

جلسة ٢١ من يونيه سنة ١٩٧٣

برئاسة السيد المستشار / الدكتور حافظ هريدي نائب رئيس المحكمة ، وعضوية السادة
المستشارين : محمد سيد أحمد حماد ، ومهل عبد الرحمن ، ومهل صلاح الدين ، وأحد
حقاء الدين .

(١٦٥)

الطعن رقم ١٠٦ لسنة ٣٨ القضائية :

(١) إيجار . " إيجار الأماكن " . دعوى . " قيمة الدعوى " .

الفصل في النزاع الدائر حول إثبات حقيقة الأجرة الاتفاقية قبل أعمال التخفيض القانوني
عليها . فصل في نزاع خارج عن نطاق تطبيق قوانين الإيجارات . الدعوى بتحديد الأجرة
في العقود الممندة قانوناً . غير مقدرة القيمة .

(٢) عقد . " تفسير العقد " . إيجار . " إيجار الأماكن " .

تفسير العقد . وجوب أعمال الظاهر الثابت به إلا أن يثبت ما يؤول إلى العدول عنه . الادعاء
بوقوع غلط في تحديد الأجرة المنبئة بعقد الإيجار . شروط إثباته .

(٣) حكم . " هيوب التذليل . ما يهد قصورا " . إيجار . " إيجار
الأماكن " .

إثبات الحكم من مناقشة المستندات المقدمة مع ما قد يكون لها من دلالة مؤثرة في الدعوى .
قصور . مثال في دعوى تحديد أجرة مسكن .

١ - متى كان النزاع الذي ثار بين الطرفين أمام محكمة الموضوع . وفصلت
فيه المحكمة كان يدور حول إثبات حقيقة الأجرة الاتفاقية قبل أعمال التخفيض
عليها وهو نزاع يتعلق بواقعة تخرج عن دائرة تطبيق أحكام قوانين الإيجارات
فتطبق عليها للقواعد العامة ، وإذا كانت الدعوى بتحديد الأجرة في العقود التي يسرى
عليها الامتداد بمقتضى القوانين سالفة الذكر تعتبر - ومهل ماجرى به قضاء هذه

المحكمة (١) — غير مقدرة القيمة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أخذ بهذا النظر لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه .

٢ — يجب في تفسير العقد أعمال الظاهر الثابت به ، ولا يجوز العدول منه إلا إذا ثبت ما يدهو إلى هذا العدول ، وإذا كان ادعاء المطعون عليه وقوع الغلط في تحديد الأجرة المثبتة بعقد الإيجار بأعماله التخفيض الوارد بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يستلزم — وعلى ما نصت عليه المادة ١٢٠ من القانون المدني — أن يثبت إما أن المتعاقد الآخر اشترك معه في الغلط أو كان يعلم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه ، وكانت القرائن التي ساقها الحكم المطعون فيه لا تؤدي إلى ذلك ، فإنه إذ قضى بتحديد أصل الأجرة على خلاف ما ورد صريحاً بالعقد يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه (٢) .

٣ — إذا كان الطاعن — المستأجر — قد قدم للتدليل على انتفاء حدوث الغلط المدعى به — في تحديد أجرة الشقة المبينة بعقد الإيجار — قرار اللجنة المختصة الصادر بتقدير إيجار شقته والخطاب الذي أرسله إليه المطعون عليه — المؤجر — يقبول هذا التقدير ، وكذلك المكشف الرسمي المتضمن أن إيجار هذه الشقة أصبح بعد تخفيضه بنسبة ٣٥٪ مبلغ بما يفيد أن أصل الأجرة التي أنزل عليها هذا التخفيض هو مبلغ وهي الأجرة المتفق عليها صراحة بعقد الإيجار ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يناقش هذه المستندات مع ما قد يكون لها من دلالة مؤثرة في الدعوى ، فإنه يكون مشوباً بالقصور (٣) .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

(١) نقض ١٩٧٣/٣/٢٧ مجموعة المكاتب الفنى . المنة ٢٤ ص ٤٩٠
(٢ و ٣) ذات القواعد قررتها المحكمة في الحكم الصادر في الطعن رقم ٦٢٩ لسنة ٤٠ ق بنسب الجلسة .

وحيث إن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن —
تتصل في أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم ٩١٧ سنة ١٩٦٦ لإيجارات الخيزة
يطلب تحديد أجرة الشقة التي يستأجرها منه الطاعن بمبلغ ٩ ج و ٧٥٠ م شهريا
وقال في بيان الدعوى إن الطاعن استأجر منه في ٢٥ يوليه سنة ١٩٦٢ الشقة رقم ٤
بالمبنى الذي يملكه ، وكانت قيمة إيجار الوحدة في المنطقة التي يقع فيها المبنى ٣ ج
فيكون إيجار هذه الشقة ١٥ ج إلا أنه وقع في خطأ قانوني باعتقاده إنطباق أحكام
القانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٦١ فأثبت بمقد الإيجار صافي الأجرة بعد أعمال
التخفيض الوارد بهذا القانون دون أن يشير إلى أصل القيمة الإيجارية ، ولما
صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي مهد إلى لجان خاصة بتقدير أجرة المساكن
الجديدة ومن بينها المسكن موضوع الدعوى قدرت أجرته بمبلغ ٧ ج و ٢٩٠ م
شهريا تقديرا غير نهائي ثم صدر القانون رقم ٧ لسنة ١١٦٥ بتخفيض أجرة المساكن
التي لم يصبح الطعن على تقديرها نهائيا بنسبة ٣٥٪ من قيمتها وأن هذا التخفيض
الأخير يجب أن ينصرف إلى القيمة الإيجارية الأصلية وهي ٥ ج شهريا ، ودفع
المدعى عليه الدعوى بأن القيمة الإيجارية الأصلية هي ٨ ج و ٥٠٠ م وليست
١٥ ج ، وبتاريخ ٣ يناير سنة ١٩٦٧ حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف
المطعون عليه هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة طالبا إلغاءه والحكم له بطلباته
وقيد هذا الاستئناف برقم ٦٠٤ سنة ٨٤ ق ، وبتاريخ ١٤ يناير سنة ١٩٦٨
حكمت المحكمة برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف وبإلغاء الحكم المستأنف
وتحديد أجرة الشقة موضوع الدعوى بمبلغ ٩ ج و ٧٥٠ م . طعن الطاعن في هذا
الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرة برأيها ، وطلبت نقض
الحكم .

وحيث إن الطعن بني على خمسة أسباب حاصل أولها أن الحكم المطعون فيه
صدر باطلا ذلك أن الدعوى أقيمت بطلب تحديد أجرة الشقة موضوع النزاع بواقع
٩ ج و ٧٥٠ م شهريا فتكون قيمتها أقل من النصاب النهائي للمحكمة الابتدائية
وقدره ٢٥٠ ج كما أنه صادر في منازعة إيجارية ويكون الحكم فيها نهائيا ،
إلا أن الحكم المطعون فيه قبل استئناف المطعون عليه مخالفا بذلك حكم القانون
وأخطأ في تطبيقه .

وحيث إن هذا النعي مردود ، ذلك أنه لما كان النزاع الذي ثار بين الطرفين أمام محكمة الموضوع وفصلت فيه المحكمة كان يدور حول إثبات حقيقة الأجرة الاتفاقية قبل أعمال التخفيض عليها وهو نزاع يتعلق بواقعة تخرج عن دائرة تطبيق أحكام قوانين الإيجارات فتطبق عليها القواعد العامة ، وإذ كانت الدعوى بتحديد الأجرة في العقود التي يسرى عليها الامتداد بمقتضى القوانين سالفة الذكر تعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - غير مقطرة القيمة فإن الحكم المطعون فيه إذ أخذ بهذا النظر لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه .

وحيث إن الطاعن ينعى ببقا أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفي بيان ذلك يقول إنه لما كانت الأجرة الثابتة في عقد الإيجار هو ٨٥ ج و ٥٠٠ م ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف المعنى الظاهر لمداول عبارة العقد في هذا الخصوص وذلك على أن المؤجر قد وقع في غلط عند تحديد الأجرة بقرائن فاسدة كما أغفل الرد على التقدير الذي حددته اللجنة وقبول المطعون عليه له وما ورد بالكشف الرسمي عن مقدار الأجرة فإنه يكون قد خالف القانون .

وحيث إن هذا النعي صحيح ذلك أن الحكم المطعون فيه استند في قضائه بتحديد الأجرة على أنها كانت أصلاً ١٥٠ ج شهرياً قبل أعمال التخفيض خطأ على مقتضى القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وأن ما أثبت به عقد الإيجار هو الصافي وحده إلى قرائن ثلاث هي : (١) أن المؤجر أنزل ذات التخفيض على شقة المستأجر التي تقع أسفل الشقة موضوع النزاع وأثبت ذلك صراحة بالعقد الذي يحمل تاريخاً سابقاً على تاريخ عقد الطاعن . (٢) أثبت المؤجر في طلبه إلى رئيس لجنة تقدير الإيجارات أنه قام بتأجير شقة المبنى بواقع ٣٠ ج للوحدة وأنه أعمل التخفيض الوارد بقوانين سنة ١٩٦١ على شقة الطاعن وذلك التي تقع أسفل منها . (٣) قدر مجلس المراجعة القيمة الإيجارية لشقة المالك - المطعون عليه - بمبلغ ٩ ج و ١٠٠ م وهو ما يزيد على صافي أجرة شقة الطاعن . إذ كان ذلك ، وكان يجب في تفسير العقد أعمال الظاهر الثابت به ولا يجوز العدول عنه إلا إذا ثبت ما يذهب إلى هذا العدول ، وكان ادعاء المطعون عليه وقوع الغلط في تحديد الأجرة المذمومة بعقد الإيجار بأعمال التخفيض الوارد بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يستلزم - وعلى ما نصت عليه المادة ١٢٠ من القانون المدني - أن يثبت

إما أن المتعاقد الآخر اشترك معه فى الغلط أو كان يعلم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه وكانت القرائن التى ساقها الحكم المطعون فيه لاتؤدى إلى ذلك ، فان الحكم إذ قضى رغم ذلك بتحديد أصل الأجرة على خلاف ماورد صريحاً بالعقد يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه ، هذا إلى أنه لما كان للطاعن قدم للتدابيل على انتفاء حدوث الغلط المدعى به قرار اللجنة المختصة الصادر بتقدير إيجار شقته بمبلغ ٧ ج و ٦٩٠ م والخطاب الذى أرسله إليه المطعون عليه بقبول هذا التقدير وكذلك الكشف الرسمى المتضمن أن إيجار هذه الشقة أصبح بعد تخفيضه بنسبة ٣٥ ٪ مبلغ ٥ ج و ٥٢٥ م شهرياً بما يفيد أن أصل الأجرة التى أنزل عليها هذا التخفيض هو ٨ ج و ٥٠٠ م وهى الأجرة المتفق عليها صراحة بعقد الإيجار ، وكان الحكم المطعون فيه لم يناقش هذه المستندات مع ماقد يكون لها من دلالة مؤثرة فى الدهوى فانه يكون مشوباً بالقصور بما يوجب نقضه .