

قضايا اجارية

عرض الأجرة للشخص الاعتباري - متى ينتج أثره

المبدأ :

- الشخص الاعتباري هو شخص قانوني إلا أنه لا يعبر عن إرادته بنفسه ولا يدير شؤونه ولا يمارس تلك الإرادة إلا من خلال إرادة الأشخاص الطبيعية.
- الشخص الطبيعي الذي يشغل وظيفة محددة يمثل فيها الشخص الاعتباري لابد أن يكون معلوماً في ذلك التعامل الوظيفي بالنسبة للغير حتى تكون الممارسة والمسئولية عن تلك الممارسة في نطاق الاختصاص المحدد للوظيفة.
- لابد من التعامل في عقود الإيجار التي يكون فيها الشخص الاعتباري مؤجراً للعقار أن يكون هناك شخص أو أشخاص محدودون معلومون يعبرون عن إرادة الشخص الاعتباري في قبول استلام الأجرة أو قبول العرض لها أو رفضه من جانب الغير.
- إذا كان سداد الأجرة أو عرضها للشخص الاعتباري لا يتم إلا من خلال شخص طبيعي يمثل وظيفة محددة داخل الجسم الإداري للشخص الاعتباري فإن السداد أو العرض للسداد لا يكون إلا لذلك الشخص الطبيعي المحدد.
- ما يدلي به من أقوال صادرة من الشخص الطبيعي الممثل للشخص الاعتباري لا تعتبر بينة شاهد بل أقوال خصم لأن أقواله معبرة عن إرادة خصم وهي (وقت الإدلاء بها) صادرة عن إرادة الشخص الاعتباري.

المحكمة العليا

دائرة ولايتي

البحر الأحمر وكسلا- بورتسودان

القضاة :

سعادة السيد/ عبد الرؤوف حسب الله ملاسي
قاضي المحكمة العليا رئيساً

سعادة السيد / محمد صالح محمد قاضي
المحكمة العليا عضواً

سعادة السيد/ حسب الله محمد توم قاضي
المحكمة العليا عضواً

الأطراف :

محمد عمر ادريس طاعن
ضد

جمعية ترحيل العاملين بهيئة السكة الحديد
مطعون ضده

النمرة : م ع / ط م / 93 / 1999م

المحامون :

الاستاذة / سعدية إسماعيل عن الطاعن
الاستاذ/ عثمان مكي عن المطعون ضدها

الحكم

القاضي: عبد الرؤوف حسب الله ملاسي
التاريخ : 2000/5/4م

هذا طعن بالنقض ضد قضاء الاستئناف
في أ س م/1999/66م والقاضي في
1999/3/24م بتأييد حكم المحكمة الجزئية
المطعون فيه مع انقاص الأجرة إلى 80 ألف
جنيه في أربعة أشهر ويدور محور الطعن في

النقاط التالية والمقدم من الأستاذة/سعدية إسماعيل
المحامي:

أولاً : تقوم مطالبة المدعية في الدعوى بأجرة
الشهور عن أبريل إلى يوليو 1998م للعقار
المملوك للمدعية ويستأجره المدعى عليه بأجرة
شهرية وقدرها (30 ألف ج .).

ثانياً : بعد سماع البينة (مدعي ومدعي عليه)
قررت المحكمة أن الشهود ليسوا بشهود بموجب
المادة (23) من الإثبات لسنة 1993م وأن
الدعوى تخلو من أي بينات مشيرة إلى القاعدة
الأصولية (البينة على من ادعى واليمين على من
أنكر) وكان المفروض عليها تطبيق هذه القاعدة
طالما اعتمدت عليها.

ثالثاً : المدعي في الدعوى (شخص) اعتباري
وبالتالي فهي تستند في البينة على (أقوال خصم)
معتمدة على أن (اللجنة التي تدير الشخص
الاعتباري) أخطرت المدعى عليه لمقابلتها فلم
يحضر (أقوال مندوب اللجنة التي يمثلها) ما هي
إلا (خصم) ولا يعتبر شاهداً بموجب المادة
(23) إثبات لسنة 1993م.

رابعاً : يقوم الدفاع على أن (المدعي عليه) لم
يعرض الأجرة ولم يدفع لتغير اللجنة التي تدير
المدعي عليها وجوهر دفاعه (أنه لم يعرف
اللجنة الجديدة) ليقوم بعرض أو سداد الأجرة
ولم تقدم أي مستند يفيد إخطار المدعي عليه بما
ينفي ما تدعيه وكان المفروض أن تناقش
المحكمة هذا الأمر إلا أنه (عذر مقبول).

خامساً : أخطأت المحكمة في اعتبارها أن (دفاع
المدعى عليه إقراراً) فالمدعى عليه لم يقر بفشله
في السداد أو عدم عرض الأجرة ولكن دفع أنه لم
يعرض ولم يدفع لعدم معرفته للجهة التي يدفع
إليها حيث تدار المدعى عليها بلجنة وقد تغيرت

تلك اللجنة بعد أن حلت اللجنة القديمة وبالتالي لا سند للقول بعدم وجود حاجة لليمين المتممة لأن واقع المحضر يبرر ذلك طالما رأت تساوي الطرفين من حيث البيانات المقدمة وكان المفروض إتاحة الفرصة له لتقديم بيعة دفاعه بإعادة الدعوى للنظر.

سادسا : توصلت محكمة الموضوع إلى أن الأجرة (80 ألف جنيه) ولا سند من واقع المحضر لتقرير ذلك .

ومن محصلة طلبه يلتبس إلغاء الحكم المطعون فيه وشطب الدعوى برسومها.

صرح الطعن ويرد الاستاذ / عثمان مكي المحامي عن المدعية (المطعون ضدها) النقاط التالية :

أولاً : الطاعن يقر صفحة 6 من المحضر بأن الأجرة تدفع شهرياً للجمعية وأنه لم يعرض أجرة ابريل حتى يوليو وهو إقرار مطابق للمادة (15) من قانون الإثبات لسنة 1993م فالحكم (صدر بناء على اقراره الصريح) دون حاجة إلى أي دليل آخر فعدم سداد الأجرة أو عرضها العرض القانوني سبب كاف لإخلاء العقار (يشير إلى السابقة بنك النيلين/ضد/ محمد موسى مجلة الأحكام لسنة 1979م ص 296).

ثانياً : ما أثاره الطاعن (بالعذر المقبول) لا سند له في القانون ولم يوضح ماهية عذره .. وهل هو الخلاف حول الأجرة إن كانت 30 أم 20 ألف جنيه ولم يعرض أي أجرة سواء التي يدعيها أم غيرها أما العذر بأن الطاعن (لا يعرف اللجنة الجديدة) فتغير (أشخاص أو رموز اللجنة) لتباشر ادارة الشخص (الاعتباري) لا تبرر اعتباره عذراً مقبولاً .. فمقر المدعى عليها موجود والسداد يتم في المقر بغض النظر عن

تغير الأشخاص وبالتالي لا سند للقول بعدم صحة الحكم المطعون فيه.

ثالثاً : لا سند للقول بحرمان الطاعن من سماع بينته فالحكم صدر تحت المادة (66) مقروءة مع المادة (18) من قانون ايجار المباني لسنة 1991م والتي توجب سماع دعاوي ايجار المباني ايجازياً .

رابعاً : عدلت محكمة الاستئناف الايجار المطلوب لصالح الطاعن إلى 80 ألف جنيه (أربعة أشهر المرفوع بها الدعوى وكان المفروض الحكم عليه بمبلغ 120 ألف ج لأن الأجرة (30 ألف جنيه شهرياً).

ويلتبس شطب الطعن برسومه .

وفي تقديري أن الطعن : يتعين عدم قبوله ولما يلي :

أولاً : حقيقة لقد استوقفني هذا الطعن كثيراً حول النقاط التي أثارها وكانت السبب في تصريح الطعن وهي :

- 1- كيفية سداد أو عرض الأجرة على المؤجر (الشخص الاعتباري) ؟
- 2- هل يعد الأشخاص الطبيعيون والذين يتولون التعبير عن إرادة الشخص الاعتباري من خلال إدارة شئونه محايدين في معني المادة (23) من قانون الإثبات لسنة 1993م أم أنهم خصوم في النزاع لعدم امكانية الفصل بين إرادة الشخص الطبيعي عن إرادة الشخص الاعتباري ؟

- 3- هل يعتبر تغير الأشخاص الطبيعيين والذين يتولون إدارة الشخص الاعتباري والتعبير عن إرادته مندرجا تحت بند العذر المقبول لعدم السداد أو عرض الأجرة في مواعيد

الاستحقاق بموجب المادة 11 (أ) من قانون إيجار المباني لسنة 1991م.

4- هل تعتبر واقعة عدم معرفة الشخص الطبيعي عن إرادة الشخص الاعتباري في التعاقد الإيجاري واستلام الأجرة سندا كاف لنفي الإخلال بالسداد للأجرة في مواعيد استحقاقها ؟ وهل يعد عرض الأجرة لأي شخص طبيعي داخل الشخص الاعتباري عرضاً قانونياً للأجرة أو أن الواجب عرض الأجرة على الشخص الطبيعي المكلف بهذا الواجب حسب اللوائح الإدارية والمالية داخل الشخص الاعتباري دون غيره حتى يكون العرض عرضاً قانونياً صحيحاً ؟

5- هل يعد (إقرار) الطاعن (المدعى عليه) بعدم عرض الأجرة لعدم معرفته للشخص الطبيعي المكلف باستلام الأجرة أو لعرضها عليها (إقرار) بعدم سداد الأجرة أو عرضها يبرر الأخذ به للحكم بالفشل في سداد أو عرض الأجرة ؟ .

ثانياً : في تقديرنا أن الأجوبة على النقاط السالف ذكرها أمر ضروري من الوجهة القانونية البحتة للفصل في النزاع على ضوء الوقائع المطروحة للوصول إلى حكم عادل وصحيح وناقش ذلك فيما يلي :

(أ) من المعلوم فقهاً وقانوناً أن الشخص الاعتباري هو شخص قانوني إلا أنه لا يعبر عن إرادته بنفسه ولا يدير شؤونه ولا يمارس تلك الإرادة إلا من خلال إرادة الأشخاص الطبيعيين ويعتمد عليها كلياً في التعبير عن أي تصرف إرادي فالشخص الاعتباري يتعاقد ويتعامل مع الغير بصفته الشخصية إلا أن من يقوم مقامه في ذلك التعبير هم الأشخاص الطبيعيون من خلال نظامه ولوائحه وإجراءاته القانونية داخله

والتي تنظم ذلك الأداء وبالتالي فالأشخاص الطبيعيون يعبرون عن تلك الإرادة من خلال أعمال تلك الإرادة بما يجعل عدم إمكانية الفصل بين إرادة الشخص الاعتباري كشخص قانوني وإرادة الأشخاص الطبيعية التي تباشر فعلاً عملية التعبير عن تلك الإرادة إنابة عنه فمثلاً ففي إجراءات التقاضي تنفذ أوامر وإعلانات المحاكم في مواجهة الشخص الاعتباري في شخص أشخاص طبيعية (السكرتير أو المدير العام للشركة أو من يقوم مقامهم) وينص قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م على ذلك صراحة في نص المادة(1) (يكون للشخص الاعتباري من يمثله وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به) ولأهمية هذه المسألة في معاملات الشخص الاعتباري فلا بد لأي شخص طبيعي أو اعتباري يمثله شخص طبيعي يتعامل مع شخص اعتباري أن يكون عالماً بالأشخاص الطبيعيين الذين يعبرون عن تصرفات الشخص الاعتباري أو الوظائف المنظمة داخل الشخص الاعتباري ونظامه القانوني والذي يمكن الغير من التعامل معها في كل التصرفات والمعاملات التي تخص إرادة الشخص الاعتباري لأن الشخصية الطبيعية تنوب عن الشخص الاعتباري من خلال إرادتها التعبير عن إرادة الشخص الاعتباري بما يؤدي إلى انصراف أثر التعامل أو التصرف على الشخص الاعتباري وانصراف حقوق الغير عليه وليس على الشخصية الطبيعية التي تباشر التعاقد إنابة عنه وهذا يتطلب ولاستحالة الفصل بين إرادة الشخص الاعتباري وإرادة من ينوب عنه في التعبير عن تلك الإرادة ويشترط أن يكون الشخص الطبيعي (ممثلاً ونائباً حقيقياً عند التعبير عن تلك الإرادة ولتحقيق مصلحة الشخص الاعتباري لانصراف آثار التصرف له أو

عليه وبالتالي فأى عيب (يشوب إرادة الشخص الطبيعي) الذي يمثل أو ينوب عن الشخص الاعتباري أو أي خطأ في تصرفاته يؤثر سلباً وإيجاباً في إرادة الشخص الاعتباري وبالتبعية يؤثر في النتائج والآثار المترتبة على ذلك التصرف القانوني مما يؤثر في تصرفات وتعامل الشخص الاعتباري مع الغير وفي قدرته على ذلك التعامل وأهليته في التصرف القانوني الصحيح وبالتالي يؤدي إلى عدم استطاعة الشخص الاعتباري في التعامل مع الغير (رغم وجوده كشخص قانوني) في الواقع .. ومن ثم فهناك أهمية كبيرة في ماهية الأشخاص الطبيعية التي تعبر عن إرادة الشخص الاعتباري مع الغير .. والمعالم قانوناً أن القوانين أو النظام القانوني هو الذي يحدد في العادة (وظائف هؤلاء الممثلين الطبيعيين واختصاصهم ومسؤوليتهم والحدود والواجبات التي يمثلون فيها الشخص الاعتباري) وفي هذه الحالة لا يكفي مجرد (تحديد وظائف الأشخاص الطبيعية وواجباتها ومسؤولياتها داخل الشخص الاعتباري) بل لابد أن يكون معلوماً لمن يريد أن يتعامل أو يتعامل معه الشخص الاعتباري من هو الشخص الطبيعي المكلف بذلك الاختصاص وتلك المسؤولية فالشخص الطبيعي الذي يشغل وظيفة محددة يمثل فيها الشخص الاعتباري لابد أن يكون (معلوماً) في ذلك التعامل الوظيفي بالنسبة للغير حتى تكون الممارسة والمسؤولية عن تلك الممارسة في نطاق الاختصاص المحدد للوظيفة بما يخوله الاختصاص بإبرام الالتزام أو الدخول فيه انابة عن الشخص الاعتباري وليكون الشخص الاعتباري مسؤولاً أمام الغير لأن الشخص الطبيعي انما يعبر عن إرادة الشخص الاعتباري الكاملة عند ممارسة تلك

المسؤولية وتلك الاختصاصات وليس للتعبير عن (ارادتهم الخاصة) حتى تتصرف آثار ما يترتب من الالتزامات لصالح وحساب الشخص الاعتباري أو عليه أو كما وصف البعض بأن (الشخص الطبيعي) هو بمثابة (الروح في جسد الشخص الاعتباري) والتي بدونها يفقد القدرة على الحياة أو وجوده حياً فالشخص الطبيعي يموت إذا فقد الروح (أما الشخص الاعتباري) فيفقد القدرة على الحياة رغم وجوده القانوني إذا انعدم الشخص الطبيعي الذي يمثلته ويعبر عن إرادته.

(ب) يستتبع ذلك مسألة هامة عند الإجابة على التساؤلات السالف ذكرها والمطروحة للمناقشة في هذا الطعن وهي :

إذا حدث أي تغيير في الأشخاص الطبيعيين الممثلين للشخص الاعتباري في أدائه الوظيفي أو اختصاصاته الوظيفية أو توقف الأشخاص الطبيعيين عن ممارسة تلك الوظائف أو تلك الاختصاصات داخل نظام الشخص الطبيعي لأسباب خاصة بهم أو توقف العمل داخل الشخص الاعتباري لخلل في النظام الداخلي في الشخص الاعتباري لأي سبب فهل يلزم الغير من الوجهة القانونية بأن يؤدي ما عليه من التزامات تجاه الشخص الاعتباري دون وجود ممثليه المعبرين عن إرادته والمعبرين عن أهليته في الالتزامات له أو عليه والإجابة بالقطع يستحيل ذلك. ففي الدعوى الماثلة أمامنا (المدعي المؤجر) هو شخصية اعتبارية (جمعية تعاونية) وواضح أن هذه الجمعية تدار بواسطة (لجنة من الأشخاص الطبيعيين) ومن المفترض قانوناً أن يكون اختصاصات ومسؤوليات الشخص الاعتباري موزعة للأشخاص الطبيعيين الذين يشكلون هذه اللجنة كل يؤدي واجبه في حدود المسؤولية المكلف بها ولا يتصور أن يتم التعامل بالنسبة للغير مع اللجنة الممثلة (للشخص

الاعتباري بكامل أعضائها جملة واحدة إلا إذا كان كل عضو في اللجنة يمارس كل الاختصاصات وكل السلطة مجتمعة بحيث يكون تعامل الغير أو تنفيذ أي التزام تجاه الشخص الاعتباري مع (أي عضو في اللجنة) دون تمييز بحيث يكون تعاملًا صحيحاً وقانونياً وملزماً للطرفين الشخص الاعتباري والغير أما في حالة توزيع السلطات والاختصاصات المرتبطة بالتعامل أو المسؤولية فالغير يتعامل مع الشخص الاعتباري من خلال كل شخص طبيعي من أعضاء اللجنة كل حسب وفي حدود اختصاصه وسلطاته المرتبطة بالتعامل أو الالتزام أو المسؤولية التي يريد الغير أن يتعامل فيها مع الشخص الاعتباري فالسكرتير له وظيفة .. والمشرف له وظيفة ... الخ وتبعاً لذلك فلا بد في التعامل في (عقود الإيجار) التي يكون فيها الشخص الاعتباري (مؤجراً) للعقار أن يكون هنالك شخص أو اشخاص محددين معلومين يعبرون عن إرادة الشخص الاعتباري في قبول أو استلام الأجرة أو قبول العرض لها أو رفضه من جانب الغير ومن الملاحظ في النزاع المعروض أنه لم يحدد من هو (الشخص الطبيعي) داخل الجمعية الذي يعبر عن (إرادة الشخص الاعتباري) في قبول الأجرة أو تحصيلها أو قبول عرض الأجرة أو رفضها وفقاً لما تتطلبه المادة 11(أ) من قانون إيجار المباني لسنة 1991م فساد أو عرض الأجرة يكون للمؤجر وبداية لا يتم السداد أو عرض الأجرة وفقاً للعقد (للشخص الاعتباري) الجمعية إلا من خلال (شخص طبيعي محدد من بين أعضاء اللجنة) أو يكون معلوماً أن السداد أو العرض للأجرة أو العرض القانوني لها بصورة صحيحة حسبما يتطلبه (العقد وفي إطار القانون) وبدون ذلك لا يتحقق السداد إلا إذا كانت طريقة إرادة الشخص الاعتباري تجعل من المسؤولية (مسؤولية تضامنية) بحيث يكون كل أو أي من أعضاء اللجنة مسؤولاً عن استلام الإيجار من

المستأجر ومسئولاً عن قبول عرض الأجرة وأن يكون ذلك الأمر معلوماً للغير (بأن سداد الأجرة أو عرضها) يمكن أن يكون لأي عضو من أعضاء اللجنة وبالتالي يكون (سداد أو عرض أي أجرة) على أي عضو من أعضاء اللجنة هو سداد قانوني أو عرض قانوني للأجرة (للشخص الاعتباري) أما إن كان سداد الأجرة أو عرضها للشخص الاعتباري لا يتم إلا من خلال شخص طبيعي يمثل وظيفة محددة داخل الجسم الإداري للشخص الاعتباري فإن السداد للأجرة أو العرض للسداد لا يكون إلا لذلك الشخص الطبيعي المحدد .

ومن ثم وبالرجوع إلى المحضر والسماع فالواضح من إقرار المدعى عليه نفسه أنه منذ بدء الإجارة يقوم بدفع الأجرة (للشخص الاعتباري) في (شخص سكرتير الجمعية) ومكان السداد هو (مقر الجمعية) أقواله ص 5 من المحضر (الأجرة بالنسبة لثلاث السنوات السابقة تدفع الأجرة سنوياً ومقديماً)، (اسلم الأجرة لسكرتير الجمعية بمقر الجمعية) الأجرة بالنسبة لعام 1998م حسب العقد تدفع شهرياً بمقر الجمعية (حسب العقد السابق تنتهي فترة الثلاث سنوات في أبريل/1998م) (تم عمل عقد جديد من أبريل سنة 1998م ولمدة ثلاث سنوات أخرى ولم يتم تعديل الأجرة وتم تعديل طريقة الدفع لتكون شهرياً بدلاً من سنوياً) ويتضح من ذلك أنه وباقرار المدعى عليه أن الأجرة محل الدعوى ومنذ سنة 1998م تدفع للشخص الطبيعي المحدد داخل الجمعية وهو (السكرتير) ومكان الدفع (في مقر الجمعية) والخلاف مع المدعي يدور حول (الاتفاق الجديد بتعديل طريقة السداد السابقة ليكون الدفع شهرياً بدلاً من سنوياً) .. إذن فالسؤال الذي يطرح نفسه هو:

إذا كان الاتفاق الجديد بأن تدفع الأجرة شهر بشهر حسب قول المدعى عليه فما هو

المبرر الذي استند عليه في عدم سداد أو عرض الأجرة من أبريل 98 إلى يوليو 98 شهراً بشهر؟؟؟

لشخص عن إدراكه المباشر لواقعة تثبت لغيره مسئولية مدعى بها على آخر أمام المحكمة).

وبالتالي فالشاهد هو كل من :

- 1- يشهد لمصلحة غيره وليس لنفسه .
- 2- أن تكون الشهادة في موضوع يدعيه الغير على آخر أمام محكمة.
- 3- أن لا تكون للشاهد شخصية في الدعوى.

وهذه المسألة واضحة بالنسبة (للشخص الطبيعي) الذي يرفع الدعوى على غيره ويأتي بشاهد ليشهد في مسألة أو نزاع بينه وبين الغير.. أما بالنسبة للشخص الاعتباري فلا مجال للقول بأن (الأشخاص الطبيعيين) المسؤولين عن إرادة الشخص الاعتباري فهم شهود في الدعوى لصالح الشخص الاعتباري لأن الشخص الاعتباري أساساً لإرادة منفصلة له أو أهلية منفصلة له للتعبير عن إرادته إلا من خلال إرادة وأهلية هؤلاء الأشخاص الطبيعيين كما سبق وأسلفنا وبالتالي (فالإرادة هي المعبرة عن الخصومة) وطالما كانت (إرادة الشخص الاعتباري المعبرة عن الخصومة هي نفس إرادة الشخص الاعتباري فإن هؤلاء الأشخاص الطبيعيين هم (خصوم في الدعوى) والخصم لا يشهد لنفسه لأن الشهادة حسب المادة (23) تقرر صراحة أن أقوال الخصم لا تعتبر شهادة لأنها تعتبر إدعاء للخصم لمصلحته في مواجهة غيره وعليه تقديم البينة لإثبات ما يدعيه بتقديم شهود محايدين أو بينة أخرى محايدة أنظر السابقة (م ع / ط ج / 98 / 153 محاكمة دفع الله عثمان) غير منشورة (دائرة البحر الأحمر).

وعلى ضوء ذلك فإن ما أدلى به (من أقوال) صادرة من الأشخاص الطبيعيين في الدعوى ما هي إلا (أقوال الشخص الاعتباري

الثابت من المحضر أن كل بيئة المدعى عليه المقدمة هي (أقواله) والواضح أنه يركز فيها كدفاع على أن اللجنة التي تدير الجمعية قد حلت خلال فترة الأجرة المعنية وتم تعيين إدارة جديدة بمعنى (أنه وخلال فترة حل اللجنة القديمة لم تكن هناك لجنة أو سكرتير أو أي شخص طبيعي) يباشر عمل الجمعية حتى يمكن سداد الأجرة له أو عرضها عليه وأنه عندما تم تعيين اللجنة الجديدة قام بعرض السداد وفقاً للاتفاق الجديد مع اللجنة القديمة بأن يكون السداد شهراً بشهر رفضت اللجنة الجديدة ذلك الاتفاق أو الالتزام بالاتفاق الجديد وتمسكت بالعقد القديم بأن تدفع الأجرة سنوياً وليس شهرياً .. ولم يقدم المدعى عليه أية بينة أخرى سوى أقواله لإثبات ما يدعيه .. ومن جهة أخرى قدم أقوال الشخص الاعتباري ص 12 من المحضر محمد عثمان محمود (رئيس مجلس الإدارة) وكما أسلفنا فالأشخاص الطبيعيون يعبرون عن إرادة الشخص الاعتباري وهي الروح التي تحرك الشخص الاعتباري والمعبر عن إرادته بما يستحيل معه الفصل بين إرادة الشخص الاعتباري وإرادة الشخص الطبيعي الذي يمثله وبالتالي أرى في هذه الجزئية أن أقوال الأشخاص الطبيعيين المسؤولين عن إرادة الشخص الاعتباري والمعبّر عن إرادته في كل معاملات والتزامات الشخص الاعتباري لا مجال للقول بأنهم شهوداً لصالح (الشخص الاعتباري) لأن ما يصدر منهم هو مجرد تعبير عن إدعاءات الشخص الاعتباري وهو إرادته المعبرة وبالتالي فكل عضو طبيعي داخل إدارة الشخص الاعتباري لا يعد شاهداً في معنى المادة (23) من قانون الإثبات لسنة 1993م والذي يعرف الشهادة والشاهد (الشهادة هي البينة الشفوية

وإدعاءاته) ولا تعتبر بيئة شهود بل أقوال خصم فأقوالهم معبرة عن (إرادة الخصم) وباعتبار أنها صادرة وقت الإدلاء بها عن (إرادة الشخص الاعتباري) وليس إرادة خاصة بالأشخاص الطبيعيين لأنه جاء ليدلى بأقواله معبراً بصورة كاملة عن إرادة الشخص (الاعتباري) وليس إرادته هو كشخص طبيعي .. وبالتالي أقرر أن كل ما قدم من أقوال انابة عن (الشخص الاعتباري) هي منسوبة لإرادة الشخص الاعتباري كخصم وبالتالي فهي أقوال خصومة وبالرجوع إلى أقوال الأشخاص الطبيعيين المعبرة عن إرادة الجمعية ص 12 نجد هناك إقراراً من رئيس مجلس إدارة الجمعية محمد عثمان، أن اللجنة القديمة التي كانت تدير الجمعية قد حلت وأنه لم تكن هناك لجنة ولم يرد في أقواله ما يفيد أن اللجنة القديمة ظلت تمارس عملها إلى حين تكوين اللجنة الجديدة .. كما أنه يقر معبراً عن إرادة الجمعية بأن اللجنة الجديدة لم تبدأ عملها إلا في يونيو/ 1998م (ويقول ص 13 : (قبل يونيو/ 1998م كان المطلوب من المدعى عليه أجرة شهر) ووضح من هذه الجزئية في أقواله أن الأجرة قبل يونيو لم تكن هناك لجنة وأن اللجنة الجديدة لم تبدأ عملها إلا في يونيو سنة 1998م وغير واضح في أقواله ما إذا كانت الفترة السابقة قبل عمل اللجنة الجديدة هل كانت تدار باللجنة القديمة بصفة مؤقتة أو أن هناك جهة كلفت بهذه الإدارة لحين انتخاب لجنة جديدة أو أن اللجنة القديمة رغم حلها ظل أعضاؤها وخاصة السكرتير يمارس عمله مؤقتاً لحين استلام اللجنة الجديدة للعمل أم أن اللجنة القديمة توقفت عن العمل واصبحت غير موجودة (منذ حلها) ولم يحدد أيضاً تاريخ الحل وهل كان قبل أبريل/ 1998م أو في أبريل أو منتصفه أو أوله أو آخره أو بعده ولكن القاطع ومن مجمل هذه الأقوال يتضح أن اللجنة (الجديدة) المسؤولة عن الإدارة والتي تباشر عملها للتعبير عن إرادة (الجمعية) كشخص

اعتباري لم تباشر تلك الأعباء إلا في يونيو/ 1998 وغير واضح إن كان ذلك في أوله أو آخره .. وبالتالي فالجزء الغامض في المسألة هو متى تم حل اللجنة القديمة التي كان المدعي عليه يتعامل مع سكرتيرها بالنسبة لواقعة سداد أو عرض الأجرة على الشخص الاعتباري باعتباره الشخص الطبيعي المعبر عن إرادة الشخص الاعتباري في هذه الجزئية (استلام الأجرة وقبول أو رفض العرض للسداد) ... ولا أجد بالمحضر (بيئة) تكشف لنا هذه الواقعة (حل اللجنة القديمة) وبالتالي فمن مجمل (أقوال المدعي عليه والمدعية) والتي عبر عنها الأشخاص الطبيعيين باعتبارها (أقوال خصوم في الدعوى) فإنه يستفاد بما ورد فيها من (اقرارات) والتي تؤكد واقعة أنه لم تكن هناك لجنة قديمة (تعبر عن إرادة الشخص الاعتباري خلال (أبريل- مايو 1998م) وبالتالي لا وجود لسكرتير أو أي شخص طبيعي (مفوض خلال تلك الفترة) يعبر عن إرادة الجمعية المدعية في طلب الأجرة أو قبول سدادها أو قبول عرضها عليه وبالتالي فلا مجال للقول بفشل أو عدم سداد الأجرة في مواعيد استحقاقها أو عرضها من جانب المستأجر لانعدام من يقوم باستلام الأجرة أو قبول عرضها لانعدام إرادة الشخص الاعتباري خلال تلك الفترة (ابريل- مايو) رغم وجوده من الناحية القانونية لانعدام (الشخص الطبيعي المعبر عن إرادته) وبالتالي لا مجال لافتراض فشل المدعى عليه في عرض الأجرة أو سدادها عن هذه الشهور وهنا لا بد لنا من وقفه حول مقاصد نص م (11) (1) من قانون إيجار المباني لسنة 1991م فالمادة المذكورة محل المناقشة تقرر الآتي :

تحكم المحكمة بالإخلاء في أي دعوى يرفعها المؤجر لاسترداد حيازة أي مبنى في أي من الحالات الآتية :

(أ) عدم دفع الإجرة أو أي زيادة مسموح بها بمقتضى أحكام هذا القانون.

وهذه الحالة هي حالة (الإخلال بالوفاء بالعقد) في سداد الأجرة في مواعيد استحقاقها المتفق عليه أو المعلوم بين طرفي الإيجارة وبمفهوم المخالفة إذا كان عدم دفع الأجرة بسبب لا يد للمستأجر فيه أو بسبب المؤجر فإن عدم السداد هنا لا يعد إخلالاً بالعقد في جزئية الأجرة.

وبالنظر في الاستثناء الوارد في النص (وهو عرض الأجرة أو المتأخرات قبل رفع الدعوى ورغم فوات مواعيد استحقاقها وبقراءته مع مجمل النص نجد أن نص المادة (11) (أ) تنطوي على ثلاث حالات مفترضة :

1- أن يقوم المستأجر بعرض الأجرة في مواعيد استحقاقها وقبل رفع الدعوى ويرفضها المؤجر أو يرفض العرض وهنا لم يحدث إخلال من جانب المستأجر يستوجب الحكم عليه بالإخلاء.

2- عدم سداد المستأجر للأجرة أو عرضها للمؤجر في مواعيد استحقاقها وقبل رفع الدعوى لعذر مقبول .. هنا أيضاً لم يحدث إخلال يستوجب الإخلاء طالما كان عدم السداد أو عدم العرض لعذر مقبول يبرر ذلك .

3- عرض المستأجر متأخرات الأجرة بعد فوات مواعيد استحقاقها وقبل رفع الدعوى لعذر مقبول وهنا أيضاً لا مجال للحكم بالإخلاء .

إن فالحالة الوحيدة التي يجوز فيها الإخلاء هي :

1- عدم سداد الأجرة في مواعيد استحقاقها بدون عذر مقبول .

2- عدم عرض الأجرة والمتأخرات قبل رفع الدعوى وعدم وجود عذر مقبول لعدم السداد في مواعيد الاستحقاق.

وعلى ضوء ذلك وحيث ثبت (عدم وجود شخص طبيعي) يمثل الشخص الاعتباري خلال (أبريل- مايو 1998م) فلا سند للقول بإخلال المدعي عيه بسداد الأجرة أو عرضها عن هذه الشهور وبالتالي ينحصر النقاش حول (سداد أو عرض أجرة يونيو - يوليو 1998م) وهي الفترة التي بدأت فيها (اللجنة الجديدة) مباشرة صلاحياتها في تمثيل الشخص الاعتباري والتعبير عن إرادته وفي هذه الجزئية فالواضح أن المدعي عليه يقوم دفاعه على أساس وجود (اتفاق جديد) تم بينه وبين اللجنة القديمة بتعديل طريقة الدفع من إيجار سنوي ابتداء من أبريل 1998م إلى إيجار شهري وأنه لم يقم (بسداد أجرة 6 ، 7/1998م لرفض اللجنة (الاتفاق) واصرارها على الدفع (سنوياً) وعدم قبول الدفع الشهري ولم يقدم المدعي عليه أية بيعة سوى أقواله وبالمقابل تنفي المدعي عليها ما يدعيه وبالتالي لم يقدم المدعي عليه أية بيعة تثبت (عرضه الأجرة على ضوء الاتفاق الجديد) أو وجود (نزاع جاد حول طريقة السداد) لنفي الإخلال بالعقد .. ومن ثم وبغض النظر عن تحليف المحكمة للمدعي (في شخص رئيس اللجنة) وفقاً للمادة (58) إثبات سنة 1993م (اليمين المتممة) للترجيح أرى أن إثبات (عرض الأجرة وإثبات النزاع الجدي حولها وحول طريقة السداد يقع أساساً على عاتق المستأجر وقد فشل في ذلك وفي تقديره أن تطبيق المادة (58) يشترط لتوجيه اليمين المتممة أن لا يكون في الدعوى دليل كامل وألا تكون خالية من أي دليل .

وما يتبين من المحضر هو وجود (الدليل) وهو الاقرارات بعدم سداد الأجرة أو عرضها

القاضي : حسب الله محمد توم
التاريخ : 2000/5/22م
أوافق .

القاضي : محمد صالح على
التاريخ : 2000/5/22م
أوافق .

بالنسبة ليوليو ويونيو 1998م والإقرار دليل في
حد ذاته وقد فشل المدعي عليه في تبرير عدم
السداد أو العرض للجنة الجديدة لفشله في إثبات
دفاعه .

أخلص من كل ما تقدم إلى تأييد الحكم
المطعون فيه وشطب الطعن برسومه .