

جلسة ٦ من مارس سنة ٢٠٠٠

برئاسة السيد المستشار/ أحمد محمود مكي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ سيد محمود يوسف، يوسف عبدالحليم الهته، خالد يحيى دراز وسيد عبدالرحيم الشيمي نواب رئيس المحكمة.

(٧١)

الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٥٤ القضائية

(٢، ١) عقد «عقد الإيجار» «تزامم المستأجرين». حيازة. تعويض. حكم «تسببيه: الخطأ في تطبيق القانون».

(١) تعدد المستأجرين لعين واحدة يعقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدني. الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش. اقتصار حق الباقيين في التعويض. م ٥٧٣ مدني. علم المستأجر بوجود إجارة سابقة وقت وضع اليد. كفايته لثبوت الغش وانتفاء حسن النية. مؤداه. عدم تأثر حق من فضل عقده للحيازة أو انتقالها للغير. علة ذلك.

(٢) ثبوت أسبقية تأجير الطاعن لعين النزاع ووضع يده عليها. لازمه. أفضلية على المطعون ضده الثاني ولو كان عقده صحيحا أو وضع يده على عين النزاع بعد انتزاع الحيازة بالإكراه من الطاعن. عدم تمكين الحكم المطعون فيه الطاعن من الانتفاع بالعين وقضاءه بالتعويض استناداً إلى إستحالة التنفيذ العيني لاستئجار المطعون ضده الثاني للعين. خطأ في تطبيق القانون.

١ - النص في المادة ٥٧٣ من القانون المدني - الذي يحكم واقعة النزاع - يدل على أن المشرع قد نظم أسس المفاضلة بين المستأجرين يعقود صحيحة فيما تعارضت فيه حقوقهم ويات من المحتم أن يستأثر أحدهم بالشيء المؤجر ولم يبق لسواه إلا الحق في التعويض فجعل الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش، وقامت فلسفة النص السالف بيانه على أن المستأجرين دائنون عاديون فلا فضل لأحدهم على الآخر ولا امتياز، فمن سبق منهم إلى استيفاء دينه من المدين فقد خلس له حقه كاملا ما لم يكن

المدین معسراً وأراد أن یفضل دائناً علی غیره غشاً ففی هذه الحالة یحرم الدائن من هذه المیزة وفقاً لما نصت علیه المادة ٢٤٢ من القانون المدنی، وقاس نص المادة ٥٧٣ المؤجر علی المدین المعسر لأن المؤجر متى سلم العین لأحد المستأجرین صار فی حکم المعسر بالنسبة للباقيین، ولم یقصد المشرع بنص المادة ٥٧٣ أن یحمی الحیازة فی ذاتها واعتبر مجرد علم المستأجر وقت وضع یده بوجود إجازة سابقة نافیا لحسن نیتة وكافیا لثبوت الغش ولا یتأثر حق من فضل عقده بسبق وضع یده بفقده الحیازة وانتقالها إلی غیره لأنه اكتسب حقاً والحقوق لا تسقط بفقد الحیازة، ولو شاء المشرع بهذا النص أن یحمی الحیازة ذاتها لجعل التفضیل للحائز الأخير حسن النية وليس للمستأجر الأسبق فی وضع الید.

٢ - إذا كان الثابت فی الأوراق أنه لانزاع بین الخصوم فی أن الطاعن هو الأسبق فی التعاقد ووضع یده وهو الأولی بالتفضیل فإن لازم ذلك أن یفضل عن المطعون ضده الثانی حتی ولو كان عقده صحیحاً أو وضع یده بعد انتزاع الحیازة بالإكراه من الطاعن، وإذ خالف الحكم المطعون فیة هذا النظر وذهب إلی استحالة تنفيذ العقد عیناً لأن المطعون ضده الثانی یتأجر عن النزاع ورتب علی ذلك قضاءه بالتعویض فإنه یكون قد خالف القانون وأخطأ فی تطبیقه.

المحكمة

بعد الاطلاع علی الأوراق وسماع التقرير الذی تلاه السید المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حیث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحیث إن الوقائع - علی ما یبین من الحكم المطعون فیة وسائر الأوراق - تتحصل فی أن الطاعن أقام الدعوی ٢٤٢ لسنة ١٩٧٢ إجازات جنوب القاهرة الابتدائية علی المطعون ضدهم بطلب الحكم ببطان تنازله عن عقد استئجاره للجراج المبین بالأوراق وبطان عقد الإيجار الصادر للمطعون ضده الثانی عن ذات العین وتمکینه منها، واحتياطياً تعویضه بمبلغ عشرة آلاف جنية. ذلك أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ

١٩٦١/١/١ استأجر من المطعون ضده الأول الجراج المذكور، وبتاريخ ١٩٦٧/٣/٢٧ أكرهه المطعون ضده الثالث بصفته على التنازل عنه، وأمر المطعون ضده الأول بتأجيله للمطعون ضده الثانى. ومحكمة أول درجة حكمت برفض الدعوى. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف ٤٤٢٢ لسنة ٩٠ ق القاهرة، وبتاريخ ١٩٧٧/١٢/٢٠ قضت المحكمة بالتأييد طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بالطعن ٢٧٥ لسنة ٤٨ ق وبتاريخ ١٩٨٢/٦/٣٠ نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه والإحالة. وبتاريخ ١٩٨٤/١/٢٥ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وإلزام المطعون ضده الثالث بدفع تعويض مقداره ستة آلاف جنيه. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض. قدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن، عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها إلزمت النيابة رأياها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ذلك أنه بعد أن انتهى إلى بطلان تنازله عن عقد الإيجار وبقاء هذا العقد قائما فإن لازمه أن يجيبه إلى طلب التمكن من الانتفاع بعين النزاع لأسبقية عقده ووضع يده عليها، فرفض الحكم المطعون فيه إجابته إلى طلبه بمقولة أن التنفيذ العيني بات مستحيلا لأن المطعون ضده الثانى يعد حسن النية لادخل له فى إكراه الطاعن على التنازل مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى شديد، ذلك أن النص فى المادة ٥٧٣ من القانون المدنى - الذى يحكم واقعة النزاع - على أنه «إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر، أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره، فإنه هو الذى يفضل، فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض» يدل على أن المشرع قد نظم أسس المفاضلة بين المستأجرين بعقود صحيحة فيما تعارضت فيه حقوقهم وبات من المحتم أن يستأثر أحدهم بالشيء المؤجر ولم يبق لسواه إلا الحق فى التعويض فجعل الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش، وقامت فلسفة النص السالف بيانه على أن المستأجرين دائنون عاديون فلا فضل لأحدهم على الآخر ولا امتياز، فمن سبق منهم إلى استيفاء دينه من

المدين فقد خُص له حقه كاملاً ما لم يكن المدين معسراً وأراد أن يفضل دائناً على غيره غشاً ففي هذه الحالة يحرم الدائن من هذه الميزة وفقاً لما نصت عليه المادة ٢٤٢ من القانون المدني، وقاس نص المادة ٥٧٣ المؤجر على المدين المعسر لأن المؤجر متى سلم العين لأحد المستأجرين صار في حكم المعسر بالنسبة للباقيين، ولم يقصد المشرع بنص المادة ٥٧٣ أن يحمي الحيازة في ذاتها واعتبر مجرد علم المستأجر وقت وضع يده بوجود إجازة سابقة نافياً لحسن نيته وكافياً لثبوت الغش ولا يتأثر حق من فضل عقده بسبق وضع يده بفقده الحيازة وانتقالها إلى غيره لأنه اكتسب حقاً والحقوق لا تسقط بفقد الحيازة، ولو شاء المشرع بهذا النص أن يحمي الحيازة ذاتها لجعل التفضيل للحائز الأخير حسن النية وليس للمستأجر الأسبق في وضع اليد، لما كان ذلك، وكان الثابت في الأوراق أنه لانزاع بين الخصوم في أن الطاعن هو الأسبق في التعاقد ووضع يده وهو الأولى بالتفضيل فإن لازم ذلك أن يفضل عن المطعون ضده الثاني حتى ولو كان عقده صحيحاً أو وضع يده بعد انتزاع الحيازة بالإكراه من الطاعن، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى استحالة تنفيذ العقد عيناً لأن المطعون ضده الثاني يستأجر عين النزاع ورتب على ذلك قضاءه بالتعويض فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

ولما تقدم وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه.

Court of Cassation