

جلسة ٢٦ من ديسمبر سنة ٢٠١٠

برئاسة السيد القاضى / محمد شهاوى عبد ربه نائب رئيس المحكمة وعضوية
السادة القضاة / عبد الباسط أبو سريع ، فتحى محمد حنضل ، أيمن يحيى
الرفاعى وخالد مصطفى نواب رئيس المحكمة .

(١٧٤)

الطعن رقم ٧٢٧٩ لسنة ٦٥ القضائية

(١) دعوى " نطاق الدعوى : الطلبات فى الدعوى : الطلبات الأصلية والطلبات العارضة : الطلبات
التي تلتزم المحكمة بالإجابة عنها " .

الأصل . التزام المحكمة بالفصل فى موضوع الطلب العارض مع الحكم فى الدعوى الأصلية
إذا كان صالحا للفصل فيه . الاستثناء . إضرار الفصل فى الدعويين الأصلية والفرعية بحسن سير
العدالة . صدور أحكام متعارضة فيها رغم ارتباط موضوعها ارتباطا لا يقبل التجزئة أو أن يكون
موضوع الطلب العارض دفاعا موضوعيا فى الدعوى الأصلية . المادتان ١٢٥ ، ١٢٧ مرافعات .
التزام المحكمة فى تلك الحالة باستبقاء الفصل فى الدعوى الأصلية لحين الفصل فى الطلب
العارض .

(٢) إيجار " حقوق والتزامات طرفى عقد الإيجار : التزامات المؤجر : الالتزام بتمكين المستأجر
من الانتفاع بالعين المؤجرة " : التزامات المستأجر : الوفاء بالأجرة " فسخ عقد الإيجار " .

التسليم الصحيح للعين المؤجرة . ماهيته . تسليم العين جميعها وملحقاتها وتمكين المستأجر من
الانتفاع بها دون حائل . تسليم العين دون ملحقاتها أو جزء منها أو غير صالحة للانتفاع . مؤداه .
حق المستأجر فى فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى
الحالتين إن كان له مقتضى . م ٥٦٥ مدنى .

(٣) التزام : انقضاء الالتزام بغير الوفاء : استحالة التنفيذ لسبب أجنبى " .

وقوع حادث استثنائى لم يكن فى وسع المتعاقد دفعه أو توقعه جعل وفائه بالالتزام مرهقا . وليس
مستحيلا . اعتباره مبررا لرد الالتزام إلى الحد المعقول . تعلق ذلك بالنظام العام . م ٤٧ مدنى .

(٤) التزام : انقضاء الالتزام بغير الوفاء : استحالة التنفيذ لسبب أجنبى " . دعوى " الطلبات فى

الدعوى : الطلبات الأصلية والطلبات العارضة الطلبات العارضة " .

تمسك الطاعنين بطلب عارض بإنقاص الأجرة الاتفاقية للعين المؤجرة - محل الدعوى الأصلية بطلب الإلزام بها - استنادا إلى إخلال المؤجر بالتسليم الكامل للعين ووجود ظروف استثنائية تمسك الطاعنين بطلب عارض بإنقاص الأجرة الاتفاقية للعين المؤجرة - محل الدعوى الأصلية بطلب الإلزام بها - استنادا إلى إخلال المؤجر بالتسليم الكامل للعين ووجود ظروف استثنائية - تمثلت في سقوط الأشجار وهلاك بعضها بسبب آفة وسوء الأحوال الجوية - أصبح معها الالتزام بالأجرة كاملة مرهقا وطلبهما ندب خبير لتحقيق ذلك أو وقف الفصل في الطلبين الأصلي والعارض لحين انتهاء دعوى إثبات الحالة المقامة منهما لذلك . قضاء الحكم المطعون فيه في الدعوى الأصلية بإلزامهما بالأجرة الاتفاقية كاملة ووقف الفصل في الطلب العارض لحين الفصل في دعوى إثبات الحالة رغم أن الفصل بينهما يضر بحسن سير العدالة ومن شأنه صدور أحكام متعارضة في الدعويين لما بينهما من ارتباط وثيق فضلا عن أن الطلب العارض يمثل دفاعا موضوعيا في الدعوى الأصلية يترتب عليه إن صح عدم الحكم للمطعون ضده ببعض الطلبات فيها . خطأ .

١- إن مؤدى نص المادة ١٢٧ من قانون المرافعات أن الأصل أن تفصل المحكمة في موضوع الطلب العارض مع الحكم في الدعوى الأصلية إذا كان صالحاً للفصل فيه وإلا استبقت الحكم فيه لحين تمام تحقيقه وذلك ما لم يكن من شأن الفصل بين الدعويين الأصلية والفرعية الإضرار بحسن سير العدالة وصدور أحكام متعارضة فيهما رغم ارتباط موضوعهما ارتباطاً لا يقبل التجزئة ، وكذلك الحال إذا كان موضوع الطلب العارض يمثل دفاعاً موضوعياً في الدعوى الأصلية يرمى إلى تفادى الحكم بالطلبات فيها كلها أو بعضها وذلك وفقاً لنص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ١٢٥ من ذات القانون فيتعين على المحكمة إستبقاء الفصل في الدعوى الأصلية لحين الفصل في الطلبات العارضة .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم العين جميعها وملحقاتها تسليماً يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً دون حائل ، فإذا اقتصر التسليم على جزء من هذه العين أو العين دون ملحقاتها أو سلمت العين في حالة غير حسنة ، فإنه يكون من حق المستأجر طبقاً للمادة

٥٦٥ من القانون المدنى فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذى لم يستوف به منفعة العين المؤجرة .

٣- إن مؤدى نص المادة ١٤٧ من القانون المدنى فى فقرتها الثانية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن فى الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى وإن لم يصبح مستحيلًا صار مرهقًا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضى تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ، ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك .

٤- إذ كان الثابت أن الطاعنين تقدموا بطلب عارض تمسكا فيه بإنقاص الأجرة الإثاقية للحديقة المؤجرة محل الدعوى الأصلية استناداً إلى وجود نقص فى مساحتها بمقدار ثلاثة أفدنة وعشرين قيراطاً وسهمين ، وأن المبانى والمنشآت الملحقة بها سلمت بحالة غير صالحة للاستعمال ومعرضة لخطر السقوط وكذلك الأشجار القائمة فيها هلك بعضها بسبب آفات أصابتها ولسوء الأحوال الجوية بما يمثل قوة قاهرة ترتب عليها نقص كبير فى المحصول وأصبح وفائهما بالأجرة كاملة أمراً مرهقاً لهما ويهددهما بخسارة فادحة وطلبا نذب خبير لتحقيق ذلك كله أو وقف الفصل فى الطلبين الأصلى والعارض لحين انتهاء دعوى إثبات الحالة رقم ... لسنة ١٩٩٢ مستعجل عابدين والمقامة منهما لهذا الغرض . إلا أن الحكم المطعون فيه ساير قضاء محكمة أول درجة فى الفصل بين الحكم فى الدعوى الأصلية والطلب العارض وقضى فى الأولى بإلزامهما بالأجرة الإثاقية كاملة وأوقف الفصل فى الطلب العارض لحين الفصل فى دعوى إثبات الحالة المشار إليها رغم أن الفصل بينهما يضر بحسن سير العدالة ومن شأنه صدور أحكام متعارضة فى الدعويين لما بينهما من ارتباط وثيق فضلاً عن أن الطلب العارض يمثل دفعاً موضوعياً فى الدعوى الأصلية يترتب عليه - إن صح - عدم الحكم للمطعون ضده ببعض الطلبات فيها وهو ما يعيب الحكم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الجمعية المطعون ضدها تقدمت بطلب استصدار أمر أداء بإلزام الطاعنين بأن يدفعوا لها مبلغ مائتى ألف جنيه قيمة الأجرة السنوية للحديقة المؤجرة لهما لمدة ست سنوات بموجب عقد الإيجار المؤرخ/../. و البالغ مساحتها ٣٢٠ ط ٦١ ف بعدما تقاعسا عن سداد إيجار السنة الثانية رغم التبنيه عليهما بالسداد ، وإذ صدر أمر الرفض وحددت جلسة لنظر موضوعه وقيدت الدعوى برقم .. لسنة مدنى محكمة شمال القاهرة الابتدائية وجه الطاعنان إلى المطعون ضدها طلباً عارضاً للحكم لهما عليها بإنقاص الأجرة الإثاقية بما يتناسب مع مساحة الأرض الفعلية ، وليس كما ورد بالعقد ، ولأن المباني والمنشآت الملحقة بها غير صالحة للاستعمال ومعرضة لخطر الهدم ولما أصاب أشجار الحديقة من أمراض وهلاك بسبب الآفات وسوء الأحوال الجوية والتي تمثل قوة قاهرة بالنسبة لهما . حكمت المحكمة بإلزام الطاعنين بالمبلغ المطالب به وبوقف الفصل فى الطلب العارض لحين الحكم فى الدعوى رقم .. لسنة مستعجل القاهرة . استأنف الطاعنان هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم .. لسنة .. ق ، وبتاريخ/../. قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن حاصل النعى بأسباب الطعن الثلاثة أن الحكم المطعون فيه ألزمهما بالأجرة الإثاقية للحديقة المؤجرة لهما كاملة ملتفتاً عما تمسكا به فى دعواهما الفرعية من طلب إنقاصها إلى ما يتناسب مع مساحة الأرض الفعلية والتي هى أقل من المساحة

الواردة بعقد الإيجار ولأن المباني الملحقة بها سلمت مهدمة ومعرضة للإنهيار ولهلاك العديد من الأشجار نتيجة إصابتها بالآفات وسوء الأحوال الجوية مما يمثل قوة قاهرة بالنسبة لهما وذلك عملاً بنص المادتين ١٤٧ ، ٦١٦ من القانون المدنى وطلباً فى سبيل إثبات ذلك إحالة الدعوى إلى مكتب الخبراء أو وقفها مع الدعوى الأصلية تعليقاً لحين الفصل فى دعوى إثبات الحالة رقم .. لسنة ١٩٩٢ مستعجل عابدين والمقامة منهما لبيان حقيقة مساحة الحديقة المؤجرة لهما ، وما أصاب أشجارها فلم يستجب الحكم المطعون فيه إلى طلبهم هذا رغم جوهريته وقضى فى الدعوى الأصلية دون انتظار الفصل فى الطلب العارض رغم الارتباط بينهما بما يعيب الحكم بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والقصور فى التسبب والفساد فى الاستدلال ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن مؤدى نص المادة ١٢٧ من قانون المرافعات أن الأصل أن تفصل المحكمة فى موضوع الطلب العارض مع الحكم فى الدعوى الأصلية إذا كان صالحاً للفصل فيه وإلا استتقت الحكم فيه لحين تمام تحقيقه وذلك ما لم يكن من شأن الفصل بين الدعويين الأصلية والفرعية الإضرار بحسن سير العدالة وصدور أحكام متعارضة فيهما رغم ارتباط موضوعهما ارتباطاً لا يقبل التجزئة وكذلك الحال إذا كان موضوع الطلب العارض يمثل دفاعاً موضوعياً فى الدعوى الأصلية يرمى إلى تقادى الحكم بالطلبات فيها كلها أو بعضها وذلك وفقاً لنص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ١٢٥ من ذات القانون فيتعين على المحكمة إستبقاء الفصل فى الدعوى الأصلية لحين الفصل فى الطلب العارض . وكان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم العين جميعها وملحقاتها تسليماً يمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً دون حائل ، فإذا اقتصر التسليم على جزء من هذه العين أو العين دون ملحقاتها أو سلمت العين فى حالة غير حسنة فإنه يكون من حق المستأجر طبقاً للمادة ٥٦٥ من القانون المدنى فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذى لم يستوف به منفعة العين المؤجرة ، وكان مؤدى نص المادة ١٤٧ من القانون المدنى فى

فقرتها الثانية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى وإن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضى تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ، ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الطاعنين تقدموا بطلب عارض تمسكا فيه بإنقاص الأجرة الإتفاقية للحديقة المؤجرة محل الدعوى الأصلية استناداً إلى وجود نقص فى مساحتها بمقدار ثلاثة أفدنة وعشرين قيراطاً وسهمين ، وأن المباني والمنشآت الملحقة بها سلمت بحالة غير صالحة للاستعمال ومعرضة لخطر السقوط وكذلك الأشجار القائمة فيها هلك بعضها بسبب آفات أصابتها ولسوء الأحوال الجوية بما يمثل قوة قاهرة ترتب عليها نقص كبير فى المحصول وأصبح وفائهما بالأجرة كاملة أمراً مرهقاً لهما ويهددهما بخسارة فادحة وطلبا ندب خبير لتحقيق ذلك كله أو وقف الفصل فى الطلبين الأصلي والعارض لحين انتهاء دعوى إثبات الحالة رقم .. لسنة ١٩٩٢ مستعجل عابدين والمقامة منهما لهذا الغرض ، إلا أن الحكم المطعون فيه ساير قضاء محكمة أول درجة فى الفصل بين الحكم فى الدعوى الأصلية والطلب العارض وقضى فى الأولى بإلزامهما بالأجرة الإتفاقية كاملة وأوقف الفصل فى الطلب العارض لحين الفصل فى دعوى إثبات الحالة المشار إليها رغم أن الفصل بينهما يضر بحسن سير العدالة ومن شأنه صدور أحكام متعارضة فى الدعويين لما بينهما من ارتباط وثيق فضلاً عن أن الطلب العارض يمثل دعواً موضوعياً فى الدعوى الأصلية يترتب عليه - إن صح - عدم الحكم للمطعون ضده ببعض الطلبات فيها ، وهو ما يعيب الحكم ويوجب نقضه .