

## جلسة ٣١ من مارس سنة ١٩٧٦

برئاسة السيد المستشار : محمد أسعد محمود وعضوية السادة المستشارين محمد محمد المهدي وسعد الشاذل وحسن مهران حسن والدكتور عبدالرحمن عباد

( ١٥٧ )

الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٤١ القضائية :

( ١ ) إيجار « إيجار الأماكن » حكم « الطعن في الحكم » .

عدم قابلية الحكم الطعن فيه تطبيقاً للمادة ١٥ / ٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . مناطه . فصل المحكمة الابتدائية — في دعوى تخفيض أجرة — في مسألة أولية باعتبار أن الإيجار وقع على محل تجاري بمقوماته . جواز الطعن في هذا الحكم . طه ذلك .

( ٢ ) عقد « عيوب الرضا » « الاكراه » بطلان « بطلان » التصرفات .

الإكراه المبطل للرضا ماهيته . تحققه باستعمال وسائل الضغط ولو كانت مشروعة متى استهدفت الوصول إلى شيء غير مستحق .

( ٣ ) عقد « عيوب الرضا » « الاكراه » محكمة الموضوع . نقض . استئناف

تقدير وسائل الإكراه ومدى تأثيرها في نفس العاقد . أمور واقعية . تستقل . بها محكمة الموضوع بلا رقابة من محكمة النقض متى قام قضاؤها على أسباب سائغة مثال بشأن تنازل عن الطعن

( ٤ ) استئناف « الحكم في الاستئناف » . حكم « تسييبه » .

محكمة الاستئناف غير ملزمة بالرد على ما جاء بالحكم المستأنف الذي ألغته حسبها إقامة قضائها على أسباب متعددة

( ٥ ) إيجار « إيجار الأماكن » « نقض السبب الجديد » .

منازعة المجير في تقدير الأجرة الحقيقية وفقاً لإيصال السداد الصادر من المالك الأصلي للمقار . عدم جواز إثارتهما لأول مرة أمام محكمة النقض .

١ - يشترط لاعتبار الحكم غير قابل لأي طعن طبقا للفقرة الرابعة من المادة الخامسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون صادرا في منازعة إيجابية تستلزم الفصل فيها تطبيق حكم من أحكام التشريع الاستثنائي ، فإذا كانت أبدت أثناء نظر المنازعة الأصلية المشار إليها منازعة أخرى تخرج بطبيعتها عن نطاق تلك الأحكام ، فإن هذه المنازعة وإن كانت قد اعتبرت مسألة أولية بالنسبة للمنازعة الأصلية التي ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو تابعة لها أو مرتبطة بها ، إلا أنها لا تعتبر منازعة ناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون بالمعنى الذي تتطلبه المادة ١٥ / ٤ منه ، وعلى ذلك فإن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية إذ فصل في هذه المنازعة يكون خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه . لما كان ذلك ، وكان الثابت أن المطعون عليه وإن كان قد أقام دعوته يطلب تخفيض الإيجار استنادا إلى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أن المطعن تمسك بأن الإيجار المبرم بينه وبين المطعون عليه هو إيجار محل تجاري ، وقد أخذت محكمة أول درجة بهذا الدفاع وقضت بأن الإيجار وقع على محل تجاري بماله من سمعة تجارية وما اشتمل عليه من مميزات لاستخدامها في الاستغلال التجاري ورتبت على ذلك عدم جواز التحلل من الأجرة وإخراج الإيجار من نطاق تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكانت العبرة في معرفة ما إذا كان الحكم صادرا في منازعة ناشئة عن تطبيق القانون سالف البيان هي بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم ، فإن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية يكون خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه - (١)

٢ - مفاد نص المادة ١٢٧ من القانون المدني أن الاكراه المبطل للرضا لا يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة (٢) - إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن يتقبله اختيارا . ويجب أن يكون الضغط الذي تتولد عنه في نفس التعاقد

(١) قض ١٩٧٠/١٢/٨ مجموعة المدعي الفنى لسنة ٢١ ص ١٢١٢ .

(٢) قض ١٩٧٢/٢/٢٧ > > > > > > ٢٤ ص ٢٢٦ .

الرغبة خير مستند إلى حق ، وهو يكون كذلك إذا كان الهدف الوصول إلى شيء غير مستحق حتى ولو سلك في سبيل ذلك وسيلة مشروعة .

٣ - تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها في مصلك العاقد من الأمور الواقعية التي تستقل بالفصل فيها محكمة الموضوع دون رقابة من محكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب مائفة . وإذا كان بين مما أوردته محكمة الاستئناف أنها قد دلت بأسباب مائفة وفي حدود ملطتها التقديرية على وقوع إكراه مؤثر على إرادة المطعون عليه أدى إلى تنازله عن الاستئناف في الدعوى المعروضة وأنه على الرغم من استعمال الطاعن حقا مشروعا هو تنفيذ حكم الإخلاء الصادر لصالحه إلا أنه استغل هذا الحق فضغط على إرادة مدينة للتوصل إلى امر لاحق له فيه .

٤ - لا إزام على محكمة الاستئناف بأن ترد على ما جاء بحكم محكمة أول درجة - الذي ألقته - طالما أقامت قضاءها على أسباب مؤدية .

٥ - إذا كان الطاعن - المؤجر - لم ينازع أمام محكمة الموضوع في تقدير الأجرة الحقيقية للمعين المؤجرة وفقا لإيصالي السداد الصادرين من المالك الأصلي للعقار ، فإنه يتمتع بإثارة ذلك الجدل لأول مرة أمام محكمة النقض .

## المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث أن الوقائع - على ما يبين الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تحصل في أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم ٥٢١١ سنة ١٩٦٧ مدينى محكمة القاهرة الابتدائية ضد الطاعن يطلب الحكم بتحديد أجرة الدكانين الموضحين بصحيفة

الدعوى بمبلغ ٤ جنيه ١٠٠ ، و قال شرحا لها أنه بموجب عقدين مؤرخين ١٩٦٤/٨/٢٧ استأجر من الطاعن الدكانين المشار إليهما لقاء أجره شهرية قدرها ١٤ جنيها لأحد الدكانين ، ١٦ جنيه للآخر ، و ذكر في العقدين خلافا للحقيقة أن الإيجار بالحدك وإذ تسلمها خاليين وتكشفت له أجرتهما الحقيقية وهي ٤ جنيه ١٠٠ ، لم يقد أقام الدعوى وفي ١٩٦٨/٤/٣٠ حكمت المحكمة بإحالة الدعوى إلى التحقيق ليثبت المطعون عليه أنه استأجر الدكانين بدون جدك وأن الطاعن نص في عقد الإيجار أن الدكانين قد أجرا بالحدك بقصد التحايل على القانون ، وبعد سماع شهود الطرفين حكمت بتاريخ ١٩٦٩/٢/٢٥ برفض الدعوى استأنف المطعون عليه هذا الحكم بالاستئناف رقم ٧٨٣ سنة ٨٦ ق القاهرة طالبا إلغاءه ، والقضاء له بطلباته ، دفع الطاعن بعدم جواز الاستئناف ، وفي ١٩٦٩/٦/٢٩ حكمت محكمة الاستئناف برفض الدفع وقبول الاستئناف شكلا ثم حكمت في ١٩٧٠/١٢/٢٧ بإلغاء الحكم المستأنف وتحديد أجره الدكانين بمبلغ ٤ جنيه و ١٠٠ مليم شهريا . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض قدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم ، وعرض الطعن على المحكمة في غرفة المشورة فرأته جديرا بالنظر وبالجلسة المحددة تمسكت النيابة برأيها .

وحيث أن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ، ينمى الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول أنه تمسك بأن الدعوى أقيمت من المطعون عليه بطلب تخفيض الأجرة تأسيسا على أن الحدك أثبت في عقدي الإيجار خلافا للحقيقة وتحايلا على القانون وإذ صدر حكم محكمة أول درجة في ظل تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فيكون نهائيا غير جائز استئنافه عملا بالمادة ١٥ منه ، غير أن الحكم المطعون فيه قضى برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف استنادا إلى أن المنازعة في وجود الحدك مسألة أولية يقضى فيها قبل الفصل في الموضوع لأن قاضي الأصل هو قاضي الفرع ، ومؤدى هذا القول أن المنازعة بأكملها إيجارية ويكون الحكم الصادر فيها بمثابة عن الطعن فيه مما يعيب الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أنه يشترط لاعتبار الحكم غير قابل لأي طعن طبقا للفقرة الرابعة من المادة الخامسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة

لسنة ١٩٤٧ أن يكون صادرا في منازعة إيجارية يستلزم الفصل فيها تطبيق حكم من أحكام التشريع الاستثنائي، فإذا كانت قد أبدت أثناء نظر المنازعة الاصلية المشار إليها منازعة أخرى تخرج بطبيعتها عن نطاق تلك الأحكام فإن هذه المنازعة وإن كانت قد اعتبرت مسألة أولية بالنسبة للمنازعة الأصلية التي ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو تابعة لها أو مرتبطة بها، إلا أنها لا تعتبر منازعة ناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون بالمعنى الذي تتطلبه المادة ٤/١٥ منه، وعلى ذلك فإن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية إذ فصل في هذه المنازعة يكون خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه، لما كان ذلك وكان الثابت أن المطعون عليه وإن كان قد أقام دعواه بطلب تخفيض الإيجار استنادا إلى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أن الطاعن تمسك بأن الإيجار المبرم بينه وبين المطعون عليه هو إيجار محل تجاري، وقد أخنت محكمة أول درجة بهذا الدفاع وقضت بأن الإيجار وقع على محل تجاري بما له من سمعة تجارية وما اشتمل عليه من مهمات لاستخدامها في الاستغلال التجاري ورتبت على ذلك هدم جواز التحلل من الأجرة وإخراج الإيجار من نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكانت العبرة في معرفة ما إذا كان الحكم صادرا في منازعة ناشئة عن تطبيق القانون سالف البيان هي بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم فإن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية يكون خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بجواز الاستئناف تأسيسا على أن حكم المحكمة الابتدائية لا يخضع للحظر من الطعن سالف الإشارة فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيان ذلك يقول أن محكمة الاستئناف لم تقر تنازل المطعون عليه عن استئنافه للحكم الابتدائي على سند من القول بأنه صدرت تحت تأثير الإكراه الحاصل نتيجة الخشية من تنفيذ حكم الطرد، في حين أن وسيلة الإكراه غير متوافرة لأن التنفيذ حق للطاعن ولا يوجد خطر محقق منه على المطعون عليه إذ كانت لديه الفرصة الكافية لتوقعه وتوقيه، مما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون.

وحيث إن هذا النعى غير شديد ، ذلك أن النص في المادة ١٢٧ من القانون المدني على أن "يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بشها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق وكانت قائمة على أساس" . . . يدل على أن الإكراه المبطل للرضا لا يتحقق حوله ما جرى به قضاء هذه المحكمة — إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم يهدق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتمالها أو التخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تجعله على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله إختيارا . ويجب أن يكون الضغط الذي تتولد عنه في نفس المتعاقد الرهبة غير مستند إلى حق ، وهو يكون كذلك إذا كان الهدف الوصول إلى شيء غير مستحق حتى ولو سلك في سبيل ذلك وسيلة مشروعة . ولما كان تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها في مسلك المتعاقد من الأمور الواقعية التي تستقل بالفصل فيها محكمة الموضوع دون رقابة من محكمة النقض متى قامت قضائها على أسباب سائفة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قرر في شأن نوافر الإكراه في حق المطعون عليه ما يلي : ( أن الثابت بالأوراق أن المستأنف ظل متمسكا كل التمسك بحقه في تخفيض الإيجار وتحديد القيمة الإيجارية لعدكائين موضوع النزاع إلى القيمة الإيجارية الحقيقية لها رغم ما قام بينه وبين المستأنف عليه من منازعات قضائية أخرى منها الاستئناف رقم ١٣٩٣ سنة ١٩٦٩ من مستعجل القاهرة الذي قضى فيه بجلسة ١٩٦٩/١٢/٢٣ بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع باثبات تنازل المستأنف عليه عن الحكم المستأنف رقم ٦٧٠٦٩ سنة ١٩٦٩ مستعجل القاهرة إذ تمسك في ذلك الاستئناف عندما ناقشته المحكمة في الاتفاق الوارد بمحضر إيقاف تنفيذ حكم الطرد والمؤرخ ١٩٦٩/٩/١٤ فلم ينكره ولكنه قال أنه صدر منه بطريق الإكراه لأنه قد فوجئ بتنفيذ الحكم ضده بالطرد من المحلين وإخراج منقولاته إلى الطريق العام مما دفعه لإبرام هذا الاتفاق كرها وليس من شك أن تسلسل هذه الوقائع من تصميم المستأنف على موقفه في الخصومة التي قامت بينه وبين المستأنف عليه في التمسك بحقه القانوني ثم عدوله المفاجيء عن هذا الموقف إلى موقف آخر ضار بحقوقه بإقراره أمام محضر محكمة الموسيقى بتنازله عن الاستئناف المسائل فإن ذلك يكشف بغير ما شك على إكراه أثر في إرادته فدفعه إلى هذا العدول الضار بحقوقه والذي لا يتأتى وقومه طواحية

وهو الرجل الثابت من كل ما سلف بيانه حرصه على حقوقه وتمسكه بها فقد اضطرت كرها عنه وهو مسلوب الإرادة ورهبة من أحدات خطر جسيم به دفعته إلى الإقرار المنسوب إليه بمحض إيقاف تنفيذ حكم الطرد المذكور بتنازله عن الاستئناف المائل خوف ورهبة من تنفيذ حكم الطرد وإلقاء منقولاته وأثاثات عملائه وبضائعهم في الطريق العام مما يعرضها للتضياع وبمحملة مسئوليات جسام . وكان يبين من ذلك أن محكمة الاستئناف قد دلت بأسباب سائغة وفي حدود سلطتها التقديرية على وقوع إكراه مؤثر على إرادة المطعون عليه أدى إلى تنازله عن الاستئناف في الدعوى المعروضة ، وأنه على الرغم من استعمال الطاعن حقا مشروطا هو تنفيذ حكم الإخلاء الصادر لصالحه إلا أنه استغل هذا الحق وضاغط على إرادة مدينة للتوصل إلى أمر لاحق له فيه ، ويكون النعي من ثم على غير أساس .

وحيث إن الطاعن ينعي بالسهب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسييب ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم استند في قضائه بنفي وجود الحدك في العين المؤجرة على إقرار مندوب المستأجرة السابقة باستلامه قائمة المنقولات مع أن ذلك يتناقض والثابت في عقدي الإيجار من استلام المطعون عليه للمنقولات الواردة به . هذا إلى أن الحكم لم يوضح سبب عدم أخذه بأقوال الشهود رغم إعتداد محكمة أول درجة بها . بالإضافة إلى أنه حدد الأجرة على أساس إيصالى السداد الصادرين من مالكة العقار دون مراعاة التحسينات التي يوجب قانون إيجار الأماكن تقييمها وإضافتها للأجرة وهو ما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون والقصور .

وحيث إن النعي مردود، ذلك أنه لما كان الحكم المطعون فيه قد نفى حصول التأجير شاملا المنقولات أخذا بإقرار مندوب الشركة المستأجرة السابقة وما ثبت من صورة حكم في دعوى مستعجلة مرددة بين الطرفين وأدخلت خصما فيها هذه المستأجرة وثبت منها تسليم العين المؤجرة خالية من أية منقولات ، وكان ما خلص إليه الحكم في هذا النطاق يدخل في السلطة المطلقة لقاضى الموضوع في تقدير الدليل . لما كان ذلك وكان لا إزام على محكمة الاستئناف بأن ترد على

ما جاء بمحكم محكمة أول درجة طالما أقامت قضاؤها على أسباب مؤدية بهما كان  
ما تقدم وكان الطاعن لم ينازع أمام محكمة الموضوع في تقدير الأجرة الحقيقية للعين  
المؤجرة وفقا لإيصال السناد الصادرين من المالك الأصلي للعقار فإنه يمتنع إثارة  
ذلك الجدل ولأول مرة أمام محكمة التقض ويكون النعي على غير أساس .  
وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن .