

باسم الشعب
محكمة النقض
الدائرة المدنية
دائرة " الاثنين " (د) المدنية

برئاسة السيد القاضي / يحيى جلال
وعضوية السادة القضاة / عبد الصبور خلف الله
رفعت هيبنة
و
مجدى مصطفى
أحمد فاروق عبد الرحمن
نائب رئيس المحكمة
" نواب رئيس المحكمة "

وحضور رئيس النيابة السيد / محمد شلبى .

وأمين السر السيد / منتصر صلاح .

فى الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى بمدينة القاهرة .

فى يوم الاثنين غرة رجب سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠ من أبريل سنة ٢٠١٥ .

أصدرت الحكم الآتى :-

فى الطعن المقيم فى جدول المحكمة برقم ١٦٢٢١ لسنة ٧٦ ق .
المرفوع من

ضد

" الوقائع "

فى يوم ٢٠١٣/٨/.. طعن بطريق النقض فى حكم محكمة استئناف الصادر بتاريخ

٢٠١٣/٦/.. فى الاستئناف رقم ١٧٨١ لسنة ٦٨ ق وذلك بصحيفة طلبت فيها الطاعنات الحكم بقبول

الطعن شكلاً وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

وفى نفس اليوم أودعت الطاعنات مذكرة بالدفاع .

وفى ٩/.. ، ٢٠١٤/١٠/... أعلن المطعون ضدهم بصحيفة الطعن .

وفى ٢٠١٣/١٠/.. أودع المطعون ضده من الأول إلى الثالث بصفتهم مذكرة بالدفاع طلبوا فيها رفض الطعن .

ثم أودعت النيابة مذكرتها وأبدت فيها الرأى برفض الطعن .

وبجلسة ٢٠١٥/٣/.. عُرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة ٢٠١٥/٤/.. وبها سمع الطعن أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة وقد صمم كل من محامى الطاعنات والمطعون ضدهم والنيابة كل على ما جاء بمذكرته والمحكمة أصدرت حكمها بجلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر / " نائب رئيس المحكمة " والمرافعة ، وبعد المداولة :-
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعنات أقمن على المطعون ضدهم الدعوى رقم ١٨٥٥ لسنة ٢٠٠٩ مدنى كلى الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم أصليا ببراءة ذمتهم من المبالغ محل المطالبة المؤرخة ٢٠٠٨/١/٢٣ بإجمالى مبلغ مقداره [٨٠ , ١٤١٠٣٠١ جنيها] مع ما يترتب على ذلك من آثار واحتياطات ندب خير ، وفى بيان ذلك قلن إنه بتاريخ ١٩٧٦/٣/١٨ تقدم مورثن بطلب لجهاز حماية أملاك الدولة ابتغاء تخصيص قطعة أرض لإقامة ورشة ميكانيكا وتمت الموافقة على تخصيص مساحة ١٠٥٠ م ثم تقدم بطلبات أخرى لتخصيص مساحات أخرى وتم تخصيص مساحة ١٢٧٤ م واستلمها فى ١٩٧٩/٩/١٢ وإذ تقدم لجهاز حماية أملاك الدولة بضم المساحتين فحدد الجهاز المساحة المسلمة لمورثن بـ ١٥٠٠ م وتم تقدير سعر المتر بـ ١٠ جنيهاً وفقاً لقرار اللجنة العليا الصادر فى ١٩٨٠ وقام بسداد القيمة الإيجارية لهذه المساحة ، وبتاريخ ١٩٨٥/١/١٣ أصدرت اللجنة الرباعية المشكلة بمعرفة رئيس حى غرب بموافقتها على ضم المساحة المطلوبة على أن يطبق عليها القرار ٣٢٤ لسنة ١٩٨٢ ونفاذاً لذلك قام مورثن بتوريد مبالغ مالية كرسوم تأمين ومصاريف خاصة بالجهاز ثم تقدم وهن من بعده بموجب إبداء رغبتهن فى شراء

المساحة المنوه عنها بالمطالبة المشار إليها بشأن تحصيل المبالغ النقدية محل هذه المطالبة كمقابل انتفاع بهذه المساحة رغم قيام مورثين وهن من بعده بسداد القيمة الإيجارية من وقت تخصيصها وحتى إيقاف مقابل الانتفاع سنة ١٩٩٧ تاريخ التقدم بطلب الشراء ومن ثم كانت دعواهن ، ندبت المحكمة خبيراً في الدعوى وبعد أن أودع الخبير تقريره حكمت برفضها بحكم استأنفته الطاعنات بالاستئناف رقم ١٧٨١ لسنة ٦٨ ق أمام محكمة استئناف والتي قضت بتاريخ ٢٠١٣/٦/٥ بتأييد الحكم المستأنف ، طعنن الطاعنات على هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما تنعاه الطاعنات على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه إذ تمسكن في دفاعهن أمام محكمة الموضوع بدرجيتها بأن تقدير مقابل الانتفاع عن مساحة ١٥٠٠ م ٢ من أرض النزاع التي تسلمها مورثين في ١٩٧٩/٩/١٢ بعد تخصيصها له يخضع لأحكام المادتين ١٣ ، ١٤ من قرار محافظ الإسكندرية رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقرار ٦٨٦ لسنة ١٩٩٦ اللتين تحددان القيمة الإيجارية للأرض المخصصة بنسبة ٧ % من ثمن الأرض وقت التأجير متى تقدم المخصص لشرائها خلال الخمس سنوات الأولى من تاريخ استلام الأرض ودفع مبلغ ٢٠ جنيهاً عن المتر المربع ضماناً لجدية الشراء ، كما تمسكن بأن باقى أرض النزاع ومساحتها ١٧٠٠ م تخضع لأحكام قرار المحافظ رقم ٤٢٣ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقرار ١٩٣ لسنة ١٩٩٩ بشأن تسوية أوضاع الحائزين للأراضي المملوكة للدولة ووحدات الإدارة المحلية في نطاق محافظة الإسكندرية حتى ١٩٨٢/١/٢٤ والتي تحدد مقابل الانتفاع عن هذه الأرض بواقع ٧ % من ثمن الأرض وقت وضع اليد عليها عن مدة لا تزيد على خمس سنوات ولا يستحق هذا المقابل إلا من تاريخ الموافقة على البيع وبأن تطبيق أحكام القرارات السالفة الذكر يترتب عليها براءة ذمتهم من المبالغ المطالب بها إلا أن الحكم لم يعن ببحث مدى توافر شروط تطبيق هذه القرارات ولم يعرض للمستندات المقدمة منهن تأييداً لدفاعهن المتقدم واكتفى بالقول بأن المطعون ضدهن التزم بالقرارات الصادرة من السلطة المختصة في تقدير مقابل الانتفاع المطالب به عن أرض النزاع مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك بأنه لما كان مؤدى نص المادتين ١٧٦ ، ١٧٨ من قانون

المرافعات أن تطبيق صحيح القانون على طلبات الخصوم وما يبدونه من أسانيد أو يقدمونه من أدلة هو من عمل القاضى وحده ، والمقصود بالقانون - كما جاء بالملذكرة الإيضاحية لقانون إنشاء محكمة النقض لا يقتصر على ما تسنه السلطة التشريعية بل يشمل كل أمر يصدر من السلطة المختصة وتتشأ عنه حقوق ومن ثم يصدق على كل قاعدة قانونية عامة مجردة سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية أو السلطة التنفيذية من لوائح تنفيذية صادرة من الوزراء أو المحافظين وفقاً لأحكام الدستور والقانون . لما كان ذلك ، وكانت الطاعنات قد تمسكن فى دفاعهن أمام محكمة الموضوع بدرجتها بأن مقابل الانتقال عن مساحة ١٥٠٠ م من أرض النزاع التى تسلمها مورثن بتاريخ ١٩٧٩/٩/١٢ بعد صدور قرار تخصيصها له يخضع فى تقديره ومدة استحقاقه لأحكام المادتين ١٣ ، ١٤ من قرار محافظ الإسكندرية رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقرار رقم ٦٨٦ لسنة ١٩٩٦ اللتين تحددان القيمة الإيجارية للأرض الصادر بشأنها قرار تخصيص بنسبة ٧ ٪ من ثمن الأرض وقت التأجير متى تقدم المخصص له بشرائها خلال السنوات الخمس الأولى من تاريخ استلام الأرض ودفع المبلغ المقرر لضمان جدية الشراء وكان البين من الأوراق أن الخلاف بين طرفى النزاع فى شأن سريان أحكام المادتين ١٣ ، ١٤ من القرار المذكور على المساحة المخصصة لمورث الطاعنات ينحصر فى تحقق شرط إقامة المشروع وتداوله النشاط المخصصة من أجله الأرض من عدمه وكان النص فى المادة ١٤ من قرار محافظ الإسكندرية رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقرار رقم ٦٨٦ لسنة ١٩٩٦ على أن " ٢- ثبوت إقامة المشروع ومزاولة النشاط وذلك بإحدى الوسائل الآتية : رخصة تشغيل من الجهات المنوط بها إصدار الترخيص للموقع . ما يفيد إخطار صاحب الشأن لمصلحة الضرائب بتاريخ بدء مزاولة النشاط على الموقع .

معينة الحى المختص وجهاز حماية أملاك الدولة للموقع لإثبات بدء مزاولة النشاط وتأكيد مباشرته فى تاريخه السابق " يدل على أن ثبوت إقامة المشروع ومزاولة النشاط على الأرض الصادر بشأنها قرار تخصيص بإحدى الوسائل الواردة فى ذلك النص يكفى لإثبات تحقق شرط إقامة المشروع ومزاولة النشاط ، وكان الثابت من الصورة الضوئية - غير المجودة - من مذكرة المستشار القانونى لجهاز حماية أملاك الدولة بالإسكندرية المؤرخة ٢٠٠٤/٦/٢٨ التى وافق عليها رئيس الجهاز أن الثابت من

ملف مورث الطاعنات أنه قدم شهادة من حى شرق تتضمن تقدمه للحصول على ترخيص أعمال بتاريخ ١٩٨٦/٤/٩ وكذلك حصوله على بطاقة ضريبية رقم ٧٨٥ / ١٩٩٢ - ١٠/٢/٥٥٢/٥٢٧/٥ كما ثبت من المعاينة على الطبيعة بتاريخ ١٩٩٣/٥/١٥ أن الأرض المخصصة مسورة وفيها مبنى إدارى على سطح ١٦٢ م ومخازن على سطح ١٧٥ م وباقى المسطح ورشة بها عربات نقل تحت التصليح بإجمالى ٢٧٣٦ م وهو ما تأكد من تقرير المعاينة المؤرخ ١٩٩٦/٦/١٥ ومن ثم يكون شرط إقامة المشروع ومزاولة النشاط قد ثبت بثلاث وسائل على النحو سالف البيان والذي يكفى ثبوته بإحداها ، وكان لا خلاف بين الطرفين حول توافر باقى شروط تطبيق نصوص المادتين ١٣ ، ١٤ من قرار محافظ الإسكندرية رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقرار ٦٨٦ لسنة ١٩٩٦ على المساحة المخصصة لمورث الطاعنات وبالتالي يتحدد مقابل الانتفاع بهذه الأرض وفقاً لأحكامها بالقيمة الإيجارية التى تقدر بنسبة ٧ % من ثمن الأرض وقت التأجير ومن ثم فإن تقدير المطعون ضدهم الثلاثة الأول مقابل الانتفاع عن تلك الأرض طبقاً لأحكام المادة الخامسة من قرار محافظ الإسكندرية سالف الذكر يكون على غير أساس ، وكان الثابت أن مورث الطاعنات قد وضع اليد على باقى مساحة أرض النزاع ومقدارها ١٧٠٠ م فى تاريخ سابق على العمل بقرار محافظ الإسكندرية رقم ٣٢٤ لسنة ١٩٨٢ وتقدم بثلاثة طلبات لشراء هذه المساحة بتاريخ ١٩٨٣/١٠/٢٠ ، ١٩٨٤/٨/٥ ، ١٩٨٤/١١/١٠ وفقاً لما جاء بمذكرة المستشار القانونى لجهاز حماية أملاك الدولة سالفة الذكر ومن ثم يسرى فى شأنه تقدير مقابل الانتفاع بهذه المساحة أحكام قرار محافظ الإسكندرية رقم ٣٢٤ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقرار ١٩٣ لسنة ١٩٩٩ فى شأن تسوية أوضاع الحائزين للأراضى المملوكة للدولة ووحدات الإدارة المحلية فى نطاق محافظة الإسكندرية حتى ١٩٨٢/١/٢٤ وكان مؤدى نص المادتين ٧ ، ٨ من هذا القرار أن مقابل الانتفاع بهذه الأرض يقدر بنسبة ٧ % من ثمنها وقت وضع اليد عليها عن مدة لا تزيد على خمس سنوات وبأن هذا المقابل يكون مستحق الأداء خلال ستة شهور من تاريخ إخطار طالب الشراء بالموافقة على البيع وكان لا خلاف بين الطرفين فى أن تلك الأرض التى تقدم المورث لشرائها لم يقدر ثمنها بعد من اللجنة المختصة ولم تصدر الموافقة على بيعها إلى المورث والطاعنات من بعده ومن ثم يكون مقابل

الانتفاع بها غير مستحق قبل صدور قرار من الجهة المختصة بقبول أو رفض طلب الشراء فإن المطالبة بمقابل الانتفاع عن مساحة الأرض غير المخصصة من أرض النزاع يكون على غير أساس ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، لما تقدم ، وكان تطبيق أحكام المادتين ١٣ ، ١٤ من قرار محافظ الإسكندرية رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقرار ٦٨٦ لسنة ١٩٩٦ على المساحة المخصصة لمورث الطاعنات والقرار ٣٢٤ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقرار ١٩٣ لسنة ١٩٩٩ على الباقي من مساحة أرض النزاع يترتب عليه براءة ذمة المورث ومن بعده الطاعنات من المبالغ المطالب بها موضوع الدعوى وفقاً لما انتهى إليه الخبير المندوب في تقريره ومن ثم يتعين إلغاء الحكم المستأنف والقضاء ببراءة ذمة المورث وورثته من بعده من المبالغ المطالب بها .

