



باسم الشعب
محكمة القاهرة للأمور المستعجلة
الدائرة (٢٨)

بالجلسة المدنية المنعقدة علنا بمساري المحكمة يوم الأربعاء الموافق ٢٠٢٣/١٢/٦
برئاسة السيد الأستاذ/ كريم عبد الرحمن
وبعضرة السيد/ حسام حسن سلطان

صدر الحكم الاتي

في الدعوى رقم ١١١٣ لسنة ٢٠٢٣ مستعجل القاهرة
المرفوعة من

السيد / رئيس مجلس إدارة شركة اندية وادي دجلة (ش.م.م)
والكائن مقرها / الشطر الرابع - زهراء المعادي - المعادي - محله القاهرة ، ومحله المختار الإدارة
القانونية بذات العنوان .

ضد

السيد اللواء / محمد حافظ عبده الرهوان - بصفته رئيس مجلس إدارة جمعية النخيل التعاونية لإسكان
الضباط والعاملين باكاديمية الشرطة .
ويعلن على مقر الجمعية الكائن في / كمبوند جمعية النخيل التعاونية لإسكان الضباط والعاملين باكاديمية
الشرطة - التجمع الأول - القاهرة الجديدة أمام أكاديمية الشرطة - محافظة القاهرة .
المحكمة

بعد مطالعة الاوراق وسماع المرافعة:

حيث أن وقائع الدعوى تخلص في أن المدعي بصفته قد أقامها بموجب صحيفة استوفت أوضاعها الشكلية
أودعت وقيدت بقلم كتاب المحكمة في ٢٠٢٣/١١/٤ وأعلنت للمدعى عليه بصفته وفقا للقانون، طلب في
ختامها الحكم أولا: قبول الدعوى المستعجلة شكلا، ثانيا: وفي الموضوع القضاء وبصفة مستعجلة بتسكين
الشركة من حق المرور من كافة بوابات المجمع السكني المسمى منتجع النخيل التابع إلى الجمعية المدعى
عليها وكذلك تسكين كافة الأعضاء المنتسبين بنادي وادي دجلة (النخيل) ورواده وموظفي النادي من ذلك
الحق وذلك للخير الفصل في موضوع الدعوى بصفة نهائية بحكم قضائي أو بموجب اتفاق رضائي مع إلزام
الجمعية المدعى عليها بالمصروفات ومقابل آتباب المحاماة.
وذلك على سند من القول أنه بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ٢٠٠٧/٦/٣ قامت شركة اندية وادي دجلة
المدعية بشراء قطعة أرض بمساحة ١٦ فدان تقريبا من جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان للضباط
العاملين باكاديمية الشرطة المدعى عليها وذلك بغرض إقامة نادي رياضي متكامل، وقد نجحت الشركة
المدعية في إقامة النادي واشترك به الكثير من الأعضاء سواء من قاطني منتجع النخيل أو من الخارج،
وحيث رغبت الشركة المدعية في إجراء توسع للنادي وعليه فقد اشترت قطعة أرض أخرى من الجمعية
المدعى عليها بمساحة عشرة أفدنة تقريبا بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٤، والتزمت الشركة المدعية بتنفيذ جميع
التزاماتها التعاقدية تجاه الجمعية المدعى عليها بسدادها كامل ثمن قطعتي الأرض المبيعتين، وحيث استقر
وضع الشركة والنادي والأعضاء منذ افتتاح النادي في عام ٢٠٠٨ على استخدام كافة الطرق المؤدية إليه
حيث كان يتم استخدام كافة البوابات الخاصة بالمنتجع للوصول للنادي طبقا لحق المرور المقرر بقوة القانون
وفقا لنص المادة ٨١٢ من القانون المدني، واستمر الوضع على ذلك الحال إلى أن فوجئت الشركة المدعية
في غضون عام ٢٠١٧ بقيام الجمعية المدعى عليها بمحاولة إغلاق البوابات أمام أعضاء النادي وعدم السماح
لهم في الدخول متعديا بذلك على حقوق الارتفاق المكتسبة استنادا إلى حق الملكية، الأمر الذي حدا بالشركة
المدعية إلى اللجوء إلى كافة الجهات الإدارية في الدولة، وقد تم بالفعل إعادة الحال إلى ما كان عليه وفسح
كافة البوابات أمام الأعضاء وموظفي النادي ورواده واستقر الوضع على ذلك لما يقارب الست سنوات
وتتميدا حتى ٢٠٢٣/١٠/١٠، إذ أنه بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١١ قام المدعى عليه بصفته بعلق البوابة رقم (٢)
وهي البوابة الرئيسية التي كان يدخل منها معظم أعضاء نادي وادي دجلة النخيل، وكذا ميسر إلى المستعجلات.



MOJA2300700778



وتأسيساً على ما مضى من تاريخ الدعوى، وهو ما دعا الشركة المدعية إلى تحرير المحضر رقم ١٤٨٦٩ لسنة ٢٠٢٣ إداري التجمع الأول، إلا أنه منذ ذلك التاريخ قام المدعى عليه بصفته بإصدار تعليماته إلى أمن المجمع السكني بمنع دخول أعضاء أندية وادي دجلة إلى نادي النخيل ومنعهم من الدخول وتخصيص بوابة رقم (٢) للدخول وهي بوابة بعيدة جداً وفي طرق موحشة وغير ممهدة، ثم عقب ذلك قام المدعى عليه بصفته بمنع سيارات الخدمة الخاصة بالنادي من الدخول بدعوى إرسال خطاب إلى الشركة المدعية مفاده الإطلاع على التصاريح والترخيص الخاصة ببناء النادي، وأن الشركة المدعية لم تستجب له. كما قام المدعى عليه بصفته بوضع لافتة عليها الآتي: (أن نادي وادي دجلة فرع النخيل لخدمة قاطني النخيل فقط ولا يحق له استقبال أعضاء من الخارج وذلك تطبيقاً للقرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٣ وكتاب هيئة المجتمعات العمرانية في ٢٠١٧/٧/٥). وحيث أن الشركة المدعية قد أصابها كما أصاب أعضائها البالغ عددهم ما يقرب من المليون ونصف عضو من فعل المدعى عليه بصفته أضراراً مادية جسيمة تمثلت في منع دخول الأعضاء والموظفين إلى ناديتهم المرخص من قبل وزارة الشباب والرياضة وكذا في منع الأغذية والمشروبات وفرق الإصلاح والموظفين من الدخول، بالإضافة إلى أضرار معنوية كبيرة للشركة التي تظهر أمام أعضاءها بالمتخاذل الواهن وأيضاً في منع الأعضاء وأولادهم من ممارسة تديباتهم الرياضية وممارسة النشاط الاجتماعي. وهو ما دفع العديد من أعضاء أندية وادي دجلة المنتفعين بنادي وادي دجلة النخيل إلى إقامة الدعوى رقم ٦٦٠٠ لسنة ٢٠٢٣ مدني القاهرة الجديدة وذلك لتقرير حق المرور لكافة أعضاء ورواد النادي من كافة أبواب المجمع السكني التابع للجمعية المدعى عليها في الدعوى المائلة والتي لم يفصل فيها بعد. الأمر الذي حدا بالمدعى بصفته لإقامة دعواه المائلة بغية القضاء بطلباته سالفة البيان.

وحيث قدم المدعى بصفته سنداً لدعواه حافظة مستندات اشتملت:

- (١) صورة ضوئية من عقد بيع مؤرخ ٢٠٠٧/٦/٣
- (٢) صورة ضوئية من عقد بيع مؤرخ ٢٠٠٨/١٢/١٤
- (٣) صورة ضوئية من المحضر رقم ١٤٨٦٩ لسنة ٢٠٢٣ إداري التجمع الأول.
- (٤) صورة ضوئية من ترخيص المباني رقم ٤٨٢٢ لسنة ٢٠٠٧ الصادر من جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة.
- (٥) صورة ضوئية من شهادة صادرة من الجمعية المدعى عليها تفيد سداد الشركة المدعية جميع الأقساط المستحقة عليها من قيمة الأرض المقام عليه النادي محل الدعاوى وعدم وجود مديونيات عليها.
- (٦) صورة ضوئية من خطاب موجه من الجمعية المدعى عليها إلى رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة لاتخاذ ما يلزم نحو تسجيل تنازل الجمعية عن قطعة الأرض محل الدعاوى إلى الشركة المدعية.
- (٧) صورة ضوئية من خطاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الموجه إلى رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة بالموافقة على نقل ملكية قطعة الأرض المبيعة من الجمعية المدعى عليها إلى الشركة المدعية.
- (٨) صورة ضوئية من ترخيص مزاولة الخدمات الرياضية رقم (٣/٢) لسنة ٢٠٢١ الصادر من وزارة الشباب والرياضة بشأن الترخيص بإنشاء وإدارة وتشغيل نادي وادي دجلة الفخيل موضوع الدعاوى.
- (٩) صورة ضوئية من قرار وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ١٤٠ لسنة ١٩٩٧ المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٤٦ في ١٩٩٨/٢/٢٦ باعتماد التخطيط العام للمشروع المقدم من الجمعية المدعى عليها لإقامة تجمع سكني بمساحة ٧٦٥ فدان، والواقع ضمنها النادي محل الدعاوى.
- (١٠) صورة ضوئية من قرار وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ١١٤ في ٢٠١٣/٥/١٩ في شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ١٤٠ لسنة ١٩٩٧. وحيث أنه بالجلسة المقررة لنظر الدعوى أمام المحكمة مثل المدعى بصفته بوكيل عنه محام وقدم مذكرة شارحة لطلباته المت بها المحكمة كما قدم حافظة مستندات اشتملت: (١) صورة ضوئية من مستخرج من السجل التجاري رقم ٨٩٣٢ استثمار القاهرة الخاص بالشركة المدعية، (٢) أصل شهادة بشأن الدعوى رقم ٦٦٠٠ لسنة ٢٠٢٣ مدني كلي القاهرة الجديدة، (٣) ذكورة منتقلة، ولم يمثل المدعى عليه بصفته رغم اعلانه قانوناً، وقررت المحكمة بتلك الجلسة حجز الدعوى للحكم ليصدر بجلسة اليوم.



وحيث أنه وعن موضوع الدعوى فلما كان من المقرر بنص المادة رقم ٤٥ من قانون المرافعات أنه "يطلب في مقر المحكمة الابتدائية قاض من قضائها ليحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بالحقوق في المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت أما في خارج دائرة المدينة فيكون هذا الاختصاص لمحكمة المواد الجزئية"

وحيث أنه من المقرر بقضاء النقص أنه "اختصاص القضاء المستعجل في الأمور التي يخشى عليها من فوات الوقت بتوافر شرطين: الأول - قيام حالة استعجال يخشى معها من طول الوقت الذي تستلزمه إجراءات التقاضي لدى محكمة الموضوع و الآخر - أن يكون المطلوب إجراء لا فصل في أصل الحق و للقاضي المستعجل و هو بسبيل تقرير اختصاصه أن يقدر توافر حالة الاستعجال و تقديره في هذا الخصوص لا معقب عليه " (نقض جلسة ٢٣/ ١١/ ١٩٥٠ لسنة ٢ ق ص ١٠٣) .

وحيث أنه من المقرر كذلك أنه "إذا رفعت الدعوى لقاضي المسائل المستعجلة بطلب اتخاذ إجراء وقتي و تبين له أن الفصل فيه يقتضي المساس بالحقوق أو أن الاستعجال مع خشية فوات الوقت غير متوافر قضى بعدم اختصاصه بنظر الدعوى و بهذا القضاء تنتهي الخصومة أمامه و لا يتبقى منها ما يجوز إحالته لمحكمة الموضوع " (الطعن رقم ٢٩٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢١/ ١٢/ ١٩٧٧) .

وحيث أنه من المقرر فقها أن "المقصود بأصل الحق الذي يتمتع على قاضي الأمور المستعجلة المساس به هو السبب القانوني الذي يحدد حقوق و التزامات كل من الطرفين قبل الآخر و لا يجوز أن يتناول هذه الحقوق و الالتزامات بالتفسير أو التأويل الذي من شأنه المعاميل بموضوع النزاع القانوني بينهما كما ليس له أن يغير أو يعدل من مركز أحد الطرفين القانوني أو أن يعرض في أسباب حكمه إلى الفصل في موضوع النزاع أو أن يؤسس قضاءه في الطلب الوقتي على أسباب تمس أصل الحق أو أن يتعرض إلى قيمة السندات المقدمة من أحد الطرفين أو يقضي فيها بالصحة أو البطلان أو يأمر باتخاذ إجراء تهديدي كالأحالة على التحقيق أو نوب خبير أو استجواب الخصوم أو سماع شهود أو توجيه اليمين الحاسمة أو المتممة لأبواب أصل الحق بل يتعين عليه أن يترك جوهر النزاع سليماً ليفصل فيه قاضي الموضوع " (أحكام و آراء في القضاء المستعجل - منار عات التفتيح في المواد المدنية و التجارية - المستشار مصطفى مرسى - طبعة نادي القضاء - ص ٢٤) .

ومن المقرر فقها كذلك أن "الاستعجال هو ضرورة الحصول على الحماية القانونية العاجلة التي لا تتحقق مع إتباع الإجراءات العادية للتقاضي وذلك نتيجة ظروف تمثل خطراً على حقوق الخصم أو تتضمن ضرراً قد يتعذر تداركه وإصلاحه إذا ما انتظر الفصل من قضاء الموضوع وهو أمر يستلزم تقديره قاضي الأمور المستعجلة حسبما يستبان له من ظروف الدعوى وما تشير إليه أوراقها. وليس في مجرد تحقق الشرط الفاسخ الصريح المتصوص بعقد الإيجار ما يوجب على قاضي الأمور المستعجلة القضاء بالإجراء الوقتي المطلوب إلا إذا تحقق من توافر الاستعجال في الدعوى وهو المميز لاختصاصه " . (ذات المرجع السابق ص ١٧) .

وحيث أنه من المقرر بنص المادة ٨٠٢ من القانون المدني أن لمالك الشيء وحده في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه.

ومن المقرر المادة ٨٠٣ من القانون المدني على أن مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير. وملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المقيد في النفع بها، علواً أو عمقاً. ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها.

وحيث نصت المادة ٨٠٥ من القانون المدني على أن "لا يجوز أن يحرم أحد ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون، وبالشروط التي يرسنها، ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل".

ونصت المادة ٨٠٦ من القانون المدني على أن "على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضيه القوانين والمراسيم والوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة. وعليه أيضاً مراعاة الأحكام الآتية:

وحيث أنه من المقرر بنص المادة ٨١٢ من القانون المدني أن "مالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام، أو التي لا يصلها بهذا الطريق ممر كاف، إذا كان لا يتيسر له الوصول إلى ذلك الطريق إلا بنقطة باهظة أو



تابع الحكم رقم ١١١٣ لسنة ٢٠٢٣ مستعجل القاهرة

مشقة كبيرة ، له حق المرور في الأراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف ، ما دامت هذه الأرض محبوسة عن الطريق العام ، وذلك في نظير تعويض عادل. ولا يستعمل هذا الحق إلا في العقار الذي يكون المرور فيه أخف ضررا وفي موضع منه يتحقق فيه ذلك ، على أنه إذا كسر الحبس عن الطريق العام ناشئا عن تجزئة عقار تمت بناء على تصرف قانوني ، وكان من المستطاع إيجاده ممر كاف في أجزاء هذا العقار ، فلا تجوز المطالبة بحق المرور إلا في هذه الأجزاء

وحيث أنه من المقرر في قضاء محكمة النقض أنه "لا يشترط حتى تعتبر الأرض محبوسة عن الطريق العام ألا يكون لها أي منفذ يؤدي إلى هذا الطريق ، بل يكفي لتحقيق هذه الحالة وفقا لنص المادة ٨١٢/١ من القانون المدني أن يكون للأرض ممر إلى الطريق العام ولكنه غير كاف بحيث لا يتيسر لمالكها الوصول إلى ذلك الطريق إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة ، وهو أمر يستقل قاضي الموضوع بتقديره متى أقام قضاؤه على أسباب سائغة . " (الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٣٩ ق - بتاريخ ١٩٧٤/١٢/٣١ - مكتب فني ٢٥ - جزء ٢ - ص ١٥٤٧ - ق ٢٦٢)

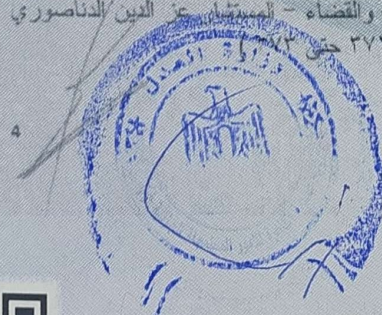
ومن المقرر أيضا في قضاء محكمة النقض "أنه لا يشترط حتى تعتبر الأرض محبوسة عن الطريق العام ألا يكون لها أي منفذ يؤدي إلى هذا الطريق بل يكفي لتحقيق هذه الحالة أن يكون للأرض ممر إلى الطريق العام ولكنه غير كاف بحيث لا يتيسر لمالكها الوصول إلى ذلك الطريق إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة وأية ذلك أن المشرع لم يقرر حق المرور إلا لضرورة هي تيسير استعمال الأرض المحبوسة واستغلالها والضرورة تقتضي بقررها فيجب أن يكون اتساع الممر بالقدر الذي تتطلبه حاجات الأرض القائمة والفعلية (الطعن رقم ٣٦٣٣ لسنة ٧١ ق - بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٤ - مكتب فني ٦٣ - ص ٩٢٠ - ق ١٤٣)

وحيث أنه من المقال به فقها "أن نص المادة ٨١٢ من القانون المدني يضع قيودا على الملكية يرجع إلى حق المرور وقد توسع المشرع في منح هذا الحق فلم يجعله قاصرا على الأرض التي لا اتصال لها أصلا بالطريق العام بل قرره أيضا للأرض التي لها اتصال بالطريق العام ، ولكن بمر غير كاف لا يتيسر الوصول منه إلى الطريق العام إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة وفي نظير هذا التوسع قيد المشرع هذا الحق بقيود عادلة راعي فيها مصلحة العقارات التي تتحمل بهذا الحق فقرر بأن يعطى هذا الحق بالقدر اللازم لاستغلال الأرض المحبوسة واستعمالها على الوجه المألوف وأن يختار له عقارا مجاورا يكون المرور فيه أخف ضررا منه في العقارات المجاورة الأخرى وأنه إذا كان الحبس عن الطريق العام ناشئا عن تجزئة العقار بتصرف ارتضاه مالكه وكان من شأنه حبس جزء منه عن الطريق العام فيقرر حق المرور لهذا الجزء على الأجزاء الأخرى كما لو كان الأمر قبل تجزئة العقار وفي هذا تقييد عادل لحق المرور .

وحق المرور مقرر لمالك كل عقار أيا كان وجه استغلاله فهو مقرر للأرض الزراعية كما هو مقرر للأراضي البناء ومقرر للعقار سواء كان مستغلا في الزراعة أو في الصناعة أو في التجارة أو حتى مستغلا في السكني فقط .

ويختص قاضي الأمور المستعجلة عند الاستعجال بالتأجيل بالتأجيل لمالك الأرض المحبوسة عن الطريق بالمرور في أرض الغير إذا تعذر عليه الوصول إلى الطريق العام إلا إذا سلك أرض ذلك الغير أو إذا أصبح الممر القديم الذي يوصل للطريق العام غير قابل للاستعمال حتى ولو لم يكن لصاحب الأرض التي يمر منها دخل في ذلك متى استبان له أن العقار منحصر ، ولا يمكن الانتفاع به حسب التخصيص الذي أعد له بغير اتصاله بالطريق العام ولم يكن عدم الاتصال ناشئا عن فعل مالك العقار المحبوس ، وتقرر له هذا الحق وتمكين طلبه من استعماله ليس فيه مساس بالملكية ولا بوضع اليد إذ أنه قرار مؤقت لا أثر له على حق محكمة الموضوع في أصل النزاع بشأن حق المرور .

وقد قضى بأن قاضي الأمور المستعجلة يجوز له في حالة الاستعجال الشديد أن يأمر بإعادة الطريق إلى أصله إذا اعتدى عليه الجار بأن وضع فيه حواجز أو أقام عليه مبان يقصد حرمان العقار المحبوس من استعمال حق المرور المقرر له على هذا الطريق (مستعجل مصر في ١٩٢٣/١١/٢٦ المحاماة لسنة ١٤ ص ٦٤٣) (راجع - القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ في ضوء الفقه والقضاء - المحرر: الدكتور عبد الله الدناصري والاستاذ حامد عكار - الجزء الأول - الطبعة الثامنة - ص ٣٧١ حتى ٣٧٢)



MOJA2300700781

وحيث استقر قضاء محكمة النقض على أن "لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير ما يقدم لها من أدلة ، ولا تثريب عليها في الأخذ بأي دليل تكون قد اقتنعت به ما دام لا يتعارض مع الدليل من طرق الإثبات القانونية ، وبحسبها أن تبين الحقيقة التي إقتنعت بها وأن تقيم قضاها على أسباب سائغة تكفي لحملها ، ولها السلطة التامة في بحث المستندات المقدمة لها وفي استخلاص ما تراه منقلا مع الواقع متى كان استخلاصها سائغا " (الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٣) لما كان ما تقدم وهديا به، وكان البادي للمحكمة من ظاهر الأوراق ان المدعى بصفته قد اقام الدعوى قبل المدعى عليه بصفته ابتغاء القضاء بصفة مستعجلة يتمكن الشركة من حق المرور من كافة بوابات المجمع السكني المسمى منتجع النخيل التابع إلى الجمعية المدعى عليها وكذلك تمكن كافة الأعضاء المنتسبين بنادي وادي دجلة (النخيل) ورواده وموظفي النادي من ذلك الحق وذلك للحين الفصل في موضوع الدعوى بصفة نهائية بحكم قضائي أو بموجب اتفاق رضائي، مرتكبا في ذلك لما ساقه من أسباب وقدمه من مستندات على نحو ما سلف تفصيله.

وحيث ان المحكمة بتحسبها ظاهر الأوراق دون المساس بأصل الحق قد تبين لها من مطالعة صورتي عقدي البيع المورخين ٢٠٠٧/٦/٣ و ٢٠٠٨/١٢/١٤ المتقدمين من المدعى بصفته أن الشركة المدعية قد آل اليها بطريق الشراء من الجمعية المدعى عليها ما هو إجمالي مساحته ستة وعشرون فدان تقريبا - ٢١٠٨٠٨٩٧ - داخل حدود أرض جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان للضباط العاملين بأكاديمية الكائنة بناحية التجمع الاول القاهرة الجديدة محافظة القاهرة، وأن الغرض من هذا البيع هو إقامة الشركة المدعية نادي رياضي على الأرض المبيعة والمخصصة للجمعية البائعة من هيئة المجتمعات العمرانية الحديثة بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ ١٩٩٦/١٠/١ ضمن مسطح أكبر قدره سبعمائة خمسة وستون فدان تقريبا ٢١٠٨٠٨٩٧، ٣٠٢١٣، ٣٥٤، ٢١ م. الأمر الذي تستخلص معه المحكمة أن النادي محل التداي يقع داخل حدود أرض الجمعية المدعى عليها، وأنه بهذه المثابة محبوسا عن الطرق العامة المؤدية اليه الكائنة خارج نطاق أرض الجمعية، ولا سبيل للوصول اليه سوى العبور من بوابات أرض الجمعية مرورا بطريقها، كما البادي للمحكمة أن عدم الاتصال بالطريق العام ليس ناشئا عن فعل مالك العقار المحبوس، وإنما راجعا لطبيعة وقوع مساحة أرض النادي المبيعة داخل حدود أرض الجمعية البائعة، بما لازمه أحقية الشركة المدعية في اكتساب حق الارتفاق بالمرور خلال أرض الجمعية المدعى عليها عن طريق المرور عبر بواباتها للوصول إلى مقر النادي الكائن داخل أرض الجمعية.

وحيث كان البادي للمحكمة أن الشركة المدعية قد التزمت بسداد جميع الاقساط المستحقة عليها من قيمة الأرض المبيعة وعدم وجود مديونيات عليها وفقا للثابت بصورة الشهادة الصادرة عن الجمعية المدعى عليها المؤرخة ٢٠١١/٦/٩ المقدمة من المدعى بصفته، كما أن الجمعية المدعى عليها قد خاطبت جهازا مدينة القاهرة الجديدة بما يفيد موافقتها لاتخاذ ما يلزم نحو تسجيل الأرض بالكامل لصالح الشركة المدعية وفقا للثابت بصورة الخطاب المؤرخ ٢٠١١/١٢/٢٨ المقدم من المدعى بصفته، كما أنه قد صدرت موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على نقل ملكية قطعة الأرض المبيعة من الجمعية المدعى عليها لصالح الشركة المدعية وفقا للثابت بكتاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الموجه إلى رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة المؤرخ ٢٠١٥/١٢/٢ المقدم صورته من المدعى بصفته، كما أن الشركة المدعية قد إستصدرت من جهاز مدينة القاهرة الجديدة ترخيص المباني رقم ٤٨٢٢ لسنة ٢٠٠٧ لإقامة فرع للنادي داخل قطعتي الأرض المبيعة من الجمعية المدعى عليها ، كما إستصدرت من وزارة الشباب والرياضة ترخيص مزاوله أعمال الخدمات الرياضية رقم ٣/٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن الترخيص بإنشاء وإدارة وتشغيل نادي وادي دجلة النخيل موضوع التداي، والمقدم صورتهما من المدعى بصفته، الأمر الذي تستخلص المحكمة منه التزام الشركة المدعية بأحكام العلاقة التعاقدية فيما يتعلق بسدادها كامل ثمن المبيع، وأنها قد إستصدرت التراخيص اللازمة لبناء النادي ومزاوله أعمال الخدمات الرياضية وفقا لما سلف بيانه، فضلا عن حصولها على موافقة هيئة المجتمعات العمرانية على نقل ملكية قطعتي الأرض المبيعتين من الجمعية المدعى عليها.



تابع الحكم رقم ١١١٣ لسنة ٢٠٢٣ مستعجل القاهرة

وحيث ان المدعى بصفته قد نعى بصحيفة دعواه قيام المدعى عليه بصفته بالتعدي على حق المرور المستعجل لشركة المدعية عن طريق إصدار أوامره بمنع موظفي النادي وسيارات الخدمة الخاصة به وأعضاء النادي ورواده من الدخول عبر بوابات المجمع السكني الخاص بالجمعية المدعى عليها وإعلانه ان فرج النادي مخصص لخدمة قاطني أرض الجمعية المدعى عليها دون غيرهم وأنه لا يحق له إستقبال أعضاء من الخارج، وقد حررت الشركة المدعية عن تلك الواقعة المحضر رقم ١٤٨٦٩ لسنة ٢٠٢٣ إداري التجمع الأول المقدم صورته الضوئية بالأوراق، ما تستخلص معه المحكمة ان هناك تعرضا وقع بالفعل من جانب المدعى عليه بصفته للمدعى بصفته متمثلا في منع موظفي ورواد النادي من أعضائه ومقدمي الخدمات به من الدخول عبر البوابات الخاصة بالمجمع السكني بالجمعية المدعى عليها بقصد حرمان أرض النادي المحبوسة من استعمال حق المرور المقرر لها على هذه البوابات، لا سيما وأن المدعى بصفته لم يمثل بالجلسات رغم إعلانه قانونا بصحيفة الدعوى لينال ما أثاره المدعى بصفته من أسباب بصحيفة دعواه بأي دفع أو دفاع ينال منها.

وحيث انه من المقرر انه عند الاستعجال يختص قاضي الأمور المستعجلة بالترخيص لمالك الأرض المحبوسة عن الطريق بالمرور في أرض الغير إذا تعذر عليه الوصول إلى الطريق العام إلا إذا سلك أرض ذلك الغير متى استبان له أن العقار منحصر ولا يمكن الانتفاع به حسب التخصيص الذي اعد له بغير اتصاله بالطريق العام ولم يكن عدم الاتصال ناشئا عن فعل مالك العقار المحبوس، وأن تقريره لهذا الحق وتمكين طالبه من استعماله ليس فيه مساس بالملكية ولا بوضع اليد إذ أنه قرار مؤقت لا اثر له على حق محكمة الموضوع في أصل النزاع بشأن حق المرور .

وكان ركن الاستعجال قد توافر في الدعوى إذ تمثل في حرمان الشركة المدعية من استغلال أرض النادي ملكها واستعماله على الوجه المألوف الذي اعد من أجله، كما يترتب عليه بطبيعة الأحوال عدم استطاعة موظفي النادي وموردي الخدمات به من أداء أعمالهم اليومية، بما يهدد أموالهم ومصالحهم، فضلا عن توقف أعضاء النادي ورواده من ممارسة الأنشطة الرياضية والاجتماعية التي اشتركوا به من أجلها، مما يكون معه المدعى بصفته هو الجدير بالحماية الوقائية التي يكفلها القضاء المستعجل دون المناس بأصل الحق، الأمر الذي تكون معه دعوى المدعى بصفته قد ابتنت على سند صحيح من القانون وتجيبه المحكمة الى طلباته فيها على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث انه عن المصاريف شاملة مقابل تعاقب المحاماة، فالمحكمة تلزم بها المدعى عليه بصفته عملا بنسب المادتين ١٨٤ من قانون المرافعات و١٨٧ من قانون المحاماة.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة في مادة مستعجلة :

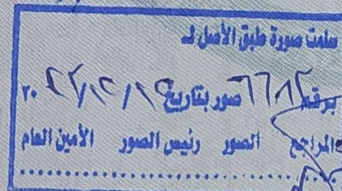
بتمكين الشركة المدعية وكافة الأعضاء المنتفعين بنادي وادى دجلة (النخيل) ورواده وموظفيه من حق المرور من كافة بوابات المجمع السكني المسمى منتجع النخيل الكائن بناحية التجمع الأول القاهرة الجديدة محافظة القاهرة والتابع للجمعية المدعى عليها، والزم المدعى عليه بصفته المدعى عليه بخمسة وسبعين جنيه مقابل تعاقب المحاماة.

أمين السر

٢٨

رئيس المحكمة

١٢



مراجعة / شيماء عادل زكي

كونر *

