

جلسة الأربعاء الموافق 26 من يناير سنة 2011

برئاسة السيد القاضي / شهاب عبدالرحمن الحمادي – رئيس الدائرة ،
وعضوية السادة القضاة: مصطفى بنسلمون وعرفة أحمد دريع .

(6)

الطعان رقما 145 و158 لسنة 28 تجاري

- (1) دعوى " الصفة فيها". محكمة الموضوع " سلطتها". حكم " تسبب سائغ".
- استخلاص توافر شرط الصفة في الدعوى. سلطة محكمة الموضوع.
- مثال لتسبب سائغ في استخلاص صفة الطاعن في الدعوى.
- (2) إثبات " خبره". محكمة الموضوع " سلطتها". خطأ. مسئولية " عقديّة" خبره.
حكم " تسبب سائغ".
- تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها ومنها عمل الخبير. سلطة محكمة الموضوع.
- الخطأ الموجب للمسئولية. استخلاصه وتوافر علاقة السببية بينه وبين الضرر.
سلطة محكمة الموضوع. لاعليها تتبع الخصوم في أقوالهم وحججهم والرد عليها.
شرطه؟
- مثال لتسبب سائغ في استخلاص تحقق عناصر مسئولية الطاعن العقديّة.
- (3) دفاع " عدم السماع لمرور الزمان". مسئولية " عقديّة". نقض " مالا يقبل من الأسباب".
- رفض الحكم المطعون فيه دفع الطاعن بعدم سماع الدعوى لمضي المدة على سند أنها دعوى حساب تأسيسا على المسئولية العقديّة المترتبة على عقد القرض. النعي بأن الدعوى مطالبة بحصة دورية في ريع عقار أساسها الفعل الضار. غير صحيح.
- (4) نقض " مالا يقبل من الأسباب". دعوى " الطلبات فيها". خبره. إيجار.
- النعي المجهل. غير مقبول.
- طلب الطاعن إحالة الدعوى إلى خبير آخر متخصص في إدارة وتأخير العقارات.
عدم إجابة المحكمة لهذا الطلب. لا عيب. علة ذلك؟ مثال.
- (5) خبره. محكمة الموضوع " سلطتها". دعوى " دعوى الحساب". إيجار.

- تقدير أدلة الدعوى ومنها تقارير الخبرة المقدمة منها. سلطة محكمة الموضوع.
شرطه؟

- مثال لتسبيب سائغ في دعوى حساب بإدارة عقار وتأجير.

(10،6) مقاصة. محكمة الموضوع "سلطتها". نقض "مالا يقبل من الأسباب" حكم "تسبيب معيب".

- المقاصة القضائية. شرط تمامها؟

- الصفة لا تفرض. استخلاصها. سلطة محكمة الموضوع. مثال.

(7) محكمة الاستئناف "سلطتها". دعوى "دعوى الضمان". حكم "تسبيب سائغ".

- محكمة الاستئناف متى قضت بتأييد الحكم الابتدائي. لها الاستناد إلى أسبابه.
شرطه؟

- مثال لتسبيب سائغ في رفض دعوى الضمان.

(8) عقد "تفسيره". محكمة الموضوع "ما تلتزم به" "سلطتها". خبره. حكم "تسبيب معيب".

- عبارة العقد أو المحرر الصريحة الواضحة. التزام القاضي بأن يأخذ بها ولا ينحرف عن مؤداها إلى معنى آخر.

- استخلاص نية المتعاقدين وما انعقد عليه اتفاقهما. سلطة محكمة الموضوع.
شرطه؟

- محكمة الموضوع. لها الأخذ بتقرير الخبرة أو بجزء منه ما دام له سنده في الأوراق.

- مثال لتسبيب معيب في انحراف الحكم عن عبارات العقد الصريحة الواضحة مخالفاً نية المتعاقدين.

(9) عقد "أثاره". خلف. حكم "تسبيب معيب".

- العقد. عدم اقتصار أثاره على المتعاقدين بذواتهم بل تتجاوزهم إلى من يخلفهم خلفه عامة ما لم تكن العلاقة القانونية شخصية. استخلاص ذلك من إرادة المتعاقدين الصريحة أو الضمنية أو من طبيعة العقد. أثره. ينتقل إلى الوارث ما يرتبه العقد من حقوق والتزامات.

- مثال لتسبيب معيب في دعوى حساب.

1- من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في استخلاص توافر شرط الصفة في الدعوى وكان الحكم المطعون فيه قد خلص في هذا الشأن إلى أن الثابت من العقد المؤرخ 1980/7/1 المبرم بين الطاعن ومورث المطعون ضدهما أنه متعاقد كأصيل وأن علاقة المديونية نشأت بداية بينهما بموجبه , دون أن يغير من ذلك تنظيم العقد بمعرفة لجنة تسوية القروض والتي منحت الطاعن قرضاً يساوي دينه المترصد في ذمة مورث المطعون ضدهما , وألزمت الطاعن بسداده بالكيفية المتفق عليها بينه ولجنة التسوية ورتب على ذلك رفض الدفع المبدئي منه بعدم صفته في الدعوى وهو استخلاص سائغ يتفق والواقع في الدعوى ويكفي لحمل قضاء الحكم , فضلاً عن أن الحكم أقام قضاءه بالزام الطاعن بمبلغ المطالبة على سند مسئوليته العقدية مما يستوي معه أن يكون أصيلاً أو وكيلاً فيها وأن أيهما يكفي لبحث توافر شرط الصفة في الدعوى ويضحي معه النعي على غير أساس .

2- من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها ومنها عمل أهل الخبرة , وأن لها استخلاص الخطأ الموجب للمسئولية وتوافر علاقة السببية بينه وبين الضرر ولا عليها ان لم تتبع الخصوم في أقوالهم وحججهم وترد عليها استقلالاً ما دام أن قيام الحقيقة التي اقتنعت بها الرد الضمني المسقط لكل حجة مخالفة , وكان الثابت أن العقد المؤرخ 19980/7/1 أبرم بين الطاعن ومورث المطعون ضدهما لإدارة عقار التداوي وتأجيريه وصيانتته مقابل حصول الطاعن على نسبة 1 % من القيمة الإيجارية المتحصلة , والتزامه بسداد كامل القرض للجنة التسوية خلال مدة أقصاها خمسة عشر عاماً تنتهي عام 1996 م بما يوجب عليه بذل عناية الشخص المعتاد , وكان الثابت بتقرير اللجنة الثلاثية المودع وجود إنذارات موجهة من بلدية الشارقة لعدم صيانة العقار من الداخل والخارج وأن الطاعن لم يقم بواجب الصيانة بالطريقة المناسبة وتدنى الإيجار السنوي والخسارة فيه بمبلغ 347,252 درهم وزيادة مصروفات الصيانة عن نسبة ال 10 % المتفق عليها بالعقد خلال الخمسة وعشرين عاماً من عام 81 حتى عام 2005 بمبلغ 483,122 درهم وأن خسارة فروق الإيجارات خلال تلك الفترة 8,681,300 درهم وأنه تم تحديد القيمة

الفعلية لبدلات الإيجار بما يعادل 10% من قيمة العقار كحد متوسط بين الحد الأدنى 8% والأقصى 12% وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى تحقق عناصر مسؤولية الطاعن العقدية لإهماله في إدارة عقار التداعي وصيانته مما أضر بالمطعون ضدهما باعتبارهما مالكين لذلك العقار وعدم سداد القرض للجنة التسوية وأن البيّنات والقرائن التي رآها الحكم من شأنها أن تنقل إلى الطاعن عبء إثبات بذله عناية الشخص المعتاد في الإدارة وأن يقدم سبباً أو تفسيراً لتدني القيمة الإيجارية وأن الدعوى المطروحة ليست من حالات الأعدار وهي أسباب تكفي لحمل قضاء الحكم ويضحى النعي على غير أساس .

3- لما كانت الدعوى المطروحة هي دعوى حساب على سند من أن المسؤولية العقدية رتبها عقد القرض المؤرخ 1980/7/1 بين الطاعن ومورث المطعون ضدهما , ومن ثم فإن قاله الطاعن أن الدعوى هي المطالبة بحصة دورية من ربع عقار التداعي وأنها دعوى تعويض أساسها الفعل الضار يجافي الواقع في الدعوى والمستندات المقدمة فيها وإن خلص الحكم المطعون فيه إلى هذا النظر , فإن النعي عليه بهذا السبب يكون غير صحيح .

4- لما كان النعي في شقه الأول غير مقبول لوروده مجهلاً إذ لم يبين فيه الطاعن ماهية تلك المستندات وقوتها التدليلية وعلى منطقة أن دلالتها علم المالك بحالة العقار وبدلاته فإن ذلك لم يكن له محل من قضاء الحكم بعد أن عول في تحديد تلك القيمة والبدلات على تقرير الخبرة المودع في الدعوى , وفي شقه الثاني غير صحيح إذ لم يرد بالتقرير سوى الإيجارات المتحصلة ومصروفات الصيانة والزيادة فيها , والدفعات المسددة من القرض والباقي منه , وخسائر فروق الإيجار , ولم يرد به المبلغ المشار إليه بالنعي كإيجار سنوي للعقار وأن تقدير قيمة البدلات بما يعادل نسبة 10% مسألة فنية وعلى منطقه فإن هذا المستند لا يقيد محكمة الموضوع بماله من سلطة تقديره ولا على المحكمة إن هي لم تجب طلب الطاعن إحالة الدعوى إلى خبير آخر متخصص في إدارة وتأجير العقارات إذ أن ذلك من اطلاقاتها متى وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها مما يضحى معه النعي بالشق الأخير وجملة الأسباب على غير أساس .

5- من المقرر - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الأدلة المقدمة في الدعوى ومنها تقارير الخبرة المقدمة منها متى كان استدلالها له سنده من الأوراق ومؤيداً للنتيجة التي بنت عليها قضاءها , وكان الحكم قد خلص إلى تحقق عناصر مسئولية الطاعن لعدم الوفاء بالتزاماته العقدية فلا عليه من بعد أن هو اعتمد في تحديد قيمة البدلات المفترضة بنسبة 10 % أو أطرح التقرير الاستشاري المقدم من الطاعن متى اطأنت لما ورد بتقرير الخبرة المودع في الدعوى , وإذ كان الواقع في الدعوى المطروحة أنها دعوى حساب سندها العقد المؤرخ 1980/7/1 بإدارة العقار وتأجيريه وسداد قيمة القرض الممنوح لمورث المطعون ضدهما من لجنة التسوية خلال خمسة عشر عاماً وتسليم العقار المرهون حيازياً ضماناً لهذا القرض تنتهي في عام 1996 ولم يتم الوفاء بالقرض أو تسليم العقار حتى تاريخ صدور الحكم المطعون فيه ومن ثم فلا محل لما يثيره الطاعن بنهاية التعويض عن الإخلال بهذا الالتزام عند تاريخ رفع الدعوى في 2001/10/10 ويضحى النعي غير سديد .

6- من المقرر أن المقاصة القضائية تتم بطلب من صاحب المصلحة فيها أما بطلب أصلي أو عارض إلى القاضي أثناء قيام الخصومة أمامه متى توافرت شرائطها في الدينين وطبقاً لما يترأيه من ظروف النزاع , وكان الطاعن ليس صاحب صفة ولا مصلحة في أثاره هذا النعي وأن أفترض صفته كدائن للمالك فإن الصفة لا تفرض وإنما تستخلصها المحكمة ومن ثم فإن هذا النعي يكون غير مقبول .

7- من المقرر - أن محكمة الاستئناف متى قضت بتأييد الحكم الابتدائي أن تستند فيه إلى أسبابه التي قام عليها متى رأت فيها ما يغني عن إيراد جديد , وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتعديل الفقرة الثالثة من الحكم المستأنف وتأييده فيما عدا ذلك وهو رفض دعوى الضمان بما لازمه الإحالة على أسباب الحكم المستأنف في هذا الشق من قضاءه والتي أورد بشأنها أن الثابت بالأوراق وتقرير الخبرة أنه تم إعادة تمويل عقار التداعي من قبل لجنة التسوية والتي آل اختصاصها إلى الخصم المدخل وتكليف الطاعن بإدارة العقار وتأجيريه وتحصيل الإيجارات وتوزيعها حسب النسب المقررة بعقدي القرض والرهن وخلصت الأوراق من دليل على خطأ الخصم المدخل مما تقضي معه برفض الدعوى قبله وهي أسباب سائغة تكفي لحمل قضاء

الحكم المطعون فيه ومن ثم فلا محل لما يثيره الطاعن في هذا الشأن ويضحي معه النعي غير سديد .

8- من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أنه إذا كانت عبارة العقد أو المحرر صريحة وواضحة فإن القاضي ملزم بأن يأخذ بها ولا ينحرف عن مؤداها الواضح إلى معنى آخر , وأن استخلاص محكمة الموضوع نية المتعاقدين وما انعقد عليه اتفاقهما مشروط بأن يكون هذا الاستخلاص سائغاً ولا خروج فيه عن المعنى الظاهر لما ورد بالمحرر وأن لمحكمة الموضوع الأخذ بتقرير الخبرة أو بجزء منه وإطراح الباقي ما دام له سنده في الأوراق , وكان الثابت بالبند التاسع من العقد المؤرخ 1980/7/1 التزام المطعون ضده بإدارة عقار التداعي وصيانته مقابل خصم نسبة 10 % من القيمة الإيجارية للعقار سنوياً, وثبت بتقرير اللجنة الثلاثية المودع زيادة مصروفات الصيانة عن النسبة المتفق عليها بمبلغ 483,122 درهم فضلاً عن تقصير المطعون ضده وإهماله الجسيم في صيانة العقار ورغم صراحة عبارات العقد ووضوحها فقد انحرف الحكم عن مؤداها مخالفاً نية المتعاقدين بشأنها بعد أن طرح مبلغ الزيادة في المصروفات الوارد بتقرير الخبرة المودع بقاله أن العقد لم يحدد مبلغاً للصيانة , مما يحق معه للطاعن أن يخصم المصاريف التي أنفقتها فعلاً في الصيانة مما يعد خروجاً من الحكم المطعون فيه عن المعنى الواضح والصريح ومجافاته وطرح لما ثبت بالتقرير دون سند من الأوراق بما يعيبه بالفساد في الاستدلال ويوجب نقضه .

9- من المقرر – أن آثار العقد لا تقتصر على المتعاقدين بذواتهم بل تتجاوزهم إلى من يخلفهم خلافة عامة عن طريق الميراث أو الوصية ما لم تكن العلاقة القانونية شخصية بحتة ويستخلص ذلك من أرادة المتعاقدين صريحة كانت أم ضمنية أو من طبيعة العقد وعلى ذلك ينتقل إلى الوارث ما يرتبه العقد من حقوق والتزامات وكان العقد موضوع الدعوى والذي أبرمه مورث الطاعنتين لإدارة وتأجير وصيانة عقد التداعي المرهون حيازياً ضماناً لقرض عقاري لمدة خمسة عشر عاماً ترتب عليه حقوقاً تمثلت في بدلات الإيجارات والتزامات تمثلت في سداد القرض للمصرف العقاري بنهاية عام 1996 ثم تسليم العقار لمالكه وهو ما لم يتم وأهمل الطاعن في الصيانة مما أضر بالمطعون ضدهما بانخفاض القيمة الإيجارية بما يعادل 5 % من

قيمة العقار والتي كان من المفترض أن تصل إلى 10 % من قيمته , وكان من طبيعة العقد امتداد أثاره للخلف العام لتعلقه بعقار كان حتماً سيؤول إلى الورثة وكان العقد بشأنه قد أبرم في 1980/7/1 وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن لا صفة للمطعون ضدهما في المطالبة بأية حقوق قبل وفاة مورثهما مستدلاً على ذلك بعدم اعتراض الأخير على إدارة البنك قبل وفاته وتسلم حصته من الإجراءات بانتظام وخطاب محكمة عجمان الشرعية بأيلولة عقار التداعي للمطعون ضدهما – وقبولهما مديونيته وهو إقرار يحول دون المطالبة بحقوق سابقة , فإنه يكون معيباً بالفساد في الاستدلال ذلك أن عدم اعتراض مورث المطعون ضدهما قبل وفاته على إدارة الطاعن وتسلم حصته من الإيجار بانتظام لا يفيد حتماً وبطريق اللزوم العقلي عدم أحقية المطعون ضدهما عن المطالبة بحقوقهما بعد وفاته وأن قبولهما المديونية لا يفيد أيضاً حتماً إقرارهما تلك المطالبة بعد وفاة مورثهما إذ أن تلك الحقوق أيلولة العقار إليهما محملاً بالعقد المبرم بشأنه والحكم المطعون فيه كاشفاً لتلك الحقوق وليس منشأً لها إذ لم تكن المديونية واضحة أو مستقرة إلا بصدور ذلك الحكم وتقرير الخبرة الفنية فيه على ما ورد بتفصيلاته وإذ خالف الحكم هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه .

10- من المقرر – أن المقاصة القضائية – تتم من صاحب المصلحة فيها أما بطلب أصلي أو عارض إلى القاضي أثناء قيام الخصومة أمامه متى توافرت شرائطها في الدينين وطبقاً لما يرتأيه من ظروف النزاع وكان لواقع في الدعوى أن الدائن بقيمة القرض هو لجنة التسوية " المصرف العقاري " والمدين مورث المطعون ضدهما من بعده ولم يقدم أيهما طلباً أصلياً أو عارضاً أثناء قيام الخصومة بالمقاصة القضائية بين دينيهما بل أن المطعون ضدهما ينازعان في ثبوت هذا الدين في حقهما وتلقيان تبعة الوفاء به على الطاعن وقد التزم بسداده خلال خمسة عشر عاماً نهايتها عام 1996 وإذ أجرى الحكم المطعون فيه هذه المقاصة القضائية دون طلب من صاحب الشأن وبالمخالفة لهذا النظر فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة الأولى في الطعن رقم 158 لسنة 28 ق أقامت الدعوى رقم 327 لسنة 2007 ك الشارقة على المطعون ضده في ذات الطعن , وتدخلت فيها الطاعنة الثانية , هجومياً لطلب نذب خبير حسابي وذلك لحساب بدلات إيجار الوحدات السكنية والتجارية لعقار التداعي وكيفية التصرف فيها وما تم سداده منها للمصرف العقاري من مبلغ القرض والمخالفات التي أرتكبها المدعى عليه في إدارة العقار ونتائجها , على سند من أنها والخصم المتدخل تمتلكان عقار التداعي ميراثاً عن والدهما , وكان البنك المدعى عليه قد قام بتمويل بناءه بضمان رهن حيازي لصالحه , وإدارته وتحصيل إيراده وخصم قيمة القرض من الإيراد حتى تمام السداد وتسليم العقار وفي سبيل إنهاء مديونية الورثة المستحقة للبنك تم تحويلها إلى لجنة تسوية القروض العقارية والتي حل محلها المصرف العقاري إلا أن البنك لم يلتزم الأصول الفنية في الإدارة والصيانة , بعدم تحصيل بدلات الإيجار بانتظام والتأخير في سداد مستحقات المصرف مما الحق بهما ضرراً تمثل قي عدم حصولهما على حصتهما من الإيجار وعدم سداد مديونيتهما للمصرف لمدة طويلة , وإذ طالبت المدعيتان والمصرف - البنك المدعى عليه بمراجعة الأصول الفنية في الإدارة والتحصيل ولم يمثل فكانت الدعوى - قدم المدعي عليه لائحة إدخال المصرف العقاري لإلزامه بما عسى أن يحكم به , والذي قدم دفاعاً حاصلة رفض إدخاله شكلاً وموضوعاً , ندبت المحكمة خبيراً حسابياً أودع تقريره فاعترض عليه الطرفان وأعيدت الأمور إلى لجنة ثلاثية أودعت تقريرها وخلصت فيه إلى أن الإيجارات الفعلية المحصلة حتى 2004/12/31 مبلغ 10,784,853 درهم ومصروفات الصيانة 1,561,607 درهم والزيادة فيها عن نسبة 10 %

الواردة بالعقد مبلغ 483,122 درهم والدفعات المسددة 7,511,972 درهم والباقي من القرض 1,222,058 وخسائر فروق الإيجار 8,681,30 درهم وإجمالي الخسائر "فروق الإيجارات + زيادة مصروفات الصيانة" 9,164,422 درهم , قدمت المدعيتان مذكرة بطلب إلزام المدعي عليه بأداء المبلغ الأخير وقضت المحكمة بإلزامه بأن يؤديه إليهما , ورفض دعوى الضمان , استأنف الطاعن في الطعن الأول هذا القضاء بالاستئناف رقم 546 لسنة 2002 الشارقة , والمحكمة الاستئنافية قضت بتاريخ 2006/1/28 بتعديل المبلغ المقضى به بجعله مبلغ 1,603,210 درهم , طعن الطاعن في هذا الحكم بالطعن رقم 145 لسنة 28 , كما طعن المحكوم لهما على هذا الحكم برقم 158 لسنة 28 ق وبعد ضم الطعنين عرضا على هذه الدائرة فرأت أنهما جديرين بالنظر وحددت جلسة لنظرهما اعلنت بها الخصوم .

أولاً : الطعن رقم 145 لسنة 28 ق :-

وحيث إن الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول أن الحكم خلص الى تكليف صفته في عقد القرض العقاري الممنوح لمورث المطعون ضدهما من لجنة تسوية القروض العقارية بأنه أصيل فيه وليس وكيلاً عن اللجنة , ورتب على ذلك رفض الدفع المبدئي منه بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة , في حين أنه وكيل ومسئول عن سداد القرض للجنة إذا لم يسدد من المالك وقد خالف الحكم بذلك قواعد التفسير بانحرافه عن عبارات العقد المؤرخ 1980/7/1 الواضحة والصريحة على أن وكالة الطاعن تقتصر على الإدارة والتأجير مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في استخلاص توافر شرط

الصفة في الدعوى وكان الحكم المطعون فيه قد خلص في هذا الشأن إلى أن الثابت من العقد المؤرخ 1980/7/1 المبرم بين الطاعن ومورث المطعون ضدهما أنه متعاقد كأصيل وأن علاقة المديونية نشأت بداية بينهما بموجبه , دون أن يغير من ذلك تنظيم العقد بمعرفة لجنة تسوية القروض والتي منحت الطاعن قرضاً يساوي دينه المترصد في ذمة مورث المطعون ضدهما , وألزمت الطاعن بسداده بالكيفية المتفق عليها بينه ولجنة التسوية ورتب على ذلك رفض الدفع المبدئي منه بعدم صفته في الدعوى وهو استخلاص سائغ يتفق والواقع في الدعوى ويكفي لحمل قضاء الحكم , فضلاً عن أن الحكم أقام قضاءه بإلزام الطاعن بمبلغ المطالبة على سند مسئوليته العقدية مما يستوي معه أن يكون أصيلاً أو وكيلاً فيها وأن أيهما يكفي لبحث توافر شرط الصفة في الدعوى ويضحي معه النعي على غير أساس .

وحيث إن الطاعن ينعي على الحكم المطعون فيه بالسببين الثاني والسادس والوجه الأول من السبب الثالث والأول من السبب الرابع الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول إن الحكم خلص إلى تكليف تصرف الطاعن في إدارة وتأجير عقار التداعي بالخطأ لعدم بذله العناية المناسبة في ذلك مما أدى إلى تدني القيمة الايجارية الفعلية إلى نسبة 5 % من قيمة العقار بدلاً من 10 % المفترضة وعدم سداد مبلغ القرض في المدة المحددة بالعقد ورتب على ذلك مسئوليته العقدية التي أقامها الحكم على الظن والافتراض , ودون بيان البيّنات والقرائن التي عول عليها في ذلك وألقي على الطاعن عبء بذل عناية الشخص المعتاد رغم أن التزامه وفقاً للعقد المؤرخ 1980/7/1 بذل عناية الشخص في إدارة أمواله وأنه أدار العقار دون اعتراض المالك قبل وفاته على ذلك وقبل الحكم دعوى التعويض دون أعمار الطاعن بتنفيذ التزامه مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها ومنها عمل أهل الخبرة , وأن لها استخلاص الخطأ الموجب للمسئولية وتوافر علاقة السببية بينه وبين الضرر ولا عليها ان لم تتبع الخصوم في أقوالهم وحججهم وترد عليها استقلالاً ما دام أن قيام الحقيقة التي اقتنعت بها الرد الضمني المسقط لكل حجة مخالفة , وكان الثابت أن العقد المؤرخ 19980/7/1 أبرم بين الطاعن ومورث المطعون ضدهما لإدارة عقار التداعي وتأجيريه وصيانته مقابل حصول الطاعن على نسبة 1 % من القيمة الإيجارية المتحصلة , والتزامه بسداد كامل القرض للجنة التسوية خلال مدة أقصاها خمسة عشر عاماً تنتهي عام 1996 م بما يوجب عليه بذل عناية الشخص المعتاد , وكان الثابت بتقرير اللجنة الثلاثية المودع وجود إنذارات موجهة من بلدية الشارقة لعدم صيانة العقار من الداخل والخارج وأن الطاعن لم يقوم بواجب الصيانة بالطريقة المناسبة وتدنى الإيجار السنوي والخسارة فيه بمبلغ 347,252 درهم وزيادة مصروفات الصيانة عن نسبة ال 10 % المتفق عليها بالعقد خلال الخمسة وعشرين عاماً من عام 81 حتى عام 2005 بمبلغ 483,122 درهم وأن خسارة فروق الإيجارات خلال تلك الفترة 8,681,300 درهم وأنه تم تحديد القيمة الفعلية لبدلات الإيجار بما يعادل 10% من قيمة العقار كحد متوسط بين الحد الأدنى 8% والأقصى 12 % وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى تحقق عناصر مسؤولية الطاعن العقدية لإهماله في إدارة عقار التداعي وصيانته مما أضر بالمطعون ضدهما باعتبارهما مالكين لذلك العقار وعدم سداد القرض للجنة التسوية وأن البيّنات والقرائن التي رآها الحكم من شأنها أن تنتقل إلى الطاعن عبء إثبات بذله عناية الشخص المعتاد في الإدارة وأن يقدم سبباً أو تفسيراً

لتدني القيمة الإيجارية وأن الدعوى المطروحة ليست من حالات الأعدار وهي أسباب تكفي لحمل قضاء الحكم ويضحي النعي على غير أساس .

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الخامس على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك يقول أن الحكم رفض الدفع المبدئي منه بعدم سماع الدعوى لمضي المدة مع أن المطعون ضدهما كانتا تتسلمان حصتهما من الإيجار كل ثلاثة أشهر بصفة دورية دون اعتراض على مقدارها مما يجعل مطالبتهما بالتعويض عن النقص في مقدارها قد سقط لمضي خمس سنوات من تاريخ الاستحقاق , كما أن الدعوى مؤسسة على الفعل الضار مما تنتفي معه الدعوى بمرور ثلاث سنوات على الواقعة المنشأة لها مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي غير صحيح ذلك أن الدعوى المطروحة هي دعوى حساب على سند من أن المسؤولية العقدية رتبها عقد القرض المؤرخ 1980/7/1 بين الطاعن ومورث المطعون ضدهما , ومن ثم فإن قاله الطاعن أن الدعوى هي المطالبة بحصة دورية من ربح عقار التداعي وأنها دعوى تعويض أساسها الفعل الضار يجافي الواقع في الدعوى والمستندات المقدمة فيها وإذ خلص الحكم المطعون فيه إلى هذا النظر , فإن النعي عليه بهذا السبب يكون غير صحيح .

وحيث إن الطاعن ينعي بالسببين السابع والثامن والوجه الثالث من السبب الثالث والثالث من السبب الرابع على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقول أنه قدم خمسة عشر مستنداً تفيد علم المالك قبل وفاته بحالة العقار وبدلات الإيجار المتحصلة منه واستمرار المطعون ضدهما بعد وفاة مورثهما في التعامل مع الطاعن واستلام حصتهما من ريع العقار دون اعتراض , ولم يبين الحكم دلالة تلك المستندات , وأن خبير الدعوى افترض ان الدخل السنوي لعقار التداعي

813676,90 درهم رغم أن المطعون ضدها الأولى قدمت مستنداً مؤرخ 1995/5/31 لإثبات أن قيمة العقار 5000000 درهم وأن الإيجار السنوي مبلغ 476,220 درهم وعول الحكم على ما ورد بتقرير الخبير من أن قيمة بدلات الإيجار المفترضة تعادل 10 % من قيمة العقار واعرض عن طلب الطاعن إحالة الدعوى إلى خبير في إدارة وتأجير العقارات لمعاينة عقار التداعي وبيان قيمته الفعلية وبدلات الإيجار المتحصلة بالمقارنة مع البدلات السائدة مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في شقه الأول غير مقبول لوروده مجهلاً إذ لم يبين فيه الطاعن ماهية تلك المستندات وقوتها التدليلية وعلى منطقتة أن دلالتها علم المالك بحالة العقار وبدلاته فإن ذلك لم يكن له محل من قضاء الحكم بعد أن عول في تحديد تلك القيمة والبدلات على تقرير الخبرة المودع في الدعوى , وفي شقه الثاني غير صحيح إذ لم يرد بالتقرير سوى الإيجارات المتحصلة ومصروفات الصيانة والزيادة فيها , والدفعات المسددة من القرض والباقي منه , وخسائر فروق الإيجار , ولم يرد به المبلغ المشار إليه بالنعي كإيجار سنوي للعقار وأن تقدير قيمة البدلات بما يعادل نسبة 10 % مسألة فنية وعلى منطقتة فإن هذا المستند لا يقيد محكمة الموضوع بمالها من سلطة تقديره ولا على المحكمة إن هي لم تجب طلب الطاعن إحالة الدعوى إلى خبير آخر متخصص في إدارة وتأجير العقارات إذ أن ذلك من اطلاقاتها متى وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها مما يضحى معه النعي بالشق الأخير وجملة الأسباب على غير أساس .

وحيث إن الطاعن ينعي بالأسباب التاسع والعاشر والحادي عشر والوجه الثالث من السبب السادس الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقول أن التزامه بموجب العقد المؤرخ 1980/7/1 هو إدارة العقار وتأجيره بالطريقة التي يراها

مناسبة , وأفترض الحكم خطأ الطاعن المؤسس عليه طلب التعويض بعد أن جرى الخبير في نزول الطاعن عن العناية المطلوبة مما أدى إلى تدني الإيجار إلى نسبة 5 % من قيمة العقار بدلاً من نسبة 10 % دون أساس من الواقع ودون الإفصاح عن الخطوات التي أعدها للوصول إلى ذلك , ودون مناقشة تقرير الخبير الاستشاري المقدم من الطاعن وكان على الحكم ان يحدد القيمة الإيجارية بالحد الأدنى 8 % وليس بالمتوسط 10 % بحسبان أن الأولى في مصلحته كمدین بالالتزام , كما أحتسب الحكم التعويض حتى 2004 وليس 2001 إذ أن الدعوى أقيمت بتاريخ 2001/10/10 مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه من المقرر – أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الأدلة المقدمة في الدعوى ومنها تقارير الخبرة المقدمة منها متى كان استدلالها له سند من الأوراق ومؤيداً للنتيجة التي بنت عليها قضاءها , وكان الحكم قد خلص إلى تحقق عناصر مسئولية الطاعن لعدم الوفاء بالتزاماته العقدية فلا عليه من بعد أن هو اعتمد في تحديد قيمة البدلات المفترضة بنسبة 10 % أو أطرح التقرير الاستشاري المقدم من الطاعن متى اطمأنت لما ورد بتقرير الخبرة المودع في الدعوى , وإذ كان الواقع في الدعوى المطروحة أنها دعوى حساب سندها العقد المؤرخ 1980/7/1 بإدارة العقار وتأجيريه وسداد قيمة القرض الممنوح لمورث المطعون ضدهما من لجنة التسوية خلال خمسة عشر عاماً وتسليم العقار المرهون حيازياً ضماناً لهذا القرض تنتهي في عام 1996 ولم يتم الوفاء بالقرض أو تسليم العقار حتى تاريخ صدور الحكم المطعون فيه ومن ثم فلا محل لما يثيره الطاعن بنهاية التعويض عن الإخلال بهذا الالتزام عند تاريخ رفع الدعوى في 2001/10/10 ويضحى النعي غير سديد .

وحيث إن الطاعن ينعي على الحكم المطعون فيه بالسبب الثاني عشر الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول أن الحكم أجرى المقاصة القضائية بين المبلغ المتبقي من القرض في ذمة مورث المطعون ضدهما وهما من بعده وبين المبلغ المقضى به كتعويض لهما وهو ما لا يجوز إلا لطلب منهما وما لا يجوز لأول مرة أمام الاستئناف , وعلى فرض أنه دائن للمالك بمبلغ القرض فإنه لم يطلب المقاصة بين دينه ومبلغ التعويض مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك بأنه من المقرر أن المقاصة القضائية تتم بطلب من صاحب المصلحة فيها أما بطلب اصلي أو عارض إلى القاضي أثناء قيام الخصومة أمامه متى توافرت شرائطها في الدينين وطبقاً لما يرتأيه من ظروف النزاع , وكان الطاعن ليس صاحب صفة ولا مصلحة في إثارة هذا النعي وأن أفترض صفته كدائن للمالك فإن الصفة لا تقرض وإنما تستخلصها المحكمة ومن ثم فإن هذا النعي يكون غير مقبول .

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث عشر على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول أنه أقام على المطعون ضده الثالث " الخصم المدخل " المصرف العقاري دعوى ضمان لإلزامه بما عسى أن يحكم به لصالح المطعون ضدهما وقضى الحكم برفض تلك الدعوى في عبارة غير سائغة ولا تكفي لحمل قضاء الحكم بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه من المقرر - أن محكمة الاستئناف متى قضت بتأييد الحكم الابتدائي أن تستند فيه إلى أسبابه التي قام عليها متى رأت فيها ما يغني عن إيراد جديد , وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتعديل الفقرة الثالثة من الحكم المستأنف وتأييده فيما عدا ذلك وهو رفض دعوى الضمان بما لزمه الإحالة على أسباب الحكم المستأنف في هذا

الشق من قضاءه والتي أورد بشأنها أن الثابت بالأوراق وتقرير الخبرة أنه تم إعادة تمويل عقار التداعي من قبل لجنة التسوية والتي آل اختصاصها إلى الخصم المدخل وتكليف الطاعن بإدارة العقار وتأجيريه وتحصيل الإيجارات وتوزيعها حسب النسب المقررة بعقدي القرض والرهن وخلت الأوراق من دليل على خطأ الخصم المدخل مما تقضي معه برفض الدعوى قبله وهي أسباب سائغة تكفي لحمل قضاء الحكم المطعون فيه ومن ثم فلا محل لما يثيره الطاعن في هذا الشأن ويضحي معه النعي غير سديد .

ثانياً : الطعن رقم 158 لسنة 2008 ق :-

وحيث إن الطاعنتين تنعيان على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول والوجه الثالث من السبب الثاني الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك تقولان أنه بموجب العقد المؤرخ 1980/7/1 المبرم بينه ومورثهما ملتزم بإدارة عقار التداعي وصيانته مقابل خصم 10 % من القيمة الإيجارية لأعمال الصيانة والمصروفات الإدارية الأخرى خلال خمسة عشر عاماً كحد أقصى لسداد القرض , وثبت بتقرير الخبرة المودع أن الطاعن لم يقيم بواجب الصيانة بالطريقة المناسبة وأن الزيادة في مصروفات الصيانة عن نسبة 10 % المتفق عليها بالعقد في المدة من 1981 حتى نهاية عام 2004 482,122 درهم وقضى الحكم المطعون فيه بإلغاء ما قضى به الحكم المستأنف للطاعنتين بأحقيتهما في هذا المبلغ – مخالفاً بذلك الالتزام العقدي , وما ثبت بتقرير الخبرة مما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي سديد ذلك بأنه من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أنه إذا كانت عبارة العقد أو المحرر صريحة وواضحة فإن القاضي ملزم بأن يأخذ بها ولا ينحرف عن مؤداها الواضح إلى معنى آخر , وأن استخلاص محكمة الموضوع نية المتعاقدين وما انعقد عليه اتفاقهما

مشروط بأن يكون هذا الاستخلاص سائغاً ولا خروج فيه عن المعنى الظاهر لما ورد بالمحرر وأن لمحكمة الموضوع الأخذ بتقرير الخبرة أو بجزء منه واطراح الباقي ما دام له سند في الأوراق , وكان الثابت بالبند التاسع من العقد المؤرخ 1980/7/1 التزام المطعون ضده بإدارة عقار التداعي وصيانته مقابل خصم نسبة 10 % من القيمة الإيجارية للعقار سنوياً , وثبت بتقرير اللجنة الثلاثية المودع زيادة مصروفات الصيانة عن النسبة المتفق عليها بمبلغ 483,122 درهم فضلاً عن تقصير المطعون ضده وإهماله الجسيم في صيانة العقار ورغم صراحة عبارات العقد ووضوحها فقد أنحرف الحكم عن مؤداها مخالفاً نية المتعاقدين بشأنها بعد أن طرح مبلغ الزيادة في المصروفات الوارد بتقرير الخبرة المودع بقاله أن العقد لم يحدد مبلغاً للصيانة , مما يحق معه للطاعن أن يخصم المصاريف التي أنفقها فعلاً في الصيانة مما يعد خروجاً من الحكم المطعون فيه عن المعنى الواضح والصريح ومجاافته وطرح لما ثبت بالتقرير دون سند من الأوراق بما يعيبه بالفساد في الاستدلال ويوجب نقضه .

وحيث إن الطاعنتين تتعيان بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك تقولان أنه بموجب العقد المؤرخ 1980/7/1 المبرم بين الطاعن ومورثهما بغدارة وتأجير وصيانة عقار التداعي وبموجب العقد المؤرخ 1981/5/16 والذي بموجبه أصبح الطاعن مرتهاً للعقار رهناً حيازياً ضماناً لقرض تمويله وسداد القرض خلال خمسة عشر عاماً كحد أقصى تنتهي في عام 1996 ومن ثم فإن آثار هذين العقدين تنتقل إليهما بوفاء مورثهما ولهما الحق في المطالبة بالحقوق الناشئة عنهما , وإذ كان الطاعن لم ينفذ التزاماته العقدية على ما ثبت بتقرير الخبرة المودع من أن فروق الإيجارات خلال خمسة وعشرون عاماً من 1981 حتى نهاية 2004 هي مبلغ 8,681,300 درهم وإذ خالف الحكم هذا النظر

بتحديده انتقال الحق للطاعتين بتاريخ ورود خطاب محكمة عجمان الشرعية إلى الطاعن من 1996/2/18 بأيلولة عقار التداعي إليهما ميراثاً من المالك ورتب على ذلك عدم أحقيتهما في المطالبة عن المدة السابقة على وفاة المورث بحجة أنه كان يستلم حصته من إيجار العقار بانتظام ودون اعتراض, مما يعيب الحكم بالفساد في الاستدلال والخطأ في الاستنتاج بما يوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي سديد ذلك أنه من المقرر – أن آثار العقد لا تقتصر على المتعاقدين بذواتهم بل تتجاوزهم إلى من يخلفهم خلافة عامة عن طريق الميراث أو الوصية ما لم تكن العلاقة القانونية شخصية بحتة ويستخلص ذلك من أرادة المتعاقدين صريحة كانت أم ضمنية أو من طبيعة العقد وعلى ذلك ينتقل إلى الوارث ما يرتبه العقد من حقوق والتزامات وكان العقد موضوع الدعوى والذي أبرمه مورث الطاعتين لإدارة وتأجير وصيانة عقد التداعي المرهون حيازياً ضماناً لقرض عقاري لمدة خمسة عشر عاماً ترتب عليه حقوقاً تمثلت في بدلات الإيجارات والتزامات تمثلت في سداد القرض للمصرف العقاري بنهاية عام 1996 ثم تسليم العقار لمالكة وهو ما لم يتم وأهمل الطاعن في الصيانة مما أضر بالمطعون ضدهما بانخفاض القيمة الإيجارية بما يعادل 5% من قيمة العقار والتي كان من المفترض أن تصل إلى 10% من قيمته , وكان من طبيعة العقد امتداد آثاره للخلف العام لتعلقه بعقار كان حتماً سيؤول إلى الورثة وكان العقد بشأنه قد إبرم في 1980/7/1 وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن لا صفة للمطعون ضدهما في المطالبة بأية حقوق قبل وفاة مورثهما مستدلاً على ذلك بعدم اعتراض الأخير على إدارة البنك قبل وفاته وتسلم حصته من الإيجارات بانتظام وخطاب محكمة عجمان الشرعية بأيلولة عقار التداعي للمطعون ضدهما – وقبولهما مديونيته وهو إقرار يحول دون المطالبة بحقوق سابقة ,

فإنه يكون معيباً بالفساد في الاستدلال ذلك أن عدم اعتراض مورث المطعون ضدهما قبل وفاته على إدارة الطاعن وتسلم حصته من الإيجار بانتظام لا يفيد حتماً وبطريق اللزوم العقلي عدم أحقية المطعون ضدهما عن المطالبة بحقوقهما بعد وفاته وأن قبولهما المديونية لا يفيد أيضاً حتماً إقرارهما تلك المطالبة بعد وفاة مورثهما إذ أن تلك الحقوق أيلولة العقار إليهما محملاً بالعقد المبرم بشأنه والحكم المطعون فيه كاشفاً لتلك الحقوق وليس منشأً لها إذ لم تكن المديونية واضحة أو مستقرة إلا بصور ذلك الحكم وتقرير الخبرة الفنية فيه على ما ورد بتفصيلاته وإذ خالف الحكم هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه .

وحيث إن الطاعنتين تتعيان بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب وفي بيان ذلك تقولان أن الطاعن ملتزم تعاقدياً على سداد القرض إلى لجنة التسوية " المصرف العقاري " خلال خمسة عشر عاماً تنتهي عام 1996 وتسليم العقار إليهما خالياً من أية ديون وهو العام الذي آل فيه إليهما عقار التداعي ولكن الخصم استقطع مبلغ 1,522,058 درهم من مبلغ التعويض المقضى به وأجرى تحويله لحساب لجنة التسوية عن المدة 1996 حتى 2004 م مقاصة قضائية بين الدينين دون مسوغ أو أسباب موجبة لذلك مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أنه من المقرر – أن المقاصة القضائية – تتم من صاحب المصلحة فيها أما بطلب أصلي أو عارض إلى القاضي أثناء قيام الخصومة أمامه متى توافرت شرائطها في الدينين وطبقاً لما يرتأيه من ظروف النزاع وكان لواقع في الدعوى أن الدائن بقيمة القرض هو لجنة التسوية " المصرف العقاري " والمدين مورث المطعون ضدهما من بعده ولم يقدم أيهما طلباً أصلياً أو عارضاً أثناء قيام الخصومة بالمقاصة القضائية بين دينيهما بل أن المطعون ضدهما ينازعان في ثبوت هذا الدين

المحكمة الاتحادية العليا

في حقهما وتلقيان تبعة الوفاء به على الطاعن وقد التزم بسداده خلال خمسة عشر عاماً نهايتها عام 1996 وإذ أجرى الحكم المطعون فيه هذه المقاصة القضائية دون طلب من صاحب الشأن وبالمخالفة لهذا النظر فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه .

وحيث إن الاستئناف رقم 456 لسنة 2005 صالح للفصل فيه ولما

تقدم .