

باسم الشعب  
محكمة استئناف القاهرة

## الدائرة ١١ مدني حاليا

٨١ عقود سابقا

### حكم

بالجلسة المنعقدة علنا بسراي محكمة استئناف شمال القاهرة والكانن مقرها بالعباسية

|                 |              |                                 |
|-----------------|--------------|---------------------------------|
| رئيس المحكمة    | سامح أديب    | برئاسة السيد الأستاذ المستشار / |
| الرئيس بالمحكمة | طارق مصطفى   | ومضوية السيدين المستشارين /     |
| الرئيس بالمحكمة | هشام ابراهيم | /                               |
| أمين السر       | صبحي احمد    | وحضرة السيد /                   |

### أصدرت الحكم الآتي

في الاستئناف المقيد بالجدول العمومي تحت رقم ١٢ لسنة ٢٨ ق

### المرفوع من

اتحاد الشاغلين لكمبوند (ديار بارك) ويمثله قانونا السيدة / هبه احمد صلاح الدين توفيق بصفتها رئيس اتحاد الشاغلين - ومقره القطعة رقم ٢ بالامتداد الشرقي (الايقونة) قسم التجمع الأول - القاهرة الجديدة - ومحلها المختار مكتب الأستاذ / مجدي محي الدين - المحامي .

### ضد

السيد / فهد بن حسين علي شبكشي بصفته الممثل القانوني للشركة العربية للتنمية العقارية (اركو) ومقرها شارع راشد - تقاطع شارع عمر بن الخطاب - بالدور ١٥ بابرراج سيتي ستارز - سيتي كابيتال (١) فوق بنك باركليز - قسم مدينة نصر .

### الموضوع

استئناف الحكم الصادر في الدعوى رقم ٧٤٩ لسنة ٢٠٢٣ مدني كلي القاهرة الجديدة بجلسة . ٢٠٢٣/١١/١٥

### المحكمة

بعد سماع المرافعة ومطالعة الأوراق والمداولة قانونا ..

حيث أن واقعات الاستئناف ودفاع الخصوم ودفعوهم ومستنداتهم سبق وان احاط بها الحكم المستأنف الصادر في الدعوى رقم ٢٠٢٣/٧٤٩ مدني كلي شمال القاهرة ومن ثم تحيل اليه هذه



المحكمة في بيانها مع وجيز في شأنها حاصله ان المدعية بصفتها اقامت دعواها ابتداء بموجب صحيفة مودعه ومعلنه قانونا طلبت في ختامها الحكم :- ١- بان يسلم المدعي عليه بصفت المبالغ المالية قيمة ودیعة الصيانة التي استلمتها الشركة المدعي عليها من ملاك وحدات منتج ديار بارك الكائنة بالقطعة رقم (٢) بالامتداد الشرقي "الايقونة" قسم التجمع الأول القاهرة الجديدة - محافظة القاهرة وعواندها البنكية منذ استلامها وحتى تاريخ تسليمها الى اتحاد الشاغلين والفوائد القانونية المستحقة من تاريخ المطالبة وحتى التسليم مع الزام المدعي عليها بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة على سند من القول ان الشركة المدعي لعيها استملت مبالغ مالية من ملاك الوحدات بالمنتج عند تحرير عقود بيع لهم لهذه الوحدات تحت بند ودیعة الصيانة وذلك تحت مسمى الصرف من عوائد هذه الوديعة على صيانة المنتج ولما كان هذا الامر لم يحدث بالشكل المطلوب بل حدث تهاك للبنية التحتية للكمبوند للخدمات المقدمة من الشركة المدعي عليها بل وقامت بمطالبة الملاك بسداد فروق المصاريف تزيد عن عوائد وفوائد الوديعة ذاتها وذلك دون تقديم للإثبات او جود معامل لهذه المطالبات على ارض الواقع مما تسبب في خلاف بين الملاك والشركة المدعي عليها فضلا عن نكولها عن سداد فواتير المياه والمياه المعالجة والصرف الصحي واهمالها الجسيم في إدارة الكمبوند مما دعا الملاك بتأسيس اتحاد شاغلين لاستلام ادارته للحفاظ عليه وتم اشهاره وتأسيسه وقيد برقم ٢٠ في ٢٠٢٢/٧/٣ بجهاز التجمع الأول ومن تاريخ انشاء اتحاد الشاغلين كان يجب على الشركة المدعي عليها تسليمه قيمة ودیعة الصيانة المستحقة على جميع وحدات المنتج طبقا لعقود البيع المحررة بين الشركة المدعي عليها وبين مشتري الوحدات وقد قام المدعي بصفته بإنذار الشركة المدعي عليها بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٣ بضرورة تسليم قيمة ودیعة الصيانة وعواندها البنكية منذ استلامها من الملاك المسددين لها ولم يحرك ساكنا مما حدا به لإقامة دعواها الماثلة بغية الحكم بما سلف من طلبات .

وإذ تداولت محكمه اول درجه نظر الدعوى على النحو الثابت بمحاضر الجلسات وبها مثل طرفي التداعي كلا بوكيل عنه ووجه الحاضر عن المدعي عليه بصفته دعوى فرعية لم يقدم صحيفتها وبجلسة ٢٠٢٣/١١/٢٥ قضت بعدم قبول الدعوى الفرعية شكلا وبرفض الدعوى الاصلية .

وحيث لم يرتضي المدعي بصفته ذلك القضاء فطعن عليه بالاستئناف المائل بموجب صحيفه اودعت قلم الكتاب في ٢٠٢٤/١/١ وأعلنت قانونا طلبت في ختامها الحكم بقبول الاستئناف شكلا وفي

الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والحكم بالإزام الشركة المستأنف ضدها بتقديم كشوف حساب بلكية عن الحساب الذي تم إيداع ودائع الملاك موضحا به من تاريخ فتح الحساب وعائد الودائع وما تم سحبه من ذلك العائد والمستندات الدالة على صرف تلك المسحوبات على صيانة الكمبيوتر مع الزام بعدم صرف اية مبالغ على هذا الحساب لكونه لا يقوم حاليا بإدارة الكمبيوتر وكذلك الزامه برد كافة المبالغ التي مازال يقوم بتحصيلها من الملاك وبيان عما اذا كان قد وضعها في الحساب المخصص للودائع من عدمه مع الزام المستأنف ضده بالمصاريف ومقابل اتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي لأسباب حاصلها الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق اذ ان الحكم المستأنف قد حجب نفسه عن فهم واقعات الدعوى على نحو صحيح الامر الذي ترتب عليه عدم امامه بواقعات الدعوى بما اثر في الحكم .

واذ تداولت المحكمة نظر الاستئناف على النحو الثابت بمحاضر الجلسات ومثل المدعي بوكيل عنه وقدم مذكرة بدفاعه وبجلسة ٢٠٢٤/٨/١٨ قضت وقبل الفصل في شكل والاستئناف وموضوعه بندب خبير لتنفيذ المأمورية الموضحة تفصيلا بمنطوقه ذلك الحكم وإذ باشر الخبير المنتدب المأمورية الموكلة اليه وادع تقريره وانتهى فيه الى نتيجة مؤداها انه بالانتقال الى مقر الشركة المستأنف ضدها ومطالبته بتقديم كشوف حساب بقيمة ودیعة الصيانة وتاريخ ايداعها وما حوته من ريع منذ تاريخ ايداعها وبيان قيمة المصروفات ولم تقدم وقدم المستأنف بصفته بيان قيمة ودیعة الصيانة لجمع وحدات كمبوند ديار بارك لعدد ٣٤٠ وحدة فقط باجمالي مبلغ (١٣٠٠٩٥,١٤٢) جنية بتواريخ مختلفة ولم تقدم الشركة المستأنف ضدها اية مستندات تفيد قيامها بايداع ودائع الصيانة في حساب جاري بالبنك الأهلي المصري للصرف من فوائدها على وحدات المجمع المسمى (ديار بارك) وكذا كشوف او الفوائد الناتجة عن الإيداع واعلن الطرفين بالتقرير وقررت المحكمة حجز الاستئناف للحكم بجلسة اليوم .

حيث أن الاستئناف قد استوفى شرائط قبوله القانونية ومن ثم فهو مقبول شكلا .

وحيث انه وعن موضوع الاستئناف فلما كان من المقرر قضاءا وعلى ما جرى عليه نص المادتين ١/١٤٧ ، ١٤٨ من القانون المدني على انه العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين او للأسباب التي يقررها القانوني - يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام وإذ كان ما تقدم

وكانت طلبات المستأنف بصفته ابتداء هي الزام المدعي عليه بصفته بتسليم وديعة الصيانة محل الدعوى وكان الثابت من مطالعة المحكمة لعقود البيع المرفق بالاوراق والتي بموجبها باعت الشركة المستأنف ضدها للأعضاء التي يمثلها المستأنف بصفته ورد بالبند السابع عشر التزام الطرف الثاني بان يؤدي للشركة الطرف الأول ولحساب الشركة الطرف الأول او شركة الإدارة بحسب الأحوال مبلغ وقدره (٤٥١٢٦) جنية على ان يتم أداء هذا المبلغ على دفعة واحدة او دفعات وقبل تسليمه للفيليا المبيعة ويتم وضع هذا المبلغ في حساب خاص بالبنك الأهلي المصري بصفته وديعة للصرف من فوائد على متطلبات حفظ وصيانة ونظافة وحراسة المجمع السكني وأداء كافة مصروفات وتكاليف الخدمات ولما كان قد تم انشاء اتحاد الشاغلين للكمبوند برقم ٢٠ في ٢٠٢٢/٧/٣ والذي بموجبه تنتقل إدارة الكمبوند اليه وكان الثابت خلو الأوراق من ما يعتبر إيداع المستأنف ضده بصفته بمبالغ وديعة الصيانة في حساب خاص بالبنك الأهلي المصري كما جاء بتقرير الخبير المودع ملف الدعوى والبالغ قيمته (١٣٠٩٥١٤٢) جنية فضلا عن عدم تقديم كشوف حساب لبيان قيمة الفوائد البنكية لتلك المبالغ من ثم يكون طلب المدعي بصفته بطلب تسليم مبلغ وديعة الصيانة السالف ذكر قد صادف صحيح القانون سميا وان المستأنف بصفته لم يقدم ثمة مستندات تفيد أوجه الانفاق وقيمتها وإذ خالف الحكم المستأنف ذلك النظر فانه يتعين الغاءه والحكم بالزام المستأنف ضده بصفته بأداء مبلغ وديعة الصيانة على النحو الذي سيرد بالمنطوق .

وحيث انه عن طلب الفوائد البنكية فالمحكمة تجيب المستأنف بصفته الى ذلك الطلب اذ ان الثابت بالعقود المبرمه بين الطرفين انه تم الاتفاق على الخدمات من عائد تلك الفائدة والمحكمة تقضي بذلك على النحو الذي سيرد بالمنطوق .

وحيث انه وعن الطلب المضاف فلما كان الثابت ان ذلك الطلب قدم بعد قفل باب المرافعة امام محكمة اول درجة ولم تستجب لاعادة الدعوى للمرافعة وبذلك لم يعرض عليها ول تفصل فيه وتقضي المحكمة بعدم جواز استئناف هذا الطلب .

وحيث انه وعن طلب الفوائد القانونية فان المستأنف بصفته يستحق فوائد قانونية عن اجمالي المبلغ المقضي به لتحقق شروط استحقاقها وفق نص المادة (٢٢٦) من القانون والمحكمة تقضي بالفوائد القانونية بنسبة ٤% من تاريخ المطالبة القضائية حتى تاريخ الوفاء على النحو الذي سيرد بالمنطوق .

وحيث انه وعن المصاريف شاملة مقابل اتعاب المحاماة عن درجتى التقاضى فالمحكمة تلزم بها المستأنف ضده بصفته عملا بالمادتين ١/١٨٤ ، ٢٤٠ من قانون المرافعات والمادة ١٨٧ من القانون رقم ١٩٨٣/١٧ المعدل .

### فلهذه الأسباب

### حكمت المحكمة:

بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والزام المستأنف ضده بصفته بان يؤدي للمستأنف بصفته مبلغ (١٣٠٩٥١٤٢) فقط ثلاثة عشر مليون وخمسة وتسعون الف ومائة واثنين واربعون جنيها قيمة ودیعة الصيانة المسلمة اليه والفوائد البنكية على ذلك المبلغ منذ استلامه وفق الفائدة البنكية للبنك الأهلي المصري والفوائد القانونية بواقع ٤% من تاريخ المطالبة وحتى تاريخ التسليم والزمتم المستأنف ضده بصفته المصروفات عن درجتى التقاضى ومبلغ مائة جنية مقابل اتعاب المحاماة .

أما الهيئة التي استمعت المرافعة وتداولت ووقعت على مسودة الحكم فهي :-

|                                 |              |                 |
|---------------------------------|--------------|-----------------|
| برئاسة السيد الأستاذ المستشار / | سامح أديب    | رئيس المحكمة    |
| وعضوية السيدين المستشارين /     | هشام ابراهيم | الرئيس بالمحكمة |
| /                               | احمد الحسني  | الرئيس بالمحكمة |

\*\* صدر هذا الحكم وتلي علنا بجلسة يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٦/٢/١٧ .

رئيس المحكمة

أمين السر



