

## جلسة ١٠ من مايو سنة ١٩٨٤

بإدارة السيد المستشار / احمد ضياء عبد الرازق نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة  
المستشارين: محمد رافت خفاجى، فؤاد شرباش، محمد سعيد عبد القادر ود. محمد فتحى  
نجيب.

(٢٣٩)

### الطعن رقم ٦٢ لسنة ٤٩ القضائية

- ١- (٢٠١) ايجار «ايجار الاماكن»، زيادة الوحدات السكنية. التزام «استعمال الحق»  
١ - حق المالك فى الاضافة او التعلية. قصره على ما يخرج عن جوهر ما انصب عليه العقد  
حيثا. القضاء الواقع امام العين المؤجرة. حق المالك فى البناء عليه لا يحده الا القيود  
القانونية.  
٢ - الاستعمال المشروع للحق لا يرتب مسئولية (مثال بشأن الاضافة والتعلية بالعين  
المؤجرة).

١ - النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه،  
«يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة او  
التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص  
الاجرة ان كان لذلك محل». مؤداه ان المشرع استهدف بهذا الحكم ازالة اى  
اثر لشرط المنع من الاضافة أو التعلية إذا ورد فى عقد الايجار ليبقى عقد  
الايجار فيما عدا ذلك باسطة سلطانه على العلاقة بين المؤجر والمستأجر  
فتتحدد بجوهر ما انصب عليه العقد حيزاً الحدود التى لا يجوز للمالك ان يلج  
اليها فيما يجريه من تعلية او اضافة اما ما خرج عن هذه الحدود فلم تشمله  
الاجارة او ما لا يقوم به عقد الايجار على استقلال لثانويته فى مثل ظروف  
التعاقد فهو ما جعله المشرع نطاقاً يجوز للمالك ان يجرى البناء فيه بقدر  
ما تقتضيه عمليات التعلية او الاضافة غير مقيد فى ذلك الا بالقيود القانونية  
المقررة ان كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى التى اخذ

بها الحكم المطعون فيه وأقام عليها قضاءه ان عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٨/١١/٢٩ والمحزر بين الطاعن والمطعون ضده لم يشمل من اعيان الدور الارضى الا الحجرتين الواقعتين فيه بما يكون معه القضاء الواقع امامها خارجا عن نطاق هذا العقد وتكون يد المالك طليقة في البناء فيه لاتحدها الا القيود القانونية.

٢ - المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد جعلت زيادة وحدات المبنى السكنية بالاضافة او التعلية حقا للمالك ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك دون ان يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الاجرة ان كان لذلك محل وكانت المادة الرابعة من التقنين المدني تنص على أن من استعمل حقه استعمالا مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر، كما تنص المادة الخامسة منه على ان يكون استعمال الحق غير مشروع في الاحوال الآتية (١) اذا لم يقصد به سوى الاضرار بالغير (ب) اذا كانت المصالح التي يرمى الى تحقيقها قليلة الاهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها (ج) اذا كانت المصالح التي يرمى الى تحقيقها غير مشروعة، فان استعمال المالك لحقه المقرر في المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يتقيد الا بالقيود العامة المقرر بالمادتين الرابعة والخامسة من التقنين المدني، واذ كان الطاعن لم يدع - فضلا عن ان يقيم الدليل امام محكمة الموضوع على هذا الادعاء - ان المطعون ضده لم يقصد سوى الاضرار به او ان المصلحة التي هدف الى تحقيقها وهي فضلا عن الجانب الشخصي منها مصلحة عامة تتمثل في زيادة عدد الوحدات السكنية لا تتناسب البتة مع ما يصيبه هو من ضرر بسببها او انها مصلحة غير مشروعة فان المطعون ضده لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن استعماله لهذا الحق من ضرر بالطاعن واذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر، فان النعى عليه بهذا السبب يكون على غير اساس.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الاوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

وحيث ان الطعن استوفى اوضاعه الشكلية .

وحيث ان الوقائع - على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى ان المطعون ضده اقام الدعوى رقم ٣٣٣١ لسنة ١٩٧٦ مبنى على كلى الجيزة وطلب فيها الحكم بتمكينه من استكمال واتمام اعمال التعلية وتشطيب الدور الارضى فى العقار المملوك له والذى يستأجره الطاعن وقال بياننا لذلك انه حصل فى عام ١٩٧٥ على ترخيص باجراء هذه التعلية والتشطيب وعندما شرع فى اعمال البناء تعرض له الطاعن واقام الدعوى رقم ٨٩٧ لسنة ١٩٧٥ مستعجل الجيزة وفيها نذبت المحكمة خبيراً انتهى الى احقية المطعون ضده فى زيادة عدد الوحدات السكنية بالاضافة او التعلية ، وانه تأسيسا على ذلك اقام دعواه بطلب تمكينه من اتمام اعمال البناء . وبتاريخ ١٩٧٨/١/٢٥ قضت محكمة اول درجة بتمكين المطعون ضده من استكمال المباني والتشطيبات بالعقار محل النزاع . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٣٤٦ لسنة ٩٥ ق وبتاريخ ١٩٧٨/١١/٢١ قضت محكمة استئناف القاهرة برفض الاستئناف . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة ابدت فيها الرأى برفض الطعن . عرض الطعن على هذه الدائرة فى غرفة مشورة فرأت انه جدير بالنظر وحدثت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث ان الطعن بنى على سببين حاصل اولهما ان الحكم المطعون فيه اخطأ فى تطبيق القانون ، اذ من بين ما اشترطه القانون كى يحق للمالك زيادة الوحدات السكنية بالاضافة ان يتم البناء على جزء من الارض الخالية الداخلة فى العين المؤجرة . وأن الثابت من تقرير الخبير المقدم فى الدعوى رقم ٤٥٧ لسنة ١٩٧٥ مستعجل الجيزة أن المساحة الواقعة أمام الحجرتين الواقعتين

بالدور الارض مسقوفة بمباني الدور الاول وتحيط بها اعمدة هذا الدور والحديقة من كل جانب وأن الطاعن كان يستغلها ومفاد ذلك أن هذه المساحة تعتبر مباني لايجوز البناء عليها ، واذ اجاز الحكم المطعون فيه البناء عليها فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك ان النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه «يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة او التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك . ولايخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الاجرة ان كان لذلك محل» . مؤداه ان المشرع استهدف بهذا الحكم ازالة اى اثر لشرط المنع من الاضافة او التعلية اذا ورد فى عقد الايجار ، ليبقى عقد الايجار فيما عدا ذلك باسطة سلطانه على العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فتحدد بجوهر ما انصب عليه العقد حيزاً الحدود التى لايجوز للمالك ان يلج اليها فيما يجريه من تعلية او اضافة ، اما ما خرج عن هذه الحدود فلم تشمله الاجارة ، او ما لايقوم به عقد الايجار على استقلال لثانويته فى مثل ظروف التعاقد . فهو ما جعله المشرع نطاقاً يجوز للمالك أن يجرى البناء فيه بقدر ما تقتضيه عمليات التعلية او الاضافة غير مقيد فى ذلك الا بالقيود القانونية المقررة ، اذ كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى التى أخذ بها الحكم المطعون فيه وأقام عليها قضاءه ان عقد الايجار المؤرخ ٢٩/١١/١٩٦٨ والمحرر بين الطاعن والمطعون ضده لم يشمل من اعيان الدور الارضى الا الحجرتين الواقعتين فيه ، بما يكون معه القضاء الواقع امامها خارجاً عن نطاق هذا العقد وتكون يد المالك طليقة فى البناء فيه ولاتحدها الا القيود القانونية واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اصاب قانوناً ، ويكون النعى عليه بهذا السبب غير صحيح .

وحيث ان الطاعن ينعى فى السبب الثانى على الحكم المطعون فيه الفساد فى الاستدلال والخطأ فى الاسناد ، وفى بيان ذلك يقول انه من ثانى الشروط اللازم قيامها كى يحق للمالك زيادة المباني بالاضافة او التعلية هو الا يلحق

بالمستأجر ضرر جسيم من جراء ذلك ، وقد أخطأ الحكم المطعون فيه عندما استند في تقدير جسامته الحظر الى تقرير هندسى قدر الضرر بمقدار ما نقص من منفعة العين بينما الصحيح ان الضرر مسألة نسبية تراعى فيها الظروف الشخصية واذ كان قد ابتلى بمرض ابنائه العقلى الذى يستلزم عزلهم عن الناس ، فان السبب الجوهرى فى اختياره ذلك المكان سكنا له هو وجود تلك المساحة من الارض الفضاء الكائنة بالدور الارضى والتي استخدمها لهذا الغرض فى عزل ابنائه وعلى ذلك كان على الحكم المطعون فيه ان يرجع فى تقدير الضرر الذى يلحق به من جراء البناء على هذه الارض الفضاء الى تقرير احد الاطباء الشرعيين لا الى تقرير هندسى .

وحيث ان هذا النعى فى غير محله ، ذلك انه لما كانت المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد جعلت زيادة وحدات المبنى السكنية بالاضافة او التعلية حقا للمالك ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك دون ان يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الاجرة ان كان لذلك محل ، وكانت المادة الرابعة من التقنين المدنى تنص على ان «من استعمل حقه استعمالا مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر» كما تنص المادة الخامسة منه على ان «يكون استعمال الحق غير مشروع فى الاحوال الآتية (أ) اذا لم يقصد به سوى الاضرار بالغير (ب) اذا كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها قليلة الاهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها (ج) اذا كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها غير مشروعة، فان استعمال المالك لحقه المقرر فى المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يتقيد الا بالقيود العامة المقررة بالمادتين الرابعة والخامسة من التقنين المدنى . وان كان الطاعن لم يدع - فضلا عن ان يقيم الدليل امام محكمة الموضوع على هذا الادعاء - ان المطعون ضده لم يقصد سوى الاضرار به او ان المصلحة التى هدف الى تحقيقها وهى فضلا عن الجانب الشخصى منها مصلحة عامة تتمثل فى زيادة عدد الوحدات السكنية لا تتناسب البتة مع ما يصيبه من ضرر بسببها او انها مصلحة غير مشروعة ، فان المطعون ضده لا يكون مسئولاً عما ينشأ

عن استعماله لهذا الحق من ضرر بالطاعن واذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فان النعى عليه بهذا السبب يكون على غير اساس . ولما تقدم فانه يتعين رفض الطعن .

