

# الطعن رقم ٢٢٠٣ لسنة ٧٥ قضائية

الدوائر المدنية - جلسة ٢٠٢١/١٠/١٧

## العنوان :

عقد " تحديد موضوع العقد : تفسير العقد " " آثار العقد : أثر العقد بالنسبة للمتعاقدين " . محكمة الموضوع " سلطتها بالنسبة للمنازعات الناشئة عن العقود : سلطتها في تفسير العقد " .

## الموجز :

قضاء الحكم المطعون فيه باحتساب القسط الشهري للوحدات السكنية الاقتصادية المباعة من الطاعن بصفته المحافظ للمطعون ضدهم رغم تضمن البند السادس لعقود التملك عدم انتقال الملكية إلا بعد سداد الأقساط والفوائد وتضمن البند التمهيدي اقتراض الأول لتمويل بناء تلك الوحدات واحتساب الأعباء المالية للقرض ضمن تكاليف إقامة تلك الوحدات وتمسكه بذلك أمام محكمة الاستئناف . خطأ .

## القاعدة :

إذ كان البين من عقود بيع الوحدات السكنية ( الاقتصادية ) محل التداعي ، أنها تضمنت في البند السادس منها أن ملكيتها لا تنتقل من الطاعن الأول ( المحافظ ) بصفته للمطعون ضدهم ، إلا بعد سداد كامل الثمن من أقساط وفوائد ، كما نص في تمهيدهم على أن الأعباء المالية المقررة على القرض الممنوح من بنك الاستثمار القومي لتمويل مشروع بناء هذه الوحدات تحتسب من ضمن تكاليف إقامتها ، وكان الطاعن بصفته قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف ، بأن هذا القرض وفوائده يدخلان ضمن التكلفة الفعلية للوحدات محل التداعي ، استناداً لما تضمنته العقود سالف الذكر ، إلا أن الحكم المطعون فيه قضى باحتساب التكلفة الفعلية للوحدات السكنية محل التداعي والقسط الشهري على ثلاثين سنة ، بدون فوائد القرض ، مخالفاً بذلك بنود العقد المبرم بين الطرفين ، فإنه يكون خطأ في تطبيق القانون .

## الحكم

باسم الشعب

محكمة النقض

دائرة " الأحد " (ج) المدنية

الطعن رقم ٢٢٠٣ لسنة ٧٥ القضائية

جلسة الأحد الموافق ١٧ من أكتوبر سنة ٢٠٢١

برئاسة السيد المستشار/ بدوى إبراهيم عبد الوهاب " نائب رئيس المحكمة " وعضوية السادة المستشارين/ مصطفى عز الدين صفوت، هشام محمد عمر، عبد الله عبد المنعم عبد الله ، مصطفى حسين مصطفى " نواب رئيس المحكمة "

(١) أشخاص اعتبارية " أشخاص القانون العام : وحدات الحكم المحلى : صاحب الصفة في تمثيلها أمام الغير " . دعوى " شروط قبول الدعوى : الصفة الإجرائية : صاحب الصفة في تمثيل وحدات الحكم المحلى " . نقض " شروط قبول الطعن : الصفة في الطعن بالنقض : تمثيل المحافظ لمحافظته في خصومة الطعن بالنقض " . وحدات الحكم المحلى . ماهيتها . المحافظات والمراكز والمدن ولكل منها شخصية اعتبارية . لكل وحدة رئيس يمثلها أمام القضاء والغير . المحافظ . صاحب الصفة في تمثيل الجهات الإدارية بالمحافظة والتعامل مع الغير . مؤداه . اعتبار الطاعن الأول محافظ بورسعيد بصفته صاحب الصفة دون المطعون ضدهم الثانى والثالث والرابع بصفاتهم. م ١ ، ٤ من ق ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بق ٥٠ لسنة ١٩٨١ .

( ٢ ، ٣ ) عقد " تحديد موضوع العقد : تفسير العقد " " آثار العقد : أثر العقد بالنسبة للمتعاقدين " . محكمة الموضوع " سلطتها بالنسبة للمنازعات الناشئة عن العقود : سلطتها في تفسير العقد " .

(٢) العقد . ماهيته . قانون المتعاقدين . مؤداه . الخطأ في تطبيق نصوصه خطأ في تطبيق القانون . المادتان ١٤٧ ، ١/١٥٠ مدني . امتناع أى من المتعاقدين والقاضي نقضه أو تعديله . التزام الأخير بعبارات العقد الواضحة . الانحراف عنها . مؤداه . خضوعه لرقابة محكمة النقض .

(٣) قضاء الحكم المطعون فيه باحتساب القسط الشهري للوحدات السكنية الاقتصادية المباعة من الطاعن بصفته المحافظ للمطعون ضدهم رغم تضمن البند السادس لعقود التمليك عدم انتقال الملكية إلا بعد سداد الأقساط والفوائد وتضمن البند التمهيدي اقتراض الأول لتمويل بناء تلك الوحدات واحتساب الأعباء المالية للقرض ضمن تكاليف إقامة تلك الوحدات وتمسكه بذلك أمام محكمة الاستئناف . خطأ .

١-المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن المادة الأولى من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الإدارة المحلية، المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ قد نصت على أن وحدات الحكم المحلي هي المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية، كما نصت المادة الرابعة من ذات القانون على أنه " يمثل المحافظة محافظها، كما يمثل كل وحدات الحكم المحلي الأخرى رئيسها، وذلك أمام القضاء وفي مواجهة الغير"، فإن مؤدى ذلك أن صاحب الصفة في التعامل مع الغير، في شأن تمثيل الجهات الإدارية بالمحافظة هو المحافظ، ومن ثم فإن الطاعن الأول بصفته هو صاحب الصفة في الطعن المائل، ولا شأن للطاعنين الثاني والثالث والرابع بصفاتهم بذلك، ويكون اختصاصهم في هذا الطعن غير مقبول.

٢-المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن النص في المادتين ١٤٧، ١/١٥٠ من القانون المدني، يدل على أن العقد هو قانون المتعاقدين، والخطأ في تطبيق نصوصه، خطأ في تطبيق القانون، ويمتنع على أى من المتعاقدين نقض العقد أو تعديله، كما يمتنع ذلك على القاضي، وعليه أن يلتزم بعبارات العقد الواضحة، باعتبارها تعبيراً صادقاً عن الإرادة المشتركة للمتعاقدين، فلا يجوز الانحراف عنها بدعوى تفسيرها، ومراعاة هذه القواعد من مسائل القانون التي تخضع لرقابة محكمة النقض.

٣- إذ كان البين من عقود بيع الوحدات السكنية ( الاقتصادية ) محل التداعي ، أنها تضمنت في البند السادس منها أن ملكيتها لا تنتقل من الطاعن الأول ( المحافظ ) بصفته للمطعون ضدهم ، إلا بعد سداد كامل الثمن من أقساط وفوائد ، كما نص في تمهيدهم على أن الأعباء المالية المقررة على القرض الممنوح من بنك الاستثمار القومي لتمويل مشروع بناء هذه الوحدات تحتسب من ضمن تكاليف إقامتها ، وكان الطاعن بصفته قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف ، بأن هذا القرض وفوائده يدخلان ضمن التكلفة الفعلية للوحدات محل التداعي ، استناداً لما تضمنته العقود سالفه الذكر ، إلا أن الحكم المطعون فيه قضى باحتساب التكلفة الفعلية للوحدات السكنية محل التداعي والقسط الشهري على ثلاثين سنة ، بدون فوائد القرض ، مخالفاً بذلك بنود العقد المبرم بين الطرفين ، فإنه يكون خطأ في تطبيق القانون .

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر/ مصطفى حسين مصطفى " نائب رئيس المحكمة " والمرافعة وبعد المداولة:

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن المطعون ضدهم أقاموا الدعوى رقم ١١٤٧ لسنة ٢٠٠١ مدني كلى بورسعيد الابتدائية على الطاعنين بصفاتهم، بطلب الحكم باحتساب القسط الشهري للوحدات السكنية محل التداعي على أساس التكلفة الفعلية وبعد خصم المدفوع مقدماً وتقسيم الباقي على ثلاثين سنة وبدون فائدة. وقالوا بياناً لذلك أنهم تعاقدوا مع الطاعن الأول بصفته على تملك الوحدات السكنية محل التداعي، على أساس التكلفة الفعلية دون الأرض وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ وتعديلاته إلا أنهم فوجئوا بالمغالاة في القسط الشهري فتقدموا بطلب إلى لجنة فض المنازعات والتي ندبت خبيراً، وبعد أن أودع تقريره أوصت اللجنة بإجابة المطعون ضدهم لطلباتهم، إلا أن الجهة الإدارية لم توافق على التوصية فأقاموا دعواهم. وبتاريخ ١١/١١/٢٠٠١ حكمت المحكمة برفض الدعوى استأنف المطعون ضدهم هذا الحكم لدى محكمة استئناف الإسماعيلية – مأمورية بورسعيد – بالاستئناف رقم ١٣١٨ لسنة ٤٢ ق وبعد أن ندبت المحكمة

خبيراً في الدعوى وأودع تقريره قضت بتاريخ ١٤/١٢/٢٠٠٤ بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء بالطلبات طعن الطاعنون بصفاتهم في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة للطاعنين الثاني والثالث والرابع بصفاتهم وأبدت الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في - غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن لرفعه من غير ذي صفة بالنسبة للطاعنين الثاني والثالث والرابع بصفاتهم ذلك أن الطاعن الأول بصفته - محافظ - هو الذي يمثل المحافظة البائعة أمام القضاء.

وحيث إن هذا الدفع في محله ، ذلك بأن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المادة الأولى من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الإدارة المحلية ، المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ قد نصت على أن وحدات الحكم المحلي هي المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى ، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ، كما نصت المادة الرابعة من ذات القانون على أنه " يمثل المحافظة محافظها ، كما يمثل كل وحدات الحكم المحلي الأخرى رئيسها ، وذلك أمام القضاء وفي مواجهة الغير " ، فإن مؤدى ذلك أن صاحب الصفة في التعامل مع الغير ، في شأن تمثيل الجهات الإدارية بالمحافظة هو المحافظ ، ومن ثم فإن الطاعن الأول بصفته هو صاحب الصفة في الطعن المائل ، ولا شأن للطاعنين الثاني والثالث والرابع بصفاتهم بذلك ، ويكون اختصاصهم في هذا الطعن غير مقبول .

وحيث إن الطعن - فيما عدا ما تقدم - يكون قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي بهما الطاعن بصفته " محافظ بورسعيد " على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ومخالفة الثابت بالأوراق وفي بيان ذلك يقول أن عقود تملك الوحدات السكنية موضوع النزاع ورد بالبند التمهيدي منها النص صراحةً على أن تملك المساكن على أساس تكلفة المباني دون الأرض على أن تحتسب الأعباء المالية المقررة على عاتق المحافظة بموجب الاتفاق مع بنك الاستثمار القومي ، ضمن تكاليف إقامة الوحدات السكنية ، ومن ثم تكون انصرفت نية المتعاقدين إلى أن الفوائد المستحقة للبنك تدخل ضمن تكلفة المباني ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى باحتساب التكلفة الفعلية لوحدات التداعي والقسط الشهري على ثلاثين سنة بدون فوائد القرض الممنوح من بنك الاستثمار القومي المنصوص عليه في العقود المبرمة فيما بينه والمطعون ضدهم، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك بأن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادتين ١٤٧، ١٥٠/١ من القانون المدني، يدل على أن العقد هو قانون المتعاقدين، والخطأ في تطبيق نصوصه، خطأ في تطبيق القانون، ويمتنع على أي من المتعاقدين نقض العقد أو تعديله، كما يمتنع ذلك على القاضي، وعليه أن يلتزم بعبارة العقد الواضحة، باعتبارها تعبيراً صادقاً عن الإرادة المشتركة للمتعاقدين، فلا يجوز الانحراف عنها بدعوى تفسيرها، ومراعاة هذه القواعد من مسائل القانون التي تخضع لرقابة محكمة النقض. لما كان ذلك ، وكان البين من عقود بيع الوحدات السكنية محل التداعي ، أنها تضمنت في البند السادس منها أن ملكيتها لا تنتقل من الطاعن الأول بصفته للمطعون ضدهم ، إلا بعد سداد كامل الثمن من أقساط وفوائد ، كما نص في تمهيدهم على أن الأعباء المالية المقررة على القرض الممنوح من بنك الاستثمار القومي لتمويل مشروع بناء هذه الوحدات تحتسب من ضمن تكاليف إقامتها ، وكان الطاعن الأول بصفته قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف ، بأن هذا القرض وفوائده يدخلان ضمن التكلفة الفعلية للوحدات محل التداعي ، استناداً لما تضمنته العقود سالف الذكر ، إلا أن الحكم المطعون فيه قضى باحتساب التكلفة الفعلية للوحدات السكنية محل التداعي والقسط الشهري على ثلاثين سنة ، بدون فوائد القرض ، مخالفاً بذلك بنود العقود المبرمة بين الطرفين ، فإنه يكون أخطأ في تطبيق القانون ، بما يوجب نقضه ، على أن يكون مع النقض الإحالة .

### لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه: وألزمت المطعون ضدهم المصاريف وأحالت القضية إلى محكمة استئناف الإسماعيلية " مأمورية بورسعيد " .