## جلسة ٢٨ من ابريل سنة ١٩٩٣

برئاسة السيد المستشار / ريمون فهيم اسكندر نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / عبد الناصر السباعى نائب رئيس المحكمة محمد اسماعيل غزالى . سيد محمود قايد و عبد الله فهيم .

## ١٨٤

### الطعن رقم ٢١٧٨ لسنة ٥٨ القضائية :

**( ١ - ٦ ) إيجار " إيجار الاماكن : إيجار املاك الدولة " . إختصاص " الاختصاص الولائى ". عقد , العقد الإدارى ، محكمة الموضوع " مسائل الواقع " . دعوى " الصفة فى الدعوى . الطلبات فى الدعوى " اموال .**

( ١ ) الأموال العامة . ماهيتها . م ٨٧ مدنى . الأموال المخصصة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو وزارى للمنفعة العامة . التصرف فيها يكون بطريق الترخيص المؤقت .

( ٢ ) العقد الإدارى . ماهيته . وجوب أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص العامة طرفاً فيه وانطوائه على شروط استثنائية غير مألوفة واتصاله بمرفق عام يتحقق به معنى المشاركة فى تسييرة .

( ٣ ) ثبوت وقوع مسكن النزاع بأحد العقارات المعتبرة من الأموال الخاصة للدولة دون الأموال العامة . الاتفاق المبرم بين الطاعن بصفته والمطعون ضده على الانتفاع به لقاء مقابل محدد بعد انتهاء علاقة العمل بينهما . عدم اعتباره عقداً إدارياً . انعقاد الاختصاص بنظر دعوى الأخير بإثبات العلاقه الإيجارية عنه تأسيساً على الاتفاق المشار إليه . للقضاء العادى وليس القضاء الإدارى . علة ذلك .

( ٤ ) إثبات العلاقة الإيجارية واستخلاص توافر الصفة فى المؤجر أو عدم توافرها من إطلاقات محكمة الموضوع . شرطه . إقامة قضائها على أسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق .

( ٥ ) أوجه الدفاع الجازمة التى يجوز أن يترتب عليها تغييروجه الرأى فى الدعوى . التزام محكمة الموضوع بالإجابة عليها فى أسباب حكمها .

( ٦ ) تمسك الطاعن بصفته أمام محكمة الموضوع بانتفاء العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده عن عين النزاع لعدم صدور إيجاب أو قبول منه بوصفه الممثل القانونى للهيئة الطاعنة وان إقامة المطعون ضده بها بعد إحالته للتقاعد كان على سبيل التسامح المؤقت لحين تدبير المسكن المناسب له تنفيذاً لتعليمات السيد رئيس الوزراء . قضاء الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية تأسيساً على المستندات الصادرة بين الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة وإيصالات الأجرة دون تمحيص الدفاع الجوهرى المشار إليه . قصور .

---

١ - المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه وإن لم يحدد المشرع الأموال العامة - والتى يكون تصرف السلطة الإدارية فى انتفاع الأفراد بها على سبيل الترخيص المؤقت الغير ملزم لها - إلا أن المعيار فى التعرف على صفة المال العام هو - وعلى ما أورده نص المادة ٨٧ من القانون المدنى - التخصيص للمنفعة العامة ، وهذا التخصيص كما يكون بموجب قانون أو قرار يجوز أن يكون تخصيصاً فعلياً .

٢ - يلزم لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص العامة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه ، وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام اتصالاً يتحقق به معنى المشاركة فى تسييره أو تنظيمه وأن يتسم إلى جانب ذلك بالطابع المميز للعقود الإدارية التى تأخذ بأسلوب القانون العام فيما تتضمنة من شروط استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية .

٣ - إذ كان البين من الأوراق أنها قد خلت مما يفيد أن العقار الواقع به المسكن

محل النزاع هو من الأموال العامة التى خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزارى للمنفعة العامة أو أن الاتفاق على الانتفاع بهذا المسكن نظير مقابل محدد بعد انتهاء علاقة العمل بين الطاعن - بصفته - وبين المطعون ضده - وهو مارفعت به الدعوى الماثلة - تتوافر فيه الشروط الواجبة لاعتباره عقداً إدارياً ، ومن ثم فإن الاتفاق المشار إليه يكون خاضعاً لأحكام القانون الخاص ، باعتبار أنه يرد على مال من الأموال الخاصة للدولة ويكون الاختصاص بنظر الدعوى بإثبات العلاقة الإيجارية عنه معقوداً بالتالى لجهة القضاء العادى دون القضاء الإدارى ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لايكون قد أخطا فى تطبيق القانون .

٤ - المقرر - فى محكمة النقض - أنه ولئن كان إثبات العلاقة الإيجارية واستخلاص توافر الصفة فى المؤجر التى تخوله الحق فى التأجير أو عدم توافرها من المسائل الموضوعية التى تخضع لمطلق سلطان محكمة الموضوع مما تقتنع به من أدلة الدعوى دون معقب عليها من محكمة النقض ، إلا أن ذلك مشروط بأن تكون قد استندت فى قضائها إلى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق .

٥ - المقرر - أنه يجب على محكمة الموضوع أن تجيب بأسباب حكمها على أوجة الدفاع الجازمة التى يدلى بها الخصوم أمامها ويكون الفصل فيها مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجة الرأى فى الدعوى

٦ - إذ كان البين من الأوارق أن الطاعن بصفته قد تمسك أمام محكمة الموضوع بانتفاء العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده بشأن المنزل محل النزاع لعدم صدور إيجاب أو قبول منه بوصفه الممثل القانونى للهيئة الطاعنة الذى يملك وحدة تأجير

وحداتها ، وبأن شغل المطعون ضده للعين منذ إحالته إلى التقاعد كان على سبيل السماح المؤقت حتى يتم تدبير المسكن المناسب له تطبيقاً لتعليمات السيد رئيس الوزراء الواردة بالمنشور رقم ٥ / ٩٨ الصادر من وزير الدولة لشئون مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠ / ٤ / ١٩٧٨ وإذ قضى الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية بين الطرفين مستدلا على قيامها - بعد زوال سند المطعون ضده فى شغل العين بسبب العمل - من صورة الخطاب الصادر من الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة بمراقبة كفر الشيخ إلى مدير منطقة أملاك أبو غنيمة بالموافقة على تأجير المنزل محل النزاع طبقاً للمنشور رقم ٥ / ٩٨ ، ومن إيصالات سداد الأجرة دون أن يقوم بتمحيص دفاع الطاعن بصفته المشار إليه رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه - لوثبت - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوباً بالإخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب .

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاة السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعة الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده أقام على الطاعن - بصفته الدعوى رقم ١٦٤٤ لسنة ١٩٨٦

أمام محكمة الجيزة الابتدائية طالباً الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية بينهما عن المسكن المبين بالصحيفة ، وقال بياناً لدعواه إنه إبان عمله لدى الهيئة التى يمثلها الطاعن - بصفته - تسلم مسكناً من المساكن المعدة للعاملين وأقام فيه وأسرته ، وبمناسبة إحالته إلى التقاعد وانقطاع علاقته بالعمل كان قد تقدم قبل حلول هذا الأجل بطلب إلى الطاعن - بصفته - لاستئجار ذلك المسكن أسوة بما اتبع مع أقرانه من المحالين إلى المعاش ووافقت الهيئة على تأجيره له وأخذت فى تحصيل الأجرة منه بواقع ٦,٥٠٠ جنيه شهرياً . حكمت المحكمة بطلبات المطعون ضده . إستأنف الطاعن - بصفته - هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٤٥٢ لسنة ١٠٤ ق القاهرة ، وبتاريخ ١٩٨٨/٣/٢٣ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ، ينعى الطاعن - بصفته - فى السبب الأول منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول إنه دفع أمام محكمة الموضوع بعدم اختصاص القضاء العادى ولائياً بنظر الدعوى تأسيساً على أن المسكن محل النزاع يعتبر من الأموال العامة ، وأن شغل المطعون ضده له يستند إلى ترخيص مؤقت حتى يدبر مسكناً له ، وإذ تقاعس عن ذلك أصدر قراراً بطرده منه ، وكل أولئك من الأعمال الإدارية مما ينعقد معه الاختصاص بنظر الدعوى للقضاء الإدارى دون القضاء العادى ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع السابق فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه وإن لم يحدد المشرع الأموال العامة - والتى يكون تصرف السلطة الإدارية فى انتفاع الأفراد بها على سبيل الترخيص المؤقت الغير ملزم لها - إلا أن المعيار فى التعرف على صفة المال العام هو - وعلى ما أورده نص المادة ٨٧ من القانون المدنى - التخصيص للمنفعة العامة ، وهذا التخصيص كما يكون بموجب قانون أو قرار يجوز أن يكون تخصيصاً فعلياً ، وأنه يتعين لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص العامة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه ، وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام اتصالاً يتحقق به معنى المشاركة فى تسييره أو تنظيمه وأن يتسم إلى جانب ذلك بالطابع المميز للعقود الإدارية التى تأخذ بأسلوب القانون العام فيما تتضمنه من شروط استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أنها قد خلت مما يفيد أن العقار الواقع به المسكن محل النزاع هو من الأموال التى خصصت - سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزارى للمنفعة العامة أو أن الاتفاق على الانتفاع بهذا المسكن نظير مقابل محدد بعد انتهاء علاقة العمل بين الطاعن - بصفته - وبين المطعون ضده - وهو مارفعت به الدعوى الماثلة - تتوافر فيه الشروط الواجبة لاعتباره عقداً إدارياً ، ومن ثم فإن الأتفاق المشار اليه يكون خاضعاً لأحكام القانون الخاص ، باعتبار أنه يرد على مال من الأموال الخاصة للدولة ويكون الاختصاص بنظر الدعوى بأثبات العلاقة الايجارية عنه معقوداً بالتالى لجهة القضاء العادى دون القضاء الإدارى ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فأنه لا يكون أخطأ فى تطبيق القانون ، ويكون النعى عليه - فى هذا الخصوص - على غير أساس .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن - بصفته - على الحكم المطعون فيه الإخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقول إنه تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بانتفاء العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده بشأن المسكن محل النزاع لعدم صدور إيجاب أو قبول منه بصفته الممثل القانونى للهيئة الطاعنة - الذى يملك وحده تأجير الوحدات المملوكة لها ، وبأن شغل المطعون ضده لتلك العين بعد إحالته إلى التقاعد كان بموجب الخطاب الصادر من مدير أملاك أبو غنيمة على سبيل التسامح المؤقت حتى يتم تدبير مسكناً له تطبيقاً لتعليمات السيد رئيس الوزراء بالمنشور رقم ٥ / ٩٨ الصادر عام ١٩٧٨ ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية بينة وبين المطعون ضده دون أن يمحص هذا الدفاع الجوهرى فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه لئن كان إثبات العلاقة الإيجارية واستخلاص توافر الصفة فى المؤجر التى تخوله الحق فى التأجير أو عدم توافرها من المسائل الموضوعية التى تخضع لمطلق سلطان محكمة الموضوع مما تقتنع به من أدلة الدعوى دون معقب عليها من محكمة النقض ، إلا أن ذلك مشروط بأن تكون قد استندت فى قضائها إلى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق ، كما أن من المقرر أنه يجب على تلك المحكمة أن تجيب بأسباب حكمها على أوجه الدفاع الجازمة التى يدلى بها الخصوم أمامها ويكون الفصل فيها مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن بصفته قد تمسك أمام محكمة الموضوع بانتفاء العلاقة الإيجارية

بينه وبين المطعون ضده بشأن المنزل محل النزاع لعدم صدور إيجاب أو قبول منه بوصفه الممثل القانونى للهيئة الطاعنة الذى يملك وحده تأجير وحداتها ، وبأن شغل المطعون ضده للعين منذ إحالته إلى التقاعد كان على سبيل السماح المؤقت حتى يتم تدبير المسكن المناسب له تطبيقاً لتعليمات السيد رئيس الوزراء الواردة بالمنشور رقم ٥ / ٩٨ الصادر من وزير الدولة لشئون مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٧٨/٤/٢٠ وإذ قضى الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية بين الطرفين مستدلاً على قيامها - بعد زوال سند المطعون ضده فى شغل العين بسبب العمل - من صورة الخطاب الصادر من الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة بمراقبة كفر الشيخ إلى مدير منطقة أملاك أبو غنيمة بالموافقة على تأجير المنزل محل النزاع طبقاً للمنشور رقم ٥ / ٩٨ ، ومن إيصالات سداد الأجرة دون أن يقوم بتمحيص دفاع الطاعن المشار إليه رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه - لوثبت - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوباً بالإخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضة لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .