المحاماة وسام

مذكـــرات
طعن بالنقض " مدنى"

إعـداد وتقديم وإهـداء

د / شريف حمدى خليفة
المحامي بالقضـاء العالـى

حمـــدى خليفـــة
نقيـب المحاميـن
رئيس اتحاد المحاميـن العرب
السابـــق

المجلد الثالث

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

HAMDY khalifa LAW FIRM

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

محكمة النقض ..... الموقرة

الدائرة المدنية والتجارية

إنه في يوم الموافق / / أودعت قلم كتاب محكمة النقض ،
وقيدت برقم لسنة قضائية .

مذكرة بأسباب الطعن بالنقض

المقدمة من

السيد الأستاذ / حمدي أحمد محمد خليفة – المحامي بالنقض .. بصفته وكيلا

عن :

السيد المهندس / ..... (**طاعن**)

ضـــــد

١- **السيد / .....**
٢- **السيد المستشار / .....**
٣- **السيد الأستاذ / .....**
٤- **السيد الأستاذ / .....**

(**مطعون ضدهم**)

Egypt – 56 Syria Street – El- Mohandessin – Giza
Mobile : ٠٠٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣ / ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥
٠٠٢٠١٠٩٩٨٨٨٧٧٧ / 00201064718444
00201145251197 / ٠٠٢٠١٠٢٨٩٠٤٦٤٦
٠٠٢٠١٢٠٢٩٨٧٥٩١
tel : 0020233359970 / ٠٠٢٠٢٣٣٣٥٩٩٩٦
Email. : www.HamdyKhalifa.com

مصر : ٥٦ شارع سوريا – المهندسين – الجيزة
موبايل : ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥ / ٠٠٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣
٠٠٢٠١٠٩٩٨٨٨٧٧٧ / ٠٠٢٠١٠٦٤٧١٨٤٤٤
٠٠٢٠١١٤٥٢٥١١٩٧/ ٠٠٢٠١٠٢٨٩٠٤٦٤٦ ٠٠٢
٠٠٢٠١٢٠٢٩٨٧٥٩١
تليفون : ٠٠٢٠٢٣٣٣٥٩٩٩٦ - ٠٠٢٠٢٣٣٣٥٩٩٧٠
البريد الالكتروني Hamdy_Khalifa _2007 @ yahoo.com

وذلك طعنا علي الحكم الصادر

من محكمة اســتئناف القاهرة – مأمورية اســتئناف الجيزة – الدائرة ..... تجاري وذلك في الاستئنافات أرقام ..... ، ..... ، ..... ، ..... لسنة ..... قضائية والصادر بجلسة –/–/– والقاضي منطوقه .

حكمت المحكمة

أولا : بقبول الاستئنافات شكلا .

ثانيا : وفي الموضوع .. بتعديل الحكم المستأنف فيما قضي به **في الدعاوى الأصلية** أرقام ..... ، ..... لسنة ..... ، ..... ، ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة والدعاوى الفرعية المرتبطة **بها لتكون علي الوجه الأتي :**

" بفسخ عقد البيع المؤرخ –/–/– ، وانقضاء عقد المقاولة المؤرخ بذات التاريخ ، وإلزام شركة .....بأن تؤدي ل ..... مبلغ سبعة ملايين وألفان وأربعمائة وثمانية وستون جنيها والفائدة بواقع ٥٪ سنويا من تاريخ –/–/–وحتى السداد التام ، وبطلان التوكيل الرسمي رقم .... ج لسنة ..... توثيق الجزيرة ، وعدم نفاذ التوكيل الرسمي العام رقم ..... ج لسنة ..... توثيق الجزيرة وعقد البيع المؤرخ –/–/– في حق شركة ..... ، وعدم قبول دعوى التعويض بالنسبة لمدير مكتب الشهر العقاري والتوثيق فرع الجزيرة لرفعها علي غير ذي صفه ، ورفض ما عدا ذلك من طلبات اشتملت عليها الدعاوى سالفة الذكر ، وألزمت خاسر كل دعوى بالمناسب من المصاريف عن الدرجتين ومائه جنيه مقابل أتعاب المحاماة " .

هذا .. وكان الحكم الابتدائي الباطل قد سبق وصدر من

من محكمة الجيزة الابتدائية – الدائرة الثانية تجاري – في الدعاوى أرقام ..... ، ..... لسنة ..... تجاري كلي .....، ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة .. وذلك بجلسة –/–/– وكان قد قضي في منطوقه

حكمت المحكمة في مادة تجارية

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

ثانيا : بقبول الادعاء الفرعي المبدي من المدعي عليه بصـفته (المطعون ضـده الأول حاليا) في الدعوى رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة .. شكلا .

ثالثا : بقبول الطلبات المضـافة المبداة من (الطاعن حاليا) في الدعويين رقمي ..... لسنة ..... ، ..... لسنة ..... كلي الجيزة شكلا .

رابعا : في موضوع الدعوى رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة :

١- بفسخ عقد البيع المؤرخ -/-/- والمحرر بين المطعون ضده الأول بـ صفته وبين الطاعن بنفسه وبصفته .

٢- بفسخ عقد المقاولة المؤرخ -/-/- والمحرر بين المطعون ضده الأول بصفته والطاعن بصفته .

٣- بإلزام المدعي عليهما الأول بنفسه والثاني بـ صفته (الطاعن حاليا) بأن يؤديا للمدعي بـ صفته (المطعون ضده الأول) مبلغ قدرة ثلاثة مليون ومائتين أربعة وعشرون ألفا وستمائة وثماني وثمانون جنيها .. قيمة المستحق له بصفته بعد إجراء المقاصة القضائية حسبما جاء بالأسباب .

٤- بإلغاء التوكيل الرسمي العام رقم ..... لسنة ..... توثيق الجزيرة .. والصادر من المطعون ضده الأول بصفته للطاعن بنفسه ، وألزمت الأخير بنفسه بصفته بالمصروفات القضائية عما قضت به المحكمة بالبنود الأربعة أنفة البيان ومبلغ خمسة وسبعون جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

خامسـا : في موضـوع الطلبات العارضـة المبداة من المطعون ضـده الأول بصـفته (شركة .....) في الدعوى رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة :

أ- بإلغاء التوكيل الرسمي العام رقم ..... لسنة ..... توثيق الجزيرة ، والصادر من الطاعن حاليا للخصمين المدخلين .

ب- ببطلان عقد البيع المؤرخ -/-/- الموقع من الطاعن حاليا بـ صفته وكيلا عن الـ شركة المدعية فرعيا بموجب التوكيل الر سمي العام رقم ..... لـ سنة ..... توثيق الجزيرة ، وببطلان جميع التصرفات الصادرة بموجب التوكيل أنف البيان ، وألزمت المدعي عليه الأول فرعيا بنفسه بالمصروفات القضائية عما قضت به المحكمة بالبندين أنفي البيان ، ومبلغ خمسة وسبعين جنيها مقابل أتعاب المحاماة .

ج- بإلزام المدعي عليهما الأول والـ سادس بـ صفته مدير مكتب ..... فرع ..... – فرعيا والخصـــمين والمدخلين بأن يؤدوا متضـــامنين للمدعي بصـــفته فرعيا (شركة .....) مبلغ وقدره مائتي ألف جنيه تعويضا عن الأضرار التي أصابتها حـ سبما جاء بالأ سباب ، وألزمتهم بالمـ صروفات ومبلغ خمـ سة و سبعين جنيها مقابل أتعاب المحاماة .

سـادسـا : وفي موضـوع الطلب العارض المبدي من الخصـم 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 المضـافة في الدعوى الأخيرة .. برفضـهم ، وألزمت المدعي فيهم بالمصـروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

هذا .. وتجدر الإشارة

إلي أن هذا الحكم أنـف الذكر صادر في عدد أربـع دعاوى أصلية تضمنـت عدة دعاوى فرعية متبـادلة فيما بـين طرفي التداعي ..... عن نـفسه وبـصفته (الطاعن حاليا) ، وبـين شركة ..... – المطعون ضدها أولا) وهذه الدعاوى جاءت علي النـحو التالي :

الدعوى رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة

مقامة من : السيد / ..... عن نفسه وبصفته الممثل القانوني لشركة ..... (الطاعن حاليا)

ضـد

شركة .....(المطعون ضدها الأولي)

وموضوعها :

إلزام بتقديم مـ ستند تحت يده ، وندب خبير لاحتـ ساب حقوق الطاعن لدي الـ شركة المطعون ضدها ، وإلزامها بتـ سليم موقع المـ شروع .. ثم أ ضيف طلب .. بتوقيع الحرا سة علي المشروع محل النزاع .

وأقيمت فيها دعوى فرعيه من شركة .....

بطلب إلزام المدعي الأصلي (الطاعن حاليا) بتقديم مستند تحت يده .

الدعوى رقم ..... **لسنة** ..... **تجاري كلي الجيزة**

مقامة من : شركة ..... (المطعون ضدها الأولي حاليا)

ضـد

السيد / ..... عن نفسه وبصفته الممثل القانوني لشركة ..... (الطاعن حاليا) **وآخرين.**

وموضوعها :

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

وأقيمت فيها دعوى فرعيه 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 ..... (الطاعن حاليا).

ضـد

شركة ..... (المطعون ضدها الأولي حاليا.. وآخرين)

وموضوعها :

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

وأقيمت فيها دعوى فرعيه من شركة .....

بطلب إلزام السيد / ..... (المدعي الأصلي) بأداء مبلغ قدره خمسة مليون وثلاثمائة وعشرة ألف .. قيمة باقي ثمن المباني الزائدة عن المتفق عليه في العقد المؤرخ -/-/- .

وأخيرا الدعوى رقم ..... **لسنة** ..... **تجاري كلي الجيزة**

التي أقيمت ابتداءا أمام المحكمة الاقتصادية برقم ..... لسنة ..... ق اقتصادية القاهرة .. من السيد / ..... عن نفسه وبصفته الممثل القانوني لشركة ..... (الطاعن حاليا) .

ضـــــــــد

شركة ..... (المطعون ضدها الأولي حاليا).

وموضوعها

ندب خبير لتحديد قيمة فروق الأ سعار 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 الطاعن الطلبات الآتية

- **بطلان محضري اجتماع مجلس إدارة الشركة المطعون ضدها المؤرخين -/-/-، -/-/- وذلك فيما تضمناه من الموافقة علي فسخ عقد المقاولة المؤرخ -/-/- والمطالبة بفروق الأ سعار وذلك بما يترتب علي ذلك من أثار أخ صها عدم جواز الاعتداد بها واعتبارها كأن لم تكن .**
- **إلزام الـ شركة المطعون ضدها بتـ سليم الطاعن الفيلات والأعيان محل التداعي والمبينة بعقد البيع المؤرخ -/-/- .**

وهذه الدعاوى جميعا نـشأت عن النـزاع الذي دارت أحداثه بين طرفي التداعي المذكورين علي النحو التالي

بداية .. فقد ابتاعت شركة ..... (ش . م . م) من محافظة الجيزة مـ ساحة إجمالية قدر ها ٥٠١٢٥٨ متر (خمســـمائة وواحد ألف و مائتي ثمانية وخمســـون متر مربع) **بالكيلو ..... وذلك بموجب العقد المؤرخ -/-/-** (البيعة رقم ..... لســـنة .....) .. **وكان ذلك بغرض إنشاء " مشروع ..... " المكون من مجموعة فيلات.**

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

من الجهاز ..... – بمحافظة ..... **ترخيص الإنشاء رقم (.....) لسنة ..... مصرحا لها بإنشاء ما يلي :**

" عدد ٣٦ فيلا ، وعدد ٦٢ فيلا مكون من بدروم وأرضـــي وأول + عدد ٢١ تاون هاوس وعدد ٣٩ تاون هاوس وعدد ٣٥ تاون هاوس متصـــل مكون من أرضي وأول وثان.

وذلك وفقا للرسـوم والتصـميمات الهندسـية المرفقة بـذلك الترخيص .. والتي لا يجوز بحال من الأحوال مخالفتها أو تعديلها إلا بموافقة أصحاب الحقوق المكتسبة علي

تلك الأرض والوحدات المزمع إنشائها عليها .. والذين قاموا بشرائها علي أساس هذه الرسومات وبسببها .

هذا .. وعقب ذلك

وبموجب عقد البيع المؤرخ -/-/- اشتري السيد / ..... من شركة ..... المذكورة عدد سبعة عشر فيلا .. التي تحمل أرقام ..... **مشروع ..... المذكور** .. الكائن بالكيلو .... **وذلك بإجمالي مساحة قدرها ١١٨٧٩ متر مربع** (أحد عشر ألف وثمانمائة تسعة وسبعون متر مربع) .

وقد تم هذا البيع

لقاء ثمن إجمالي قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ جنيه (ستة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف و ستمائة وخمسون جنيها) **وهذا البيع يشمل** حصة شائعة **في المنافع والمرافق** المشتركة تعادل **نسبة مساحة الفيلات** المذكورة (المباعة للطاعن) **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 علي سداد هذا المبلغ كالتالي :

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

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

(٢) أما فيما يخص ثمن المباني

فقد تحدد بمبلغ قدره ١٠,٣٦٨,٠٠٠ جنيه (عشـــرة 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 (تدفع لدي التعاقد) .

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

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

د- مبلغ قدره ١,٥٥٥,٢٠٠ جنيه (مليون وخمسـمائة خمسـة وخمسـون 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 السـيد / ..... (الطاعن) بسـداد مبلغ قدره ٨,٥٣٢,٤٣٤ جنيه (ثمانية مليون وخمسـمائة اثنين وثلاثون ألف وأربعمائة أربعة وثلاثون جنيه)

مع التوقيع علي العقد المشـار إليه ، **ويعتبر هذا التوقيع مخالصـة من الشـركة** المطعون ضدها باستلام المبلغ المشار 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 الطاعن بسداد مبلغ وقدره ٧,٥٠٤,٢١٦ جنيه (سبعة مليون وخمسمائة وأربعة ألف ومائتي وستة عشر جنيه) **وذلك قيمة الأقساط** المستحقة من ثمن الأرض **بموجب شيكات**

بنكية (مدونه بصـــلب العقد) مســـحوبة علي بنك ..... – فرع ..... – **وهذه الشـــيكات تم سدادها نقدا بعد استرداد أصل الشيك من الشركة المطعون ضدها .**

ومن جملة ما تقدم

يضحي ظاهرا أن إجمالي المبالغ المسددة من الطاعن للشركة المطعون ضدها قيمتها ١٨,١١٠,٢٥٠ جنيه (ثمانية ع شر مليون ومائه وع شره ألف ومائتي وخمـ سون جنيه) وهذا بخلاف مبالغ أخري سيتم إيضاحها لاحقا بالتفصيل وبالأدلة القاطعة علي سدادها .

هذا كله من ناحية

ومن ناحية أخري .. فقد تحرر فيما بين الســيد / ..... بصـفته الممثل القانوني لشــركة ..... ، وبين شــركة .... أيضــا (بذات تاريخ عقد البيع المؤرخ -/-/-) عقد مقاولة – لم يتســلم الأول نســخة منه – تضــمن الاتفاق علي قيام شــركة ..... (ملك الطاعن) .. ببناء وإنشاء الفيلات السبعة عشر محل عقد البيع المؤرخ -/-/- .

ملحوظة

وهذا يؤكد أن الطاعن بصـفته ممثل لشــركة ..... قد التزم بعقد المقاولة بتنفيذ السبعة عشر فيلا المباعة إليه بشخصه .. أي أن الأعمال محل المقاولة ملكا للطاعن ولصــالحه .. فإذا تقاعس عن إنشــائها فلا ضــرر في ذلك علي شــركة ..... والضــرر كله يكون علي الطاعن (إذا وجد).

وإبان قيام الطاعن بصفته الممثل القانوني لشركة .....

بتنفيذ أعمال المقاولة الم شار إليها ، **وبعد قيامه** بإتمام أعمال **تجاوزت قيمتها مليون وخمســـمائة ألف جنيه** تمثلت في أعمال حفر وإحلال وخراســـانات **وفق ترخيص البناء رقم ..... لسنة .....** السالف الإشارة إليه **والرسومات والتصميمات** الصادر علي أساسها الترخيص .

فقد فوجئ الطاعن (بصفته)

بقيام الشركة المطعون ضدها (دون علمه أو موافقته) بتعديل ترخيص البناء المذكور واستصدرت **ترخيص برقم (١٤)** لسنة ٢٠١٢ **الذي نص علي ما يلي :**

تعديل الترخيص ليصــبح 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 ارضي وأول ، عدد (٨) فيلات ، عدد (٨) فيلات ، عدد (١٥) فيلا ، عدد (١٥) فيلا وجميعهم مكون من أرضي وأول وثاني وثالث + غرف سطح بإجمالي عدد (٣١٥) فيلا] .

ولاشك في أن الواضح الجلي أن هذا التعديل مخالف للقانون ، ومخالف للعقود الـ سابق إبرامها من الـ شركة المطعون ضدها لـ صالح مـ شترين الفيلات والوحدات (ومنهم الطاعن الذي اشتري عدد (١٧) فيلا) ، حيث أن هذا التعديل انتقص من مساحات الفيلات .. فعلي سبيل المثال فإن الفيلا المفترض أنها كانت ستبني علي ٧٠٠ متر مربع (سبعمائة متر مربع) أصبحت ستبني علي ٤٠٠ متر مربع فقط (أربعمائة متر مربع) هذا فضلا عن اختلاف المخطط العام للمـ شروع واختلاف رسومات وتصميمات الفيلات (التي تم الـ شراء علي أساسها) وما ترتب علي ذلك من اختلاف في المساحات الخضراء وغيرها من مكونات المشروع من رؤية لمنطقة ..... وغيرها .. حيث تم زيادة ارتفاع الفيلات من (٦) أمتار إلي (١٥) متر مما حجب الرؤية تماما عن الفيلات ملك الطاعن .

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

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

فما كان من الطاعن إلا أن قام بتوجيه إنذار رسمي علي يد محضر مقيد برقم ..... بتاريخ -/-/-

منبها من خلاله علي الشركة المطعون 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 مطالبا الشركة بهذا المبلغ وبإعادة تسليمه الموقع لاستكمال الأعمال وفقا للترخيص الذي تم التعاقد علي أساسه .

(أصل هذا الإنذار مقدم أمام محكمة أول درجة بجلسة -/-/- وذلك علي النحو الثابت بالصور الرسمية الموجهة لمحكمة النقض المرفقة بهذا (الطعن) .

وبرغم ذلك لم تحرك الشركة ساكنا الأمر الذي اضطر معه الطاعن نحو اللجوء إلي القضاء مقيما الدعوى رقم ..... لسنة ..... ق قضاء إداري طاعنا علي تعديل الترخيص الأصلي رقم ..... لسنة ..... بموجب الترخيص رقم ..... لسنة .....

فإذا بالشركة المطعون ضدها تستغل ذلك .. وتقوم بالاستيلاء علي الموقع (بزعم توقف الطاعن بصفته عن العمل) وقامت بالمخالفة للقانون وبقرار منفرد باطل .. بإسناد المقاولة محل العقد المؤرخ -/-/- المبرم بينها وبين شركة .... إلي (شخص ادعي أنه مقاول) وهذا الإسناد في ذاته يمثل خطأ جسيم وإخلال من جانب الشركة المطعون 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 الطاعن بصفته** والتي كلفته أكثر من مليون وخمسمائة ألف جنيه .. **وذلك لاستغلال** مساحة الأرض المباعة للطاعن **والمسدد لكامل ثمنها** والتي تبلغ مساحتها ١١٨٧٩ متر مربع .. **في بناء عدد (٢٣) فيلا بدلا من عدد (١٧) فيلا المباعة للطاعن .**

وجميع هذه المخالفات

من جانب شركة ..... كانت السبب الرئيسي والمباشر في نشوء كافة المنازعات القضائية أنفة البيان والتي أقامها الطاعن 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 الطاعن قد تقاعس عن تنفيذ المقاولة المســـندة إليه بصـــفته **(وهي بناء الفيلات الـ سبعة ع شرة المباعة إليه بـ شخ صه .. أي أنه لو فر ضنا بوجود إخلال فإنه يكون بحق نف سه ولا يمس الـ شركة المذكورة)** إلا أنها زعمت بالبهتان **أن هذا التقاعس** المزعوم أ ضر بها (دون بيان ماهية هذا الضـــرر) **فما كان منها** .. وبإرادتها المنفردة المخالفة للقانون وللتعاقدات .. **إلا أن قامت بالا ستيلاء علي موقع الم شروع** (بعدما نفذ الطاعن 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 الطاعن (بصفته الممثل لشركة .....) في حق شخصه (بو صفه الم شتري للفيلات المتفق علي بنائها) فلماذا إذن تقوم الـ شركة بـ سحب الأرض المملوكة للطاعن .. والقيام بالبناء عليها ؟!.

والإجابة علي هذا الت ساؤل .. يدلنا علي لب النزاع الراهن ونواته الأ صلية .. حيث قامت الشركة .. دون علم الطاعن وبدون رضائه .. **بتعديل الترخيص** رقم ..... لسنة ..... الذي ابتاع بموجبه وعلي أ سا سه فيلاته **وعددها ١٧ فيلا .. أما بعد تعديل الترخيص .. فقد أصبحت ذات المساحة المباعة للطاعن وقدرها ١١٨٧٩ متر مربع .. تتسع لبناء عدد ٢٣ فيلا** (بمساحات أصغر وبتغيير في التخطيط العام للمشروع) .

لذلك .. فقد اختلقت شركة ..... الزعم بتقاعس الطاعن عن بناء الفيلات (المباعة له) واتخذت من زعمها هذا سندا باطلا لكافة تصرفاتها ومزاعمها ومنازعاتها القضائية المقامة منها

ومن ثم .. يتجلى ظاهرا أن كا فة الأقضـــية والمناز عات المقا مة من الطاعن / .... اتسـمت بمواكبة صـحيح الواقع وصـريح القانون .. أما تلك المنازعات المقامة من شـــركة ..... فهي متهاترة الســـند ومعدومة الدليل ، مبنا ها الزيف وإلواء الحقائق لتحقيق مطامع تخالف الواقع والحقيقة .

لما كان ذلك .. وبرغم وضوح ما تقدم

إلا أن محكمة أول درجة لم تفطن إليه ... وذلك لأنها يقينا لم تطالع أوراق النزاع وعلي الأخص الأوراق والمستندات والمذكرات المقدمة من الطاعن علي مدار أربعة سنوات هي عمر التناضل في هذا النزاع ... واكتفت فقط بالإطلاع علي مزاعم وأباطيل شركة ..... والرد عليها .. ملتفتة تماما عن دفاع الطاعن ومهدرة بذلك طلباته .

وأصدرت حكمها الابتدائي المشار إليه سلفا

الذي لم يجد معه الطاعن وآخرون مناصا سوي الطعن عليه بطريق الاستئنافات الأربعة المطعون في حكمها حاليا .. ومن خلال استئنافه .. تمسك الطاعن بجماع ما سبق وتمسك به أمام محكمة الدرجة الأولي وعلي الأخص من ذلك .. الطعن بالتزوير علي صفحات العقد المؤرخ -/-/- التي تحمل أرقام ..... والتي لا تحمل توقيعا صادر منه وإنما التوقيع المذيلة به هذه الصفحات مزور .

ولم يكتف بذلك بل قام بإتخاذ كافة الإجراءات القانونية حيال طعنه بالتزوير وإعلان شواهده

وعقب ذلك .. قررت عدالة المحكمة الاستئنافية ضم الاستئنافات الأربعة ليصدر فيهم حكما واحدا .. ثم قررت حجزها جميعا للحكم .. وبالفعل وبجلسة -/-/- فوجئ الطاعن بصدور الحكم المطعون فيه .. الذي التفت بالمخالفة للقانون عن الطعن بالتزوير ، وفي محاولة منه لرأب الصدع الذي عاب حكم الدرجة الأولي هوي الحكم الطعين في بئر من الأخطاء القانونية الجسيمة .. حيث عمل علي تغيير سبب وأساس الدعوى وموضوعها ثم قضي بما لم يطلب منه وانتهي إلي نتائج مخالفة للحقيقة والواقع .. وأهدر معظم حقوق الطاعن في المبالغ الطائلة المسددة منه إلي الشركة المطعون ضدها .. ولم يقر منها إلا القليل رغم قيام الأدلة علي كل مبلغ مسدد سواء من خلال المستندات أو تقارير الخبرة الفنية أو إقرارات قضائية صادرة عن الشركة المذكورة ذاتها .

وعقب جمله ما تقدم

انتهت عدالة المحكمة الاستئنافيه إلي حكمها المطعون فيه حاليا الذي جاء معيبا بالخطأ في تطبيق القانون ، والقصور المبطل في أسباب الحكم الواقعية ، والفساد في الاستدلال والاستنباط ، فضلا عن إخلاله الجسيم بحقوق الدفاع .. وهو الأمر الذي لا يجد معه الطاعن مناصا سوي الطعن عليه بطريق النقض ، مستندا في ذلك إلي الأسباب الآتية :

أسباب الطعن

السبب الأول

الحكم المطعون فيه عابه الخطأ في تطبيق القانون وذلك بعدم تطبيقه لقواعد قانونية كان من الواجب تطبيقها ، وهذا فضلا عن مخالفة القانون مخالفات جسيمة تصل إلي حد إنكاره قاعدة قانونية موجودة تنال من النزاع الراهن وإجراءاته المعيبة.

بداية .. فإن المستقر عليه فقها وقضاءا أن لعيب الخطأ في تطبيق القانون عدة صور وحالات تبطل الحكم المطعون فيه بتوافر إحداها .. وهي علي النحو التالي :

صورة مخالفة القانون : وتتحقق **بإنكار الحكم** وجود قاعدة قانونية موجودة ، **أو التأكيد** بوجود قاعدة قانونية لا وجود لها .. **وصورة الخطأ في تطبيق القانون** : وتتحقق **بتطبيق الحكم** قاعدة قانونية علي واقعة لا تنطبق عليها ، **أو تطبيقها** علي نحو يؤدي إلي نتائج مخالفة ، **أو برفض تطبيقها** علي واقعة تنطبق عليها .. **وصورة الخطأ في تأويل القانون** : وتتحقق **بخطأ يقع** فيه القاضي **عند تفسيره** نصا من نصوص القانون .. **وصورة بطلان الحكم** : وهي تتحقق عندما **تتعلق بالحكم كذ شاط** بأن يـ صدر من هيئة خولف القانون بشأن تكوينها ، **وتتحقق أيضا** عندما تتعلق بالحكم كورقة بأن لا يوقع الحكم ممن أصدره .. **وأخيرا صورة بطلان الإجراءات المؤثر في الحكم** : وتتحقق **ببطلان إجراءات** تتعلق بأهلية الخصوم أو تمثيلهم **ويؤثر ذلك في الحكم** .

هذا .. ومن خلال ما تقدم

وبتطبيق هذه الصور لعيب الخطأ في تطبيق القانون

علي مدونات الحكم الطعين يتجلى ظاهرا انعقاد هذا العيب

علي أكثر من وجه نشرف ببيانها علي النحو التالي

الوجه الأول

الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون وخالفه مخالفة جسيمة حينما قام بتغيير أساس الدعوى وسببها دون طلب من الخصوم ، وقضي في نزاع قد اختلقه من عندياته ولم يطرح عليه ولم تتم المداعاه بشأنه ، وهو الأمر الذي يعيبه بما يستوجب نقضه وإلغائه

حيث أنه لمن المستقر عليه في قضاء النقض أنه

لا تملك محكمة الموضوع تغيير سبب الدعوى من تلقاء نفسها في المواد المدنية ، ويجب عليها أن تقصر بحثها علي السبب الذي أقيمت عليه الدعوى ، وإلا اعتبر الحكم قد غير أساس الدعوى وأخطأ في تكييفها وخرج علي وقائعها بواقع جديد من عنده ، ومن ثم يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ٤٧٩ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٧/٦/٢٢)

كما قضي بأن

إذا كانت الدعوى قد رفعت بطلب الإخلاء استنادا إلي أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة١٩٤٧ الخاص بإيجار الأماكن ، وإلي وجود عقد إيجار شفوي ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بطرد الطاعنين علي أساس ما استخلصته المحكمة من أن شغل الطاعنين لعين النزاع كان غصبا فإنه يكون قد غير أساس الدعوى وسببها دون طلب من الخصوم وفصل فيها علي اعتبار أنها دعوى طرد مبناها الغصب في حين أنها دعوى إخلاء تقوم علي وجود علاقة إيجارية ، وبالتالي يكون استبدل بدعوى المطعون عليها دعوى أخري تختلف عنها طبيعة وسببا .

(الطعن رقم ١١٦ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٢/٢/٧)

لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال حكمي محكمة النقض الموقرة أنفي البيان .. وتطبيق فحواهما علي مدونات الحكم الطعين وأوراقه والمستندات المرفقة بهذا الطعن .. يتضح أن هذا القضاء قد جاء معيبا بذات العيب المشار إليه في الحكمين سالفي

الذكر .. حيث قام بتغيير أســاس الدعوى وخرج عن موضــوعها ووقائعها واســتبدالهما بموضوع ووقائع من عندياته لم يقل بها أي من الخصوم .

ذلك أن الثابت أن طلب فسخ التعاقد المؤرخ -/-/-

المبرم فيما بين الطاعن ، والمطعون ضـــدها الأولي .. **لم يقل به ولم يطلبه إلا الـ شركة المطعون ضدها** .. من خلال الدعوى المبتدأة رقم ..... لـ سنة ..... تجاري كلي الجيزة .. **حيث كان طلبها كالتالي :**

فسخ العقد المؤرخ -/-/- وذلك لتحقق الشرط الفاسخ الصريح (وفقا للمادة ١٥٨ مدني) لعدم إتمام الطاعن الأعمال التي التزم بها وهي أعمال المقاولة المتمثلة في بناء عدد ١٧ فيلا المباعة للطاعن ذاته .

إلا أن محكمة الحكم الطعين قد غيرت هذا الأســاس الذي قامت عليه الدعوى المبتدأة (رقم ..... لسنة .....) والسبب الذي زعمته المدعية فيها (شركة .....) وجعلتها كالتالي :

> **فسخ العقد المذكور فسخا قضائيا (وفقا للمادة ١٥٧ مدني) وذلك لعدم سداد الطاعن قيمة الأرض المباعة له.**

وهذا الأســاس ، وذاك الســبب اللذين أوردهما الحكم الطعين من عندياته لم يطلبهما الخصــوم .. ولم يتم الادعاء بهما فلا شــك أن الفســخ لتحقق الشــرط الفاســخ الصــريح (المزور علي الطاعن) يختلف كليا عن الفســخ القضــائي الذي يتطلب توافر شروط معينة للقضاء به .. ولا شك أيضا في أن السبب الذي ادعته – بهتانا – شركة ..... كسند للفسخ وهو عدم القيام بأعمال المقاولة المتمثلة في بناء السبعة عشر فيلا المباعة للطاعن ذاته .. يختلف تماما عن الســبب الذي زعم به الحكم الطعين وهو عدم استكمال سداد الطاعن لقيمة الأرض المباعة له .

وحيث كان ما تقدم

فإنه يثبت وبحق قيام الحكم الطعين بتغيير أســاس الدعوى وموضــوعها وســببها دونما طلب من الخصـــوم .. وهو الأمر الذي يؤكد أنه معيب بالخطأ الجســـيم في تطبيق القانون ومخالفته بحيث يستوجب نقضه وإلغائه .

الوجه الثاني

وفي سياق متصل بالوجه السابق .. وعلي فرض صحة تعديل وتغيير أساس الدعوى وسببها علي النحو المذكور سلفا .. فإن الحكم الطعين يكون قد أخطأ في تطبيق القانون حينما قضي بفسخ العقد رغم عدم تحقق شروط الفسخ القضائي وأهمها سبق رفع الدعوى بإنذار يحث الطاعن علي تنفيذ الالتزام المزعوم إخلاله به وإلا يتم الفسخ .. وهو ما لم يتم .. فضلا عن وجوب أن يكون الطرف المنذر بالفسخ مستعد للقيام بالتزاماته ولا يكون مخلا بها .. وهو ما لم يتحقق أيضا .. مما يؤكد أن الحكم بالفسخ جاء علي خلاف القانون بما يوجب نقضه .

بداية .. فقد نصت المادة ١٥٧ من القانون المدني علي أن

١- في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الأخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضي .

٢- ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلي الالتزام في جملته .

ومن خلال صريح هذا النص

يتضح أن المشرع قد أجاز لكلا من طرفي التعاقد **المطالبة بفسخ العقد** قضائيا .. **إذا أخل الطرف الأخر** بالتزامه .. **ولكنه أحاط** هذا المطلب **بشروط ثلاثة** يجب أن تتحقق **وإلا كان طلب الفسخ غير مقبول .. وهذه الشروط هي :**

- **أن يكون الفسخ في عقد من العقود الملزمة للجانبين .**
- **ولا يكون الفسخ إلا إذا لم يقم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه (وإعذاره بذلك) .**
- **كما لا يكون الفسخ إلا إذا كان الطرف الأخر (طالب الفسخ) مستعدا للوفاء بالتزامه وقادرا علي إعادة الحال إلي أصلها .**

لما كان ذلك .. وحيث لم يتحقق الشرطين الثاني والثالث

وهو الأمر الذي يعيب الحكم الطعين بالأخطاء الآتية

الخطأ الأول

قضاء الحكم الطعين بالفسخ رغم أنه لم يسبقه إنذار رسمي صحيح .. ذلك أن الحكم ذاته قد طرح الطعن بالتزوير علي ورقات العقد من ..... إلي ..... المتضمنة الشرط الفاسخ الصريح .. مؤكدا بأنه لن يطبق قواعد الفسخ للشرط الفاسخ ، وحيث أن الإنذار المؤرخ -/-/- (الذي عول عليه الحكم الطعين) يخص الزعم بتحقق الشرط الفاسخ (الذي تم إطراحه جانبا) بما يؤكد أن هذا الإنذار بات هو والعدم سواء .. وبات طلب الفسخ غير مسبوق بإنذار مما يؤكد خطأ الحكم الطعين بقضائه (علي عدم وجود إعذار) بالفسخ .

بداية .. فإن مؤدي صريح المادة ١٥٧ مدني .. أن

..... إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه ، جاز للمتعاقد الأخر ، بعد إعذاره المدين ، أن يطالب ..... أو بفسخه ..... الخ .

كما نصت المادة ٢١٩ من ذات القانون علي أن

يكون إعذار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار ، ويجوز أن يتم الإعذار عن طريق البريد ..... الخ

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

إعذار المدين هو وضعه قانونا في حالة المتأخر في تنفيذ التزام معين ، والأصل في هذا الإعذار أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين يبين الدائن فيها أنه يطلب من المدين تنفيذ هذا الالتزام ، ومن ثم فلا يعد إعذارا إعلان المشتري بصحيفة دعوى فسخ البيع لإخلاله بتنفيذ التزام من التزاماته ، إلا إذا اشتملت صحيفتها علي تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام .

(الطعن رقم ٥٤٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٥)

كما قضي بأن

الإعذار لا يعتبر تنازلا عن المطالبة بفسخ العقد بل هو شرط واجب لرفع الدعوى به ، وبالتالي يتعين حصول الإعذار في هذه الحالة كشرط لإيقاع الفسخ ، وذلك بقصد

وضع المدين قانونا في موضع المتأخر في تنفيذ التزامه ، ولا ينال من ذلك ما هو مقرر من أن مجرد رفع الدعوى بالفسخ يعد إعذار للمدين ، إذ أن شرط ذلك أن تشمل صحيفتها علي تكليف الأخير بالوفاء بالتزامه .

(الطعن رقم ٤٨٩٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٧)

وكذلك قضي بأن

لما كان البين من الأوراق أن الطاعن قد تمسك في دفاعه إمام محكمة الاستئناف بعدم قبول دعوى المطعون ضدها بفسخ عقد البيع المبرم بينهما لعدم سبق إعذارها له بتنفيذ التزامه بسداد باقي أقساط الثمن التي حل موعدها ، علي الرغم من أن صحيفة دعوى الفسخ خلت من تكليفه بالوفاء بهذه الأقساط ، وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن هذا الدفاع دون أن يرد عليه برغم أنه دفاع جوهري من شأنه أن يتغير به – لو صح- وجه الرأي في الدعوى ، فإن الحكم يكون قد شابه القصور في التسبيب مما جره إلي الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٨٩٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٨)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة ما تقدم علي أوراق النزاع الماثل (المرفقة بهذا الطعن) وعلي مدونات الحكم الطعين .. يتضح أن الشركة المطعون ضدها قد أقامت الدعوى رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي .. بغية القضاء لها بفسخ عقد البيع المؤرخ -/-/- بزعم تحقق الشرط الفاسخ الصريح .. لعدم تنفيذ الطاعن أعمال المقاولة المتمثلة في بناء سبعة عشر فيلا المباعة له .

وكانت الشركة قد سبقت رفع الدعوى بتوجيه لإنذار المؤرخ -/-/- مرتله فيه ذات مزاعمها من تحقق الشرط الفاسخ الصريح بعدم بناء الفيلات سالفة الذكر .

وكانت الشركة استندت في إنذارها ودعواها علي الشرط الفاسخ الصريح (المزور) الوارد بالورقة رقم (.....) من عقد البيع المؤرخ -/-/- .

وحيث أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة أول درجة وكذا أمام محكمة الحكم الطعين بالطعن بالتزوير علي الورقات من..... حتى ..... من هذا العقد (ومن ضمنها الورقة (.....) المشتملة علي الشرط الفاسخ الصريح المزعوم) .

وأمام عدالة المحكمة الاستئنافية .. قام باتخاذ إجراءات الطعن بالتزوير علي هذه الورقات وإعلان شواهده .. إلا أن محكمة الحكم الطعين .. قد طرحت الطعن بالتزوير جانبا مؤكدة بأنها

لن تستند إلي الشرط الفاسخ الصريح (المزور) في قضائها تماما ونهائيا .

لما كان ذلك .. وكان الثابت أن الإنذار المسبوق به الدعوى والمؤرخ -/-/- .. أساسه وقوامه الزعم بتحقق الشرط الفاسخ الصريح لعدم بناء الطاعن للفيلات .. الأمر الذي يؤكد أن هذا الإنذار قد انهار وانعدم أي أثر له .. بإقرار وتأكيد محكمة الحكم الطعين أنها لن تستند في قضائها علي الشرط الفاسخ الصريح .

وبالتالي يتأكد يقينا أن هذا الإنذار بات كأن لم يكن

وباتت دعوى الفسخ غير مسبوقة بإنذار أو إعذار

يشير إلي الإخلال في جانب الطاعن

أما وأن محكمة الحكم الطعين .. رغم إقرارها الصريح وتأكيدها أنف الذكر .. تعود وتستند في قضائها إلي هذا الإنذار الباطل والساقط بالطعن بالتزوير متقدم الذكر .. الأمر الذي يعيب حكمها بالفساد المبطل في الاستدلال الذي جره إلي الخطأ الجسيم في تطبيق القانون .. بما يستوجب نقضه وإلغائه .

الخطأ الثاني

ومما يؤكد عدم وجود إنذار سابق علي الفسخ أن محكمة الحكم الطعين .. عدلت سبب الفسخ إلي الزعم بعدم استكمال الطاعن سداد ثمن الأرض المباعة له (دون طلب من الخصوم أو سند من القانون) وحيث خلا الإنذار الباطل أنف الذكر

من ثمة إشارة إلي مطالبة الطاعن بسداد باقي الثمن المزعوم .. الأمر الذي يؤكد عدم سابقة الفسخ بإنذار وخطأ الحكم الطعين في تطبيق القانون .

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

إعذار المدين هو وضعه قانونا في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه ، والأصل في هذا الإعذار أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين يبين الدائن فيها انه يطلب من المدين تنفيذ التزامه .

(الطعن رقم ٥٤٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٥)

ومما تقدم يتضح

أن **المدين لا يكون في حالة تأخير** عن تنفيذ التزامه **إلا بإعذاره** بتنفيذ هذا الالتزام .. وحيث أن **الحكم الطعين .. قضي من عنداياته بفسخ** العقد المؤرخ -/-/- **بزعم عدم سداد الطاعن لباقي الثمن الوارد العقد .**

رغم أنه لم يتم إعذاره بالسداد الأمر الذي يؤكد

خطأ هذا القضاء في تطبيق القانون ومخالفته

لاسيما وأن الإنذار المزعوم توجيهه من الشركة المطعون ضدها الأولي .. إلي الطاعن.. لم يتضمن المطالبة بتنفيذ ذلك الالتزام .. وإنما انحصر الغرض منه حسبما ورد بذلك الإنذار .. حرفيا فيما يلي :

أولا : تنبه الشركة المنذر إليهما الأول بشخصه والثاني بصفته (المقاول) بأن عقد بيع مجموعة الفيلات المؤرخ -/-/- مفسوخا من تلقاء نفسه لتقاعسهما علي تنفيذ ما جاء بعقدي البيع والمقاولة المؤرخين -/-/- خلال الأجل المحدد والمبين بهما مع أحقية الشركة المنذرة باعتبار المبلغ المدفوع من المنذر إليه الأول للشركة المنذرة وقدره ٦٧٧٥٣١٣ جنيه (ستة ملايين و سبعمائة وخمسة و سبعون ألف وثلاثمائة وثلاثة عشر جنيها) تعويضا اتفاقيا علي الأضرار الجسيمة والخسائر التي لحقت بالشركة المنذر من جراء تقاعس المنذر إليهما الأول والثاني عن التنفيذ خلال الأجل المعين بالعقدين ثلاث سنوات من تاريخ التعاقد في -/-/- .

ثانيا : تنبه الـ شركة المنذرة المنذر إليهما الأول بـ شخصه والثاني بـ صفته بانقضاء عقد المقاولة المؤرخ -/-/- بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ التعاقد وهو الأجل المحدد بالعقد دون تنفيذ واعتباره كأن لم يكن وزوال أي اثر له مع تحمل وإلزام المنذر إليهما الأول والثاني بكافة فروق الأسعار للشركة المنذرة وعلاوة علي ما يترتب علي ذلك من خسائر ومطالبتهما بالتعويضات عن أضرار والخسائر التي لحقت بالشركة المنذرة من جراء تقاعس المنذر إليهما عن التنفيذ خلال الأجل المحدد بعقدي البيع والمقاولة المؤرخين -/-/- .

ثالثا : تنبه الـ شركة المنذرة المنذر إليهما الثالث والربع بـ صفتهما بالتأشير بهامش الدفتر المثبت به التوكيل العام الرسمي رقم ..... لسنة ..... توثيق ..... والصادر من الشركة المنذرة للمنذر إليه الأول واعتباره كأن لم يكن وذلك لانقضاء الأجل المعين ثلاث سنوات من تاريخ التوقيع علي عقدي البيع والمقاولة المؤرخين -/-/- المثبتين بالتوكيل لتقاعس المنذر إليهما الأول والثاني عن تنفيذ ما جاء بهذين العقدين وزوال أي أثار قانونية لهما مع عدم الاعتداء بأي تصرف صادر من التوكيل بـ صفته وكيلا عن الـ شركة المنذرة بموجب هذا التوكيل وعدم نفاذ أي تصرف صادر منه في حق الشركة المنذرة خلال فترة سريان هذين العقدين لمدة ثلاث سنوات من تاريخ التعاقد في -/-/- وفي حالة مخالفة ذلك تحملكم المسئولية المدنية والجنائية حفاظا علي أموال المساهمين بالشركة المنذرة والخاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وأن أموالها أموال عامة طبقا لنص المادتين ١١٣ مكرر و ١١٩ من قانون العقوبات .

ومن خلال ما تقدم

يضحي ظاهرا وبجلاء تام أنه من صريح عبارات الإنذار ذاته .. أنه لم يتضمن ثمة إشارة إلي إعذار الطاعن بضرورة سداد باقي الثمن المزعوم (في الحكم الطعين) بعدم سداده .. وإنما كان هذا الإنذار للتنبيه زعما بأن الشرط الفاسخ الصريح (المزور علي الطاعن) قد تحقق ، وأن عقد المقاولة قد انقضت مدته ، وأن التوكيل ..... لسنة ..... يعتبر كأن لم يكن ؟!.

وبالتالي فلا يمكن الاعتداد بهذا الإعذار

كسند للحكم الطعين

أو القول بأنه وضع الطاعن قانونا في حالة المتأخر .. وهو ما يكون القضاء بفسخ التعاقد قائم علي غير سند ومخالف للقانون .. ذلك أن إعذار المدين هو وضعه قانونا في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه إذ أن مجرد حلول أجل الالتزام والتأخر في تنفيذه لا يكفي لاعتبار المدين متأخر في التنفيذ علي نحو يوفر مسئوليته القانونية عن هذا التأخير بل لا بد من إعذاره بالطرق التي بينها القانون فعندئذ يصبح المدين ملزما بتنفيذ التزامه فورا .

(الطعن رقم ٧٣٥٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٢/٥/٣٠)

وحيث لم يتم إعذار الطاعن وفقا لما تقدم .. فإنه يثور تساؤل هام جدا .. هو

كيف وقفت محكمة الحكم الطعين علي صحة ما سطرته في حكمها من القول بتأخر الطاعن في سداد باقي ثمن الأرض المباعة له ؟! ومع استبعاد الإنذار الذي ثبت انقطاع صلته بمسألة الثمن .. فما هو الدليل علي أن الطاعن قد تعمد عدم استكمال السداد (بفرض صحة ذلك) ؟!.

ولعل ما تقدم .. يجزم يقينا بأن الحكم الطعين معيب بالخطأ الجسيم في تطبيق القانون إذ قضي بالفسخ دون ثبوت وجود إعذار سابق علي دعوى الفسخ ، وبدون وضع الطاعن في حالة المتأخر وبدون وجود دليل علي توافر هذه الحالة في حق الطاعن .. وهو الأمر الذي يعيبه كذلك بالقصور في التسبيب .. وذلك علي النحو الذي يجعله جديرا بالنقض والإلغاء .

الخطأ الثالث

أخطأ الحكم الطعين حينما قضي بالفسخ رغم عدم تحقق الشرط الثالث حيث أن ثمة إخلال جسيم في جانب الشركة المطعون ضدها الأولي يجعل دعواها بالفسخ غير مقبولة لا شكلا ولا موضوعا .. وهذا يؤكد أن الحكم الطعين جديرا بالنقض والإلغاء.

حيث أنه لمن المستقر عليه في قضاء النقض أنه

لا يكفي للحكم بالفسخ أن يكون الفسخ واردا علي عقد ملزم للجانبين ، وأن يكون عدم التنفيذ راجعا إلي غير السبب الأجنبي ، وإنما يشترط أيضا أن يكون طالب التنفيذ مستعدا للقيام بالتزامه الذي نشأ عن العقد والمتفق علي المبادرة إلي تنفيذه ، من يوم تحريره ، فإذا كان قد أخل هو بالتزامه هذا فلا يحق له أن يطلب الفسخ لعدم قيام الطرف الأخر بتنفيذ ما في ذمته من التزام .

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٩)

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٥ ق س ٢٠ ص ٥٧١ جلسة ١٩٦٩/٤/٨)

لما كان ذلك

وبتطبيق المفهوم القانوني للحكم انف الذكر **علي واقعات** النزاع الماثل ، **ومدونات** الحكم الطعين .. **يتضح وبجلاء تام أن الشركة** المطعون ضدها الأولي **قد أخلت بالتزاماتها الواردة بالعقد محل التداعي المؤرخ -/-/- وعلي الأخص**

عدم الالتزام بتو صيل المرافق الرئي سية للم شروع ووحداته – ومنها المياه ، الـ صرف الـ صحي ، الكهرباء – كما لم تقم حتى الآن بـ سداد ما عليها من التزامات مالية تجاه الشركات والجهات الحكومية .

رغم أن هذا الالتزام العقدي وارد صراحة بالفقرة الأولي من البند الثامن من العقد المؤرخ -/-/- والذي نص صراحة علي أن

" من المتفق عليه أن الطرف الأول (الشركة البائعة والمطعون ضدها الأولي) يلتزم بتنفيذ كافة توصيلات المرافق الرئيسية للوحدات ومنها المياه والصرف الصحي والكهرباء ، كما تقوم بسداد ما عليها من التزامات مالية للجهات الحكومية " .

لما كان ذلك .. وبرغم مرور أكثر من ثلاث سنوات علي التعاقد إلا أن الشركة المذكورة لم تقم بتنفيذ التزاماتها

وهو ما حدا بالطاعن نحو توجيه الإنذار الرسمي علي يد محضر رقم ..... بتاريخ -/-/- محضري العجوزة .. إلي الشركة المطعون ضدها الأولي .. مطالبا إياها بسرعة تنفيذ التزاماتها وتوصيل المرافق الرئيسية وتسليم الطاعن الموقع .

إلا أن الشركة التي قد تحقق الإخلال في حقها

بهذا الإنذار لم تحرك ساكنا

وهو ما حدا بالطاعن إلي إعادة الكرة مرة أخري .. وقام بتوجيه إنذار ثاني رسمي علي يد محضر رقم ..... بتاريخ -/-/- إلي الشركة المطعون ضدها الأولي .. منبها عليها بضرورة توصيل المرافق والوفاء بباقي التزاماتها .

(وهذين الإنذارين مقدمين أمام محكمة الدرجة الأولي بجلسة -/-/-) .

إلا إنه وبرغم ما تقدم جميعه

وبرغم إعذار الشركة بإنذارين رسميين .. إلا أنها قد تقاعست عن تنفيذ التزاماتها مما يثبت الإخلال الجسيم في حقها .. وبرغم تمسك الطاعن بذلك أمام محكمة الموضوع .. مؤكدا علي عدم أحقية الشركة في المطالبة بالفسخ .. طالما أنها قد ثبت في حقها الإخلال بالالتزامات .

إلا أن محكمة الموضوع قد طرحت هذا كله جانبا

وأصدرت حكمها الطعين الذي خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .. بما يجعله وبحق جديرا بالنقض والإلغاء .

الوجه الثالث لعيب الخطأ في تطبيق القانون

الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون حينما قضي بفسخ العقد المؤرخ -/-/- وذلك دونما بحث إخلال الشركة المطعون ضدها الأولي بالتزاماتها وبالتالي حق الطاعن في الامتناع عن تنفيذ التزامه نظرا لامتناع الشركة عن الوفاء بالتزاماتها (وذلك علي فرض بوجود إخلال أو امتناع ينسب للطاعن) وهذا برغم تمسك الطاعن في مذكرات دفاعه وصحيفة استئنافه بذلك (صفحة رقم .....) .

بداية .. فقد نصت المادة ١٦١ من القانون المدني علي أن

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

وفي هذا الشأن تواترت أحكام النقض علي أن

المقرر في قضاء النقض **أن مؤدي نص** المادة ١٦١ مدني يدل **علي أن الأصل في العقود الملزمة للجانبين تعاصر وارتباط تنفيذ الالتزامات** المتقابلة النشئة **علي وجه التبادل** أو القصاص ، **باعتبار أن التزام** كل من المتعاقدين **يعد سببا** لالتزام الأخر **مما يجيز لكل من العاقدين أن يمتنع عن تنفيذ ما التزم به حتى يقوم المتعاقد الأخر بتنفيذ الالتزام المقابل ، وهو امتناع مشروع عن الوفاء يهدف إلي كفالة استمرار التعاصر الزمني** في تنفيذ الالتزامات مع مراعاة حسن النية.

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

كما قضي بأن

خولت المادة ١٦١ من القانون المدني للمتعاقد في العقود المدنية الملزمة للجانبين ، حقا في أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذ لم يقم المتعاقد الأخر 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 – كما أسلفنا القول – أنه من أهم شروط قبول دعوى الفسخ أن يكون الطرف الذي يطالب بالفسخ قد أوفي بالتزاماته ولم يخل بها مثقال ذره .. فإذا ثبت أي إخلال في جانبه لا تقبل دعواه بالفسخ .

وهو الأمر الذي كان يستوجب علي محكمة الموضوع

بحث واستظهار عدم وجود ثمة إخلال في جانب الطرف الطالب للفسخ

وذلك لسببين

الأول : **وذلك للتأكد من مشروعية طلب الفسخ المبدي من ذلك الطرف ولاستظهار أن الإخلال في جانب الطرف الأخر وحده مما يجعله مستحقا للجزاء بالفسخ ، وبحيث إذا تبين أن طالب الفسخ ذاته قد أخل بالتزاماته ، كان طلبه غير مشروع بما يستوجب رفضه .**

الثاني : وفي هذه الحالة .. وهي حالة ثبوت إخلال طالب الفسخ نفسه بالتزاماته .. فإن ذلك يمنح الحق للطرف الأخر في الامتناع عن تنفيذ التزامه ، بما يستوجب علي المحكمة أن تقضي برفض الفسخ لثبوت استعمال الطرف الأخير لحقه القانوني في الحبس أو الامتناع عن التنفيذ تبعا لعدم التزام طالب الفسخ ذاته عن تنفيذ التزاماته .

لما كان ذلك .. وحيث أمسكت محكمة الموضوع عن بيان

واستظهار وبحث إخلال الشركة المطعون ضدها الأولي بالتزاماتها

رغم ثبوت ووضوح هذا الإخلال في جانب تلك الشركة

وتعدد صور ذلك علي النحو التالي

فالثابت أولا

أن الشركة المطعون ضدها الأولي لم تقم بتوصيل المرافق الرئيسية للمشروع وأهمها (المياه ، الصرف الصحي ، الكهرباء) .. وذلك رغم التزامها الصريح بذلك من خلال الفقرة الأولي من البند الثامن من العقد المؤرخ -/-/- (محل طلب الفسخ المزعوم) .

ورغم تعدد اعذارات الطاعن لها بضرورة تنفيذ هذا الالتزام

مشيرا إلي أنه يتوقف علي إدخال المرافق تنفيذ الطاعن لالتزاماته

وكان ذلك من خلال الإنذار رقم ..... المؤرخ -/-/- محضري العجوزة الموجه من الطاعن إلي الشركة المذكورة .. وكذلك الإنذار رقم ..... المؤرخ -/-/- محضري العجوزة أيضا الموجه من الطاعن إلي ذات الشركة بالإضافة إلي السيد / محافظ ..... ، والسيد/ ..... وغيرهم .

ورغم هذه الإنذارات إلا أن الشركة المطعون ضدها الأولي

لم تحرك ساكنا ولم تستجب لمطالب الطاعن بتنفيذ التزاماتها

وهو الأمر الذي جعلها واثبت عليها أنها في موضع المخل بالتزاماته يقينا .. وبالتالي يترتب علي ذلك عدم قبول طلب الفسخ المبدي منها ، وكذلك منح الطاعن الحق في الامتناع عن تنفيذ التزامه (وذلك علي فرض قيامه بذلك) .

كما أن الثابت ثانيا

أن هذا الإخلال المذكور لم يكن الإخلال الوحيد الذي ارتكبته الشركة المطعون ضدها الأولي .. بل أنه قد ثبت في حقها يقينا أنها بعدما أن قامت ببيع العديد من وحدات وفيلات المشروع (للطاعن وغيره من العملاء) وذلك علي ضوء تخطيط المشروع ورسوماته الواردة في الترخيص رقم ..... لسنة ..... .

إلا أنها عادت دونما علم أو موافقة الطاعن

أو غيره من مشتري الفيلات

بتعديل هذا الترخيص علي نحو انقص مساحات الفيلات المباعة بحيث أصبحت الفيلا التي كانت ستقام علي سبعمائة متر باتت ستقام علي أربعمائة متر فقط .. هذا بخلاف تغيير التخطيط العام للمشروع .

وذلك كله بالإخلال ببنود العقد المؤرخ -/-/-

وبالمخالفة للقانون

حيث قامت الشركة بهذه التعديلات بالإرادة المنفردة ودونما الرجوع إلي مشترين الوحدات أو موافقتهم .. وهذا بلا شك .. إخلال بالالتزامات يحجب عن الشركة حق

المطالبة بالفسخ ، بل ويمنح الطاعن الحق في الامتناع عن تنفيذ التزاماته .

كما ثبت ثالثا

أنه علي الرغم من أن الشركة المطعون ضدها الأولي قد أخلت بالتزاماتها بعدم توصيل المرافق الرئيسية الواجب عليها توصيلها (علي نحو ما سلف بيانه) وبرغم قيامها بتعديل ترخيص البناء وإنقاص مساحات الوحدات وتشويه المشروع وتخطيطه العام الذي تم الشراء علي أساسه .. إلا أن تلك الشركة لم تكتف بذلك .. بل قامت بالاستيلاء علي الموقع من الطاعن (بصفته) وعلي آلاته ومعداته وكافة الأعمال التي قام بها .. ورفضت تسليمه له .

هذا أيضا بلا شك

إخلال جسيم بالالتزامات ينسب إلي الشركة المطعون ضدها الأولي ويضاف إلي جملة أفعالها المخالفة للعقد المؤرخ -/-/- والمخالفة للقانون .. والتي من شأنها أن تمنع الشركة من

الادعاء بالفســـخ حيث ثبت الإخلال في حقها يقينا ، كما أنه من شـــأن هذه المخالفات أن تعطي الطاعن الحق في الامتناع عن تنفيذ التزاماته المتقابلة مع الالتزامات المخلة بها الشركة.

وحيث أن الحكم الطعين

لم يفطن إلي جملة الحقائق والثوابت أنفه البيان ، وقعد عن بحثها (رغم طرحها عليه وتمسك الطاعن بها) وخالف لقانون بالقضاء بالفسخ بزعم إخلال الطاعن رغم أنه علي الفرض الجدلي بوجود امتناع عن الوفاء بباقي الثمن (حسبما ذهب باطلا الحكم الطعين) فإن ذلك يعود إلي اســتعمال الطاعن لحقه في الحبس والامتناع عن تنفيذ التزاماته .. وحيث خالف الحكم المطعون فيه .. جملة ما تقدم .. الأمر الذي يجزم بخطئه في تطبيق القانون ومخالفة قاعدة أصولية مقررة به .. بما يستوجب نقضه .

الوجه الرابع للخطأ في تطبيق القانون

الحكم المطعون فيه خالف القانون والقواعد الأصولية الآمرة ، وذلك حينما لم يقض ببطلان حكم الدرجة الأولي واكتفي بالقول بتعديله .. رغم أن الحكم الابتدائي مستقي جميعه من تقرير الخبرة المودع ملف الدعوى ..... لسنة ..... تجاري كلي .. والذي قضت عدالة المحكمة الاستئنافيه (الطعين حكمها) ببطلانه ، بما كان يستوجب عليها القضاء ببطلان الحكم الابتدائي المبني علي الباطل .

حيث أنه لمن المستقر عليه في قضاء النقض أن

.... وحيث كان الحكم الابتدائي قد جاء باطلا لخلوه من بيان جوهري ، وإذا كان الحكم الاستئنافي المطعون فيه قد أخذ بأسباب هذا الحكم ولم ينشئ لنفسه أسباب جديدة بالكلية قائمة بذاتها ، فإنه يكون باطلا كذلك لاستناده إلي أسباب حكم باطل ، وما بني علي الباطل فهو باطل .

(الطعن رقم ١٩٠١٢ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٠٠٥/٣/٢٠)

(الطعن رقم ٢٥٣٧٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٣)

(الطعن رقم ١٥٧١٨ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٢/٩/٢٠)

لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال مدونات الحكم الطعين ، **وعلي الأخص ما ورد في الفقرة الثانية من الصفحة** (.....) من الحكم المطعون فيه .. **أنه قد أورد أن دفع الطاعن ببطلان التقرير** الصادر عن مكتب خبراء وزارة العدل في الدعوى المبتداة رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي .. **هو دفع في محله** .. ذلك لثبوت صدور هذا التقرير **من خبيرين فقط** ، وذلك بالمخالفة **للحكم التمهيدي** الصادر عن محكمة الدرجة الأولي ، **وبالمخالفة للمادة ١٣٥ من قانون الإثبات** التي أوجبت أن يكون عدد **الخبراء المنتدبين وترا** (فرديا أي واحد أو ثلاثة) .

ومن ثم .. انتهت عدالة المحكمة الاستئنافية

المطعون في حكمها ببطلان تقرير الخبرة أنف الذكر

وحيث كان ما تقدم .. وحيث أن الحكم الابتدائي جاء معولا في أسبابه (المعيبة) علي ذلك التقرير الذي ثبت بطلانه .. بحيث أصبح ذلك الحكم لا يقوم علي سند صحيح بل سنده وركيزته الأساسية وعماده باطل (وهو تقرير الخبرة المار ذكره) .

وحيث أن القاعدة الأصولية تقرر بأن

ما بني علي الباطل فهو باطل

ومن ثم .. فإنه بالبناء علي ما تقدم .. يضحي ظاهرا بطلان الحكم الابتدائي لاستناده علي تقرير الخبرة الباطل أنف الذكر .. وهو ما كان يجب علي المحكمة الاستئنافيه (الطعين حكمها حاليا) أن تقضي ببطلان حكم أول درجة وإلغائه بالكلية.

أما أنها لم تفعل

واكتفت بالقول بتعديله فيما قضي به في الدعاوى المبتداة ..... ليصبح علي النحو التالي .....

وهو الأمر الذي يؤكد اعتبارها أن الحكم الابتدائي قائم

ومرتب لآثاره ولكن مع التعديل المتقدم ذكره

وبالتالي يكون الحكم المطعون فيه قد خالف القانون والقاعدة الأصولية المقررة بأن المبني علي الباطل فهو باطل وحيث انتهت إلي بطلان تقرير الخبرة المتوسد عليه حكم أول درجة ، فقد كان لزاما عليها القضاء ببطلان هذا الحكم الأخير ، وحيث أنها لم تفعل الأمر

الذي يبطل حكمها بالتبعية لاعتكازه علي حكم الدرجة الأولي الذي لم يتقرر إلغائه ولا بطلانه ، بل قضي بتعديله فقط .. وهو ما يعيب القضاء الطعين ويستوجب نقضه وإلغائه .

لما كان ذلك

ومن خلال جمله الأوجه أدفه البيان وما انبثق عنها من حقائق وأدلة وشـــواهد .. فإنه يتأكد وبحق أن الحكم الطعين معيب بالخطأ في تطبيق القانون ، وذلك قد تمثل في أكثر من صـــورة علي نحو ما ســـبق بيانه تفصيلا .. بما يجعله جديرا بالنقض والإعادة تصويبا وتصحيحا .

السبب الثاني

الحكم المطعون فيه أهدر أهم الضمانات التي فرضها المشرع لضمان صحة الأحكام وهي وجوب تسبيب الأحكام تسبيبا كافيا وواضحا ، منزه عن الإبهام والغموض والإجمال ، وهو عين العيب الذي نال من الحكم الطعين الذي أيد حكم أول درجة دون بيان أسباب سائغة لذلك .

بداية .. فقد نصت المادة ١٧٦ من قانون المرافعات علي أن

يجب أن تشمل الأحكام علي الأسباب التي بنيت عليها وإلا كانت باطله .

كما نصت المادة ٢/١٧٨ و ٣ علي أن

كما يجب أن يشتمل الحكم علي عرض مجمل لوقائع الدعوى ، ثم طلبات الخصوم ، وخلاصة موجزه لدفوعهم ودفاعهم الجوهري ، ورأي النيابة ثم تذكر بعد ذلك أسباب الحكم ومنطوقه .

والقصور في أسباب الحكم الواقعة والنقص أو الخطأ الجسيم في أسماء الخصوم و..... يترتب عليه بطلان الحكم .

وحيث انه لمن المستقر عليه في قضاء النقض أن

المقرر في قضاء محكمة النقض أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلي أن المحكمة قد محصت الأدلة التي قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدي إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة .

(الطعن رقم ٧٤٤١ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠١٤/٢/١٢)

لما كان ذلك

وبتطبيق المفاهيم القانونية أنفة البيان علي مدونات الحكم الطعين ، وحكم الدرجة الأولي الذي عدله الحكم المطعون فيه يتضح أن كلاهما قد شابه القصور المبطل في التسبيب ، بما كان يتعين علي محكمة الاستئناف التصدي للقصور الذي عاب الحكم الابتدائي .. إلا أنها لم تفعل .. وهو الأمر الذي جعل الحكمين معيبين بذلك القصور وذلك علي أكثر من وجه ، علي نحو ما نتشرف ببيانه فيما يلي :

الوجه الأول

أغفلت محكمة الموضوع أنه علي الفرض الجدلي المنكور .. بصحة ما ذهب إليه الحكم الطعين من وجود تأخير في حق الطاعن في سداد باقي ثمن الأرض المباعة له .. فإن ظروف الدعوى وما أسفرت عنه الأوراق تقتضي أن تقوم محكمة الموضوع بإمهال الطاعن للسداد أو تقديم ما يفيد براءة ذمته ؟!.

فقد أوردت الفقرة الثانية من المادة ١٥٧ مدني بأن

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك .

وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض الموقرة بأن

الأصل بحكم المادتين الرابعة والخامسة من القانون المدني في ضوء ما جاء بالأعمال التحضيرية أن المشرع أعطي للقاضي سلطه تقديرية واسعة ليراقب استعمال الخصوم لحقوقهم وفقا للغاية التي استهدفها المشرع منها حتى لا يتعسفوا في استعمالها ، كما حرص المشرع علي تأكيد السلطة التقديرية للقاضي في حالة فسخ العقود ونص صراحة علي ذلك في الفقرة الأولي من المادة ١٤٨ مدني علي انه " يجب تنفيذ العقد طبقا لما أشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية " وفي الفقرة الثانية من المادة ١٥٧ مدني علي أنه " يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك ..... " وهو ما لازمه انه كلما أثير أمام محكمة الموضوع دفاع يتضمن أن الدائن متعسف في استعمال حقه تعين علي المحكمة أن تمحصه وتتضمن حكمها ما ينبئ عن تمحيصها لهذا الدفاع وأنها بحثت ظروف الدعوى وملابساتها وما إذا كانت هذه

الظروف تبرر الفسخ في ضوء ما يجب توافره من حسن النية في تنفيذ العقود .

(الطعن رقم ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

لما كان ذلك

وبتطبيق المفهوم القانوني للفقرة الثانية من المادة ١٥٧ مدني وللفقرة الأولي من المادة ١٤٨ مدني ولحكم محكمة النقض أنف الذكر .. يتضح وبجلاء تام خطأ الحكم الطعين في قضائه بالفسخ رغم توافر العديد من الظروف والملابسات التي كانت تقتضي وتستوجب إمهال الطاعن لتقديم ما يفيد سداده كامل الثمن .. أو بالقليل السداد توخيا للفسخ .. وذلك كله علي فرض صحة أنه لم يقم باستكمال سداد الثمن حسبما ورد بالحكم الطعين .. لاسيما وأنه قد تعددت الظروف التي كانت توجب علي المحكمة منح الطاعن أجلا وذلك علي نحو ما يلي :

الظرف الأول

أن مسألة الثمن والوفاء به كاملا أو ناقصا لم تكن مطروحة من الشركة المطعون ضدها في الدعوى رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة المقضي فيها بالفسخ .. بل أنها أقامت دعواها علي سند عدم قيام الطاعن بتنفيذ المقاولة المتمثلة في بناء السبعة عشر فيلا المباعة للطاعن .

الظرف الثاني

أنه لم يتم إعذار الطاعن بضرورة سداد المبالغ المزعوم أنها لم تسدد من ثمن الأرض المباعة له ، وأن الإنذار المؤرخ -/-/-الذي استند إليه الحكم الطعين .. علي نحو ما سلف بيانه تفصيلا – لا يخص المطالبة بثمة مبالغ .

الظرف الثالث

أن عدم إعذار الطاعن بسداد المبالغ المزعوم عدم سدادها اثبت بمفهوم المخالفة أن ذمته مبرأة من كامل الثمن .. وإلا كان الإنذار المشار إليه سلفا(المؤرخ -/-/-) قد تضمن الزعم بأنه لم يسدد باقي الثمن (وهو ما لم يحدث) مما يؤكد عدم منازعة الشركة في هذا الخصوص .

الظرف الرابع

أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتيها وعلي الأخص المحكمة الاستئنافية . بالطعن بالتزوير علي أوراق العقد المؤرخ -/-/- من الثامنة حتى الرابعة

عشر (المقدم من الشركة المطعون ضدها) والتي تضمنت زورا بأن ثمة شرط فاسخ صريح علي خلاف الحقيقة ، وهذا يؤكد تعسف الشركة في استخدام حقوقها واختلاقها لشرط فاسخ لم يوقع عليه الطاعن ولم يوافق عليه .

الظرف الخامس

أن الطاعن اثبت لمحكمة الموضوع أن الإخلال بالتعاقد ، وتعديل تراخيص البناء التي تم الشراء علي أساسها وتم الاتفاق علي تنفيذها .. قد تم بمعرفة الشركة المطعون ضدها الأولي بالإرادة المنفردة وبالمخالفة للقانون ، مما يؤكد أن ما نسب للطاعن من إخلال مكذوب غرضه فقط فسخ التعاقد معه والنيل من حقوقه .. وهو ما قد تحقق بالفعل بالحكم الطعين (وعلي خلاف الحقيقة) .

الظرف السادس

أن الطاعن قد اثبت بكافة طرق الإثبات وبالخبرة الفنية سداده لكامل ثمن الأرض المباعة له (علي الأقل) والتي لا يزيد ثمنها عن ١٦,٠٣٦,٦٥٠ جنيه (ستة عشر مليون و ستة وثلاثون ألف و ستمائة وخمسون جنيه) في حين أن الطاعن اثبت أنه سدد ما يقرب من ضعف هذا المبلغ .. وقد أكد وأثبت السيد الخبير المنتدب في الدعوى رقم ..... لسنة ..... ق اقتصادية (المقيدة برقم ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة) أن الطاعن سدد ما يجاوز العشرين مليون جنيه .. مما يؤكد سداده لكامل الثمن .

ومما تقدم جميعه

يضحي ظاهرا أن الطاعن قد سدد كامل ثمن الأرض المباعة له (علي الأقل) وهو الأمر الذي كان يجب علي محكمة الموضوع إذا لم تقنع بجملة الأدلة المقدمة منه ومراعاة للظروف المار ذكرها أن تمهله أجلا للسداد (وذلك بفرض صحة أنه لم يستكمل السداد) .. أما وأنها لم تفعل .. الأمر الذي يؤكد يقينا مخالفة الحكم الطعين لصحيح القانون وعلي الأخص الفقرة الأولي من المادة ١٤٨ والثانية من المادة ١٥٧ من القانون المدني فضلا عن قصوره في التسبيب وهو ما يجعله جديرا بالإلغاء والنقض .

الوجه الثاني

قصور الحكم الطعين في تسببه حينما قضي بعدم قبول الطعن بالتزوير المبدي من الطاعن علي الورقات من الثامنة حتى الرابعة عشر من العقد سند

التداعي المؤرخ -/-/- بمجرد القول بأن المحكمة لن تلجأ للشرط الفاسخ الصريح .. وأغفلت تماما أثار ثبوت تزوير هذه الورقات السبعة بخلاف مسألة الشرط الفاسخ .. بما يعيب حكمها بالقصور علي نحو يستوجب نقضه .

فقد نصت المادة ٤٩ من قانون الإثبات علي أن

يكون الادعاء بالتزوير في أية حالة تكون عليها الدعوى بتقرير في قلم الكتاب ، وتبين في هذا التقرير كل مواضع التزوير المدعي بها وإلا كان باطلا .

كما نصت المادة ٥٢ من ذات القانون علي أن

إذا كان الادعاء بالتزوير منتجا في النزاع ولم تكف وقائع الدعوى ومستنداتها لاقتناع المحكمة بصحة المحرر أو بتزويره ورأت إجراء التحقيق الذي طلبه الطاعن في مذكرته منتج وجائز أمرت بالتحقيق .

وفي هذا الصدد استقر

قضاء محكمة النقض الموقرة علي أن

المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن طلب الخصم تمكينه من إثبات أو نفي دفاع جوهري بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانونا هو حق له يتعين علي محكمة الموضوع إجابته إليه متي كانت هذه الوسيلة منتجه في النزاع ولم يكن في أوراق الدعوى والأدلة الأخرى المطروحة عليها ما يكفي لتكوين عقيدتها فيه إذا كان ذلك ولم يكن في أوراق الدعوى والأدلة الأخرى المطروحة عليها ما يكفي لتكون عقيدتها فيه .

(الطعن رقم ٨٢٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٥)

وقضي كذلك بأن

علي المحكمة متي واجهت مسألة فنية بحته أن تتخذ ما تراه من وسائل تحقيقها بلوغا إلي غاية الأمر فيها ، ولئن كانت هي الخبير الأعلى إلا أن شرط ذلك ألا تلجأ إلي ما يحوطه خلاف في الرأي , وحيث كان الحكم اطرح دفاع الطاعن دون أن تستعين المحكمة بخبير فني يخضع رأيه لتقديرها أو أن تجري تحقيقا يستجلى به واقع الأمر ، فإن حكمها يكون معيب بالقصور والإخلال بالدفاع .

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٣٧ ق جلسة١٩٦٧/٥/٢٢)

لما كان ذلك

وبتطبيق المفاهيم القانونية أنفة البيان علي مدونات الحكم الطعين ، وعلي الأخص منه ما يتعلق بقضائه بعدم قبول الطعن بالتزوير المبدي من الطاعن حاليا علي ورقات العقد المؤرخ -/-/- من الثامنة حتى الرابعة عشر .. يتضح وبجلاء تام قصور هذا الحكم في تسبيب قوله بعدم قبول هذا الطعن .. وأدلة هذا القصور كالتالي :

الدليل الأول

أن الحكم الطعين اكتفي في طرح هذا الطعن بالتزوير بقاله مبهمة غامضة ومجملة .. وهو أنه غير منتج .. ولم يورد سببا واحدا يمكن الاعتماد عليه كسند لهذه المقولة .. وهو الأمر الذي يعيب هذا التسبيب بالغموض والإبهام .

الدليل الثاني

أن ما ذهب إليه الحكم الطعين من أنه لن يعول في قضائه علي الشرط الفاسخ الصريح .. ومن ثم يكون الطعن بالتزوير غير منتج .. فإن هذه المقولة أيضا قاصرة ومعيبة .. حيث أن الورقات من الثامنة حتى الرابعة عشر المطعون عليهم بالتزوير لم يتضمنوا فقط الشرط الفاسخ الصريح !! بل تضمنوا أكثر من بند جوهري بالعقد .. بحيث إذا ثبت تزويرهم كان لذلك أبلغ الأثر في النزاع الماثل .

الدليل الثالث

أنه في حالة استجابة محكمة الموضوع إلي الطعن بالتزوير وتحقيقه بحيث ثبت التزوير .. فقد كان لذلك أبلغ الأثر في إثبات سوء نية ومسلك الشركة المطعون ضدها الأولي .. وأنها تتخذ من تغيير الحقيقة واختلاق الوقائع والمستندات ..سبيلا لإدخال الغش والتدليس علي عدالة المحكمة وذلك للحصول علي حكم بما لا تستحق .. وان لواقعات النزاع التي تزعمها الشركة المذكورة صورة مغايرة تماما لما تسطره في دعواها المقضي فيها بفسخ العقد .

الدليل الرابع

أنه من ضمن ما تضمنته الصفحة الرابعة عشر المطعون عليها بالتزوير التزام الطاعن بأداء نصيب الوحدات المباعة له في صيانة المرافق المشتركة والنظافة والحراسة .. فإذا كان قد تم تحقيق الطعن بالتزوير بما فيها هذه

الصفحة الرابعة عشر .. لتأكد عدم التزام الطاعن بما يسمي مصروفات الصيانة .. هذا وحيث أنه من ضمن الأسباب التي أوردها الحكم الطعين لقضائه بالفسخ .. القول بعدم سداد الطاعن لمصروفات الصيانة ؟!.

فإن تحقيق الطعن بالتزوير

كان سيؤدي إلي انعدام التزام الطاعن بسداد هذه المصروفات المزعومة وبالتالي ينهار سبب من أسباب الفسخ المبتورة السند .

لما كان ذلك

ومن جملة ما تقدم .. يضحي ظاهرا أن قضاء الحكم الطعين بعدم قبول الطعن بالتزوير دون تحقيقه وبدون إحالة الأوراق إلي خبير فني متخصص ليقول كلمته في هذا الطعن بالتزوير .. يعيب الحكم المطعون فيه بالقصور في التسبيب ومصادرة المطلوب دون تحقيقه بما يستوجب نقضه .

الوجه الثالث للقصور

بعد قضاء الحكم الطعين ببطلان تقرير الخبرة (المودع ملف الدعوى المبتدأة رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي) .. واطراحه لتقرير الخبرة (المودع ملف الدعوى رقم ..... لسنة ..... ق اقتصادية المقيدة برقم ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة) بعبارات عامة ومجمله وغامضة .. أصبح الحكم الطعين غير قائم علي ثمة أدلة فنية أو محاسبية تفيد انشغال ذمة الطاعن بأي مبالغ لصالح الشركة المطعون ضدها الأولي .. وهو ما ينال من سند الحكم الطعين .

ذلك أن المستقر عليه في قضاء النقض أن

الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلي أن المحكمة محصت الأدلة التي قدمت إليها وجعلت منها ما يؤدي إليه ، وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة لأوراق الدعوى عن بصر وبصيرة والإفصاح عن مصادر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وفحواها وأن يكون لها مأخذها الصحيح عن الأوراق وأن يكون ما استخلصته منها سائغا ومؤديا للنتيجة يعتبر تعسفا في الاستنتاج أو الاستنباط حتى يتسنى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها علي سداد الحكم .

(نقض جلسة ١٩٩٦/٢/٢٥ الطعن رقم ٤٥٧٦ لسنة ٦٥ ق)

كما قضي بأن

أسباب الحكم يجب أن تشتمل علي بيان مصدر ما ثبت صحته وتأكد صدقه من وقائع الدعوى ، وتفصـــح وبجلاء لا غموض فيه عن الأدلة التي اعتمد عليها في القول بثبوت أو نفي أي من هذه الوقائع ، وعن فحوى تلك الأدلة ووجه لاستدلال بها حتى يتسنى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها علي سداد الحكم ، والاستيثاق من أن الأسباب التي أقام قضاءه عليها جاءت سائغة لها أصل ثابت بالأوراق وتتفق مع النتيجة التي أنتهي إليها .

(الطعن رقم ١٥٩٠١ لسنة ٨٢ ق جلسة ٢٠١٤/٥/١١)

كذا قضي بأن

المقرر في قضاء النقض **أن تسبيب الحكم لا يعدو أن يكون بيانا واقعيا** لأوجه الطلب الذي تناولته المحكمة في الدعوى **وأوجه الدفاع** فيها **وأن ما قضت به يستند إلي ما له أصل ثابت من** حيث الواقع أو القانون ، **حيث يعيب الحكم** أن جاءت أسبابه **غير صريحة** في هذا الخصوص سواء أكانت موجزه أو مفصلة **طالما أن كليهما غير وافيا بالعرض** وأن هذه الأسباب **تنم عن عدم تحصيل المحكمة** فهم الواقع في الدعوى مما له سنده .

(الطعن رقم ١٨٢٤٩ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠٠٨/٤/١٣)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة البيان علي مدونات الحكم الطعين **وأوراق النزاع** الماثل .. يتضح أن الحكم الطعين **قد أصاب صحيح القانون حينما قضي ببطلان تقرير الخبرة المودع ملف الدعوى رقم ..... لسنة .....** تجاري كلي الجيزة .. **ومع ذلك لم يعول** علي تقرير الخبرة **الصحيح المواكب لصحيح الواقع والمستندات** في معظم ما توصل إليه **والمودع في الدعوى رقم ..... لسنة .....** تجاري كلي الجيزة .. قائلا في هذا الصدد .. " **بأن المحكمة لا تطمئن إليه لعدم سلامة الأسس التي بني عليها ، وفصله في مسائل قانونية وتفسير لنصوص المحررات يخرج عن نطاق عمل الخبير**" ؟!.

وذلك دونما بيان

لماهية الأسس التي رأي الحكم أنها غير سليمة وماهية المسائل القانونية المزعوم فصل الخبير فيها أو تلك المحررات المقال بأنه قام بتفسيرها .

وهو الأمر الذي يعيب ذلك القضاء بالغموض والإبهام .. فإذا كانت تلك العبارات المبهمة لها معني عند واضعيها .. إلا أنها يجب أن يفهم المطلع عليها معناها ويتأكد من أن محكمة الموضوع أحاطت بأوراق النزاع، وما هو مدون في تقرير الخبرة الذي قيل عنه بشكل مرسل وخالي من السند والدليل بأن أسسه غير سليمة ..... <u>فالسؤال هنا:</u>

ما هو مضمون تقرير الخبرة الذي طرحته جانبا محكمة الموضوع ، وما هو محتوى ما انتهي إليه ؟!.

فالثابت بلا شك .. أن مدونات الحكم الطعين تعجز عن الإجابة علي هذا التساؤل .. حيث أمسكت محكمة الموضوع عن إيراد فحوي الدليل المطروح (تقرير الخبرة) ومضمون ما انتهي إليه السيد الخبير .. مثلما خلا من بيان الأدلة والبراهين القاطعة بصحة ما قرره الحكم الطعين من أنه قائم علي أسس غير سليمة وأنه فصل في مسائل قانونية وفسر محررات بما يخرج عن نطاق اختصاص الخبير .. بل جاءت هذه العبارات مرسلة وغامضة لا تمكن عدالة محكمة النقض من مراقبة مدي صحة الحكم الطعين وما إذا كان قد حصل واقعات التداعي وأحاط بأوراقه علي نحو صحيح يواكب القانون والواقع من عدمه.

لاسيما وأن تقرير الخبرة المطروح بالكلمات والعبارات المرسلة والمبهمة أنفه الذكر .. قد انتهي بحثه إلي عدة حقائق مؤداها كالتالي

الحقيقة الأولي

<u>انه من خلال جلسات مباشرة المأمورية .. وجد أن الشركة المطعون ضدها الأولي حاليا .. مشغولة ذمتها المالية لصالح الطاعن بالمبالغ التالية :</u>

١- مبلغ قدرة ٥,١٨٥,٣٥٠ جنيه (خمسة مليون ومائه خمسة وثمانون ألف وثلاثمائة وخمسين جنيه) قيمة المسدد من ثمن الأرض بالكامل لعدد ستة فيلات ، والمقدم بهم كشوف حسابات من الشركة المطعون ضدها الأولي ، وذلك عن الفيلات أرقام ..... التي تعدلت فيما بعد وأصبحت ضمن السبعة عشر فيلا المباعة طبقا لعقد البيع المؤرخ -/-/- .

٢- مبلغ قدره ٦,٠٢٢,١٢٠ جنيه (ستة مليون واثنين وعشرون ألف ومائه وعشرون جنيه) قيمة تسعة شيكات صادر بها إيصال استلام شيكات للشركة المطعون ضدها الأولي من الطاعن والمسحوبة علي بنك ..... – فرع ..... وهي دفعه حجز وتعاقد عدد عشر فيلات أصبحت ضمن عدد (١٧) فيلا بالعقد المؤرخ -/-/- .

٣- مبلغ ثلاثمائة ألف جنيه بالشيك رقم ١٤٠٦٢٣٧٢ بنك .. – حق -/-/- .

٤- مبلغ مائتي ألف جنيه مسدده بإيصال السداد النقدي المؤرخ -/-/-٩.

٥- مبلغ ٢٥٣,١٩٢ جنيه (مائتي ثلاثة وخمسون ألف ومائه واحد وتسعون جنيه) مسدده بالإيصال النقدي المؤرخ -/-/- .

٦- مبلغ ١,١٠٢,١٥٦ جنيه (مليون ومائه واثنين ألف ومائه ستة وخمسون جنيه) وذلك قيمة المستخلص المعتمد من المهندس الاستشاري للمشروع والمقدم من وكيل الشركة خلال جلسات مباشرة المأمورية.

٧- مبلغ ٣,٢٩٢,١٥٠ جنيه (ثلاثة ملايين ومائتي اثنين وتسعون ألف ومائه وخمسون جنيه) قيمة الانخفاض في مساحة الأرض المباعة من الشركة إلي الطاعن نظرا للتعديل الوارد في التصميمات الهندسية طبقا للمخطط العام بالترخيص الصادر ..... .

٨- مبلغ ١,٨٣٥,٩٠٠ جنيه (مليون وثمانمائة خمسة وثلاثون ألف وتسعمائة جنيه) قيمة مبالغ الصيانة المستحقة للمشروع والمسددة بالشيك رقم ..... ، والمسحوب علي بنك ..... والوارد بعقد البيع والمقاولة المؤرخ -/-/- بالبند الثالث فقرة ٣/٥ وهذا الشيك صادر لصالح المشروع شيك وديعة .

٩- حفظ حق الطاعن في الشيكين الموقعين بدون قيمة (علي بياض) .

١٠- تخفيض قيمة المباني بنسبة الانخفاض في قيمة الأرض المخصصة لبناء ١٧ فيلا .. فيكون المبلغ المخفض من ثمن الأرض قدره ٣,٢٩٢,١٥١ جنيه (ثلاثة مليون ومائتي اثنين وتسعون ألف ومائه واحد

وخمســون جنيه) والمبلغ المخفض من ثمن المباني قدره ٢,١٤٤,٦٧٨ جنيه (مليونين ومائه أربعة وأربعون ألف وستمائة ثمانية وسبعون جنيه.

ومما تقدم جميعه

تضحي جملة المبالغ المستحقة للطاعن قدرها ١٨,٤٩٩,٦٥٧ جنيه مصري (ثمانية عشر مليون وأربعمائة تسعة وتسعون ألف وستمائة سبعة وخمسون جنيه) .. وليس مبلغ سبعة مليون جنيه كما جاء بالحكم الطعين بغير سند فني يضاهي الدليل الفني المستمد من التقرير المار ذكره.

هذا .. وعلي فرض صحة

ما ذهب إليه الحكم الطعين من إلزام الطاعن بأداء **قيمة الأرض فقط** للشركة المطعون ضدها الأولي **أي مبلغ قدره ١٦,٠٣٦,٦٥٠ جنيه** (ستة ع شر مليون و ستة وثلاثون ألف وستمائة وخمسون جنيه) .

فإنه من خلال التقرير الفني المتقدم ذكره

يكون الطاعن قد سدد كامل ثمن الأرض وزيادة ، ويكون الحكم بفسخ العقد .. حكما بلا ســند أو دليل فني معتبر ، وتكون المحكمة التي أصــدرته قد أهدرت حجية تقرير فني قاطع وجازم وطرحته بمجرد قول مرسل لا يصلح كمبرر لطرح هذا التقرير .

الحقيقة الثانية

أن الســيد الخبير قطع بأن جملة المســتحق والمتبقي علي الطاعن فقط مبلغ قدره ٧,٩٠٤,٩٩٣ **جنيه (ســبعة مليون وتســعمائة وأربعة ألف وتســعمائة ثلاثة وتسعون جنيه) من كامل قيمة الأرض والمباني معا .**

هذا .. بافتراض صحة ما ذهب إليه السيد الخبير في هذا الشأن .. **فإنه يتضح وبجلاء** تام قيام حكم الفسخ علي غير سند من القانون .. **حيث أن الفقرة الثانية من المادة ١٥٧من القانون المدني تنص علي أن**

ويجوز للقاضــي ..... ، كما يجوز له أن يرفض الفسـخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلي الالتزام في جملته .

ومن ثم .. فعلي الفرض الجدلي .. بأن طلب الفسخ مؤسس ابتداءا علي الزعم بعدم استكمال الطاعن للثمن (وهو ما لم يثبت بالأوراق كما أوردنا سلفا بل جاءت به محكمة الموضوع من عنديانتها) فإنه ينضم أن المسدد من الثمن يقارب ثلاثة أضعاف المبلغ المزعوم أنه متبقي في ذمة الطاعن .. بما كان يستوجب عدم الفسخ .

وهو الأمر الذي لم يفطن إليه الحكم الطعين

ولم يعن ببحثه

حال تسببيه الباطل لاطراح تقرير الخبرة المودع ملف الدعوى المبتدأة رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة .. الذي تم إطراحه بعبارات مبهمة وغامضة وبدون بيان

لماهية الأسس الغير سليمة التي ادعي الحكم الطعين أن ذلك التقرير معيب بها .

الحقيقة الثالثة

أنه من خلال أعمال الخبرة الفنية والمحاسبية تبين للسيد الخبير سداد الطاعن لمبلغ قدره ١,٨٣٥,٩٠٠ جنيه (وذلك بالشيك رقم .....) مقابل الصيانة للفيلات وهو عبارة عن وديعة لا تصرف إلا بعد تسليم الوحدات المبيعة .

وهو الأمر الذي خالفه الحكم الطعين – مخالفة جسيمة – حينما أورد زعما في الصفحة رقم (.....) منه .. بأن هذا الأمر مردود بما ثبت من شهادة بنك ..... بأن هذا الشيك رقم .....

صادر باسم شخص أخر غير الشركة وبمبلغ ٤٠٠٠ جنيه (أربعة ألاف جنيه).

وهذا يخالف الحقيقة والمستندات

والحافظة المقدمة من الشركة ذاتها

والتي باستقرائها ينضم أن الشيك المقصود بأنه تبين أنه باسم شخص أخر وبمبلغ أربعة ألاف جنيه هو الشيك رقم

.....

أما شيك وديعة الصيانة الصادر من الطاعن لصالح الشركة المطعون ضدها وبمبلغ ١,٨٣٥,٩٠٠ جنيه فهو الشيك رقم

.....

والشيك الأخير لم يرد ذكره تماما في شهادة بنك ..... التي ورد ذكرها بالحكم الطعين (والمقدم صورتها رفق مستندات الطعن الماثل) .

ليس هذا فحسب

بل أن الطاعن استطاع الحصول علي شهادة صادرة عن البنك المذكور .. تفيد صراحة بأن الشيك الأخير لم يتم صرفه حتى تاريخه .. مما يؤكد فساد الحكم الطعين في استدلاله ، وأن الشركة المطعون ضدها نجحت في إدخال الغش علي عدالة المحكمة بذلك المستند المبهم وتعمدت الخلط بين أرقام الـ شيكات حتى تدخل اللبس علي عدالة المحكمة .. وهو ما قد كان مما نتج عنه صدور الحكم الطعين علي هذا النحو المعيب الذي يستوجب النقض .

أضف إلي ما تقدم فإن

الحكم الطعين خالف الثابت بالأوراق والمستندات وانتهي إلي نتيجة لا سند لها ولا صدي بالأوراق .. بل طرح تقرير الخبرة الذي قام علي الحقيقة والواقع والمستندات والمعد بمعرفة خبير مصرفي ومحاسبي متخصص ..لم يخرج عن نطاق مهمته الفنية حسبما أورد الحكم الطعين بلا سند ودون بيان ماهية هذا الخروج المزعوم تحديدا .

الحقيقة الرابعة

أن السيد الخبير قطع بأحقية الطاعن في استرداد المعدات .. والتي كانت موجودة بالأرض واستولت عليها الشركة المطعون ضدها الأولي .

وحيث أن ما انتهي إليه الـ سيد الخبير في هذا الـ شأن لم يـ شر إليه الحكم الطعين .. من قريب أو بعيد .. **بل طرحه دون بيان ما إذا كانت المحكمة** التي أ صدرته **أحاطت** بواقعة استيلاء الشركة المطعون ضدها علي تلك المعدات **من عدمه .**

وهو الأمر الذي ينم عن عدم إلمام محكمة الحكم الطعين بالواقعة وظروفها وملابساتها

فلو كانت قد فعلت لتأكدت يقينا من سوء مسلك الشركة المطعون ضدها مع الطاعن وأنها تحاول بشتى السبل النيل من حقوقه ، فتارة تتعمد تغيير الحقيقة في العقد المؤرخ -/-/- وعلي الأخص في الورقات من ..... حتى ..... ، وتارة أخري تستولي علي ممتلكاته ومعداته ، وتارة ثالثة تزعم بإخلال الطاعن بعدم تنفيذ المقاولة وتزعم أن ذلك

مبررا للفسخ ، ثم تأتي محكمة الموضوع من عنادياتها بما لم تدعيه الشركة ذاتها .. وهو الزعم بأن الفسخ قام علي سبب عدم استكمال الطاعن للثمن .

وهذا كله بلا شك يخالف الحقيقة والواقع والمستندات

وتقرير الخبرة المودع ملف الدعوى رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي .. والذي طرحته محكمة الحكم الطعين بلا سند أو دليل أو حتى تسبيب سائغ ومفهوم لهذا الإطراح .. مما يعيب

الحكم الطعين بالقصور المبطل في التسبيب بما يتعين التصدي له بالنقض والإلغاء .

الوجه الرابع للقصور

قصر الحكم الطعين في بيان الأسباب والأدلة التي دعته نحو القول بأن الطاعن لم يسدد سوي مبلغ سبعة مليون جنيه رغم ثبوت سداده لأضعاف هذا المبلغ ، كما خلا الحكم الطعين من الرد علي الأدلة القاطعة بالسداد مكتفيا في ذلك بعبارات مرسلة ومبهمة لا تجد لها ثمة صدي أو دليل في الأوراق .. وهو ما يجعل الحكم قاصر البيان بما يوجب التصدي له بالنقض والإلغاء .

بداية .. فقد قضت محكمة النقض صراحة بأن

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن القصور أو الغموض أو الإبهام في تسبيب الحكم يعيبه ويستوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٤٠٦٨ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠١٤/٥/١٣)

كما قضي أيضا بأن

من المقرر في قضاء النقض أن الإبهام والغموض والنقص في تسبيب الحكم يعيبه ويستوجب نقضه

(الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠٠٧/٣/١٣)

(الطعن رقم ٦٨٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٤/١١)

(الطعن رقم ٩٥٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/١١/٢٥)

لما كان ذلك

ومع التمسك بخطأ الحكم الطعين في تغيير أساس الدعوى وسببها .. حيث أنها رفعت ابتداءا كدعوى فسخ لتحقق الشرط الفاسخ الصريح بسبب الزعم بعدم قيام الطاعن بتنفيذ أعمال المقاولة المتمثلة في بناء السبعة عشر فيلا المباعة للطاعن ، ثم قام

الحكم الطعين بتغيير ذلك كله ليجعل الدعوى عبارة عن دعوى فسخ قضائي بسبب الزعم بعدم استكمال الطاعن سداد ثمن الأرض المباعة له .

وهو الخطأ الذي يؤكد بطلان الحكم الطعين

ومع ذلك ، وعلي الفرض بصحة ما انتهجه الحكم

فقد شابه قصور شديد

في الرد علي الأدلة القاطعة المبداه من الطاعن والتي أكد من خلالها **علي سداده لكامل الثمن وزيادة** ، إلا أن الحكم الطعين **طرح هذه الأدلة بناء علي افتراضات** ظنية **وتخمينات** من عندياته **لا سند لها ولا دليل عليها** سواء في الأوراق أو في الواقع .. **مرتلا في هذا المقام أقاويل مر سلة** غام ضة **وغير معلوم** م صدرها أو سندها .. **وذلك كله علي النحو التالي :**

بداية .. فقد تم تحديد الثمن الإجمالي للفيلات المبيعة

أرضا وبناءا بمبلغ قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ **جنيه**

(ستة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف وستمائة وخمسون جنيه)

وعقب ذلك تم تفصيل وتقسيم الثمن فيما يخص ثمن الأرض (١١٨٧٩ متر مربع) منفصلا وثمن المباني مستقلا ذلك لأن الغرض الأصلي من البيع هو الأرض وليس المباني التي سيقوم بها الطاعن لنفسه فيما بعد .. لذلك تم تفصيل الثمن وذلك علي النحو التالي .

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

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

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

ب– وباقي ثمن الأرض وقدره ٧,٥٠٤,٢١٦ جنيه (سبعة مليون وخمسمائة وأربعة ألف ومائتان وستة عشر جنيه) فقد تم الاتفاق علي أن يسدد علي ثماني دفعات

ربع سنوية ، تقدر كل دفعه بمبلغ ٩٣٨,٠٢٧ جنيه (تسعمائة ثمانية وثلاثون ألف وسبعة وعشرون جنيه) .

ملحوظة

ومن خلال ما تقدم من تحديد مقدم لثمن الأرض علي حده وتحديد أقساط للأرض علي حده يتجلى ظاهرا أن واقعة بيع الأرض هي الأساسية ومنفصلة تماما عن مسألة المباني التي تخصص لها اتفاق منفصل يوضح كيفية سداد قيمتها .. ثم تحرر عقد مقاولة يعطي الحق للطاعن في بناء الفيلات لنفسه وهذا كله ما فطنت إليه محكمة الحكم الطعين وقررت بصحته .

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

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 الطاعن بسداد الثمن الإجمالي للفيلات التي اشتراها وذلك علي نحو ما يلي

بداية .. تجدر الإشارة إلي أن الطاعن قام بسداد مبالغ للشركة المطعون 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 وبناءا) وفقا لما ورد بالعقد المؤرخ -/-/- قدره ٢٦,٤٠٤,٦٥٠ جنيه (ستة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة ألف وستمائة وخمسون جنيه) .. فهو الأمر الذي يقطع بسداد الطاعن لكامل ثمن الفيلات محل التداعي وزيادة .. وهو ما لم تراه محكمة الحكم الطعين أو تغافلت عنه برغم أنه ثابت من خلال العديد من الادلة والبراهين .

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 الطاعن .. **ليس هذا فحسب** .. بل تعددت الدلائل علي سداد هذا المبلغ **وهي كالتالي** :

الدليل الأول :

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

الدليل الثاني :

أن الشركة المطعون ضدها الأولي قد أقرت بسداد هذا المبلغ إقرار قضائي صريح وذلك من خلال مذكرة دفاعها المقدمة بالدعوى رقم ..... لـ سنة ..... تجاري كلي .. بجلسة -/-/- (الصفحة رقم (.....) السطر الرابع) حيث أقرت صراحة بسداد الطاعن لهذا المبلغ .

الدليل الثالث

تقرير الخبرة الحسابي المرفق في القضية رقم ..... لـ سنة ..... قيد اقتصادية استئنافية القاهرة (المقيدة برقم ..... لـ سنة ..... تجاري كلي) .. حيث أقر السيد الخبير بالصفحة

رقم ..... بند رقم (١) بسداد الطاعن لهذا المبلغ المار ذكره.

الدليل الرابع

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

هذا .. وبرغم جملة الأدلة أنفة البيان ، إلا أن الحكم الطعين جاء بتخمين وافتراض لا سند له بالأوراق .. حيث قال بأن المبلغ المذكور (٥,١٨٥,٣٥٠ جنيه) قد تم احتسابه ضمن المبلغ الوارد في إيصال الشيكات بمبلغ (٦,٠٢٢,١٢٠ جنيه) المؤرخ -/-/-.

والسؤال هنا .. من أين أتت محكمة الحكم الطعين بهذا الافتراض الزعوم ؟؟

فالطاعن يستند في تأكيده علي سداد المبلغ الأول (٥,١٨٥,٣٥٠ جنيه) علي عدد ستة عقود خالصة الثمن موقعة من الشركة المطعون ضدها ، وتعتبر سند استلام لهذا المبلغ المسدد نقدا للشركة .. لاسيما وأن الطاعن يحتفظ بأصل وجه حافظة المستندات المقدم بها صورة العقود المقدمة من المطعون ضدها (شركة .....) بجلسة -/-/- في الدعوى رقم ..... لسنة ..... تجاري .. ولم يتم التنازل عنها من الطاعن .. كما يستند الطاعن في سداده للمبلغ الثاني (٦,٠٢٢,١٢٠ جنيه) المسدد بموجب شيكات .. علي إيصال استلام شيكات مؤرخ -/-/- صادر عن الشركة موقع منها.

- **فما هي علاقة المبلغ الأول المسدد نقدا بالمبلغ الثاني المسدد بموجب شيكات .**
- **وما هو الدليل علي أن الأول قد تم إدماجه في الثاني حسبما أورد الحكم.**

أضف إلي ما تقدم .. أن الفيلات الستة المشار إليهم لم يكن الطاعن هو المشتري الوحيد لهم .. بل أن أربعة منهم ملك أولاده .. بحيث إذا رغب في ضم قيمتهم إلي قيمة الفيلات محل التداعي .. يستلزم حصول تنازل من أنجاله إليه أو للشركة .. أما وان ذلك لم يحدث .. الأمر الذي يؤكد أن قيمة هذه الفيلات الستة مستقلة عن مبلغ المقدم الوارد بالعقد محل التداعي .

وليس أدل علي هذا الانفصام

ما بين المبالغ أن الشركة

المطعون ضدها ذاتها أقرت بأن ما تم سداده كمقدم للتعاقد المؤرخ -/-/- تم سداده نقدا بمجلس العقد .. في حين أن المبلغ محل الحديث مسدد بموجب عقود خالصة الثمن حسبما أوردنا سلفا .

ومما تقدم ..يتأكد أن ما قرره الحكم الطعين بخصوص المبلغ الأول (٥,١٨٥,٣٥٠ جنيه) هو مجرد قول مرسل مبناه الافتراض .. وخالي تماما من السند والدليل.

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 مسمي "أولا" **أن ثمة دفعة مقدمه** قدرها المبلغ المار ذكره **وتدفع نقدا** .. وحيث أن هناك **أكثر من دليل أيضا علي سداد هذا المبلغ .. هي كالتالي :**

الدليل الأول :

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

الدليل الثاني :

لو لم يكن الطاعن قد سدد هذا المبلغ .. فلماذا لم تطالب به الشركة المطعون ضدها الأولي منذ انعقاد العقد في -/-/- حتى بدء النزاع .. حيث لم توجه إليه حتى إنذار في هذا الشأن (حيث أن الإنذار المؤرخ -/-/- الموجه من الشركة إلي الطاعن لم يشر من قريب أو بعيد إلي الزعم بعدم سداده المقدم المشار إليه).

الدليل الثالث

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

الدليل الرابع

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

الدليل الخامس

الإقرار القضائي الصريح الصادر عن الشركة المطعون ضدها أمام محكمة أول درجة وأمام مكتب الخبراء أثناء مباشرة الدعوى رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي .. وإقرارها بسداد الطاعن لمبلغ مقدم التعاقد الوارد بالعقد وهو المبلغ الحالي .. حيث ورد في الصفحة العاشرة (الأسطر أرقام .....) أن يلتزم الطرف الثاني (الطاعن) بأن يسدد للطرف الأول (الشركة المطعون ضدها) مبلغ قدره ١٦,٠٣٦,٦٥٠ جنيه (ستة عشر مليون و ستة وثلاثون ألف و ستمائة وخمسون جنيه) وأن الطاعن سدد من هذا المبلغ بالفعل ما هو قدره ٦,٧٧٥,٣١٢ جنيه (ستة مليون وسبعمائة خمسة وسبعون ألف وثلاثمائة واثني عشر جنيه) وهذا كله بإقرار الشركة المطعون ضدها .

لما كان ذلك .. وبرغم جملة الأدلة أنفة الذكر .. يأتي الحكم الطعين بعبارة مبهمة لا تستطيع مجابهه هذه الأدلة ولا تكفي للرد عليها .. وهي بأن العقد قد خلا من ثمة نص يفيد سدادها .

فأي نص هذا الذي يشير إليه الحكم؟!

أكثر مما ورد في العقد بأن الدفعة المتقدمة تسدد نقدا بمجلس العقد ، وأن توقيع الشركة علي العقد يعتبر مخالصة منها باستلام هذا المبلغ .. أضف إلي ذلك .. أن الأصل في الإجراءات أنها روعيت .

وحيث أنه منذ التعاقد في عام .....

وحتى الآن لم تزعم الشركة المطعون ضدها من قريب أو بعيد إلي أن الطاعن لم يسدد مبلغ المقدم ، بل علي العكس فقد أقرت صراحة في أكثر من موضع (علي نحو ما سلف بيانه) بسداده لهذا المقدم ، وأنه استلم الأرض للبدء في الأعمال ، فهل يعقل أن

يتم عقد بلا مقدم ؟؟ وهل يعقل أن تقر الشركة باستلام المقدم دون استلامه ؟؟وهل يعقل أن يتم تسليم الأرض للطاعن دون أن يسدد المقدم ؟؟ وهل يعقل أن يتم عمل توكيل للطاعن يبيح له البيع والتصرف دون سداد كامل الثمن (أو علي الأقل مبلغ المقدم محل الحديث؟؟).

لعله من الثابت من جملة ما تقدم

أن إثبات سداد الطاعن لمقدم التعاقد .. ليس بحاجه لنص خاص بالعقد .. طالما لم تدعي الشركة ذاتها بعدم السداد .. لاسيما وأن الدعوى الراهنة لم يتم الزعم فيها عدم سداد المقدم ؟! مما يؤكد تهاتر ما أورده الحكم الطعين في شأن هذا المبلغ (٨,٥٣٢,٤٣٤ جنيه) .. وثبوت سداد الطاعن له .

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 (الطاعن الحالي) بسدادها بمجلس العقد المؤرخ -/-/- .. **وهو الأمر الذي يتأكد معه سداد هذا المبلغ من خلال الدلائل الآتية :**

الدليل الأول :

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

الدليل الثاني :

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

الدليل الثالث :

أنه علي مدار أكثر من أربعة سنوات من تاريخ تحرير العقد في -/-/- حتى عام ..... لم يتم

مطالبة الطاعن بهذه المبالغ ر سميا وهو ما يقطع بأنه سددها .. فإذا لم يكن الأمر كذلك لما قعدت الشركة عن تلك المطالبة المعدوم سندها .

ولعله بعد الإقرار القضائي الصادر عن الشركة المطعون ضدها الأولي فلا يوجد دليل أقوي علي سداد الطاعن لهذا المبلغ .. وأن ما أورده الحكم الطعين من القول بعدم تصور قيام الطاعن بسداد نقدي لثمن المباني ، وهو من سيقوم بإنشائها !! يتضمن عدم فهم لواقعات التداعي !! حيث أن في ذلك خلط بين شخص الطاعن (كمشتري) وبين صفته (كمقاول) كما أنه لا يمكن التسليم كليا بقاله الحكم الطعين ، فلو كان ثمن المباني هو تكاليف إنشائها .. فما هي الفائدة التي ستعود علي الشركة المطعون ضدها الأولي ؟!.

وهذا كله بخلاف

إقرار الشركة المطعون ضدها الأولي بسداد الطاعن لهذا المبلغ المشار إليه.. بما لا يجوز لمحكمة الموضوع مهما كانت سلطتها التقديرية .. أن تنفي شيء أقرت به الشركة المطعون ضدها الأولي ذاتها به بما يستوجب طرح ما أورده الحكم الطعين في هذا الشأن .. وذلك علي النحو الجازم بأن ما سطره الحكم الطعين يعجز عن مجابهه الأدلة المقدمة من الطاعن علي سداد المبالغ أنفة الذكر .

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 علي سداد الطاعن إياها **ربع سنويا** بدءا من -/-/- حتى -/-/- **قيمة كل قسط ٩٣٨,٠٢٧ جنيه** (تسعمائة ثمانية وثلاثون ألف و سبعة وع شرون جنيه) **وقد تحرر عن هذه الأق ساط ثماني شيكات** (علي بياض) وارد بيانها بالأرقام بالبند الثالث من العقد .. **ومسحوبة علي بنك** ..... – فرع ..... – الدقي .. **وقد تعددت أيضا دلائل** سداد هذا المبلغ وذلك علي نحو ما يلي :

الدليل الأول :

أن الطاعن 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 الطاعن بإعادة إصدار تلك الشيكات لعملاء آخرون وقاموا بصرف قيمتها فعلا من البنك .. ومن ثم فإن وجود الشيك تحت يد ساحبه مرة أخري دليل علي أنه سدده واسترده من المستفيد .. وهذا بلا شك لا يمنع الطاعن من إعادة استخدام هذه الشيكات مرة أخري طالما كانت موقعة علي بياض .. وقد أقرت الشركة المطعون ضدها بسداد هذه الشيكات من خلال إصدارها التوكيل لصالح الطاعن والذي يبيح له البيع والتصرف .. فلا يمكن أن يتصور قيام الشركة بتحرير هذه الوكالة قبل أن يفي الطاعن بكامل ما هو مستحق عليه ؟! وهذا عين ما ورد بالبند السادس من العقد محل التداعي .

الدليل الثاني :

وليس أدل علي سداد الطاعن لقيمة هذه الأقساط والمبلغ المار ذكره من أن استحقاق أول قسط كان في -/-/- وأخرها في -/-/- وبرغم زعم الشركة بان هذه الشيكات لم تسدد .. إلا أنه لا يوجد بالأوراق ثمة مخاطبة أو مكاتبة أو إنذار أو أي إجراء أخر ينم عن أن تلك الشركة طالبت الطاعن بقيمة هذه الأقساط .. فهذا إن دل فإنما يدل علي أحقية الطاعن في التمسك بالأصل وهو " براءة الذمة " .

الدليل الثالث

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

ورغم جمله ما تقدم .. يطرح الحكم الطعين الأدلة أنفة الذكر ويستدل بشهادة صادرة عن بنك ..... تفيد بأن بعض هذه الشيكات (عدد ٦ من ٨ شيكات) قد صرفت لآخرين .. وأغفل الحكم أن ذلك يتواكب مع دفاع الطاعن ، ومع ما قرره الخبير المصرفي

في الدعوى ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة .. وأنه لا يوجد مانع بعد استلام الشيكات وسدادها نقدا .. من إعادة استعمالها .

ومما يؤكد واقعة السداد النقدي واستلام أصل الشيكات

أن تلك الشيكات كانت تحت يد الشركة المطعون ضدها الأولي وأقرت باستلامها ، ووردت أرقامها في العقد محل النزاع ذاته .. فكيف ستصل هذه الشيكات لهؤلاء الآخرون (المصروف لهم قيمة الشيكات) .. وهو ما يؤكد واقعة سداد هذه الشيكات نقدا ، واسترداد الأصل .. ثم إعادة استعماله لآخرين !! وهو ما يجدر معه .. الالتفات عما سطره الحكم الطعين في هذا المقام .

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 الـ سبعة عـ شرة فيلا محل التداعي .. **بما يؤكد انـ شغال** ذمة الـ شركة المطعون ضدها الأولي **بهذا المبلغ التي لم تعمل علي رده أو خصم قيمته** من المبالغ التي كانت مستحقه علي الطاعن بشأن الفيلات حل لنزاع الماثل المحرر عنها العقد المؤرخ -/-/- **ومن ثم تكون الدلائل علي سداد الطاعن لهذه المبلغ كالتالي :**

الدليل الأول :

أن هذا المبلغ تم سداده من الطاعن إلي الشركة المطعون ضدها بموجب شيكات عددها تسعة .. وهناك إيصال من الشركة المذكورة باستلام هذه الشيكات المسحوبة علي بنك ..... فرع ..... .

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 (.....) البند (.....) علي ثبوت سداد الطاعن لهذا المبلغ للشركة المطعون ضدها الأولي .

الدليل الرابع :

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

وهذا المبلغ مسلم للشركة المطعون ضدها بموجب إيصال استلام شيكات ، ومن ثم لم تستطع محكمة الحكم الطعين النيل من هذا الإيصال .. وأقرت بسداد الطاعن لهذا المبلغ .

وعلي الرغم من جملة ما تقدم

تأتي محكمة الحكم الطعين لتقرر بأن الطاعن قد تضارب في ذكر ما قام بسداده للشركة المطعون ضدها .. في حين أنه في الحقيقة التي أسفرت عنها الأوراق .. لا يمكن القول بوجود أي تناقض .

حيث أن ذلك مردود

بأنه في بداية التقاضي بشأن العقد المؤرخ -/-/- والفيلات موضوعه (محل النزاع الحالي) لم يكن الطاعن قد سدد بخصوص هذا التعاقد (فقط) سوي مبلغ ١٨ مليون جنيه .

أما أنه وبعد احتدام الخلاف بينه

وبين الشركة المطعون ضدها فقد

أقام الطاعن دعوى حساب ضد الشركة وتم تجميع كل المبالغ القائم بسدادها سواء بمناسبة العقد محل التداعي أو غيره من العقود السابقة عليه (والسارية ولم تلغ أو

تم التنازل عنها أو أي شـــيء من هذا القبيل) وهنا تبين أن جملة ما ســـدده الطاعن يتجاوز مبلغ ٣٢ مليون جنيه(اثنين وثلاثون مليون) .

وخلاصة القول .. فإن الطاعن كان يعتبر نفسه

شريكا في المشرع حيث اشتري عشرة فيلات ثم ستة فيلات ثم سبعة عشر فيلا .. وفي كل مرة يقوم بسداد مبالغ للقائمين علي الشركة (أصدقائه) ظنا منه أن أحد لن ينكر عليه حقوقه .. إلا أن الأوراق أكدت غير ذلك .. وراجع حساباته .. فتبين له أنه سدد ما يزيد عن ٣٢ مليون جنيه ؟!.

المبلغ السادس

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

وهذا المبلغ عبارة عن قيمة **مبالغ الـ صيانة الـمـ ستحقة** علي **الفيلات الـ سبعة عـ شر** المباعة للطاعن بموجب العقد المؤرخ -/-/- **والثابت بالقفرة ..... بالبند .....** ومن الأدلة الدامغة علي سداد هذا المبلغ **ما يلي :**

الدليل الأول :

أن هذا المبلغ تم ســداده بموجب الشــيك رقم ..... المســحوب علي بنك ..... – فرع .....

الدليل الثاني :

أن الســيد الخبير المنتدب في الدعوى رقم ..... لســنة ..... ق اقتصــادية اســتئنافيه القاهرة .. قد تأكد له من خلال دراسة الأوراق والمستندات سداد هذا المبلغ .. مما حدا به نحو الإقرار بذلك بصلب تقريره .

وبشــأن هذا المبلغ أخطأ الحكم الطعين خطأً جســيم ينم عن عدم إلمام بصــحيح واقعات النزاع وأوراقه .. حيث تم الزعم بأن الشــهادة الصــادرة من بنــك ..... تفيد بأن الشيك رقم ..... (الخاص بالمبلغ الراهن) .. قد تم صرفه لآخر بمبلغ ٤٠٠٠ جنيه ؟!

هذا .. وبالإطلاع علي شهادة البنك المذكورة

تبين أنها أوردت

أن الشـــيك الذي تم صـــرفه لآخر بأربعة ألاف جنيه رقمه (.....) أما الشـــيك رقم (.....) فلم تورد عنه الشهادة ثمة ذكر .. طبقا لحافظة المستندات المقدمة من شركة ..... في -/-/- بالدعوى رقم ..... لسنة .....

وهو الأمر الذي يؤكد

الخطأ الجســيم الذي هوى فيه الحكم الطعين وذلك بالخلط بين الشــيكات ، ومخالفة الثابت بالأوراق واتخاذ الزعم بعدم سداد المبلغ الراهن الخاص بالصيانة (١,٨٣٥,٩٠٠ جنيه) سندا للفسخ علي خلاف الحقيقة .. بما يستوجب نقضه .

المبلغ السابع

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

وهذا المبلغ عبارة عن قيمة **أعمال حفر وإحلال وقواعد خرا سانية** وغيره .. والتي قام بها الطاعن تمهيدا لبناء السبعة عشر فيلا **ونفاذا لعقد المقاولة المؤرخ** -/-/- (بذات تاريخ عقد شراء الطاعن لهذه الفيلات) .. **وهذا المبلغ ثابت سداده يقينا من خلال الأدلة الآتية :**

الدليل الأول :

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

الدليل الثاني :

أن الثابت في ذات المحضر المذكور عاليه أن وكيل الشركة المطعون ضدها الأولي أقر صـــراحة بأن قيمة الأعمال التي قام بها الطاعن لا تزيد عن مليون وخمســـمائة ألف جنيه .

هذا .. وبرغم هذا الإقرار القضـائي الصـريح .. يأتي الحكم الطعين مخالفا له مما يؤكد القصور المبطل في التسبيب وعدم استطاعته مجابهه أدلة الطاعن بمثلها .

المبلغ الثامن

وقدرة ١,١٠٢,١٥٦ جنيه (مليون ومائه واثنين ألف ومائه ستة وخمسون جنيه)

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

الدليل الأول :

ذلك المستخلص المحرر عن تلك الأعمال .. والثابت منها أنها لم تتم بموقع فيلات الطاعن .. وإنما في أماكن أخري بناء علي طلب الشركة المطعون ضدها وفي فيلات مغايرة تماما لتلك المباعة للطاعن .

الدليل الثاني :

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

الدليل الثالث :

أن السيد الخبير المنتدب في الدعوى رقم ..... لسنة ..... ق اقتصادية استئناف القاهرة .. قطع باستحقاق الطاعن هذا المبلغ الذي يمثل قيمة أعمال تم تكليفه بها شفاهه من الشركة المطعون ضدها الأولي .

الدليل الرابع :

أن الشركة المطعون ضدها سددت للطاعن بالفعل في غضون عام ..... جزء من هذا المبلغ قدره ٨٧٥ ألف جنيه (ثمانمائة خمسة وسبعون ألف جنيه) بما يؤكد إقرار الشركة بأحقية الطاعن في ذلك المبلغ أنف الذكر .. وكذا دليل قاطع علي أنه هو الدائن للشركة وليس المدين.

الدليل الخامس

فإن الأعمال المستحق عليها المبلغ الحالي (إنما هي أعمال حفر وإحلال) وهي تختلف تماما وكليا عن تلك الأعمال التي أقرت بها الشركة المطعون ضدها من خلال المحضر رقم ..... أحوال أكتوبر .. مما يؤكد أن هناك نوعين من الأعمال وكلا منهما يستحق الطاعن عليه مبالغ مستقلة عن الأخرى .

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 لحساب .. **وهذا المبلغ مسدد بالشيك** المسحوب علي بنك ..... بتاريخ -/-/- .. **وهذا مبلغ لا يحتاج لأدله** .. لسداده بشيك .. **كما أشار إليه السيد الخبير في الدعوى رقم ..... لسنة ..... ق اقتصادية استئنافية القاهرة وهو ما أقره الحكم الطعين ذاته .**

المبلغ العاشر

وقدره ٢٠٠,٠٠٠ جنيه (مائتي ألف جنيه).

وهذا المبلغ أيضا ينطبق عليه **ذات أو صاف** المبلغ السابع **ومسدد بإيصال** رسمي صادر عن الشركة مؤرخ -/-/- **وثبت كذلك لدي السيد الخبير المذكور سلفا وقد أقره كذلك الحكم الطعين .**

المبلغ الحادي عشر

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

وهذا المبلغ أيضا لا يحتاج إلي إثبات أو أدلة حيث أنه **مسدد بإيصال رسمي من الشركة المطعون ضدها الأولي مؤرخ -/-/-وهو ما أقره الحكم الطعين أيضا .**

المبلغ الثاني عشر

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

وهذا المبلغ قيمة معدات وآلات وأجهزة ملك للطاعن بصفته الممثل القانوني لشركة .... **كانت بموقع** المشروع حال عمل الطاعن به .. **وقد استولت عليها الشركة المطعون 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 .

وهذا المبلغ الأخير

لم تورده محكمة الموضوع في قضائها ولم تستطع الرد عليه رغم طرحه بالدليل الدامغ علي استحقاقه .. إلا أنها أغفلته .. وهذا يؤكد قصور حكمها في التسبيب ، ليس بشأن هذا المبلغ فحسب .. بل في معظم المبالغ أنفة البيان والتي رغم استقامة أدلة قاطعة علي سداد الطاعن لها ومنها ما أقرت به الشركة المطعون ضدها ذاتها .. إلا أن الحكم الطعين ذهب علي خلاف ما تقدم وأنكر ما أقرته المطعون ضدها ذاتها .. مما يقطع وبحق بقصور الحكم في البيان والتسبيب علي نحو يستوجب نقضه وإلغائه .

الوجه الخامس للقصور

لم يكتف الحكم الطعين بالقصور في تسبيب طرحه لأدلة سداد الطاعن جملة المبالغ أنفه الذكر في الوجه السابق .. بل أنه تغافل تماما عن إيراد أو الرد علي العديد من الأدلة الأخرى التي ساقها الطاعن والتي تؤكد سداده لكامل الثمن ، وذلك رغم تمسك الطاعن بها .

حيث أن المقرر في قضاء النقض الموقرة أن

استقلال محكمة الموضوع بتقدير القرائن القانونية بإطراح ما لا تري الأخذ به ، **محله أن تكون قد اطلعت عليها وأخضعتها لتقديرها فإذا بان من الحكم أن المحكمة لم تطلع علي تلك القرائن أو لم تبحثها ، فإن حكمها يكون قاصرا قصورا يبطله .**

(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٩)

كما قضي بأن

إغفال الحكم ذكر وجه دفاع أبداه الخصم لا يترتب عليه بطلان الحكم – علي ما جري به قضاء النقض – إلا إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا في النتيجة التي انتهي إليها الحكم **بمعني أن المحكمة لو كانت قد بحثته لجاز أن تتغير به هذه النتيجة إذ يعتبر عدم بحث مثل هذا الدفاع قصورا في أسباب الحكم الواقعية بما يترتب عليه البطلان طبقا للفقرة الثانية من المادة ١٧٨ مرافعات .**

(نقض جلسة ١٩٧٥/٦/٢٤ س ٥٣ ص ٢٦٥)

وهذا عين ما قررته محكمة النقض الموقرة قائله بأن

الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلي أن المحكمة **محصت الأدلة** التي قدمت إليها وجعلت منها ما يؤدي إليه ، وذلك **با ستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة لأوراق الدعوى عن بصر وبصيرة** والإفصاح عن مصادر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وفحواها وأن يكون لها مأخذها الـ صحيح من الأوراق وأن يكون ما ا ستخل صه منها سائغا ومؤديا للنتيجة **بغير تع سف في الا ستنتاج أو الا ستنباط حتى يتسنى لمحكمة النقض إعمال رقابتها علي سداد الحكم .**

(نقض جلسة ١٩٩٦/٢/٢٥ الطعن رق ٤٥٧٦ لسنة ٦٥ق)

لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال أوراق التداعي (المقدم صورة رسمية منها موجهه لمحكمة النقض رفقه الطعن الماثل) أن الطاعن قد تمسك بعدة أدلة أخري (مغايرة لتلك التي رد عليها الحكم ردا غير سائغ) تؤكد سداده لكامل الثمن .. إلا أن الحكم الطعين لم يوردها في قضائه ولم يرد عليها .. وهذه الأدلة علي النحو التالي .

الدليل الأول
فهو يتمثل في أن الشركة المطعون ضدها قد صرحت للطاعن ببيع إحدى الفيلات المملوكة له (لمن يدعي / .....) واستلام الثمن منه والظهور بمظهر ا لما لك والتصرف في العين تصرف المالك بما يؤكد سداد الطاعن لكامل الثمن وإلا ما كانت الشركة صرحت له بالبيع وقبض الثمن .

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

لما كان ذلك

وبالبناء علي ما تقدم جميعه .. يـ ضحي ظاهرا بلا ريب سداد الطاعن لكامل الثمن الوارد بعقد البيع المؤرخ -/-/- بما يؤكد أن الحكم الطعين إذ قضي بالفسخ دون الالتفات إلي هذا الدليل أو الرد عليه ردا سائغا بما يفيد إطراحه .. فإنه يكون قد خالف القانون

والثابت بالأوراق ، و شابه ة صورا ج سيما في الت سبيب ، وذلك بالتفاته الغير مبرر عما تمسك به الطاعن ولم ينفك عنه .

الدليل الثاني

أن العقد المؤرخ -/-/- قد تضـــمن في بنده الســـادس ما يفيد عدم أحقية الطاعن (المشـــتري) في الحصـــول علي توكيل يبيح له البيع لنفســـه وللغير عن الفيلات السبعة عشر محل التداعي .. إلا بعد سداد كامل الثمن العاجل منه والأجل .

وحيث أنه بتاريخ -/-/-

أصـــدرت الشـــركة المطعون ضـــدها الأولي ممثلة في رئيس مجلس إدارتها (الســـيد/ .....) وعضـــو مجلس إدارتها المنتدب (الســـيد/ .....) التوكيل الرسمي العام رقم ..... لســـنة ..... توثيق الجزيرة .. والذي يبيح للطاعن البيع لنفســـه وللغير بشـــأن مجموعة الفيلات محل عقد البيع المؤرخ -/-/- .....الخ.

وهذا دليل قاطع وإقرار صريح من الشركة

بأن الطاعن سدد كامل ثمن الفيلات (أرض وبناء) ومن ثم لم تجد الشركة غضاضة من تحرير التوكيل المذكور .

هذا .. وبرغم طرح هذا الدليل علي محكمة الموضـــوع إلا أنها لم ترد عليه ولم تواجهه واعتصـــمت بالقول بأن الطاعن لم يقدم ما يبرئ ذمته ؟! دون الالتفات إلي التوكيل المذكور ودلالته في إثبات ســـداد كامل الثمن ؟! لم تفصـــح محكمة الموضـــوع عن ذلك .. ولم تواجه تمسك الطاعن بالأصل وهو براءة الذمة .. الأمر الذي تكون معه محكمة الموضوع قد خالفت القانون والثابت بالأوراق ، ولم تقسطه حقه في الإيراد أو الرد .

لاسيما وأنه بمطالعة العقد المؤرخ -/-/-

يتضح أن إصدار الشركة للتوكيل المشار إليه موقوف علي شرط سداد الطاعن لكامل الثمن ، وحيث صدر التوكيل فإن ذلك يعد دليل علي سداد الثمن كاملا .. ورغم جوهرية هذا الدليل إلا أن المحكمة لم تورده في قضائها ولم ترد عليه الرد السائغ الذي يبرر اطراحه هو ما يعيب حكمها بالقصور في التسبيب .

الدليل الثالث

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

وحيث أن الثابت

أن الشركة المطعون ضدها الأولي قد قامت في غضون عام ..... (وأثناء التقاضي والنزاع بينها وبين الطاعن) بصرف مبلغ قدره ٨٧٥,٠٠٠ جنيه (ثمانمائة وخمسون وسبعون ألف جنيه) من هذه المستحقات للطاعن عن تلك الأعمال المشار إليها عاليه .

وهذا دليل قاطع وإقرار صريح من الشركة المطعون ضدها

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

هذا .. وبرغم دلاله هذه الواقعة

في إثبات براءة ذمة الطاعن من كامل ثمن الفيلات المباعة إليه .. إلا أن محكمة الموضوع تغافلت عن بحثها ، ولم ترد عليه سلبا أو إيجابا الأمر الذي يؤكد عدم إلمام محكمة الموضوع بما حوته الأوراق من مستندات .. وما أكدته من دلائل قاطعة بسداد الطاعن لكامل الثمن .. وهو الأمر الذي يعيب الحكم الطعين بالقصور المبطل في التسبيب .. بما يتعين التصدي له بالنقض والإلغاء .

السبب الثالث

الحكم المطعون فيه معيب بالفساد في الاستدلال حيث أنه قام علي أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاستدلال بها ، كما شابه عدم اللزوم المنطقي بين تلك الأدلة الواهية وبين النتيجة التي خلص إليها الحكم ، بما يجعله جديرا بالنقض

ذلك أن المقرر في قضاء النقض أن

أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت علي عيب يمس سلامه الا ستنباط ويتحقق ذلك إذا ا ستندت المحكمة في اقتناعها إلي أدلة غير صالحة من الناحية الموضـــوعية للاقتناع بها أو إلي عدم فهم العناصـــر الواقعية التي ثبتت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصـــر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء علي تلك العناصر التي ثبتت لديها .

(الطعن رقم ٥٨٤١ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠١٤/٢/٢٠)

(الطعن رقم ١٢..... لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠١٢/١٢/١٩)

كما قضي بأن

أ سباب الحكم يجب أن تـ ستمل علي بيان مـ صدر ما ثبتت صحته وتأكد صدقه من وقائع الدعوى ، وتفصـــح وبجلاء لا غموض فيه عن الأدلة التي اعتمد عليها في القول بثبوت أو نفي أي من هذه الوقائع ، وعن فحوى تلك الأدلة ووجه الاســـتدلال بها حتى يتسنى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها علي سداد الحكم والاستيثاق من أن الأسباب التي أقام قضاءه عليها جاءت سائغة لها اصل ثابت بالأوراق تتفق مع النتيجة التي انتهي إليه .

(الطعن رقم ١٥٩٠١ لسنة ٨٢ ق جلسة ٢٠١٤/٥/١١)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة الأصول والمفاهيم القانونية أنفة الذكر علي مدونات الحكم الطعين وأسبابه ، وما انتهي إليه من نتيجة ، يتضـح وبجلاء أنه جاء معيبا بالفســاد في الاســتدلال وعدم ســلامة الاستنباط .. وذلك علي نحو ينبئ عن عدم فهم للواقعة وملابساتها وما تم طرحه فيها من مستندات وأدلة.. مما أدي إلي عدم اتســاق الأدلة التي عول عليها الحكم مع النتيجة التي انتهي إليها ، مما يؤكد فساده في الاستدلال علي نحو ينحدر به إلي حد البطلان ، وحيث تعددت صور هذا الفساد في الاستدلال .. الأمر الذي نتشرف بإيضاحه تفصيلا فيما يلي :

وجه الفساد الأول

الحكم المطعون فيه أفسد في استدلاله حينما استند إلي الإنذار المؤرخ -/-/- في القول بثبوت الإخلال المزعوم في جانب الطاعن ، ومع ذلك أغفل دلالة الإنذارين

المؤرخين -/-/- ، -/-/- في إثبات أن الإخلال انعقد في جانب الشركة المطعون ضدها بما كان يستوجب رفض الفسخ .

بداية .. فقد قضت محكمة النقض بأن

استقلال محكمة الموضوع .. بتقدير القرائن القانونية ، وبإطراح ما لا تري الأخذ به ، محله أن تكون قد اطلعت عليها وأخضعتها لتقديرها ، فإذا بأن من الحكم أن المحكمة لمن تطلع علي تلك القرائن أو لم تبحثها فإن حكمها يكون قاصرا قصورا يبطله .

(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٩)

وقضي كذلك بأن

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

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

كما قضي بأن

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

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

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

لما كان ذلك

وبتطبيق جمله المفاهيم القانونية أنفة الذكر علي أوراق النزاع الماثل يتضـــح – كما أشرنا سلفا – **أن الدعوى المقضي فيها بالفسخ أقيمت ابتداءا من** الشركة المطعون ضدها .. **بغيه فسخ العقد المؤرخ -/-/- بزعم تحقق الشرط الفاسخ الصريح .. بعدم قيام الطاعن بتنفيذ أعمال المقاولة وهي بناء عدد ١٧ فيلا المباعة له .**

وقد ســبقت المطعون ضــدها الأولي إقامة دعواها .. بتوجيه الإنذار المؤرخ -/-/- الذي رتلت فيه ذات المزاعم من تحقق الشرط الفاسخ بعدم إتمام أعمال المقاولة المذكورة .

إلا أن محكمة الحكم الطعين

قد طرحت طلب الفسخ لتحقق الشرط الفاسخ الصريح (المزعوم وجوده بالعقد) وبدلته من عنديانتها وبدون طلب من الخصوم .. بطلب الفسخ القضائي .. ولم تكتف بذلك .. بل طرحت زعم الشركة الذي ساقته كمبرر للفسخ من عدم تنفيذ المقاولة .. وأبدلته من عنديانتها (وبلا طلب من الخصوم) بالزعم بأن الطاعن لم يستكمل سداد ثمن الأرض المباعة له ؟!.

ولم تكتف محكمة الموضوع بما تقدم

بل اتخذت من الإنذار المؤرخ -/-/- الموجه من الشركة إلي الطاعن (بزعم تحقق الشرط الفاسخ لعدم إتمام المقاولة) سندا للقول بثبوت إخلال الطاعن بعدم استكمال سداد الثمن ؟!.

رغم أن هذا الإنذار لم يشر إلي مسألة الثمن من قريب أو بعيد .

بما لا يصلم معه دليلا علي قبول دعوى الفسخ أو علي ثبوت الإخلال المزعوم في حق الطاعن .. وهو ما يؤكد فساد الحكم الطعين في استدلاله .

ليس هذا فحسب

فمثلما يكون الفساد في الاستدلال بالتعويل علي دليل غير صالح للاستناد عليه أو متناقض مع العقل والمنطق .. فإن الفساد في الاستدلال يتحقق أيضا بإغفال الحكم الطعين مستند أو دليل كان يجب أخذه بعين الاعتبار وأن تخضعه المحكمة لفحصها واستنباط الحقيقة منه .

وهذا عين ما تحقق بالحكم الطعين

حيث تغافلت تماما عن دلالة الإنذارين الرسميين علي يد محضر المؤرخين -/-/- (برقم .....) ، -/-/- (برقم .....) محضري العجوزة .. والموجهين من الطاعن إلي الشركة المطعون ضدها الأولي .

مطالبا إياها بتنفيذ التزاماتها وعلي الأخص توصل المرافق الرئيسية للأرض المباعة له حتى يتسنى له البدء في العمل

وذلك وفقا للبند الثامن من عقد البيع المؤرخ -/-/- إلا أن تلك الشركة لم تحرك ساكنا .. مما يؤكد أن الإخلال قد تحقق في حقها .. بما يجعل طلب الفسخ المبدي منها غير مقبول بما كان يتعين علي الحكم الطعين أن يقضي برفض الفسخ .

إلا أنه خالف ذلك

تماما وطرح جانبا الإنذارين المشار إليهما رغم دلالتهما الواضحة في النيل من طلب الفسخ لاختلال أهم شروطه وهو أن يكون طالب الفسخ غير مخل في التزاماته .. فإذا كان

مخلا فلا يحق له أن يطالب بالفسخ .. ومن ثم يضحي ظاهرا مدي الفساد في الاستدلال الذي عاب الحكم الطعين بما يستوجب إلغائه ونقضه .

الوجه الثاني للفساد

الحكم الطعين أفسد في استدلاله ، فلئن كان قد أصاب صحيح الواقع في الدعوى حينما فطن إلي اتحاد الذمة في الطاعن في شأن المقاولة وأنها تتمثل في أن يقوم بنفسه بإنشاء الفيلات المباعة له بنفسه أيضا .. إلا أن هذا الحكم قد أفسد في استدلاله حينما اتخذ من ذلك سندا للقول بأن الطاعن لم يسدد أي شيء من قيمة الأعمال .. حيث فات محكمة الحكم الطعين أن الأعمال نفذت بمعرفة الشركة بما يستوجب علي الطاعن أداء قيمتها .

حيث أن المقرر في قضاء النقض أن

أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت علي عيب يمس سلامة الاستنباط ويكشف عن الانحراف عن المنطق السليم في الاستدلال أو بالمخالفة لأصوله وضوابطه ويتحقق ذلك إذا بنت حكمها علي واقعة استخلصتها من دليل غير صالح للاستدلال به سواء من الناحية القانونية لبطلانه ، أو من الناحية الموضوعية لأنه لا يؤدى إلي ما استخلصته منه .

(الطعن رقم ٢٨٩٣ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠١٦/١/١٨)

كما قضي بأن

الفساد في الاستدلال يتحقق في أسباب الحكم إذا انطوت علي عيب يمس سلامة الاستنباط وإذا استندت المحكمة في اقتناعها إلي أدلة غير صالحة أو إلي عدم فهم العناصر الواقعية أو دفوع تناقضت بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء علي تلك العناصر التي ثبتت لديها .

(الطعن رقم ٥٨٤١ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠١٤/٢/٢٠)

لما كان ذلك

وكان الثابت أن محكمة الحكم الطعين قد أصابت صحيح الواقع في الدعوى حينما فطنت إلي اتحاد ذمة الطاعن بشأن عقد المقاولة المؤرخ -/-/- (ذات تاريخ شرائه لأعيان التداعي) وأن تلك المقاولة تمثلت في أن يقوم بصفته الممثل القانوني لـ شركة ..... ببناء الفيلات السبعة عشر المبيعة إليه شخصيا .

أي أن الطاعن سيقوم بصفته ببناء الفيلات المملوكة له بشخصه

ومن ثم .. فإن قول الشركة المطعون ضدها بأن الطاعن أخل بالتزاماته تجاه نفسه بعدم إتمام بناء الفيلات المملوكة إليه .. هو قول مبتور السند ويخالف القانون .. وهو ما فطنت له محكمة الحكم الطعين وقررت بما لا يدع مجالا للشك بانقضاء التزام الطاعن بشأن عقد المقاولة لاتحاد الذمة .

إلا أن تلك المحكمة عادت وأفسدت

في استدلالها حينما اعتكزت

علي هذه الواقعة (اتحاد الذمة) في القول بأنه من غير المتصور أن يقوم الطاعن بسداد أي مبالغ تخص أعمال البناء للشركة المطعون ضدها .. ومن ثم أنكرت عليه ملايين الجنيهات المسددة من قيمة الأعمال .. وهذا عين الفساد والعيب الذي يمس سلامة الاستنباط يقينا .

حيث أنه قد فات الحكم الطعين

أنه منذ عدة سنوات والشركة المطعون ضدها قد استولت علي كامل أرض المشروع ، وقامت هي بأعمال بناء الفيلات علي الأرض المباعة للطاعن ومساحتها ١١٨٧٩ متر مربع (أحد عشر ألف وثمانمائة تسعة وسبعون متر مربع) بل أنها قامت ببناء عدد (٢٣ فيلا) علي تلك المباعة وليس (١٧) فيلا فقط كما هو العقد المؤرخ -/-/- .

لما كان ذلك وإزاء ما تقدم

وحيث قامت الشركة ببناء الفيلات بدلا من الطاعن .. وحتى لا يتم الادعاء بإخلاله بالتزامه بعدم سداد قيمة أعمال البناء .. فقد اضطر إلي سداد كامل ثمن الأرض وكذا كامل ثمن المباني بإجمالي مبالغ ناهزت ٣٢ مليون جنيه .

ورغم ذلك كله يأتي الحكم الطعين

ليقرر بالمخالفة للحقيقة والأوراق بأن الطاعن لم يستحق فقط لمبلغ سبعة مليون جنيه .. وأغفل جماع المبالغ المقام الأدلة القاطعة علي قيام الطاعن بسدادها .. وذلك بمجرد تصور افتراضي وتخميني قائل بأنه من غير المتصور أن يسدد الطاعن مبالغ تخص ثمن المباني للشركة حال كونه هو الذي سيقوم بالبناء بنفسه لنفسه ؟! حيث تغافلت محكمة الموضوع بأن للواقعة بقية .. حيث تم الاستيلاء علي الأرض من الطاعن ، وتم إتمام أعمال البناء .. بما وجد معه الطاعن نفسه مضطرا نحو سداد قيمة الأعمال .. وزيادة لاسيما وأن الشركة قامت بإنشاء (٢٣ فيلا) بدلا من (١٧ فيلا) .

هذا ثبت من جملة ما تقدم

أن محكمة الحكم الطعين قد شاب قضائها الفساد المبطل في الاستدلال ، وذلك لابتناؤه علي استنباط غير سليم ، وأدلة غير سائغة مناهضه للأوراق وما ثبت فيها من حقائق ، وهو الأمر الذي يستوجب نقض هذا القضاء وإلغائه .

الوجه الثالث للفساد

فقد تغافل الحكم الطعين عن الإقرارات الصريحة الصادرة من الشركة المطعون ضدها من خلال المحضر رقم ..... لسنة ..... إداري أكتوبر .. حيث جزمت بأن الطاعن سدد مقدم التعاقد فضلا عن أنه استلم الموقع وقام بأعمال قيمتها مليون وخمسمائة ألف جنيه .. وبرغم ذلك كله يأتي الحكم الطعين بقاله مبهمة مؤداها عدم اطمئنان المحكمة لهذا المحضر دون بيان لأي أسباب لعدم الاطمئنان وهو ما يعيب الحكم بالقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال .

فقد نصت المادة ١٠٣ من قانون الإثبات علي أن

الإقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعي بها عليه ، وذلك أثناء السير في الدعوى المتعلقة بهذه الواقعة .

كما نصت المادة ١٠٤ علي أن

الإقرار حجه قاطعة علي المقر ..... الخ .

وفي هذا الخصوص قضي بأن

الإقرار هو اعتراف شخص بواقعة من شأنها أن تنتج أثارا قانونية بحيث تصبح في غير حاجه إلي الإثبات بدليل أخر وينحسم به النزاع فيما أقر به وهو حجه علي المقر لأن فيه معني الالتزام اختيارا ويصدق الإنسان فيما يقر به علي نفسه لأنه لا يتهم بالكذب علي نفسه فصارت شهادة المرء علي نفسه أقوي من شهادة غيره عليه .

(الطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٨/٥)

لما كان ذلك

وحيث أن الثابت من خلال أوراق النزاع الماثل .. ومدونات الحكم الطعين يتضح وبجلاء تام أن الشركة المطعون ضدها الأولي قد سبق وحررت محضرا برقم ..... لسنة ..... إداري أكتوبر .. أقرت من خلاله بأن الطاعن قام بسداد مقدم التعاقد المؤرخ -/-/- كما أقرت أيضا .. بأنه قام باستلام الأرض المباعة له (بما يعد دليل جازم علي سداد مبلغ المقدم المشار إليه .

ليس هذا فحسب

بل تضمن المحضر المذكور أن الطاعن قام بأعمال (من ضمن المقاولة المتفق عليها بعقد بذات تاريخ عقد البيع -/-/-) تقدر قيمتها بمليون ونصف المليون جنيه.

هذا .. وبرغم جملة ما تقدم

ورغم ثبوت تحرير المحضر المذكور بما أشتمل عليه من إقرارات صريحة .. بمعرفة الشركة المطعون ضدها الأولي ووكيلها الرسمي .. بما يمثل دلالة لا تحتاج لاستنباط بل هي جديرة بالاستدلال بها مباشرة .. إلا أن محكمة الحكم الطعين قد طرحت هذا المحضر والإقرارات الصريحة الواردة فيه .

بقاله مبهمة غامضة

وهي أنها لا تطمئن لهذا المحضر .. وذلك دونما أن تدلل علي عدم الاطمئنان ولم تورد سبب واحد لذلك .. الأمر الذي يؤكد أن هذا القضاء قد عابه القصور في البيان والتسبيب ، فضلا عن الفساد في الاستدلال علي نحو يجدر معه إلغائه ونقضه .

السبب الرابع

الحكم المطعون فيه عابه الإخلال الجسيم بحقوق دفاع الطاعن ، وذلك لعدم إيراده أو رده علي أوجه دفاع الطاعن ، فضلا عن أنه أمسك بلا سند من الواقع والقانون عن الاستجابة إلي العديد من المطالب الجوهرية التي تمسك بها الطاعن التي كان من شأن تحقيقها أن يتغير وجه الرأي في الدعوى .

حيث استقرت أحكام النقض علي أن

توجب المادة ١٧٨ من قانون المرافعات أن يشتمل الحكم علي **أسبابه الواقعية** في عرض مجمل لوقائع الدعوى ثم طلبات الخصوم **وخلاصة موجزه لدفوعهم ودفاعهم الجوهري** الذي تتأثر به نتيجة النزاع ويتغير به وجه الرأي ورتبت البطلان جزاء إغفالها أو القصور فيها .

كما قضي بأن

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

(الطعن رقم ٥٧ ق جلسة ١٩٦٨/١٠/١٥)

وقضي كذلك بأن

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

(الطعن رقم ١٢٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/١٤)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة الأصـــول والأحكام والمفاهيم ســـالفة الذكر .. والتي أرســـتها محكمتنا العليا .. علي أوراق هذا الادعاء ومدونات الحكم الطعين .. يتضـح أن هذا القضـاء قد شـابه الإخلال الجسيم بحقوق الدفاع ، وذلك علي عده أوجه كالتالي :

الوجه الأول

أخل الحكم الطعين بحقوق الطاعن فلا هو اســتجاب لمطلبه الجوهري بإحالة الأوراق إلي مكتب الخبرة لانتداب لجنة ثلاثية تكون مهمتها إزالة التضـــارب والتناقض بين التقريرين المرفقين بالأوراق .. ولا هو اســـتجاب لطلبات الدعوى رقم ..... لســـنة ..... تجاري كلي المقامة خصيصا لتصفيه الحسابات بين الطاعن والشركة المطعون ضدها ، بل تصدت محكمة الطعين لذلك رغم خروجه عن اختصاصها القانوني .. بما يعيب ما انتهت إليه بل ويبطله .

بداءة... فقد نصت المادة (١٣٥) من قانون الإثبات علي انه

للمحكمة عند الاقتضـــاء أن تحكم بندب خبير واحد أو ثلاثة ويجب أن تذكر في منطوق حكمها :

ا- بيان دقيقا لمأمورية الخبير و التدابير العاجلة التي يؤذن له في اتخاذها .

ب- الأمانة التي يجب إيداعها خزانة المحكمة لحساب مصروفات الخبير والحفر الذي يكلف إيداع هذه الأمانة لأجل الذي يجب فيه الإيداع المبلغ الذي يجوز ســحبة للمصروفات .

ج- أن الأجل المضروب لإيداع تقرير الخبير .

د- تاريخ الجلســة التي تؤجل إليها القضــية للمدافعة في حالة إيداع الأمانة وجلســة أخري أقرب منها لنظر القضية في حالة عدم إيداعها .

هـــ- وفي حالة دفع الأمانة لا تطلب الدعوى قبل إخبار الخصـوم بإيداع الخبير تقرير مطبقا للإجراءات المبنية 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 الف صل فيه** وما يملك القا ضي الف صل فيه منفردا 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 المسائل يجب الرجوع إلي الخبراء** في كل المسائل التي يستلزم الفصل فيها **استيعاب نقاط فنية لا يستطيع القاضي الإلمام بها كعلوم الطب والهندسة والمحاسبة .**

(ندب الخبراء – م/مصطفي – ص١١ – طبعة ٢٠٠٤ دار محمود للنشر والتوزيع)

وقد تحقق النقض في هذا الخصوص بأنه

القاضي ملزم قانونا بندب الخبراء إذا كان الموضوع الذي يطلب منه الفصل فيه يحتاج رأي خبرات لا تتوافر له .

(نقض مدني جلسة ١٩٩٤/٣/٣٠ الفني رقم ١٣٠٣ لسنة ٥٩ ق)

وكذا قضي بأنه :

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تعيين الخبير في الدعوى من الرخص المخولة لقاضي الموضوع إلا أنه أو كان دفاع الخصم بندب خبير هو وسيلته الوحيدة في الإثبات فلا يجوز للمحكمة الإعراض في تحقيقه دون سبب مقبول لما في ذلك من مصادرة لحقه في هذا الشأن .

(نقض مدني جلسة ١٩٨٦/١/١٣ الطعن رقم ٥٢٢ لسنة ٥٥ ق)

كما قضي بأنه :

إذا كان طلب التحقيق بواسطة أرباب الخبرة جائزا قانونا وكان هذا التحقيق هو الوسيلة الوحيدة للخصم في إثبات مدعاة فلا يجوز للمحكمة رفضه بلا سبب مقبول .

(نقض ١٩٣٦/١/٥ ٥ ج القطعة عدا القانونية في ٢٥ سنة – ص ٥٩٤ قاعدة رقم ٧)

لما كان ذلك

وكان الثابت أن النزاع الماثل قد سبق وأحيل إلي مكتب الخبراء مرتين إبان نظره أمام محكمة الدرجة الأولي

المرة الأولي

إبان نظر الدعوى رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة المقامة من الشركة المطعون ضدها الأولي ضد الطاعن ..وبرغم انتداب عدالة محكمة الدرجة الأولي لجنه خبراء لمباشرة المأمورية .. إلا أن من باشرها وأعد تقريرها " خبيرين فقط " وهو الأمر الذي يبطل هذا التقرير وفقا لصريح نص المادة ١٣٥ إثبات أنفة الذكر .

وهو الأمر الذي فطنت إليه محكمة الحكم الطعين

وقضت به بالصفحة (.....) منه

أما المرة الثانية

فقد كانت من خلال الدعوى رقم ..... لسنة ..... ق اقتصادية القاهرة .. والمقيدة برقم ..... السنة ..... تجاري كلي الجيزة .. وهذا التقرير تضارب وتناقض مع التقرير السابق حيث انتهي إلي استحقاق الطاعن لما يقرب من عشرين مليون جنيه ، بخلاف باقي حقوقه الواردة بذات التقرير .

وهذا التقرير التفتت عنه محكمة الحكم الطعين

دون إيراد لمضمونه أو لأي أسباب لعدم الاطمئنان إليه

هذا .. وحيث طلب الطاعن من عدالة محكمة الموضوع طلبا جازما وجوهريا بضرورة انتداب لجنة ثلاثية متخصصة من السادة خبراء وزارة العدل تكون مهمتهم إزالة التعارض والتناقض بين التقريرين ، وإزالة أسباب البطلان في التقرير الأول .. وبالجملة بحث كافة عناصر التداعي وصولا لوجه الحق فيه .

إلا أن محكمة الحكم الطعين

التفتت عن هذا المطلب الجوهري الذي لا تتحقق الدعوى وعناصرها وترجيح أحدي وجهتي النظر فيه إلا بالاستجابة إليه .. الأمر الذي يؤكد إخلال الحكم الطعين بحقوق الطاعن .

ليس هذا فحسب

بل أن الثابت أنه من بين الدعاوى المضمومة والصادر فيها حكم محكمة الموضوع بدرجتيها .. هي الدعوى رقم ..... لسنة ..... تجاري كلي .. المقامة من الطاعن لانتداب لجنة ثلاثية تكون مهمتها تصفيه الحسابات بين طرفي التداعي وحصر المعاملات والتصرفات والعقود المبرمة بينهما والتي قد أسفرت يقينا عن تبادل الحقوق والمستحقات وأيضا الالتزامات .. بما يستوجب اللجوء للخبرة المحاسبية لفض هذا الاشتباك وتصفيته والجزم اليقيني بجانب دائن والأخر مدين أو جانب مخل وأخر لا ينسب إليه إخلال .

لما كان ذلك .. ورغم جوهرية ما تقدم

ورغم خروج المسألة المطلوبة من الخبرة الفنية عن خبرة عدالة المحكمة القانونية .. إلا أنها رفضت الدعوى المذكورة وتصدت هي للقول بأنها ستقوم بتصفية الحسابات بين الطرفين .. فكان نتاج ذلك أن انتهت محكمة الموضوع إلي نتائج مناهضه لما ثبت بتقريري الخبرة السابق استبعدهما .

بل ومخالفة للواقع والمستندات

علي النحو السابق تفصيله ، وغير قائمة علي ثمة أسس أو قواعد محاسبية سليمة .. بل قامت علي محض افتراضات وتخمينات طارحة الحقائق والمستندات المقدمة من الطاعن .. وهو الأمر الذي يؤكد إخلال الحكم الطعين بحقوق دفاع الطاعن .

حيث أن المقرر في قضاء النقض أن

يجوز للقاضي أن يستعين بالخبراء في المسائل التي يستلزم الفصل فيها استيعاب نقاط فنية لا تشملها معارفه ولا تحط بها مداركه والوقائع المادية التي يشق عليه الوصول إليها دون المسائل القانونية التي يفترض فيه العلم بها .

(نقض ١٩٧٦/٣/٢٤ مجموعة الأحكام سنة ٢٧ ق ص ٧٥٢)

وحيث خالف الحكم الطعين

جملة ما تقدم الأمر الذي

يجعل هذا القضاء جديرا بالإلغاء والنقض لما شابه من إخلال ينحدر به إلي حد البطلان.

الوجه الثاني

وفي ذات سياق الوجه السابق .. فقد طلب الطاعن من عدالة محكمة الموضوع طلبا جازما وجوهريا وهو انتداب أحد خبراء وزارة العدل لتكون مهمته الانتقال إلي المشروع محل التداعي وبيان ما إذا كانت الشركة المطعون ضدها أوفت بالتزاماتها العقدية بتوصيل المرافق الرئيسية (مياه ، صرف ، كهرباء) وسداد مستحقات الجهات الحكومية المعنية من عدمه .

ورغم أن هذا المطلب ذو أهمية قصوي في فهم عناصر النزاع المطروح .. وما إذا كانت الشركة المطعون ضدها يجوز لها أن تطالب بالفسخ من عدمه .. فإذا ثبت إخلالها بالتزاماتها .. فلا يحق لها إقامة دعوى الفسخ التي يجدر رفضها .

حيث أنه لمن المقرر في قضاء النقض

في هذا الصدد أن

لا يكفي للحكم بالفسخ أن يكون الفسخ واردا علي عقد ملزم للجانبين ، وأن يكون عدم التنفيذ راجعا إلي غير السبب الأجنبي ، وإنما يشترط أيضا أن يكون طالب التنفيذ مستعدا للقيام بالتزامه الذي نشأ عن العقد والمتفق علي المبادرة إلي تنفيذه ، من يوم تحريره ، فإذا كان قد أخل هو بالتزامه هذا فلا يحق له أن يطلب الفسخ لعدم قيام الطرف الأخر بتنفيذ ما في ذمته من التزام .

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٩)

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٥ ق س ٢٠ ص ٥٣١ جلسة ١٩٦٩/٤/٨)

وهو الأمر الذي كان يستوجب

علي محكمة الموضوع أن تندب خبيرا تكون مهمته الانتقال إلي أرض المشروع لإثبات عدم توصيل الشركة المطعون ضدها الأولي للمرافعة .. بما يعد إخلال جسيم بالتزاماتها العقدية .

مما يستتبع بطريق اللزوم

رفض دعوى الفسخ المقامة منها لانتفاء أهم شروطها القانونية وثبوت أنها قد أخلت بالتزاماتها بما يمنح الطاعن الحق في الامتناع عن تنفيذ التزامه (بفرض وجود ثمة تأخير في جانب الطاعن) إلا أن محكمة الحكم الطعين لم تفعل ذلك والتفتت عن هذا المطلب الجوهري بقاله وضوح الدعوى .. وهذا رد غير سائغ ينم عن إخلال جسيم بحقوق الدفاع بما يستوجب نقض هذا القضاء وإلغائه .

الوجه الثالث

الحكم الطعين أخل بحقوق دفاع الطاعن حينما لم يورد أو يرد بأسباب سائغة علي ما تمسك به من مستندات ومذكرات قدمها إلي محكمة الموضوع بدرجتيها رغم تضمنها دفوع جوهرية وجازمة .. بما يعيب هذا القضاء .

فمن المستقر عليه في قضاؤكم الموقر .. أن

متى قدم الخصم إلي محكمة الموضوع مذكرات أو مستندات وتمسك بدلالتها فالتفت الحكم عنه التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من دلاله فإنه يكون معيبا فضلا عن القصور في التسبيب بالإخلال بحقوق الدفاع .

(الطعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠١٦/١/١٦)

كما قضي بأن

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

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

لما كان ذلك

ومن خلال استقراء أوراق النزاع الماثل **(وعلي النحو الثابت بحافظة المستندات المقدمة مع هذا الطعن)** أن الطاعن **تقدم أمام محكمة الموضوع** بدرجتيها **بالعديد من المذكرات** التي انطوت

علي دفاع جوهري وجازم **ولم ينفك** الطاعن عن التمسك به حتى صدور الحكم الطعين ، **ولا يزال** يتمسك به .. **وهو علي النحو التالي :**

أولا : تمسك الطاعن بأن الشركة المطعون ضدها أخلت بالتزاماتها بعدم توصيل المرافق الرئيسية للمشروع وفقا لالتزامها الوارد بالبند الثامن من العقد محل التداعي والمؤرخ -/-/- وذلك علي النحو الذي يجعل طلبات الشركة بفسخ العقد مخالفة للقانون ومن المتعين رفضها .

وليس أدل علي ذلك

من أن الطاعن قد تقدم لعدالة محكمة الدرجة الأولي (إبان نظر الدعوى رقم ..... لـ سنة ..... تجاري كلي) وتحديدا بجلسة -/-/- بـ صورة من الرخصة الـ صادرة للمشروع عام ..... والتي تدل دلالة قاطعة علي عدم دخول المرافق حتى الآن .

حيث اشتملت علي ضرورة عمل

مطابقة علي الطبيعة فيما بين ما تم تنفيذه بالفعل في المشروع وفقا للترخيصين ..... لسنة ..... لأن هذه الأعمال باتت مخالفة لترخيص عام .....

ورغم ما تقدم

فلم يتم عمل المطابقة المشار إليها والتي بموجبها يتم الـ سماح بدخول المرافق .. وهذا يؤكد يقينا بعدم دخول المرافق حتى الآن تبعا لعدم إجراء المطابقة المذكورة .

وهو الأمر الذي يجزم يقينا

بإخلال الشركة المطعون ضدها بالتزاماتها .. وإخلال محكمة الموضوع بدرجتيها بحقوق دفاع الطاعن والمستندات المقدمة منه .. بما يستوجب نقض الحكم المطعون فيه.

ثانيا : كما تمسك الطاعن في دفاعه المسطور بمستنداته ومذكراته .. بأن الشركة المطعون ضدها أخلت بالتزاماتها وببنود العقد .. حينما قامت بالإرادة المنفردة ودونما علم أو موافقة ملاك الوحدات المباعة (ومنهم الطاعن) بتعديل ترخيص البناء والمخطط العام للمشروع .. والذين تم الشراء علي أساسهما .. وقامت بإنقاص مساحات الفيلات المباعة للطاعن .. وهذا إخلال جسيم بالالتزامات يؤكد سوء نية الشركة المطعون ضدها وتهاتر طلباتها بالفسخ المعدوم سنده والغير منعقدة شروطه .

ثالثا : كما تمسك الطاعن بالطعن بالتزوير علي الورقات من الثامنة حتى الرابعة عشر من أصل العقد المقدم من الشركة المطعون ضدها .. وذلك لإثبات سوء نيتها وتعمدها إدخال الغش والتدليس علي عدالة المحكمة وعلي الطاعن بالزعم

بوجود شرط فاسخ وصريح وغيره من الشروط التي تجعلها تحصل من الطاعن علي ما لا تستحق .

رابعا . تمسك الطاعن بصحة كافة العقود والتصرفات المبرمة بناء علي عقد البيع المؤرخ -/-/- وأنها تمت صحيحة قائمة علي أسباب صحيحة ورتبت أثارها وأرست مراكز قانونية لا يجوز المساس بها .

لما كان ذلك

ورغم جماع ما تقدم.. وغيره مما سطر بالمذكرة والحوافظ المرفق صور رسمية موجهة إلي محكمة النقض منها طي هذا الطعن .. إلا أن محكمة الحكم الطعين قد التفتت دون إيراد أو رد عن جملة ما تقدم من أوجه دفاع ودفوع ومستندات .. وهو ما يعيب قضائها بالإخلال الجسيم بحقوق الدفاع .. علي نحو يستوجب نقض هذا القضاء وإلغائه .

نفاذا لما استقرت عليه محكمتكم الموقرة

من مبادئ مؤداها

حيث أنه لمن المستقر عليه في قضاء النقض أن

إذا كان في التفات الحكم عن الأدلة أوراق ومستندات قدمها الخصم تقديما صحيحا متمسكا بدلالتها وعدم تحدثه عنها أو الإدلاء بدلوه في شأنها إن إيجابا أو سلبا مهدرا لدفاعه في هذا الصدد يجعله – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – معيبا فضلا عن القصور المبطل بالإخلال بحق الدفاع .

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

وقضت كذلك بأن

قضاء المحكمة بطلبات المدعي مع إغفال ما تمسك به المدعي عليه لدفع الدعوى يجعل حكمها معيبا عيبا جوهريا مبطلا .

(الطعن رقم ١٠ لسنة ٣ ق جلسة ١٩٣٩/٦/١)

لما كان ذلك

ومن خلال أ سباب الطعن الماثل بما ا شتملت عليه من أوجه وأدلة وحقائق .. يتجلى وا ضحا أن الحكم المطعون فيه جاء معيبا بالعديد من العيوب والمأخذ الواجب تصويبها بنقضه والإعادة إلي محكمة الاستئناف لإعادة الفصل في موضوع النزاع .

أما عن الطلب العاجل

بوقف تنفيذ الحكم الطعين

فإنه لمن الواضح الجلي أن أسباب الطعن المسطرة بهذه الصحيفة **هي أسباب جدية** وتنال بلا جدال من الحكم الطعين **مما يجعله مرجحا نقضــه** حال نظر موضــوع هذا الطعن .. **وهو ما يتحقق معه ركن الجدية .**

هذا

وحيث أن تنفيذ الحكم المطعون فيه علي الطاعن **يحقق أضرار مادية ومعنوية جسيمة** من المـ ستحيل تداركها حال الفـ صل في المو ضوع .. **الأمر الذي يحقق الركن الثاني الموجب لإيقاف التنفيذ وهو ركن الاستعجال .**

هذا .. وباجتماع هذين الركنين

فإنه يحق للطاعن – والحال كذلك – المطالبة علي نحو عاجل بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه لحين الفصل في موضوعه .

بناء عليـــــــــــه

يلتمس الطاعن من عدالة الهيئة الموقرة تحديد أقرب جلسة للحكم

أولا : بقبول الطعن شكلا .

ثانيا : وبصفة مستعجلة بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه لحين الفصل في موضوع هذا الطعن .

ثالثا :

أصليـــــا

بنقض الحكم المطعون فيه والقضــاء مجددا بالطلبات ا لمذيلة بها صــحيفة الاستئناف رقم ..... لسنة ..... ق المقام من السيد / ..... .

واحتياطيـــــــا

بنقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلي محكمة اســتئناف القاهرة – مأمورية استئناف الجيزة للفصل في موضوعه من جديد وبهيئة مغايرة .

وكيل الطاعن

ا لـ م حا مي

بالنقض

المرفقات بهذا الطعن ما يلي :

١- صورة رسمية من صحف الدعاوى الأربعة لسنة ..... ، ..... لسنة ..... تجاري كلي الجيزة موجهة لمحكمة النقض .

٢- صورة رسمية من أوجه الحوافظ في الدعاوى الأربعة المقدمة من الطاعن والمطعون ضده .

٣- صـــورة رســـمية من الدعاوى الفرعية والطلبات العارضـــة المقدمة من الطاعن والمطعون ضده .

٤- صورة رسمية موجهة لمحكمة النقض من حكم أول درجة .

٥- صورة رسمية موجهه لمحكمة النقض من صحيفة الاستئناف رقم ..... لسنة ..... قضائية (المقام من الطاعن) .

٦- صورة رسمية موجهه لمحكمة النقض من إعلان شواهد الطعن التزوير .

٧- صـــورة رســـمية موجهه لمحكمة النقض من مذكرة دفاع الطاعن المقدمة لمحكمة الاستئناف

٨- صورة رسمية موجهة لمحكمة النقض من محاضر الجلسات (أول وثاني درجة).

٩- صـــورة رســـمية موجهة لمحكمة النقض من تقرير الخبير في الدعوى رقم ..... لسنة ..... ق اقتصادية والمقيدة برقم ..... لسنة ..... تجاري كلي .

١٠- صورة رسمية موجهة لمحكمة النقض من حكم الاستئناف المطعون فيه حاليا .

١١- صورة ر سمية موجهة لمحكمة النقض من وجه حافظة مـ ستندات مقدم بها أ صل تقرير استشاري في مضاهاة وتحليل الخطوط.