

جلسة ١٣ من ديسمبر سنة ١٩٧٨

برئاسة السيد المستشار محمد أسعد محمود نائب رئيس المحكمة وعمومية المستشارين : محمد الباجوري ، إبراهيم فراج ، صبحي رزق داود ومحمد أحمد حمدي .

(٣٧٠)

الطعن رقم ٨٤٦ لسنة ٤٤ القضائية :

(٢٠١) عقد " تفسير العقد " عيوب الإرادة " . بطلان .

(١) تفسير عبارات العقد . ومن بعدم وضوحها في الكشف عن الإرادة الحقيقية للمتعاقدين .

(٢) الغلط في القانون . لتعاقد طلب إبطال التصرف لهذا السبب . مادتان ١٢٠، ١٢٢ مدني شرط ذلك .

(٣) إيجار الأماكن " . عقد .

الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية لكان المئجر . جائز . ثبوت أن الاتفاق كان وقد غلط في القانون . جواز التمسك بإبطاله .

١ - مناد المادة ١٥٠ من القانون المدني أنه متى كانت عبارة العقد واضحة في إفادة المعنى المقصود فيها فلا يجوز إخضاعها لقواعد التفسير للحصول على معنى آخر باعتبارها هو المقصود المتعاقدين ، والمقصود بالوضوح في هذا المقام هو الإرادة الحقيقية ، الأمر الذي يقتضي إبطال العقد كلما وقعت الإرادة في غلط .

٢ - المقرر في قضاء هذه المحكمة وفقا للمادتين ١٢٠، ١٢٢ من التقنين المدني أن المتعاقد الذي وقع في غلط في القانون أن يطلب إبطال التصرف الذي شابه هذا الغلط متى كان جوهريا ووقع فيه المتعاقد الآخر أو اتصل علمه به أو كان من السهل عليه أن يتبينه .

٣ - لئن كان يجوز الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية ولا يعد ذلك مخالفة للنظام العام ، إلا أنه يعد من قبيل العيب الذي يشوب إرادة المتعاقدين أن

يثبت أن هذا الاتفاق كان وليد غلط في تدين القانون الواجب التطبيق تحققت فيه الشرائط ، وهو ما يجوز معه للتعاقد طاب إبطال .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع — حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم ٥٢٣٧ لسنة ١٩٧١ مدنى أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ضد المطعون عليها بطلب الحكم (أولا) بعدم انطباق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على الفيلا الموضحة بصحة دعوى واعتبار قيمتها التجارية مبلغ ١٩ جنيها و ٨٩٨ مليم شهريا شاملة الضرائب التي تحملها المطعون عليها (ثانيا) إلزامها أن تدفع له مبلغ ستين جنيها نقدا وفروق الأجرة حتى آخر يناير سنة ١٩٦٩ وقال شرحا لدعواه ، بأنه استبان بعد شراؤه العقار رقم ١٢ شارع ضريح سعد بقسم السيدة بالقاهرة أن عين النزاع كانت مؤجرة لآخر بأجرة شهرية قدرها ٣٠ جنية وبخضوعها لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قدرت لجنة تقدير الإيجارات الأجرة بمبلغ ١٩ جنيها و ٨٩٨ مليم شاملة الضرائب العقارية ، وقد طبق سلفاه القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وخفضا بالأجرة بنسبة ٢٠٪ فصارت ١٥,٨٨٥ رغم عدم انطباقه على العين المؤجرة ، وإذا استأجرت المطعون عليها هذه العين بعقد مؤرخ ١/٨/١٩٦٧ من المالك السابق بالأجرة المنخفضة وكان هذا التخفيض وايد غلط في القانون مبطل للإرادة فقد أقام دعواه أجابت المطعون عليها بأنها اتفقت مع المالك السابق على تخفيض الأجرة عن الحد الذى قدرته لجنة تقدير الإيجارات وهو اتفاق لا يخالفه فيه للقانون وأن الطاعن يحتاج بهذا الاتفاق ، وبتاريخ ٣٠/٤/١٩٧٢ حكمت المحكمة — (أولا) — باعتبار الأجرة الشهرية مبلغ ١٩ جنيها و ٨٩٨ مليم شاملة الضرائب العقارية (ثانيا) بإلزام المطعون عليها أن تؤدى للطاعن مبلغ ٣ جنيهات و ٩٩٨ مليم اعتبارا من ١/١١/١٩٦٧ حتى

تاريخ الحكم في الدعوى . استأنفت المطعون عليها هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٥٩٥ لسنة ٨٩ في القاهرة بطلب إلغاؤه ورفض الدعوى . بتاريخ ٣٠/٥/١٩٧٤ حكمت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة رأيت فيها نقض الحكم . عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جديراً بالنظر، وبالمسئلة المحددة انتمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضائه برفض الدعوى على سند من أن إرادة الطرفين الصريحة عبرت عن تقدير الأجرة طبقاً للمثبت في عقد الإيجار ، وأن لا محل للنحدي وقوع غلط مفسد للرضا أو لاستيلاء حقيقة قصد المؤجر المتعاقد ، تأسيساً على أن المالك كان يعلم بصدور قرار لجنة تقدير الإيجارات ، ومع ذلك فقد ارتضى التعاقد على أجرة أقل مما قدرته اللجنة ، وأنه لم ينص بالعقد على أية تحفظات في شأن تحديد الأجرة بالمقارنة بعقد آخر من عين أخرى بذات العقار ، وأنه لا يعتد بالإقرار الصادر من المالك السابق المتعاقد بوقوعه في الغلط لأنه إنما جاء خدمة للدعوى ، في حين أنه لا يكفي أن تكون عبارة العقد صريحة واضحة كي تعتبر شريعة ملزمة لهائديه ، بل يتعين أيضاً إرادتهما من العيوب المفسدة للرضا ، كما أن الإقرار المقدم من المالك السابق كان بناءً على طلب المحكمة الابتدائية وليس نتيجة تواطؤ حسبما ذهب الحكم ، خاصة وأن تحديد الأجرة بأقل من قرار لجنة التقييم والتخفيض بمعدل العشرين في المائة قاطع في أنه جاء نتيجة اعتقاد خاطيء بانطباق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بالإضافة إلى أنه لا يقبل عقلاً أن يقوم مالك بإرادة سليمة بتخفيض الأجرة بما يناهز نصف القيمة الأصلية المتعاقد عليها إذ أن عين النزاع كانت مؤجرة أصلاً بمبلغ ٣٠ جنيه حددتها لجنة التقييم بمبلغ ١٩ جنياً و ٨٩٨ مليم بينما الأجرة الواردة بالعقد المتنازع بشأنها أصبحت ١٥ جنياً و ٩٠٠ مليم علاوة على أنه صدر حكام في مع مستأجرين آخرين لوحدتين متماثلتين في ذات العقار انتهى إلى وقوع المسالك السابق في الغلط وهو ما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال .

وحيث إن النعى في قوله ، ذلك أنه وإن كان مفاد المادة ١٥٠ من القانون المدني أنه متى كانت عبارة العقد واضحة في إفادة المعنى المقصود فيها فلا يجوز إخضاعها لنوع التفسير للمحصل على معنى آخر باعتبارها هو مقصود العاقدين ، إلا أن المقصود بالوضوح في هذا المقام هو الإرادة الحقيقية ، الأمر الذي يقتضى إبطال العقد كما وقعت الإرادة في غلط ، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة وفقا للمادتين ١٢٠ و ١٢٢ من التقنين المدني أن للمتعاقد الذي وقع في غلط في القانون أن يطلب إبطال التصرف الذي شابه هذا الغلط متى كان جوهريا ووقع فيه المتعاقد الآخر أو اتصل علمه به أو كان من المهمل عليه أن يتبينه . ولئن كان يجوز الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية ولا يمد مخالفة للنظام العام إلا أنه يعد من قبيل العيب الذي يشوب إرادة العاقدين أن يثبت أن هذا الاتفاق كان وليد غلط في تبين القانون الواجب التطبيق تحققت فيه الشروط سالفة البيان وهو ما يجوز معه للمتعاقد طلب إبطاله ولما كان الواقع في الدعوى أخذا بتقريرات الحكم المطعون فيه أنه لا خلاف بين الطرفين المتداعيين في عدم انطباق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على عين النزاع ، أن قرارا نهائيا صد بتاريخ ١٢/٣١/١٩٦٣ من لجنة تقدير القيمة الإيجارية بتحديد أجرتها بمبلغ ١٩ جنيا ، ٨٩٨ مليا وهذا القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ شاملة الضرائب العقارية ، وأن المالك السابق للعتار أجرها للمطعون عليها في ١/٨/١٩٦٧ بأجرة قدرها ١٥ جنيا ، ٩٠٠ مليا ، وكان الثابت أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن إرادة المؤجر السابق شابهها غلط مفسد للرضا حين اعتقد خطأ انطباق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على عين النزاع فخفض الأجرة بمعدل العشرين في المائة وفق المادة الأولى منه ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه جعل عمدته في قضائه على أن الطرفين أفرغا إرادتهما الصريحة الواضحة في عقد الإيجار ، وأنه لا محل من بعد للاجتهاد وفي سبيل تقصي حقيقة ما قصدها ، إذ التذرع بوقوعهما في الغلط ، فإن الاستدلال على صحة الإرادة بمجرد وضوح العبارة ورغم التحدى بحصول العيب المبطل يعد من قبيل المصادرة على المطلوب ، ويكون الحكم بذلك لم يحسم القول في شأن دفاع الطاعن ولم يواجه ما يدعيه من تردى المؤجر السابق في غلط بصدد تحديد الأجرة نزولا

على حكم قانون لاحق للقرار النهائي للجنة تقدير القيمة الإيجارية المسلم بعدم انطباقه على عين النزاع . لما كان ما تقدم وكان البين من مطابقة الحكم المطعون فيه إن الإقرار المقدم من المالك السابق المتعاقد مع المَطعون طيها — والمتضمن أن قرار لجنة التقدير صادف محله قبل إشرائه العقار ولم يكن به عليها — كان بناء على طلب محكمة أول درجة التي رأت إدخاله خصما في الدعوى ، مما تنفي معه مظانه استغلاله لخدمتها ، وكان اشتراط الحكم أن يسفح التعاقد ان التحقيق بالتحفظ والإشارة الموجبة من القانون حتى يبدأ الغلط الكامن في الإرادة فيبطلها ، لا يمكن الاستدلال منه على أن المؤجر لم يكن ضحية لغلط وقع فيه ، إذ التحفظ لا شأن له بتحديد الأجرة ولا هي شرط له ويكفي أعمال حكم القانون . وإذ أعرض الحكم عن تفصي حقيقة إرادة العاقدين مترعا بالعبارة الظاهرة للعقد ، وبنى قضاءه على ما ساقه من قرائن وأدلة غير سائغة ولا مزديّة إن صح ما خلاص إليه على ما سبق تفصيله مغفلا تمحيص دفاع الطاعن رغم جوهريته فإنه يكون قد أخذ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال ؛ أ يتعين معه نقضه دون حاجة لبحث باقى الأسباب .