

قضايا اجارية

شرط المصلحة أساس قبول الطعن

المبدأ :

- عدم توافر المصلحة في سبب النعي مؤداه أن يكون غير منتج وغير مقبول .

محكمة التمييز
الدائرة التجارية
جلسة 1997/5/5

برئاسة السيد المستشار/ محمد يوسف الرفاعي
رئيس المحكمة .

وعضوية السادة المستشارين/ مغاوري محمد
شاهين ، محمد فؤاد بدر ، عبد الحميد سليمان ،
محمد رشاد مبروك.

(الطعن رقم 96/6 تجاري)

- من المقرر أنه لا يقبل أي طلب أو دفع لا يكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة يقرها القانون ولا تتوافر المصلحة في الطعن بالتمييز إذا بنى على وجه غير منتج أو على سبب لو صح واقتضى بتمييز الحكم لما عاد على الطاعن من ذلك فائدة ، ولما كانت المادة 178 من القانون المدني قد نصت على أن " إذا بطل العقد أو ابطال ، يعاد المتعاقدان على الحالة التي كانا عليها عند العقد " ، ...

- فإذا استحال على أحد المتعاقدين أن يعيد الآخر إلى الحالة التي كان عليها عند العقد، فإنه يجوز الحكم عليه بأداء معادل... " بما مفاده أن العقد إذا كان زمنياً كالإيجار تقرر بطلانه فالمنفعة التي استوفاهما المستأجر قبل تقرير البطلان يجب أن يعرض عنها المؤجر لأن ماولي من الزمن يستحيل استرداده ، وكان بطلان العقد موضوع النزاع المائل تقرر ولا خلاف عليه بين الخصوم وتستخلص المحكمة مما أبدى الطاعنان بدفاعهما من أن أحدهما ضبط يقوم بتشغيل المحل بكفالة غير الطاعنة وأنه أبعد لذلك عن البلاد وأنهما كانا

يسددان للمطعون ضدها المقابل المتفق عليه بالعقد حتى توقفا في 1992/9/1 وقولهما أن ايصالات الوفاء بالأجرة كانت بالعين حين اغلقتها الشرطة أن عين النزاع مدة وفانهما بالأجرة كانت تحت تصرفهما مما تجد معه المحكمة أن ما حصلته المطعون ضدها من مبالغ منهما عن هذه الفترة ما يعتبر أداء معادلاً عن انتفاعهما بالعين فيها وحرمان المطعون ضدها منها ومن ثم لا يحق لهما مطالبتها بردها كأثر مترتب على بطلان العقد ، فإن نعي الطاعنين بأسباب الطعن على الحكم أيا كان وجه الرأي فيها لن يؤدي إلى حصولهما على كسب ويضحى النعي بها غير منتج .

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق ، وسماع المرافعة ، وبعد المداولة .

حيث أن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث أن الوقائع - وعلى ما يبين من الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدها اختصت الطاعنين في الدعوى رقم 832 لسنة 1993 ايجارات كلي بطلب الحكم بإخلائهما من المحل المبين بالصحيفة والزامهما بأن يدفعوا لها مبلغ 12250 ديناراً . وذلك تأسيساً على أنهما استأجرا منها المحل ورخصته بعقد مؤرخ 1992/4/18 بأجرة شهرية مبلغ 1750 ديناراً وقد امتنعا عن سداد ما استحق عليهما من أجرة عن المدة من 1992/9/1 حتى 1993/3/31 ، وبتاريخ 1993/11/10 حكمت دائرة الايجارات بالمحكمة الكلية برفض الدعوى. استأنفت المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم 462 لسنة 1993 ايجارات وبتاريخ 1994/4/26 حكمت محكمة الاستئناف دائرة

عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث أن حاصل ما ينعاه الطاعنان بالأحد عشر سبباً للطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وقصور التسبب وفساد الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق. ، ذلك أنه قال تبريراً لفضائه برفض دعوى الطاعنين الفرعية بطلب إلزام المطعون ضدها برد ما أدياه لها كأجرة للعين عن المدة من 1992/5/1 حتى 1992/8/30 كأثر ترتب على بطلان العقد انهما لم يقدموا الدليل على أن المطعون ضدها قبضتها منهما ، حال أن الأخيرة رفعت الدعوى الأصلية عليهما تطلب الأجرة المستحقة من 1992/9/1 حتى 1993/3/31 تأسيساً على أنهما توقفا عن دفع الأجرة التي استحققت من التاريخ الأول ، ودلت بمستندات قدمتها على ذلك وبنيت منازعتها لهما في طلباتها قبلها على أنهما اشتركا معها في الأسباب التي أوجبت بطلان العلاقة التي قامت بينهم ولم تنكر حصول السداد من جانبهم بالمبلغ محل المنازعة في الدعوى الفرعية ، ذلك ما بعد إقرار منها بقبض ما استحق من مبالغ عن مدة مطالبتهما كأجره ويكون الحكم المطعون فيه خطأ إذ لم يأخذ بدلالة. ولما كان ذلك ، وكان الطاعنان أديا في دفاعهما في الدعوى رقم 832 لسنة 1993 إيجارات كلي واستئنافها رقم 462 لسنة 1993 إيجارات ان المطعون ضدها لم تنفذ ما التزمت به في العقد محل النزاع

وعطلت انتفاع الطاعنين بها بتقاعسها عن عمل اقامات للعاملين بها، وهي في حيازتها منذ قامت المباحث باغلاقها لضبط الطاعن الأول يعمل بها بكفالة شخص آخر وابعاده عن البلاد ، وكانت ايصالات سداد الأجرة موضوع مطالبتهما مودعه بالعين حتى تم اغلاقها فحال ذلك دونهما

الايجازات بإلغاء الحكم المستأنف وبإخلاء الطاعنين من العين والزامهما بأن يؤديا للمطعون ضدها مبلغ 12250 ديناراً قيمة ما استحق عليهما من أجرة عن مدة المطالبة وما يستحق من أجره مقابل انتفاعهما بالعين اعتباراً من 1993/4/1 وحتى إخلاء العين. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق التمييز بالطعن رقم 26 لسنة 1994 وبتاريخ 1994/12/26 حكمت محكمة التمييز بتمييز الحكم المطعون فيه وفي موضوع الاستئناف رقم 462 لسنة 1993 إيجارات بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم اختصاص دائرة الايجارات بنظر الدعوى واحالتها إلى الدائرة التجارية السادسة بالمحكمة الكلية لنظرها. قيدت الدعوى بجدول هذه المحكمة تحت رقم 20 لسنة 1995 . طلب الطاعنان رفض دعوى المطعون ضدها لبطلان العلاقة التي تربطهما والآثار المترتبة عليه كما وجها إلى المطعون ضدها دعوى فرعية طلب فيها بالزامها بأن ترد إليهما 9000 ديناراً أدياها إليهما تنفيذاً لذلك العقد عن المدة من 1992/5/1 حتى 1992/8/30 عدلت المطعون ضدها طلباتها في الدعوى الأصلية إلى مبلغ 26350 ديناراً. وبتاريخ 1995/5/20 حكمت محكمة الدرجة الأولى برفض الدعويين الأصلية والفرعية استأنفت المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم 789 لسنة 1995 تجاري كما استأنفه الطاعنان بالاستئناف رقم 822 لسنة 1995 تجاري. قررت المحكمة ضم الاستئنافين وقضت في موضوعهما بتاريخ 1995/12/12 بالتأييد . طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق التمييز بالطعن المائل ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بتمييز الحكم المطعون فيه الصادر في الاستئناف رقم 822 لسنة 1995 تجاري تمييزاً جزئياً فيما قضى به في الدعوى الفرعية من رفض طلب الطاعنين بالزام المطعون ضدها بأن ترد لهما أجرة مطعم النزاع عن المدة من 1992/5/1 وحتى آخر أغسطس 1992 وإذ

وتقديمها ومستندات لهما في الاستئناف المشار إليه بما كان يستوجب من المحكمة ان تضم ملفه إلى الدعوى المطروحة ، وكل ذلك يعيب الحكم بما يستوجب تمييزه .

وحيث أن هذا النعي غير مقبول ، ذلك أن من المقرر أنه لا يقبل أي طلب أو دفع لا يكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة يقرها القانون ولا تتوافر المصلحة في الطعن بالتمييز إذا بنى على وجه غير منتج أو على سبب لو صح واقتضى بتمييز الحكم لما عاد على الطاعن من ذلك فائدة ، ولما كانت المادة 178 من القانون المدني قد نصت على أن " إذا بطل العقد أو ابطال ، يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها عند العقد" ، 2..... - فإذا استحال على أحد المتعاقدين ان يعيد الآخر إلى الحال التي كان عليها عند العقد، فإنه يجوز الحكم عليه بأداء معادل .." بما مفاده أن العقد إذا كان زمنياً كالإيجار تقرر بطلانه فالمنفعة التي استوفاهما المستأجر قبل تقرير البطلان يجب أن يعرض عنها المؤجر لأن ماولي من الزمن يستحيل استرداده ، وكان

بطلان العقد موضوع النزاع المائل تقرر ولا خلاف عليه بين الخصوم وتستخلص المحكمة مما أبدى الطاعنان بدفاعهما من أن أحدهما ضبط يقوم بتشغيل المحل بكفالة غير الطاعنة وأنه أبعد لذلك عن البلاد وأنهما كانا يسددان للمطعون ضدها المقابل المتفق عليه بالعقد حتى توقفا في 1992/9/1 وقولهما أن ايصالات الوفاء بالأجرة كانت بالعين حين اغلقتها الشرطة أن عين النزام مدة وفائهما بالأجرة كانت تحت تصرفهما مما تجد معه المحكمة ان ما حصلته المطعون ضدها من مبالغ منهما عن هذه الفترة ما يعتبر أداء معادلا عن انتفاعهما بالعين فيها وحرمان المطعون ضدها منها ومن ثم لا يحق لهما مطالبتها بردها كأثر مترتب على بطلان العقد ، فإن نعي الطاعنين بأسباب الطعن على الحكم أيا كان وجه الرأي فيها لن يؤدي على حصولهما على كسب ويضحى النعي بها غير منتج .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

حجية الحكم الجنائي بالإدانة أمام المحاكم المدنية قاصر
على الأساس المشترك بين الدعويين الجنائية أو المدنية

المبدأ :

- إذا انتفع المستأجر بجزء من عقار المؤجر يخرج عن نطاق العين المؤجرة كان انتفاعه بهذا الجزء بدون سند.
- حجية الحكم الجنائي بالإدانة أمام المحاكم المدنية قاصر على الأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية.
- لا تلازم بين إقامة بناء بدون ترخيص وبين الاضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء .

محكمة النقض

الدائرة المدنية

الطعن رقم 370 لسنة 67 ق

جلسة 2004/2/19م

الأماكن قد خلت من نص يحكم تلك الواقعة لخروجها عن نطاق العلاقة الإيجارية التي نظمها هذا القانون ، ولما كان مؤدى نصوص المواد 558 ، 564 ، 566 من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة .. أن عقد الإيجار يخول المستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها ، وإذا تضمن العقد تحديداً للعين المؤجرة اقتصر حق المستأجر على الانتفاع بها في نطاق هذا التحديد، فإذا انتفع المستأجر بجزء من عقار المؤجر يخرج عن نطاق العين المؤجرة كان انتفاعه بهذا الجزء بدون سند وحق للمالك طلب طرده منه كما حق له طلب إزالة ما أحدثه به . ومن المقرر أيضاً - أن لصاحب العقار المغتصب الحق في مطالبة من ارتكب العمل غير المشروع وهو الغصب بمقابل الانتفاع عن حرمانه منه . وأن طلب الخصم تمكينه من إثبات أو نفي دفاع جوهرى بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانوناً هو حق له يتعين على محكمة الموضوع إجابته إليه متى كانت هذه الوسيلة منتجة في النزاع . لما كان ذلك ، وكان عقد الإيجار المؤرخ 1973/5/1 المبرم بين الطرفين لم يحدد ملحقات الشقة المؤجرة إلى المطعون ضدها ولم يتضمن ما ينفي وجود هذه الملحقات فإن طرفيه يكونان قد تركا أمر تحديد تلك الملحقات لحكم المادة 566 المشار إليها باعتبارها مكملة لإرادتهما وطبقاً لما جرى به العرف ، لما كان ما تقدم وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدها اغتصبت مسطحاً مقداره أربعون متراً مربعاً خارج حدود العين المؤجرة لها بمنطقة الارتداد بسطح العقار المملوك له وأقامت عليه غرفتين من الألوميتال المسقوف بالصاج بالمخالفة لقوانين البناء ويحق له طلب إزالة المنشآت محل النزاع وإلزامها بمقابل الانتفاع عن الجزء المغتصب من سطح العقار ، فإن الحكم المطعون فيه الذى أيد الحكم الابتدائي إذ خالف هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعن

وحيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقول إن المطعون ضدها أقامت - بغير موافقته - في منطقة الارتداد على سطح العقار غرفتين من منشآت معدنية مسقوفة بالصاج على مساحة أربعين متراً مربعاً خارج نطاق العين المؤجرة وأدخلت فيها التيار الكهربائي وأجهزة التكييف وضبط عن هذه الواقعة محضر الجنحة رقم 6820 لسنة 1994 النزهة لإقامتها بدون ترخيص وبالمخالفة لقوانين تنظيم البناء وقضى فيها - نهائياً - بالغرامة والإزالة ، الأمر الذى يتعين معه إزالة هذه المنشآت وإلزامها بمقابل انتفاع عن المسطح المغتصب طواعية لأحكام القانون المدني الواجبة التطبيق على الواقعة دون أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ، إلا أن الحكم المطعون فيه المؤيد لحكم محكمة أول درجة قد خالف هذا النظر إستناداً إلى أن الأعمال التى أقامتها المطعون ضدها تمت على نفقتها الخاصة داخل العين المؤجرة لها ملتفتاً عن طلب ندب خبير لبحث ما إذا كانت هذه المنشآت داخل حدود العين المؤجرة أم خارجها .

وحيث إن النعي في محله ذلك أنه لما كانت طلبات الطاعن قد تحددت بإلزام المطعون ضدها بالإزالة وبمقابل الانتفاع عن الجزء الذي اغتصبت منه سطح العقار بمنطقة الارتداد خارج نطاق العين المؤجرة وأقامت عليه غرفتين حتى تاريخ إزالة هذه المنشآت ، وكانت قوانين إيجار

في طلباته إستناداً إلى أن الأعمال التي أقامتھا المطعون ضدها تمت على نفقتها داخل العين المؤجرة دون أن يبين مدى إتصال هذه المنشآت بالعين المؤجرة وما إذا كانت من ملحقاتها أم لا والمصدر الذي استقى منه ما إنتهى إليه ، وإلتقت عن طلب الطاعن ندب خبير في الدعوى لإثبات ما إذا كانت المنشآت محل النزاع داخل العين المؤجرة أم خارجها رغم أن هذا الطلب من وسائل الإثبات الجائزة قانوناً ، فإنه يكون معيياً مما يوجب نقضه نقضاً جزئياً في هذا الشق من النزاع على أن يكون مع النقض الإحالة.

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه بباقي أوجه الطعن الخطأ في تطبيق القانون ذلك أن إقامة المطعون ضدها للمنشآت التي أقامتھا بمنطقة الإرتداد على سطح العقار المملوك له بغير موافقة وبالمخالفة لأحكام قوانين البناء وصدور حكم نهائي ضدها بالغرامة والإزالة من شأنه أن يرتب له - فضلاً عن حقه في طلب الإزالة ومقابل الانتفاع على ما سلف الإشارة إليه بمدونات هذا الحكم - الحق في فسخ عقد الإيجار المؤرخ 1973/5/1 وإخلاء العين المؤجرة ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه الذي أيد قضاء محكمة أول درجة برفض هذا الشق من الطلبات فإنه يكون معيياً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي مردود - ذلك أنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن حجية الحكم

الجنائي بالإدانة أمام المحاكم المدنية قاصر على الأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية ، وأن إستخلاص وقوع ضرر بالمبنى يجيز الحكم بالإخلاء من عدمه هو مسألة موضوعية يستقل بتقديرها قاضي الموضوع ما دام إستخلاصه سائغاً ، كما أنه لا تلازم بين إقامة بناء بدون ترخيص وبين الأضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء عملاً بالمادة 18/د من القانون 136 لسنة 1981. لما كان ذلك ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد استخلص من أوراق الدعوى ومستنداتها أن مجرد إدانة المطعون ضدها عن واقعة إقامة المنشآت محل النزاع بدون ترخيص بالحكم النهائي الصادر في الجئة رقم 6820 لسنة 1994 النزهة لم يترتب عليه ضرر بسلامة المبنى وهو ما تأيد بقرار اللجنة المختصة بالحي والذي إنتهى إلى أن هذه المنشآت لا تؤثر على سلامة المبنى مما مؤداه عدم توافر شرط الإضرار بسلامة المبنى الموجب للإخلاء في معنى المادة 18/د من القانون 136 لسنة 1981 ، وكان هذا الإستخلاص من الحكم سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق ويدخل في نطاق السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع . فإن قضاءه برفض الدعوى في شقها الخاص بطلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة يكون قد صادف صحيح القانون مما يتعين معه رفض الطعن في هذا الشق .