء

الحقائق والمستندات .

بل قد يكون التدليس عملاً سلبياً محضاً

فيكفي مجرد الكتمان (reticence) طريقاً احتيالياً ٠٠ والأصل أن الكتمان لا يكون تدليساً إلا أن هناك أحوالاً يكون فيها أمر من الأمور واجب البيان فيلتزم المتعاقد الذي يعلم هذا الأمر بالإفشاء به ويعد تدليساً منه أن يكتمه ٠٠ وتارة يكون الالتزام بالإفشاء مصدره نص في القانون وطوراً يكون مصدره الاتفاق الصريح ٠٠ ولكن في كثير من الأحيان يكون المصدر هو هذه القاعدة القانونية العامة التي تقضي بعدم جواز الغش ٠٠ وذلك بأن يستخلص من الظروف أن أمراً هاماً يؤثر في التعاقد إلي درجة كبيرة ويدرك أحد المتعاقدين خطره ويعرف أن المتعاقد الآخر يجهله ومع ذلك يكتمه عنه فيحمله بذلك على التعاقد .

(العلامة السنهوري - الوسيط - الجزء الأول ص ٣٣٣)

وهو ما نصت عليه صراحة

الفقرة الثانية من المادة ١٢٥ إذ قضت بأن

يعتبر تدليساً السكوت عمداً عن واقعة أو
ملابسه إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم
العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابس .

ويبقى بعد ذلك

الجانب المعنوي وهو نية التضليل للوصول إلي غرض غير

مشروع .

لما كان ذلك

ولما كان الثابت بالأوراق وعلي الأخص تقرير الخبير المودع ملف الدعوى رقم لسنة
... مدني كلي شمال الجيزة ... أنه جزم بالآتي :

أوضح من الإطلاع علي المستندات المقدمة من طرفي النزاع أن مجلس
مدينة الجيزة قام بتأجير ال... المقامة علي الأرض موضوع النزاع
إلي شركة بموجب اتفاق مؤرخ -/-/- وكذلك الخطابات الصادرة
عن ... والتي تطالب فيها الشركة بسداد القيمة الإيجارية لل... عن
الأعوام من ... حتى ... وبالتالي يتضح أن الهيئة المدعي عليها قامت
بتأجير مبني ال... المقام علي الأرض موضوع النزاع إلي شركة
والتي وضعت يدها منذ ... وحتى الآن بصفتها مستأجرة .

ومما تقدم يتضح وبجلاء تام أن في غضون عام ... حال الإعلان عن الاستبدال
بالمزاد العلني ، ثم تحرير عقد الاستبدال المؤرخ -/-/- محل الدعوى الراهنة .. كانت تعلم يقيناً
بان أحد عقاري التداعي تحت وضع يد الغير .. وأخفت ذلك عن المتقدمين للمزايدة .. ولم
تخطر المستبدلين (الطرف الثاني) في عقد الاستبدال المؤرخ -/-/- علماً بكل ما تقدم بل
تعمدت إخفائه .. والدليل علي ذلك . أن عقد الاستبدال المذكور قد خلا تماماً من ثمة إشارة
إلي أن أحد عقاري التداعي مشغول بوضع يد آخرين .

والأكثر من ذلك

فقد أصرت الهيئة البائعة علي أن يوقع المستبدلين علي محضر استلام مكتبي (مخالف للحقيقة) وتعمدت أن تثبت بعقد الاستبدال أن المستبدلين تسلموا الأعيان موضوعه... وذلك كله علي خلاف الواقع وتغييراً للحقيقة.. وإمعاناً في إدخال الغش والتدليس علي المستأنف (الذي بات المشتري الأوحد لهذه الأعيان أو إيقاعه في غلط لو كان علي علم به منذ البداية ما كان قد أقدم علي إبرام هذه الصفقة).

ومما تقدم جميعه

ينتضم وبجلاء تام عدم أحقية الهيئة في المطالبة - زعماً بالفسخ.. وأنه إن كان هناك من يحق له الفسخ وما يترتب عليه فإنه يكون من حق المستأنف لما ثبت من أوجه إخلال وغش و تدليس في حق الهيئة المذكورة.

ومع ذلك

فإن المستأنف يصر علي تنفيذ التعاقد وإلزام الهيئة بتسليمه أعيان التداعي علي الطبيعة خالية من الأشخاص والشواغل.. وهو الأمر الذي يجزم بأن طلباته في دعواه الفرعية استندت إلي صحيح الواقع وصريح القانون بما يجدر قبولها شكلاً وموضوعاً.

وبالبناء علي جملة ما تقدم

يلتمس المستأنف / من عدالة المحكمة الحكم

بالغاء الحكم المستأنف .. والقضاء مجدداً

أولاً: برفض الدعوى الأصلية رقم لسنة ... مدني كلي شمال الجيزة .. المقامة من لانعدام السند وعدم توافر شروط الفسخ (لعدم وفاء الهيئة بالتزاماتها بتسليم عين التداعي - حسبما ثبت بتقرير الخبرة المودع بالأوراق حتى الآن) مع إلزامها بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة عن كافة درجات التقاضي .

ثانياً : وفي الدعوى الفرعية (الطلبات العارضة) المقامة من السيد /.....)

- ١- إلزام بتسليم الأعيان محل التداعي خالية من الأشخاص والشواغل .
- ٢- إلزام بتحرير عقد استبدال عن أعيان التداعي لصالح السيد /..... منفرداً (وفقاً
- ٣- لموافقة مجلس إدارة الهيئة المؤرخة -/-/- واعتماد السيد /..... وقراره بتحرير

عقد لصالحه منفرداً).

٤- إلزام السيد / بأداء مبلغ قدره ٥,٥٧٧,٠٨٤ دولار أمريكي ومبلغ ٥,١٢٧,٧٧٧ جنيه مصري والفوائد ١٨٪ من تاريخ استلام الشيكات .

ثالثاً: تأييد الحكم المستأنف فيما قضي به من عدم قبول الدعوى رقم لسنة... مدني شمال الجيزة (المقامة من /) وبرفض أي طلبات عارضة مبداه منه أو من السيد / وذلك لثبوت انقطاع صلتهما أو صفتها بموضوع النزاع وتنازلهما عن نصيبهما في عقد الاستبدال محل النزاع .. مع إلزامهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة عن كافة درجات التقاضي .

واحتياطياً

وإثباتاً لحسن نية المستأنف / وجديته .. فإنه يلتمس من عدالة المحكمة الموقرة التصريح له بإيداع كامل باقي الثمن الوارد بالعقد المؤرخ -/-/- وذلك بموجب شيك مصرفي مقبول الدفع يودع خزانة المحكمة علي ذمة علي أن يسلم لها إذا ما أوفت بالتزاماتها التعاقدية وعلي الأخص تسليم كامل أعيان الداعي بجزأها (A-B) علي الطبيعة خالية من الأشخاص والشواغل للمستأنف وذلك علي النحو المتفق عليه بالعقد المؤرخ -/-/- .

وكيل المستأنف /

المحامي بالنقض

Hamdy Khalifa
Lawyer of the Supreme Courts
Sherif Hamdy Khalifa
Lawyer OF High Court
Master's degree in Commercial Law
Hertfordshire university (England)



حمدي خليفة
المحامي بالنقض
شريف حمدي خليفة
المحامي بالقضاء العالي
ماجستير في القانون التجاري
جامعة هارتفورد شاير (انجلترا)

محكمة استئناف القاهرة
مأمورية شمال القاهرة
الدائرة عقود (مدني)

مذكرة بالدفاع
متضمنة التعليق علي أقوال الشهود
مقدمه من

المستأنف ضدها الأولي

السيدة /

ضد

المستأنف

السيد / عن نفسه
وبصفته ولي طبيعي علي نجله القاصر

وذلك في الاستئناف رقم لسنة ... ق استئناف شمال القاهرة

المحدد لنظره جلسة -/-/-

Egypt – 56 Syria Street - engineers – Giza

Mobile : 00201098122033–00201222193222–00201004355555

Tel : 0020233359996

Fax : 0020233359970

البريد الإلكتروني Hamdy_Khalifa_2007 @ yahoo.com

www.HamdyKhalifa.com

مصر – ٥٦ شارع سوريا – المهندسين – الجيزة

موبايل : ٠٠٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣ – ٠٠٢٠١٢٢٢١٩٣٢٢٢٢ – ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥٥

فاكس : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٧٠

تليفون : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٩٦

ك :

الموضوع

استئناف الحكم الصادر من محكمة شمال القاهرة الابتدائية .. الدائرة ... مدني كلي .. في الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال .. بجلسة -/-/- والقاضي منطوقه :

حكمت المحكمة :

برفض الدعوى وألزمت المستأنف بالمصاريف ومبلغ خمسة وسبعين جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

الوقائع

تخلص واقعات الدعوى المبتدأة .. الطعين حكمها بموجب الاستئناف المائل .. في أن المستأنف قد أقامها بداءة أمام محكمة شمال الجيزة الابتدائية وقيدت برقم لسنة مدني كلي الجيزة .. ثم قضت عدالة محكمة شمال الجيزة بعدم اختصاصها محلها بنظر الدعوى وأحالتها بحالتها إلي محكمة شمال القاهرة الابتدائية - مصدره الحكم المطعون فيه - وقيدت برقمها الابتدائي المذكور سلفا .

هذا .. وحيث أقام المستأنف دعواه المبتدأة

بغية الحكم له بالآتي

- ١- ببطان التصرفات بالبيع التي قامت بها المستأنف ضدها الأولي لصالح نفسها ولصالح المستأنف عليه الثاني علي العقار (عقود البيع المؤرخة -/-/- ، -/-/-) والموضحة بالصحيفة .. مع ما يترتب علي ذلك من آثار .
- ٢- بطلان العقد الصوري المؤرخ في -/-/- الصادر من المستأنف ضدها الأولي بصفتها وكيلة عن مورثة المستأنف لصالح نفسها والمتضمن بيعها لنفسها الفيلا مع ما يترتب علي ذلك من آثار .
- ٣- بطلان عقد البيع الموثق والمقيد برقم لسنة مكتب توثيق نادي الصيد للسيارة الملاكي رقم ملاكي الجيزة ماركة وإلزام المستأنف عليهما الرابع والخامس بوقف التعامل علي السيارة والتأشير في دفاتر الشهر العقاري بإلغاء هذا العقد مع ما يترتب علي ذلك من آثار .
- ٤- بطلان التنازل المؤرخ في -/-/- المنسوب صدره من مورثة المستأنف لصالح المستأنف ضدها الأولي عن الفيلا .

وكان المستأنف - ولا يزال - يستند في طلباته هذه علي مزاعم وأباطيل مخالفة تماما للواقع والحقيقة

حيث قرر

بأنه بتاريخ -/-/- تزوج من المرحومة / (نجلة المستأنف ضدها الأولي وشقيقة المستأنف ضده الثاني) وأنه قد رزق منها علي فراش الزوجية بالصغير/.... وزعم بأن زوجته قد اصببت بمرض (وصفه زورا بأنه مرض موت) وأنها كانت تمتلك العقارات والمنقولات المطلوب إبطال عقودها .

وإنكا قرر بأن

عقود التصرفات سالفة الذكر قد أصابتها الصورية بما يسلس إلي بطلانها .. ومن ثم فقد أقام دعواه المبتدأة التي لا سند لها في الواقع أو القانون أو المستندات .. بل جاءت مستنده إلي محض أقاويل مرسلة لا تثبت صورية ولا بطلان وإنما تؤكد أن الغرض من هذه الدعوى الحصول علي ما ليس بحق له فضلا عن الإساءة للمستأنف ضدها الأولي .

**ذلك أن الثابت أن كافة التصرفات المطعون فيها بالدعوى المبتدأة
هي تصرفات صحيحة ونافذة تمت بعلم وإرادة وموافقة ورغبة**

المرحومة /

ولعل خير دليل علي ذلك

أن المرحوم / (والد المرحومة / وزوج المستأنف ضدها الأولي) حينما أبتاع أرض العقار - كان لم يزرُق إلا بنجلته/.... .. فقام بشراء هذه الأرض مناصفة فيما بينه بشخصه وبينه بصفته ولي طبيعي علي نجلته/.... (التي كانت تبلغ من العمر آنذاك عام واحد) .

ومن ثم

باتت هذه الأرض مملوكة بحق النصف له ولنجلته .. ثم قام بإنشاء العقار علي هذه الأرض والمسمي ببرج ال..... .

إلا أنه في غضون عام

رزق بنجله (.... - المستأنف ضده الثاني) وعقب ذلك توفي إلي رحمة الله تعالى فلم يمهله القدر لإعادة توزيع ملكية العقار المذكور وفق صحيح الشريعة الإسلامية .

فما كان من المرحومة /

بمجرد بلوغها سن الرشد في غضون عام

إلا أن حررت عقد القسمة المؤرخ -/-/

الذي قامت بموجبه بإعادة تقسيم ملكية هذا العقار وفق صحيح شرع الله .. ليصبح

المالكون له كالتالي :

أ- والدتها السيدة/(المستأنف ضدها الأولي) بحق ١/٨ (الثلث) فرضا بوصفها زوجة المالك الأصلي للعقار .

ب- وباقي العقار للذكر مثل حظ الأنثيين لنجلي المرحوم / (.....).

وبرغم صحة هذا التصرف ومواكبته لصحيح القانون

ولإرادة أطرافه وعلي الأخص المرحومة /

إلا أن زوجها (المستأنف حاليا)

قام بعد وفاتها بالطعن علي هذا التصرف بزعم كاذب .. أنه باطل وأقام في هذا الصدد

الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة .

ومن خلال تلك الدعوى

رتل المستأنف ذات المزاعم والأكاذيب التي رتلها في الدعوى الراهنة من أن هذا العقد

مشوب بالبطلان فضلا عن إقحامه مرض المرحومة / ووصفه بأنه مرض موت (علي

خلاف الحقيقة) وطعن في هذا التصرف جملة وتفصيلا متخذا في الدعوى المذكورة ذات الدفاع

الذي ساقه في الدعوى الماثلة والذي التفتت عنه محكمة أول درجة ورفضت دعواه وأيدتها في ذلك

محكمة الاستئناف حيث أنه :

بتداول الدعوى المذكورة بجلساتها .. وبقضية -/-/

قضت عدالة محكمة شمال الجيزة الابتدائية

بالاتي

حكمت المحكمة

برفض الدعوى وألزمت المستأنف عن نفسه وبصفته

بالمصاريف وخمسة وسبعين جنية أتعا ب محاماة .

ومع ذلك

فقد طعن علي هذا الحكم بالاستئناف رقم لسنة ... ق الذي تداول بدوره بالجلسات ..
وبجلسة -/-/ قضت عدالة المحكمة الاستئنافية بالآتي :

حكمت المحكمة

بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع برفضه وبتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنف
عن نفسه وبصفته بالمصاريف ومائه جنيه أتعاب المحاماة .

ومن ثم

يتضح وبجلاء تام زور وبهتان جماع ما يدعيه ويزعمه المستأنف في دعواه الماثلة .. ذلك
انه أسس دعواه هذه علي ذات المزاعم المرتلة في الدعوى المشار إليها سلفا والمقضي فيها بحكم
نهائي بات أكد زور هذه الادعاءات والمزاعم .. وهو ما يجعل هذا الحكم حائزا لحجيته في هذا
الخصوص وهو :

إثبات زور وبهتان ادعاءات ومزاعم المستأنف التي لا يزال
يرتلها في الدعوى الراهنة .

هذا .. وحيث تداولت الدعوى الحالية

بالجلسات أمام محكمة أول درجة

وبجلسة -/-/ أصدرت حكما تمهيدا بإحالة الأوراق للتحقيق لإثبات ونفي عناصرها
المزعومة .. وهنا زج المستأنف بالعاملين لديه والذين يملك عليهم السلطان والسيطرة - بحكم
عملهم لديه وبحكم أنه رئيس مباحث البلدة التي يسكنون بها .. ودفعهم للإدلاء بأقوال مخالفة
للعقل والمنطق .

والجدير بالذكر

أن إحدى الشهود الذي استشهد بهم أقرت بإقرار موثق لاحق علي التحقيق .. أن جماع ما
ورد بذلك التحقيق مخالف للحقيقة وتم الإدلاء به بناء علي ضغط وإكراه من المستأنف .

وفي المقابل

تقدمت المستأنف ضدها الأولي بشاهدين نفيا تماما كافة مزاعم المستأنف .. وقطعا بأن
المرحومة / ظلت حتى وفاتها قائمة علي شئونها داخل بيتها وخارجه .. وأنها سافرت إلي

الأرض الحجازية لأداء العمرة .. وذلك كله بما يؤكد أن مرضها لم يكن مرض موت (كما يزعم المستأنف) .

هذا

وعقب إعادة الدعوى المبتدأة للمرافعة .. وإطلاع عدالة محكمة أول درجة علي أقوال شهود المستأنف وما نال منها من مطاعن وأوجه بطلان بما يهدر ثمة دلالة قد تستمد منها .. فما كان من محكمة أول درجة سوي أن تقضي مرة ثانية بحكم تمهيدي بإحالة التحقيق لإثبات عناصرها (التي لم تثبت بموجب حكم التحقيق الأول).

وهنا

عجز المستأنف عن تقديم شاهد واحد ليثبت مزاعمه .. وكان السبب وراء ذلك أن "الخدم" الذين ساق بهم في التحقيق الأول .. تركوا العمل لديه .. بالإضافة إلي أنه لم يعد رئيسا للمباحث ببلدتهم حيث تم نقله .. ومن ثم بات لا سلطان للمستأنف عليهم .. وهذا ما يؤكد زور وبهتان شهادتهم الأولى .

وإزاء عجز المستأنف عن إثبات مزاعمه

وثبوت عدم صحة جماع ما ادعاه المستأنف وأن كافة التصرفات المطعون عليها تمت صحيحة ومواكبة للواقع والقانون .. الأمر الذي حدا بعدالة محكمة أول درجة نحو إصدار حكمها الابتدائي أنف الذكر .

وحيث لم يرتض المستأنف بهذا القضاء

رغم اتفاهه مع صحيح القانون

فقد طعن عليه بموجب الاستئناف الراهن .. مستندا في ذلك إلي أسباب لا يمكن بحال أن تنال من الحكم المستأنف الذي سبق وفصل في جميع مزاعم المستأنف .. وهو الأمر الذي يجعل الاستئناف المائل قائم علي غير سند - كحال الدعوى المبتدأة - علي نحو يجعله جديرا بالرفض .. وذلك كله علي النحو الذي نشرف ببيانه تفصيلا وتأصيلا في دفاعنا التالي :

الدفاع

أولاً : الإستئناف من الناحية الشكلية

الدفع الأول : عدم قبول الإستئناف المائل شكلاً لعدم إختصاص محكمة الإستئناف

المائلة بالفصل فى كافة طلبات المستأنف ابتدائياً وإستئنافياً وذلك لأن الحق

المطالب به حق عينى عقارى وليس حق شخصى وبالتالي تختص به محكمة

موقع العقار (الكائن فى دائرته العقار دون سواه وذلك لأن طلبات المستأنفين

هى بطلان تصرفات بالبيع على عقارات بناء على ذلك فإن الفصل فى هذه

الأمر تختص به المحكمة الكائن بدائرتها العقار ، كما ان الثابت أن هذه الدعوى

من الدعاوى العينية وليست من الدعاوى الشخصية

تطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأنه :

مؤدى نص المادة ١٠٩ من قانون المرافعات أن مسألة الإختصاص بسبب نوع الدعوى أو

قيمتها من النظام العام فتعتبر قائمة فى الخصومة دائماً ومطروحة على المحكمة ويعتبر الحكم

الصادر فى الموضوع مشتملاً حتماً على قضاء ضمنى فيها)

(طعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٥ - ٢ - ٢٠٠٢)

كما قضت بأنه :

الدفع بعدم الإختصاص الولائى يعتبر دائماً مطروحاً على محكمة الموضوع لتعلقة بالنظام

العام ولو لم يدفع به أمامها ويصح للخصم الدفع به لأول مرة أمام محكمة النقض إذا لم يسبق

طرحه على محكمة الموضوع .

(طعن رقم ٦٥٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ٣١ - ٣ - ١٩٨٨)

الدفع الثانى : عدم قبول الدعوى المبتدأة شكلاً وكذا الإستئناف المائل لعدم إتباع

الإجراءات القانونية المنصوص عليها بقانون الشهر العقارى خصوصاً المادة ١٥ -

١ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ التى نصت على أن : يجب التأشير فى

هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من دعاوى التى يكون

الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً

كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع فغذا كان المحرر الأصيل لم يشهر

تسجيل تلك الدعاوى

وحيث أنه من المستقر عليه أنه طبقاً لقانون الشهر العقارى فيمكن الا يشهر المدعى دعواه

ويكتفى بشهر الحكم الصادر فى الدعوى وفى هذه الحالة لا يسرى الحكم فى حق الغير إلا من

وقت شهرة لأن صحيفة الدعوى لم تشهر ويختلف ذلك عن السجل العينى فإذا لم يشهر دعواه

تكون الدعوى غير مقبولة

(الوسيط فى شرح القانون المدنى الجزء التاسع – اسباب كسب الملكية تأليف عبد

الرازق السنهورى س ٥٤٠ ، ٥٤١)

الدفع الثالث : عدم قبول الإستئناف المائل شكلاً وكذا الدعوى المبتدأة لعدم إتباع

الإجراء القانونى عند رفع الدعوى أو الأستئناف بالنسبة للمستأنف ضده

الثالث والرابع والخامس حيث أنهما جهات حكومية فقد أوجب القانون

إجراءات معينه قبل رفع الدعوى هى تقديم تظلم الى الجهة الإدارية ثم

اللجوء الى لجنة فض المنازعات ثم رفع الدعوى علماً بان التظلم شرط أساسى

ويترتب على عدم تقديمه عدم قبول الدعوى شكلاً لأنه من النظام العام

بوصفه شرط إجرائى من شروط قبول الدعوى .

تطبيقاً لذلك

نصت المادة الأولى من قانون فض المنازعات المصرى على أنه : ينشأ فى كل

وزارة أو محافظة أو هيئة عامة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة لجنة أو أكثر ،

للتوفيق فى المنازعات المدنية والتجارية والإدارية التى تنشأ بين هذه الجهات وبين

العاملين بها ، أو بينها وبين الأفراد والأشخاص الاعتبارية الخاصة كما المادة الحادية

عشر من ذات القانون على أنه : عدا المسائل التي يختص بها القضاء المستعجل ،
ومنازعات التنفيذ والطلبات الخاصة بالأوامر على العرائض ، والطلبات الخاصة
بأوامر الأداء ، وطلبات إلغاء القرارات الإدارية المقترنة بطلبات وقف التنفيذ ، لا تقبل
الدعوى التي ترفع ابتداء إلى المحاكم بشأن المنازعات الخاضعة لأحكام هذا القانون إلا
بعد تقديم طلب التوفيق إلى اللجنة المختصة وفوات الميعاد المقرر لإصدار التوصية ،
أو الميعاد المقرر لعرضها دون قبول وفقاً لحكم المادة السابقة

وما يتأكد معة أن تقديم التظلم لهذه الجهات سواء اكانت هيئات عامة مثل
بنك التعمير والإسكان أو جهات حكومية مثل مكتب الشهر العقارى شرط لازم قبل
رفع الدعوى وإلا حكم فيها بعدم القبول .

لذلك

ندفع بعدم قبول الدعوى شكلاً لعدم اتباع الإجراء القانونى عند رفعها وهو
تقديم التظلم الى الجهة الإدارية حتى يتصل علمها بالموضوع علماً بان هذا الشرط
إجرائى يترتب على مخالفة عدم قبول الدعوى .
الإستئناف من الناحية الموضوعية :

تمهيد وتقسيم

نظراً للتشعب والتشعبت اللذين يتخذ منهما المستأنف منهجا في طرح واقعات التداعي
وأسانيديه في طلباته (المزعومة) مما أدى إلي تضاربها وتناقضها علي نحو يسقط بعضها بعضاً ..
ويؤكد أن الغرض من الادعاء المائل الحصول علي ما هو ليس بحق بشتى السبل ولو بالمخالفة
للواقع والقانون والمستندات .

لذلك

**فلن ينجرف دفاع المستأنف ضدها الأولي لذات الأسلوب العشوائى
الذي انتهجه المستأنف بل سينتظم الدفاع في عدة محاور رئيسية
بيانها كالتالي**

المحور الأول :

بيان أوجه الحجية التي حازها الحكم الصادر في الدعوى - السابق تداولها بين ذات
الأطراف - رقم لسنة مدني كلي الجيزة .. وهو حكم نهائي بات ألقى بظلاله علي

النزاع الراهن وفصل - نهائياً باتاً - في عدة مسائل أولية يجب التعويل عليها والنظر إليها بعين الاعتبار .

المحور الثاني :

بيان الدلائل والحقائق - من الواقع والشرع والقانون والمستندات - التي تؤكد انتفاء وصف مرض الموت عن مرض المرحومة / بما يؤكد انعدام صحة الركييزة الأساسية لادعاءات المستأنف .. مع بيان تنازله عن ذلك الوصف (مرض الموت) فيما بعد .

المحور الثالث :

بيان الدلائل القاطعة والدامغة علي علم ورضاء المرحومة / بجماع التصرفات التي أبرمتها والدتها (المستأنف ضدها الأولي) والمطعون عليها - بغير صفه - من المستأنف .. وذلك علي نحو يؤكد وبجلاء تام صحة هذه التصرفات ونفاذها في مواجهة الكافة وعلي الأخص الخلف العام .

المحور الرابع :

بيان الدلائل والأسانيد القانونية التي تقطع بصحة ونفاذ جميع التصرفات محل التداعي المبرمة بمعرفة المستأنف ضدها الأولي باستخدام عقد وكالة رسمية عامة تبيح لها التصرف للنفس أو للغير بدون أي قيود أو شروط .. وبطريقه تتفق وصحيح القانون وما أرسته محكمة النقض من أصول وقواعد .

المحور الخامس :

بيان الأدلة والبراهين علي انعدام وصف الصورية الذي يحاول المستأنف - بكافة السبل - إصاقه بالتصرفات محل التداعي .. والتي عجز (بأي وسيلة من وسائل الإثبات) عن إثباتها .. علي نحو جعل دعواه متهاثرة السند ومعدومة الدليل .

المحور السادس :

بيان الأدلة الدامغة علي أن جماع ما قرره المستأنف ما هي إلا أقوال مرسله عجز عن إثباتها رغم إفساح عدالة محكمة أول درجة المجال له أكثر من مرة .. إلا أنه لم يستطع لكون ما يتساند عليه يناهض الواقع والقانون .

المحور السابع والأخير :

وهو ما سوف نتناوله من خلال الرد والتعقيب علي الأسباب التي ساقها المستأنف طعنا علي الحكم المستأنف والتي لا تتال بحال من صحة هذا الحكم .

المحور الأول

بيان أوجه الحجية التي حازها الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة مدني كمي الجيزة علي النزاع الراهن مع بيان المسائل الأولية التي فصل فيها ذلك الحكم بشكل نهائي بات وألقت بظلالها علي هذا النزاع .

الوجه الأول :

الحكم المشار إليه حاز حجتيه فيما فصل فيه وأكده من فساد الأدلة التي يركن إليها المستأنف .. وحيث أنه في النزاع الراهن يركن إلي ذات الأدلة الفاصل فيها الحكم عليه .. الأمر الذي يؤكد إنهيار السند للدعوى الحالية .

فقد نصت المادة ١٠١ من قانون الإثبات علي أن

الأحكام التي حازت قوة الأمر المقضي تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجية .

والمستقر في هذا الشأن من أحكام محكمة النقض أنه

القضاء السابق في مسألة أساسية اكتسابه قوة الأمر المقضي مانع للخصومة من العودة للتنازع فيها في أية دعوى تالية لا يمنع من حيافة الحكم السابق قوة الأمر المقضي أن يكون الفصل في المسألة الأساسية واردا في أسبابه وارتباط الحكم بمنطوقه ارتباطا وثيقا اعتبارهما وحدة لا تتجزأ يرد عليها ما يرد علي المنطوق من قوة الأمر المقضي .
(نقض ١٩٧٠/٣/٢٦ سنة ٢١ ص ٥١٩)

كما قضي بأن

المسألة الواحدة بعينها إذا كانت كلية شاملة وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذي ترتب عليه القضاء بثبوت الحق الجزئي المطلوب في الدعوى أو انتقائه فإن هذا القضاء يحوز حجية الأمر المقضي في تلك المسألة الكلية الشاملة بين الخصوم أنفسهم ويمنع من التنازع بطريق الدعوى أو الدفع فيما فصل فيه .

(نقض ١٩٧٥/٥/٢١ سنة ٢٦ ص ١٠٦٢)

لما كان ذلك

وبتطبيق المفاهيم القانونية سالفة البيان علي واقعات وأوراق الدعوى رقم لسنة

مدني كلي شمال الجيزة وواقعات وأوراق الدعوى الماثلة .. يتضح أنه فيما بين هاتين الدعويين .

قاسم مشترك هو

أن المستأنف أقام هاتين الدعويين علي سند التشكيك في التصرفات والعقود التي أبرمتها المرحومة / وزعم بصورتها وانعدام صحتها وأنها صدرت عن مورثته (ومورثة المستأنف ضدها الأولي) حال كونها في فترة مرض الموت .. وهي مسألة أولية شاملة ينهار بها سند الدعويين .

هذا وحيث أنه قد ثبت يقينا

وبموجب حكم قضائي نهائي بات

حائز لحجية وقوة الأمر المقضي

زور وبهتان هذه المزاعم بموجب الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة ... مدني كلي شمال الجيزة والحكم الصادر في استئنافها رقم لسنة ... ق.. إذ قطع هذا الحكم بصحة التصرف المطعون عليه في تلك الدعوى (عقد القسمة المؤرخ -/-/-) .

وأن ما يرتله المستأنف في هاتين الدعويين

لا سند له في الواقع أو القانون وذلك لصدور التصرف من مورثته مالكة الحق القانوني في التصرف وأن ذلك العقد انعقد صحيحا وأنه لا صحة لما يدعيه المستأنف من صورته وبطلانه وصدوره عن مورثته في فترة مرض الموت .

وهذا عين ما أشار إليه المستأنف في دعواه الرقيمة برقم لسنة

إذ أنه قد استهل دعواه المذكورة بأن المرحومة / كانت تصارع مرض الموت حيث قدر الله لها أن تصاب بمرض السرطان الذي داهمها في ريعان الشباب وبدأت تتردد علي المستشفى وتقيم فيها .

وهو

ذات ما أشار إليه وأكده في دعواه الماثلة .

ولما كانت

الدعوى الماثلة قائمة علي سند ذات هذه المزاعم والأباطيل التي قضي بعدم صحتها في الدعوى المذكورة .. الأمر الذي يقطع بأن الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة .. قد حاز حجيته في تلك المسألة الأولية وما قضي به بشأنها من عدم

صلاحيتها في إثبات صورية وبطلان وعدم صحة التصرفات الصادرة عن المرحومة /

وهو الأمر الذي يستتبع بالضرورة

القطع بانعدام السند الواقعي والقانوني للدعوى الماثلة وذلك لانهايار الأباطيل التي رتلها (ولا يزال) المستأنف فيها .. بما يجعلها عاجزة عن إثبات ما يبتغي المستأنف الوصول إليه علي خلاف الحقيقة والمستندات .

ومن ثم .. تكون هذه الدعوى بدورها جديرة بالرفض كسابقتها التي فصلت في لب النزاع وفي المسألة الأولية القائمة عليها كلا الدعويين .. وحيث لم يخالف الحكم المستأنف هذا النظر الأمر الذي يجعله جديرا بالتأييد ورفض الطعن عليه .

الوجه الثاني :

الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة صادر

فيما بين ذات خصوم النزاع الماثل وفي أهم العناصر المتنازع عليها وهو العقار

..... بما يجعله حائزا لحجيته علي النزاع الماثل ولا محالة .

فقد نصت الفقرة الثانية من المادة ١٠١ من قانون الإثبات علي أن

.... ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون

أن تتغير صفاتهم وتتعلق بذات الحق محلا وسببا .

وتقضي المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسها .

وفي ذلك تواترت أحكام النقض علي أن

لا يحوز الحكم قوة الشيء المقضي به إلا بالنسبة إلي الخصوم الحقيقيين في الدعوى

الذين كان النزاع قائما بينهم ففصلت فيه المحكمة لمصلحة أيهم .

(نقض ١٩٤٥/٣/٢٢ مجموعة المكتب الفني س ٦٣ قاعدة ٢٩٣)

كما قضي بأن

حجية الحكم في نزاع شرطه اتحاد الخصوم في الدعويين لا يغير من ذلك تعلق الحكم

السابق بمسألة كلية شاملة .

(نقض ١٩٨١/٢/٢٢ طعن رقم ١٢٤٧ لسنة ٤٧ق)

وكذا قضي بأنه

قضاء الحكم في مسألة أساسية وحيازته قوة الشيء المحكوم فيه يمنع الخصوم أنفسهم من

التنازع فيها في أية دعوى تالية تكون فيها تلك المسألة هي بذاتها الأساس فيما يدعيه أي من الطرفين قبل الآخر من حقوق مترتبة عليها .

(نقض ١٩٧٤/٣/٢ سنة ٢٥ ص ٤٥٩)

وفي حكم آخر قالت محكمة النقض

يشترط للقول بوحدة المسألة في الدعويين أن تكون أساسية لا تتغير وأن يكون الطرفان قد تناقشا فيها في الدعوى الأولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول استقرار مانعا .

(نقض ١٩٧٤/١٢/١٩ سنة ٢٥ ص ١٤٧٧)

لما كان ذلك

وكان الثابت بما لا يدع مجالا للشك أن الخصوم في الدعوى الماثلة هم ذات الخصوم في الدعوى السابق الفصل فيها رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة .. وبذات صفاتهم .

فالمدعي في الدعويين هو :

- السيد / عن نفسه وبصفته ولي طبيعي علي نجله القاصر .

والمدعي عليهما الأولي والثاني هما

- السيدة /

- السيد /

وهو ما يقطع بأن الخصوم الحقيقيين

في كلا الدعويين متحدين

هذا .. وبخصوص موضوع الدعويين .. فالثابت أن الدعوى رقم لسنة مدني شمال الجيزة .. السابق الفصل فيها .. أقيمت نزاعا في عقد القسمة المحرر فيما بين (مورثة المستأنف والمستأنف ضدها الأولي ، وبين المستأنف ضدها الأولي ، وبين المستأنف عليه الثاني) بخصوص العقار .

أما في الدعوى الماثلة

فمن أهم عناصرها الطعن علي العقود المبرمة بخصوص العقار ذاته .

هذا

وحيث أن الثابت أن المطاعن (المزعومة) الموجهة من المستأنف لعقد القسمة المؤرخ -/-/- (موضوع الدعوى لسنة مدني شمال الجيزة) والخاص بالعقار المذكور.

هي ذاتها المطاعن المزعومة

من المستأنف علي التصرفات والعقود المبرمة بخصوص ذات العقار في الدعوى الماثلة والتي سبق وجزم الحكم المشار إليه سلفا بعدم صحتها .

وحيث أن تلك المطاعن والمزاعم

هي لب النزاع الماثل .. فإذا صحت قضي للمدعي بطلباته وإذا تبين زورها وإفكها (والحال كذلك) كان مصير الدعوى الماثلة كمصير الدعوى السابقة الرفض لانعدام السند والدليل علي أقوال المستأنف المرسلة .

ومرة أخرى نكرر

أن مربط النزاع الماثل هو التشكيك في صحة كافة التصرفات الصادرة عن المرحومة/.... .. وإذ ثبت صحة أهم تلك التصرفات وأجلها وهو عقد القسمة المؤرخ -/-/- بموجب حكم نهائي بات حائز لحجية وقوة الأمر المقضي .. فإن ذلك يعد دليلا قاطعا علي صحة باقي التصرفات التي يحاول المستأنف عبثا النيل منها بادعائه الماثل.

ومن ثم

ومن جملة ما تقدم يتجلى ظاهرا أن للحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة ... مدني كلي شمال الجيزة المؤيد بالاستئناف رقم لسنة ق أبلغ الأثر في انهيار الركائز القائم عليها النزاع الراهن .. وحيث لم يخالف الحكم المستأنف ذلك النظر .. الأمر الذي يجعله جديرا بالتأييد ورفض الاستئناف الماثل .

المحور الثاني

الحقائق والأدلة المؤيدة بالمستندات المؤكدة علي انتفاء وصف
” مرض الموت ” علي مرض الرحومة / بما يهدر
الركيزة الأساسية التي يعول عليها المستأنف في ادعائه ..
مع التأكيد علي تنازله عن هذا الوصف ” مرض الموت ” فيما
بعد .

بداية .. فإن مرض الموت قد عرفه الفقهاء بأنه

المريض مرض الموت هو من لا يخرج لحوائج نفسه .

(ابن عابدين ٤ ص ٧٠٧)

وأيا

من به مرض يشتكي منه وفي كثير من الأوقات يخرج إلي

السوق ويقضي مصالحه فلا يكون مريضا مرض الموت .

(المرجع السابق ص ٧٠٨)

ومما تقدم

يجب توافر شروط ثلاثة ليكون المرض مرض موت

وهي

١- أن يقعد المرض المريض عن قضاء مصالحه .

٢- وأن يغلب فيه الموت

٣- وأن ينتهي بالموت فعلا

وفي ذلك قضت محكمة النقض بأن

حالة مرض الموت مشروطا شرعا بأن يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك فإذا كان الحكم

المطعون فيه قد اكتفي في اعتبار المورث كان مريضا مرض الموت وقت صدور التصرف

المطعون فيه بأن قعد عن مزاوله أعمال خارج المنزل في الشهور الستة السابقة لوفاته بسبب

سقوطه من فوق دابته دون بيان لنوع المرض الذي أنتاب المورث وتحقيق غلبه الموت فيه وقت

صدور التصرف المطعون فيه فإن ذلك الحكم يكون قاصرا قصورا يعجز محكمة النقض عن

مراقبه صحة تكييفه للمرض بأنه مرض موت .

(جلسة ٣٠/٤/١٩٦٤ الطعن رقم ٤٢٩ لسنة ٢٩ ق س ١٥ ص ٦٢٦)

لما كان ذلك

وبتطبيق المفاهيم القانونية سالفه الذكر علي حاله المرحومة / (مورثة المستأنف والمستأنف ضدها الأولي) يتضح وبجلاء تام أن المرض الذي انتابها لا ينطبق عليه وصف مرض الموت وذلك وفقاً للحقائق الآتية :

الحقيقة الأولى

بالدليل الفني الطبي القاطع تأكد أن حالة المرحومة / كانت في تحسن

مستمر وأنها كانت في كامل الوعي والإدراك والإرادة حتى الوفاة.

فقد تشرفت المستأنف ضدها الأولي (بداية) بتقديم تقرير طبي مؤرخ -/-/- لعدالة محكمة أول درجة .. صادر عن مستشفى الشروق التي كانت تعالج بها المرحومة / ومحزراً بمعرفة طبييها المعالج الأستاذ الدكتور / وأورد من خلاله :-

السيدة / كانت تعاني من أورام بالغدد الليمفاوية منذ -/-/.... وكانت تعالج بالأدوية الكيميائية وقد تحسنت الحالة بشكل واضح من بداية العلاج وكانت نتيجة الأشعات والتحليل في تحسن مستمر إلي جانب تحسن حالة نخاع العظمي وكانت حالة وعي وإدراك المريضة ممتازة طوال فترة العلاج وفي -/-/ وبدأت المريضة لا تستجيب للأدوية وتم تغيير خطة العلاج بموافقة المريضة وكانت الحالة العامة للمريضة ممتازة ولكن في -/-/- دخلت المريضة المستشفى لعمل عينة من الكبد وبعدها بدأت المريضة تتدهور حيث أنها عانت من نزيف وتوفيت في -/-/- وكانت المريضة في كامل الوعي والإدراك والإرادة حتى يوم الوفاة .
الطبيب المعالج

ومن خلال هذا التقرير

يتضح وبجلاء تام بأن المرض الذي حاق بالمرحومة / لم يكن ينطبق عليها وصف مرض الموت .. وذلك لأن حالتها وفقاً للرأي الفني الطبي (المعتبر قانوناً) كانت في تحسن مستمر وبشكل واضح .

بما يجعلها بعيدة كل البعد عن أن يقال بأن يغلب عليها الهلاك

وذلك بإقرار الطبيب المعالج بأنها قبل -/-/ أي قبل الموت بثلاث أيام فقط كانت الحالة

العامة للمريضة ممتازة .

أضف إلي ذلك

أن سبب وفاة المرحومة / لا يعزي إلي مرضها الذي حاق بها .. بل إلي حدوث

نزيف لها توفيت علي أثره بتاريخ -/-/ .

وهو ما يخرجها أيضا من شرط أن ينتهي المرض بالموت فعلا

ذلك أن الوفاة حدثت بسبب النزيف وليس بسبب المرض الذي كانت تعاني منه .. وهو ما

تتهار معه كافة شرائط اعتبار هذا المرض مرض موت .

الحقيقة الثانية

ثبوت تكرار زيارات المرحومة / للمستشفى بما يؤكد تمسكها بالشفاء وعدم

غلبه شعور الموت عليها ويؤكد أيضا خروجها لقضاء حوائجها

تشرفت أيضا المستأنف ضدها الأولي .. بتقديم إفادة مؤرخة ٧-/-/ صادرة عن

مستشفى تفيد تواريخ دخول المرحومة / للمستشفى وتواريخ خروجها منها .

ومن خلال هذه الشهادة

يتضح بأن تكرار تردد المرحومة / علي المستشفى علي النحو الموصوف بالشهادة

يفيد بأنها لم تياس من العلاج ولم يغلب عليها شعور الموت .. وإنما بدت متمسكة بالحياة

والشفاء لذلك كانت مداومة علي زيارة الطبيب المعالج لتلقي العلاج بل والمكوث بالمستشفى لعدة

أيام لإجراء الأشعات والفحوصات الطبية اللازمة .

هذا من ناحية

ومن ناحية أخرى .. فإن تكرار تردد المرحومة / علي المستشفى يؤكد خروجها

لقضاء حوائجها بنفسها بما يؤكد وبحق أن مرضها لا يمكن وصفه بأنه مرض موت .

خروج المرحومة / إلى بنك التعمير والإسكان بتاريخ -/-/ للتنازل بشخصها

لصالح والدتها عن نصيبها في الفيلا يؤكد خروجها لقضاء حوائجها وبالتالي

انتفاء وصف مرض الموت عليها

تقدمت المستأنف ضدها الأولي لعدالة محكمة أول درجة بشهادة صادرة عن بنك التعمير والإسكان .. تفيد بأن المرحومة / توجهت بشخصها إلي البنك بتاريخ -/-/ وتقدمت بطلب للتنازل عن نصيبها لوالدتها (المستأنف ضدها الأولي) في الفيلا .

وهو الأمر الذي يؤكد

خروج المرحومة / لقضاء حوائجها بما ينفي عن مرضها وصف مرض الموت .. ذلك أن جمهور الفقهاء أجمعوا علي أن مرض الموت هو الذي يعجز صاحبه عن الخروج لقضاء حوائجه وأن خروج المريض لقضاء حاجاته بنفسه ينفي عنه وصف مرض الموت .

ومن ثم

وعلي الرغم من أن الثابت أن المستأنف ضدها الأولي لديها توكيل عام رسمي من المرحومة/.... يبيح لها إجراء كل التصرفات من بيع وشراء وتنازل بل التعامل مع البنوك .

إلا أن المرحومة /

أتمت هذا التنازل بالبنك بشخصها وبنفسها وهو الأمر الذي يتأكد معه أنها تخرج لقضاء حوائجها بنفسها بدليل قاطع .

ثبوت سفر المرحومة / في نفس توقيت مرضها إلي المملكة العربية

السعودية لأداء العمرة رفقة والدتها (المستأنف ضدها الأولي) وثبوت سفرها

أيضا إلي الساحل الشمالي لقضاء فترة الصيف بما يؤكد خروجها لقضاء حوائجها

بما ينفي عنها وصف مرض الموت

لعله من الواضح الجلي .. من تعريف مرض الموت بأنه هو ذلك المرض الذي يقعد صاحبه علي قضاء أبسط حوائجه الشخصية بنفسه .. وهو ما يتعارض تماما مع تصرفات وأفعال المرحومة / (مورث المستأنف والمستأنف ضدها الأولي) .

وذلك أن الثابت

أن المرحومة / قد سافرت رفقة والدتها (المستأنف ضدها الأولي) إلي المملكة العربية السعودية .. لأداء العمرة ولم يعجزها مرضها عن أدائها .

هذا فضلا

عن قيامها بالسفر إلي الساحل الشمالي للتصريف .. الأمر الذي يقطع بأنها كانت تعيش حياتها علي نحو طبيعي ومعتاد ولم يجرمها مرضها من قضاء حوائجها أيا كانت وأينما كانت .

الحقيقة الخامسة

ثبوت انتفاء وصف مرض الموت عن المرض الذي حاق بالمرحومة / وذلك

بموجب الحكم النهائي البات الصادر في الدعوى رقم لسنة مدني

شمال الجيزة

فإن الثابت من خلال الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة .. أن المدعي فيها هو ذات المدعي الحالي .. قد أثار طعنا علي عقد القسمة موضوعها أنه محرر أيضا في مرض موت المرحومة / وحيث رفضت دعواه المذكورة ابتدائيا واستئنافيا بكافة مزاعمها المرتلة بمعرفة المستأنف وبات حكمها نهائي وبات حائزا لحجية الأمر المقضي فيه .. الأمر الذي يقطع بانعدام صحة زعم المستأنف بأنه مرض زوجته المرحومة / يوصف بأنه مرض موت وذلك بموجب حكم نهائي بات .

ومما تقدم جميعه

يتأكد وبحق أن المرض الذي كانت تعاني منه المرحومة / لا يمكن وصفه بأنه مرض موت لثبوت أنه لا يغلب عليه الموت ولم يقعد المذكورة عن أداء حوائجها فضلا عن أنه ليس السبب في موتها الأمر الذي يقطع بعدم صحة مزاعم المستأنف في هذا الخصوص بما يجدر معه الالتفات عنها .

أن المستأنف بعدما أقام دعواه المبتدأة علي تلك الركيزة الواهية وهي صدور التصرفات في مرض الموت .. عاد وتنازل عن تلك الركيزة حينما طلب اعتبار التصرفات منصرفه لما بعد الموت لا تنفذ إلا بمقدار الوصية (الثالث) .

فقد نصت المادة ١٠٣ من قانون الإثبات علي أن

الإقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعي بها وذلك أثناء سير الدعوى المتعلقة بهذه الواقعة .

كما نصت المادة ١/١٠٤ علي أن

الإقرار حجة قاطعة علي المقر .

وفي ذلك

تواترت أحكام النقض علي أن

الإقرار - قضائيا كان أو غير قضائي - يتضمن نزول المقر عن حقه في مطالبة خصمه بإثبات ما يدعيه وهو بهذه المثابة ينطوي علي تصرف قانوني من جانب واحد .

(نقض ١١/٣/١٩٦٩ سنة ١٢ ص ٤٠٤)

(نقض ٥/٥/١٩٦٦ سنة ١٧ ص ١٠١٩)

(نقض ١٩/١/١٩٦٧ سنة ١٨ ص ١٥٦)

كما قضي بأن

الإقرار القضائي هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعي بها عليه أثناء السير في الدعوى المتعلقة بهذه الواقعة بما يبني عليه إقالة خصمه من إقامة الدليل علي تلك الواقعة .

(نقض ٢٨/٣/١٩٨٢ طعن رقم ٣١٨ لسنة ٤٨ق)

(نقض ٢٦/٢/١٩٧٤ سنة ٢٥ ص ٤٢٨)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة الذكر علي واقعات النزاع الراهن .. يتجلى ظاهرا أن المستأنف اتخذ من الزعم بأن التصرفات المطعون عليها صدرت عن مورثته وهي (في مرض الموت) .. وحينما عجز عن إثبات هذا الادعاء .

أضاف طلبا من خلال صحيفة الإدخال وطلباته الختامية

قرر من خلاله اعتبار هذه التصرفات المبرمة من المستأنف ضدها الأولى .. مضافة إلي
ما بعد الموت .. ومن ثم طلب عدم نفاذها إلا في حدود الثلث .

وهذا يعد إقرار صريح منه

بأنه أنك عن التمسك بالزعم ببطلان التصرفات

لصدورها في مرض الموت

فالثابت أنه لا يجوز بأي حال من الأحوال للمدعي أن يغير في سبب الدعوى والطلبات
فيها معا .. فإما أن يقوم بتغيير السبب مع الاحتفاظ بالطلبات وله أن يعدل في طلباته مع الإبقاء
علي السبب كما هو .

وذلك عين ما نصت عليه المادة ١٢٤ من قانون المرافعات بقولها

للمدعي أن يقدم من الطلبات العارضة .

١- ما يتضمن تصحيح الطلب الأصلي أو تعديل موضوعه لمواجهة ظروف طرأت أو تبينت
بعد رفع الدعوى .

٢- ما يكون مكملا للطلب الأصلي أو يترتب عليه أو متصلا به اتصالا لا يقبل التجزأة .

٣- ما يتضمن إضافة أو تغيير في سبب الدعوى مع بقاء موضوع الطلب الأصلي علي حاله

٤-

وكذا قضت محكمة النقض بأن

اختلاف الطلب العارض عن الطلب الأصلي موضوعا وسببا عدم جواز إبدائه من المدعي

في صورة طلب عارض .

(١٩٨٨/١٢/٢٥ الطعن رقم ١٣٠٩ لسنة ٥٦ ق)

لما كان ذلك

وكان الطلب العارض المضاف من المستأنف علي نحو ما سلف بيانه .. غير مقبول

شكلا .. لتعارضه مع الطلبات الأصلية موضوعا وسببا .

وغير ذلك

فإنه من المستفاد من إبداء المستأنف لطلبه العارض باعتبار التصرفات الصادرة عن

المستأنف ضدها الأولي .. تصرفات منصرفة إلي ما بعد الموت .. الأمر الذي يعد تنازلاً منه عن الزعم ببطلان التصرفات لإتمامها في مرض الموت .

ومن ثم

وحيث أن المستأنف لا يعتكز في مزاعمه إلا على ركيزة مرض الموت التي يتشدد بها .. وحيث أن تلك الركيزة قد انهارت الأمر الذي تنهار معه الدعوى برمتها .

وليس أدل على ذلك

من أن أغلب العقود المبرمة بمعرفة المستأنف ضدها الأولي أبرمتها باستخدام التوكيل الرسمي العام الصادر لصالحها من نجلتها المرحومة / الأمر الذي يؤكد أن التعاقد قد تم من المستأنف ضدها الأولي (بصفتها وكيله عن نجلتها) لصالح نفسها بشخصها أو لصالح نجلها المستأنف ضده الثاني .. الأمر الذي يؤكد صدور أغلب التصرفات من المستأنف ضدها الأولي ولم تصدر عن المرحومة / حتى يمكن معه القول بصدورها في مرض الموت أو مضافة لما بعد الموت أو أي شيء من هذا القبيل .

ومن ثم

تضحي الدعوى الماثلة معدومة السند والدليل منتهية بإقرار المستأنف بانتفاء وصف مرض الموت عن مرض مورثته .. بما يجدر معه رفض الاستئناف المائل وتأييد الحكم المستأنف.

المحور الثالث

تضافر الأدلة القاطعة والدامغة على علم ورضا المرحومة /
..... .. بجماع التصرفات التي أبرمتها والدتها (المستأنف
ضدها الأولي) وذلك على النحو الذي يؤكد بأن الطعن على
هذه التصرفات يتم من غير ذي صفة فضلا عن كونها
تصرفات صحيحة ونافذة ولا ينال منها نائل .

باستقراء

أوراق ومستندات الدعوى الماثلة يتضح وبجلاء أن الدلائل تعددت على علم ورضا وموافقة المرحومة / على كافة التصرفات الصادرة عن المستأنف ضدها الأولي وتلك الدلائل على النحو التالي :

قيام المرحومة / بمجرد بلوغها سن الرشد بتحرير عقد القسمة المؤرخ -/-/-

الذي بموجبه أعادت تقسيم العقار وفق الشريعة الإسلامية

اشرنا سلفا بأن والد المرحومة / حال قيامه بشراء الأرض المقام عليها حاليا العقار وكان ذلك في أوائل الثمانينات .. وكانت المرحومة/..... .. آنذاك لم تتجاوز عامها الأول .

فقد قام بشراء هذه الأرض

بشخصه وبصفته ولي طبيعي علي نجلته القاصر / علي أن تكون الملكية بحق النصف لكلا منهما .

حيث لم يكن قد رزق بنجله /

(المستأنف ضده الثاني)

وقد توفي إلي رحمة الله تعالى قبل أن يمهلها القدر في توزيع ملكية العقار .. وحيث كانت المرحومة / لدي وفاة والدها لازالت قاصرا .

وفور بلوغها سن الرشد

قامت بتحرير عقد قسمة مؤرخ -/-/- مع والدتها (المستأنف

ضدها الأولي وشقيقها المستأنف ضده الثاني) .

تم من خلاله

إعادة توزيع ملكية العقار وفق قواعد الميراث في الشريعة الإسلامية .. فباتت ملكية هذا

العقار مقسمة كالتالي :

- المستأنف ضدها الأولي تستحق ١/٨ فرضا بوصفها زوجة للمرحوم /
- وباقي العقار للذكر مثل حظ الأنثيين .

وما فعلت المرحومة / هذا التصرف

إلا عرفانا منها بجميل والدتها (المستأنف ضدها الأولي) إذ توفي زوجها وترك لها المرحومة/..... وشقيقها وكان أكبرهما لم يتجاوز الخامسة عشر من العمر .. فما كان منها سوي أن أخذت علي عاتقها تربيتهما علي أحسن ما تكون عليه التربية والنشأة والتعليم مؤدية بكل رضا دور الأب والأم في آن واحد .

وكانت ثمار هذه التربية

أن تمسكت المرحومة / بتعاليم الشريعة الإسلامية ولم تطمع في عرض الدنيا الزائل .. وأصرت علي توزيع ملكية هذا العقار وفق قواعد الميراث الشرعي وذلك لتعطي أمها (المستأنف ضدها الأولي) حقها الشرعي .. وكذا شقيقها حقه الشرعي دون نقص .

(فضلا يراجع عقد القسمة المؤرخ -/-/- والأحكام التي تؤكد صحته)

ولعل هذا التصرف يثبت لعدالة الهيئة الموقرة

مدي حسن العلاقة التي تربط المرحومة / بوالدتها وشقيقها

والثقة المطلقة فيما بين ثلاثهم

بما يؤكد رضاء وموافقة المرحومة / عن أي تصرف يصدر عن أيأ منهما ولو استطاعت حاليا الإقرار بذلك صراحة .. لصرخت في وجه المستأنف الذي ما أقام دعواه الماثلة إلا كيدا للمستأنف ضدها الأولي وطمعا في الحصول علي ما لا يستحق . وهو الأمر الذي يدل على صحة كافة التصرفات الصادرة عن المستأنف ضدها الأولي.

الدليل الثاني

انتقال المرحومة / بشخصها إلي مقر بنك التعمير والإسكان بتاريخ -/-/-

لتقدم بنفسها طلب بالتنازل عن نصيبها في الفيلا .

في الوقت الذي يدعي المستأنف زورا وبهتانا بأن المرحومة / كانت طريحة الفراش بالمستشفى ومريضة مرض موت .. أتت المرحومة / تصرفا يدحض مزاعم المستأنف ويثبت عدم صحتها .. فلم تكن حبيسة المستشفى أو قعيدة بالمرض .. وإنما كانت تخرج لقضاء حوائجها مباشرة حياتها اليومية العادية والمعتادة .

وحيث رغبت في التنازل

عن حصتها في الفيلا المشار إليها .. فقد انتقلت بشخصها إلي مقر بنك التعمير والإسكان وتقدمت بطلب التنازل عن حصتها لصالح والدتها (المستأنف ضدها الأولي).

والجدير بالذكر

أنه إذا كانت تظهر علي المرحومة / ثمة مظاهر إعياء

شديد أو مرض ما قبل موظفي البنك التعامل معها وتنفيذ مطلبها

وهي في هذه الحالة.

أما وقد كانت الحالة الصحية للمرحومة / في تحسن مستمر

ولم تكن تشعر بثمة إعياء إلا علي فترات ومن ثم كانت تخرج لقضاء حوائجها ومصالحها علي النحو المعتاد .. بما ترتب عليه موافقة البنك علي طلبها وتم نقل نصيبها في الفيلا المذكورة إلي والدتها (المستأنف ضدها الأولي) .

ومن ثم

يتجلى ظاهرا وبحق أن إرادة المرحومة / قد اتجهت بكل رضا نحو نقل كافة أملاكها إلي المستأنف ضدها الأولي وفي غضون عام لم يكن يتبقى من أملاكها لم يتم نقله إلي المستأنف ضدها سوي نصيبها في الفيلا المشار إليها فما كان منها بكل رضا إلا أن انتقلت - رحمها الله - إلي مقر البنك وقدمت طب التنازل بشخصها .

(فضلا تراجع الشهادة الصادرة عن البنك والتي تؤكد هذه الحقيقة)

وهو الأمر الذي يؤكد

انصراف نية المرحومة / نحو بيع أملاكها لوالدتها ... ومن ثم موافقتها علي ثمة تصرف مماثل قامت به المستأنف ضدها الأولي بموجب الوكالة الصادرة لصالحها من المرحومة/.... بما يؤكد صحة هذه التصرفات .

الدليل الثالث

قيام المرحومة / بتحرير وكالة عامة رسمية لصالح والدتها (المستأنف ضدها

الأولي) تبيع لها البيع والشراء للنفس للغير التعامل مع البنوك وبالجمل

كافة التصرفات بدون استثناء

باستكمال مطالعة ومراجعة أوراق الدعوى الماثلة سيتضح أن ثمة توكيل رسمي عام يحمل رقم ألسنة توثيق الأهرام النموذجي .. صادر عن المرحومة / لصالح والدتها /(المستأنف ضدها الأولي) .

وكلتها من خلاله

بكافة أعمال الإدارة والتصرف بمختلف أنواعها للنفس وللغير

وكذا التعامل مع البنوك .

فهل هناك ثقة مطلقة أكثر من ذلك !!؟؟

وهذه الوكالة محررة منذ عام وظلت سارية حتى وفاة المرحومة / وهو الأمر الذي يؤكد وبحق أن وجود هذه الوكالة يعد دليلا قاطعا علي موافقة ورضاء المرحومة/..... بأي تصرف تبرمه المستأنف ضدها الأولي .

الدليل الرابع

أن الوكالة المبرمة من المرحومة /..... لصالح والدتها المستأنف ضدها الأولي لم تكن وكالة عادية لإبرام التصرفات نيابة عنها بل تضمنت إجازة صريحة للتصرف في الممتلكات للنفس (للمستأنف ضدها شخصيا)

باستقراء عقد الوكالة أنف الذكر .. يتضح أنه قد تضمن إجازة صريحة للمستأنف ضدها الأولي في التصرف في ممتلكات المرحومة / لصالح نفسها وللغير علي حد سواء .. وهو ما يؤكد إقرار المرحومة / بصحة أي تصرف تأتيه والدتها المستأنف ضدها الأولي مقدما .

الدليل الخامس

ثبوت صحة ونفاذ التنازل عن نصيب المرحومة / في الفيلا لصدوره عن المرحومة بشخصها .. ولكونه قد تم بمقابل مالي وليس كهبة كما يزعم ويدعي المستأنف بالمخالفة للأوراق.

بداية فقد نصت المادة ٤٨٦ من القانون المدني علي ن

الهيئة عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في مال له دون عوض

وعلي ذلك

فإن قيام المرحومة / بالتنازل عن نصيبها في الفيلا لا يمكن وصفه بأنه هبة لكونه قد تم بمقابل مادي .. وعلي الفرض الجدلي بكونه هبة .. فإنه أيضا يكون قد تم في إطار القانون نافذا وصحيحا في حق الواهبة وخلفها العام وذلك علي التفصيل التالي :

١-التنازل الحاصل من المرحومة / بشخصها عن نصيبها في فيلا (الثالث) قد تم

بعوض مادي مما يخرج عن وصف الهبة

فإن المستقر عليه نقضا في هذا الشأن أنه

المشروع أوجب لإطلاق وصف الهبة علي التصرف المبرم ألا يقابله عوض إذ الهبة

تصرف في المال دون عوض .. فهي في حقيقتها افتقار من جانب الواهب وإثراء من

جانب الموهوب له .

(طعن رقم ٣٥١ لسنة ٣٣ ق س ١٨ ص ١٨٣٣ جلسة ١٩٦٧/١٢/٧)

لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال أوراق الدعوى الماثلة وعلي الأخص منها البيان التفصيلي للمبالغ المالية المسددة ثمنًا لهذه الفيلا والصادر من بنك التعمير والإسكان .

يتضح أن القائم

بسداد كامل ثمن الفيلا بما فيها نصيب المرحومة / هي

السيدة / (المستأنف ضدها الأولي).

وهو الأمر الذي يؤكد أن

التنازل الذي تم بمعرفة المرحومة / شخصيا بتاريخ -/-/- عن نصيبها وقدره الثلث من الفيلا المشار إليها قد تم بعوض لثبوت سداد المستأنف ضدها الأولي لكامل ثمن الفيلا .

٢- وبفرض صحة وصف هذا التصرف بكونه هبة فإنه قد تم صحيحا وناظرا حيث أن

الهبة المستترة معفاة قانونا من شرط الرسمية

فالثابت أن المادة ١/٤٨٨ من القانون المدني قررت بأن

تكون الهبة بورقة رسمية وإلا وقعت باطلة ما لم تتم تحت شعار عقد آخر .

وفي ذلك قال العلامة السنهوري رحمة الله عليه بأن

من المقرر أن الهبة المستترة ظاهرا غير حقيقتها فهي في حقيقتها هبة لكنها تظهر باسم آخر واعفي القانون الهبة المستترة من الشكل وهو إسباغ الرسمية عليها طبقا للمادة ٤٨٨ ومن ثم فإن النص يعفي الهبة التي تتم تحت شعار آخر من الشكلية سواء هبة عقار أو منقول وفي الهبة المستترة يكون العقد صحيحا بالرغم أنه لم يوثق بورقة رسمية .

(الوسيط في شرح القانون المدني تأليف عبد الرزاق السنهوري ص ١٠٦ وما بعدها)

لما كان ذلك

وحيث أنه علي الفرض الجدلي بصحة وصف التنازل الذي أبرمته المرحومة / لصالح

والدتها (المستأنف ضدها الأولي) بأنه هبة .. فإنها تكون مستترة في صورة تنازل .

ومن ثم .. فإنه إعمالاً لصريح المادة ٤٨٨ من القانون المدني وكذا كافة الأحكام الفقهية فإن هذه الهبة المستترة تعفي من شرط الرسمية .

وتكون

والحال كذلك صحيحة ونافذة في حق الواهبة وخلفها العام دون ادني شك .

٣- وبفرض جدي آخر أنه يستلزم لصحة هذا التصرف أن يتم في شكل رسمي (والفرض خلاف الواقع) فإنه يكون صحيح أيضاً ورسمي لإتمامه في جهة

حكومية رسمية وأمام موظف عام

وذلك حيث أن الثابت أن التنازل الذي قدمته المرحومة / بشخصها .. تم تقديمه إلي بنك التعمير والإسكان .. وهو أحد البنوك الحكومية والعاملين به هم موظفون عموم.

ومن ثم

فإن إي تصرف يتم أمام هذه الجهة الحكومية ويصدق عليه من موظفيها العموم .. يسبغ بالرسمية لا محالة .

وبالبناء علي ما تقدم

فإنه علي الفرض باشتراط أن يكون التصرف قد تم في إطار رسمي فإن ذلك قد توافر لإتمام التصرف أمام جهة حكومية رسمية وموظف عام .

ومن جملة ما تقدم

يتضح وبحق صحة هذا التصرف والتنازل المقدم من المرحومة / بشخصها ولا ينال من صحته نائل لمواكبته صحيح الواقع والقانون علي النحو المار ذكره تفصيلاً .

لما كان ذلك

وكان قد ثبت من خلال جملة الأدلة أنفة الذكر مدي علم ورضاء المرحومة / بكافة التصرفات المبرمة من والدتها .. الأمر الذي يسلمها إلي الصحة والنفاد - بلا جدال - في مواجهة الكافة .

المحور الرابع

التصرفات المبرمة بمعرفة المستأنف ضدها الأولى تمت باستخدام وكالة رسمية عامة تبيح لها التصرف للنفس وللغير بلا قيود أو شروط .. وهو ما يجعل هذه التصرفات صحيحة ونافذة في مواجهة الكافة .

بداية

بإخضاع كافة التصرفات الصادرة عن المستأنف ضدها الأولى للقانون ونصوصه وقواعده الأمره يتجلى ظاهرا اتفاق هذه التصرفات وصحيح القانون وذلك علي التفصيل التالي :

١- صحة كافة عقود البيع الصادرة من المستأنف ضدها الأولى لنفسها وللمستأنف ضده الثاني لإتمامها وفق قواعد الوكالة والإنابة القانونية

بداية .. نصت المادة ١٠٤/١ من التقنين المدني علي أن

إذا تم العقد بطريق النيابة .. كان شخص النائب لا شخص الأصيل هو محل الاعتبار عند النظر في عيوب الإرادة أو في أثر العلم ببعض الظروف الخاصة أو افتراض العلم بها حتما

كما نصت المادة ١٠٥ من ذات القانون علي أن

إذا أبرم النائب في حدود نيابته عقدا باسم الأصيل فإن ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات يضاف إلي الأصيل

وقد استقرت أحكام النقض علي أن

الأصل هو قيام المتعاقد نفسه بالتعبير عن إرادته في إبرام التصرف إلا أنه يجوز أن يتم ذلك بطريق النيابة بأن يقوم شخص نيابة عن الأصيل بإبرام التصرف باسم هذا الأخير ولحسابه بحيث تتصرف آثاره إليه .

(الطعن رقم ٨٧٨ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٢ لسنة ٤٧ ق سنة ٣٠ ص ٤١٢)

لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال أوراق التداعي وعلي الأخص منها عقود البيع المؤرخة -/-/-
-/-/- المبرمة بخصوص بعض وحدات العقار يتضح وبجلاء أنها تمت بمعرفة المستأنف ضدها الأولى مستخدمة في ذلك التوكيل الرسمي العام الصادر لصالحها من نجلتها / والذي

يحمل رقم أ لسنة توثيق الأهرام النموذجي .

والثابت من خلاله

أنه تضمن إنابة المستأنف ضدها الأولى عن نجلتها / في كافة التصرفات والبيع ..
ليس هذا فحسب بل منحتها الموكلة (....) هذا الحق سواء للغير أو لنفسها .

لما كان ذلك

وكانت المادة ٧١٣ من القانون المدني قد نصت علي أن

تطبق المواد من ١٠٤ إلى ١٠٧ الخاصة بالنيابة في علاقة الموكل والوكيل بالغير الذي يتعامل مع الوكيل .

ولما كانت

المادة ٦٩٩ مدني قد عرفت الوكالة بأنها

الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل

ومما تستقر عليه الفقه في هذا الشأن علي أن

محل الوكالة يجب أن يكون تصرفا قانونيا وأن ثمة تصرف قانوني يصح أن يكون محلا للوكالة فقد يكون عقد كالبيع والإيجار وقد يكون إرادة منفردة كالوصية وكل هذا أعمال قانونية منفردة يقوم بها الوكيل بناء علي الوكالة الصادرة .

(د/ عبد الرازق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني ص ٣٤٩)

ومن ثم

لم يطلق المشرع للوكيل العنان في التصرفات وإنما قيده بالحدود الواردة تحديدا في عقد الوكالة والمناطق في التعرف علي حدود الوكالة والتصرفات القانونية التي حولها الموكل للوكيل يتحدد بالرجوع إلي عبارة التوكيل ذاته .

(جلسة ١٩٨٤/٥/٣١ طعن رقم ٩٥٧ لسنة ٥٠ ق)

(جلسة ١٩٦٩/٦/١٩ مجموعة أحكام النقض سنة ٢٠ ص ١٠٠٢)

ومن خلال النصوص القانونية سالف الذكر يتضح

أن المشرع قد أوضح بأن شروط صحة الوكالة هي الشروط العامة لصحة أي عقد آخر من وجوب توافر الأهلية الواجبة للتعاقد وسلامة التراضي من عيوب الإرادة .

وأعمال الوكيل تنصرف حتما للموكل

حيث أن الأصل هو قيام المتعاقد نفسه بالتعبير عن إرادته في إبرام التصرف إلا أنه يجوز أن يتم بطريق النيابة بأن يقوم شخص نيابة عن الأصيل بإبرام التصرف باسم هذا الأخير ولحسابه بحيث تنصرف آثاره إليه وفي غير الأحوال التي نص فيها القانون علي قيام هذه النيابة فإنها تقوم أساسا باتفاق إرادة طرفيها علي أن يحل احدهما - وهو النائب - محل الآخر - وهو الأصيل - في إجراء العمل القانوني الذي يتم لحسابه وتقتضي تلك النيابة الاتفاقية ممثلة في عقد الوكالة تلاقي إرادة طرفيها - الأصيل والنائب - علي عناصر الوكالة وحدودها وهو ما يجوز التعبير عنه صراحة أو ضمنا بما من شأنه أن يصبح الوكيل فيما يجريه من عمل مع الغير نائبا عن الموكل وتنصرف آثاره إليه وتخضع العلاقة بين الموكل والوكيل في هذا الصدد من حيث مداها وأثارها لأحكام الاتفاق المبرم بينهما وهو عقد الوكالة .

(جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٩ الطعن ٨٧٨ لسنة ٤٦ ق س ٣٠ ص ٤١٢)

ومفاد نص المادتين ٧١٣ ، ١٠٦ من القانون المدني

أنه يجوز للوكيل أن يبرم العقد الذي تخوله الوكالة إصداره لا بصفته وكيلا ولكنه بصفته أصيلا وذلك إذا لم يعلن وقت التعاقد عن صفته كنائب ويعتبر وكأنه قد أعار اسمه للأصيل الذي وكله في إبرام العقد وحكم هذه الوكالة المستترة أنها ترتب قبل الأصيل جميع الآثار القانونية التي ترتبها الوكالة السافرة فينصرف أثر العقد المبرم إلي الأصيل .

(جلسة ١٩٩٧/١١/١ الطعن رقم ٥٥٧٦ لسنة ٣٥ ق س ٤٨ ص ١١٦٦)

(جلسة ١٩٧١/٥/٢٨ الطعن رقم ٥٨١ لسنة ٣٥ ق س ٢١ ص ٩٣٣)

(جلسة ١٩٦٤/١١/٢٦ الطعن رقم ١٧ لسنة ٣٠ ق س ١٥ ص ١٠٧٣)

هذا

ومقتضي النيابة حلول إرادة النائب محل إرادة الأصيل

مع انصراف الأثر القانوني لهذه الإرادة إلي شخص الأصيل كما لو كانت الإرادة قد صدرت منه هو .. فهي في جوهرها تخول للنائب حق إبرام عمل أو تصرف يتجاوز آثاره ذمة القائم به إلي ذمة الأصيل باعتبار إن الالتزام في حقيقته رابطة بين زمتين ماليتين وليس رابطة بين شخصين .

(جلسة ١٩٨١/١٢/٢٧ الطعن ١٥٧ لسنة ٤٢ ق)

لما كان ذلك

وكان الثابت أن كافة التصرفات والعقود المبرمة من المستأنف ضدها الأولى بخصوص بعض وحدات العقار تمت وفق بنود وشروط وقواعد الوكالة والإنابة ولم تتعدها الأمر الذي يصبغ هذه التصرفات بالمشروعة لا محالة .

لأسيما وأن عقد الوكالة كمثل باقي العقود

إذا نشأ صحيحا مكتمل الأركان خاليا من عيوب الإرادة

وجب إعمال أثره والتزام طرفيه بما ورد فيه دون إخلال

وينعقد العقد بصفة عامة

بتوافر ثلاث أركان هي الإرادة .. أي تراضي المتعاقدين .. والإرادة يجب أن تتجه نحو

غاية مشروعة وهذا هو ركن السبب .. كما يجب أن يتوافر الالتزام العقدي وهو المحل

ومن ثم

إذا انتفي احد هذه الأركان في العقد يترتب عليه بطلانه أما توافرها مجتمعه يجعل العقد

صحيحا منتجا لآثاره فيما بين العاقدين وخلفهم العام والخاص ولأسيما الخلف العام .

لما كان ذلك

وكانت كافة التصرفات والعقود محل التداعي والتي قامت بها المستأنف ضدها الأولى قد

تمت وأبرمت بموجب عقد وكالة .. فإذا كان هذا العقد قد اكتملت أركانه من رضاء وسبب وحل

في جميع ما ورد به .. اكتملت بالتبعية كافة أركان العقود التي تمت بموجبه .

هذا

وأيضا لصحة عقد الوكالة سالف الذكر

وتوافر كافة أركان الصحة فيه

نشرف بعرض الآتي

بداية بشأن ركن التراضي

فقد نصت المادة ٨٩ من التقنين المدني علي أن

يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين . مع مراعاة ما يقرره

القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد .

فالتراضي إذن

هو تطابق إرادتين .. والمقصود بالإرادة هنا الإرادة التي تتجه لإحداث أثر قانوني معين هو إنشاء الالتزام .

وقد نصت المادة ١/٩٠ من ذات القانون علي أن

التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداولة عرفا كما يكون باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته علي حقيقة المقصود

وينتج التعبير عن الإرادة أثره فوراً

إذ نصت المادة ٩١ من القانون المدني علي أن

ينتج التعبير عن الإرادة أثره في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه ويعتبر وصول التعبير قرينة علي العلم به ما لم يقدّم الدليل علي عكس ذلك .

لما كان ذلك

وكان كل ما قدمناه إنما هو إيضاح لوجوب وجود التراضي وحيث أنه لا يكفي أن يكون التراضي موجوداً بل يجب أيضاً أن يكون صحيحاً والتراضي لا يكون صحيحاً إلا إذا كان صادراً من ذي أهلية وبدون عيب في إرادته .

فقد نصت المادة ١٠٩ من التقنين المدني علي أن

كل شخص أهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحد منها بحكم القانون .

ويجب

أن تخلو إرادة المتعاقد من عيوب الإرادة وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال فإذا انتفت هذه العيوب في حق المتعاقد انعقد العقد صحيحاً نافذاً مرتباً لأثاره .

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة ما تقدم علي واقعات التداعي ومدونات عقد الوكالة الذي أبرمت بموجبه المستأنف ضدها الأولي العقود محل التداعي .. يتضح وبجلاء أن ركن التراضي قد توافر بأجلي صورة وذلك أن الثابت أن المرحومة / قد توجهت إلي الشهر العقاري وبإرادة كاملة غير معيبة بثمة عيب .. وقامت بتحرير الوكالة الرسمية العامة لصالح والدتها (المستأنف ضدها الأولي) القابلة لذلك .

وبإرادة وتراضي تامين

منحت الموكلة (المرحومة/) الحق للوكيلة (المستأنف ضدها الأولي) في التصرف في كافة أملاكها بكافة أنواع التصرفات القانونية سواء لنفسها أو للغير .

ومن ثم

فإن هذا التراضي لا ينحصر في عقد الوكالة فقط بل ينصرف إلي كل عقد تبرمه المستأنف ضدها الأولي باستخدام الوكالة سالفه الذكر فيعتبر التراضي الصادر عن الوكيلة (المستأنف ضدها الأولي) صادرا عن الأصيل (المرحومة /.....)

إذ قضي في هذا الخصوص بأن

الأصل هو قيام المتعاقد نفسه بالتعبير عن إرادته في إبرام التصرف إلا أنه يجوز أن يتم ذلك بطريق النيابة بأن يقوم شخص نيابة عن الأصيل بإبرام التصرف باسم هذا الأخير ولحسابه بحيث تتصرف آثاره إليه .

(الطعن رقم ٨٧٨ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢١ لسنة ٤٧ ق سنة ٣٠ ص ٤١٢)

وعليه

يتضح وبجلاء انعقاد ركن التراضي في عقد الوكالة وفي كافة العقود المبرمة بموجبه لاسيما وأنها لم تتجاوز حدود هذه الوكالة .

أما بخصوص ركن المحل

ومحل الالتزام هو الشيء الذي يلتزم المدين القيام به والمدين يلتزم أما بنقل حق عيني أو بعمل أو بالامتناع عن العمل .

والالتزام بنقل حق عيني

إنما هو التزام بعمل ولكن لما كان الأصل أن هذا الالتزام يتم تنفيذه بمجرد نشوئه .. فقد صار من المألوف أن يقال إن محل الالتزام بنقل حق عيني هو هذا الحق العيني ذاته فإذا كان

الحق العيني حق ملكية امتزج بالشيء المملوك وأصبحت شيئاً واحداً فصار الالتزام بنقل الملكية محله هو الشيء ذاته الذي تنتقل ملكيته .

ويجب أن يكون محل الالتزام

أ- موجوداً إذا كان التزام بنقل حق عيني

ب- معيناً أو قابلاً للتعيين

ج- قابلاً للتعامل فيه

لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال عقد الوكالة أنه قد شمل كافة أملاك الموكل (المرحومة/....) وهي أملاك موجودة ومعينة بذاتها وحدودها وقابلة للتعامل فيها .. كما أن الثابت من عقد الوكالة أن حدود هذه الوكالة شملت البيع والشراء وكافة أنواع التصرفات القانونية سواء لنفس أو للغير .. وكافة هذه التزامات معينة وقابلة للتعامل فيها وبلا مرأ .

ومن ثم

انعقد الركن الثاني من أركان صحة التعاقد في عقد الوكالة وفي كافة العقود التي أبرمت باستخدام هذا العقد (الوكالة) مما يؤكد صحتها ونفاذها .

أما بخصوص ركن السبب

والسبب هو الغرض الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء التزامه والسبب بهذا المعنى يقتصر على الالتزام العقدي .. ويجب أن يتوافر في السبب شروطاً ثلاثة هي :

- أن يكون موجود

- أن يكون صحيح

- أن يكون مشروع

لما كان ذلك

وتطبيق جملة ما تقدم علي واقعات التداعي ومدونات عقد الوكالة الصادر من المرحومة/.... لصالح والدتها (المستأنف ضدها الأولي) يتضح وبجلاء انعقاد ركن السبب ذلك أن إرادة الموكلة اتجهت نحو إنابة الوكيل في كافة التصرفات القانونية علي كافة أملاكها من بيع

والشراء للنفس أو للغير دونما ثمة قيد أو شرط .. وهي جماعها التزامات موجودة وصحيحة ومشروعة .

ومن ثم

وإذ قامت المستأنف ضدها الأولي باستخدام الوكالة المذكورة (مكتملة الأركان) فيما أعدت وحررت هذه الوكالة من أجله بأن قامت بإجراء تصرفات وبيع علي أملاك المرحومة/.... (الموكلة) برضاء وتراضي تامين من الأخيرة علي النحو الثابت من تحريرها لعقد الوكالة ذاته ومن كافة الظروف المحيطة بالطرفين .

ومنها علي سبيل المثال

أن الموكلة لم تكثف بتحرير الوكالة سائلة الذكر لصالح والدتها ومنحها الحق في إجراء التصرفات لصالح نفسها وللغير .. بل أنها قامت ببعض التصرفات والتنازلات لصالح المستأنف ضدها الأولي بشخصها .. إذ سبق وأن توجهت إلي بنك التعمير والإسكان بشخصها وقدمت طلب للتنازل عن نصيبها في الوحدة مارينا لصالح والدتها (المستأنف ضدها الأولي).

وهو الأمر الذي يؤكد علم ورغبة ورضاء

المرحومة / في نقل الأملاك محل التداعي إلي والدتها (المستأنف ضدها الأولي) سواء بموجب الوكالة سائلة الذكر أو بالتصرفات التي قامت بها بشخصها وهو الأمر الذي يؤكد انعقاد الأركان الثلاثة الموجبة لصحة التعاقد سواء في عقد الوكالة أو في العقود التي أبرمت باستخدام هذه الوكالة .

٢- كافة العقود المبرمة بمعرفة المستأنف ضدها الأولي لصالح نفسها تمت صحيحة ونفا

للقانون لثبوت إجازة المرحومة / للمدعي عليها إبرام العقود لنفسها

فقد نصت المادة ١٠٨ من القانون المدني علي أن

لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الأصل علي أنه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التعاقد كل هذا مع مراعاة ما يخالفه مما يقضي به القانون أو قواعد التجارة .

لما كان ذلك

وبتطبيق المفاهيم القانونية سائلة الذكر علي أوراق وواقعات التداعي يتضح وبجلاء تام أن كافة التصرفات التي صدرت عن المستأنف ضدها الأولي بموجب الوكالة القانونية الصادرة

لصالحها من المرحومة / (نجلتها) قد واكبت صحيح الواقع والقانون .

لاسيما

وأن عقد الوكالة به تعبير صريح من الموكلة (المرحومة /) عن إرادتها في أن يقوم الوكيل (المستأنف ضدها الأولي) بالتصرف بالبيع والشراء وكافة التصرفات القانونية الأخرى في جميع أملاكها سواء لنفسها أو للغير .. ومن ثم .. وطبقا للمادة ١٠٨ مدني فإن ثمة تصريح صريح وواضح من الموكل للوكيل بالتصرف لصالح نفسه .. ومن ثم تكون كافة التصرفات التي أبرمتها المستأنف ضدها الأولي بصفتها وكيله عن المرحومة / مع نفسها صحيحة ونفاذه بكافة أثارها القانونية .

وخلاصة القول

- أن كافة التصرفات التي قامت بها المستأنف ضدها الأولي نيابة عن المرحومة تمت في حدود النيابة القانونية وبإرادة النائب المنصرف والمضافة إلي الأصل .
- أن نيابة المستأنف ضدها الأولي عن المرحومة سندها عقد الوكالة رقم لسنة توثيق الأهرام .
- أن هذه الوكالة رسمية عامة حددت حدود النائب (الوكيل) وهو التصرف بالبيع والشراء وبكافة التصرفات علي كافة أملاك الموكل (المرحومة /) .
- ليس هذا فحسب .. بل تضمنت عبارات عقد الوكالة تصريحا صريحا من الموكل (المرحومة /) لصالح الوكيل (المستأنف ضدها الأولي) بإجراء أي من هذه التصرفات سواء بالبيع أو غيره .

لنفسها وللغير علي حد سواء

- كافة التصرفات التي قامت بها المستأنف ضدها الأولي من عقود بيع لصالح نفسها ولصالح المستأنف عليه الثاني تمت في حدود هذه الوكالة ولم تتجاوزها مثقال ذرة .

ومن جملة ما تقدم

يتضح ثبوت صحة كافة التصرفات التي أبرمتها المستأنف ضدها الأولي باستخدام عقد الوكالة الصادر لها من المرحومة / لكونها تمت بموجب وكالة رسمية وفي حدود هذه الوكالة

وما تضمنته من تصريح للبيع لنفسها ولم يحدث ثمة تجاوز لهذه الحدود .. وهو الأمر الذي يجعل هذه التصرفات نافذة بقوة القانون في مواجهة الطرفين .

٣- ثبوت نفاذ كافة العقود والتصرفات المبرمة بموجب عقد الوكالة في حق الأصيل

وخلفه العام بقوة القانون

فقد نصت المادة ١٤٥ من التقنين المدني علي إن

ينصرف أثر العقد إلي المتعاقدين والخلف العام دون إخلال بقواعد الميراث ما لم يتبين من العقد أو طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلي الخلف العام .

كما نصت المادة ١/١٤٧ من ذات القانون علي أن

العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون .

حيث أن المستقر عليه في قضاء النقض أنه

يترتب علي انصراف أثر العقد إلي الخلف العام أنه يسري في حقه ما يسري في حق السلف بشأن هذا العقد فلا يشترط إذن ثبوت تاريخ العقد أو تسجيله حتى يكون التصرف حجر علي الخلف لأنه يعتبر قائماً مقام المورث ويلتزم بتنفيذ ما التزم به مورثه طالما أن العقد نشأ صحيحاً وخلصت له قوته الملزمة .

(جلسة ١٩٧٣/٥/١١ الطعن ٣٤٦ لسنة ٣٦ ق س ٢٣ ص ٨٥)

(جلسة ١٩٦٨/٢/١٣ الطعن ١٠٦ لسنة ٣٣ ق س ١٩ ص ٢٥٤)

كما قضي بأن

لا يجوز لأحد طرفي التعاقد أن يستقل بمفرده بنقضه أو تعديله كما يمتنع ذلك أيضاً علي القاضي فيمتنع نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون .

(جلسة ١٩٩٠/٤/٥ الطعن ١٨٠٤ لسنة ٥٦ ق)

(جلسة ١٩٨٩/٢/٩ الطعن رقم ٩٧٣ لسنة ٥٥ ق س ٤٠ ص ٤٤٠)

(جلسة ١٩٨٦/١١/٥ الطعن ١٤٠٢ لسنة ٥٢ ق)

وقضي كذلك بأن

العقد شريعة للمتعاقدین فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق طرفيه أو للأسباب التي يقرها القانون ومن ثم لا يعتد بتعديل فيه يستقل به أحد المتعاقدين بإرادته المنفردة.

(جلسة ١٧/١٢/١٩٩٠ الطعن ٢٣٢٤ لسنة ٥٩ ق)
(جلسة ٢٨/٦/١٩٩٠ الطعن ٤٤٨ لسنة ٥٧ ق ص ٤٠١)

لما كان ذلك

وكانت القاعدة العامة في التعاملات هي أن العقد شريعة المتعاقدين .. فالواجب تنفيذ العقد في جميع ما أشتمل عليه .. كما أن القاعدة العامة أيضا أن كافة ما يلتزم به السلف ينصرف إلي الخلف دونما ثمة نقص أو تعديل .

ومن ثم

فإن المستأنف ملتزم بما ألزمت به نفسها مورثته (المرحومة /) ولا يجوز له نقض هذا الالتزام أو تعديله إذ أن عقد الوكالة والعقود التي أبرمت بموجبه تعد القانون الواجب تطبيقه فيما بين طرفيه وخلفهما العام والخاص .

هذا

والاستثناء الوحيد من هذه القاعدة

لا ينطبق علي المستأنف

حيث أن الوارث لا يعتبر في حكم الغير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث إلا إذا كان طعنه علي هذا التصرف بزعم أنه وإن كان في ظاهره بيعا منجزا إلا أنه في حقيقته يخفي وصيه إضرارا بحقه في الميراث أو أنه صدر في مرض الموت .

(جلسة ٢٠/٢/١٩٨٣ الطعن ٤١٣ لسنة ٤٩ ق)

(جلسة ١٥/٥/١٩٨٤ الطعن ١٩٣٥ لسنة ٤٩ ق)

ولا يمكن القول بحال

أن المستأنف يستفيد من هذا الاستثناء فالثابت أن عقد الوكالة الصادر عن المرحومة/.... .. صدر في غضون عام أي قبل زواجها من المستأنف أصلا بأكثر من عام ونصف .. ومن ثم لا يمكن القول بأن هذه الوكالة محرره للإضرار به .

هذا فضلا عن أن

العقود المحررة بموجب هذه الوكالة صادرة ومبرمة في

غضون عام وقد توفيت المرحومة / إلي رحمة الله

تعالى فى -/-/- أى بعد أكثر من عامين من هذه العقود .

وبناء على ما تقدم

فلا يمكن القول بأن هذه العقود تستر وصية ولا يمكن القول بأنها صادرة فى فترة مرض الموت لكونها :

١- صادرة قبل وفاة المرحومة / بأكثر من عامين .

٢- لم يكن بمورثة المستأنف المرحومة / ثمة مرض حال إبرام عقد الوكالة أو إبرام العقود التى حررت بموجب عقد الوكالة .

فضلا عن أن المرض الذى أصاب المرحومة /

قبل وفاتها إلى رحمة الله تعالى لم يكن مرض موت

حسبما أسلفنا القول

ذلك أن مرض الموت كما عرفه الفقهاء بأنه

المريض مرض الموت هو من لا يخرج لحوائج نفسه .

(ابن عابدين ٤ ص ٧٠٧)

وقيل أيضا بأن

من به مرض يشتكى منه وفى كثير من الأوقات يخرج إلى السوق ويقضى مصالحه فلا

يكون مريضا مرض الموت .

(المرجع السابق ص ٧٠٨)

ويؤخذ مما تقدم

أن هناك شروطا ثلاثة ليكون المرض مرض موت هي :

١- أن يقعد المرض المريض عن قضاء مصالحه .

٢- وأن يغلب فيه الموت .

٣- وأن ينتهى بالموت فعلا .

وفي ذلك قضت محكمة النقض بأن

حالة مرض الموت مشروط شرعا بأن يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك فإذا كان الحكم المطعون فيه قد اكتفي في اعتبار المورث كان مريضا مرض الموت وقت صدور التصرف المطعون فيه بأن قعد عن مزاوله أعمال خارج المنزل في الشهر الستة السابقة لوفاته بسبب سقوطه من فوق دابته دون بيان لنوع المرض الذي أنتاب المورث وتحقيق غلبه الموت فيه وقت صدور التصرف المطعون فيه فإن ذلك الحكم يكون قاصرا قصورا يعجز محكمة النقض عن مراقبه صحة تكييفه للمرض بأنه مرض موت .

(جلسة ١٩٦٤/٤/٣٠ الطعن رقم ٤٢٩ لسنة ٢٩ ق س ١٥ ص ٦٢٦)

لما كان ذلك

وبتطبيق المفاهيم القانونية سالفه الذكر علي مزاعم المستأنف المسطرة بصحيفة دعواه المبتدأة أخذا في الاعتبار المستندات التي تشرفت المستأنف ضدها الأولي بتقديمها أمام محكمة أول درجة .. وعلي الأخص منها الشهادة الصادرة عن بنك التعمير والإسكان والشهادة الصادرة عن مستشفى ... عن حالة المرحومة / (مورثة طرفي التداعي) يتضح وبجلاء تام عدم انعقاد شرائط مرض الموت علي حالة المرحومة / بما يؤكد عدم صحة مزاعم المستأنف وصحة كافة التصرفات محل التداعي ونفاذها .

فالثابت

أن بنك التعمير والإسكان أفاد صراحة بأن مورثة المستأنف والمستأنف ضدها الأولي (المرحومة/ ذكي) توجهت إلي البنك بشخصها بتاريخ -/-/- وقدمت طلبا رسميا بالتنازل عن نصيبها في الفيلا وذلك لصالح والدتها السيدة / (المستأنف ضدها الأولي) .

لما كان ذلك

وكان الثابت أن المرحومة / قد توفيت إلي رحمة الله تعالى في -/-/- أي بعد ستة أشهر من واقعة تنازلها بشخصها عن نصيبها في الفيلا المذكورة سلفا .

وهو ما يؤكد

أن المرحومة / كانت إلي ما قبل موتها مباشرة تخرج لقضاء حوائجها ومصالحها بشخصها .. وهو ما يقطع بأن

مرضها لم يكن مرض موت كما يزعم ويدعي المستأنف .

ليس هذا الدليل الوحيد علي هذه الحقيقة

بل أن ثمة تقرير طبي مفصل صادر من مستشفى الشروق عن حالة المرحومة /

ذكي أفاد حرفيا بالآتي :

السيدة / كانت تعاني من أورام بالغدد الليمفاوية منذ -/- وكانت تعالج بالأدوية الكيميائية وقد تحسنت الحالة بشكل واضح من بداية العلاج وكانت الأشعات والتحليل في تحسن مستمر إلى جانب تحسن حالة النخاع العظمي وكانت حالة وعي وإدراك المريضة ممتازة طوال فترة العلاج في -/- وبدأت المريضة لا تستجيب للأدوية وتم تغيير خطة العلاج بموافقة المريضة وكانت الحالة العامة للمريضة ممتازة ولكن في -/- دخلت المريضة المستشفى لعمل عينة من الكبد وبعدها بدأت المريضة تتدهور حيث أنها عانت من نزيف وتوفيت في -/- وقد كانت المريضة في كامل الوعي والإدراك والإرادة حتى يوم الوفاة .

الطبيب المعالج

إمضاء

لما كان ذلك

وباستقراء التقرير متقدم الذكر يتضح وبجلاء أن المرض الذي كانت تعاني منه المرحومة/.... ذكي لم يكن مرض موت بأي حال من الأحوال ذلك أنها لم تكن قعيدة وكانت تخرج لقضاء حوائجها ومصالحها بنفسها وأن حالتها كانت مستقرة وفي تحسن لولا التدهور الغير متوقع للحالة في الأيام الثلاثة قبل الوفاة وإصابتها بنزيف كان من شأنه أن أودي بحياتها وتوفيت قضاء وقدرًا إلي رحمة الله تعالى .

هذا وليس محض تخمين

بل أن التقرير المذكور قد أفاد بعبارات واضحة لا لبس فيها ولا غموض بأن المرحومة/.... كانت في كامل الوعي والإدراك والإرادة حتى يوم الوفاة .

وهو ما يقطع

بصحة كافة التصرفات والعقود محل التداعي ونفاذها في حق المرحومة / وخلفها الخاص والعام علي حد السواء وذلك بموجب صحيح القانون .. وحيث لم يخالف الحكم الطعين

جماع الأصول والثوابت القانونية أنفة الذكر .. الأمر الذي يجعله مواكبا لصحيح القانون بما يجدر معه تأييده ورفض الاستئناف الراهن .

المحور الخامس

في بيان الأدلة والبراهين علي انعدام وصف الصورية في التصرفات محل التداعي وعجز المستأنف عن إثباتها بأي وسيلة من وسائل الإثبات رغم أن محكمة أول درجة أتاحت له الفرص أكثر من مرة .

بداية .. يشترط لقيام الصورية وجود تصرف ظاهر وآخر مستتر لمحوه أو تعديله .. فإذا ثبت بالأوراق قيام المرحومة / بالانتقال بشخصها إلي بنك التعمير والإسكان لتتنازل بشخصها عن نصيبها في الفيلا لصالح والدتها .. ولم تسفر الأوراق عن وجود ثمة دليل كتابي أو تصرف مستتر بمحو هذا التصرف فأين هي الصورية؟!

ذلك أن المستقر عليه فقها أنه

الصورية هي اتفاق طرفي التصرف القانوني علي إخفاء إرادتهما الحقيقية تحت شعار مظهر كاذب ويشترط أن يكون هناك تعاقدين في مركزين قانونيين متعارضين أحدهما ظاهر والأخر حقيقي أي أحدهما صوري والأخر التصرف المستتر وهو الحقيقي (هو ما يسمى ورقة الضد) ويتعين فوق ذلك أن يتحد وقت صدور العقد والاتفاق عليها في وقت واحد .

(م/عز الدين الديناصوري - الصورية ص ١٥ وما بعدها)

هذا

وقد أكد العلامة السنهوري علي أنه

مهما كان الشكل الذي يتخذه فإنها تتضمن وجود اتفاق خفي يزدوج بالاتفاق الظاهر ليعدم أو يغير أثره (فإذا ما انتفي ذلك) بات العقد بين أطرافه والغير عقدا جديا وإن كان قصدهما به الوصول إلي غرض آخر .

(د/ السنهوري ص ٦١٦ الوسيط)

ومن المستقر عليه كذلك

أنه يشترط القيام الصورية وجود تصرف ظاهر وآخر مستتر لمحوه أو تعديله .. فلا توجد الصورية إلا إذا كانت إرادة الطرفين لم تنصرف في أي وقت انصرافا جديا من التصرف

(د / إسماعيل غانم - أحكام الالتزام بند ٨٦)

وهذا الشرط

ليس قيذا علي طرفي العقد فقط بل هو قيذا علي خلفهما العام أيضا .
(د/ أحمد إبراهيم عطية - الصورية - ص ٨٥ وما بعدها)

ومن ثم

فإذا رفعت دعوى الصورية من أحد المتعاقدين
أو من الورثة باعتبارهم الخلف العام فلا تثبت إلا
بالكتابة أو ما يقوم مقامها أي انه يجب تطبيق
القواعد العامة في الإثبات فلا يجوز إثبات ما
يخالف الكتابة إلا بالكتابة .

(المرجع السابق ص ٥٦)

هذا

وقد نصت المادة ٢٤٤ من القانون المدني علي أن

- ١- إذا أبرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص متي كانوا حسني النية أن يتمسكوا بالعقد الصوري كما أن لهم أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل الصورية العقد الذي اضر بهم .
- ٢- وإذا تعارضت مصالح ذوي الشأن فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك الآخرون بالعقد المستتر كانت الأفضلية للأولين

وعلي المدعي بالصورية إثبات ما يدعيه

إذ أنه لمن المقرر أن من يطعن بالصورية يقع عليه عبء

إثباتها وإذا أخفق في إثبات الصورية بالبينة والقرائن فإنه يكون قد عجز عن إثبات دعواه

(المستشار / عز الدين الدناصوري - الصورية)

وفي ذلك قضت محكمة النقض بأن

البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أن محكمة أول درجة بعد أن أحالت الدعوى إلي التحقيق اعتبرت الطاعنة قد عجزت عن إقامة الدليل علي ادعائها بالصورية لأنها لم تحضر شهودها ولما كان المستأنف هو المكلف بإثبات ما يدعيه وتقديم الأدلة التي تؤيده في ذلك .. فإن محكمة الموضوع تكون غير ملزمة بإصدار حكم جديد بإحالة الدعوى إلي التحقيق .

(نقض ١٩٨٥/٢/٢١ طعن رقم ٥١٧ لسنة ٥١ ق)

(نقض جلسة ١٩٨٢/١/٢٦ الطعن رقم ٥١ لسنة ٥٠ ق)

كما قضي بأن

لما كان الحكم المطعون فيه قد أقيم أساسا علي عدم جواز إثبات ما يخالف ما ورد بعقد البيع إلا الكتابة وعلي أن الصورية بين المتعاقدين وخلفهما العام لا تثبت إلا بالكتابة كذلك فإن هذا الرأي الذي قرره الحكم صحيحا في القانون وكافيا بذاته لحمل قضائه .

(نقض جلسة ١٩٦٤/١/١٦ مجموعة المكتب الفني السنة ١٥ مدني ص ٨١)

كما قضي كذلك بأن

حق الوارث في الطعن علي عقد البيع بكونه صوري إنما يستمد من مورثه ومن ثم لا يجوز له إثبات طعنه إلا بما كان يجوز لمورثه من طرق الإثبات مما لا يجوز إثبات الصورية المطلقة إلا بالكتابة .

(نقض ١٩٧٦/٦/٢٢ سنة ٢٥ ص ١٣٩١)

(نقض ١٩٨٣/٢/٢١ طعن رقم ٤١٣ لسنة ٤٩ق)

وكذا قضي بأن

التمسك من الطاعن بأن عقد الهبة يستتر وصية هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر يخضع للقواعد العامة في الإثبات وعلي الطاعن وهو وارث الواهب عبء إثبات هذه الصورية فإن عجز وجب الأخذ بظاهر نصوص العقد الذي يعد حجه عليه .
(نقض ١٩٨٠/٥/٢٨ سنة ٣١ الجزء الثاني ص ١٥٣١)

لما كان ذلك

وكان من المقرر فقها وقضاء أن الوارث إذا طعن بصورية تصرف صادر عن مورثة بالصورية المطلقة أو النسبية فإنه يتعين عليه أن يتقيد في هذه الحالة بما كان يجوز لمورثه من طرق الإثبات .. فإذا كان العقد مكتوبا فلا يجوز له إثبات الصورية إلا بالكتابة أي بورقة الضد .

ومن ثم

فلا يجوز للمستأنف الزعم بصورية العقود محل التداعي إلا إذا كان بيده دليلا كتابيا يوضح ويؤكد هذه الصورية المزعومة .

ومما تقدم يتجلى ظاهرا

انحسار دفع الصورية عن التصرفات والعقود محل التداعي وكونها جاءت منزهة عن ذلك الدفع بالحقائق الآتية:

الحقيقة الأولى

عدم وجود عقدين يمثلان مركزين قانونيين مختلفين بل أن كل تصرف من التصرفات محل التداعي قد تم بموجب عقد واحد فقط وليس به ثمة مظهر أو دليل علي الصورية .

الحقيقة الثانية

عجز المستأنف عن إثبات الصورية .. ذلك أن الثابت أن جماع التصرفات محل التداعي ثابتة بالكتابة ولا يجوز إثبات عكسها إلا بالكتابة وهو ما لم يقم المستأنف دليلا علي وجود دليل كتابي علي صورية هذه التصرفات .

الحقيقة الثالثة

عجز المستأنف عن إثبات الصورية وذلك بعدم تقديمه ثمة قرائن أو أدلة علي زعمه بصورية العقود محل التداعي .

حيث أن المستقر عليه أن

علاقة القرابة في حد ذاتها لا تعد دليلاً على الصورية .

ومن ثم

فقد خلت الأوراق من ثمة دليل أو حتى قرينة على هذه الصورية المزعومة .

الحقيقة الرابعة

أن الادعاء المائل بالصورية قائم على افتراضات ومزاعم وأقوال مرسلّة لا سند لها في الواقع أو القانون سوي محاولة النيل من شخص المستأنف ضدها الأولي والإساءة إليها ولسمعتها دونما سند صحيح من الواقع والقانون .. حيث لا يستند المستأنف في مزاعمه.. سوي إلي القول بأن هذه العقود محل التداعي أبرمت لضياح حقه في الميراث.

وحتى هذا الزعم مردود عليه

بأن الصورية إنما تعني عدم قيام العقد أصلاً في نية عاقيه .. أما التواطؤ ذاته مع توافره - جدلاً - فلا يعد مانع من جدية التعاقد ومن قيام الرغبة في إحداث آثاره القانونية بين عاقيه وهذه قاعدة أصولية لا خلاف عليها .

(د/ أحمد إبراهيم عطية - الصورية - ص ١١٣ وما بعدها)

ومن ثم

فمن جملة ما تقدم جميعه يتأكد أن الدفع بالصورية المزعوم من جانب المستأنف غير قائم على سند صحيح من الواقع والمستندات أو القانون على نحو يتعين معه رفض الدعوى الماتلة برمتها لانعدام سندها .. وهو ما قد كان وصدر الحكم الابتدائي مواكبا لذلك ولصحيح القانون .

أما الزعم بصورية عقد بيع السيارة الملاكى رقم ... ملاكى جيزة

واستناد المستأنف إلي بند الثمن الوارد بالعقد بكونه بمبلغ ألفين جنيه فقط وزعمه الباطل بأن عدم تناسب الثمن مع قيمة السيارة دليلاً على الصورية .

فإن ذلك مردود عليه

بأنه قد جري العرف على عدم تدوين السعر الحقيقي لبيع السيارة في العقد المسجل بالشهر العقاري وذلك لعدم سداد رسوم تسجيل باهظة جدا الأمر الذي بات معه من الطبيعي جدا أن يكون ثمن السيارة مائه ألف جنيه مثلاً أو أكثر ومع ذلك لا يدون بالعقد سوي ألف جنيه فقط وذلك لعدم تحمل المشتري رسوم باهظة في التسجيل .

وهو أمر معتاد

ومعلوم للكافة ولا يمكن وصفه بأنه دليل علي الصورية ذلك أن العرف جري علي هذا التصرف وصحته وإنما يحاول المستأنف إلباس الباطل ثوب الحق ليقيم دليل واهي علي مزاعمه التي لا سند لها في الواقع أو القانون .

ومن ثم

يتضح من جملة ما تقدم عدم انعقاد الدفع بالصورية المزعومة

من جانب المستأنف علي التصرفات محل التداعي

ليس هذا فحسب .. بل أن حالات الاستثناء من قاعدة

عدم جواز إثبات ما يخالف الثابت بالكتابة إلا بالكتابة

أورد المشرع علي هذه القاعدة الأصولية .. عدة استثناءات يستطيع مدعي الصورية اللجوء إليها إذا عجز عن إثباتها بالكتابة .. فلا يلزم أن تكون ورقة إثبات الصورية " ورثة ضد " صريحة ومباشرة في عباراتها .. وإنما يمكن - علي سبيل الاستثناء - أن تكون كالخطابات أو الإيصالات أو المذكرات وخلافه من القوانين التي يجوز تكمله دلالتها بالشهود .

(أ / عز الدين الدناصوري وزميله ط ١٩٨٦ (الصورية) ص ١٤٨)

وهذا الاستثناء غير منعقد في النزاع المائل

ذلك أن الثابت أن المستأنف لم يقدم ثمة أوراق أو خطابات أو مذكرات شخصية أو ما شابه ذلك لإثبات صورية التصرفات محل التداعي .

هذا .. ورغم أن المشرع أوجب أن يكون الارتكان إلي أقوال الشهود

لتكملة الدليل المستمد من الخطابات أو المراسلات أو الأوراق أي كانت نوعها

مما يدل علي عدم جواز الاعتصام بالشهود وحدهم لإثبات الصورية

ومع ذلك .. فقد أفسحت محكمة أول درجة الموقرة للمستأنف المجال لإثبات ادعاءاته بأقوال الشهود .. إلا أن الثابت بالأوراق أنه قد عجز عن ذلك .. والدليل علي ذلك .. علي النحو التالي :

الدليل الأول

أنه إبان تداول الدعوى المبتدأة بالجلسات .. أصدرت محكمة أول درجة حكماً تمهيدياً بجلسة -/-/ - قضت من خلاله بإحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ونفي عناصرها .

ونفاذا لهذا القضاء

تقدم المستأنف بثلاثة أشخاص يعملون لديه - يتقاضون أجورهم منه - وهم في ذات الوقت كانوا " خدم " لديه .

- فالشاهد الأول : كان يعمل سائق لديه .
- والشاهدة الثانية : خادمة لديه
- أما الشاهدة الثالثة : (كمفاجأة) .. هي والدة الشاهدة الثانية !!!!!!!!.

هذا .. ولم يكن سلطان المستأنف علي هؤلاء

مستمد من كونهم يعملون لديه فقط

بل لأنه .. كان رئيسا في المنطقة التي يسكنون فيها .. لذلك لم يستطيعوا الإفلات من الرضوخ إليه .. والإدلاء بالأقوال التي أمليت عليهم والتي لا يمكن أن يتصور أن تصل لعلم " الخدم " وهو الأمر الذي يبرر التناقضات التي شابته أقوالهم ومخالفاتها للحقيقة وللثابت بالأوراق .

وتجدر الإشارة في هذا المقام

إلي أن أحد الشهود أقرت بإقرار موثق لاحق علي ذلك التحقيق أن جماع ما ورد من أقوال مخالف للحقيقة وأنهم أدلوا بها تحت ضغط وإكراه من المستأنف.

هذا .. وإزاء ثبوت تلك المطاعن وغيرها الكثير

لدي عدالة محكمة أول درجة

فقد رأت طرح أقوال هؤلاء الشهود تماما وعدم التعويل عليها لعدم اطمئنانها إليها .. وبذلك يكون المستأنف قد عجز عن إثبات مزاعمه بأقوال الشهود .

الدليل الثاني

أن عدالة محكمة أول درجة لم تكثف بما تقدم .. بل أنها عادت وأصدرت حكما تمهيديا ثان بجلسة -/-/ وذلك لإتاحة الفرصة للمستأنف لإثبات مزاعمه .

إلا أنه في هذه المرة

لم يستطع تقديم شاهد واحد علي تلك المزاعم .. حيث أن مرور عامين تقريبا ما بين الحكم التمهيدي الأول والثاني كان كفيلا أن يحدث متغيرات عدة .. أولها : أن الأشخاص الذين ساقهم للإدلاء بأقوالهم في المرة الأولى .. تركوا العمل لديه ولم يعد له سلطه أو سلطان عليهم ..

وثانيهما : وهو الأهم .. أنه قد تم نقل المستأنف ولم يعد رئيسا للمباحث بمكان سكن هؤلاء الأشخاص .. مما أكد عدم سلطته وسيطرته عليهم .

وهنا لم يستطع تقديم ثمة شاهد

علي إثبات ادعاءاته عاجزا عن تقديم دليل واحد عليها .. فباتت الدعوى خاوية علي عروشها فلا هي تحوى مستند كتابي مباشر أو غير مباشر لإثبات الصورية .. ولا استطاع المستأنف الإثبات بشهادة الشهود .. فهو الأمر الذي جعل الدعوى قائمة علي غير سند فلم تجد محكمة أول درجة مناصا سوي رفضها .. وهو الحكم الذي لم يكتف بذلك .. بل جاء مؤكدا علي صحة كافة التصرفات المطعون عليها .. وأنها مواكبة لصحيح الواقع والمستندات والقانون .

المحور السادس

**في بيان الأدلة المستندية والأوراق الرسمية = التي تشرفت
المستأنف ضدها الأولي بتقديمها إلي عدالة محكمة أول
درجة والمؤكدة علي عدم صحة جماع ما سطره المستأنف في
دعواه .**

أبان تداول الدعوى المبتدأة بالجلسات تقدمت المستأنف ضدها الأولي بالعديد من المستندات المؤكدة علي تهاتر سند الدعوى بما يجعلها جديرة بالرفض وبيان هذه المستندات وبيان دلالتها في هدم الدعوى الماثلة من أساسها علي النحو التالي :

المستند الأول

تقرير طبي مؤرخ -/-/- صادر عن مستشفى عن حالة المرحومة/.... يفيد بأنها كانت تعاني من أورام بالغدة الليمفاوية منذ شهر -/-/ وأنها كانت تعالج بالأدوية الكيماوية وقد تحسنت حالتها بشكل واضح من بداية العلاج وكانت نتيجة الأشعات والتحليل في تحسن مستمر إلي جانب تحسن حالة النخاع العظمي .

وأضاف التقرير صراحة

حالة الوعي والإدراك للمرحومة كانت ممتازة طيلة فترة العلاج .. وفي -/-/ بدأت لا تستجيب للأدوية وتم تغيير خطة العلاج بموافققتها وكانت الحالة العامة للمريضة ممتازة .

ولكن

في -/-/- دخلت المريضة المستشفى لعمل عينة من الكبد وبعدها بدأت تتدهور حيث عانت من نزيف وتوفيت إلي رحمة الله في -/-/- .

ومرة أخرى أكد التقرير بوضوح

أن المرحومة / كانت في كامل الوعي والإدراك والإرادة حتى يوم وفاتها .

ومن هذا التقرير يتضح عدة حقائق

الحقيقة الأولى :

أن مرض المرحومة / لم يكن بمرض موت .. ذلك أن الفقهاء عرفوا مريض الموت بأنه من لا يخرج لحوائج نفسه وأن من يشتكي من مرض وكثيرا ما يخرج إلي السوق ويقضي مصالحه فلا يكون مريضا مرض موت .

ومن ثم

ومن هذا التقرير يتضح أن المرحومة / كانت تخرج لقضاء حوائجها وتلقي العلاج وعمل التحاليل والأشعات باستمرار وتوافق وتقرر وترفض العلاج بإرادة ووعي وإدراك كاملين .. وهي أمور لا تتفق مع وصف مرض الموت .

الحقيقة الثانية :

أن هذا التقرير أكد أكثر من مرة علي وعي وإدراك وإرادة المرحومة / طوال فترة مرضها وتلقيها العلاج وحتى يوم الوفاة .. وهو أن يجعل أي تصرف قانوني يصدر عنها صحيح ونافذ ولا مراء في ذلك .

الحقيقة الثالثة :

أن موت المرحومة / لا يعزي إلي مرضها وإنما لحدوث نزيف لها أبان أخذ عينة كبد منها .. وهو أمر يقطع بأن مرضها لم يكن مرض موت إذ يشترط في مرض الموت أن ينتهي بالموت .. أما وأن الثابت أن سبب الوفاة لم يكن المرض الذي كانت تعاني منه (أورام الغدد الليمفاوية) وإنما لحدوث نزيف لسبب آخر .. الأمر الذي يؤكد بأن المرض الذي كان لدي المرحومة / لا يمكن وصفه بأنه مرض موت .

ومما تقدم جميعه

يتضح زور وبهتان ما يدعيه المستأنف من أن مورثته ومورثة المستأنف ضدها الأولي كان مرضها مرض موت .

المستند الثاني

إفادة مؤرخة -/-/- صادرة عن مستشفى ... تفيد مواعيد دخول وخروج المرحومة / للمستشفى لتلقي العلاج الكيميائي .

وأفادت المستشفى صراحة

بأن المرحومة / كانت تعالج تحت إشراف الأستاذ الدكتور / أستاذ جراحة الأورام .. وكانت تتردد علي المستشفى لتلقي العلاج والمتابعة .. وذلك في المواعيد والتواريخ الموضحة بهذه الإفادة .

ومن هذا المستند تتضح الحقائق الآتية

الحقيقة الأولى :

أن المرحومة / كانت تتردد علي المستشفى لتلقي العلاج وعمل الفحوصات والمتابعة .. ولم تكن مقيمة بها كما زعم زورا وبهتانا المستأنف .

الحقيقة الثانية :

أن المرحومة / كانت تتردد علي المستشفى أي أنها كانت تخرج لقضاء حوائجها .. وهذا ما ينفي عن مرضها وصف مرض الموت الذي يشترط ألا تخرج المريضة لقضاء حوائجها الشخصية .. فإذا صح هذا الوصف لوجدنا المرحومة / تقييم استمرار أو استقرارا بالمستشفى أو في منزلها وينتقل إليها الطبيب المعالج .

أما وأنها

كانت تدخل للمستشفى وتخرج منها (في ذات اليوم في أغلب الأحيان) فإن ذلك يؤكد خروجها من منزلها لقضاء حوائجها الشخصية وتلقي العلاج.

الحقيقة الثالثة :

لعل من أهم شرائط وصف مرض الموت أن يكون غالبا عليه الموت .. وهو ما لا ينطبق علي حالة المرحومة / فإذا كان مرضها مما يغلب عليه الموت فما الداعي إذن من العلاج المنتظم والمتكرر وما يصاحب ذلك في حد ذاته من ألم ومشقة .

فإذا أيقن الشخص بأن حالته ميؤوس منها

فإنه ينقطع عن العلاج ويوفر علي نفسه آلامه ومشقته ونفقاته .. أما وأن المرحومة/.... كانت تجتهد في تلقي العلاج وتنتظم فيه وتحمل آلامه ومشقته ونفقاته الباهظة جدا .. فإن ذلك يؤكد تمسكها بالحياة وعدم تسرب اليأس إليها ولا يمكن وصف مرضها بأنه مرض يغلب عليه الموت .. وإلا ما كان من داع من العلاج .

ومن ثم

يضحي ظاهرا انتفاء وصف مرض الموت عن المرحومة / وأن موتها مع تصادف مرضها ما كان لإقضاء من الله وترتيب قدري لا دخل لإنسان فيه .

المستند الثالث

تقرير طبي ثاني مؤرخ -/-/- صادر عن مستشفى يفيد بأن المرحومة/..... كانت تعالج تحت إشراف الأستاذ الدكتور/

وأنها رحمها الله

كانت تدخل للمستشفى لعمل التحاليل والأشعات وتلقي العلاج .. وأنها كانت تتمتع بحالة عامة جيدة وفي كامل قواها العقلية .

وكانت حالتها

مستقرة حتى يوم -/-/- حيث عانت من هبوط حاد بالدورة الدموية وأراد الله عز وجل أن تتوفي علي أثر هبوط بالجهاز التنفسي .

ومن هذا التقرير يتضح الآتي

١- أن مرض المرحومة / لم يكن مرض موت بدليل خروجها لإجراء التحاليل والأشعات وتلقي العلاج وبجليل قطعي فني بأن حالتها كانت مستقرة أي أنها كان يرجى شفائها .. بإذن الله - وذلك بعكس وصف مرض الموت بأنه يقعد صاحبه عن قضاء حوائجه وأنه لا يرجى شفائه .

٢- أن سبب الوفاة لم يكن سببه مرض المرحومة / (ورم في الغدد الليمفاوية) وإنما كان بسبب نزيف نتج عنه هبوط حاد بالدورة الدموية والجهاز التنفسي .

وهو الأمر الذي يدحض

مزاعم المستأنف من أن مرض المرحومة / كان مرض موت وأنها توفيت بسببه وذلك علي خلاف الحقيقة والمستندات والدليل الفني الطبي القاطع من طبييها المعالج .

المستند الرابع

خطاب صادر عن بنك التعمير والإسكان (أحد البنوك الحكومية) والذي أفاد صراحة بأن :

بتاريخ -/-/- تقدمت السيدة / ذكي (شخصيا) بطلب للتنازل عن نصيبها لوالدتها السيدة / (المستأنف ضدها الأولي) .

وأنها قامت بالتوقيع علي طلب التنازل بشخصها

وهذا الخطاب يقطع بعدة حقائق ظاهرة الواضوح وهي كالتالي :

الحقيقة الأولى :

أن المرحومة / كانت تخرج لقضاء حوائجها بنفسها ولم يعجزها مرضها عن النزول لتحقيق ذلك .. وهو ما ينفي عنه وبحق وصف مرض الموت .

الحقيقة الثانية :

ثبوت رضاء وموافقة المرحومة / علي نقل كافة أملاكها إلي والدتها بإرادتها الحرة وأن كافة العقود المبرمة بمعرفة المستأنف ضدها الأولي باستخدام الوكالة كانت بعلم وموافقة وإرادة المرحومة / وأن التنازل بشخصها في البنك كان لضرورة ذلك كتعليمات البنك وإلا كانت المستأنف ضدها الأولي أتمته بالوكالة.

الحقيقة الثالثة :

أن حالة المرحومة / كانت جيدة ومستقرة ولم يكن يظهر عليها ثمة علامات إعياء أو مرض .. وإلا كان موظفي البنك قد امتنعوا عن إتمام إجراءات التنازل وهو ما لم يحدث .. بما يؤكد أنها كانت بصحة جيدة حسبما أفاد التقرير الطبي الصادر عن مستشفى الشروق - الموضح سلفا - الذي قطع بأن حالتها كانت تستجيب للعلاج وكانت في تحسن مستمر .

الحقيقة الرابعة :

أن هذا التنازل قد تم بمقابل نقدي بما ينفي عنه وصف الهبة التي يحاول المستأنف إصاقها به .. وعلي الفرض الجدلي بأنه هبة .. فهو تصرف صحيح ونافذ لا محالة ذلك أنه هبة مستترة في تنازل معفاة من شرط الرسمية وعلي الفرض أيضا بأنها بهذا الوصف ليست معفاة .. فإن شرط الرسمية قد تحقق ذلك أن التنازل قد تم في بنك حكومي وموظفوه موظفين عموم وأي ورقة تحرر أمامهم وبإقرارهم هي ورقة رسمية .. ومن ثم فقد انعقدت شروط الصحة مجتمعة في هذا التصرف سواء وصف بأنه تنازل بمقابل أو أنه هبة .

ومن ثم

يتضح تهازل جماع ما يستند إليه المستأنف في دعواه المبتدأة التي جاءت في مجملها علي غير سند صحيح من الواقع أو المستندات أو القانون .

المستند الخامس

كشف حساب مؤرخ -/-/- صادر عن بنك التعمير والإسكان خاص بفيلا التي تنازلت عن نصيبها فيها بتنازل شخصي من المرحومة/..... إلي والدتها السيدة/.....

ومن خلال هذا الكشف تتضح الحقائق الآتية

الحقيقة الأولى :

أن القائمة بسداد كامل ثمن هذه الفيلا سواء قبل التنازل أو بعده هي السيدة/.....(المستأنف ضدها الأولي) وهو ما يؤكد أنها هي التي تتولي إدارة شئونها وشئون أنجالها ومنهم المرحومة /..... .

الحقيقة الثانية :

أنه حال حصول التنازل من المرحومة /..... شخصيا عن نصيبها في هذه الفيلا لصالح والدتها .. لم تكن هذه الفيلا خالصة الثمن بل مستحق عليها أقساط .. وقد قامت السيدة /..... (المستأنف ضدها الأولي) سدادها .. وهو ما يقطع بأن هذا التنازل لم يكن علي سبيل الهبة بل تم بمقابل نقدي .

ومن ثم

يتضح زور وبهتان مزاعم المستأنف التي سطرها دعواه الماثلة بما جعلها بالفعل جديدة بالرفض .

المستند السادس

التوكيل رقم أ لسنة توثيق الأهرام النموذجي الصادر من المرحومة/.... لصالح والدتها السيدة /

وتجلي الحقائق الآتية بمجرد استقراء هذا التوكيل

الحقيقة الأولى :

أن هذا التوكيل محرر من المرحومة / بمجرد بلوغها سن الرشد مباشرة فهي من مواليد -/-/- وهذا التوكيل محرر بتاريخ -/-/- أي كان عمر المرحومة / آنذاك وأحد وعشرون عاما وشهر واحد .. وهو أمر يؤكد مدي الثقة الكاملة من المرحومة / في والدتها (المستأنف ضدها الأولي) وأن الأخيرة هي التي كانت وبحق تتولي كافة شئون نجليها ومنهما المرحومة /

الحقيقة الثانية :

أن هذه الوكالة هي وكالة رسمية عامة تبيح للوكيل (المستأنف ضدها الأولي) كافة أعمال الإدارة والتصرف والتعامل مع الجهات الحكومية وغير الحكومية والبنوك والمرور ومكاتب الشهر العقاري والبيع ونقل الملكية للنفس أو للغير .. وهذه الوكالة بذلك الوصف والوارد بصلبها يؤكد مدي الثقة وقوة العلاقة فيما بين المرحومة/.... ووالدتها المستأنف ضدها الأولي .. وأن الأخيرة هي التي كانت تقوم علي شئون أنجالها .

الحقيقة الثالثة :

أن كافة التصرفات التي أبرمتها المستأنف ضدها الأولي باستخدام هذه الوكالة .. هي تصرفات صحيحة ونافذة وفي حدود الوكالة ولم تتجاوزها مثقال ذره .. فإن هذا التوكيل قد تضمن إجازة من المرحومة / إلي والدتها في البيع والشراء سواء لنفسها أو للغير .. وهو عين ما التزمت به المستأنف ضدها الأولي ولم تتجاوزة .. وهو الأمر الذي يقطع بصحة هذه التصرفات.

ومن ثم

يتضح عدم صحة ما سطره المستأنف في صحيفة دعواه ولا يزال يردده في صحيفة الاستئناف الراهن وذلك علي غير سند من الواقع والقانون .

المستند السابع

عقد القسمة المؤرخ -/-/- المحرر فيما بين :

أولا : السيدة / عن نفسها وبصفتها (آنذاك) وصية علي نجلها /
ثانيا : المرحومة /

والذي تم الاتفاق والتراضي من خلاله علي

إعادة تقسيم العقار .. بحيث يحق للسيدة/ (الثلث شرعا) وباقي العقار يقسم علي
المرحومة /..... وشقيقها / للذكر مثل حظ الأنثيين .. وذلك كله وفق صحيح الشريعة
الإسلامية الخ .

والجدير بالذكر أن هذا العقد

قد طعن عليه المستأنف بموجب الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال
الجيزة بذات المزاعم والأباطيل التي سطرها في دعواه الحالية طعنا علي باقي التصرفات
محل التداعي .

وقد ثبت بحكم نهائي بات

صحة عقد القسمة وزور وبهتان مزاعم المستأنف التي سطرها في تلك الدعوى وكذا في
الدعوى الماثلة .

وهو الأمر الذي يؤكد

صحة كافة التصرفات الدائرة فيما بين المرحومة / ووالدتها وشقيقها ورضاهم جميعا
وانفاقهم علي إبرامها وهو ما يدحض كافة مزاعم المستأنف وأباطيله .

المستند الثامن

صورة من أصل صحيفة الدعوى رقم لسنة ... مدني كلي شمال الجيزة .. المتحددة
في الخصوم مع الدعوى الماثلة وبذات صفاتهم دون تغيير .. فهي مقامه من ذات المستأنف
الحالي ضد ذات المستأنف عليهم .. وطلب في ختامها الحكم .

- ببطان عقد القسمة المؤرخ في -/-/- المحرر فيما بين المستأنف ضدها الأولي
والثاني ومعهما المرحومة / عن العقار .. وعدم الاعتداد به أو الاحتجاج به في
مواجهته مع ما يترتب علي ذلك من آثار .

ومن خلال هذه الصحيفة يتضح ما يلي من حقائق

الحقيقة الأولى :

أن الدعوى أنفة الذكر قد اتحدت مع الدعوى الماثلة في الخصوم وفي بعض الموضوع حيث أنصبت الدعوى المذكورة علي العقار هو ذات العقار محل المنازعة الماثلة .

الحقيقة الثانية :

أن المستأنف في الدعويين قد استهلها بذات المزاعم والأباطيل التي ترمي - علي خلاف الحقيقة - إلي أن المرحومة/.... كان مرضها مرض موت .. وهو أمر ثبت عدم صحته بالحكم الصادر في الدعوى أنفة الذكر .

الحقيقة الثالثة :

أن الدعوى طي هذه الحافظة والدعوى الماثلة أقيمتا في ذات التوقيت - بدليل - أنهما قيدتا برقمي ، لسنة مدني كلي شمال الجيزة .. إلا أن الأخيرة صدر حكم بعدم اختصاص المحكمة بنظرها وأحيلت إلي المحكمة الحالية وقيدت برقمها الابتدائي الحالي .
والمستفاد من إقامة الدعويين في ذات التوقيت إثبات سوء نية المستأنف ومحاولته بشتى السبل النيل من المستأنف ضدها الأولي والإضرار بها بأن راح يقيم ضدها سيل من الدعاوى المدنية والشرعية دونما سند من الواقع أو القانون .. لا لشيء سوي لأنها طالبت بحضانة صغيرها (وهي الأحق بحضانته شرعا وقانونا) فإذا به يقيم ضدها هذا الكم الهائل من الدعاوى والقضايا دونما سند صحيح من الواقع أو القانون .

المستند التاسع

الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة سالفه الذكر والتي أقيمت من المستأنف ضد ذات المستأنف ضدهم في ذات توقيت رفع الدعوى الماثلة .. وقد قضى هذا الحكم بالآتي :

حكمت المحكمة

برفض الدعوى وألزمت المستأنف عن نفسه وبصفته بالمصاريف وخمسة وسبعون جنيه أتعاب المحاماة .

والثابت من خلال مدونات هذا الحكم

١- أنه التفت تماما عن كافة المزاعم والأباطيل التي يرتلها المستأنف من أن موت المرحومة/.... كان مرض موت ذلك علي خلاف الحقيقة والمستندات والقانون .

٢- أنه التفت عن زعم المستأنف بالبهتان بأن عقد القسمة محل هذا الحكم أظهرته المستأنف ضدها الأولي بعد وفاة نجلتها وذلك رغم علمه يقينا بوجود هذا العقد بدليل إقامته الدعوى الماثلة .

٣- فصل هذا الحكم فصلا قاطعا في عدم صحة ما ذهب إليه المستأنف وزعمه من بطلان عقد القسمة وقضي برفض دعواه لصحة العقد حقا وحكما وقانونا .

ومن ثم

وحيث أن الثابت أن هذا الحكم تتحد الدعوى موضوعه مع الدعوى الماثلة في الخصوم وبعض السبب والموضوع الأمر الذي يقطع بأن هذا الحكم فيما فصل فيه من وقائع يلقي بظلاله على النزاع الماثل وثبت وبحق انعدام سند المستأنف فيما يربوا إليه .

المستند العاشر

الحكم الصادر في الاستئناف رقم لسنة ق المقام من المستأنف طعنا علي الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة (المشار إليها بالمستند التاسع) وقد قضت عدالة المحكمة الاستئنافية بالأتي

حكمت المحكمة

بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنف عن نفسه وبصفته بالمصاريف ومائه جنية أتعاب المحاماة

ومن خلال هذا الحكم يتضح الحقائق الآتية

الحقيقة الأولى :

أن الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة ... مدني كلي شمال الجيزة .. القاضي برفض دعوى المستأنف التي أقامها بزعم بطلان عقد القسمة المؤرخ -/-/- .. قد صار نهائيا حائزا لحجية الأمر المقضي فيه قبل أطرافه فيما فصل فيه من وقائع .

الحقيقة الثانية :

ثبوت زور وبهتان كافة مزاعم المستأنف التي رتلها في الدعوى المحتج بحكمها وكذلك في الدعوى الماثلة وذلك بموجب حكم نهائي بات حائز قوة الأمر المقضي .

المستند الحادي عشر

شهادة صادرة من محكمة النقض تفيد بعدم حصول طعن بالنقض في الحكم المشار إليه

ومن ثم

فقد بات هذا الحكم باتا حائزا لقوة الأمر المقضي فيه وبات عنوانا للحقيقة في جميع ما تضمنه من وقائع .

المستند الثاني عشر

الترخيص رقم ... لسنة الصادر من حي شرق مدينة نصر - القاهرة لصالح السيدة/....(المستأنف ضدها الأولي) وذلك لتشطيب العقار - بما في ذلك تشطيب الواجهات للعقار من الدور الأرضي حتى الدور الحادي عشر فوق الأرضي .

وهذا المستند يؤكد زور وبهتان

مزاعم المستأنف من أن هذا الترخيص صادر باسم المرحومة / (قرر بذلك بصلب صحيفة الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال الجيزة السابق تقديمها لعدالة الهيئة الموقرة).

ومن ثم يتأكد

أن المستأنف لم يدخر جهدا في محاولة قلب الحقائق وإلباس الباطل ثوب الحق حتى يتوصل لما ليس بحق له ولو كان ذلك باختلاق وقائع مكذوبة وواهية ومخالفة للمستندات .

هذا من ناحية

ومن ناحية أخرى .. يتضح من خلال هذا المستند أن المستأنف ضدها الأولي هي القائمة علي شئونها وشئون أنجالها دونما اعتراض وبكل الرضاء والقبول منهما وهو ما يقطع بصحة كافة التصرفات محل التداعي .

المستند الثالث عشر

مقايضة صادرة عن شركة توزيع كهرباء القاهرة عن تكاليف إدخال الكهرباء بالعقار - والتي تجاوزت قيمتها ربع مليون جنيه قامت بسدادها بالكامل السيدة /....(المستأنف ضدها الأولي).

وهو الأمر الذي يؤكد

أن المستأنف ضدها الأولي هي القائمة علي شئون أنجالها ومنهما المرحومة/.... .. وأنها كانت تقوم بسداد كافة التزاماتها والتزاماتها من مالها الخاص .

المستند الرابع عشر

شهادة تسوية صادرة من حي شرق مدينة نصر عن المخالفة التي تمت بالعقار والمقامة قبل صدور الأمر العسكري وقد قدرت هذه التسوية بما يقرب من نصف مليون جنيه .. وقد قامت المستأنف ضدها الأولي بسدادها بالكامل من مالها الخاص دون تجميل أي من نجليها (المرحومة / نبيل وشقيقها /) ثمة مبالغ في هذا الشأن.

وهو ما يوضح

أن المستأنف ضدها الأولي هي القائمة علي شئون أنجالها وتقوم بسداد التزاماتهم من مالها الخاص .

المستند الخامس عشر

إفادة صادرة عن بنك عودة (ش.م.م) تفيد بأن رصيد المرحومة / الذي كان يفوق وقت الوفاة الثلاثمائة ألف جنيه قد تم توزيعه كالتالي .

- والدتها / مبلغ ٧٧ر٦٨٧ر٥٠٦ جنيه (خمسون ألف وستمئة سبعة وثمانون جنيه و٧٧/١٠٠ جنيه) .
- زوجها / مبلغ ٦٥ر٣١ر٧٦٠ جنيه (سته وسبعون ألف وواحد وثلاثون جنية ٦٥/١٠٠ جنيه) .
- نجلها القاصر / (بولاية والده) مبلغ ٦٤ر٧٦٠ر١٧٨٦٠ جنيه (مائة وثمانية وسبعون ألف وستمئة وسبعة جنيه و٥٣/١٠٠ جنيه) .

وهذه الإفادة تؤكد

بأن كافة البيوع والتصرفات محل التداعي كانت بمقابل مادي مسلم إلي المرحومة/.... حال حياتها وهذه المبالغ التي كانت تتفق منها علي علاجها وعلي شئونها الخاصة وما تبقي منه المبالغ السابق توزيعها .. ومما يؤكد أن مصدر هذه المبالغ هو أثمان الأعيان محل التداعي أن ليس للمرحومة / مصدر رزق فلم تكن تعمل أو تكسب .

المستند السادس عشر

حركة حساب المرحومة / لدي بنك عودة في الحساب رقم -/-/ - .

والثابت من هذه الحركة

أن هناك مبالغ أودعت في حساب المرحومة / في تواريخ معاصرة لكافة

التصرفات محل التداعي .

بما يؤكد وبحق

أن كافة هذه التصرفات تمت بمقابل مادي ومسلم إلي المرحومة / بما يدحض مزاعم المستأنف .

المستند السابع عشر

إقرار ممهور بتوقيع السيدة / نجلة السيدة / وشقيقة السيدة / (الشاهدتين الثانية والثالثة) من شهود المستأنف في التحقيق الذي أجرته الهيئة الموقرة بتاريخ -/-/-. .

أقرت من خلاله بعدة حقائق

- ١- أن المستأنف يعمل رئيسا....بذات محل سكنهم ومن ثم يمارس ضغوطه علي والدتها وشقيقتها وزوجها (الشهود) وأنه حاول معها إلا أنها رفضت الامتثال له .
- ٢- أن أقوال سألني الذكر مملأة عليهم ولا تصادف الحقيقة .
- ٣- أن كافة التصرفات محل التداعي كانت بعلم المرحومة / وبرغبتها وقبل وفاتها بفترة وأنها كانت تتمتع بصحة جيدة .
- ٤- أنه عقب وفاة المرحومة / قامت المستأنف ضدها الأولي بطرد شقيقتها ووالدتها من العمل فكان هذا هو السبب في ادلائهما بهذه الأقوال .

ومن ثم

يتأكد وبحق أن هؤلاء العمال المقهورين المغلوبين علي أمرهم قد أدلوا بما قرروه من أقوال خوفا من بطش المستأنف بهم فضلا عن رغبتهم في الانتقام من المستأنف ضدها لطردها لهم .. وهو الأمر الذي يؤكد أن أقوالهم كانت بالفعل جديرة بالاطراح وعدم التعويل عليها لعدم صحتها .. وهو ما فعله الحكم المستأنف لعدم اطمئنانه إليها .

المستند الثامن عشر

عدد أربعة إقرارات موثقة بالشهر العقاري أقر من خلالها محرريها بأن الشاهدين المقدمين

من المستأنف كشهود إثبات وهما :

..... -

..... -

كانا يعملان طرف المستأنف ضدها الأولي وأنها قامت بطردهما فقاما بالشهادة ضدها .

وهو ما يؤكد

صحة ما قرره السيدة / في الإقرار المذكور في المستند رقم (١٧) ويؤكد أيضا عدم صحة ما جاء بأقوال شهود المستأنف لكونها خالفت الحقيقة وجاءت انتقاما من المستأنف ضدها الأولى لطردها لهما فضلا عن أنها أقوال مجاملة للمستأنف وهو ما كان له أبلغ الأثر في الالتفات عنها تماما.

المستند التاسع عشر

عدد أربعة إقرارات موثقة بالشهر العقاري أقر من خلالها المحررين لها بأن حالة المرحومة/ كانت جيدة وأنهم لم يروا منها ثمة تصرف غير طبيعي حتى وفاتها .

ومن هذه الإقرارات يتضح إنها

تدحض وتهدر مزاعم المستأنف بأن مرض المرحومة / كان يوصف بأنه مرض موت .. وهو أمر تبين عدم صحته ومخالفته للحقيقة والواقع لما تأكد من خروجها لقضاء حوائجها وأن مرضها كان يرجى شفائه وكانت حالتها الصحية تتحسن مع العلاج وذلك كله علي النحو الذي جزم به طبيبها المعالج .. وهو ما كان له أبلغ الأثر في ظهورها بحالة جيدة صحيا ونفسيا .

المستند العشرون

إفادة صادرة عن بنك أتش إس بي سي مصر تفيد بأن رصيد المرحومة/ طرف البنك قد تم توزيعه علي ورثتها الشرعيين .. ومن ثم .. تم إغلاق الحساب .

وهذه الإفادة تؤكد

أن كافة البيوع والتصرفات محل التداعي تمت بمقابل مادي تم تسليمه للمرحومة / وكان يوضع حساباتها لدي البنوك المختلفة للإنفاق منها علي شئونها الخاصة وعلي علاجها وهو ما يدحض مزاعم المستأنف من أن هذه التصرفات تمت دون مقابل .. فإذا كان ذلك صحيحا فمن أين جاءت المرحومة / بهذه الأموال .. لاسيما وأنها لم تكن تعمل وليس لها مصدر رزق سوي أملاكها محل التداعي .

المستند الحادي والعشرون

صورة ضوئية من جواز السفر الخاص بالمرحومة / والذي يثبت سفرها إلي المملكة العربية السعودية لأداء العمرة وذلك أبان فترة مرضها وهو الأمر الذي يتأكد معه انهيار مزاعم المستأنف وقوله المرسل من أن مرضها كان مرض موت .. إذا لو كان كذلك لما خرجت لقضاء

حوائجها أما وأن خرجت وسافرت إلي الأراضي الحجازية لأداء كافة شعائر العمرة .. الأمر الذي يؤكد وبحق أن مرضها لم يكن مرض موت كما يزعم المستأنف زورا وبهتانا وبالمخالفة للواقع والمستندات الرسمية والتي جاءت مجمعه علي أن مرض المرحومة / لم يكن بمرض موت وأنها كانت تخرج لقضاء حوائجها داخل البلاد وخارجها وتعيش حياة طبيعية جدا وهو أمر أكدته العديد من الشواهد التي قطعت بأن حالتها كانت جيدة جدا ولا يظهر عليها ثمة علامات لمرض لا يرجى شفاؤه بل أكد طبيبها المعالج بأن حالتها كانت تستجيب للعلاج وتتحسن بشكل ملحوظ وهو الأمر الذي ينفي ويدحض الزعم بأن مرضها كان مرض موت .

المستند الثاني والعشرون

إيصالات صادرة عن مدرسة أكتوير للغات (مانور هاوس) تفيد قيام المستأنف ضدها الأولي - حتى الآن بالإفناق علي تعليمه في أرقى المدارس رغم أنه من المفترض أنه مسئول من والده (المستأنف) الذي يجب عليه الإفناق علي نجله إلا أنه لا يفعل محملا المستأنف ضدها الأولي هذا العبء الذي تقوم به راضية .

المستند الثالث والعشرون

عقد البيع الذي قامت بموجبه المستأنف ضدها الأولي بشراء الفيلا من المرحومة

المستند الرابع والعشرون

عدد ١٣ شيك صادر عن المستأنف ضدها الأولي لصالح شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (المالكة الأصلية للفيلا سالفة الذكر) وثابت من خلال هذه الشيكات المذكورة أن المستأنف ضدها الأولي هي التي قامت بسداد كامل أقساط الفيلا المشار إليها سلفا فجميع الشيكات صادرة عن المستأنف ضدها الأولي ومن حسابها الخاص بإجمالي مبلغ ١٦٢٥٠٠٠٠ جنيه (مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف جنيه) .

الأمر الذي يؤكد

أن المستأنف ضدها الأولي هي القائمة بسداد كامل ثمن الفيلا المشار إليها سلفا بما يؤكد ملكيتها لها دون شريك أو منازع .

لما كان ذلك

ومن جملة هذه المستندات يتضح وبجلاء أن الحكم المستأنف إذ قضي برفض الدعوى

المبتدأة فإنه يكون قد صادف صحيح الواقع وصريح القانون وقائم علي سندات ومستندات قاطعة الدلالة علي عدم أحقية المستأنف فيما كان يربوا إليه دونما أي سند من الواقع أو القانون .. وهو الأمر الذي يجعل هذا الحكم جديرا بالتأييد ورفض الاستئناف الراهن .

المحور السابع

الرد والتعقيب علي الأسباب التي ساقها المستأنف طعنا علي الحكم الابتدائي وبيان أن هذه الأسباب لا تنال من الحكم وذلك لمواكبته لصحيح الواقع وصريح القانون وهو ما يجعل الاستئناف المائل خليقا بالرفض .

وذلك للأسباب الآتية

السبب الأول

أن المستأنف لا يزال يتمسك بمخالفة الواقع والثابت بالأوراق متجاهلا حجية الأحكام فيما فصلت فيه .. وذلك بزعمه أن المرحومة / حال وفاتها إلي رحمة الله تعالى كانت تملك نصف العقار وحصه ميراثيه في النصف الآخر

أشرنا سلفا .. إلي أن تسلسل ملكية حسبما أسفرت عنها الأوراق كالتالي :

✘ بداية .. فقد ابتاع أرض هذا العقار .. المرحوم / عن نفسه وبصفته ولي طبيعي علي نجلته / (كل بحق النصف) وكان ذلك قبل أن يزرق بنحله الثاني (.....- المستأنف ضده الثاني) .

✘ وحيث توفي المرحوم / إلي رحمة الله تعالى .. قبل أن يقوم بتصحيح هذا الوضع .. وتطبيق صحيح الشريعة الإسلامية علي ميراثه .

✘ هذا .. ولعلم المرحومة / بأن والدها كان يرغب في تعديل ملكية ذلك العقار وفق صحيح قواعد الشريعة الإسلامية في الميراث .. فما كان منها إلا أنها بمجرد بلوغها سن الرشد .. حررت عقد القسمة المؤرخ -/-/- فيما بينها وبين والدتها وشقيقها (المستأنف ضدهما الأولي والثاني) .

وأعادت من خلال هذا العقد

توزيع الملكية الشائعة في ذلك العقار وفق قواعد الميراث الشرعية .. بحيث باتت المستأنف ضدها الأولي (زوجة المالك) تمتلك حصه قدرها ١/٨ العقار .. علي أن تكون باقي

الملكية للمرحومة / وشقيقتها (للذكر مثل الأنثيين) .. ومن ثم باتت ملكية المرحومة/.... في ذلك العقار أقل من الثلث .

هذا .. وعقب وفاة المرحومة /

أقام المستأنف الدعوى رقم لسنة ... مدني شمال الجيزة طعنا علي عقد القسمة المؤرخ -/-/ - أنف الذكر .. وأدعي (بلا سند) ببطلانه .. مستندا في ذلك لذات مزاعمه الواردة بهذا النزاع .

وهذا .. ولانعدام سند المستأنف فيما يدعيه

فقد قضي برفض دعواه المذكورة

وقد تأييد هذا الحكم بالاستئناف رقم لسنة ... ق

ومن ثم .. فقد حاز الحكم المشار إليه حجية وقوة الشيء المقضي به في التأكيد علي صحة وشرعية عقد القسمة أنف الذكر .

وهو ما يستوجب

إطراح ما يزعمه المستأنف بالمخالفة للأوراق وحجية الأحكام من وقائع منبته الصلة عن الحقيقة والواقع والقانون .. وذلك بإصراره علي الزعم بأن من ضمن أعيان تركه المرحومة / نصف العقار المذكور سلفا وحصه ميراثيه في النصف الآخر .. وذلك علي خلاف الواقع والحكم النهائي البات سالف الذكر .

السبب الثاني

إصرار المستأنف أيضا .. رغم مخالفة ذلك للشرع والواقع والقانون بأن مرض المرحومة/.... كان ” مرض الموت ” بما يبطل التصرفات محل التداعي

وهذا النعي مردود عليه بالآتي

أولا : أن وصف مرض الموت لا ينطبق علي مرض المرحومة / وذلك لثبوت خروجها لقضاء حوائجها .. بدءا من ذهابها لتلقي العلاج وإجراء الفحوصات .. مرور بتوجهها إلي البنوك لاتخاذ إجراءات قانونية بها .. وصولا إلي سفرها إلي الأراضي الحجازية لأداء العمرة - ليس هذا فحسب - بل وقد سافرت إلي إحدى السواحل (للتصنيف) .. وذلك كله قبل وفاتها ببرهة بسيطة .. مما يؤكد انهيار وصف مرض الموت عن المرحومة / بما يجعل أباطيل المستأنف في هذا الخصوص جديرة بالإطراح .

ثانيا : أن من أهم شروط انعقاد وصف مرض الموت .. علي ذلك المرض الذي يصاب به .. أن ينتهي هذا المرض بوفاة المريض .. وهو ما لم يحدث مع المرحومة / ذلك أن وفاتها إلي رحمة الله تعالى تعزي إلي سبب آخر تماما .. يختلف عن مرضها (الموصوف بهتانا بأنه مرض موت) .

ثالثا: فإن الثابت أن معظم التصرفات والعقود المطعون عليها تمت من المستأنف ضدها الأولي بصفتها وكيلة عن المرحومة/.... - فعلي الفرض الجدلي - الفرض علي خلاف الحقيقة أن مرض المرحومة / كان يوصف بأنه مرض موت .. فإن ذلك لا يؤثر علي صحة التصرفات إذ أنها لم تصدر عنها مباشرة .

ومن ثم

يتضح أن تشدق المستأنف بأن مرض المرحومة / كان مرض موت لا طائل ولا جدوى منه ولا تأثير له علي صحة التصرفات محل التداعي .. وهو ما يجدر معه طرح مناحي المستأنف علي الحكم المستأنف في هذا الخصوص .

السبب الثالث

**لا تثريب علي محكمة الموضوع إن هي طرحت دفاع ظاهر البطلان .. ومن ثم ..
ينهار نعي المستأنف علي الحكم الطعين عدم تصديه إلي الطلبات الواردة
بصحيفة إدخال خصوم جدد .. ذلك أن ما ورد بتلك الصحيفة لا ينال من صحة
الحكم فيما انتهى إليه .**

حيث تواترت أحكام النقض علي أن

الدفاع القانوني الظاهر البطلان - لا يعيب الحكم عدم الرد عليه .
(نقض ١٩٨٣/٢/٢١ الطعن رقم ١١١١ لسنة ٤٧عق)

كما قضي بأن

النعي علي الحكم بخطأ مادي لم يتطرق إلي الأساس الذي أقام عليه الحكم قضاءه ، نعي غير منتج .

وكذا قضي بأن

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يعيب الحكم المطعون فيه عدم رده علي دفاع ظاهر البطلان .

(نقض ١٩٨٢/١٢/٢ طعن رقم ٢٩٠ لسنة ٤٩ق)

لما كان ذلك

وكان الثابت أن المستأنف حينما أقام الدعوى المبتدأة .. أقامها بزعم أن التصرفات المطعون عليها تمت حال إصابة المرحومة / بما أسماه بمرض الموت .. وهذا يؤكد عدم منازعة المستأنف في صحة تلك التصرفات فيما عدا ذلك السبب - فلم ينازع في صحة التوقيعات الصادرة عن المرحومة / علي أي تصرف إن وجد .

ومن ثم

فهو مقر بصحة توقيع المرحومة / علي أي تصرف يحمل توقيعها إلا أنه يزعم صدوره عنها حال مرض الموت .

ثم يعود ويناقض نفسه

يقوم بإدخال أحد البنوك ليقدم مستند تنازل المرحومة / عن نصيبها في إحدى الوحدات الصالح والدتها (المستأنف ضدها الأولي) بزعم الطعن عليه بالتزوير .. في الوقت السابق إقراره بصحة التوقيع علي ذلك التنازل .

أضف إلي ذلك

أن البنك المدخل .. أنف الذكر .. قد تقدم بصورة طبق الأصل من ذلك التنازل .. ولم يطعن عليها المستأنف بثمة مطعن .. الأمر الذي يقطع بأن دفاعه وطلباته الواردة بصحيفة الإدخال ظاهرة البطلان .. مما يكون لمحكمة الموضوع السلطة التامة في إطراحها وعدم التعويل عليها في قضائها .

ليس هذا فحسب

بل أنه لمن المستقر عليه في قضاء النقض أن إطراح محكمة الموضوع لدفاع أو دفع

فإن ذلك يعد بمثابة رفض له ، فلا عيب

حيث أنه من المقرر في قضاء محكمة النقض أن لمحكمة الموضوع سلطة مطلقة في الأخذ بما تظمن إليه من الأدلة وإطراح ما عداه دون حاجة للرد استقلالا علي ما لم تأخذ به طالما قام حكمها علي أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق وتؤدي إلي النتيجة التي خلص إليها .

(نقض ١٩٨١/١/١٣ طعن رقم ٧٧٢ لسنة ٤٦ق)

كما قضي بأن

تحصيل فهم الواقع في الدعوى من سلطة قاضي الموضوع . حسبه بيان الحقيقة التي اقتنع بها - عدم التزامه بالرد علي حجج الخصوم استقلالا .

(نقض ١٩٨٠/١٢/٩ طعن رقم ١٩٠٢ لسنة ٩٤ق)

لما كان ذلك

وكان الثابت أن الحكم المستأنف استند في قضائه إلي صحيح القانون وما أسفرت عنه الأوراق .. ومن ثم لا يعيبه أن هو طرح مزاعم المستأنف ولم يرد عليها استقلالا .. ذلك أن محكمة الموضوع غير ملزمة بتتبع الخصوم في مناحي دفاعهم .. فضلا عن كون اطراحها لوجه دفاع يعتبر بمثابة رفض له .. الأمر الذي يؤكد أن نعي المستأنف علي الحكم المستأنف عدم رده علي دفاعه في صحيفة الإدخال .. نعي غير سديد ومردود بما يستوجب الإطراح وعدم التعويل عليه .

السبب الرابع

القضاء برفض الدعوى برمتها معناه رفض كافة طلبات المستأنف فيها ..

لاسيما وأن تسبب الحكم برفض الطلب الأصلي يتضمن الرد علي الطلب

الاحتياطي .. ومن ثم فإن نعي المستأنف علي الحكم بقاله عدم رده علي

الطلب الاحتياطي نعي غير سديد .

بداية

فقد انتهت محكمة الحكم المستأنف إلي تقرير حقيقة وضآة لا مرأ فيها ولا تأويل .. وهي

أن التصرفات المطعون عليها في الدعوى الماثلة .. صدرت عن المستأنف ضدها الأولي مستخدمة في ذلك وكالة رسمية عامة تبيح لها كافة التصرفات للنفس أو للغير .

ومن ثم فهذه التصرفات وإن تنصرف آثارها إلي الأصل

المرحومة /

إلا أنها لم تصدر عنها حتى يصدق عليها وصف صدورها خلال مرض الموت .. أو أنها تنطوي علي وصية فلا تنفذ إلا بمقدار الثلث .. فهذه التصرفات لم تصدر عن المرحومة / وإنما صدرت عن المستأنف ضدها الأولي .

هذا

وحيث اتخذت محكمة أول درجة مما تقدم من أسس قانونية سندا لرفضها طلبات إبطال التصرفات (بسبب صدورها في مرض الموت للمرحومة /) وذلك لثبوت صدور هذه التصرفات من المستأنف ضدها الأولي - بصفتها وكيله - وليست صادرة عن المرحومة/.... (علي فرض صحة وصف مرضها بأنه مرض موت) .

أضف إلي ما تقدم

أن زعم المستأنف .. بأن هذه التصرفات تستر وصية ومن ثم فهي لا تنفذ إلا بمقدار الثلث .. فهو مردود عليها بذات الرد المسطر بالحكم المستأنف وهو أن هذه التصرفات لم تصدر عن المرحومة / وإنما صدرت عن المستأنف ضدها الأولي .. فلا يمكن القول بأنها تستر وصية أو شيء من هذا القبيل .

ومن ثم

نجد أنفسنا نعود إلي ما قررته محكمة النقض وتواترت عليه من أنه لا تثريب علي محكمة الموضوع إن هي التفتت عن دفاع ظاهر البطلان .. وأنها غير ملزمة بتتبع الخصوم في مناحي دفاعهم .

لذلك يضحى ظاهرا

أن النعي المبدي من المستأنف في هذا الخصوص نعي غير سديد متعين الإطراح وعدم التعويل عليه ولا ينال من الحكم المستأنف .

القول بخطأ الحكم في بيان صفة المدعي (المستأنف) .. مبتور السند ومخالف للقانون ولا يؤثر علي صحة الحكم إذ أن ذلك - بفرض صحته - ليس من شأنه التجهيل أو التشكيك في حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة .

فمن المستقر عليه نقضا في هذا الشأن

أنه إذا كان الخطأ في أسماء الخصوم وصفاتهم ليس من شأنه التجهيل أو التشكيك في حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة المرادة في الدعوى فإنه لا يعتبر نقصا أو خطأ حينما قصدت المادة ١٧٨ من قانون المرافعات ولا يترتب عليه بطلان الحكم .

(نقض ١٩٨٠/١٢/٩ طعن رقم ١٩٠٢ لسنة ٤٩ق)

(نقض ١٩٨٠/١/٢٣ طعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٩ق)

كما قضي بأن

إذ أوجب المشرع أن يتضمن الحكم في ديباجته بيان أسماء الخصوم وألقابهم وصفاتهم وموطن كل منهم ، إنما قصد بذلك التعريف أشخاص وصفات من تتردد بينهم الخصومة في الدعوى التي يصدر فيها الحكم تعريفا نافيا للجهالة مانعا من اللبس ، وإذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه تضمن أسم المطعون عليه ولقبه ووظيفته ومحل عمله فإن في ذلك التعريف الكاف بشخصه المانع من كل جهالة أو لبس وبه يتحقق غرض الشارع من وجوب ذكر البيانات السابقة في الحكم .

(نقض ١٩٧١/١/٦ سنة ٢٢ ص ٢٧)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم والركائز القانونية أنفة الذكر علي مدونات الحكم الطعين .. يتضح وبجلاء أنه قد تضمن في ديباجته - وبوضوح تام - أن الدعوى المبتدأة مقامة من المستأنف عن نفسه وبصفته ولي طبيعي علي ابنه القاصر / عبد الرحمن أحمد إبراهيم الدسوقي .

فإن في ذلك التعريف الكافي بأطراف الخصومة

تعريفا مانعا من أي جهالة

أما ما يدعيه ويزعمه المستأنف أن منطوق الحكم المستأنف حينما قضي برفض الدعوى .. (قضي بالزام (المدعي) بالمصاريف .. دونما أن يشير إلي أنه ألزم (المدعي عن نفسه وبصفته) .

فإن ذلك يدل علي فهم قاصر للقانون

فالقانون يرتب البطلان علي إغفال الاسم نهائيا في ديباجة الحكم .. وهو من شأنه التشكيك في مدي اتصال الخصم المغفل اسمه بالخصومة .. أما ما جاء بالحكم المستأنف من أنه قضي بالزام (المدعي) بالمصاريف فهو ينم عن أن محكمة الموضوع قصدت (المدعي) بصفته (الشخصية وصفته كولي طبيعي علي حد السواء) وهو أمر بين وواضح ليس بحاجة إلي تفسير .. وهو الأمر الذي يقطع بما لا يدع مجالا للشك أن نعي المستأنف في هذا الصدد نعيًا غير سديد جديرا بالإطراح .

السبب السادس

علي الفرض الجدلي – والفرض علي خلاف الحقيقة – أن محكمة أول درجة قد أغفلت الفصل في بعض طلبات المستأنف – حسبما يزعم – فإن الطعن علي الحكم لهذا السبب يخالف القانون والطريق الذي رسمه بالمادة ١٩٣ من قانون المرافعات

ذلك أن المادة ١٩٣ تنص علي أن

إذا أغفلت المحكمة الحكم في بعض الطلبات الموضوعية جاز لصاحب الشأن أن يعلن خصمه بصحيفة للحضور أمامها لنظر هذا الطلب والحكم فيه .

ففي هذا الخصوص قضت محكمة النقض صراحة بأن

لا يجوز الطعن في الحكم بسبب إغفاله الفصل في أحد الطلبات وإنما يتعين وفقا للمادة المذكورة ، الرجوع إلي المحكمة التي أصدرت الحكم لتستدرك ما فاتها الفصل فيه .
(طعن رقم ٥٨٠ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٠)

كما قضي بأن

إذا كانت المحكمة قد أغفلت الحكم في طلب قدم إليها لأول مرة ولم تعرض له في أسبابها فإن ذلك الطلب يبقي معلقا أمامها وعلاج هذا الإغفال يكون بالرجوع إلي نفس المحكمة لتدرك ما فاتها الفصل فيه إن كان له وجه ومن ثم لا يصلح سببا للطعن .

(نقض ١٩٦٧/٣/١٥ مجموعة أحكام المكتب الفني س ١٩ ص ٦٣٦)

لما كان ذلك

وبتطبيق الأصول والثوابت القانونية أنفة الذكر علي مدونات الحكم الطعين .. يتضح وبجلاء تام أن كافة المناعي التي سطرها المستأنف بزعم أن الحكم الابتدائي قد أغفلها .. لا يجوز إثارتها بطريق الاستئناف المائل .. وذلك علي فرض صحة مزاعم المستأنف .. وإنما كان عليه اللجوء للطريق الذي رسمه القانون في المادة ١٩٣ من قانون المرافعات .

وحيث أنه لم يفعل

الأمر الذي يؤكد قيام الاستئناف المائل علي غير سند صحيح من الواقع والقانون غير مقبولة أسبابه ل طرحها بغير الطريق الذي رسمه القانون .

**هذا من ناحية
وعلي الجانب الآخر**

**فإن في طرح المستأنف لأوجه الإغفال المزعومة في أسباب استئنافه
للحكم المستأنف يتضمن إقرار منه أن محكمة الموضوع قضت ضمنا
برفض الطلبات ومن ثم فلا خطأ يعيب الحكم في ذلك**

من المستقر عليه في قضاء النقض أن

مناط الأخذ بنص المادة ١٩٣ مرافعات أن تكون المحكمة قد أغفلت عن سهو أو غلط الفصل في طلب موضوعي إغفالاً كلياً يجعل الطلب معلقاً أمامها لم تقض فيه ضمناً ، أما إذا كان الاستفادة من أسباب الحكم أو منطوقه أنها قضت صراحة أو ضمناً برفض الطلب فإن وسيلة التظلم من ذلك تكون بالطعن في الحكم إن كان قابلاً له .

(نقض ١٩٧٣/٢/١٠ سنة ٢٤ ص ٢١٩)

لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال أوراق الاستئناف المائل .. أن المستأنف بإيراده أوجه الإغفال - التي يزعمها - ضمن أسباب استئنافه .. فإن ذلك يعد بمثابة إقرار منه أن الحكم المستأنف لم يغفل الفصل في طلباته (المزعم إغفالها) وإنما قضى ضمناً برفضها لانعدام سندها .. وبذلك تطبق القاعدة العامة التي تؤكد بأن لمحكمة الموضوع سلطة مطلقة في الأخذ بما تظمن إليه من الأدلة وإطراح ما عداه دون حاجه للرد استقلالا علي ما لم تأخذ به طالما قام حكمها علي أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق .. وتؤدي إلي النتيجة التي خلص إليها .

(نقض ١٩٨٣/١/١٣ طعن رقم ٧٧٢ لسنة ٤٦ق)

حيث أن محكمة الموضوع

غير ملزمة بتتبع الخصوم في مختلف أقوالهم متي كان في قضائها ما يحمل الرد الضمني عليها ، فلا يعيب الحكم إلا ما يناله في دعامته الأساسية التي أقام قضاءه عليها .
(نقض ١٩٨٤/٦/٥ الطعن رقم ٣٣٣ لسنة ٥١ق)

هذا ومن جملة ما تقدم

يضحى ظاهرا مدي التضارب والتناقض الذي عاب أسباب الاستئناف المائل .. علي نحو يسقط بعضها بعضا ويجعل هذا الاستئناف قائم علي غير سند جديرا بالرفض .

السبب السابع

محكمة أول درجة طرحت أقوال الشهود – المعيبة – المقدمين من المستأنف
وقضت ضمنا بعدم اطمئنانها إليها .. ومع ذلك يعول عليها المستأنف في
أسباب استئنافه .. وهو ما يؤكد عدم صحة هذه الأسباب وعجزها عن أن تنال
من الحكم المستأنف

أشرنا سلفا .. إلي أنه لا يجوز إثبات ما هو ثابت بالكتابة إلا بالكتابة .. وحيث أن التصرفات محل التداعي ثابتة بالكتابة .. فإذا ادعي المستأنف صوريتها – زعما – فإن عليه إثبات ذلك بالكتابة .

وحيث عجز المستأنف عن الإثبات بهذه الطريقة

فقد أفسحت عدالة محكمة أول درجة له مجال الإثبات بشهادة الشهود وذلك بالحكم التمهيدي المؤرخ -/-/- .. وهنا تقدم المستأنف بثلاثة شهود (رجل وإمرأتان) من العاملين لديه "كخدم" فضلا عن كونهم يسكنون في ذات المنطقة التي يعمل بها " كرئيس ... " ومن ثم فقد أدلي هؤلاء الأشخاص بأقوال مملاة عليهم – ويستحيل تصور علم " الخدم " بها .. مضطرين إلي ذلك نظرا لسلطان المستأنف عليهم بوصفه "مخدومهم " وبوصفه " رئيسا لمباحث " القسم القاطنين في دائرته .

وليس أدل علي ذلك كله

من ذلك الإقرار المقدم من إحدى هؤلاء الخدم .. مقره من خلاله بعدم صحة جماع ما ورد بأقوالهم في التحقيق وأنها مملاة عليهم ومضطرين للإدلاء بها للاعتبارات

هذا

وفضلا عن ذلك الإقرار الصريح .. فقد جاءت تلك الأقوال محلا للعديد من المطاعن والعيوب التي أوضحتها المستأنف ضدها الأولي بمذكرات دفاعها المقدمة لدي عدالة محكمة أول درجة .

وإزاء جماع ما تقدم

فلم تظمن محكمة الدرجة الأولى لتلك الأقوال وطرحتها جملة وتفصيلا .. وقضت مرة أخرى بإحالة الدعوى للتحقيق وذلك بموجب الحكم التمهيدي المؤرخ -/-/ .

وهذا الحكم الأخير

يؤكد بأن محكمة أول درجة قد قضت ضمنا بعدم اطمئنانها لأقوال الشهود السابق الاستماع إليهم وأن شائبة شابت أقوالهم جعلتها خليقة بالإطراح وعدم التعويل عليها .

وحيث لم يستطع المستأنف تقديم ثمة شاهد

نفاذا للحكم التمهيدي الثاني

ولم يستطع تقديم ذات شهوده سالف الذكر .. بسبب تركهم العمل لديه فضلا عن أنه تم نقله إلي منطقة أخرى فلم يظل رئيس ... المنطقة القاطنين بها .

وقد مثل المستأنف بوكيل عنه أمام محكمة أول درجة

وأثبت عجزه عن تقديم شهود

ورغم ذلك كله

إلا أن المستأنف قد استند في أسباب استئنافه المائل علي أقوال الشهود السابق لعدالة محكمة أول درجة أن طرحتها وقضت بعدم الاطمئنان إليها .

الأمر الذي يعيب

أسباب هذا الاستئناف لإبتنائها علي أسانيد غير صالحة من الناحية الموضوعية للاستدلال بها أو الاستنباط منها ما يصلح دليلا في هذا النزاع .. وهو ما يجعل هذا الاستئناف قائم علي غير سند صحيح من الواقع أو القانون .. جديرا بالرفض .

وعقب جماع ما تقدم .. فقد بات ظاهرا أن كافة ما تمسك به المستأنف من أسباب للطعن علي حكم أول درجة .. جاءت مرسله ولا دليل عليها وقد عجز عن إثباتها .. وقد تكفل حكم أول درجة بالرد السائخ عليها .. ومن ثم لم يأت المستأنف بثمة جديد ينال من الحكم المستأنف بما يجدر معه رفض استئنائه المائل .

حيث أنه لمن المستقر عليه نقضا أن

من المقرر أن لقاضي الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وما يقدم إليه من أدلة وبحثها وتقديرها والموازنة بينها وترجيح ما يطمئن إليه منها واستخلاص ما يراه متوافقا مع واقع الدعوى - ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك متي أقام قضاءه علي أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق ، وتكييف هذا الفهم وتطبيق القانون عليه يخضع لرقابة محكمة النقض .

(نقض ١٩٨١/١/١٣ الطعن رقم ٦٤٦ لسنة ٤٧ق)

(نقض ١٩٨١/١/٢٤ الطعن رقم ٣٥٨ لسنة ٥٠ق)

كما قضي بأن

متي كان الحكم قد التزم صحيح القانون وبني علي أسباب تحمله فإنه لا يؤثر في قضائه بعد ذلك ما ورد به متعلقا بتفسير مادة من مواد القانون أيا كان وجه الرأي الذي اعتنقه في هذا الخصوص ومدى انطباقه أو عدم انطباقه علي الدعوى المطروحة .

(نقض ١٩٦٦/٦/٢٨ المكتب الفني سنة ١٧ ص ١٤٦٢)

لما كان ذلك

ويتطبيق جملة الأصول والثوابت القانونية أنفة الذكر علي أوراق التداعي ومدونات الحكم المستأنف الصادر من محكمة أول درجة .. يتضح أن ذلك الحكم قد واكب صحيح القانون والواقع والمستندات .

وقد تضمن ردا علي جماع

مزاعم المستأنف المطروحة منه أمام محكمة أول درجة والتي لا يزال المستأنف يطرحها أمام عدالة المحكمة الاستئنافية .. وبذات الطريقة الخالية من الدليل والسند ..

والتي سبق للحكم المستأنف الرد عليها بما يسقطها جميعا .

ومن ثم

فلم يأت المستأنف بأي دليل أو مستند يمكنه أن ينال من الحكم المستأنف .. الأمر الذي يجعل استئنافه الراهن قائم علي غير سند جديرا وبحق بالرفض وتأييد الحكم المستأنف .

وأخيرا

التعليق على اقوال الشهود الذين استمعت إليهم الهيئة الموقرة

بجلسة -/--

ذلك انه وأثناء تداول الاستئناف بالجلسات ٠٠ وبجلسة -/-- أصدرت المحكمة الموقرة قضاءها التمهيدي والقاضي منطوقة :

حكمت المحكمة

بإحالة الاستئناف للتحقيق ليثبت المستأنف بكافة طرق الإثبات ومنها شهادة الشهود والقرائن أن تصرفات مورثة المستأنفة والمستأنف ضدها كانت منعقدة في وقت معاصر لمرض الموت وأنها صورية صورية مطلقة وللمستأنف ضدها الأولى نفى ذلك بذات الطرق السابق ذكرها .

ونفاذا للحكم المتقدم ذكره

استمعت المحكمة الموقرة لأقوال شهود المستأنف (رجل وامرأتين) واستمعت لشاهدي المستأنف ضدها الأولى .

والجدير بالذكر

أن شهود المستأنف قد سبق لهم الإدلاء بشهادتهم أمام محكمة أول درجة وكانوا يعملون كخدم لدى المستأنف ضدها الأولى .. الأول كان يعمل سائق لديها والسيدة الأولى كخادمة وهي في الوقت ذاته زوجة الشاهد الأول والثانية أم الخادمة .

ليس هذا فحسب

بل كانت المستأنف ضدها الأولى قد قامت بطرد الخادمة والسائق المذكورين لعدم أمانتهم (وهو أمر واضح ليس بحاجة

لدليل . . ذلك انه بفرض صحة أقوالهم جدلاً . . فإنه ليس من

الأمانة في شيء نقل أخبار تم إطلاعهم عليها بحكم عملهم (.

ورغبة من المذكورين في الانتقام من المستأنف ضدها الأولى

نظراً لقيامها بطردهم من العمل لديها فقد قبلوا الحضور كشهود إثبات بعد ما تم

تلقينهم بما يراد إثباته .

وقد سبق لهم الحضور أمام محكمة أول درجة

وأدلو بأقوال تتناقض مع أقوالهم أمام محكمة الاستئناف حيث تم إفهامهم الأخطاء التي

وقعوا فيها أثناء إدلائهم لشهادتهم أمام محكمة أول درجة . . إلا أنهم وقعوا في أخطاء أخرى

سنوالى بيانها لاحقاً .

هذا مع الوضع في الاعتبار

أن المستأنف ضدها الأولى قد قدمت أمام محكمة أول

درجة إقراراً مهوراً بتوقيع السيدة / (نجلة الشاهدة) /

وشقيقة الشاهدة /) اللتين أدليتا بأقوالهما أمام محكمة أول

درجة وأمام محكمة الاستئناف .

وقد أكدت المذكورة في إقرارها المقدم

١- المستأنف كان يعمل رئيساً ... بالقسم التابع له محل أقامتهم ومن ثم يمارس

ضغوطه على والدتها وشقيقاتها وزوجها (الشهود) وأنه حاول معها إلا أنها رفضت

الامتثال لضغوطه .

٢- أن أقوال سالف الذكر مملأة عليهم ولا تصادف الحقيقة .

٣- إن كافة التصرفات محل التداعي كانت بعلم المرحومة / وبرغبتها وقبل وفاتها

بفترة وأنها كانت تتمتع بصحة جيدة .

٤- أنه عقب وفاة المرحومة قامت المستأنف ضدها الأولى بطرد شقيقتها

ووالدتها من العمل فكان هذا هو السبب في إدلائهما بهذه الأقوال .

كما قدمت المستأنف ضدها الأولى

عدد أربعة إقرارات موثقة في الشهر العقاري أقر من خلالها محرريها أن الشاهدين الذين

قدمهما المستأنف كلا من :

..... -

..... -

كان يعملان طرف المستأنف ضدها الأولى وأنها قامت بطردهما ومن ثم قررا الشهادة ضدها.

وبالعودة إلى ما أدلي به شهود المستأنف من أقوال وبيان عدم صحتها

أولا : فقد شهد الشاهد الأول من شهود المستأنف المدعو/.....

وهو كما سبق القول كان يعمل كسائق لدى المستأنف ضدها الأولى ... وقامت بطرده

من عمله .. لعدم أمانته .

وقد قرر هذا الشاهد زعما بأنه

أثناء قيادته للسيارة الخاصة بالمستأنف ضدها الأولى سمع الأخيرة تتحدث في الهاتف

وتقرر أنها ستقوم بنقل ممتلكات نجلتها لنفسها ٠٠ وأن ذلك كان عقب علمها بأن الأخيرة

مريضة وفي طريقها للموت .. وأضاف انه في مرة ثانية كانت المستأنف ضدها الأولى ونجلتها

.... تستقلان السيارة لتوصيل الأخيرة للمستشفى وسمع المستأنف ضدها الأولى تقرر لنجلتها

أنها ستقوم بنقل أملاك الأخيرة لنفسها .. فقررت لها نجلتها أنها موافقة وأنها لا تريد شيء من

الدنيا .

وبسؤاله عما إذا كان هناك أثمان سددت مقابل هذه التصرفات .. فقرر بأنه لم يثار

أمامه حديث عن أي أثمان .

وأضاف بأن الممتلكات عبارة عن

نصيب في عمارة وفيلا وسيارة

وبسؤاله عن تاريخ الحديث الذي يشهد عليه

قرر انه في صيف(أي في غضون شهر يونيو ويوليو وأغسطس من عام ...).

وبمطالعة هذه الشهادة يبين أنها لا تتفق مع حقيقة الواقع
في الدعوى بما يؤكد كذبها

فالثابت أولاً

انه يستحيل عقلاً تصور أن تقوم المستأنف ضدها بطرح الأمور الخاصة بها
وبنجلتها أمام السائق ٠٠٠ ويستحيل أن يتصادف في كل مره تستقل سيارتها أن
تتحدث في نقل ملكية أملاك نجلتها لنفسها .

كما أن الثابت ثانياً

أن جميع التصرفات المطعون عليها من المستأنف وقعت قبل مرض المرحومة /...
بفترة كبيرة وان بعض هذه التصرفات قامت بها هي بنفسها وهو ما يؤكد عدم صدق رواية
هذا الشاهد .

والثابت ثالثاً

أن هذا الشاهد قرر بأن التصرفات تمت بموافقة المرحومة ... وبعلمها ولم يؤكد
عدم تلقياها أثمان مقابلها وهو ما يؤكد صحة دفاع المستأنف ضدها الاولي .

فضلا عما تقدم فقد تناقض هذا الشاهد في أقواله

مع ما شهد به أمام محكمة أول درجة

في عدة واقعات جوهرية نذكر منها

التناقض الأول

انه ذكر أمام محكمة أول درجة أن مرض المرحومة كان في فبراير في حين
ذكر أمام محكمة الاستئناف أن مرضها كان في صيف عام ... (أي في أحد شهور يونيو أو
يوليو أو أغسطس ...).

التناقض الثاني

انه ذكر أمام محكمة أول درجة أن التصرفات كانت بلا مقابل مادي في حين ذكر أمام
محكمة الاستئناف انه لا يعرف أن كانت تلك التصرفات بمقابل مادي من عدمه .

التناقض الثالث

انه قرر أمام محكمة أول درجة انه علم بنقل ملكية الأعيان لصالح المستأنف ضدها
الأولى من خلال سماعها وهي تتحدث في الهاتف مع آخر عن هذا الموضوع .

في حين شهد أمام محكمة الاستئناف انه سمع هذا الكلام فضلا عن المكالمة التلفونية عن طريق حديث دار بين المستأنف ضدها الأولى والمرحومة أثناء استقلالهما السيارة الأخيرة.

والواقعة الأخيرة

لم ترد على لسانه أمام محكمة أول درجة على الإطلاق رغم أنها - بفرض صحتها جدلا- أكثر أهمية من مجرد حديث في الهاتف سمعه من المستأنف ضدها الأولى قد يكون منصب على واقعات أخرى .

التناقض الرابع

انه ذكر أمام محكمة أول درجة أن تركة المرحومة التي تم التصرف فيها فيلا وعمارة وسيارتين بينما ذكر أمام محكمة الاستئناف أن التركة عبارة عن نصيب في عمارة وفيلا وسيارة واحده؟؟ .

التناقض الخامس

انه ذكر أمام محكمة أول درجة أن هذه التصرفات تمت بموجب توكيل صدر من المرحومة لوالدتها عقب مرضها وهو ما ثبت كذبة لان هذا التوكيل صادر في غضون عام وقبل مرض المذكورة بوقت طويل وان الأخيرة استخدمت هذا التوكيل في نقل الملكية .

ولما تنبه إلي هذه الحقيقة

وحال حضوره أمام محكمة الاستئناف لم يأت بذكر لهذه الوكالة من قريب أو من بعيد بعد ما نبه عليه من أملى عليه أقواله بعدم ذكر هذه الواقعة؟؟ .

وحيث كان ما تقدم .. وبالبناء عليه

فانه يتأكد أن هذا الشاهد قد أدلى بأقوال مملاة عليه مجاملةً للمستأنف دون أن تحمل أقواله ثمة حقيقة واحدة .

ثانياً : وبمطالعة أقوال الشاهدين

يتضح بداية أن الثانية قررت

أنها علمت بما تشهد به من وقائع من خلال نجلتها الشاهدة/ وهو ما تكون معه شهادتها سماعية تعتمد على ثبوت وصدق ما تدلى به نجلتها المذكورة .

وحيث انه بمطالعة أقوال المذكورة /

يبين أنها جاءت على خلاف الواقع والمنطق وما ثبت بالمستندات الرسمية

أ- فقد ذكرت هذه الشاهدة أنها سمعت المستأنف ضدها الأولى وهي تخبر نجلتها أنها ستنقل ملكية الأعيان المملوكة للأولى لصالح نفسها وذلك أثناء وجود المرحومة /.... في المستشفى

وهو قول يخالف المنطق

إذ انه لا يعقل أن تكون المستأنف ضدها الأولى لا تتحدث في هذه الأمور إلا أمام الخادمة والسائق .. كما لا يعقل أن تكون قررت بذلك في السيارة ثم تعود لتكرر ذلك في المستشفى!؟

كما أن الثابت

أن المرحومة / لم تكن محتجزة بالمستشفى ٠٠٠ بل كانت تتردد عليها فقط .. فيثور السؤال عن حاجة المستأنف ضدها الأولى للحديث في هذه الأمور في المستشفى!؟؟ وهي تعلم أن نجلتها ستعود معها إلى منزلها ٠٠٠

ب- وقررت الشاهدة أن نقل الملكية كان بعدما مرضت المرحومة ... وبعد ما ساءت حالتها

وهو قول يخالف الثابت

من تواريخ التصرفات المطعون عليها والتي تؤكد أنها حدثت قبل مرض المرحومة بوقت كبير .

ج- كما قررت الشاهدة أن هذه الوقائع حدثت في شهر فبراير عام ... (وهو تاريخ مرض المرحومة ... كما قالت).

في حين ثبت أن مرض مورثة المستأنف ضدها الأولى

كان في شهر إبريل عام

وهو ما يقطع في جملته بعدم صحة شهادة الشاهدة

هذا فضلا عن تناقض شهادتها هذه مع ما أدلت به من أقوال أمام محكمة أول

درجة ومن هذه التناقضات ما يلي :

التناقض الأول

أنها ذكرت أمام محكمة أول درجة أن التصرفات المطعون عليها تمت في شهر إبريل

عام

في حين أنها ذكرت أمام محكمة الاستئناف

أن هذه التصرفات تمت في شهر فبراير عام

هذا مع الوضع في الاعتبار

أن معظم التصرفات المطعون عليها قد وقعت أصلاً قبل هذين التاريخين بوقت طويل .

التناقض الثاني

أنها ذكرت أمام محكمة أول درجة أنها لا تعلم إذا ما كان تم سداد مقابل التصرفات محل

الطعن من عدمة .

في حين أنها قررت أمام محكمة الاستئناف

انه لم يتم سداد ثمة مقابل (وهو قول إفك لا يمكن أن

تشهد به خادمة) .

التناقض الثالث

أنها ذكرت أمام محكمة أول درجة أن المرحومة هي التي عرضت على والدتها نقل

ملكية الأعيان خاصتها للأخيرة .

في حين ذكرت أمام محكمة الاستئناف

أن المستأنف ضدها الأولى هي التي أخبرت نجلتها أنها ستقوم بنقل ملكية تلك

ومن جماع ما تقدم

يتأكد وبجلاء تام أن هؤلاء الشهود وقد تضاربت أقوالهم مع بعضهم ومع أقوالهم التي سبق وان أدلوا بها أمام محكمة أول درجة كما تضاربت أقوالهم مع الثابت بالمستندات الرسمية . . . الأمر الذي يؤكد عدم مصداقية هؤلاء الشهود فيما قرروا به بما يهدر أقوالهم ويجعلها جديرة بالاطراح .

إلا أنه يمكن أن يستخلص من أقوال

هؤلاء الشهود حقيقة واحده لم يستطيعوا إنكارها

أن كافة التصرفات التي يطعن عليها المستأنف كانت بعلم

وموافقة المرحومة / ورضاءها التام .

وفي مقابل ما تقدم .. جاءت شهادة شهود المستأنف ضدها الأولى

قاطعة في دلالتها وتنسم بالمصداقية والوضوح

فقد شهد الأول العميد / (زوج خالة المرحومة /)

أن المرحومة / كانت حررت توكيل لوالدتها المستأنف ضدها الأولى منذ عام ... وأنها اعتادت تفويض والدتها في أمور البيع والشراء وأنها هي التي طلبت من والدتها نقل ملكية الأعيان لصالحها . . . وان هذه التصرفات كلها تمت قبل مرض المرحومة . . . عدا نقل ملكية فيلا مارينا تمت في غضون عام وأكد انه عاين قبض المرحومة لثمن احد العقارات التي قامت والدتها ببيعها نيابة عنها .

كما شهد الثاني / (ابن خالة المرحومة /)

انه علم أن المرحومة / باعت فيلا والسيارة لوالدتها (المستأنف ضدها الأولى) وقبضت ثمنها قبل مرضها . . . وان المرحومة / . . . كانت تدخل المستشفى وتخرج منها .. وأنه حضر بنفسه استلام المرحومة / . . . لثمن الأعيان سألقة الذكر .

ويستبين من أقوال هذين الشاهدين

أن كافة التصرفات المطعون عليها قد انعقدت صحيحة

ومرتبة لأثارها ٠٠٠ وهى تتفق مع كافة المستندات التي زخر بها ملف الدعوى والتي قطعت بأن التصرفات المطعون عليها كانت لقاء ثمن قبضته المرحومة /.... من والدتها .. وأن جميع التصرفات تمت برضاء تام من المرحومة وذلك قبل مرضها بفترة طويلة .

وهو ما يؤكد جماعه

عدم قيام الاستئناف المائل والدعوى المبتدأة علي ثمة سند صحيح من الواقع أو القانون وجدارتهما بالرفض وتأيدا الحكم الصادر من محكمة أول درجة .

مما سبق فإنه يبين لعدالة الهيئة الموقرة أن استئناف المستأنف ضد جاء علي غير سند من القانون والواقع وقد تضافرت الأدلة والحقائق التي تؤكد عدم صحة ما يدعيه المستأنف .. وفي المقابل فإنه يستبين للهيئة الموقرة مصداقية دفاع المستأنف ضدها فيما ترتكن إليه من دفاع اعتصمت فيه بأدلة ومستندات دامغة في دفاعها ونضيف إليها المستند المقدم أخير للهيئة الموقرة والذي يؤكد الحقيقي الآتية

إذ طويت الحافظة الأخيرة علي

أصل الإفادة الصادرة عن البنك المستأنف ضده السادس (بنك التعمير والإسكان) والموجهة إلي عدالة الهيئة الموقرة .

مرفقا بها صورة طبق الأصل من الطلب المقدم

من المرحومة / وشقيقها

للتنازل عن نصيبهما في الفيلا

لصالح والدتهما (المستأنف ضدها الأولي

هذا .. ومن خلال هذه الإفادة والطلب المرفق بها تتضح الحقائق الآتية

الحقيقة الأولى

عدم صحة ما يدعيه المستأنف من أن المرحومة / كانت في مرض الموت حال إبرامها التصرفات الصالح والدتها .. ذلك أن الثابت من الطلب أنها توجهت إلي البنك بشخصها وقدمت الطلب المذيل بتوقيعها بنفسها .. مما يجزم بخروجها لقضاء حوائجها .. وجدية تصرفاتها وهو ما يؤكد عدم صحة ادعاءات المستأنف .

الحقيقة الثانية

أن الطلب المذكور مقدم من المرحومة / بشخصها وب herself إلى البنك المذكور الذي لم يكن يقبل منها الطلب إذا تلاحظ له أنها مريضة مرض موت (حسبما يزعم المستأنف) وكان من المستحيل قبول الطلب وتفعيله ،

الحقيقة الثالثة

أن هذا الطلب مقدم من المرحوم / وشقيقها ليتنازل كلا منهما عن نصيبه .. فعلي الفرض الجدلي بأن المرحومة / قدمت الطلب (لأنها تعلم أنها ستموت) كما زعم المستأنف .. فلماذا تقدم معها شقيقها بذات الطلب وهو ما لم يتوافر لديه هذه الظروف المزعومة؟! لعل ذلك يؤكد يقينا بصحة وجدية ونفاذ التصرف من المرحومة المذكورة وشقيقها .

ومما تقدم جميعه يتضح انهيار مزاعم المستأنف وأن استئنافه هذا قائم علي غير سند بما يجدر معه رفضه وتأييد الحكم المستأنف

ومن هنا فإنه يبين للهيئة الموقرة

أن دفاع المستأنف ضدها قد اعتمص بالمستندات الراهنة التي تؤكد صحة دفاعها وهو الأمر الذي يبين منه أن استئناف المستأنف قد جاء فاقدا للواقع والقانون .

بناء عليه

تلتمس المستأنف ضدها الأولى من عدالة الهيئة الموقرة الحكم

برفض الاستئناف المائل وتأييد الحكم المستأنف مع إلزام المستأنف المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي .
وكيل المستأنف ضدها الأولى

المحامي

Hamdy Khalifa
Lawyer of the Supreme Courts
Sherif Hamdy Khalifa
Lawyer OF High Court
Master's degree in Law
Hertfordshire university (England)



حمدي خليفة
المحامي بالنقض
شريف حمدي خليفة
المحامي بالقضاء العالي
ماجستير في القانون
جامعة هارتفورد شاير (انجلترا)

محكمة استئناف القاهرة
مأمورية استئناف الجيزة
الدائرة () عقود

مذكرة بالدفاع
متضمنة الرد علي أسباب الاستئناف
مقدمة من

(مستأنف ضده أول)

السيد /

ضد

(مستأنفة)

السيدة /

وذلك في الاستئناف رقم لسنة ق
والمحدد لنظره جلسة = /- /

Egypt – 56 Syria Street - engineers - Giza
Mobile : 00201098122033-00201004355555- 00201099888777
000201064718444- 00201145251197-00201028904646-
00201202987591
tel : 0020233359970 - 0020233359996

مصر – ٥٦ شارع سوريا – المهندسين – الجيزة
موبايل: ٠٠٢٠١٠٩٩٨٨٨٧٧٧ – ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥ – ٠٠٢٠١٢٢٢١٩٣٢٢٢٢
٠٠٢٠١٠٦٤٧١٨٤٤٤ – ٠٠٢٠١١٤٥٢٥١١٩٧ – ٠٠٢٠١٠٦٤٧١٨٤٤٤
٠٠٢٠١٢٠٢٩٨٧٥٩١
تليفون: ٠٠٢٠٢٣٣٣٥٩٩٧٠ – ٠٠٢٠٢٣٣٣٥٩٩٩٦
Hamdy_Khalifa_2007 @ yahoo.com البريد الالكتروني
ك:

www.HamdyKhalifa.com

الموضوع

مذكرة مقدمة من المستأنف ضده (المدعي في الدعوى الأصلية) متضمنة الرد والتعقيب علي الأسباب التي ساقها المستأنفة في استئنافها المقام طعنا في الحكم الصادر من الدائرة () مدني كلي بمحكمة الجيزة الابتدائية في الدعوى رقم لسنة بجلسة -/-/- والقاضي منطوقة :

حكمت المحكمة

بصورة عقد البيع المؤرخ -/-/- صورية نسبية فيما تضمنه من ورود أسم المدعى عليها الأولي (المستأنفة حالياً) في خانة المشتري ، وثبوت ملكية المدعى (المستأنف ضده الأول حالياً) لعين التداعي الموضحة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى والعقد المذكور والملاحق المرفقة به ، وألزمت الشركة المدعى عليها الثانية بإصدار عقد جديد غير مدون فيه أسم المدعى عليها الأولي (المستأنفة) وألزمها المصروفات القضائية ومبلغ خمسة وسبعون جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة .. ورفضت ما عدا ذلك من طلبات .

الوقائع

تخلص واقعات الدعوى المبتدأة في أن المستأنف ضده الأول كان قد أقامها بموجب صحيفة استوفت كافة شرائطها القانونية .. أودعت قلم كتاب محكمة أول درجة تم إعلانها قانوناً .. التمس في ختامها الحكم :

بإثبات صورة العقد المؤرخ -/-/- فيما تضمنه من ورود اسم المستأنفة إلي جانب اسم المستأنف ضده الأول في خانة المشتري وثبوت ملكية المستأنف لعين التداعي الموضحة الحدود والمعالم بهذه الصحيفة والعقد المذكور والملاحق المرفقة به .. وإلزام الشركة المستأنف ضدها الثانية بإصدار عقد جديد غير مدون فيه اسم المستأنفة وذلك كله بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة .. مع إلزام المستأنفة بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة

مستندا في ذلك إلي صحيح القول بأن

المستأنفة كانت زوجة له بصحيح العقد الشرعي المؤرخ -/-/- وقد دخل بها وعاشرها معاشرة الأزواج وأنجبت منه علي فراش الزوجية الصغيرة /

وحيث أنه منذ بداية هذه الزيجة

والمستأنف ضده الأول يحاول بشتى السبل المتيسرة المتفق مع الشرع والقانون إسعاد زوجته المذكورة ونجلته منها .. مسخرا لذلك كافة إمكانياته المادية والصحية والمعنوية .. ويسعى دائما نحو الارتقاء بالمستوي المعيشي لأسرته الصغيرة .

ومن ثم

فبمجرد إعلان الشركة المستأنف ضدها الثانية

عن إنشاء مدينة سكنية

ورأي فيها حلم عمره فهي مدينة سكنية متكاملة تتميز بطابع حضاري ونسق معماري ذو طبيعة خاصة وروعي فيها البعد البيئي من حيث المسطحات الخضراء والمسافات بين الوحدات وإنشاء حدائق وملاعب جولف .. هذا فضلا عن التصميمات المعمارية المميزة .

فعلي الفور كان المستأنف ضده الأول من أوائل الحاجزين

في هذا المشروع الراقي والمميز

فهو وزوجته ونجلته ليسوا أقل من أن ينعموا بالعيش في هذا المستوي الراقي .. لذلك فقد تعاقد علي شراء فيلا مساحتها ٣٥٣,٥٠ متر مربع (ثلاثمائة ثلاثة وخمسون ونصف متر مربع) ملحق بها قطعة الأرض رقم ... مساحتها ٥٧٠ متر مربع (خمسمائة وسبعون متر مربع) والفيلا مكونه من دور أرضي ، ودور أول .. وذلك بالوصف والحدود والمعالم الموضحة بالعقد المؤرخ -/-/- المحرر فيما بينه وبين الشركة المستأنف ضدها الثانية .. وملاحقه.

وقد تم الاتفاق علي أن يكون الثمن

الإجمالي للفيلا مبلغ وقدره

٣,١٧٠,٦٢٥ جنيه (ثلاثة مليون ومائه وسبعون ألف وستمائة خمسة وعشرون جنيه) قام المستأنف ضده الأول بسداد مبلغ مقدم قدره ٥٠ر ٣١٧٠٦٢٥ جنيه (ثلاثمائة وسبعة عشر ألف واثنين وستون جنيه وخمسون قرشا) .. أما باقي الثمن فقد تم الاتفاق علي سداده علي أقساط موضحة البيان في الملحق رقم ٤ من ذلك العقد .

وقد حرر المستأنف ضده الأول لصالح الشركة البائعة له

شيكات ضامنة لقيمة الأقساط أنفة الذكر من حسابه الشخصي

وحيث كان المستأنف ضده الأول محباً لزوجته المستأنفة وأراد إدخال الفرحة والسرور والشعور بالأمان إلي قلبها فما كان منه إلا أن وضع أسماها بالعقد المؤرخ -/-/- بجوار أسمه " في خانة المشتري " صوريا (بالمخالفة للحقيقة) ذلك أنه في الحقيقة والواقع (الذي تعلمه المستأنفة يقينا) أنه هو المالك الأوحيد للفيلا والقائم بسداد كامل ثمنها من ماله الخاص .

وقد فعل المستأنف ضده الأول ذلك ظنا منه أن زوجته المستأنفة ستقدر حبه لها الذي دفعه نحو كتابة أسماها بجانب أسمه في خانة المشتري وأنها ستبادله الحب والوفاء والإخلاص ونكران الذات بمثلهم .

إلا أنها أضمرت له سوء دون أن يدري .. فقد تظاهرت بأنها تقدر وتثمن فعل المستأنف ضده الأول .. تاركة إياه ليقوم بسداد الأقساط المستحقة علي الفيلا من حر ماله الذي كان يجنيه بالعرق والدم طوال سنوات الغربة .

وما أن أوشك علي تمام سداد الأقساط

حتى فوجئ بالمستأنفة

تتنكر له وتقابل حبه وإخلاصه بالبحود والنكران

وتقييم ضده دعوى لدي محكمة الأسرة مطالبة من خلالها بتطبيقها من المستأنف ضده الأول طلقه بائنة للخلع ، كما زعمت - زورا وبهتانا - بأنه يسئ معاملتها بما لا تستطيع معه الاستمرار في العشرة معه وأنها باتت تكره الحياة معه !؟.

وهنا تكشف أمام المستأنف ضده الأول

الوجه الآخر للمستأنفة والذي لم يره من قبل

ذلك الوجه الذي تنكر للجميل والعشرة ، وطمع فيما ليس بحق له لاسيما وأنها تعلم علم اليقين أن المستأنف ضده الأول هو المالك الحقيقي والفعلي لكامل الفيلا محل التداعي وأنها لا تمتلك منها متر واحد .

لما كان ذلك

واستنادا لجماع ما تقدم .. وما هو ثابت بلا مرأء بالمستندات القاطعة المقدمة من المستأنف ضده الأول .. فقد أقام دعواه المبتدأة التي انفتت مع الواقع والقانون .

وحيث تداولت الدعوى بالجلسات

وأثناء تداولها قضت محكمة أول درجة بإحالة الدعوى للتحقيق لإثبات حقيقة صورية العقد محل التداعي ... ونفاذا للحكم المذكور استتمعت محكمة أول درجة لشاهدي المستأنف ضده الأول والمستأنفة ... وتأكد للمحكمة صورية عقد التداعي .. مما حدا بها للقضاء بالحكم محل الاستئناف المائل والذي صادف صحيح الواقع والقانون .. إلا أنه لم يصادف قبولاً لدى المستأنفة فطعنت عليه بالاستئناف المائل واستندت في أسباب استئنافها إلى المجادلة في تقدير محكمة أول درجة لأدلة الدعوى وهو ما لا يجوز قبوله منها فضلا عن ثبوت صحة الحكم المستأنف وموافقته لصحيح الواقع والقانون على النحو الذي نشره بيانه في دفاعنا التالي :

الدفاع

تمهيد وتقسيم

سوف ينتظم دفاع المستأنف ضده الأول في هذه المرحلة من مراحل الدعوى (المرحلة

الاستئنافية) علي محورين هما كالتالي :

المحور الأول

في بيان أسانيد المستأنف ضده الأول في دعواه المبتدأة والتي جعلت الحكم المستأنف يصدر لصالحه متواكبا مع صحيح الواقع والمستندات والقانون .

المحور الثاني

في الرد والتعقيب علي الأسباب التي ساقتها المستأنفة طعنا علي قضاء محكمة أول درجة .. والتي لم تخرج عن ذات ما تمسكت به سابقا من مزاعم مرسله وفصل فيها الحكم المستأنف .. مما يجعل هذه الأسباب مجرد جدل في السلطة

التقديرية لمحكمة الدرجة الأولى ولم يأت بثمة جديد .

المحور الأول

قامت الدعوى المبتدأة المرفوعة من المستأنف ضده الأول علي عدة أسانيد قانونية وواقعية ومستندية أكدت أحقيته في طلباته ، وعضدتها أقوال الشهود وهو ما حدا بعدالة محكمة أول درجة نحو إصدار حكمها سابق الإشارة إليه (محل هذا الاستئناف) والذي جاء جديرا بالتأييد لأسبابه .

أولاً : ثبوت صورية إيراد اسم المستأنفة في خانة المشتري (مع المستأنف ضده الأول) وذلك في عقد البيع المؤرخ -/-/- الحرر مع الشركة المستأنف ضدها الثانية "كباعة" حيث تم إظهار المستأنفة كمشتريه لنصف عين التداعي علي خلاف الحقيقة والواقع التي تؤكد بتملك المستأنف ضده الأول منفردا لهذه العين .

بداية .. فقد نصت المادة ٢٤٥ من التقنين المدني علي أن

إذا ستر المتعاقدان عقدا حقيقيا بعقد ظاهر ، فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقي .

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الصورية إنما تعني عدم قيام العقد أصلا في نية عاقيه وأن إثبات الصورية أو نفيها وتقدير أدلتها من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها في ذلك متي أقامت قضاءها علي أسباب سائغة .

(الطعن رقم ١١٣٠٨ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٠١٤/٨/٥)

(الطعن رقم ٥٢٩١ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠١٤/٧/١)

كذا قضي بأن

الصورية تتضمن – مهما كان الشكل الذي تتخذه – وجود اتفاق خفي يزدوج بالاتفاق الظاهر ليعدم أو يغير أو ينقل أثره ، وهي بذلك لا تختلط بالتصرف القانوني الجدي الذي أخطأ طرفاه في تكييفه باعتبار أن العبرة في ذلك بحقيقة التصرف لا بما

أطلقه عليه طرفاه من تسمية خاطئة.

(الطعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠١٢/١/١٠)

لما كان ذلك

ويتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة الذكر علي واقعات الدعوى الراهنة يتضح ويجلاء أن السبب الأساسي والمباشر الذي دعا المستأنف ضده الأول نحو إيراد وإدراج اسم زوجته (المستأنفة حالياً) بجوار اسمه في خانة المشتري بالعقد المؤرخ -/-/-. .

هو قيام الزوجية فيما بينهما

ولإثبات حبه وولائه وإخلاصه لها .. ولم يكن في نيته الحقيقية والفعلية أن تكون المالكة لنصف الفيلا إذا ما انفصمت الزوجية!؟.

ذلك أن المستأنف ضده الأول قد تربى ونشأ

علي الإخلاص للزوجة ودوام العلاقة بها بصفة أبدية لا تنتهي إلا بموت أحدهما .. ومن هذا المنطلق جاء تصرفه وكتابة اسم المستأنفة حالياً " سوريا " بعقد البيع المؤرخ -/-/ في خانة المشتري .. ظنا منه أنه وزوجته ذمه مالية واحده يربطهما رباط مقدس مغلف بالمودة والرحمة .. وهما بلا شك أعلي وأقيم من الأموال .

إلا أنه فوجئ بأن جميل صنيعه

قابلته المستأنفة بالنكران والجحود

وأنها تسعى جاهده نحو فصم عري الزوجية المقدسة .. وأنها تسعى نحو فصل ذمتها عن ذمته وتستحصل منه علي ما لا تستحق .. وما ليس بحق لها .. وعلي الأخص نصف الفيلا محل التداعي رغم أنها لم تسدد جنيها واحدا من ثمنها .

وهو الأمر الذي يؤكد أحقية المستأنف ضده الأول والحال كذلك

في السعي نحو إعادة الأمور إلي نصابها الصحيح

وإثبات ملكيته لكامل الفيلا محل التداعي

وإثبات صورية وجود اسم المستأنفة بعقد البيع

لاسيما وأن هناك العديد من الأدلة والشواهد

علي هذه الصورية .. وذلك علي النحو التالي

الشاهد الأول

أن مبلغ مقدم الثمن الوارد بالعقد المؤرخ -/-/ - وقدره ٣١٧٠٦٢٢٥٠ جنييه مدفوع من حر مال المستأنف ضده الأول ولم تسدد منه المستأنفة ثمة جنييه واحد .

ذلك أن الثابت من خلال كشوف الحسابات البنكية المقدمة من المستأنف ضده الأول ضمن المستندات المقدمة أمام محكمة أول درجة .. يتضح وبجلاء تام أن مبلغ مقدم الثمن سالف الذكر تم خصمه بالكامل من رصيده الشخصي .

ولم تدفع منه المستأنفة جنيها واحدا

فإذا كان وجودها بعقد البيع المؤرخ -/-/ - صحيحا وناظدا لكان من الطبيعي والمنطقي أن تسدد نصف مبلغ المقدم سالف الذكر .. أما وأنها لم تسدد أي جزء منه .. الأمر الذي يقطع بصورية وجودها بذلك العقد .

الشاهد الثاني

ليس المقدم فحسب .. بل أن الشيكات المقدمة ضمانا للأقساط المستحقة علي الفيلا .. فالثابت أن جميعها صادرة من المستأنف ضده الأول لصالح الشركة المستأنف ضدها الثانية ولم توقع الشريكة السورية ثمة ضمان .

فقد أثبت المستأنف ضده الأول أن كافة الشيكات المقدمة للشركة البائعة (المستأنف ضدها الثانية) ضمانا للأقساط .. صادرة عنه لصالح الشركة .. في الوقت الذي لم تقدم فيه المستأنفة ثمة دليل علي أنها ضمنت سداد قسط واحد من الأقساط .. ولا يقدر في ذلك زعم المستأنفة أنه من الرجولة أن يقوم الزوج بالتوقيع علي الشيكات دون الزوجة؟؟ وهذا قول أفك واضح فكيف تكون الزوجة شريكه ومالكه لحق النصف وهي لم تسدد أي جزء من المقدم أو توقع علي الشيكات أو تسدد أي شيك منها علي نحو ما سيتضح بعد ذلك !؟

فإذا كانت المستأنفة

تملك ثمة حقوق علي العين محل الداعي لتحملت بلا شك التزاماتها .. وكان عليها أن تصدر شيكات ضمان هي الأخرى مع المستأنف ضده الأول أو أن يتقاسم هذه الشيكات .. أما وأن الأخير فقط الذي وقع علي شيكات ضمان الأقساط .. الأمر الذي يقطع بصورية وضع

المستأنفة علي العين محل التداعي .. لا ينال من ذلك .. القول بأن الشركة البائعة ما كانت لتقبل اقتسام الشيكات .. فهذا قول مرسل خالي من السند والدليل ولم تقل به الشركة ذاتها !؟ .

الشاهد الثالث

أن الثابت أيضا من خلال المستندات الرسمية أن كافة الشيكات المذكورة (التي تخص أقساط عين التداعي) قد تم سدادها وصرفها من حساب المستأنف ضده الأول .. فلم يتم خصم جنيه واحد من حساب يخص المستأنفة .

تشرف المستأنف ضده الأول أمام محكمة أول درجة .. بتقديم كافة المستندات الدالة علي أنه هو القائم بإصدار الشيكات الخاصة بالأقساط وأنها صرفت وخصمت قيمتها من حسابه الشخصي وذلك علي النحو التالي:

الشيك الأول : رقم ٧٤٣٥٦٥ يستحق في -/-/ بمبلغ ٣١٧٠٦٣ جنيه (ثلاثمائة وسبعة عشر ألف وثلاثة وستون جنيه) مسحوبا وتم صرفه من حساب المستأنف ضده الأول .

الشيك الثاني : رقم ١٠٠٧٢١ يستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه (مائة ستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) مسحوب ومصرف من حساب المستأنف ضده الأول

الشيك الثالث : رقم ١٠٠٧٢٢ يستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه (مائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) مسحوب وتم صرفه من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك الرابع : رقم ١٠٠٧٢٣ يستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه (مائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) مسحوب ومصرف من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك الخامس : رقم ١٠٠٧٤١ يستحق في -/-/ بمبلغ ٧٣٢٧٨ جنيه (ثلاثة وسبعون ألف ومائتين ثمانية وسبعون جنيه) مسحوب وتم صرفه من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك السادس : رقم ١٠٠٧٤٢ يستحق في -/-/ بمبلغ ٧٣٢٧٨ جنيه (ثلاثة وسبعون ألف ومائتين ثمانية وسبعون جنيه) مسحوب وتم صرفه من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك السابع: رقم ١٠٠٧٤٣ يستحق في -/-/ بمبلغ ٢٢٥٣٢٨ جنيه (مائتي خمسة وعشرون ألف وثلاثمائة ثمانية وعشرون جنيه) مسحوب وتم صرفه من حساب المستأنف ضده الأول .

الشيك الثامن: رقم ١٠٠٧٤٤ ويستحق في -/-/ بمبلغ ٢٢٥٣٢٨ جنيه (مائتي خمسة وعشرون ألف وثلاثمائة ثمانية وعشرون جنيه) مسحوب وتم صرفه من حساب المستأنف ضده الأول .

الشيك التاسع: رقم ١٠٠٧٢٨ ويستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه (مائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) مسحوب ومصرف من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك العاشر: رقم ١٠٠٧٢٩ يستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه (مائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) تم صرفه من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك الحادي عشر: رقم ١٠٠٧٣٠ ويستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه (مائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) صادر ومصرف من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك الثاني عشر: رقم ١٠٠٧٣١ ويستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه (مائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) مسحوب ومصرف من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك الثالث عشر: رقم ١٠٠٧٣٢ ويستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه (مائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) مسحوب ومصرف من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك الرابع عشر: رقم ١٠٠٧٣٣ ويستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه . (مائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) مسحوب ومصرف من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك الخامس عشر: رقم ١٠٠٧٤٦ ويستحق في -/-/ بمبلغ ١٦٩٨٩٥ جنيه (مائة تسعة وستون ألف وثمانمائة خمسة وتسعون جنيه) مسحوب ومصرف من حساب المستأنف ضده الأول .

الشيك السادس عشر: رقم ١٠٠٧٣٤ يستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه (مائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) مسحوب ومصرف من حساب المستأنف ضده الأول .

الشيك السابع عشر: رقم ١٠٠٧٣٥ يستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه (مائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) مسحوب ومصرف من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك الثامن عشر: رقم ١٠٠٧٣٦ يستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٦٥٥٥ جنيه (مائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون جنيها) مسحوب ومصرف من حساب المستأنف ضده الأول.

الشيك التاسع عشر: رقم ١٠٠٧٣٧ يستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٣٨٨١ جنيه (مائة ثلاثة وأربعون ألف وثمانمائة واحد وثمانون جنيه) مسحوب مصرف من حساب المستأنف ضده الأول .

الشيك العشرون: رقم ١٠٠٧٣٨ يستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٣٨٨١ جنيه (مائة ثلاثة وأربعون ألف وثمانمائة واحد وثمانون جنيه) مسحوب مصرف من حساب المستأنف ضده الأول .

الشيك الواحد والعشرون: رقم ١٠٠٧٣٩ يستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٣٨٨١ جنيه (مائة ثلاثة وأربعون ألف وثمانمائة واحد وثمانون جنيه) مسحوب مصرف من حساب المستأنف ضده الأول

الشيك الثاني والعشرون: رقم ١٠٠٧٤٠ ويستحق في -/-/ بمبلغ ١٤٣٨٨١ جنيه (مائة ثلاثة وأربعون ألف وثمانمائة واحد وثمانون جنيه) مسحوب مصرف من حساب المستأنف ضده الأول

لما كان ذلك

ومن خلال بيانات وتفصيل الشيكات أنفة الذكر يتضح وبجلاء تام أن المستأنف ضده الأول هو المسدد لكامل ثمن الفيلا محل التداعي .. وفي المقابل لم تسدد المستأنفة ثمة جنيه واحد من الثمن .

وهذا ما يقطع

بانعدام أي صفة قانونية لها علي عين التداعي وأن وجودها بالعقد المؤرخ -/-/ مجرد

وجود صوري لا يستند لأي حق .

الشاهد الرابع

أن الثابت من الأوراق ومن العقد سند الدعوى أنه قد بلغ عدد صفحاته ١٣ ورقة تم التوقيع عليها بأكملها من ممثل الشركة ومن المستأنف ضده الأول .. أما المستأنفة فلم تقم بالتوقيع إلا علي الورقة الأخيرة .. الأمر الذي يؤكد أن وجودها بمجلس العقد لم يكن كطرف أصيل فيه .

بمطالعة عقد البيع المؤرخ -/-/- يتضح أن ممثل الشركة المستأنف ضدها الثانية .. بوصفه بائع .. قام بالتوقيع علي كل ورقة من ورقات العقد (١٣ ورقة) .. وهكذا فعل المستأنف ضده الأول بوصفه مشتري .

أما المستأنفة

ولكونها ليست مشتريّة حقيقية وفعليه ، ولكون أسمها قد ورد بذلك العقد علي نحو صوري وغير حقيقي .. فهي ومعها المستأنف ضده الأول ومعها الشركة البائعة لم يهتم أحد بأن توقع علي كل ورقات العقد .. وهذا في ذاته دليل دامغ علي الصورية .. حيث يعد إقراراً صريحاً من المستأنفة بصورية وضعها بالنسبة لعين التداعي .

هذا .. وحيث نصت المادة ١٠٣ من قانون الإثبات علي أن

الإقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعي بها عليه ، وذلك أثناء سير الدعوى المتعلقة بهذه الواقعة .

كما نصت المادة ١٠٤ علي أن

الإقرار حجة قاطعة علي المقر .

وفي هذا الخصوص تواترت أحكام النقض علي أن

الإقرار كما يكون باللفظ الصريح يجوز أن يستفاد من دلالة التعبير .

(الطعن رقم ٤٧٨ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٨/٥)

(الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٨/٥)

(الطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٨/٥)

كما قضي بأن

الإقرار هو اعتراف شخص بواقعة من شأنها أن تنتج صده آثار قانونية بحيث تصبح في غير حاجة إلي الإثبات بدليل آخر وينحسم به النزاع فيما أقر به وهو حجه علي المقر لأن فيه معني الالتزام اختيارا ويصدق الإنسان فيما يقر به علي نفسه .

(الطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٨/٥)

وحيث كان ما تقدم

وكانت المستأنفة بتوقيعها علي الورقة الأخيرة فقط من العقد رغم توقيع باقي الأطراف علي جميع ورقاته تعتبر قد أقرت بصورية وضعها في ذلك العقد .. وقد تضافر ذلك مع عدم ثبوت سدادها ثمة جنية واحد من الثمن ليؤكد أن الدعوى الراهنة اتفقت مع الواقع والقانون .. ولا ينال من ذلك زعم المستأنفة بأنها وقعت علي كل ورقات العقد بحرف (N) وفي الأخيرة وقعت باسمها كاملا .. حيث أن ذلك بفرض صحته يفيد عدم الاعتناء والأهمية حيث أن ما تزعمه المذكورة يصلح لو كان المبيع غرفة وصالة أما فيلا بهذه المبالغ الطائلة فيجب منحها العناية اللازمة حال التوقيع أما ولأنها لم تسدد شيء وتعلم بصورية الأمر بجملته فقد فعلت ما تزعمه !?

الشاهد الخامس

**علاوة علي جميع ما تقدم .. فإن الثابت أن المستأنفة ليس لديها أو لها من المال ما تستطيع معه أن تشتري نصيب في فيلا التداعي .. وذلك يؤكد صورية وضعها في العقد المؤرخ -
-/- سالف الذكر .**

فالثابت من خلال أوراق الدعوى الراهنة أن ثمن الفيلا محل التداعي منذ حوالي سبعة سنوات كان مبلغ قدره ٣,١٧٠,١٢٥ (ثلاثة مليون ومائة وسبعون ألف ومائة خمسة وعشرون جنية) .. وهذا يعني أن المستأنفة إذا كانت شريكة بحق النصف في هذه الفيلا فإنه يجب أن يكون لها مال يفوق المليون ونصف المليون جنية .

وهو أمر يستحيل علي المستأنفة

**فهي لا تملك مثل هذا المبلغ حتى تفكر في المشاركة في ملكية هذه الفيلا .. وليس أدل علي ذلك من أن المستأنف ضده الأول هو المسدد لكامل ثمن الفيلا سواء المقدم أو الأقساط .
وبذلك**

تأكد يقينا أن ورود اسم المستأنفة بالعقد المؤرخ -/-/- جاء علي نحو صوري يخالف الحقيقة .. ولا يقدر في ذلك .. ما قرره بصحيفة استئنفاها بهتانا من أنها تعمل ، ومديرة شركة فما كان دخلها قبل تحرير عقد التداعي ، وما كان لديها من مال آنذاك وأين المستندات الدالة علي هذه المزاعم والأباطيل المرسلة؟!.

الشاهد السادس

أضف إلي جماع ما تقدم .. أن كافة المكاتبات والمراسلات وإفادات السداد الصادرة عن الشركة المستأنف ضدها الثانية بشأن الفيلا محل التداعي .. تصدر باسم المستأنف ضده الأول وذلك لكونه المالك الحقيقي والفعلي للفيلا والمسدد لكافة مستحقاتها .

من خلال مطالعة المستندات المقدمة من المستأنف ضده الأول أمام محكمة أول درجة تأكيذا لأحقيته في إقامة دعواه الرهانة .. يتأكد أن كافة المكاتبات الصادرة عن الشركة المالكة الأصلية .. (المستأنف ضدها الثانية) بخصوص الفيلا محل التداعي .. تصدر باسم المستأنف ضده الأول وتوجه إليه دون سواه .. باعتباره المالك الأوحيد الحقيقي لها والمسدد لكافة أقساطها .

وهو ما يؤكد

أنه في الحقيقة والواقع لا وجود للمستأنفة في هذا التعاقد المؤرخ -/-/- وأن إيراد اسمها بخانة المشتري بجوار المستأنف ضده الأول .. ما كان إلا تصرف صوري يخالف الحقيقة .

الشاهد السابع

أن المستأنفة لم تتحرك وتطلب الخلع من المستأنف ضده الأول إلا بعدما أيقنت أنه علي وشك سداد كامل الأقساط المستحقة علي الفيلا محل التداعي .. وهذا ما يؤكد سوء النية لدي المستأنفة وأنها رغبت في الاستيلاء علي ما لا تستحق .

من خلال العقد المؤرخ -/-/- وكافة الشيكات المقدمة من المستأنف ضده الأول .. يتضح أن نهاية الأقساط المستحقة علي العين محل التداعي في غضون عام وحيث أن المستأنفة تعلم ذلك يقينا .. فقد بادرت في مستهل ذات العام ... بإقامة دعوى الخلع ضد المستأنف ضده الأول.

وهو ما يقطع بسوء نية المستأنفة

فقد انتظرت حتى بات سداد كامل الأقساط وشيكا حتى طلبت التطبيق من المستأنف ضده الأول خلعاً .. لتحصل منه علي ما لا تستحق .. وهو ما يؤكد أنها تعلم يقينا أن وضعها علي العين محل التداعي صوري يخالف الحقيقة والواقع .

الشاهد الثامن

وهو عبارة عن شاهدي الإثبات اللذين استمعت لأقوالهما محكمة الدرجة الأولى حيث أكذا بأن الفيلا محل التداعي ملك المستأنف ضده الأول لأنه المسدد لكامل ثمنها وأن وضع اسم المستأنفة في خانة المشتري كان سوريا فقط ، فضلا عن إقرارها لأحد الشاهدين بأن الفيلا هي ملك المستأنف ضده الأول وأنها ” مش عايزه منها حاجه ” وهذا يؤكد صحة ما يربوا إليه المستأنف ضده الأول .

إبان تداول الدعوى المبتدأة بالجلسات .. فقد أصدرت عدالة المحكمة الابتدائية .. حكما تمهيديا .. بإحالة الدعوى للتحقيق لإثبات الصورية ونفيها بكافة طرق الإثبات ومنها البينة والقرائن وشهادة الشهود .

ونفاذا لهذا القضاء

فقد استمعت محكمة الدرجة الأولى إلي شهود المستأنف ضده الأول (المدعي آنذاك) والذين قطعاً بأنه المالك وحيداً لعين التداعي .. والمسدد لكامل ثمنها.. وأنه وضع أسم زوجته في العقد " فقط " ليثبت لها حبه وإخلاصه ومنحها شعور بالأمان .. ليس أكثر .. كما أنها لم تسدد من ثمنها جنيه واحد .

بل أنها أقرت لأحد الشاهدين

بأن الفيلاء محل التداعي ملك المستأنف ضده الأول .. وأنها " مشر عايزه منها حاجه " وهذا دليل قاطع علي صورية وجودها في العقد بخانة المشتري .. لاسيما وأنها في المقابل عجزت عن نفي هذه الحقيقة ذلك أن شاهديها جاءت أقوالهما سماعية ومنقولة ولا تواكب الحقيقة والواقع ولم تطمئن إليها محكمة الدرجة الأولى .

لما كان ذلك

ومن هذه الحقائق السالف بيانها جميعاً يتأكد لعدالة المحكمة الموقرة أن المستأنف ضده الأول .. اثبت لعدالة محكمة الدرجة الأولى صورية وجود المستأنفة في العقد ، وأحقته في طلباته .. والتي رأت محكمة أول درجة بسلطتها المطلقة أن هذه الطلبات توافق وتتسق مع الحقيقة والواقع والقانون .. وأصدرت حكمها المذكور (محل هذا الاستئناف) والذي عجزت المستأنفة من أن تنال منه .. وهو ما يجعله جديراً بالتأييد محمولاً علي أسبابه .

ثانياً : وعلاوة علي ما تقدم .. فقد أثبت المستأنف ضده الأول أمام محكمة أول درجة

وجود مانع أدبي .. حال بينه وبين الحصول علي دليل كتابي علي الصورية

من المستأنفة التي كانت زوجته وأم أولاده .. حيث أنه أورد أسمها في خانة

المشتري معه علي سبيل إثبات المحبة والمودة فكيف كان سيحصل منها علي

دليل صورية ؟!

فقد نصت المادة ٦٣ من قانون الإثبات علي أن

يجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي .

أ- إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول علي دليل كتابي .

ب- إذا فقد الدائن سندَه الكتابي بسبب أجنبي لا يد له فيه .

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

إن كان تقدير قيام المانع الأدبي من الحصول علي دليل كتابي في الأحوال التي يتطلب فيها القانون ذلك هو من الأمور التي يستقل بها قاضي الموضوع ، إلا أنه في حالة رفض هذا الطلب يتعين عليه أن يبين الأسباب التي تسوغ ذلك .

(الطعن رقم ٢٥٢٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٧/٥/١٩٩٨)

كما قضي بأن

التحري بقيام المانع الأدبي لتبرير الحصول علي الدليل الكتابي في الأحوال التي يوجبه القانون لإثبات العقد من المسائل الواقعية التي يجب التمسك بها أمام محكمة الموضوع ومن ثم فلا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٦٥٤ لسنة ٢٥ ق جلسة ١٦/١١/١٩٦١)

لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال أوراق التداعي أنه وقت تحرير عقد البيع المؤرخ -/-/- كان المستأنف ضده الأول متزوج من المستأنفة .. وكانا علي وفاق وحب وونام (أو هكذا أظهرت له) الأمر الذي دفعه نحو كتابه اسمها معه في العقد في خانة المشتري لإدخال السعادة علي قلبها ويشعرها بالأمان .

وإزاء هذه المشاعر والروابط الأسرية

كان من المستحيل أدبيا علي المستأنف ضده الأول الاستحصال علي ورقة ضد صريحة وواضحة بأن وضع المستأنفة علي عين التداعي صوري ومخالف للحقيقة .. وإلا ما كان قد أورد أسمها في العقد من البداية .

ومن ثم

فقد توافر المانع الأدبي لدي المستأنف ضده الأول .. أما الآن وأمام جحود المستأنفة ونكرانها للجميل .. فإنه كان يجب إعادة الأمور إلي نصابها الصحيح .. ومن ثم فقد جاءت الدعوى الراهنة مواكبة لصحيح الواقع والقانون .. وهو ما اطمأنت إليه عدالة

محكمة الدرجة الأولى وجعلها تصدر حكمها محل هذا الاستئناف .. وهو ما يجعله جدير بالتأييد لمواكبته للحقيقة والقانون .

ثالثا : وإزاء ما تقدم يتضح .. انعقاد أركان البيع كاملة في حق المستأنف ضده الأول .. فقط .. أما المستأنفة فقد بطل العقد في حقها لانقاراه لأهم أركانه ” وهو ركن الثمن ” لعدم ثبوت أدائها ولو جنيه واحد من ثمن عين التداعي .. وهذا يجزم بصحة الحكم المستأنف

بداية .. فقد عرفت المادة ٤١٨ من القانون المدني عقد البيع بأنه

البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي .

ومن صريح هذا النص

يتضح أن أهم ركن في عقد البيع هو ركن الثمن .. بما يعني أنه إذا لم يثبت المشتري بأنه قام بسداد الثمن يكون عقد البيع في حقه مفقود لأهم أركانه .. وإذا تنازع شخصان في انعقاد أركان البيع في حق أيا منهما .. فلا شك أن الأفضلية تكون للمشتري الذي سدد كامل الثمن ومن ثم ينعقد العقد لصالحه دون الآخر الذي لم يستطع إثبات سداد أي جزء من الثمن .

وفي ذلك قررت محكمة النقض بأن

الثمن الصوري في عقد البيع هو الثمن الذي يذكر مناسبا لقيمة المبيع ولكن البائع لا يقصد اقتضائه من المشتري فيكون البيع غير جدي ، وهو ما يبطل العقد لتخلف ركن الثمن فيه ، وبذلك لا يصلح أيضا أن يكون عقدا ساترا لهبه لعدم اكتمال أركانه ، وتبطل الهيئة لعدم إفراغها في الشكل الرسمي .

(الطعن رقم ٤٩٥ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠١٣/٥/١٢)

كما قررت بأن

توافر ركن الثمن في عقد البيع واقع تستقل بتقديره محكمة الموضوع بغير معقب من محكمة النقض مادام استخلاصها له سائغ .

(الطعن رقم ١٧٢١ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٦)

لما كان ذلك

وبتطبيق كافة المفاهيم القانونية والقضائية أنفة الذكر علي واقعات النزاع الماثل يتجلى ظاهرا انعقاد البيع بكافة أركانه وشروطه في حق المستأنف ضده الأول .. فقط .. ذلك أن الثابت أنه القائم بسداد كامل الثمن المستحق علي عين التداعي لصالح الشركة البائعة (المستأنف ضدها الثانية) بدءا من المقدم ومرورا بكافة الأقساط المستحقة والمقدم بشأنها كافة الشيكات المسحوبة والمصروفة من حساب المستأنف ضده الأول .. ومن ثم فإن عقد البيع قد انعقد صحيحا وناظا فيما بين الشركة البائعة وبين الأخير فقط .

أما المستأنفة

فلم يثبت بالأوراق قيامها بسداد أي جزء من الثمن المستحق علي الفيلا محل التداعي .. وبذلك يكون العقد في حقها باطل لعدم اكتمال أركانه وعلي الأخص ركن الثمن .

وهو الأمر الذي يؤكد

أن المستأنفة لم تكن طرفا حقيقيا في عقد البيع المؤرخ -/-/- وأن وجود اسمها في خانة المشتري تم بشكل صوري لا يرتب لها ثمة حقوق .. ومن ثم تكون الدعوى الراهنة قد أقيمت وفق صحيح الواقع وصريح القانون مما يجعلها جديرة بالقبول شكلا وموضوعا.

لما كان ذلك

وكان الثابت أن المستأنف ضده الأول كان قد أقدم علي تدوين اسم المستأنفة بعقد شرائه للفيلا محل التداعي المؤرخ -/-/- بشكل صوري وعلي سبيل المجاملة ولإدخال الفرحة والسرور علي قلبها .. وظنا منه أنهما في حكم الشخص الواحد وذمتها المالية واحدة .. أما وأن تكشف أمامه الحقائق ولمس الجحود والنكران من المذكورة وأنها تسعى جاهده نحو فصم العلاقة التي كان يظن المستأنف ضده الأول أنها مقدسة وأبدية .

بل وأنها بالفعل قامت بفصم هذه العلاقة

الأمر الذي انتفت معه الغاية من

وجود المذكورة بعقد البيع موضوع التداعي .. وأنها من البداية صورية

لا تواكب الحقيقة وأن المحبة والإخلاص ما هي إلا أوهام نسجها المستأنف ضده في خياله وسرعان ما انهارت علي صخرة النكران والجحود .. بما استلزم إقامة دعواه المبتدأة وإقامته أكثر من دليل دامغ وجازم علي أحقيته في طلباته .. وهو ما اطمأنت إليه عدالة محكمة الدرجة الأولى لاسيما وأن المستأنفة عجزت عن نفي الدعوى واعتصمت فقط بأقوال مرسله ومهاترات لا تغني ولا تسمن من جوع .. وهذا يجزم وبحق بأن الحكم المستأنف وافق صحيح الواقع وصريح القانون وقائم علي أدلة مستندية وثبوتيه قاطعة .. مما يجعله جديرا بالتأييد محمولا علي أسبابه .

المحور الثاني

وحيث جاء الاستئناف المائل مبني علي ذات مزاعم وأباطيل المستأنفة السابق ترتيلها أمام محكمة أول درجة .. ولم يأت بثمة جديد ينال من الحكم المستأنف الذي جاء فاصلا في جملة ما تمسكت به المستأنفة في هذا الاستئناف مما يستنهض مجرد جدلا في السلطة التقديرية للمحكمة في ترجيح الأدلة وأقوال الشهود وإطراح ما لا يتواكب مع الحقيقة ولا تطمئن له .. وهو الأمر الذي يجعل هذا الاستئناف قائم علي غير سند صحيح جديرا بالرفض للأسباب الآتية :

السبب الأول لرفض هذا الاستئناف : فقد خالفت المستأنفة القانون حينما زعمت بأن الصورية لا تثبت إلا بالكتابة ، حيث تغافلت عن أن القانون أورد بأنه في حال توافر مانع أدبي أو مادي فيجوز الإثبات بالشهود فيما كان يجب إثباته بالكتابة .. وحيث أطمأنت المحكمة لوجود المانع الأدبي وفقا للقانون والواقع ولسلطانها التقديرية ، فلا يجوز مجادلة المحكمة في ذلك .

هذا .. ومن جواهر ما قرره محكمة النقض أن

المنازعة في صورة الدعوى التي اعتنقتها المحكمة والواقعة المطروحة والعناصر السائغة التي ساقتها واستقت منها معتقدها يرتد في حقيقته إلي جدل في تقديرها للأدلة المقبولة التي أوردتها وفي مبلغ اطمئنانها إليها ،

وهو ما لا يجوز مصادرة المحكمة في عقيدتها في شأنه أو الخوض فيه .

(الطعن رقم ١٥٨٥٤ لسنة ٨٤ ق جلسة ٢٠١٥/٢/٢٣)

كما قضي بأن

لما كان ما استخلصته المحكمة وخلصت إليه وأقامت عليه قضائها برفض ما أثاره من دفاع هو استخلاص سائغ ومستهدا من واقع ظروف الدعوى ، فإن النعي علي الحكم

في هذا الشأن يكون محض جدل فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره.

(الطعن رقم ٢٠١٩ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٠٠٢/١٢/٢٥)

وحيث كان ما تقدم .. وكانت المادة ٦٣ من قانون الإثبات قد نصت علي أن

يجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي .

أ- إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول علي دليل كتابي .

ب- إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لا يد له فيه .

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

إن كان تقدير قيام المانع الأدبي من الحصول علي دليل كتابي في الأحوال التي

يتطلب فيها القانون ذلك هو من الأمور التي يستقل بها قاضي الموضوع ، إلا أنه في حالة

رفض هذا الطلب يتعين عليه أن يبين الأسباب التي تسوغ ذلك .

(الطعن رقم ٢٥٢٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٧)

كما قضي بأن

التقرير بقيام المانع الأدبي لتبرير الحصول علي الدليل الكتابي في الأحوال التي يوجبه

القانون لإثبات العقد من المسائل الواقعية التي يجب التمسك بها أمام محكمة الموضوع ومن ثم

فلا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٦٥٤ لسنة ٢٥ ق جلسة ١٩٦١/١١/١٦)

لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال أوراق التداعي أنه وقت تحرير عقد البيع المؤرخ -/-/- كان

المستأنف ضده الأول متزوج من المستأنفة .. وكانا علي وفاق وحب وونام (أو هكذا أظهرت

له) الأمر الذي دفعه نحو كتابه اسم المستأنفة معه في العقد في خانة المشتري لإدخال السعادة

علي قلبها ويشعرها بالأمان .

وإزاء هذه المشاعر والروابط الأسرية

كان من المستحيل أدبيا علي المستأنف ضده الأول
الاستحصال علي ورقة ضد صريحة وواضحة بأن
وضع المستأنفة علي عين التداعي صوري ومخالف
للحقيقة .

ومن ثم

فقد توافر المانع الأدبي لدي المستأنف ضده الأول .. الذي يحق معه له إثبات
صورية العقد بشهادة الشهود ... ومن ثم يكون إحالة محكمة أول درجة الدعوى للتحقيق
لإثبات صورية العقد بشهادة الشهود قد صادف صحيح الواقع والقانون ... ويكون منعى
المستأنفة على الحكم في هذا الخصوص على غير ذي محل جديراً بالالتفات عنه .

**السبب الثاني لرفض هذا الاستئناف : أن المستأنفة تمسكت أمام محكمة الدرجة الأولى
وأعدت الأمر علي المحكمة الاستئنافية الموقرة .. مقررته بدفاع ظاهر البطلان حيث
تدعي .. بهتاننا .. أن حكم الخلع ورفض الادعاء بصورية مقدم الصداق ، يحوز حجية
مانعة لنظر الدعوى الراجعة؟! وهذا بلا شك دفاع ظاهر البطلان لا يعيب الحكم
الابتدائي عدم الرد عليه**

ذلك أن المستقر عليه في قضاء النقض أن

لا تثريب علي المحكمة إن هي التفتت عن الدفاع الظاهر
البطلان إذ أنه لا يستأهل ردا خاصا .

(الطعن رقم ٢٥٤٥٧ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٣/١/٢٠٠٦)

كما قضي بأن

إذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم صحيح القانون فإنه لا يعيبه عدم الرد علي
دفاع الطاعنة .. لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من أن الدفاع القانوني الظاهر
البطلان لا يستأهل ردا .

(الطعن رقم ١١٢٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢١/٢/١٩٨٣)

وكذا قضي بأن

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يعيب الحكم المطعون فيه عدم رده علي دفاع ظاهر البطلان .

(الطعن رقم ٣٥٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٣)

ولما كان ما تقدم

وكان الثابت أن الدفوع المبداه من المستأنفة ما هو إلا وجه دفاع ظاهر البطلان يجب إطراره ... فضلاً عن أن الحكم المطعون عليه قد تضمن قضاؤه الضمني برفض كافة الدفوع المبداه من المستأنفة ... مما يكون النعي المبدى منها على الحكم على غير سند من الواقع أو القانون

إلا أنه وإمعاناً منا في بيان عدم صحة الدفوع المبداه من

المستأنفة أمام محكمة أول درجة نوالي الرد على هذه الدفوع

أ - فيما يخص الدفع المبدى من المستأنفة أمام محكمة أول درجة بعدم جواز نظر الدعوى المبتدئة لسابقة الفصل فيها في الدعويين رقمي..... لسنة..... و لسنة.... أسرة الساحل .

بداة .. فالبين من مطالعة نص المادة ١٠١ من قانون الإثبات أنه جرى بأنه

الأحكام التي حازت قوة الأمر المقضي تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق ولا يجوز قبول الدليل ينقض هذه الحجية .

ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم ، وتتعلق بذات الحق محلاً وسبباً وتقضي المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسها.

ويظهر من مطالعة نص المادة سالفه الذكر

أنه يلزم لقبول الدفع بحجية الحكم علي الدعوى التالية شروط ثلاثة هي :

الأول : وحدة الخصوم

ويقصد بوحدة الخصوم أو اتحاد الخصوم أن يكون النزاع في الدعوى القضائية الأولي الصادر فيه الحكم القضائي القطعة ، والنزاع في الدعوى الجديدة بين ذات الخصوم بصفاتهم .

الثاني : وحدة المحل أو الموضوع

ويقصد بمحل الدعوى أو موضوعها الحق الذي يطالبه الخصوم أو المصلحة التي يسعون

إلي تحقيقها بالتداعي سواء أكن هذا الحق المطالب به أو المصلحة التي يسعون إلي تحقيقها بالتداعي ، متعلقين بشيء مادي ومعنوي ، ويشترط لإعمال قاعدة حجبية الأمر المقضي به أن يكون موضوع الدعوى الجديدة هو ذات الموضوع الذي فصل فيه الحكم السابق.

أما الشرط الثالث : وهو وحدة السبب

فيقصد به الواقعة القانونية التي نشأ عنه الحق المستأنف ضده الأول به ، أو المصدر القانوني للحق المطالب به ، وتعدد الأسباب بتعدد مصادر نشوء الحق فقد يكون هذا السبب إرادة منفردة ، كما قد يكون عقد أو عمل غير مشروع أو إثراء بلا سبب أو نصا في القانون .

(مستشار د/ أحمد فاضل - الموسوعة العملية في الدفوع - إشعاع الإصدارات القانونية ٢٠٠٤)

وحيث كان ما تقدم

وكان الثابت أن الدعاوى محل الدفع المبدي من المستأنفة أمام محكمة أول درجة تختلف عن الدعوى الحالية سواء في صفات الخصوم أو في الموضوع أو في السبب في كلا الدعويين بما لا يجوز معه التمسك بحجبية هذه الأحكام لطلب القضاء بعدم الجواز وبيان ذلك كما يلي :

أ- فيما يخص الدعوى رقم..... لسنة..... أسرة الساحل

فالثابت أنها دعوى مقامة من المستأنفة ضد المستأنف ضده الأول بطلب تطبيقها عليه

طلقة بائنة للخلع .. وبمقارنتها بدعوانا الماثلة يتضح الآتي :

الدعوى رقم..... لسنة..... أسرة الساحل	الدعوى المبتدئة رقم لسنة ... مدني كلي الجيزة
الخصوم فيها :	الخصوم فيها :
١- السيدة / (بصفتها مدعية) .	١- السيدة / - بصفتها شريكة - سوريا
٢- السيد/..... بصفته زوج (مدعي) .	- في عقد البيع المؤرخ -/- (مدعي عليها أولي) .
	٢- السيد / - بصفته المشتري الوحيد للوحدة محل عقد البيع المؤرخ -/- (مدعي) .

الموضوع تطبيق المدعية علي المدعي عليه طلاقة بانئة للخلع	الموضوع صورية عقد البيع المؤرخ -/-/ فيما تضمنه من ذكر اسم المدعي عليها الأولي في خانة المشتري بجانب المدعي .
سبب الدعوى عقد الزواج الرسمي المؤرخ -/-/	سبب الدعوى عقد البيع المؤرخ -/-/

ب- فيما يخص الدعوى رقم لسنة ٢٠١٥ أسرة الساحل

الدعوى رقم لسنة ... أسرة الساحل	الدعوى المبتدئة رقم لسنة مدني كلي الجيزة
الخصوم فيها : ١- السيد / - بصفته زوج (مدعي) . ٢- السيدة / (مدعى عليها) .	الخصوم فيها : ١- السيدة / - بصفتها شريكة - سوريا - في عقد البيع المؤرخ -/-/ (مدعي عليها أولي) . ١. السيد / - بصفته المشتري الوحيد للوحدة محل عقد البيع المؤرخ -/-/ (مدعي) .
الموضوع صورية مقدم الصداق الوارد بعقد الزواج الرسمي المؤرخ (أي صورية عقد الزواج في شأن المهر) .	الموضوع صورية عقد البيع المؤرخ -/-/ فيما تضمنه من ذكر اسم المدعي عليها الأولي في خانة المشتري بجانب المدعي .
سبب الدعوى عقد الزواج الرسمي المؤرخ	سبب الدعوى عقد البيع المؤرخ -/-/

ومن العرض المتقدم

يتأكد اختلاف الدعويين المدفوع بسابقة الفصل فيهما عن الدعوى الماثلة خصوما وسببا وموضوعا .. وهو ما يقطع بسقوط وتهاثر الدفع المبدي من المستأنفة بعدم جواز نظر الدعوى الماثلة لسابقة الفصل فيها في الدعويين سالف الذكر .

ليس هذا فحسب

بل أن الثابت من خلال واقعات النزاع أن زواج المستأنف ضده الأول بالمستأنفة كان منذ عام ... ولم يتم شراء الفيلا محل التداعي إلا بتاريخ -/-/ وهو الأمر الذي يستحيل معه القول بأن نصف هذه الفيلا كان عبارة عن مهر للمذكورة .. ولم يدع بذلك المستأنف ضده الأول حال نظر الدعوتين المحتج بهما .. بل أنه قدم هذا العقد أمام محكمة الأسرة آنذاك

لإثبات حسن عشرته للمذكورة وأنه يحاول جاهداً إسعادها بكافة السبل لدرجة أنه وضع اسمها سوريا في العقد محل الدعوى الراهنة لإدخال السعادة والسرور عليها .. وليس كما زعمت بأنه أساء معاملتها وعشرتها .. وهذا يؤكد وبحق أن استدلال المستأنفة بحكم الخلع أنف الذكر وحكم صورية المهر علي موضوع الدعوى الراهنة .. هو استدلال فاسد معيب .. وظاهر البطلان بما يستوجب إطراره .. وهو ما فعلته محكمة الدرجة الأولى نظراً لكونه لا يستأهل رداً .

ب - فيما يخص باقي الدفوع والمتعلقة برفض الدعوى وعدم جواز إثبات الصورية بشهادة الشهود

فقد تكفل الحكم المستأنف بالرد عليها جميعاً ... وقد أوضحنا من قبل أن القانون قد أباح إثبات الصورية بشهادة الشهود لمن قام في حقه مانع أدبي منعه من الحصول على ورقة ضد ... وطالما قضى الحكم الطعين بثبوت الصورية فإن ذلك يكفي للرد على الدفوع المبدأة من المستأنفة لأن قضائه المذكور يتضمن الرد المقسط على هذه الدفوع دون الحاجة إلى ترديدها

وقضت محكمة النقض بأنه

المحكمة لا تلتزم بمتابعة المتهم في مناهي دفاعه المختلفة والرد عليها على استقلال طالما أن الرد يستفاد من أدلة الثبوت التي أوردتها الحكم .

(الطعن رقم ١١٥٤ لسنة ٤٣ جلسة ٣١/١٢/١٩٧٣ ص ١٤ ص ١٣٠٥ ق ٢٦٦)

ج - الرد على السبب الثالث من أسباب الاستئناف والذي زعمت من خلاله المستأنفة بقصور الحكم المستأنف في التسبب وفساده في الاستدلال لإستناده إلى أقوال الشهود في ثبوت الصورية

بداءة فإن المستقر عليه وفق قضاء النقض أنه

المقرر في قضاء محكمة النقض أن تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها مما تستقل به محكمة الموضوع دون معقب عليها في تكوين عقيدتها فيها إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها سائغاً .

(الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٧٥ جلسة ٢٠١٢/٤/١٠)

وكذا

المقرر في قضاء محكمة النقض أن لقاضى الموضوع السلطة التامة في تقدير أدلة الدعوى ومن بينها أقوال الشهود والترجيح بينها والأخذ بما يطمئن إليه وإطراح ما عداه دون معقب على ذلك من محكمة النقض.

(الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٧٥ جلسة ٢٠١٠/٦/٨)

وحيث كان ما تقدم

وكانت المستأنفة تجادل في تقدير محكمة أول درجة للدليل المستمد من أقوال الشهود وهو ما لا يجوز التعقيب عليها أو مجادلتها فيه
وفضلاً عن ذلك

فإن البين من مطالعة أقوال شهود المستأنف ضده الأول يتجلى يقينا .. أنها جاءت لتستقيم دليلاً يضاف إلي أدلة المستأنف ضده الأول في إثبات صورته وجود المستأنفة بالعقد محل التداعي .. حيث جاءت جنباً إلي جنب مع الثابت بالأوراق والمستندات لتقطع بصحة طلبات المستأنف ضده الأول المبدأة أمام محكمة أول درجة .

فقد شهد شاهدي المستأنف ضده الأول

بأنه هو الذي أقدم علي تدوين اسم المستأنفة في عقد البيع المؤرخ -/-/- بجوار اسمه في خانة المشتري .. من قبيل إثبات المودة والرحمة والثقة في تلك المرأة التي كانت زوجته .. ولكن في الحقيقة والواقع فالمستأنف ضده الأول هو المشتري الأوحد لعين التداعي والقائم بسداد كامل ثمنها سواء المقدم أو الأقساط (علي النحو الثابت بالأوراق والمستندات) .

كما أورد الشاهد الأول صراحة

بأن المستأنفة أقرت أمامه بأنها لا تملك شيئاً في الفيلا محل التداعي ولم تدفع من ثمنها جنيهاً واحداً وأن العقد بالفعل صوري (فيما يخص وجودها فيه) .

لما كان ما تقدم وكان الثابت من أقوال هذين الشاهدين أنهما أكدا صحة أساس الدعوى الراهنة ، وأن ما دون بالعقد من أن المستأنفة مشتريه للفيلا مناصفة مع المستأنف ضده الأول .. هو قول مرسل يخالف الحقيقة ، وما دون إلا مجاملة لها بوصفها زوجته (آنذاك) .. أما وأنها لم تقدر ذلك وقابلته بالنكران والجحود .. وانتظرت حتى قام المستأنف ضده الأول بالاغتراب عن

أهله ووطنه لسنوات طويلة ليسدد أقساط هذه الفيلا .. التي ما أن اقترب من الوفاء بقيمتها وأقساطها .. حتى قامت المستأنفة بطعنه في ظهره وأقامت ضده دعوى تطليق للخلع .. طامعة فيما ليس بحق لها (نصف الفيلا محل التداعي) رغم أنها لم تسدد من ثمنها جنيها واحدا .

ومن ثم .. يستقيم ما تقدم

دليلا جازما بصورية وجود المستأنفة بعقد البيع المؤرخ -/-/- وهذا الدليل يضاف

إلي تلك الأدلة الواقعية والمستندية السابق الإشارة إليها تفصيلا

أما عن أقوال شاهدي المستأنفة

فقد جاءت بالغة الوضوح وبمجرد الإطلاع عليها بأنها مخالفة للحقيقة ومملاة علي قائلها مجاملة للمدعي عليها الأولي ووالدها .. ولا تتسم بالحيده والمصادقية .. ففي الوقت الذي بلغ مقدم حجز الفيلا محل النزاع ما يجاوز الثلاثمائة ألف جنيه .. جاء الشاهد الأول (من شهود المستأنفة) ليزعم بأنها دفعت مبلغ خمسين ألف جنيه في المقدم؟! .

فإذا كانت شريكة بالنصف كما زعم بهتانا

لكانت قد دفعت أكثر من ثلاث أضعاف ذلك المبلغ المزعوم دفعه بهتانا .

أضف إلي ذلك

فالشاهد الأول .. زعم بأن المستأنف ضده الأول راح يساوم المستأنفة علي الطلاق مقابل التنازل عن نصيبها في الفيلا .. وهذا قول أفك وبهتان بلا شك .. فطلاق المستأنفة من المستأنف ضده الأول كان " بدعوى خلع " فأين إذن المساومة المزعومة؟! .

هذا .. وبرغم تلك التفاصيل

الدقيقة - المخالفة للحقيقة - والتي قررها هذا الشاهد .. عجز عن الإجابة علي سؤال بسيط وهو كيفية سداد مقدم ثمن الفيلا وهل كان بشيكات أم نقدا؟! وهنا قرر الشاهد .

بأنه لا يعلم؟!!

وهو الأمر الذي يؤكد وبحق أنه لم يشاهد ما يمكن أن يشهد به ، وأن جملة ما قرره مملي عليه ومخالف للحقيقة بما يستوجب طرح أقوال هذا الشاهد .

علاوة علي ما تقدم جميعه

فإن ذلك الشاهد أقر أمام عدالة المحكمة أنه يعمل لدي والد المستأنفة .. أنه مجرد موظف لديه .. فكيف علم بجملة ما شهد به من تفاصيل أسريه شديدة الخصوصية؟! .

هذا فضلا عن أنه

ولكونه موظف لدي والد المستأنفة .. فإن شهادته ستدر عليه غنم أو ستدراً عنه غرم .. فهو لا يستطيع أن يكون حياديا ، وأن يشهد في غير صالح صاحب العمل .

أما الشاهد الثاني (للمستأنفة)

فقد جاء ليشهد بأن المستأنف ضده الأول والمستأنفة تزوجا .. بإحدى الشقق المملوكة لوالد المستأنفة .. وأن الأخير كان لديه وديعة فمنحها لنجلته (المستأنفة) لإكمال مقدم الفيلا؟! كما نفي علمه بمقدار ذلك المبلغ؟! .

لما كان ما تقدم

وكانت المستأنفة .. تحاول إثبات بعض المزاعم والأباطيل المخالفة للحقيقة ، والتي لا تتفق مع العقل أو المنطق أو كبايع الأمور . وهذه المزاعم هي :

- أن شقة الزوجية هي ملك والدها؟! .
- أنها ووالدها هما المشتريان لكافة منقولات الزوجية؟! .
- أنه لدي شراء الفيلا محل التداعي منحه والد المستأنفة .. وديعة كان يدخرها .

والسؤال هنا .. ما هو دور المستأنف ضده الأول في هذه الزيجة؟! وما هي التزاماته الزوجية؟! وهل يتفق مع العقل والمنطق أن تقبل المستأنفة الزواج بالمستأنف ضده الأول الذي لم يتكبد في تلك الزيجة جنيه واحد؟! (علي حد زعمها) .

أضف إلي ذلك

أن قول الشاهد الأخير بان ثمة وديعة تم فكها ومنحها للمستأنفة .. هو قول مرسل لم يقدم عنه ثمة مستند ، هذا فضلا عن أن هذا الشاهد جاء ليملئ علي عدالة محكمة أول درجة اعتقادات شخصية له .. وليس معلومات شاهدها أو سمعها أو أدركها بإحدى حواسه .. وهذا يتضح حال مواجهته بأقوال شاهدي الإثبات فزعم قائلا

" أنا معتقدش أن الكلام ده حصل "

ومن ثم يضحى ظاهراً .. أن المستأنفة قد عجزت بشهودها عن النيل من الثوابت والأصول التي أثبت بها المستأنف ضده الأول دعواه .. حيث أن هذين الشاهدين جاءت أقوالهما مخالفة للحقيقة والواقع وأقل ما توصف به أنها سماعية منقولة عن المستأنفة ووالدها وليست صادرة عن رؤية وسماع بإحدى حواس الشاهدين .

وحيث عول الحكم الطعين على

أقوال شهود المستأنف ضده الأول

والتي أيدتها المستندات الرسمية المقدمة من المستأنف ضده الأول أمام محكمة أول درجة .

مما مقتضاه

أن الحكم المطعون عليه قد أقام دعائمه على سند صحيح من الواقع والمستندات الرسمية والقانون ... بما يؤكد جدارته بالتأييد ... خصوصاً وأن المستأنفة لم تقدم أمام محكمة الإستئناف ما ينال من قضاء محكمة أول درجة

بناء عليه

يلتمس المستأنف ضده الأول من عدالة هيئة الموقرة الحكم

برفض الاستئناف المائل وتأييد الحكم المستأنف محمولاً على أسبابه

وكيل المستأنف ضده الأول

المحامي

Hamdy Khalifa
Lawyer of the Supreme Courts
Sherif Hamdy Khalifa
Lawyer OF High Court
Master's degree in Law
Hertfordshire university (England)



حمدي خليفة
المحامي بالنقض
شريف حمدي خليفة
المحامي بالقضاء العالي
ماجستير في القانون
جامعة هارتفورد شاير (انجلترا)

محكمة القاهرة الجديدة الابتدائية

الدائرة مدني كلي

مذكرة ختامية بالدفاع

متضمنة الدليل الجديد علي أحقية المدعيتان في طلباتهما

وذلك من خلال أقوال الشهود

وهذه المذكرة مقدمه من

مدعيتين

السيدة / وأخري

ضد

مدعي عليهم

السيدة / وأخريات

وذلك في الدعوى رقم لسنة مدني كلي القاهرة الجديدة

والمحدد لنظرها جلسة = /- /

Egypt – Borg El giza El Kebly – giza
00201098122033–00201222193222-00201004355555 : Mobile
Tel : 0020235724444 Fax : 0020235729507
Dubai : 00971561410..... – 00971501114231
Hamdy_Khalifa_2007 @ yahoo.com البريد الالكتروني

www.HamdyKhalifa.com

مصر - عمارة برج الجيزة القبلي -
موبايل : 00201222193222 – 00201098122033 – 00201004355555
فاكس : 0020235729507 0020235724444
دبي – 00971501114231 – 00971561410.....

ك :

الموضوع

بعدما قضت المحكمة الموقرة بإلزام المدعي عليهن بتقديم أصل العقد المؤرخ -/-/- .. فإن الدعوى الراهنة أضحت طلباتها تنحصر في طلب الحكم بصورية هذا العقد وبطلانه وعدم نفاذه في حق المدعيتان الخ .

الوقائع

تتلخص واقعات النزاع الماثل في أن المدعيتان قد أقامتا هذه الدعوى بموجب صحيفة استوفت شرائطها القانونية أودعت قلم كتاب هذه المحكمة نشدتا في ختامها الحكم :
أولاً : بإلزام المدعي عليهن بتقديم أصل العقد المؤرخ -/-/- المحرر فيما بين مورث طرفي التداعي (المرحوم /) وبين نفسه بصفته ولي طبيعي علي نجلاته المعلن إليهن الثلاثة الأول ، وكذا والدتهن المعلن إليها الرابعة .. والوارد وصفا بصحيفة هذه الدعوى ، وإلا اعتبرت الصورة المقدمة منه مطابقة للأصل .
ثانياً : بصورية العقد المذكور عاليه وبطلانه وعدم نفاذه لصوريته ، مع ما يترتب علي ذلك من آثار أهمها ثبوت ملكية المدعيتان لنصيبهما الشرعي في الوحدات الأربعة محل التداعي .

وذلك كله بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة مع إلزام المدعي عليهن بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة ،

وقد استندت المدعيتان فيما تقدم

علي صحيح القول بأن

والدهما المرحوم / (مورث طرفي التداعي) كان متزوجاً من السيدة/.....(والدتهما) وعلي أثر خلافات زوجية نشبت بينهما .. قام مورث طرفي التداعي بتطبيق والدة المدعيتان وتركها مع نجلتيه دون نفقه أو منفق .. يتحسسن طريقهن ويتكفنن لقمة عيشهن .

فلم يعباً مورث طرفي التداعي بكل ما تقدم

وأعطي للمدعيتين ووالدتهما ظهره وغدي يعيش

حياته وقام بالتزوج بأخرى هي المدعي عليها الأخيرة

التي أنجبت منه دورها ثلاث بنات هي المدعي عليهن الثلاثة الأوائل ، وعكف علي

تربيتهن ورعايتهن بعطفه وحنانه .. ناسيا تماما أن له ابنتين أخرتين لهما عليه ذات الحقوق والواجبات .. فلم يعن حتى بالسؤال عنهما طيلة سنوات عمرهما .

وبرغم هذه الظروف القاسية ومرور السنوات ثقيلة ومرهقه علي المدعيتين

ووالدتهما إلا أنها نجحت في تربيتهما وتعليمهما علي أحسن ما يكون

ومن ثم .. فقد أثمرت جهودها فأصبحت المدعيتان من المتفوقات وباتت كلا منهما طيبة يشار إليهما بالبنان وذلك بتوفيق من الله عز وجل وحده ، ثم جهد وعرق والدته المدعيتان .

هذا .. وفي غضون عام توفي مورث طرفي التداعي

إلي رحمة الله تعالى تاركا ورثه شرعيين لتركته هن

- ١- السيدة / (المدعية الأولى) ابنه
- ٢- السيدة / (المدعية الثانية) ابنه
- ٣- السيدة / (مدعي عليها أولي) ابنه
- ٤- السيدة / (مدعي عليها ثانية) ابنه
- ٥- السيدة / (مدعي عليها ثالثة) ابنه
- ٦- السيدة / (مدعي عليها رابعة) زوجه
- ٧- السيدة / شقيقه
- ٨- السيدة / شقيقه
- ٩- السيدة / شقيقه

كما ترك مورث المدعيتان ما يورث عنه شرعا

وهو الأعيان الآتية

(أ) دورين في كامل أرض وبناء العقار (وهما عين التداعي الماثل) .

(ب) الفيلا والمقامة علي القطعة رقم

(ج) قطعة أرض فضاء كائنة

(د) سيارة ملاكي .

(هـ) العديد من الحسابات البنكية ودفاتر توفير بالبريد المصري .. وذلك بخلاف ما لا تعلم

عنه المدعيتان شيئا .

هذا .. وعقب الوفاة اكتشفت المدعيتان بأن والدهما (رحمة الله عليه)

لم يكتف بظلمهما حال حياته ولم يكتف بحرمانهما من حنانه ورعايته كأب

بل حرهما مما هو مستحق لهما وفق شرع الله .. حيث قام بكتابة عقد بيع صوري مؤرخ -/-/- زعم من خلاله (بالمخالفة للشرع والقانون والحقيقة) أنه قام ببيع نصيبه في العقار - وهو دورين كاملين في أرض وبناء العقار (عدد أربع شقق) إلي المدعي عليهن الثلاثة الأول (القصر آنذاك والمشمولات بولايته) .

ليس هذا فحسب

بل قام بالتنازل عن الفيلا رقم وذلك لصالح المدعي عليهن الثلاثة

الأول أيضا (حال كونهن لازالن قاصرات ومشمولات بولايته) وكان ذلك بتاريخ ١٨-/-/- .

وهو الأمر الذي يؤكد

أن مورث طرفي التداعي قد تعدد حرمان المدعيتان من ميراثهما الشرعي ، وكذا حرمان شقيقاته بالمخالفة للشرع والقانون .. وذلك بالتصرفات الصورية المنصرفة أثارها لما بعد الموت .. وهو ما حدا بالمدعيتين نحو إقامة دعواهما الراهنة التي جاءت وبحق وفق صحيح الواقع والشرع والقانون بطلب القضاء بصورية العقد الأول المؤرخ -/-/- وهو ما نشرف ببيانه تفصيلا وتأصيلا في دفاعنا التالي :

الدفاع

أولا : بعد تقديم المدعي عليهن لأصل العقد المحرر من مورث طرفي التداعي

لصالحهن بقصد حرمان المدعيتان يتضح وبجلاء أحقيتهما في الطلب المقضي

به (الإلزام بتقديم مستند تحت يدهن) فضلا عن أحقية المدعيتان في باقي

طلباتهما التي واكبت صريح الواقع والقانون .

ثانيا : قيام طلب الحكم ببطلان العقد المؤرخ -/-/ وصورته علي العديد من الدلائل والبراهين التي تقطع بأحقية المدعيتين في طلبهما وفي عدم نفاذه في مواجهتهما ولا في مواجهة باقي الورثة (شقيقات والدهما)

بادي ذي بدء

فقد نصت المادة ٢٤٥ من القانون المدني علي أن

إذا ستر المتعاقدان عقدا حقيقيا بعقد ظاهر ،
فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو
العقد الحقيقي .

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

الصورية إنما تعني عدم قيام العقد أصلا في نية عاقيه ، أن إثبات الصورية أو نفيها
وتقدير أدلتها من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع تقديرها دون معقب عليها في ذلك
متي أقامت قضاؤها علي أسباب سائغة .

(الطعن رقم ١١٣٠٨ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٠١٤/٨/٤)

(الطعن رقم ٥٢٩١ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠١٤/٧/١)

كما قضي بأن

نظم المشرع بنص المادتين ٢٤٤ و ٢٤٥ من القانون المدني أحكام الصورية سواء فيما
بين المتعاقدين والخلف العام أو فيما بينهما وبين دائنيهم والخلف الخاص ، أو فيما بين هؤلاء
الأخيرين وما وإذا كان حق دائني المتعاقدين والخلف الخاص في التمسك بالعقد الظاهر هو حق
استثنائي ، في حين أن حق الوارث الذي يطعن علي تصرف مورثه بأنه يخفي وصية هو حق
أصلي يستمد من قواعد الإرث التي تعتبر من النظام العام وتجعل وفاه المورث سببا مستقلا
لكسب الملكية ، ولا يستمد من المورث ولا من العقد الحقيقي ، ولا يعتبر لذلك من ذوي الشأن
الذين تجري المفاضلة بينهم طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٢٤٤ وهم دائنوا المتعاقدين والخلف
الخاص - فلا يقبل من هؤلاء وأولئك التمسك بالعقد الظاهر في مواجهة حقه في الإرث بل يقدم
حقه علي حقهم في هذا الشأن .

(الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٤)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم والثوابت القانونية أنفة البيان علي أوراق واقعات الدعوى الراهنة .. يتضح وبجلاء تام عدم قيام عقد البيع أصلا في نية عاقديه بما يقطع بصورية العقد سند التداعي المؤرخ -/-/- وقد تعددت الدلائل والبراهين علي إثبات هذه الحقيقة ... وذلك علي التفصيل التالي :

دليل الصورية الأول

عدم إنجاب مورث طرفي التداعي لأبناء ذكور مما يرتب استحقاق شقيقاته لنصيب في ميراثه ، وهو ما دفع مورث طرفي التداعي نحو تحرير العقد المطعون عليه المؤرخ -/-/-

لعله من أهم الدوافع التي حملت مورث طرفي التداعي علي إنشاء عقد البيع الصوري المؤرخ -/-/- من نفسه بشخصه إلي نفسه بصفته ولي طبيعي علي بناته القصر آنذاك (المدعي عليهن الثلاثة الأول) .. هو أنه رغم تزوجه مرتان إلا أن الله لم يشأ أن يرزقه بذكور ... فكانت كل ذريته من الإناث .. وهو ما يترتب عليه وفق صحيح الشرع أن يستحق أشقاء مورث طرفي التداعي لنصيب في تركته .

هذا.. وإذ أراد المذكور

حجب شقيقاته من المستحقين لميراثه .. فقد توجه نحو إنشاء ذلك العقد الصوري المؤرخ -/-/- الذي زعم من خلاله بأنه باع أعيان التداعي (عدد ٤ شقق يمثلون دورين كاملين بالعقار) إلي المدعي عليهن الثلاثة الأول اللاتي كن قاصرات آنذاك .. وهو ما يؤكد صورية هذا التعاقد وأنه لم تتجه نية مورث طرفي التداعي نحو البيع حقا وحكما .

دليل الصورية الثاني

وهو قيام نزاع فيما بين مورث طرفي التداعي وبين
ورثة أشقائه (مالكي باقي وحدات العقار...الكائنة
به أعيان النزاع) مما جعله ينشئ عقد البيع الصوري
المؤرخ -/-/- حرصا منه علي عدم المساس بنصيبه
في ذلك العقار

فالثابت من خلال أوراق النزاع .. أن المالك الأصلي للأرض المقام عليها حاليا العقار
.... هو شقيق مورث طرفي التداعي وهو المرحوم/ وحيث تشارك معه شقيقاه (..... -
مورث طرفي التداعي ، و.....) في بناء العقار .. فقد حرروا عقد قسمه مؤرخ -/-/- اقتسموا
من خلاله وحدات العقار وملكيته " أرض وبناء " وقد نجم عن تلك القسمة أن بات مورث طرفي
التداعي مالكا .. للدور الأرضي (شقتين رقمي ١ ، ٢) والدور الثاني فوق الأرضي (شقتين
رقمي ٤ ، ٥) .

هذا .. وفي غضون عام

أقام ورثة المرحوم / الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة ..
بغية الحكم لهم بصحة ونفاذ عقد القسمة المؤرخ -/-/- سالف الذكر .. ومن خلال هذه الدعوى
أثير النزاع حول الأجزاء المشتركة في العقار وبعض المنازعات الأخرى.

وحيث خشي مورث طرفي التداعي

من المساس بنصيبه فقد أقدم علي إنشاء ذلك العقد المؤرخ -/-/- وبذلك يكون
رتب حقوقا عينيه علي نصيبه تمنع المساس به .. أو هكذا كان يظن آنذاك .

دليل الصورية الثالث المستمد من الثاني

أن مورث طرفي التداعي قد مثل أمام السيد الخبير المنتدب في الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة (أنفة الذكر) في غضون عام ... (أي بعد البيع الصوري بسبع سنوات) وأقر بأنه المالك والجائز لنصيبه الذي آل إليه بعقد القسمة المذكور.. وهو ما يقطع بعدم وجود البيع الصوري المزعوم في نية مورث طرفي التداعي وصوريته .

إبان تداول الدعوى المشار إليها سلفا بالجلسات .. قضي بإحالتها إلي مكتب خبراء وزارة العدل .. وأثناء مباشرة السيد الخبير المنتدب فيها لمأموريته .. وتحديدًا في غضون عام (أي بعد واقعة البيع الصورية بسبع سنوات كاملة) مثل مورث طرفي التداعي (المرحوم/) بشخصه بوكيل عنه .. وأقر صراحة :

بأنه لا يزال المالك والحائز للدورين الأرضي والثاني فوق الأرضي اللذين ألا إليه بعقد القسمة المؤرخ -/-/- وأنه يقر بصحة ونفاذ عقد القسمة فيما عدا بعض المنازعات في الأجزاء المشتركة ..

لما كان ذلك .. وكانت المادة ١٠٣ من قانون الإثبات قد نصت علي أن

الإقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعي بها عليه وذلك أثناء السير في الدعوى المتعلقة بهذه الواقعة .

كما جاء بالمادة ١٠٤ من ذات القانون علي أنه

الإقرار حجة قاطعة علي المقر

ومن ثم

وحيث أن ما أورده مورث طرفي التداعي ووكيله أمام السيد الخبير في الدعوى المشار إليها .. يعتبر إقرار صريح منه بأنه لا يزال المالك والحائز لأعيان التداعي محل عقد البيع الصوري المؤرخ -/-/- وحيث أن ذلك الإقرار صدر عنه في غضون عام أي بعد واقعة

البيع السوري المزعومة .. بأكثر من سبع سنوات .

الأمر الذي يقطع بصورية ذلك العقد محل التداعي

وعدم وجوب واقعة البيع المزعومة في نية البائع (مورث طرفي التداعي) وذلك بإقراره الصريح أنف الذكر الذي يعد اعتراف منه بصحة الطعن علي البيع المؤرخ -/-/- بصوريته .

(الطعن رقم ٦٧٨٨ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠١٤/٥/١٣)

دليل الصورية الرابع

وجود خلافات محتومة منذ عشرات السنين فيما بين والده المدعيتان ووالدهما (مورث طرفي التداعي) دفعت لأخير نحو الانتقام منها والإقدام علي تحرير ذلك العقد السوري محل النزاع الراهن لحرمان المدعيتان - دونما ذنب أو سند شرعي - من حقهما الشرعي في الميراث

أشرنا سلفا .. إلي أن مورث طرفي التداعي كان قد تزوج من السيدة /(والده المدعيتان) التي انجبت منه نجلتيها المذكورتين .. ثم علي أثر خلاف قام بتطليقها .. تاركا إياها ونجلتيها (المدعيتين) دون نفقه أو منفق لعشرات السنوات .

ورغم ذلك كله .. لم يكتف رحمة الله عليه

بما عانته مطلقته ونجلتيها طوال السنوات المنقضية .. بل أنه رغب في حرمانهما - دون سند شرعي - من ميراثه - لذلك أقدم علي تحرير ذلك العقد السوري المؤرخ -/-/- .

وهدف من ذلك العقد

ضرب عصفورين بحجر واحد .. حرمان شقيقاته من الحصول علي نصيب في تركته .. وكذا حرمان نجلتيه (المدعيتان) انتقاما من والدتهما.

وهذا دليل قاطع

علي أن نية مورث طرفي التداعي كانت بعيدة كل البعد عن البيع .. بل قصد من عقده السوري تحقيق أغراض أخرى مخالفة للشرع والقانون وهي حرمان بعض المستحقين للميراث من الحصول علي نصيبهم .. وهو ما يؤكد صورية هذا العقد وبطلانه .

دليل الصورية الخامس

ثبوت احتفاظ مورث طرفي التداعي بحيازة أعيان التداعي والانتفاع بها طوال حياته دليل قاطع علي عدم تقاضيه ثمة ثمن من لأعيان التداعي ، وأنه محض عقد صوري وباطل خالي من ركنه الأساسي ركن الثمن

فقد عرفت المادة ٤١٨ من القانون المدني عقد البيع بأنه

البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي .

ومن صريح هذا النص

يتجلى ظاهرا أن أهم ركن من عقد البيع هو ركن الثمن ، بما يعني أنه إذا لم يثبت المشتري بأنه قام بسداد الثمن يكون عقد البيع في حقه مفقور لأهم أركانه .. ومن ثم يكون باطل .

وهنا عين ما قرره محكمة النقض بقولها

الثمن الصوري في عقد البيع هو الثمن الذي يذكر في عقد البيع ولكن البائع لا يقصد اقتضاؤه من المشتري فيكون البيع غير جدي ، وهو ما يبطل العقد لتخلف ركن الثمن فيه ، وبذلك لا يصلح أيضا أن يكون عقدا ساترا لهبة لعدم اكتمال أركانه وتبطل الهبة لعدم إفراغها في الشكل الرسمي

(الطعن رقم ٤٩٥ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠١٣/٥/١٢)

كما قررت بأن

توافر ركن الثمن في عقد البيع تستقل بتقديره محكمة الموضوع بغير معقب من محكمة النقض مادام كان استخلاصها له سائغ .

(الطعن رقم ١٧٢١ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٦)

لما كان ما تقدم

وبالبناء عليه .. يتجلى ظاهرا أنه في حقيقة واقعات النزاع المائل قد انتفي في العقد

الصوري محل التداعي أهم أركانه .. وهو ركن الثمن .. حيث تم الزعم بأن الثمن تم سداده برعا من المدعي عليها الأخيرة .. وهو أمر غير حقيقي ومناهض للواقع .. ولمدونات العقد ذاته .. وذلك علي النحو الثابت في الحقائق التالية :

الحقيقة الأولى

أنه إذا كان هناك أي ثمن تم سداده لأعيان التداعي .. ما قبل المشتريين وما قبلت المدعي عليها الرابعة التي تزعم بأنها سددت الثمن .. أن يظل البائع (مورث طرفي التداعي) حائزاً ومنتفعاً بأعيان التداعي طوال حياته .. فإذا كان البيع منجزاً .. ما كان تم الاحتفاظ بالحيازة وحث الانتفاع للبائع .. فهذا دليل قاطع علي عدم الإنجاز ومن ثم عدم سداد أي ثمن .

الحقيقة الثانية

أن المدعي عليها الرابعة .. في غضون عام تاريخ تحرير عقد البيع الصوري محل التداعي .. لم يكن لها أو لديها مال تستطيع أن تسدد منه ثمن أعيان التداعي .. بما يقطع بصورية الثمن الوارد بالعقد وصورية الزعم بأنها المسددة له بل وصورية وجودها كله في ذلك العقد .

الحقيقة الثالثة

أن المدعي عليها الرابعة .. إذا كان لديها مال وأنها تستطيع سداد ثمن أعيان التداعي .. ما كانت قبلت أن يكتب العقد باسم المدعي عليهن الثلاثة الأوائل .. بل كانت أصدرت علي شرائها لنفسها .

لما كان ذلك

ومن جملة الحقائق أنفة الذكر يتضح أنه انتفي في العقد محل التداعي أهم أركان البيع .. وهو ركن الثمن بما يؤكد بطلانه وصوريته .

دليل الصورية السادس

وفي سياق متصل مع الدليل لسابق فإن الثمن الصوري الوارد بالعقد الصوري المؤرخ -/-/ هو ثمن بخس لا يمثل واحد علي عشرة من الثمن الفعلي والحقيقي لأعيان التداعي .. بما يقطع بصورية بند الثمن وبطلان العقد برمته .

باستقراء أوراق التداعي .. وعلي الأخص منها العقد المسجل رقم لسنة سند ملكية الأرض المقام عليها العقار وكذلك عقد القسمة المؤرخ -/-/ يتضح أن هذا العقار مقام علي مساحة إجمالية قدرها ٦٠٢ متر مربع (ستمائة واثنان متر مربع) .

هذا .. وحيث أن الأعيان المباعة

بالعقد الصوري المؤرخ -/-/

عبارة عن كامل أرض وبناء الدورين (الأرضي والثاني فوق الأرضي) أي أن المساحة المباعة لا تقل عن ١٢٠٠ متر مربع (ألف ومائتين متر مربع) .

وحيث أن سعر المتر لا يقل بأي حال من الأحوال

في هذه المنطقة عن خمسة آلاف جنيه

أي أن السعر الحقيقي لأعيان التداعي لا يقل عن ستة مليون جنيه .

هذا .. وحيث ورد بالعقد أن الثمن الإجمالي للأعيان المباعة

هو ٢١٠٠٠٠ جنيه (مائتي وعشرة ألف جنيه)

الأمر الذي يقطع بصورية هذا الثمن البخس الذي لا يمثل واحد علي عشرة من الثمن الحقيقي والفعلي لعين التداعي .. بما يؤكد صورية العقد برمته وبطلانه .. وذلك بفرض جدلي منكور بأن هذا الثمن قد تم سداه .. حيث تنكر المدعيتان ذلك تماما.

دليل الصورية السابع

وكدليل قاطع علي عدم اقتضاء مورث طرفي التداعي لأي ثمن لقاء الأعيان محل التداعي .. أنه حال وفاته لم يكن في رصيد حساباته بالبنوك إلا بضع جنيهات قليلة علي نحو ما ثبت من جرد تركته بمعرفة النيابة الحسبية .. بما يؤكد صورية هذا العقد محل التداعي وعدم اقتضائه أي ثمن .

باستقراء أوراق القضية رقم ... لسنة أسرة مدينة نصر أول (مال) يتضح وبجلاء تام أنه قد تبين من جرد شركة مورث طرفي التداعي أن حساباته لدي البنوك خالية من النقود إلا من مبالغ ضئيلة جدا .

وهو ما ينهض دليلا

داما علي عدم اقتضاء مورث طرفي التداعي لأي ثمن سواء لأعيان التداعي .. أو للفيلا الكائنة بالتجمع الخامس (المباعة سوريا بذات الطريقة) وهو ما يؤكد صورية ذلك العقد محل التداعي المؤرخ -/-/- وعدم صحة جماع ما ورد به وعلي الأخص ما ورد بشأن الثمن .

دليل الصورية الثامن

إجمال مورث طرفي التداعي كامل نصيبه في العقار... - وهو كامل دورين علي مساحة إجمالية قدرها ١٣٠٠ متر مربع تمثل عدد أربع شقق .. والزم ببيع كل ذلك في عقد واحد .. دليل علي عدم جدية البيع وصورية العقد وأن المقصود منه ليس نقل الملكية بل حرمان باقي لمستحقين لأنصبة في ميراثه .

جري العرف علي أنه في حال أراد الشخص تأمين مستقبل أحد أولاده .. أو تفضيله علي أشقائه لاعتبارات خاصة .. فإنه يقوم بهبة إحدى الوحدات المملوكة له إلي هذا الابن وفي الغالب تتم هذه الهبة مستترة في عقد بيع .

أما وأن مورث طرفي التداعي

قام بإنشاء عقد البيع السوري المؤرخ -/-/- متضمنا بيع كامل المساحة المملوكة له في العقار والتي تمثل عدد أربع شقق إلي نجلاته (المدعي عليهن الثلاثة الأوائل) بعقد واحد .

فإن ذلك يؤكد بعدم جدية التصرف

وصوريته وأنه ما أرد منه نقل ملكية هذه الأعيان لغيره .. بل أراد حجب باقي وراثته من استحقاق نصيبهم الشرعي .. بما يؤكد وبحث صورية ذلك التصرف .
لعل ذلك من أدمغ الأدلة علي انصراف نية مورث طرف التداعي نحو حرمان بعض وراثته من أنصبتهم الشرعية في تركته ... فهو لم يكتف بتحرير عقد البيع السوري محل التداعي المؤرخ -/-/- عن كامل نصيبه في عقار مدينة نصر .

بل قام بالتنازل

لدي جهاز مدينة القاهرة الجديدة .. عن الفيلا ملكة رقم ورغم ذلك قام باستخراج الترخيص بنائها وقام باستكمال سداد أقساطها .. وهذا يقطع بصورية تصرفاته وعدم صحتها .. بما يؤكد أن المقصود منها وغايتها هي حرمان بعض الورثة من أنصبتهم الشرعية في تركته (ومنهم المدعيتين) .

الدليل العاشر علي الصورية

تحقق القرينة الواردة بالمادة ٩١٧ من القانون المدني ..
حيث أن الثابت من البند الثاني من العقد السوري المؤرخ -/-/- أن البائع "مورث طرفي التداعي" احتفظ بحيازته لأعيان التداعي وحق الانتفاع بها طوال حياته مما يؤكد أن تصرفه منصرف أثاره لما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية .

فقد نصت المادة ٩١٧ من التقنين المدني علي أن

إذا تصرف شخص لأحد وراثته واحتفظ بأية طريقة كانت بحيازة العين التي تصرف فيها ، وبحقه في الانتفاع بها مدي حياته ، اعتبر التصرف مضافا إلي ما بعد الموت وتسرى عليه أحكام الوصية ما لم يقيم دليل يخالف ذلك .

وفي هذا الشأن تواترت أحكام النقض علي أن

نص المادة ٩١٧ من القانون المدني يدل علي أن القرينة التي تضمنتها تقوم باجتماع شرطين ، أولهما احتفاظ المتصرف بحيازة العين المنصرف فيها ، وثانيهما : احتفاظه بحقه في الانتفاع بها ، أن يكون الاحتفاظ بالأمرين مدي حياته وأن يستند الاحتفاظ بحق الانتفاع إلي حق ثابت لا يستطيع المتصرف إليه بتجريده منه وذلك أما عن طريق اشتراط حق المنفعة وعدم جواز المتصرف في العين أو عن طريق الإيجار مدي الحياة أو عن طريق آخر مماثل .

(الطعن رقم ١٨٥٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠١٤/١/٦)

لما كان ذلك

وحيث أن ما ورد بالمادة ٩١٧ من القانون المدني أنه الذكر .. هو عين ما تحقق في العقد المؤرخ -/-/- حيث تضمن البند الثاني منه علي عبارات صريحة وواضحة في إثبات احتفاظ البائع (مورث طرفي التداعي) بحيازة أعيان التداعي وحق الانتفاع بها مدي حياته .. حيث جاء البند الثاني مقررًا بأن

باع واسقط وتنازل ما
هو عبارة عن حق الرقبة فقط ، الوحدات السكنية
المشار إليها بالتمهيد ، مع احتفاظه بحق
الانتفاع والاستغلال طول حياته ، ولا يجوز
للمشتريات التصرف في حق ملكية الرقبة
موضوع هذا العقد طوال حياة والدهن "البائع".

هذا .. وحيث كان ما تقدم

فقد بات واضحًا وبحق احتفاظ مورث طرفي التداعي بحيازة أعيان التداعي وحق انتفاعه بها حال حياته وحظر علي المدعي عليهن الثلاثة الأوائل التصرف في حق الرقبة أو المساس بحقه في الانتفاع مدي حياته .. وهو ما يؤكد تحقق القرينة الواردة بالمادة أنفة البيان .. ومن ثم وجب أن تسري عليه أحكام الوصية .

ومما تقدم جميعه

ومن جملة الدلائل والأدلة الدامغة أنه البيان فقد ثبت بما لا يدع مجالًا للشك أن العقد محل التداعي المؤرخ -/-/- هو عقد صوري وباطل .. ووجب القضاء بذلك بكل ما يترتب

عليه من آثار أهمها إعادة الحال إلي ما كان عليه قبل ذلك التعاقد وتصبح أعيان التداعي خاضعة لقواعد الميراث ومن ثم ملكية المدعيتين لنصيبهما الشرعي في تركة مورث طرفي التداعي .

ثالثا : ومن خلال المستندات التي تشرفت المدعيتان بتقديمها لعدالة الهيئة الموقرة يتضح وبحق أن الدعوى الراهنة اتفقت مع الواقع والقانون بما يجعلها جديرة بالقبول شكلا وموضوعا

المستند الأول

١ - صورة ضوئية من رسمية من شهادة وفاة المرحوم / مورث طرفي التداعي بتاريخ - - / - / ..

٢ - صورة رسمية من الإعلام الشرعي رقم ... لسنة وراثات مدينة نصر أول .

والثابت من خلاله

تحقق وفاة المرحوم / مورث طرفي التداعي وانحصار إرثه في ورثته الشرعيين الشرعي ومن بينهم المدعيين .

وهو ما يؤكد

توافر الصفة والمصلحة للمدعيتين في إقامة دعواهما الماثلة بما يجعلها جديرة بالقبول شكلا وموضوعا .

المستند الثاني

صورة ضوئية من عقد البيع سند الدعوى الماثلة والمطلوب القضاء بصوريته .. وكذا إلزام الخصوم بتقديم أصله وفق نص المادة ٢٠ من قانون الإثبات .. وإلا صار الاعتداد بهذه الصورة.

وبمطالعة هذا العقد تتجلي دلائل الصورية في الآتي

الدليل الأول :

أن المرحوم / (مورث طرفي التداعي) لم ينجب سوي الإناث .. الأمر الذي حداه خشية دخول أشقائه في تركته .. أن يقوم بتحرير العقد محل الحافظة الماثلة هربا من قواعد الميراث لحرمان أشقاؤه من حصتهم في الميراث .

الدليل الثاني :

أن الثابت أن المدعيتان هما نجلتي المرحوم / من زوجته السابقة والمطلقة منه بعد خلافات محتدمة .. الأمر الذي حدا به لتحرير العقد سند الدعوى الماثلة وذلك حتى يحرم نجلتيه المدعيتان من حصتهما الميراثية إرضاء لزوجته الثانية .

الدليل الثالث :

ثبوت إن ما ورد العقد سند الدعوى الماثلة أن المدعي عليها الرابعة قد سددت ثمن البيع من مالها الخاص تبرعا قول يخالف حقيقة ما ورد بنص البند الثاني من العقد ذاته والذي جري بأنه

" باع واسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول بشخصه إلي الطرف الأول بصفته وليا طبيعيا علي بناته القاصرات وسام ، وئام ، وصال بالتساوي فيما بينهما بحيث تمتلك كل منهن نصيبا متساويا مشاعا في كل وحدة ، ما هو عبارة عن حق الرقبة في الوحدات السكنية المشار إليها بالتمهيد ، مع احتفاظه بحق الانتفاع والاستغلال طوال حياته ولا يجوز للمشتريات التصرف في حق ملكية الرقبة موضوع هذا العقد طوال حياة والدهن (البائع) ."

مما يؤكد أن العقد سند التداعي

عقدا سوريا وإلا فإذا كان البيع قد تم بمقابل فلماذا يضع البائع قيود علي المشتري في ملكيته ويمنعه من التصرف في البيع .

الدليل الرابع :

أن احتفاظ البائع بحياسة العين التي تصرف فيها اعتبر التصرف مضافا إلي ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية وهو ما يؤكد صورية عقد البيع .

الدليل الخامس

أن عقد البيع سند الدعوى قد اشتمل علي عدد أربع شقق بمساحة إجمالية ١٢٠٠ متر مربع .. فكيف يعقل أن يتم بيعها بسعر إجمالي ٢١٠٠٠٠٠٠ جنيه .

في حين أنه من المعلوم يقينا

أن سعر المتر في المكان التي تقع به تلك الشقق لا يقل عن خمسة آلاف جنيه وقت التصرف .. فلا يمكن والحال كذلك أن يقل ثمن هذه الأعيان عن ٦٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه (ستة ملايين

جنیه) وبذلك يتأكد أن عقد التداعي عقداً سورياً غير ناجز بدليل بخس ثمن المبيع فيه علي النحو الوارد بالعقد سند الدعوى الماثلة .

الدليل السادس

أن الثابت من مطالعة محضر الجرد الخاص بتركة مورث طرفي التداعي في القضية رقم ... لسنة أسرة مدينة نصر (مال) أن حساباته في البنوك تحتوي علي مبالغ ضئيلة جداً بما يتأكد أن ثمن البيع المزعوم ذكره في العقد سند الدعوى لم يستلمه مورث طرفي التداعي لأنه لم يتم دفعه أصلاً بما يؤكد صورية عقد التداعي .

الدليل السابع

أن من ضمن مظاهر الصورية أيضاً أن مورث طرفي التداعي قد قام بتحرير عقد صوري واحد عن الوحدات الأربعة إجمالاً وهو ما يؤكد عدم الجدية في نقل الملكية للمدعي عليهم وأن الغرض من العقد هو حرمان باقي الورثة من نصيبهم في الأعيان محل التعاقد .

وبذلك يتأكد يقينا

صحة طلبات المدعيتين في الدعوى الماثلة .

المستند الثالث

صورة طبق الأصل من تحقيقات نيابة مدينة نصر أول لشئون المال في الدعوى رقم ... لسنة ... أسرة مدينة نصر (مال) مرفق بها محاضر جرد التركة الخاصة بالمرحوم / (مورث طرفي التداعي) .

والثابت من خلال هذا المستند

أولاً : إقرار المدعي عليهن بأن أصل العقد محل التداعي المؤرخ -/-/- طرفهن وتحت يدهن بما يؤكد أحقية المدعيتان في طلب إلزامهن بتقديمه .

ثانياً : ورد بالتحقيقات المرفقة أنه بالبحث في البنوك عن حسابات للمرحوم/..... .. لم يتم العثور إلا علي مبالغ ضئيلة جداً .. بما يقطع بعدم استلامه أي ثمن عن الأعيان محل التداعي أو عن الفيلا الكائنة بالتجمع الخامس التي تنازل عنها وللمدعي عليهن الثلاثة الأوائل أيضاً .

ثالثاً : ثبوت تقاعس المدعي عليهما الرابعة (الوصية) عن تقديم المستندات الخاصة بتركة مورث طرفي التداعي حتى انتهت وصايتها .. وذلك كله لضمان عدم اتصال المدعيتان بأعيان التركة الحقيقية .

ومما تقدم جميعه

يتجلى ظاهرا أحقية لمدعيتين في طلباتهما التي جاءت وفق صحيح الواقع وصريح القانون جديرة بالقبول شكلا وموضوعا .

المستند الرابع

١ - صورة من العقد المشهر تحت رقم ... لسنة سند ملكية شقيق مورث طرفي التداعي (المرحوم /) للأرض الكائنة عليها حاليا العقار رقم

٢ - صورة ضوئية من عقد القسمة المحرر فيما بين مورث طرفي التداعي / وبين شقيقة / وأنجال شقيقه / والذي أفرز عن ملكية مورث طرفي التداعي لدورين بالعقار عاليه وهما الدورين الأرضي (شقة ١ ، ٢) والدور الثاني بعد الأرضي (شقة ٤ ، ٥) .

وهذا العقد مقضي بصحة التوقيع عليه في الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة .

المستند الخامس

صورة ضوئية من تقرير مكتب خبراء وزارة العدل في الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة المقامة من ورثة المرحوم / ضد مورث طرفي التداعي وآخرين .. بغية الحكم لهم بصحة ونفاذ عقد القسمة المؤرخ -/-/- .

والثابت من هذا التقرير

أولا : وجود نزاع فيما بين مورث طرفي التداعي وباقي ملاك وحدات العقار وهو ما حدا به نحو بيع ما يخصه في هذا العقار صوريا إلي نجلاته (المدعي عليهن الثلاثة الأول) .
ثانيا : مثل مورث طرفي التداعي (المرحوم /) بشخصه وبوكيل عنه أمام السيد الخبير في غضون عام وإقراره بأنه لا يزال المالك والحائز لنصيبه في العقار .. وأنه لا ينازع في صحة ونفاذ عقد القسمة سوي فيما يخص الأجزاء المشتركة .

لما كان ذلك

وكان عقد البيع الصوري محل التداعي مؤرخ في -/-/- وكان مورث طرفي التداعي مثل أمام الخبراء بعد هذا لبيع بسبع سنوات كاملة وأقر صراحة بأنه لا يزال المالك والحائز لأعيان التداعي .. فإن ذلك ينهض دليلا دامغا علي صورية وبطلان العقد محل التداعي .

المستند السادس

صورة ضوئية من التنازل المحرر بمعرفة مورث طرفي التداعي .. لصالح نجلاته
(المدعي عليهن الثلاثة الأوائل) حول كونهن لازن قاصرات مشمولات بولايته .. عن الفيلا رقم

.....

ومن خلال هذا المستند

يتضح أن الأعيان محل التداعي ليست هي الوحيدة التي تصرف فيها بالبيع سوريا
للمدعي عليهن الثلاثة الأوائل .. بل أنه تنازل عن فيلا التجمع الخامس لصالحهن أيضا
وهو ما يقطع أن نيته لم تتجه للبيع وإنما اتجهت لحرمان باقي الورثة (ومنهم المدعيتان)
من نصيبهم الشرعي في تركته .

رابعا : الرد علي الطلب المبدي من المدعي عليهن (بوكيل عنهن) بجلسة = -/-

بالتصريح له باستخراج صورة رسمية من صحيفة التدخل في الدعوى رقم

لسنة مدني كلي شمال القاهرة وشهادة بأخر ما تم فيها .

ثم شفاهه

قررت المدعي عليهن علي خلاف الحقيقة .. بوجود ارتباط فيما بين الدعوى الراهنة ..
والنزاع المطروح في الدعوى المشار إليها رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة .. بزعم
أن الفصل في الدعوى الحالية يتوقف علي الفصل الدعوى المشار إليها .

وهو أمر غير صحيح وغير سديد وفيه قلب للحقائق

بما يجعله مردود بالآتي

مردود أولا

بأن المقرر في قضاء النقض في هذا الخصوص

أن الوقف التعليقي أمر جوازي متروك لمطلق تقدير المحكمة حسبما تستبينه من
جدية المنازعة في المسألة الأولية الخارجة عن اختصاصها أو عدم جديتها ، فلا يجوز
النعي علي حكمها لعدم استعمالها لتلك الرخصة .

(الطعن رقم ٤٩٢٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٧/٦/٨)

(الطعن رقم ١٧٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

لما كان ما تقدم

وحيث أنه بمطالعة أوراق النزاع الماثل يتضح وبجلاء تام عدم جدية ما ذهبت إليه المدعي عليهن من قول مبتور السند بأن الفصل في النزاع الماثل يتوقف علي الفصل في الدعوى لسنة مدني كلي شمال القاهرة وطلبات التدخل فيها .

فالثابت أن الدعوى الراهنة

تهدف نحو القضاء بصورية عقد البيع المؤرخ -/-/- المزعوم تحريره من مورث طرفي التداعي .. لصالح المدعي عليهن .

أما طلبات التدخل في الدعوى الأخرى

فإنها تهدف إلي المطالبة بفرز وتجنيب نصيب المدعيتين في العقار الكائنة به أعيان التداعي (المحرر عنها عقد البيع المطلوب القضاء بصوريته) .

وهو الأمر الذي يتضح معه

عدم وجود ثمة ارتباط فيما بين الطلبين ولا يتوقف احدهما علي الآخر .. وعلي فرض وجود ارتباط .. فصحيح القول والمتصور عقلا .. أن يتوقف طلب الفرز والتجنيب علي التنازع في الملكية (بدعوى الصورية الحالية) وليس العكس .. وهو الأمر الذي يجزم بعدم صحة مطلب المدعي عليهن بما يستوجب رفضه .

كما أن طلبه مردود ثانيا

أن عدالة المحكمة الموقرة تختص قانونا بتصفية أي نزاع قد ينشأ بخصوص الأعيان محل التداعي .. فإذا ما رغبت المدعيتان إبداء طلباتهما في التدخل المذكور .. من خلال الدعوى الراهنة .. ما أوقفهما شيء عن ذلك .

أما وأن المدعي عليهن

كل غايتهن المماطلة والتسويق وإطالة أمد التقاضي من خلال طلبات لا تمت للواقع والحقيقة بصلة .. فهو الأمر الذي يستوجب الالتفات عن طلبهن .

كما أنه مردود ثالثا

وليس أدل من أن الغرض الأساسي لهذا المطلب المعدوم السند .. ما هو إلا المماطلة والتسويق وإطالة أمد التقاضي بغير وجه حق .. أن المدعي عليهن أطراف في الخصومة المطروحة من خلال الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة.

فإذا كان طلبهن جدي وله سند

لقاموا باستخراج الصورة الرسمية من صحيفة التدخل والشهادة المطلوب التصريح بهما .. حيث أنهن ليس بحاجة إلي تصريح فهن صاحبات صفة في النزاع ولهن الحق في استخراج أي من أوراقه .

وهو الأمر الذي يجزم

بانعدام سند طلبات المدعي عليهن .. بما يستوجب إطراحها وعدم التعويل عليها .. والتصدي لموضوع النزاع الذي عجزن عن مجابته .

خامسا : الرد والتعقيب علي المستندات المقدمة من المدعي عليهن بجلسة -/-/ التي يتضح منها أن هدفهم هو تعطيل الفصل في الدعوى الراهنة بأي وسيلة وذلك بادعاءات باطلة ومخالفة للحقيقة .. لاسيما وأن التعليق علي وجه الحافظة يختلف تماما عن المستند المرفق !!؟؟

بداية .. تجدر الإشارة

إلي أن عدالة المحكمة قد أصدرت حكما بجلسة -/-/ - بالزام المدعي عليهن بتقديم أصل العقد المؤرخ -/-/ - ، وحددت لذلك جلسة -/-/ - .. هذا وبرغم من قيام وكيل المدعي عليهن بإعداد حوافظ المستندات المنطوية علي أصل العقد ومستندات أخرى وتصويرها بالخدمة المميكنة للمحكمة لتقدم بجلسة -/-/ - إلا أنه مثل أمام المحكمة ولم يقدم هذه الحوافظ .. وطلب أجلا لتقديم أصل العقد ، والتصريح باستخراج مستندات (المدعي عليهن أصحاب صفة فيها لا تحتاج لتصريح) بغية التعطيل والمماطلة والتسويف فقط !!؟

ثم بجلسة = -/-/ -

وبعد تعديل تاريخ الجلسة علي أوجه الحوافظ .. تم تقديم عدد أربعة حوافظ مستندات .. اشتملت علي عدة عيوب ومآخذ تؤكد أن هدف المدعي عليهن إطالة أمد التقاضي لعلمهن اليقيني بأن المدعيتان صاحبتني الحق في هذا النزاع .. وتلك العيوب والمآخذ كالتالي :

العيب الأول

أن الثابت أن الحافظة الثالثة طويت علي صورة ضوئية من صحيفة الدعوى رقم لسنة ... مدني كلي شمال القاهرة ، وطويت علي الصورة المعلنه من التدخل الهجومى المقدم من المدعين حاليا في تلك الدعوى .

وهذا كله علي الرغم من أن المدعي عليهن قد طلبن التصريح لهن

باستخراج صورة رسمية من هذين المستندين

وذلك بجلسة -/-/ فالسؤال هو : أين هي الصور الرسمية التي استخرجت بناء علي تصريح المحكمة الموقرة .

فلعل ذلك يؤكد لعدالة المحكمة

إساءة استعمال المدعي عليهن لحق التقاضي ولسعه صدر المحكمة الموقرة .. وذلك بإبداء طلبات كل الغرض منها التعطيل والمماطلة ، ولا طائل منها ولا تؤثر من قريب أو بعيد في موضوع التداعي الراهن .

العيب الثاني

أنه علي وجه ذات الحافظة الثالثة .. وبياننا للمستند الثاني (أصل إعلان ...) تم إيراد مزاعم وأباطيل لا يدل عليها المستند ، ولا يمكن الاستدلال به عليها

فالثابت .. أن إعلان التدخل المقام من المدعيتين .. أقيم بطلب فرز وتجنيب نصيبهما في العقار

ومع ذلك زعمت المدعي عليهن علي وجه الحافظة بأن

المدعيتان تهدفان إلي الحكم لهما بأحقيتهما في الدورين محل التداعي !!؟؟ فالسؤال هنا .. هل المطالبة بالفرز والتجنيب .. تعني الأحقية في كامل الدورين !!؟؟ هذا بالإضافة إلي اختلاف الدعوى الراهنة عن تلك الدعوى المرفقة بالحافظة .. سببا وموضوعا وخصوصا .. ولا يتوقف الفصل في هذه الدعوى الماثلة علي تلك المشار إليها بالحافظة .

ومن ثم

يتأكد أن جملة ما سطر علي وجه الحافظة يخالف الحقيقة والواقع ، وأن الهدف كل الهدف إطالة أمد التقاضي للعجز عن مجابهة الدعوى الراهنة قانونا .

أما الحافظة الرابعة فقد تم إرفاق صورة من الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة مدني جزئي مصر الجديدة .. المقامة من المدعيتين لفرز وتجنيب نصيبهن في عناصر تركة والدهن المغايرة تماما للعناصر محل الدعوى الراهنة .. مما يقطع بعدم دلالة هذا الحكم علي النزاع المائل تماما .

فالثابت أنه .. بخلاف العناصر محل الدعوى الراهنة .. فإن والد طرفي التداعي قد ترك ما يورث عنه شرعا

- قطعة أرض فضاء كائنة
- سيارة ملاكي .
- حسابات بالبنوك وفي البريد المصري .

وحيث أن المدعي عليهن يمتنعن بلا مبرر من الشرع أو القانون عن منح المدعيتين نصيبهما الشرعي في تلك العناصر أنفة الذكر .. الأمر الذي اضطرت معه المدعيتان إلي إقامة الدعوى رقم لسنة مدني مصر الجديدة .. بغية فرز وتجنيب نصيبهما في تلك العناصر .. إلا أن محكمة مصر الجديدة .. قضت بعدم قبول الدعوى ، لرفعها قبل الأوان (نظرا لأن ملكية مورث الطرفين غير مسجلة) .

ومن ثم يتضح

أولا: أن موضوع النزاع في الدعوى المائلة يختلف كليا عن موضوع النزاع في الدعوى المرفق حكمها .. ولا ينال من ذلك خطأ محكمة مصر الجديدة في فهم الواقعة المطروحة عليها وأن النزاع ينصب فقط علي أرض أبو رواش والسيارة وحسابات البنوك .

ثانيا: أن الدعوى المقدم حكمها قضي فيها بعدم القبول لرفعها قبل الأوان .. ومن ثم فعلي فرض وجود علاقة بين تلك الدعوى والنزاع الراهن .. فحكم عدم القبول لا يحوز أي حجية ولا يثبت شيء ينال من النزاع المائل !!.

ثالثا: أن إرفاق هذا الحكم .. المعدوم الدلالة في النزاع المائل .. والتعليق عليه بما يخالف الحقيقة .. يؤكد أن المدعي عليهن يعجزن عن مجابهة الدعوى المائلة

قانونا .. فلا يجدن سبيلا إلا المماطلة والتعطيل .

ولما كان ذلك

ومن جملة ما تقدم يضحى ظاهرا أن الحافظتين الثالثة والرابعة المقدمتين من المدعي عليهن بجلسة -/-/- يحتويان علي مستندات جديرة بالإطراح لانعدام أي دلالة لها علي هذا النزاع .

أما الحافظتين الأولى والثانية

فقط طويتا علي أصل العقد محل التداعي والمؤرخ -/-/- وحكم بصحة التوقيع عليه .. وذلك العقد هو المطعون عليه بالصورية والبطلان .

سادسا : وأخيرا .. فقد قام دليل جديد قاطع وجازم بأحقية المدعيتان في طلباتهما بصورية العقد المؤرخ -/-/- وبطالانه لعدم صحة أهم أركانه وهو ركن الثمن ، فضلا عن تضمنه حرمان لوارث من ميراثه مما يجعله فضلا عن مخالفته للقانون ، مخالفا أيضا للشرع

بادئ ذي بدء

فقد نصت المادة الثانية من دستور جمهورية مصر العربية .. علي أن

الإسلام دين الدولة ، واللغة العربية لغتها الرسمية ، ومبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع .

هذا .. ومن الأصول الفقهية

أنه لا يجوز حرمان الوارث من الإرث لأي سبب كان ، وخاصة إذا كان هذا الوارث ولدا ، لأنه يؤدي إلي تماديه في العقوق وقطم رحمه ، وإحداث الشقاق بينه وبين إخوته .

وفي ذلك قال العلامة ابن القيم في كتابه إعلام الموقعين بأن

" ومن الكبائر ترك الصلاة ، ، ،

..... ، وقطعية الرحم ، والجور في الوصية ، وحرمان

الوارث حقه في الميراث " .

وفي ذات المقام أيضا .. استقر الفقهاء علي أن

من الواجب تقسيم التركة بين الورثة جميعا ، ولا يجوز حرمان أحد منهم لغير مانع

شرعي ، وموانع الإرث محدودة (حصرا) وهي :

٤- اختلاف الدين : فلا يرث الكافة المسلم ولا المسلم الكافة .

٥- القتل : فمن قتل مورثه لا يرث منه شيئا .

٦- الرق : فالعبد لا يرث من مورثه الحر شيئا .

وإذا انعدمت هذه الموانع فلا يجوز حرمان أحد من ميراثه

وإن كان مسيئا إلي من ورثة فإن حسابه علي الله عز وجل .

لما كان ذلك .. وكان الثابت وفقا للدستور إن الإسلام هو دين الدولة ، وأن مبادئ

الشرعية الإسلامية هي المصدر الرئيسي للتشريع .. وحيث أنه من هذه المبادئ - وفقا لما تقدم

- عدم جواز حرمان الوارث من ميراثه لأي سبب من الأسباب بعد انتفاء الموانع الشرعية للميراث

، كما أنه من المبادئ أيضا أن حرمان الوارث من ميراثه يصل إلي حد الكبائر .

وحيث كان ذلك .. وكانت المدعيتان قد تمسكتا ببطلان العقد

محل التداعي للصورية وعدم اكتمال الأركان

فضلا عما شابه من حرمان من إرث

الأمر الذي أصدرت معه عدالة المحكمة الموقرة حكما تمهيديا بإحالة الدعوى

للتحقيق لتثبت المدعيتان ما تقدم جميعه ، ولتنفي المدعي عليهن ذلك .. وذلك بالبينة

وشهادة الشهود .

ونفاذا لهذا القضاء

فقد استمعت عدالة المحكمة لشاهدي المدعيتان

وبعد ملاحظة وتسويق من المدعي عليهن وطلب التأجيل لأكثر من مرة .. عجزن

عن تقديم ثمة شاهد علي مزاعمهن .. وهو ما يستنهض دليلا جديدا قاطعا بقيام هذه

الدعوى علي سند صحيح .. وفي المقابل تأتي مزاعم المدعي عليهن عديمة السند

والدليل .. وهو ما يجدر معه إجابة المدعيتان لطلباتهما .

لاسيما وقد شهد شاهديهما بما يلي

الأول قرر بالآتي

- ١- أن مورث المدعيتان (المرحوم /) قد حرّمهم من الميراث بأن كتب أملاكه لصالح بناته من زوجته الثانية (المدعي عليهن) .
- ٢- أن المورث المذكور منفصل عن والده المدعيتان بعد خمس سنوات فقط من الزواج (أي منذ أكثر من خمسة وعشرون عاما) .

وما تقدم يتضح

أن العقد محل التداعي ليس عقد بيع منجز .. بل أنه مجرد عقد صوري الغرض منه حرمان المدعيتان من الميراث فيه .. نكاية فيهما وفي والدتهما التي انفصمت علاقة الزوجية بينهما منذ أكثر من خمسة وعشرون عاما !! .

فلم يكتف بمعاناة المدعيتان

طيلة السنوات المنصرمة

وحرمانهما منه " كأب " فضلا عن امتناعه عن الإنفاق عليهما والتعامل معهما كوالد كانا في أشد الحاجة إليه .. بل أنه (رحمة الله عليه) تعمد الاستمرار في الإضرار بهما بحرمانهما مما شرعة الله لهما كورثة له .. وهو الأمر الذي يجزم ببطلان العقد محل التداعي ومخالفته الواضحة للشريعة الإسلامية الغراء .. بما يستوجب القضاء بطلبات المدعيتان المذيلة بها صحيفة الدعوى الراهنة .

كما قرر الشاهد الثاني

- ١- أن العقار الكائنة به الوحدات محل التداعي هو ملك لأسرة المرحوم / (مورث طرفي التداعي) وأن له نصيب فيه عبارة عن الأربعم وحدات محل العقد الصوري المؤرخ -/-/ .
- ٢- أن المرحوم المذكور .. قام بتطبيق والدته المدعيتان منذ أكثر من خمسة وعشرون عام .. ومنذ ذلك الوقت وهو لم ينفق عليهما أو علي المدعيتان تماما .
- ٣- أن المرحوم المذكور كان علي خلاف مع أشقائه (باقي ملاك العقار) ثم قام ببيع نصيبه صوريا إلي نجلاته من زوجته الثانية (المدعي عليهن) بثمن صوري

بخس.

٤- أن قصد المرحوم / (مورث طرفي التداعي) من تحرير هذا العقد .. هو حرمان المدعيتين .

ومن خلال هذه الأقوال يتضح وبجلاء تام

أن المورث المذكور قام بتحرير العقد الصوري المؤرخ -/-/ لصالح نجلاته من زوجة الثانية (المدعي عليهن) عن كامل نصيبه في العقار .. وهذا دليل جازم علي الصورية .. فلو كان البيع صحيحا لباع هذا النصيب كوحدات منفصلة مخصصا لكل من المدعي عليهن وحده مستقلة .. أما البيع إجمالا .. فدليل جازم علي صورية العقد وأن القصد منه حرمان الورثة الباقين وليس الإنجاز

وأضف إلي ذلك

أن قصد المورث المذكور من حرمان المدعيتان من الميراث (نجلتيه) هو الانتقام من والدتهما رغم أنها طلقت منه منذ أكثر من خمسة وعشرين عام .. إلا أنه لم يكتف بخمسة وعشرون عام من الامتناع .. بل تعمد أن يستمر انتقامه إلي ما بعد وفاته إلي رحمة مولاة .

وإمعانا في إثبات الصورية

فالجدير بالذكر أن المرحوم / لم يزرق بولد .. رغم زواجه مرتان .. حيث لم يزرق من الزوجتان إلا بالبنات .. وهو ما يعني أن أشقائه سيكون لهم نصيب في الميراث .. وكان ذلك سبب آخر لتحرير العقد الصوري محل التداعي وذلك لضمان حرمان أشقائه من الميراث أيضا لاسيما وأن ثمة خلافات بينه وبين أشقائه .

وأخيرا .. فقد أكد الشاهد

أن من أكثر دلائل الصورية .. أن الثمن المدون بالعقد مخالف للحقيقة والواقع ولا يتناسب مع ثمن ولو وحده واحدة فقط من الوحدات الأربعة محل العقد المؤرخ -/-/ - وأقل ما يوصف به هذا الثمن المزعوم بأنه صوري وبخس .

وهذا عين ما أكده تقرير الخبرة الاستشارية
المقدم من المدعيتين

الذي أكد بأن السعر الحقيقي للوحدات الأربعة محل العقد
المؤرخ -/-/- وقت التعاقد لا يقل عن ٢,١٥٠,٠٠٠ جنيه
(مليونين ومائه وخمسون ألف جنيه) .

وهذا دليل قاطع وجازم علي صورية هذا العقد الذي تضمن أن إجمالي ثمن الأربعة
وحدات ٢١٠,٠٠٠ جنيه (مائتي وعشرة ألف جنيه) فقط؟! أي أقل من واحد علي عشرة من
الثمن الحقيقي .. وهذا يجزم بالصورية .

لما كان ذلك

ومن جملة ما تقدم .. يتضح أن المدعيتان قد أثبتتا بكافة
طرق الإثبات بالمستندات والأدلة والقرائن وشهادة الشهود
صورية العقد محل التداعي .. وفي المقابل عجزت المدعي
عليهن عن إثبات ما ينال من ذلك .. وهو ما يؤكد أحقية
المدعيتان في طلباتهما .

بناء عليه

تلتمس المدعيتان من عدالة الهيئة الموقرة الحكم :

بالطلبات المذيلة بها صحيفة افتتاح الدعوى

وكيل المدعيتان

المحامي

فهرس الجزء الأول

م	نوع القضية	من صفحة	إلى صفحة
١	حصاد مشوارنا النقابي	٢	٥٧
٢	فسخ عقد	٦٠	١٧٢
٣	صورفة عقد	١٧٣	٢٠٩
٤	انتهاء عقد إيجار	٢١٠	٢٦٦
٥	بطلان عقد بيع	٢٦٧	٣٢٨
٦	بطلان تصرفات	٣٢٩	٤١٥
٧	صورفة عقد	٤١٦	٤٤٥
٨	دعوى حساب	٤٤٦	٤٧٢