

المحاماة والسلام



مذكرات أمام المحاكم المدنية

إعداد وتقديم وإهداء

حمدي خليفة

نقيب المحامين

رئيس اتحاد المحامين العرب

السابق

د / شريف حمدي خليفة

المحامي بالقضاء العالی

المجلد الأول

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

والحدد للنطق بالحكم فيه جلسة -/-

مع التصريح بمذكرات في أسبوعين

Egypt – 56 Syria Street – El- Mohandessin – Giza

Mobile : 00201098122033 / 0020104300000

00201145251197 / 00201028904646

00201202987591

tel : 0020233359970 / 0020233309996

Email : www.HamdyKhalifa.com

مصر : ٥٦ شارع سوريا – المهندسين – الجيزة

موبايل : 00201098122033 / 0020104300000

00201064718444 / 00201098888777

00201028904646 / 00201145251197

00201202987591

تليفون : 0020233359970 - 0020233309996

البريد الالكتروني Hamdy_Khalifa_2007@yahoo.com

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 المقاوله المؤرخ -/-/- والمحزر بين المدعي ب صفته والمدعي عليه الثاني بصفته .

٣- بإلزام المدعي عليهما الأول بنفسه والثاني بصفته بأن يؤديا للمدعي بصفته مبلغ قدرة ثلاثة مليون ومائتين أربعة وعشرون ألفا و ستمائة وثمانين 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 بالبند 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 ، وألزم 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 يؤديوا متضامين للمدعي بصفته فرعيا (شركة) مبلغ وقدره مائتي ألف جنية تعويضا عن الأضرار التي أصابتها

حسبما جاء بالأسباب ، وألزمتهم بالمصروفات ومبلغ خمسة وسبعين جنيها مقابل أتعاب المحاماة .

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

سابعا : وفي موضوع الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة 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 الجيزة والطلبات المضافة في الدعوى الأخيرة .. برفضهم ، وألزمت المدعى فيهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

وتجدر الإشارة

إلي أن هذا الحكم أنفذ 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 المنفق عليه في العقد المؤرخ -/-/- .

وأخيرا الدعوى رقم لسنة تجاري كلي الجيزة

التي أقيمت ابتداءً 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 الطلبات الآتية

- بطلان محضري اجتماع مجلس إدارة الشركة للمستأنف ضدها المؤرخين -/-/-
- -/-/- وذلك فيما تضمناه من الموافقة علي فسخ عقد المقاولات المؤرخ -/-/- والمطالبة بفروق الأسعار وذلك بما يترتب علي ذلك من آثار أخصها عدم جواز الاعتداد بها واعتبارها كأن لم تكن .
- إلزام الشركة للم ستأنف ضدها بتد سليم الم ستأنف الفيلات والأعيان محل التداعي والمبينة بعقد البيع المؤرخ -/-/- .

وهذه الدعاوى جميعها نشأت عن النزاع الذي دارت أحداثه بين طرفي

التداعي المذكورين علي النحو التالي

بداية .. فقد ابتاعت شركة (ش . م . م) من محافظة الجيزة م ساحة إجمالية قدرها ٥٠١٢٥٨ متر (خم سمائة 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 .. وتاريخ -/-/- 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 و عدد ٣٥ متصل مكون من أرض و أول و ثان .

وذلك وفقا لاسم والتصميمات الهندسية المرفقة بذلك التخصيص .. والتي لا يمكن بحال من الأحكام مخالفتها أم تعديلا لها الا بموافقة أصحاب الحقبة المكتسبة على تلك الأرض والوحدات المزمع إنشائها عليها .. والذين قاموا بشرائها على أساس هذه الرسومات وبسببها .

هذا .. وعقب ذلك

وبموجب 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

لثمن إجمالي قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ جنيه (ستة 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 (ستة عشر مليون وستة وثلاثون ألف

وستمائة وخمسون جنيه) وقد تم الاتفاق على 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 على أن يسدد علي ثمان 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 على 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" .

- 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 الم شار إليه ، ويعتبر هذا التوقيع مخالفة من الشركة الم ستأنف ضدها با ستلام المبلغ الم شار إليه .. كما أنه قام بسداد مبلغ قدره ٢,٠٧٣,٦٠٠ جنيه (مليونين وثلاثة وسبعون ألف وستمائة 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 الم ستحققة 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 ، بالأدلة 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 مقالة - 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 المقولة بتنفيذ السبعة عشر فيلا المباعه إليه بشخصه .. أي أن الأعمال محل المقولة ملكا للمستأنف ولصالحه .. فإذا نقا عس عن إنشائها فلا ضرر في ذلك علي شركة والضرر كله يكون علي المستأنف وإبان قيام المستأنف بصفته الممثل القانوني لشركة

بتنفيذ أعمال المقولة 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 ارضي وأول، عدد (٨) فيلات، عدد (٨) فيلات، عدد (١٥) فيلا وجميعهم مكون من أرضي وأول وثاني وثالث + غرف سطح بإجمالي عدد (٣١٥) فيلا].

ولا شك في أن الواضح الجلي أن هذا التعديل مخالف للقانون، ومخالف للعقود السابقة 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 للم شروع واختلاف رسومات وتصميمات الفيلات (التي تم الاشراف علي أساسها) وما ترتب علي ذلك من اختلاف في المساحات الخضراء وغيرها من مكونات المشروع من رؤية لمنطقة 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

والإدعاءات التي كان بصددتها .. 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 المسلوبة .

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

مفيد 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، وفقا للترخيص الذي تم التعاقد عليه أساسه .

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

وبرغم ذلك لم تحرك الشركة ساكنا الأمر الذي اضطر معه المستأنف

نحو اللجوء إلي القضاء مقيما 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 مقيدا باتحاد مقاولي التشييد والبناء مما لا يجوز له القيام بأي أعمال تخص المشروع لمخالفة ذلك للقانون .

والأكثر من ذلك

فقد قامت بتكليف ذلك الشخص المزعوم 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 أضر بها (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 المنفق 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 (بم ساحات أصغر وبتغيير في التخطيط العام للمشروع) .

لذلك .. فقد اختلقت شركة الزعم بتقاسم 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 متهاجرة السند ومعدومة الدليل ، مبناها الزيف والواء الحقائق لتحقيق مطامع تخالف الواقع والحقيقة .

لما كان ذلك .. ويرغم 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 الم ستأنف ومهذرة بذلك طلبات الم ستأنف ، 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 منبئين الاصلة 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 ونافاذة ، ولم تستطيع الوقوف عن مقرر لم صلحته (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 على مدى النزاع المتقدم ذكره .

والأكثر من ذلك

فحتى تقرير الخبير في الدعوى رقم لسنة تجاري المقيدة ابتداء برقم لسنة ق اقة صادية .. وهذا الخبير منتدب من مكتب خبراء المحكمة الاقة صادية .. وجزم بأحقية الم ستأنف في العديد من المبالغ .. إلا أن محكمة أول درجة تجاهلته ولم ترد عليه سلبا أو إجابا ثمة ذكر عنه .

وبالجملة .. فقد عاب هذا القضاء

معظم العيوب والمطاعن التي يمكن أن تنال من حكم قضائي .. وهو ما لم يجد معه المستأنف مناصا سوي الطعن عليه بموجب الاستئناف المائل مستندا في ذلك علي الأسباب التي نشرف بيانها 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 شواهدده .

وبالفعل قام المستأنف باتخاذ إجراءات وإعلان شواهدده 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 بصله ، 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

بداوة 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 ندب خبير في الدعوى هو الاستعانة برأيه في مسألة فنية لا يستطيع القاضي البت فيها مما لازمه أن يباشر المأمورية خبير متخصص في المسألة التي ندب 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 أثبتتها 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 إيدأؤه 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 قبولاً 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 .

. الرد علي ما أثاره وكيل الشركة المستأنف ضدها من أن المستأنف قدم ذات صورة العقد

المطعون عليه في حواظ مستنداته أمام محكمة أول درجة .

ورداً علي ذلك تقرر 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 تأكد 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 يتم سك بما هو مسطر علي أوجه الحواظ بالطعن بالتزوير علي الصفحات المبينة بشواهد الطعن بالتزوير .

الحقيقة الثالثة .

أن المستأنف كان يقدم صورة هذا العقد ليظعن 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 كلاً، الشركة المستأنف ضدها بجلسة المرافعة الأخيرة .

أما عن أسباب الاستئناف الماثراً،

والدعوى ما أثارتته 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 الذ صوم ، وخلاصة موجزة تذكر بعد ذلك أسباب الحكم ومنطوقه .

والقصور في أسباب الحكم الواقعية ، والنقص أو الخطأ الجسيم في أسماء الذ صوم 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 إيجاباً أو سلباً مهذراً لدفاعه في هذا الصدد يجعله - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - معيباً فضلاً 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 يمدحها ، 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 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 الأولى .. ومع ذلك فقد أدعي المستأنف فرعيا في تلك الدعوى الرابعة .. كما كانت الشركة المستأنف ضدها الأولى 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 الأولى .

أما وان يأتي الحكم الطعين خاليا من ثمة ذكر

لدفاع ودفوع وأسانيد المستأنف في طلباته وفي ردوده

علي ادعاءات الشركة المستأنف ضدها الأولى

فهو الأمر الذي يؤكد عدم إمامه بواقعات النزاع الراهن وحجب نفسه عن رؤية كافة أوجه وزوايا النزاع والإمام 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 :

الحقيقة الأولى

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 القبيلات 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 يفتن إليه الحكم الطبيعي .. وهو ما ملخصه ثبوت تملك المستأنف لمساحة الأرض أنفة البيان وسداده 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)

الثمن :

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)

الرضا :

فلا ينعقد 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 .. وإجمالاً 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 للتعيين ، والتمن 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 على واقعات وأوراق
النزاع المائل ، وعلى مدونات عقد البيع المؤرخ -/-/ - المبرم فيما بين الشركة للمستأنف
ضدها (كباثعه) 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 .

(١) بشأن ركن المبيع

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

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

**ومن هنا .. تظهر أهمية أن يكون المبيع محددًا تحديداً نافياً للجهالة
في عقد البيع حتى ينعقد صحيحاً وناظراً مرتباً لآثاره**

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 .

ووفقاً 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 بمنتهج
" " أنف 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 وتحديدتها تحديداً نافياً لأبي جهالة ..
إذ قرراً بأن السبعة عشر فيلاً 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 وفقاً للتقسيم والتصميم

المعد من قبل الشركة والصادر عنه ترخيص البناء رقم لسنة ، والثاني : تحديد مساحة الأرض المفترض أن يقام عليها الفيلات .. 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 وبدون 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 سداه .. وذلك علي النحو التالي :

بداية .. فقد تم تحديد الثمن الإجمالي للفيلات المباعة

أرضا وبناءا بمبلغ قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ جنييه

(ستة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف وستمائة وخمسون جنييه)

معقد ذلك تم تفصلا ، متقسما الثمن ، فيما يخص ثمن الأرض (١١٨٧٩ متر مربع)

منفصلا مئتمن المبانى 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 جنييه (ستة عشر مليون وستة وثلاثون ألف وستمائة وخمسون جنييه) 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 جنييه (ثمانية مليون وخمسمائة اثنين وثلاثون ألف وأربعمائة أربعة وثلاثون جنييه).

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

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

مقاولة يعطي الحق للمستأنف في بناء الفيلات لنفسه وهذا كله

لم تطالعه محكمة أول درجة ولم تمحصه ولم تفتن إليه بما
يوكد قصورها في الأسباب الواقعية .

- ثانيا : أما بشأن ثمن المباني (العدد 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 وستمائة 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 وستمائة خمسة وثمانون ألف وثلاثمائة ثمانية وستون جنيه) .. وحيث أن إجمالي ثمن الفيلات (أرضا وبناء) وفقا لما ورد بالعقد المؤرخ -/-/ قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ جنيه (سنة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف وستمائة وخمسون جنيه) .. فهو الأمر الذي يقطع بسداد المستأنف لكامل ثمن الفيلات محل التداعي وزيادة .. وهو ما لم تراه محكمة أول درجة أو تخالفت عنه برغم أنه يدحض زعم الشركة بأن المستأنف أخل بالتزاماته بأنه لم يسدد باقي الثمن .. رغم ثبوت سداده كاملا (أرضا وبناء) .

وذلك علي التفصيل التالي

المبلغ الأول

قدره ٥,١٨٥,٣٥٠ جنيه (خمسة مليون ومائه 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 فد سب .. 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 عليه.

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 جنيه (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 "أولاً" 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 الأعلى ، 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 -/-/ و عدم مطالبتهما بالمبلغ المذكور لأكثر من أربع سنوات بعد ذلك العقد .. دليل قاطع ودامخ 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 جنيه حيث أن ذلك يخالف العقد الذي أكد بأن مقدم التعاقد مبلغ قدره ٨,٥٣٢,٤٣٤ جنيه وهو المبلغ المدلل علي سدادها حاليا) وتجدر الإشارة إلي أن هذا الإقرار وارد بمذكرة الشركة المقدم أمام السيد الخبير بجلسة ٢٠١٦/٢/١٠ (ص ١٠ بالسطر ١٣).

المبلغ الثالث

وهو قدره ٢,٠٧٣,٦٠٠ جنيه (مليونين وثلاثة وسبعون ألف وستمائة جنيه). 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 على هذا العقد مخالفة 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 سدادها 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

المبلغ الرابع

وقدرة ٧,٥٠٤,٢١٦ جنيه (سبعة مليون وخمسمائة وأربعة ألف ومائتي وستة عشر جنيه)

وهذا المبلغ عبارة عن قيمة ثمانية أقساط تم الاتفاق على سداد المستأنف إياها ربع سنويا بدءا من -/-/- حتى -/-/- قيمة كل قسط ٩٣٨,٠٢٧ جنيه (تسعمائة ثمانية وثلاثون ألف وسبعة وعشرون جنيه) وقد تحرر عن هذه الأقساط ثماني شيكات (علي بياض) وارد بيانها بالأرقام بالبند الثالث من العقد .. ومسحوبة 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 بضاء 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 -/-/- وبزعم 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 واثنين 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 سداده من المستأنف الى 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 بالفقرة ٣/٥ بالبند الثالث منه .. ومن الأدلة
الدامغة علي سداد هذا المبلغ ما يلي :

الدليل الأول :

أن هذا المبلغ تم سداده 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 ع شرفيلا ونفاذا لعقد المقاولة المؤرخ -/-/ - (بذات تاريخ عقد شراء المستأنف لهذه الفيلات) .. وهذا المبلغ ثابت سداه يقينا من خلال الأدلة الآتية :

الدليل الأول :

هو ذلك المد ضر 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 وهيكل خرسانية وأعمدة بأطوال مختلفة وبجوارهم هيكل خرسانية دورين (أول وثاني)

الدليل الثاني :

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

المبلغ الثامن

وقدره ١,١٠٢,١٥٦ جنيه (مليون ومائة واثنين ألف ومائة ستة وخمسون جنيه)

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 على ذلك على النحو التالي :

الدليل الأول :

ذلك المستخلص المحرر عن تلك الأعمال .. والثابت منها أنها لم تتم بموقع فيلات المستأنف .. وإنما في أماكن أخرى بناء على 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 على 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 المراهن وقدره ١,١٠٢,١٥٦ جنيه (واحد مليون ومائة واثنين ألف ومائة ستة وخمسون جنيه) 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 ٨٧٥ 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 لدسابها .. وهذا المبلغ مسدد بالشيخ رقم الم سحب 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 (مئتي 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 (مئتي ثلاثة وخمسون ألف ومائة اثنين وتسعون جنيه) .

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

المبلغ الثاني عشر

وقدره ٢٥٠,٠٠٠ جنيه (مئتي 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 وناظا وساريا ومرتبيا لكافة أثاره .. 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 يكتفِ المستأنف بجملة الأدلة والبراهين القاطعة بسداده كامل ثمن الأرض والمباني محل النزاع (وزيادة) بل قدم عدة 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 الاربعة عشر محل التداوي .. إلا بعد سداد كامل الثمن العاجل منه والأجل .

وحيث أنه بتاريخ -/-/-

أصدرت الشركة للمستأنف ضدها الأولى 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

غضاضة 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

بسادد 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 بريء 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 آثاره .

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 .

الحقيقة الثالثة

فقد اثبت المستأنف أن الشركة المستأنف ضدها هي من خالفت عقد البيع المؤرخ -/-/- وخالفت القانون الذي يقطع بأن العقد شريعة المتعاقدين ، وذلك أن تقاعست 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 فيلانه ، وهو ما لم تظن إليه محكمة أول درجة ولم تعيبيه 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 يقررها 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 يتمتع 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 يقررها 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 يقررها 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 قضي به الفقرة الثانية من المادة ١٤٨ من القانون المدني - منوط بما اتجهت إليه إرادة عاقديه 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 والسنان كما ما نتت 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 جملة ثمن المبيع في العقد المؤرخ -/-/ - (أرض ومباني) بقدر 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 الأولي

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 على أن الأصل في العقود الملزمة للجانبين تعاصر وارتباط تنفيذ الالتزامات المتقابلة الناشئة على وجه التبادل أو القصاص ، باعتبار أن التزام كل من المتعاقدين يعد سببا للالتزام 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 إلى كفالة استمرار التعاصر 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 ، حقاً في أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذ لم يقدّم 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 على عنتها واستمرت في غيها .. فبدلاً من الاعتراف بالخطأ والاعتذار عنه والعمل على إزالته .. راحت الشركة المستأنف ضدها الأولى تدعي على المستأنف (بالمخالفة للحقيقة) أنه هو من أحل بالتزاماته؟!.

هذا .. وحيث انه مع الفرض الجدلي

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

المخالفة الثانية

وهو قيام الشركة للمستأنف ضدها الأولى .. دون علم أو رضا من المستأنف .. بتعديل التراخيص التي قام المستأنف بالشراء على أساسها ، كما اتفق على تنفيذها والالتزام برسوماتها وتخطيها بعقد المفاوضة 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 وأنه لو استمر في البناء علي الترخيص لسنة يكون مخالفا للترخيص لسنة ويتحمل مسئولية ذلك مدنيا وجنائيا .

لاسيما وأن الثابت

أن ذات المساحة المباعة للمستأنف بصفته وقدرها ١١٨٧٩ 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 بعد 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] ، [وعدد (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 الأولى 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 أحل 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 الأولى .. وذلك حينما عقدت اجتماع مجلس إدارة بتاريخ -/-/ وقررت من خلاله (بلا سند) فسخ عقد البيع المؤرخ -/-/ ، وكذا فسخ

عقد المقابلة 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 تتم 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 يقرها القانون .

وحيث لا قانون يبني 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 المقابلة 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 تمسكاً بآن سبب عدم استكماله لتنفيذ عقد المقاولة المؤرخ -/-/ هو
وضع الشركة المستأنف ضدها العراقيين والموانع أمامه .. بدءاً من تعديلها المفاجئ
لتراخيص البناء الذي تم بدء العمل علي أساسه ، وتم شراء الوحدات علي أساسه ، ومرورا
باستيلائها علي الأرض ومنعها للمستأنف من الدخول ، وصولاً إلي الزعم كذبا بان عدم
التنفيذ أضرها (برغم أن المستأنف كان يبني الفيلات الخاصة به شخصياً والمباعة له ..
فما هو الضرر الذي أصاب الشركة من جراء عدم البناء ؟؟ .

بداية

تجدد الإشارة مرارا إلي أن التزامات المستأنف بصفته (ممثلاً لشركة) في عقد
المقاولة المؤرخ -/-/ 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
المقاولة (علي فرض منكور بصحة ذلك) قد أضرب الشركة المستأنف ضدها .. فأبي ضرر هذا
الذي وقع عليها وعلي عملائها؟؟ إذا كانت أعمال المقاولة تخص المستأنف وحده .. فإذا
حدث تأخير في الإنجاز (بفرض صحة ذلك) فإن المضرور الأوحده 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 الماثل .. وهو الأمر الذي
انساق وراءه محكمة أول درجة زاعمة بأن المستأنف أخل بالتزاماته بشأن عقد المقاولة مما
أضرب الشركة 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 بطلان الحكم الطعين لقصوره في الأسباب الواقعية .

هذا كله من ناحية

ومن ناحية أخرى .. فإن القول بأن المستأنف بصفته أهل 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 .. فالقبلا 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 .

وأيا يتأكد رابعا

أن الفيلات المفروض تنفيذها هي ملك المستأنف بشخصه .. فكيف يكون متعاقد علي
عدد (17) 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 ولجؤته 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
المقاولة يخالف الواقع والقانون بما تأكد من خلال جملة النقاط المتقدم ذكرها والمؤكدة 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 .

الحقيقة الخامسة

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 ينبئ عن أنها طالعتها أصلا .. أو أنها فطنت إلي دلالتها .. وبرغم ذلك تتخذ من هذا التقرير المعيب سندا وركيزة باطله لقضاؤها الباطل .. وهو ما يعيب ذلك الحكم ويجعله جديرا بالإلغاء .

تجدد الإشارة بداءة

إلي أنه بجلسة -/-/- اتخذت محكمة أول درجة قرارا بضم الدعاوى الأربعة المتداولة أمامها (بين الخصمين الأصليين - المستأنف والشركة المستأنف ضدها الأولي) ليصدر فيهم جميعا حكما واحدا .. ثم قررت التأجيل لجلسة -/-/- للمذكرات الختامية .. وبالفعل وبهذه الجلسة تقدم المستأنف (بوكيل عنه) عدد ثماني حوافظ مستندات ، ومذكرة بدفاعه مكونه من (٨٨) ورقة شاملة أوجه دفاع ودفوع المستأنف في الدعاوى الأربعة وجميع الطلبات العارضة المقدمة فيها .. ومن ضمن ما اشتملت عليه هذه المذكرة .. تعليقا علي تقرير الخبرة في الدعوى (المضمومة) رقم لسنة تجاري كلي الجيزة .. أوضح من خلاله المطاعن والعيوب الجوهرية التي تنال من هذا التقرير وتجعله جديرا بالإلغاف 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 جديرا 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 أيضا ما يلي

إذا اتفق الخصوم علي اختيار خبير ، أو ثلاثة خبراء أقرت

المحكمة اتفاهم

وأشارت أيضا المادة ١٥٠ إلي أن

علي الخبير أن يقدم بتقرير

فإن كان الخبراء ثلاثة فكل منهم أن يقدم

لما كان ذلك

ومن خلال جملة الذصوص القانونية أنفة البيان .. يتضح وبجلاء تام أن الم شرع أوجب أن يتم انتداب خبير واحد أو ثلاثة خبراء .. علي حسب جسامة القضية وت شعب 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 يرحح إحدى وجهتي النظر .. ومن ثم الانتهاء إلي رأي للجنة مجتمعة .. وهو أمر لا شك لا يتحقق إذا تم انتداب خبيرين فقط .

فالمقرر في قضاء النقض 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 حاجة إلى 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 النقض المشار إليه يتضم بأنه لا يجوز عملا بصحيم 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 يستطع الرد علي مذكرة قدمت من الشركة المستأنف ضدها ، وأن لديه من المستندات الجديدة ما يدحض ما ورد بهذه المذكرة وبالذموى 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 الم ستأنف (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 ات ساع الوقت وأنه كان من ح سن العدالة الا ستماع للم ستأنفة 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 سداده ما تزيد قيمته عن (٣٢) مليون جنيه للشركة المستأنف ضدها الأولي .. علي التفصيل الأنف بيانه ، وحيث أن إجمالي ثمن الفيلات 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 .. وبان الأمر وكأن المستأنف لم يحضر أمام الخبراء ولم يبد دفاع أو دفعات تنال 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

السيدين الخبيرين خالفا صريح لفظ الحكم التمهيدي والمأمورية الواضحة المكلفين بها من خلاله .. حيث أنه تضمن بالبند الثالث من المأمورية تكليف الخبرة بالانتقال إلي حيث مكان 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 معارضة المشروع لم يكن اثبات الأعمال التي قام بها المستأنف بصفته فقط .. بل اثبات حالة المشروع بالكامل .. مما اذا 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 التكاليف الواردة بالحكم التمهيدي ، كما أنهما نسبا للمستأنف ما لم يصدر عنه .. الأمر الذي يقطع ببطلان أعمال الخبيران وبطلان تقريرهما.

العيب الخامس

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

جاء الخبيرين 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 -/-/- وهذا 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 للمقاوله دون إخطار المستأنف (.....) أو موافقته ، مما أعجزه عن إكمال الأعمال .. ثم يقال بهتاناً 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 المقاوله محل العقد المؤرخ -/-/- .. وهذا أمر يخالف للحقيقة والمستندات ينم عن عدم فهم للواقعة (سواء من الخبيرين أو محكمة أول درجة).

بداية .. فإن عقد المقاوله 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 أخرى خارج نطاق عقد المقاوله) .

وأثناء ذلك

وفي مطلع عام (أي بعد عام واحد من بدء العمل) دون علم المستأنف أو غيره من مشطري 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 للفيلا 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 ب صحة 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 المائل 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 الفيلا سوي 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 الفيلا (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 والمقاوله 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 فعلياً أو حكماً بمبلغ ١٨٣٥٩٠٠ (مليون وثمانمائة وخمسة وثلاثون ألف وتسعمائة جنيهاً) لحساب مصروفات الصيانة السنوية المستحقة بدافع (١٠٠ جنيهاً)

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

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

الحقيقة السادسة

لم يكتف 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 أوضم 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 تسبب الحكم واقعيا بما يجعله جديرا بالإلغاء .

تجدد الإشارة بداية

إلي أن المستأنف كان قد أقام إحدى الدعاوى المقامة منه ضد شركة (المستأنف ضدها الأولي) 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 التمهيدي .. 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 وعمّا إذا كان ناتج عن خطأ من الشركة المستأنف ضدها أو من المستأنف عن نفسه وبصفته .**
- **وبيان عمّا 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 عمّا إذا كانت تلك الفروق المالية تسببت في عدم تنفيذ كل طرف لالتزاماته من عدمه .**
- **بيان عمّا إذا كان قد تم إنهاء العلاقة التعاقدية بين طرفي الخصومة من عدمه ، وفي الحالة الأولي 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 الأولي 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 والاداب 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 الفيلا المذكورة (المباعة إليه) .

وتعليقا علي ما قرره السيد الخبير

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

ومن ذلك يتأكد

- استحالة تصور قيام المستأنف بالإخلال بالتزاماته في عقد المقاوله .. ذلك أنه مكلف ببناء الفيلا ت 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 الفيلا ت 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 الفيلا ت 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 الفيلا ت (التي اشتراها ومكلف ببنائها) .

وتعليقا علي ذلك

فإن الثابت أن عقد البيع المؤرخ -/-/ قد نص علي عدم تحرير وكالة لصالح المستأنف وعدم أحقيته في البدء في بيع الفيلا ت 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 معلقة 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 جنية (ستة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف و ستمائة وخمسون جنية) وهذا المبلغ يشمل ثمن الأرض بقيمة ١٦٠٣٦٦٥٠ (ستة عشر مليون وستة وثلاثون ألف و ستمائة وخمسون جنيها) تسدد كالتالي

١- دفعة مقدمه نقدا قدرها ٨٥٣٢٤٣٤ جنية

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 الواقعة بل والثابت في الأوراق .. فأى 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 .. فلما إذا 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 بنوده 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 أنه 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 لها .
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 علم اعتقاد شخصي لا سند له ولا دليل عليه .
٢- **المبلغ المتبقى من ثمن الأرض وقدره ٧٥٠٤٢١٦ جنيه (سبعة مليون وخمسمائة وأربعة آلاف ومائتي وستة عشر جنيه) يسدد علي ثماني دفعات ربع سنوية كل دفعة ٩٣٨٠٣٧ جنيه.**

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 جنيه؟

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 كالاتي:

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 استردتها 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 ينضم أن السيدين الخبيرين خالفا الثابت بالأوراق وما أقرت به الشركة المستأنف ضدها ذاتها .

ومن ثم .. ومما تقدم يضحى تخمين السيد الخبير وافتراضه 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 على 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 استردادهما.

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 المقاولات .. 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 والمقولة المؤرخين -/-/- .

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

م	أرقام الفيلات في الترخيص .. لسنة ...	أقام وفق الترخيص المعدل عام	مساحة الفيلات بعد تعديل الترخيص
١	٥٧	١٦٨	٥٠٠ متر مربع
٢	٥٨	A١٧١	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 وتسعه 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 يستمك بمساحة الأرض المباعة له .. بما عليها من فيلات أيا كانت عددها ١٧ أو ٢٣ أو غير ذلك .. وهو ما لم يفتن إليه السيد الخبير .. وراح 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 نتائج 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 (المحكمة الاقتصادية) من بيان ما لحق المستأنف من أضرار من جراء اخلال الشركة المستأنف ضدها بالتزاماتها وعلى الأخص تعديل الترخيص دون رضاه أو علمه .

سادسا : كما أغفل السيد الخبير إثبات أوجه اخلال الشركة المستأنف ضدها بالتزاماتها ..

بدا من اتخاذها قرار منعدم ومنفرد بفسخ عقدي البيع والمقاوله المؤرخين -/-/-

ومرورا باستيلائها على الموقع بما فيه من معدات وآلات ومنع المستأنف من دلوئه سواء بوصفه مالك أو مقاول ، وكذا منعها للمستأنف من اتمام الأعمال المؤكولة إليه بعقد المقاوله وصولا إلى 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 خصوما 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 .

الحقيقة السابعة

أنه علي الرغم من قول محكمة الحكم الطعين بأنها طالعت تقرير الخبير المنتدب في الدعوى رقم ... لسنة ... تجاري الجيزة .. وأنها - زعما - ألت 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 أولاً ثم تقضي في موضوع الدعوى ، بغرض الإيحاء المحرم الخصم المحكوم عليه في الادعاء بالتزوير من أن يقدم ما يكون لديه من أدلة قانونية أخرى أو يسوق دفاعاً جديداً في الدعوى إلا أن ذلك من شروط بأن يكون قد سبق وأن أتاحت له الفرصة لتقديم ما لديه من أدلة وبأن احتمال وجود هذه الأدلة والدفاع الجديد لدى المحكوم عليه قائماً 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 صلباً وتوقيعاً 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 ٢٠١٢/١٢/٢٣)

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 الم ستأنف بالطعن بالتزوير علي الورقات ال سبعة الأخيرة من عقد البيع المقدم من الشركة الم ستأنف 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 تحتوى علي شروط الفسخ والتعويض الاتفاقي وغرامات التأخير وما إلي ذلك .. إلا أن المحكمة مصدرة الحكم الطعين تغاضت عن هذا الطعن الجوهرى مما يؤكد قصور تسببها وإخلالها بحق الدفاع .

هذا .. وبالإضافة إلي ما تقدم

فإنه يتجلى ظاهرا مدي جوهرية هذا الطعن بالتزوير .. حيث أن الورقات السبعة المطعون عليهم بالتزوير هي التي تحوى شروط الفسخ والزعم بوجود شرط فاسخ صريح ، فضلا عن شروط التعويض الانتقائي وغيرها من الأمور التي تصدت لها محكمة أول درجة .

بحيث يمكن القول

أنه إذا ما كانت قد حقت هذا الطعن الجوهرى 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 حاليا .. علي هذا النحو المعيب .. حيث لا يوحد 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 سنداً 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 ودفوع 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 ودفوع المستأنف .

السبب الثاني

وعلاوة علي ما تقدم جميعه .. ويدشأن 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 الم سندات أو أبتناء الحكم علي فهم د صلته 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 ..
يما ينحدر به إلي حد البطلان .. وذلك أن

الثابت أولا

أن زعم الشركة المستأنف ضدها الأولي ومعها الحكم الطبيعي .. بأن المستأنف لم يقدم 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 على التفصيل الوارد في الحقيقة الأولى 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 سداد هذه المبالغ .

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 العشرين 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 إفكا 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 ثبتت سداده بالكامل (وزيادة) تزعم الشركة المستأنف ضدها
الأولي ومعها محكمة أول درجة بان عدم تنفيذ المستأنف بصفته لالتزاماته الواردة
بعقد المقاولة .. تحقق الشرط الفاسخ الصريح لعقد البيع ؟؟؟!!

وهذا قول بلا شك يخالف القانون أحكام النقض 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 مف سوخا 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 تقتضيه 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

وبتطبيق هذه المفاهيم الق ضائية بالغة الوضوح علي أوراق النزاع المائل يتضح .. أن
الشركة المستأنف ضدها (وانسأقت ورائها محكمة أول درجة) زعمت بهتاتا بتحقيق الشرط الفاسخ
الصريح لعقد البيع المؤرخ -/-/- .

وذلك بالزعم بإخلال المستأنف بالتزاماته

في عقد المقاولة 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
الاعتداد 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 فد سبب .. بل أنه علي فرض جدلي منكور .. بوجود إخلال من الم ستأنف بتنفيذ
عقد المقاولة .. فإن ذلك لا يرتب فسخ عقد البيع .. لاسيما وأن الثابت أن عدم استطاعة المستأنف

استكمال أعمال عقد المقاولة 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 لأ سباب 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 .. المباعة 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 بهتانا بتحقيق ال شرط الفاسخ ال صريح 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 نعهد إغفال ما هو ثابت بالأوراق بقينا ولا يستطيع إنسان إغفاله وإهدار دلالاته . فعلاوة علي بيان المستأنف جملة المبالغ الم سددة منه لا شركة 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 الفيالات 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 جنيه (مليون وثمانمائة خم سة وثلاثون ألف وتسعمائة جنيه) بموجب شيك يحمل رقم م سحب 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 دلالة 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 ببيع 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

لأسيما وأن الشركة المستأنف ضدها الأولي

مع إثبات المستأنف لواقعة سداده لكامل الثمن بموجب التوكيل واستدللا 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 .

السبب الثالث

أما فيما يخص عقد المقاولة .. وما تضمنه الحكم الطعين بشأنه .. فإنه قد تجلي واضحا خطأ هذا القضاء في تطبيق القانون بإصباغه وصف لطلبات الشركة المستأنف ضدها لم تقره هي ذاتها ، فضلا عن عدم فهم عقد المقاولة 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 المقاولة المذكور .. الأمر الأول : وهو أن عقد المقاولة محرر فيما بين الشركة البائعة ، والم ستأنف الم شتري للأرض البالغة م ساحتها ١١٨٧٩ متر مربع .. وذلك لإخفاء واقعة بيع الأرض فضاء وهو الأمر الغير م سموح للشركة الم ستأنف ضدها .. أما الأمر الثاني : وهو أن التزامات الم ستأنف في عقد المقاولة المؤرخ -/-/ - تنحصر في بناء عدد (١٧) فيلا التي اشتراها بموجب عقد البيع المؤرخ بذات التاريخ ، وهو ما لا يتصور معه أنه يفرض 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 :

العيوب الأول

انحراف الحكم الطعين بطلبات الشركة المستأنف ضدها وتعديلها والتعدي عليها بحجة أن لها سلطة تكليف الدعوى قانونا وإعطائها وصفها الحق ، وهذا ينم عن فهم خطأ للقانون ، فلتن 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 المو ضوع إعطاء الدعوى و صفها الحق وتكييفها التكييف القانوني ال صحيح دون تقيد 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

وبتطبيق 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 و صفه) 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 المقاولة بزعم انتهاء أجل تنفيذها .. مستنده في ذلك إلي المادة ٦٦٣ من القانون المدني التي تقر بأن لرب العمل أن يتدخل 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 تصميقاتها ور سوماتها التي كان سيقوم الم ستأنف بتنفيذها .. وذلك دونما علم المستأنف أو رضائه .. وهو الأمر الذي حدا بها بعد سنة ويطضعه أشهر من بدء العمل .. إلا أن أوقفت العمل عنوة .. واستغلال اعتراض المستأنف علي تعديل الترخيص ولجؤته للقضاء طعنا علي ذلك التعديل للترخيص .. واستولت علي الموقع ومنعت المستأنف من الدلوف إليه مرة أخرى

لذلك كله طلبت الشركة المذكورة

الحكم بانقضاء عقد المقاولة وفقا للمادة ٦٦٣ من القانون المدني المذكورة .. ولكنها لم تبدي استعدادها نحو تحويض المستأنف عن إيقاف التنفيذ وتعديل الترخيص ونغي 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 .. اتحرفت 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 .

العييب 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 هوقياها 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 والزعم - بهتانا - 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 .. والزعم 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 تظنن إليه محكمة أول درجة .. بما يعيب حكمها إلي حد يصل به إلي حد البطلان لعدم الإلمام بأوراق النزاع والثابت بأوراقه ومستنداته .

العييب الثالث

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 (أر ضا وبناءا) ح سبما 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 أحل 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 .

العيب الرابع

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 استلجا 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 .

علي 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 لتخلق الم شاكل والخلافات مع الم ستأنف 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 دلالة في إثبات عدم صحة مزاعم الشركة المستأنف ضدها .

العيب الخامس

عدم فطنة محكمة أول درجة إلي أن الفيئات السبعة عشر التي كان المستأنف بصفته مكلفا ببنائها .. في عقد المقاوله .. 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 بهتانا بأن ضررا لحق بها وبعمالها ... وما إلي ذلك من مزاعم باطلة

أشرنا سلفا

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

إلا إذا اعتبرنا

تم سك الم ستأنف بحقه في كامل مساحة الأرض المملوكة له (١١٨٧٩ متر مربع) وأنها مخصصة لبناء عدد (١٧) فيلا .. وفق الترخيص الذي اشتري هذه الفيئات 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 المباحة 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 المخالفات !!!

لعل ما تقدم يؤكد

لعدالة الهيئة الموقرة مدي الخطأ الجسيم الذي ارتكبه الشركة المستأنف ضدها ، والذي أقرته محكمة أول درجه .. 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 شابته الحكم الطعين فيما قضي به بشأن عقد المقاوله المؤرخ -/-/- يتضح وبحق وجوب التصدي لأخطاء الحكم الطعين وإعادة بحث أوراق ومستندات المستأنف واذا ضاعها 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 جنييه 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 وتسيبها 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 انذ الذكر علي مدونات الحكم الطعين ينضم 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 قضي بأكثر مما طلبته تلك الشركة ذاتها .. وهذا بلا شك يعدم الحكم الطعين لما فيه من تجاوز مخالف للقانون .. وذاك كله علي النحو التالي وصفه :

بداية

- فقد أقرت الشركة المستأنف ضدها بأنه يستحق للمستأنف في ذمتها مبلغ قدره ١٣٣,٧٧٥,٦٠٠ 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 بهتاناً بأن جملة هذه المبالغ حوالي تسعة مليون جنيه .. ومن عندياتها قامت بإجراء المقاصة بين ما قررت زوراً 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 المبتدأة 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 باطلاً .. باستحقاق الشركة المستأنف ضدها في التعويض عن إخلال المستأنف (المنسوب إليه كذبا) في عقدي البيع والمقاوله .

ثم قامت المحكمة بالفصل المعدوم

فيما لم ترفع به الدعوى

وقدرت تعويضاً قدرته - باطلاً - 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

ونتج 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 أخطاء جسيمة بيانها كالتالي

الخطأ الأول

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

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 والمقولة .

وهذا الوصف للطلب والسبب القائم عليه

وهي المسؤولية العقدية

يختلف كليا عن المطالبة بتعويض اتفاقي ، وغرامة تأخير ، وفروق أسعار ، وتعويض خسائر .. وكلها أمور ف ضلا عن عدم صحتها .. تحتاج لبحث وتمحيص وتحتاج لتقرير من خبير هند سي وأخر 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 التسبيب وقواعده .

الخطأ الثاني

بأنه علي الفرض الجدلي البعيد تماما عن الحقيقة بصحة ما ذهب إليه الحكم الطعين .. فإنه لم يوضح ما حجة 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 .. المبيعة 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 م ضرور واحد .. هو الم ستأنف ب شخصه .. فهو المالك للفيلات والمقاول المكلف ببنائها .

وهنا يشور 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 .. تتم 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 بمبلغ أخري 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 (ستة مليون وسبعمئة 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 خ سائر ، وتارة تقرر بهتاناً بأنها مستحقة لغرامة تأخير ، فضلا عن فروق أسعار مترتية علي التأخير .؟؟

هذا وبرغم تحبط الشركة ذاتها في مزاعمها ومحاولتها

إسناد طلبها إلي أي مزاعم ولو علي خلاف الحقيقة

يقوم الحكم بتغيير الأسباب التي تساند

إليها الشركة ، ويختلف 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 الغائه .

الخطأ الرابع

أن الشركة المستأنف ضدها قد ابتغت إهدار حقوق المستأنف ثم الحصول علي مبلغ قدره ٢,٢٢٨,٩٥٢ جنيه (مليونين ومائتين ثمانية وعشرون ألف وتسعمئة اثنين وخمسون جنيه) إلا أن محكمة أول درجة قضت بأكثر مما طلبه الخصوم حيث قضت بمبلغ قدره ٣,٢٢٤,٦٦٨ جنيه (ثلاثة مليون ومائتي أربعة وعشرون ألف وستمئة ثمانية وستون جنيه) .

وهذا قطعا

خطأ 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 أصلا .. فإنه قد أهدر مبدأ سيادة الخصوم علي الدعوى ولم يتقيد بنطاق الدعوى موضوعا وسببا ،

لما كان ذلك

ومن جملة الأخطاء التي شابت الحكم المطعون فيه بصدده فضاءه 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 ... لسنة ... الجزيرة .. فإن في ذلك تعدي علي إرادة المتعاقدين ، وعلي القانون الذي أوجب عدم إلغاء التوكيلات المحررة لصالح الموكل ، هذا فضلا عن تهاثر الأسباب التي استند إليها ذلك القضاء في الحكم بإلغاء تلك الوكالة (علي فرض أحقيته في ذلك أصلا) .

الأصل .. أنه يجوز للموكل

إنهاء الوكالة أو تقويضها أو التقليل من صلاحيات الموكل فيها .. وقتما يشاء .. إلا أن المشرع قد وضع صراحة استثناء وجوبيا 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 النقض 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 لابد أن يشاركه في ذلك من صدرت لصالحه الوكالة وهو الوكيل في الحالة الأولى الذي صدرت الوكالة لصالحه ، فإذا استقل الموكل بعزل الوكيل دون رضاه من صدرت الوكالة لصالحه فإن تصرفه لا يكون صحيحا ولا يتم العزل وتبقي الوكالة قائمة و سارية رغم العزل ، ويند صرف أثر تصرف الوكيل غلي 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 ... 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 يجوز 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 رتبته الحكم (من عندياته) علي ذلك من إلغاء الوكالة؟! .

كما أن الثابت ثالثا

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

وهذا يؤكد أن غرض المشرع

من التقرير بعدم جواز إلغاء الوكالة المحررة لمصلحة الغير .. هو حماية حقوق الوكيل .. لاسيما وأن هذه الوكالة لا تنصرف آثارها إلي الموكل .. بل أن آثارها 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 المعنى المقصود منها فإنه لا يحوز الانحراف عن مؤداها الواضح إلي معنى 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 ، وتحسينا لها من أي مطاعن.

لما كان ما تقدم

ومع وضوح عبارات عقد الوكالة أنف البيان يتضح بما لا يدع مجالا 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 تجاوزها .

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 الأولي .. 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 ملزم ما 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 على 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 على 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 آثاره - 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 إلغاءه .

السبب السابع

فإنه بخصوص قضاء الحكم الطعين ببطان عقد البيع المؤرخ -/-/ ، وبتلان 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 متى كان محل العقد مخالف للنظام العام أو الآداب فإن العقد يكون باطلاً ولا ينقلب مع الزمن صحيحاً .

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

لما كان ذلك

وكان العقد المؤرخ -/-/- الم شتمل علي بيع محرر من الم ستأنف بصفته وكيل لـ صالح نفسه (ل شخصه) باستخدام التوكيل الر سمي الذي يبيح له ذلك رقم ... ج ل سنة توثيق الجزيرة .. هو عقد صحيح ومكتمل الأركان من إيجاب وقبول ورضاء ومبيع وثمان .. وقد تم تحريره نفاذا لوكالة 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 إلغائه .

الوجه الثاني

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

فقد نصت المادة ١/٤٦٦ من التقنين المدني علي أن

١- إذا باع شخص شيئاً 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 حقاً 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 قضي بأن

بيع ملك الغير - وعلي ما جري به قضاء النقض - يعد تصرفاً قابلاً للإبطال لمصلحة المشتري فقط ، إلا أنه متى أقره المالك انقلب صحيحاً .
(الطعن رقم ٣٦٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢/٢/١٩٩٩)

لما كان ذلك

وكان المستأنف يتمسك بدعوى بطلان البيع المذكور (المؤرخ -/-/-) وانعقاده صحيحاً مكتمل الأركان وأن وصفه بأنه بيع ملك الغير .. و 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 يقيناً 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 وناظفة 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 يقيناً عدم صحة الحكم الطعين في قضاؤه بفسخ عقد البيع المؤرخ -/-/- ، وبالتالي بطلان حكمه بإلغاء الوكالة رقم ... 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 وناظفاً 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 تنتصن 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 الماثل 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 وكيلًا عن شركة) لنفسه ..
وهذه المراكز القانونية المكتسبة لا يجوز قانونا المساس بها .. وهو الأمر الذي خالفه الحكم
الطعين بما يستوجب إلغائه تصويبا وتصحيحا .

السبب الثامن

**الحكم الطعين أخطأ في تطبيق القانون وقصر في تسببيه 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 جوهرى ،
ودفوع 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 جوهرى 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 تقديمها صحيحا متمسكا بدلالاتها
وعدم تحديثه عنها أو الإدلاء بدلوه في شأنها إن إيجابا أو سلبا مهذرا للدفاعه 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 يمد صها ..
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 أبداها 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 بمدوناته أو الرد عليها أو حتى بحثها ..
وهو الأمر الذي يعيبه بالإخلال بحقوق الدفاع والبطلان من عدة أوجه نوضحها فيما يلي :

الوجه الأول

بعد ما قررت محكمة أول درجة ضم جميع الدعاوى المرتبطة المتداولة أمامها فيما بين
طرفي التداوي وهي الدعاوى أرقام (.. ، .. لسنة .. ، .. لسنة .. ، .. لسنة .. تجاري كلي الجيرة)
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 الجوهري عليهما .. وهذا الطلب تمسك به المدافع عن المستأنف وأبداه بشكل جازم أمام محكمة أول درجة إلا أنها تغفلت 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 ٢٤/٣/٢٠١٤)

كما قضى 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 بندب 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 ٢/٥/٢٠١٢)

لما كان ذلك

وحيث أن مطلب المستأنف بوجود 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 ، لا سيما وأن محكمة الموضوع اتخذت من أحد التقريرين (الخاص بالدعوى ... لسنة ...) ركيزة باطلية 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 ...) وطالغته لتأكدت يقينا بضرورة إزالة أسباب التناقض والتعارض بين التقريرين ، وأن هذا لن يكون إلا بالاستجابة إلي المطلب الجوهري المبدي من المستأنف .. بما يجزم بأن رأيها كان سيتغير يقينا .. إلا أن قصور محكمة أول درجة في الإلمام بأوراق النزاع ومستندات جرها إلي الالتفات عن ذلك المطلب الجوهري وهذا عين الإخلال بحق الدفاع الذي يسلس أيضا إلي الخطأ في تطبيق القانون .. بما يستوجب إلغائه .

الوجه الثاني

وفي سياق متصل .. وحيث جاء تقرير الخبرة المودع ملف الدعوى رقم ... لسنة ... (الذي اتخذته محكمة أول درجة منه رכיـزة أساسية لقضاؤها 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 الم ستأنف 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 لقضاؤها ولتغيير يقينا وجه الرأي في الدعوى .. وهو ما يعيب الحكم الطعين بالإخلال الجسيم بحقوق الدفاع علي نحو يستوجب إلغائه

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 المحجف بحقوق المستأنف والمخالف للقانون .

بداوة ... 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 دقيقاً لمأمورية الخبير و التدايير 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 أخرى أقرب منها لنظر القضية في حالة عدم إيداعها .
- هـ- وفي حالة دفع الأمانة لا تطلب الدعوى قبل إخبار الخصوم بإيداع الخبير تقرير مطبقاً للإجراءات المبينة في المادة ١٥١ .

وفي شرح هذه المادة قدر الفقهاء :

قاعدة أن القا ضي هو الخبير الأعلى في الدعوى لي ست 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 القا ضي الفصل فيه منفرداً هو الم سائل القانونية حيث يفترض انه اعلم الجميع في هذا المجال أما المسائل الفنية التي تحتاج إلي خبرات .. القاضي بطبيعته غير مؤهل لها ففي هذه الم سائل يجب الرجوع إلي الخبراء في كل الم سائل التي يستلزم الفصل فيها استيعاب نقاط فنية لا يستطيع القاضي الإمام بها كعلوم الطب والهندسة والمحاسبة .

(نذب الخبراء - م/مصطفي - ص ١١ - طبعة ٢٠٠٤ دار محمود للنشر والتوزيع)

وقد تحقق النقض في هذا الخصوص بأنه

القاضي ملزم قانوناً بنذب الخبراء إذا كان الموضوع الذي يطلب منه الفصل فيه يحتاج رأي خبراء 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 بنذب 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 ١٣/١/١٩٨٦ 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 ٥١٩٣٦/١/٥ ج القطعة عدا القانونية في ٢٥ سنة - ص ٥٩٤ قاعدة رقم ٧)

لما كان ذلك

وبتطبيق المفاهيم القانونية والفقهية والقضائية أنفه 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 الأخر 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 الأخر ، 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 ... تجارى كلى الجيزة

انتداب خبير حسابي للتأكد علي الحقائق الآتية

الحقيقة الأولى

أن المستأنف علي مدار معاملاته مع الشركة المستأنف ضدها الأولى سدد لها مبالغ عديدة بلغت جملتها ٣٦٨,٦٨٥,٣٢٢ جنيه (اثنين وثلاثين مليون و ستمائة 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 لدي المستأنف سوي ذلك المبلغ الوارد كثمان إجمالي لكامل أرض وبناء سبعة عشر فيلا اشترتهم 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

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

فقد تحدد بمبلغ قدره ١٦,٠٣٦,٦٥٠ جنيهه (ستة عشر مليون وستة وثلاثون ألف وستمئة وخمسون جنيهه) وقد تم الاتفاق علي سداد هذا المبلغ كالتالي :

أ - دفعة مقدمه تدفع نقداً بمجلس العقد ويعتبر التوقيع عليه مخالصة باستلام هذا المبلغ الذي يقدر بـ ٨,٥٣٢,٤٣٤ جنيهه (ثمانية مليون وخمسمائة اثنين وثلاثون ألف وأربعمائة أربعة وثلاثون جنيهه).

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

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

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

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

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

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

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

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

ومن ثم

ومن جملة ما تقدم .. يضحى ظاهراً أن جملة الم ستحق لاشركة الم ستأنف ضدها مبلغ قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ جنيهه (ستة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف وستمئة وخمسون جنيهه) .

الحقيقة الثالثة

أنه بإجراء المقاصة فيما بين المدفوعات والمبالغ المسددة من المستأنف للشركة

المستأنف ضدها وبين تلك المستحقات لها (ثمن ١٧ فيلا أرض وبناء) يتضح أن المستأنف هو الدائن للشركة بمبلغ قدره ٦,٢٨٠,٧١٨ جنيهه (ستة مليون ومائتي وثمانون ألف وسبعمئة وثمانية عشر جنيهها) .

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 .. ل سنة ... تجاري كلي ،
وبرغم جملة الحقائق المؤيدة بالمستندات والثابت من خلالها .. إلا أن محكمة أول درجة قد
طرحت ذلك كله جاتبا .. ولم تنظر فيه ولم تبحثه وتمد صه و صولا 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 أداؤها لتم تصدير القضية
إلي مكتب الخبراء - دون أن يستطيع إبداء طلبه العاجل برفض الحراسة) وهو ما يؤكد
إخلال الحكم بحقوق الدفاع بما يرجح الغاؤه .

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 جاء 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 الغائه .

الوجه الرابع

فإن الثابت من محاضر جلسات النزاع المائل أن المستأنف في جلسة المرافعة الأخيرة وبعد ضم الدعوى 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 بأ سباب 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 ستهحب إلغاؤه تصويبا وتصحيحا

بناء عليه

يلتمس المستأنف من عدالة الهيئة الموقرة الحكم

أولا : بقبول الاستئناف المائل شكلا .

ثانيا: وبصفة مستعجلة بوقف تنفيذ الحكم المستأنف لحين الفصل في الموضوع .

ثالثا : يتم سك الم ستأنف بالطعن بالتزوير علي ا صل عقد البيع المؤرخ ٢٠١٠/١٢/١ المقدم من الشركة المستأنف ضدها ، وذلك فيما يخص صلب وتوقيع الصفحات من الثامنة حتى الرابعة ع شر .. وذلك لأ سباب وال شواهد 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 أي من الطرفين بالتزامه ومقدار

التعويض الجابر للأضرار التي لحقت بالمستأنف جراء أخطاء الشركة المستأنف ضدها الخ .

٤) الحكم ببطان 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

خام سا : برفض كافة طلبات شركة سواء تلك الواردة بالدعوى رقم ... لسنة ... تجارى كلى 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 درجتى التقاضي .

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 المقاولة المؤرخ -/-/ - أو خارج نطاقه ، وكذا قيمة هذه الأعمال ، وكذلك بيان المبالغ المسددة من المستأنف / وبيان أوجه إخلال شركة وقيامها بلاسند 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 المقاولة المؤرخ -/-/ - وبيان القائم بالأعمال وما إذا كان مقاول ومسجل في الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء من عدمه وفي حالة كونه مسجلا الإطلاع 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 عما 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 ومدي 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