

باسم الشعب

محكمة جنوب الجيزة الابتدائية

الدائرة ((٨)) مدني

بالحسبة المدنية المنعقدة علنا بسراي المحكمة في يوم الاثنين الموافق ٢٦ / ٥ / ٢٠٢٥

رئيس المحكمة	عاصم عطيه	برئاسة السيد الأستاذ /
رئيس محكمة	محمد فوزي	وعضوية السيد الأستاذ /
رئيس محكمه	احمد الصادق	وعضوية السيد الأستاذ /
أمين السر	رضا نصر	وبحضور السيد /

صدر الحكم الآتي :

في الدعوى المرفوعة من :-

١- السيد/ الممثل القانوني للشركة
- وسط البلد - القاهرة .

٢- السيد / الممثل القانوني لشركة تجارة سلع في مدينة القاهرة - (تم التوقيع)

المحامي مسفر عايش

ضـ

mesferlaw.com



السيد /
الشيخ

(الواردة بالجدول العمومي رقم ٨٨٥ لسنة ٢٠٢٥ / مدني كلى جنوب الجيزة)

المحكمة

بعد سماع المرافعة و الاطلاع على الأوراق والمداولة قانوناً،
حيث تخلص وقائع الدعوى فيما سبق وأن احاط به الحكم الصادر فيها وقت قيدها برقم ٢١٣١ لسنة
٢٠٢٤ مني كلفى حلوان بجلسة ٢٣/١١/٢٠٢٤ والذي تحيل إليه المحكمة بشأن ما ورد فيه من وقائع
ومستندات ودفاع ودفعوع منعاً للتكرار عملاً بالحق المقرر بقضاء النقض في هذا الشأن من جواز الاحالة
في بيان الوقائع ومراحل الدعوى ودفاع الخصوم ودفعوعهم إلي أحكام صادرة في ذات الدعوى وبين ذات
الخصوم.

(الطعن رقم ١٤٤١ لسنة ٣٤ في جلسة ١٩٦٩/٦/٢٤)

الطعن رقم ١٦٦ سنة ٦٢ قى - جلسة ١٩٩٦/٢/٢٦

إلا أنه لربط إجراءات التقاضي بالمحكمة توجزه بالقدر اللازم لحمل أسباب ومنطوق ذلك القضاء في أن المدعين بصفتيها عقدا لواء الخصومة قبل المدعى عليه بصحيفة موقعة من محام ومودعة قلم كتاب محكمة حلوان الكلية بتاريخ ٢٥/٨/٢٠٢٤ أعلنت قانونا للمدعى عليه، طلبا في ختامها القضاء، أولا: باعتبار عقد البيع المؤرخ ٢٥/٨/٢٠١٩ وعقود التعديل المؤرخه ٧/٩/٢٠٢٢، ٤/٩/٢٠٢٣ والمحررين بين الشركتين المدعيتين والمدعى عليه مفسوخين من تلقاء أنفسهم وذلك لإخلال المدعى عليه بتنفيذ التزاماته التعاقدية الواردة بعقد البيع وعقود التعديل وتحقيق الشرط الفاسخ الصريح . ثانيا: أحقية - الشركتين المدعيتين - البانان - في أن يستبقوا نسبه (١٠%) من قيمة الثمن المتفق عليها بالبند الثالث من عقد البيع والتي تقدر بمبلغ (٤٧٦,٣٣٠ جنيها) فقط (ربعمائه وستة وسبعون ألف وثلاثمائة وثلاثون جنيها مصري) وذلك كتعويض اتفاقي عملا بالمادة ٤٣٠/٢ من القانون المدني. ثالثا: - أحقية الشركتين المدعيتين في رد باقي المبالغ المتبقية بعد خصم قيمة الاستبقاء للمدعى عليه وذلك على أقساط آجلة بذات

تابع الحكم رقم ٨٨٥ لسنة ٢٠٢٥ مدني كلى جنوب الجيزة .

الطريقة التي قام المدعى عليه بالسداد بها للشركتين على أن يستحق أول قسط بعد مضي شهرين من تاريخ انقضاء بفتح العقد وذلك طبقاً لنص الفقرة الخامسة والفقرة الرابعة من البند الثالث من عقدي البيع. رابعاً: إلزام المدعى عليه بالمصاريف ومقابل اتعاب المحاماة.

وذلك لأسباب حاصلها أنه بموجب عقد بيع مؤرخ ٢٠١٩/٨/٢٥ اشترى المدعى عليه من المدعين بصفتها وحدة رقم ١١٩٢٠٨٢ (المائة بمشروع (خليج) بالساحل الشمالي، مركز الضبعة، محافظة مرسى مطروح، كاملة التشطيب لقاء ثمن إجمالي ٤,٧٦٣,٣٠٠ جنيهاً بطريق الاقساط وفق جدول ملحق رقم ٤ بعقد البيع، و اتفاقاً على أن يكون ميعاد الاستلام بعد مرور أربعة أعوام من تاريخ التعاقد مع مدة سماح بحد أقصى ثمانية عشر شهراً، وتم تحرير عقد تعديل بين طرفي الاتداعي بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ بإعادة جدولة الاقساط وترحيل ميعاد الاستلام ليكون في ٢٠٢٤/٨/٣١، ثم اعتباه بعقد تعديل آخر بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٤ بإعادة جدولة الاقساط وترحيل ميعاد الاستلام ليكون في ٢٠٢٥/٨/٣١، إلا أن المدعى عليه قد اخل بالتزامه التعاقدى بعدم سداد القسط الثالث عشر المستحق الاداء بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١ بقيمة ١٠٨,٨٧٥ جنيهاً والقسط الرابع عشر المستحق الاداء بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١ بقيمة ١١٩,٠٨٢ جنيهاً، فتسك المدعين بتحقيق الشرط الفاسخ الصريح بالبند الثالث من العقد والمقرر دون حاجة إلى تنبيه أو حكم من القضاء مع ما يترتب عليه من آثار اخصها التعويض الإتفاقي و رد الثمن بالكيفية المتفق عليها، وهو ما حدا بالمدعين إلى إقامة دعواهم الرافعة بغية القضاء لهم بما سلف من طلبات.

وقد قدم المدعيان بصفتهم سنداً للمواهم سبعة عشر حافظة مستندات طوعاً على أصل عقد بيع مؤرخ ٢٠١٩/٨/٢٥، أصل عقد تعديل مؤرخ ٢٠٢٢/٩/٧، أصل عقد تعديل مؤرخ ٢٠٢٣/٩/٤، أصل إخطار رفض شيك مستحق الاداء بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١ بمبلغ ١٠٨,٨٧٥ جنيهاً لعدم كفاية الرصيد، أصل إخطار رفض شيك مستحق الاداء بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١ لعدم كفاية الرصيد، أصل مكلفة ضرائب سلبية، أصل ترجمة معتمدة بالعربية لعقد التعديل المؤرخ ٢٠٢٣/٩/٤، صورة ضوئية من قرار تخصيص ارض المشروع من محافظة مرسى مطروح للمدعي الأول مؤرخ ٢٠٠٨/٧/٩، صورة ضوئية من قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بنقل ملكية الارض المزمع إقامة المشروع العقاري (خليج) لبيئة المجتمعات العمرانية، صورة ضوئية من عقد تخصيص من هيئة المجتمعات العمرانية للمدعى الأول على ارض المشروع مؤرخ ٢٠٢٢/١٢/١٥، صورة ضوئية من القرار الوزاري رقم ٣١٠ لسنة ٢٠٢٣ بإعتماد التخطيط المساحي للمشروع (خليج)، صور ضوئية من رخصم بناء مؤرخة ٢٠٢٤/٦/١٠. تسك المدعى عليهما بكونها خاصة بالعقار الواقع به عين التداعي، صورة ضوئية فوتغرافية للمشروع و محاضر استلام، صورة ضوئية من تقرير خبير في الاستئناف رقم ١٦٧٨٢ لسنة ١٣٩٩ أثبت بالمعانة كون العين موضوع تلك الدعوى بأخر مراحل التشطيب الداخلي، وصور ضوئية من احكام إسترشادية.

وإذ تداولت محكمة حلوان الكلية الدعوى بالجلسات على النحو الثابت بمحاضرها، وبها مثل طرفي التداعي كلا بوكيلا عنه محام، وبجلسة ٢٠٢٤/١١/٢ دفع وكيل المدعى عليه بعدم اختصاص المحكمة محلياً بنظر الدعوى، واختصاص محكمة جنوب الجيزة الكلية بنظرها، فقضت المحكمة بجلسة ٢٠٢٤/١١/٢٣ بعدم اختصاصها محلياً بنظر الدعوى وإحالتها للمحكمة المختصة.

وحيث أحيلت الدعوى للمحكمة الرافعة و قيدت برقمها الحالي، و تداولت خلال الجلسات على النحو الثابت بمحاضرها، مثل بها طرفي التداعي كلا بوكيلا عنه محام، وخلال الجلسات قدم وكيل المدعى عليه اثني عشر حافظة مستندات طوعاً على أصل إنذار عرض قيمة القسط الثالث عشر بقيمة ١٠٨,٨٧٥ جنيهاً عرضاً قانونياً بموجب الإنذار رقم ٢٣٠٤ بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٧، أصل إنذار عرض قيمة القسط الرابع عشر بقيمة ١١٩,٠٨٢ جنيهاً عرضاً قانونياً بموجب الإنذار رقم ٢٣٠٥ بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٧، صورة رسمية من معانة ارض المشروع المزمع إقامة الوحدة الخاصة بالمدعى عليه بها بالمحضر المحرر بمعرفته رقم ١٥١٨ لسنة ٢٠٢٤ إداري الضبعة ثابت به بالمعانة بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٣٠ كون الارض بالمرحلة الرابعة رمية ولا يوجد بها ثمة مباني و مرفق صور فوتغرافية من مجري المعانة تفيد ذلك،

صورة ضمنية من خطاب هيئة المجتمعات العمرانية مقدم بالمحضر المشار اليه سلفا يفيد كون العقار المتواجد به عين التداعي صادر لها ترخيص بنفري رقم ١٥٦٣ لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٠، صورة ضمنية من إعلان بإحدى الجرائد من أحد الشركاء لاسهم بالشركة المدعية الاولى - ١ - يفيد نزاع على البيوع التي تمت من قبل الشركة المدعية الاولى بمشروع (خليج) أمام القضاء متعلقة ببطلان تلك التصرفات، صورة ضمنية لإعلان بجريدة ١ - ٢ - من الشركة المدعية الاولى ردا على الإعلان الاول بعدم وجود نزاع على ملكية الشركة على ارض المشروع، ومستندات اخرى طالعتها المحكمة، وبجلسة ٢٠٢٥/٥/٥ تمسك وكيل المدعى عليه بتوجيه دعوى فرعية باستمرار في تنفيذ العقد، ثم عاد و تنازل عن دعواه، و تمسك بتسامح الشركة في عرض قيمة الاقساط لعدم بناء الوحدة و تمسك ببطلان الفقرة الخامسة من البند الثالث من العقد لمخالفة المادة ٢/١٠٥ من قانون التجارة، ودفع بالمغالاة في قيمة التعويض الاتفاقي، وعدم سعي الشركة لإستحقاق الأقساط، وخلال الجلسات قدم وكيل المدعين مذكرتين طالعتهما المحكمة، وقدم وكيل المدعى عليه ثلاث مذكرات تمسك بهم برفض الدعوى و الحق في حبس الأقساط التالية خشية عدم إستلام الوحدة وعدم قبول الدعوى قبل المدعي الثاني لإقامتها من غير ذي صفة، و احتياطيا ندب خبير في الدعوى، فقررت المحكمة غلق باب المرافعة في الدعوى و حجزها ليصدر بها حكما بجلسة اليوم.

وحيث انه وعن الدفع المبدى من قبل المدعى عليه بعدم قبول الدعوى قبل المدعي الثاني بصفته، لإقامتها من غير ذي صفة، فلما كان الثابت للمحكمة من واقع مطالعة الأوراق والخضوع لعقد البيع المؤرخ ٢٠١٩/٨/٢٥ كون المدعي الثاني هو من اطراف عقد البيع المحرر مع المدعي عليه، وظهر بالعقد بصفته المطور العقاري للمشروع وقد تضمنه المدعي الاول عقد البيع من ضمن اطراف الطرف الاول ليكون مسؤوليته تضامنية معه، ومن ثم يكون له الصفة في ان يختصم في الدعوى عملا بنص المادة الثالثة من قانون المرافعات، و يكون معه الدفع المثار على غير سند صحيح من القانون، متعيئا رفضه، وإذ تكتفي المحكمة بإيراد ذلك بالأسباب دون المنطوق.

وحيث انه وعن طلب احقية المدعى عليه في حبس الاقساط التالية من الثمن، فلما كان ذلك الطلب من ضمن الحالات المنصوص عليها بالمادة ١٢٥ من قانون المرافعات بالبند الثاني والثالث منها، وكا الطلب قد ضمنه المدعي عليه مذكرته في تنازل الخصومة في مواجهة خصمة وبتسليمه نسخة من تلك المذكرة، وكان المستقر عليه قضاء كون إبداء الطلبات بتلك الكيفية يحقق الغاية التي اردها المشرع بالمادة ١٢٣ من ذات القانون، فمن ثم يكون طلب المدعي مقبولا شكلا وإذ تكتفي المحكمة بإيراد ذلك بالأسباب دون المنطوق.

وحيث انه عن موضوع الدعوى الأصلية بشأن فسخ عقد البيع المؤرخ ٢٠١٩/٨/٢٥، وعقدي التعديل المؤرخين ٢٠٢٢/٩/٧ و ٢٠٢٣/٩/٤، فلما كان المقرر بنص المادة ١٤٧ من القانون المدنى أن "١ - العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه و لا تعديله الا باتفاق الطرفين ، أو للأسباب التي يقررها القانون

وحيث نصت المادة ١٤٨ من ذات القانون على أنه "١- يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه و بطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية . ٢- ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه ، و لكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته ، وفقا للقانون و العرف و العدالة بحسب طبيعة الالتزام" . ونصت المادة ١٥٧ منه بأنه " في العقود الملزمة للجانبين ، اذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه ، جاز للمتعاقد الآخر بعد اذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه ، مع التعويض في الحالتين ان كان له مقتضى" .

ومن المقرر بنص المادة ١٥٨ من القانون سالف البيان أنه "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، و هذا الاتفاق لا يعفى من الإذار الا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه" .

٤
تابع الحكم رقم ٨٨٥ لسنة ٢٠٢٥ مئى على جنوب الجزيرة .
ونصت المادة ٤١٨ من ذات القانون على أن " البيع عقد يلزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

و نصت المادة ٤٥٧ منه بأنه " (١) يكون الثمن مستحق الوفاء في الوقت الذي يسلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك. (٢) فإذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلى حق سابق على البيع أو أيل من البائع، أو إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري، جاز له ما لم يمنعه شرط في العقد أن يحبس الثمن حتى ينقطع التعرض أو يزول الخطر. ومع ذلك يجوز للبائع في هذه الحالة أن يطالب باستيفاء الثمن على أن يقدم كفيلا. (٣) ويسري حكم الفقرة السابقة في حالة ما إذا كشف المشتري عيبا في المبيع".
و لما كان المستقر عليه بقضاء النقض ان "الشرط الفاسخ مفترض في كل عقد تبادلي ، و هو جزاء مقرر لمصلحة الدائن لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه التعاقدى".

(طعن بالنقض رقم ١٢٠٨ لسنة ٥١ قى جلسة ١٩٨٥/٤/١٠ س ٣٦ ص ٥٩٤) .

وأن تضمن العقد شرطا فاسخا صريحا. لا يسلب محكمة الموضوع سلطاتها التقديرية بشأن بحث توافر موجباته والظروف التي تحول دون إعماله وسائر المنازعات المتعلقة به.

(الطعن رقم ٢٩٤٠ لسنة ٧٢ قى جلسة ٢٠٠٣/١١/١٠ مكتب قنى ٥٤ قاعدة ٢٢٣ ص ١٢٢٨)

وأن "الدفع بعدم التنفيذ : ماهيته . الحق في الحبس في العقود الملزمة للجانبين . مؤداه . الالتزامات المتقابلة في العقود الملزمة للجانبين مستحقة الوفاء، عدم قيام أحد الطرفين بتنفيذ التزامه . أثره . للطرف الآخر ألا يوفي بالتزامه".

(الطعن رقم ٣٦٢٦ لسنة ٩٠ قى جلسة ٢٠٢٠/١١/٢٨)

وأن "الشرط الفاسخ المقرر جزاء على عدم وفاء المشتري بالثمن في الميعاد المتفق عليه لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق أما إذا كان من حق المشتري قانونا أن يحبس الثمن عن البائع فلا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحا".

(طعن رقم ١٥٠٢ لسنة ٥٢ قى جلسة ١٩٨٦/١/٩) وذات المبدأ (نقض ٢٦ / ٥ / ١٩٩١ طعن ١٥٢٥ قى طعن ٥٧٨ س ٦٠ ق.)

وأن "حق المشتري في حبس الثمن مناطه وجود سبب جدي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده وأن تقدير جدية هذا السبب مما يستقل به قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة".

(نقض ١٩٨٣/١/٢ طعن ١٢٩٩ س ٥١ ق.)

وأن "استعمال الحق في الحبس لا يقتضي إعدارا ولا الحصول على ترخيص من القضاء".

(نقض ١٩٦٧/١/١٩ طعن ١٥ س ٣٣ ق.)

وكانت محكمة النقض قد قضت بأنه "إذ يبين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف بأن الشركة المطعون ضدها لم تقم بشق الشوارع وإدخال النور والمياه في المنطقة التي بها قطعة الأرض محل الداعي، وقضي الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف مغفلا بحث هذا الدفاع والرد عليه رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى إذ لو ثبت أن الشركة المطعون ضدها لم تقم من جانبها بتنفيذ ما التزمت به بموجب العقد من شق الطرق وإدخال النور والمياه في المنطقة التي بها قطعة الأرض محل الداعي فإنه لا يكون من حقها طلب الفسخ. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن تمحيص هذا الدفاع ولم يرد عليه فإنه يكون مشوبا بالقصور".

(طعن رقم ٩٩٧ لسنة ٥٠ قى جلسة ١٩٨٤/٥/١٧)

وكان مفاد نص المادة ٥٧/٢ من القانون المدني - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أجاز للمشتري إذا تبين له وجود سبب جدي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده الحق في أن يحبس ما لم يكن قد آداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يهدده، وعلم المشتري وقت الشراء بالسبب الذي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده لا يكفي بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذي يهدده ويكون في ذات الوقت معتمدا على البائع في دفع هذا

تابع الحكم رقم ٨٨٥ لسنة ٢٠٢٥ مدنى كلى جنوب الجيزة .
الخطر قبل استحقاق الباقي في ذمته من الثمن، وتقدير جدية هذا السبب هو مما يستقل به قاضي الموضوع إلا أنه يجب أن يُقيم قضاءه في هذا الخصوص على أسباب سائغة تكفي لحمله.

(طعن رقم ١٢٥٢ س ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٦)

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأنه لما كان الثابت في الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الإستئناف - في المذكرتين المقدمتين منه بتاريخ ٢٥ / ١٢ / ١٩٩٧ ، ٥ / ٥ / ١٩٩٨ - بحقه في حبس الباقي من ثمن الشقة خشية أن ينتزعها الغير من تحت يده، وقدم تدليلاً على جدية هذا السبب كشفاً رسمياً صائراً من الضرائب العقارية ثابت فيه أن العقار الكائن به شقة التداوي مملوك لغير البائع له - المطعون ضده وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن هذا الدفاع إيراداً ورداً على الرغم من أنه دفاع جوهري من شأنه - لو صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى واقتصر على بحث الشرط الفاسخ وخلص إلى تحققه، ورتب على ذلك قضاءه بتأييد ما قضت به محكمة أول درجة من فسخ عقد البيع وتسليم الشقة إلى المطعون ضده، فإنه يكون قنران عليه القصور المبطل مما يعيبه.

(طعن رقم ٣٢٣٠ س ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٩)

ولما كان المقرر بالفقرة الأولى من البند الثالث من عقد البيع موضوع الدعوى المؤرخ ٢٥/٨/٢٠١٩ بأنه " تم هذا البيع بقبول تام ونهائي من الطرفين مقابل ثمن إجمالي قدره ٤,٧٦٣,٣٠٠ جنيه مصري (أربعة ملايين و سبعمائة وثلاثة وستون ألفاً وثلاثمائة جنيه مصري فقط لا غير) على أن يقوم المشتري بسداد الثمن للبائع طبقاً لأحكام وشروط هذا العقد وفقاً لمواعيد السداد المتفق عليها بكشف دفعات السداد الموضح بالمرفق رقم (٤). و الثابت به كون عدد الأقساط ٣٦ قسطاً بداية من ٢٧/٥/٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٨/٦/١.

وورد بالفقرة الرابعة من ذات البند بأنه " في حالة استمرار تأخر المشتري أو تخلفه أو امتناعه عن سداد قيمة أي قسط من أقساط الثمن بما في ذلك قيمة مصاريف الصيانة في تاريخ الإستحقاق المبين بكشف دفعات السداد الموضح بالمرفق برقم (٤) لأي سبب كان لمدة أكثر من ستون (٦٠) يوماً من تاريخ استحقاقه، يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اذار أو تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم من القضاء يقضي بفسخه...".

وورد بتعديل الملحق رقم (٤) من عقد التعديل المؤرخ ٧/٩/٢٠٢٢ بكون الثابت به " أن عند الاقساط ٣٣ قسط بداية من ٢٧/٥/٢٠١٩ وحتى ١/٦/٢٠٢٨ معدل بيعهم القيم المالية، بخلاف ثلاث اقساط مصروفات الصيانة".

وورد بتعديل الملحق رقم (٤) من عقد التعديل المؤرخ ٤/٩/٢٠٢٣ بكون الثابت به " أن عند الاقساط ٣٦ قسط بداية من ٢٧/٥/٢٠١٩ وحتى ١/٦/٢٠٢٨ معدل بيعهم القيم المالية، بخلاف ثلاث اقساط مصروفات الصيانة".

وكان المقرر بالفقرة الأولى من البند الخامس من العقد البيع موضوع الدعوى المؤرخ ٢٥/٨/٢٠١٩ بأنه " اتفق الطرفان على أن يتم تسليم الوحدة المبيعة بعد أربع سنوات من تاريخ التعاقد وفقاً للرسومات الهندسية ومواصفات التسليم وبيان الأثاث والأجهزة والمحدد بالمرفق ٢، ٣ و ٦ مع أحقية البائع في مد تاريخ تسليم المبيع لمواعيد أخرى بحد أقصى ثمانية عشر شهراً من هذا التاريخ فترة التأخير المسموح بها وفي حالة تأخر البائع في تسليم الوحدة بعد مرور فترة التأخير...".

وورد بتعديل البند الخامس من عقد التعديل المؤرخ ٧/٩/٢٠٢٢ بأنه " اتفق الطرفان على أن يتم تسليم الوحدة المبيعة في موعد اقصاد ٣١/٨/٢٠٢٤...".

وورد بتعديل البند الخامس من عقد التعديل المؤرخ ٤/٩/٢٠٢٣ بأنه " اتفق الطرفان على أن يتم تسليم الوحدة المبيعة في موعد اقصاد ٣١/٨/٢٠٢٥...".

ولما كان المقرر بنص المادة (الأولى) من قانون الإثبات بأنه " على الدائن إثبات الالتزام، وعلى المدين إثبات التخلص منه .

وبناء على ما تقدم، ولما كان المدعيان بصفتهم قد اقام دعواهما بغية القضاء لهما بفسخ عقد البيع المبرم بينهما وبين المدعى عليه المؤرخ ٢٠١٩/٨/٢٥ وتعديلية المؤرخين ٢٠٢٢/٩/٧ و ٢٠٢٣/٩/٤، لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح بالفقرة الرابعة من البند الثالث من العقد بقالة مخالفة بنوده فيما يخص ركن الثمن بعدم سداد المدعى عليه للقسط الثالث عشر والرابع عشر وفق الثابت بالبند الثالث من العقد والملحق رقم (٤) الخاص بجدول الأقساط، ولما كان البين للمحكمة من مطالعة الأوراق كون طرفي التداعي قد جمع بينهما علاقة تعاقدية قوامها عقد البيع المشار اليه بهاليه، ولما كانت القاعدة الأصولية الحاكمة لنزاع التداعي هي كون العقد شريعة المتعاقدين، ولما كان عقد البيع قد انعقد صحيحاً بين طرفية بتحقيق اركانها من رضا، محل وسبب، وكان المتعاقدان قد اتفقا عقداً على إلتزامات وواجبات، وكان ركن الثمن من اهم التزامات المشتري بعقد البيع، وكان الثابت بالبند الثالث إتفاق طرفي التداعي على سداد الثمن على أقساط حددتها بجدول محدد تفاصيله بالملحق رقم (٤) المرفق بالعقد وتعديلاته، ورتب المتعاقدين أثراً للإخلال بتلك الإلتزامات بالفقرة الرابعة من البند الثالث من العقد الا وهو الفسخ، وكان المتفق عليه تحقق ذلك الشرط الفاسخ في حالة التأخر او الإمتناع عن سداد أي مستحقات ماليه، ولمدة أقصاها ستون يوماً من تاريخ استحقاقه، ولما كان المدعيان بصفتهم قد تمسكا بإخلال المدعى عليه بسداد القسطين الثالث عشر والرابع عشر حتى تاريخ إقامة الدعوى، ولما كان الاتفاق على أنه يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه من شأنه أن يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في حدود الفسخ إلا أن ذلك ينوط بتحقيق المحكمة من توافر شرط الفسخ الاتفاقي ووجوب إعماله، ذلك أن للقاضي الرقابة التامة للتثبت من انطباق الشرط على عبارات العقد من عدمه، ولما كان الإتفاق على الشرط الفاسخ الصريح ليس من شأنه سلب محكمة الموضوع سلطتها التقديرية في بحث توفر موجباته والظروف التي تحول دون إعماله وسائر المنازعات المتعلقة به، ولما كان البين للمحكمة من مطالعة مستندات الدعوى وبالنظر إلى الوضع القانوني للأرض المزمع إقامة مشروع (خليج فوكا) عليها والواقع بها عين التداعي، فالثابت كون تلك الأرض قد صدر بشأنها عقد التخصيص من محافظة مرسى مطروح ابتداءً لصالح المدعى الاول بصفته بموجب عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٠٨/٧/٩، وقد تعاقد المدعيان بصفتهم مع المدعى عليه بموجب عقد البيع المؤرخ ٢٠١٩/٨/٢٥ على بيع عين التداعي له مقابل ثمن مقسط على أن يتم تسليم العين في غضون اربعة اعوام من تاريخ التعاقد، مع منح نفسيهما فترة سماح قدرها ثمانية عشر شهراً، الا ان اعقب ذلك صدور القرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص الأرض المزمع إقامة المشروع عليها من ضمن اراضي اخرى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وبناء عليه تم تحرير عقد تخصيص جديد من الهيئة لصالح المدعى الاول بصفته بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٥، واعقبه التحصل على القرار الوزاري رقم ٣١٠ لسنة ٢٠٢٣ بإعتماد التخطيط وتقسيم المساحات للمشروع، ثم التحصل على رخصة بناء العقار الواقع به عين التداعي رقم ١٥٦٣ لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٠، واثناء ذلك نشر مالكي قطعة الارض عدة مقالات بالجراند العامة ضمنها المدعى عليه حوافظ مستنداته مضمونها وجود نزاعات قضائية بين المشاركين بالشركة المدعية الاولى وإثارة امر بطلان تصرفات الشركة بشأن بيع وحدات مشروع (خليج فوكا)، وفي غضون ذلك وحال الظلام الدامس الذي احاط بملكية الشركة للأرض المزمع إقامة المشروع عليها والتأخر في تنفيذ المشروع، حرر المدعى عليه محضراً قيد برقم ١٥١٨ لسنة ٢٠٢٤ إداري الضبعة ثبت من خلال معاينة الجهات التنفيذية لأرض المرحلة الرابعة المزمع إقامة عيد التداعي بها كونها ارض رملية ولا يوجد بها ثمة مبان، وأرفق بالمعاينة صور فوتوغرافية توضح ذلك، وهو مالم ينكره المدعيان بصفتهم ولم يقدم ما ينحضه، ومعه وفي ضوء ما تقدم وجدت المحكمة كونه جميع الملابسات المشار اليها سلفاً لهي بمثابة الجاثوم -الكابوس- للمدعى عليه، تمنى ان يوظف منه على واقع لا يبغى سواه وهو إستلام العين الموعود بها بالكيفية المتفق عليها عقداً، فقد

وُضع المدعى عليه بين غيابات الجب بين فكرة ملكية المدعيان بصفتهم البائعان له لأرض مشروع التقاضي من عنده، وبين تنفيذ المشروع على أرض الواقع من عنده في حالة سلامة الشق الأول، وهي ظروفًا نفسية تولدت لدى المدعى عليه نتيجة ظروفًا أخرى مادية متعلقة بما عاصر أرض المشروع من تقلبات بين إلغاء تخصيص قطعة الأرض وإعادة التخصيص والتلويح بوجود نزاعات بين المساهمين بالشركة المألقة للأرض وما قد يعتري تصرفاتهم بالبيع من البطالان، وبين التأخر في التنفيذ وهو ما اضطررت إليه المحكمة من واقع المعاينة الواقعة بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٣٠ على أرض المشروع بالمرحلة الواقع بها عين التقاضي من ضمن مستندات المحضر رقم ١٥١٨ لسنة ٢٠٢٤ إداري الضبعة، والثابت بها كون أرض المشروع رملية لا بناء بها، وهوما لم يقدم المدعيان بصفتها ما يخالفه أو ما يفيد قرب جاهزية العين للإستلام أخذًا في الإعتبار بكون ميعاد التسليم وفق آخر تعديل لعقد البيع بتاريخ أقصاه ٢٠٢٥/٨/٣١، وهي ظروفًا في مجملها كافية لأن يكون للمدعى عليه خشية من عدم تنفيذ الإلتزام الواقع على عاتق البائع بالعقد - المدعيان بصفتهم - بل بانتزاع ملكية الأرض منهما، وهي تلك التي إباح فيها المشروع للمشتري الحق في حبس مالم يؤدي من الثمن لحين زوال الخطر الذي يهدده في ملكيته للعين تعرضًا وإستلامًا فعليًا عملاً بالفقرة الثانية من المادة ٤٥٧ من القانون المدني، ومعه فيكون ما تاه المدعى عليه من حبسه لقيمة القسطين الثالث عشر والرابع عشر بعدم اداءهما في موعد إستحقاقهما هو تصرفًا على سند صحيح من الواقع والقانون، خاصة وأن ذلك الحبس قد عاصر ظروف وملابسات إعادة تخصيص قطعة الأرض والموافقة على المخطط العام للمشروع بموجب القرار الوزاري رقم ٣١٠ لسنة ٢٠٢٤ وحتى صدور ترخيص البناء للمقار الواقع به عين التقاضي في ٢٠٢٤/٧/١٠، ليكون معه طلب المدعيان بصفتهم أعمال أثر الشرط الفاسخ الصريح بالعقد حال إحقية المدعى عليه في حبسه للثمن بالقسطين الثالث عشر والرابع عشر وفق ما انتهت إليه المحكمة سلفًا، على غير سند صحيح من الواقع والقانون، وذلك نون تطرق المحكمة لما عدا ذلك من الأقساط لعدم تضمين طرفي التقاضي أي نزاعات بشأنهم، لتقضي معه المحكمة برفض طلبات المدعيان بصفتهم بفسخ العقد وما يترتب على ذلك من آثار وذلك على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث أنه وعن الطلب العارض من المدعى عليه، بإحقية في حبس الأقساط التالية خشية عدم إستلام العين، فلما كانت المحكمة قد انتهت سلفًا الى عدم إحقية المدعيان بصفتهم في طلب فسخ عقد البيع محل الرابطة العقنية بين طرفي التقاضي المؤرخ ٢٠١٩/٨/٢٥ وتعديلية المؤرخين ٢٠٢٢/٩/٧ و ٢٠٢٣/٩/٤، تمسكًا بالشرط الفاسخ الصريح لعدم سداد القسطين الثالث عشر والرابع عشر من الثمن في مواعيد إستحقاقها، وذلك لإحقية المدعى عليه في حبس الثمن انذاك خشية ما قد اعتري ملكيته للعين وإستلامها من مخاطر، وكان الثابت للمحكمة كون المدعى عليه قد سدد هاذين القسطين للمدعيان بصفتهم بموجب إنذارين عرض مؤرخين ٢٠٢٤/١٠/٢٤، وكانت المحكمة قد قدرت كون الخطر الذي حاق بالمدعى عليه بشأن تمام انتقال الملكية اليه دون تعرض وإستلام العين، لا يزول الا بتسليم المدعى عليه العين تسليمًا فعليًا وفق المتفق عليه عقداً من مواصفات، وكان المدعيان بصفتهم لم يقدموا للمحكمة ما يفيد جاهزية العين للإستلام أو القدر المتفق من الإلتزام ليكون تحت نظر المحكمة، ليكون ذلك تسليمًا منهما بما ورد بمعاينة الجهات التنفيذية لأرض المشروع بالمرحلة الرابعة بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٣٠، ليكون معه للمدعى عليه الحق في طلبه حبس الثمن فيما تضمنه من أقساط لاحقة على القسطين المسددين لحين تمام إستلام العين، وهو ما

مع الحكم رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٥ مدنى كلى جنوب الجيزة .
تقضى به المحكمة وذلك على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث أنه وعن مصروفات الدعوى الاصلية والطلب العارض شاملة مقابل أتعاب المحاماة ، فالمحكمة
تقضى بالزام المدعيان بصفتهما بها لخسرانهما الدعوى عملا بالمادتين ١/١٨٤ من قانون المرافعات ،
١/١٨٧ من قانون المحاماة.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

برفض الدعوى الأصلية، وبإحقاق المدعى عليه في حبس باقي ثمن العين موضوع عقد البيع المؤرخ
٢٠١٩/٨/٢٥ وتعديلية المؤرخين ٢٠٢٢/٩/٧ و ٢٠٢٣/٩/٤ لحين تنفيذ المدعيان بصفتهما التزامهما
بتسليم العين للمدعى عليه، و ألزمت المدعيان بصفتهما بمصروفات الدعوى شاملة مبلغ خمسة وسبعون
جنيها مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

المحامي مسفر عايض

mesferlaw.com

