

جلسة ٢٦ من مايو سنة ٢٠٠٣

برئاسة السيد المستشار / أحمد محمود مكي نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة المستشارين / يحيى جلال ، خالد يحيى دراز ، أحمد إبراهيم
سليمان و بليغ كمال نواب رئيس المحكمة .

(١٥٠)

الطعن رقم ٦٩٨٥ لسنة ٦٤ القضائية

(١ - ٤) إيجار " القواعد العامة في الإيجار : إثبات عقد الإيجار " إيجار
الأماكن : الأجرة في ظل تشريعات إيجار الأماكن : تحديد الأجرة ، قرارات لجان
تحديد الأجرة والطعن عليها " . حكم " عيوب التدليل : الخطأ في تطبيق القانون " .

(١) الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية . قيامه مقام عقد الإيجار المكتوب . م ١/٢٤ ق ٤٩
لسنة ١٩٧٧ . مؤداه . وجوب بحث توافر أركان عقد الإيجار المبينة بالمادة ٥٥٨ مدنى . عدم
بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها . أثره . بطلان الحكم .

(٢) الأجرة التي تلتزم المحكمة ببيان مقدارها في الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية . هي
الأجرة الاتفاقية . تجاوز مقدارها مقدار الأجرة القانونية للعين المؤجرة . وجوب تصدى
المحكمة لتعديل مقدار الأجرة الاتفاقية إلى الحد الذي رسمه القانون . م ١٤٣ مدنى . استحالة
تحديد الأجرة الاتفاقية . أثره . تقديرها بأجرة المثل . م ٥٦٢ مدنى .

(٣) الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية وبيان مقدار الأجرة الاتفاقية أو أجرة المثل الواجب
على المستأجر أدائها . غير مانع للجان تقدير الأجرة المنصوص عليها بقوانين إيجار الأماكن
٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من القيام بواجبها بتقدير الأجرة القانونية
للعين المؤجرة أو الطعن على قراراتها أمام المحكمة المختصة وتعديل الأجرة الاتفاقية زيادة أو
نقصاً وصولاً للأجرة القانونية .

(٤) امتناع الحكم المطعون فيه القاضي بثبوت العلاقة الايجارية عن بيان مقدار أجره عين النزاع المستحدثة في ظل العمل بأحكام قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد هلاك العين الأصلية تأسيساً على أنه لا يجوز للمحاكم أن تتصدى لتقدير أجرتها لأن مهمة تحديدها موكول إلى لجان تقدير الأجرة . خطأ .

١ - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن دعوى إثبات العلاقة الايجارية قصد بها تنفيذ التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الحصول على حكم يقوم مقام العقد الذي استلزمت المادة ١/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تحريره كتابة ولذا يتعين عند الفصل فيها بحث توافر أركان عقد الإيجار المبينة بالمادة ٥٥٨ مدني سواء من حيث تعيين العين المؤجرة أو مدة العقد أو الأجرة المتفق عليها ولا يجاب المستأجر لطلبه إلا إذا توافرت تلك الأركان ومن ثم تواتر قضاء هذه المحكمة على بطلان الحكم أن لم يتضمن بيان مقدار الأجرة التي يلتزم بها المستأجر .

٢ - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الأصل أن تلتزم المحكمة بالمقدار الذي تلاقى عليه إرادة الطرفين لأن هذا هو ركن العقد الذي تثبتت المحكمة من وجوده وصحته فإذا كانت العين المؤجرة مكاناً قررت له أجره قانونية فلا يجوز الاتفاق على ما يجاوزها وتعين على المحكمة أن تنتقص من العقد بتعديل مقدار الأجرة إلى الحد الذي رسمه القانون إعمالاً لنص المادة ١٤٣ من القانون المدني وإذا كان المتعاقدان لم يتفقا على مقدارها أو على كيفية تقديرها أو تعذر إثبات ما اتفقا عليه وجب على المحكمة أن تقدر أجره المثل عملاً بنص المادة ٥٦٢ من القانون المدني .

٣ - إن المشرع قد عهد بتقدير أجره العين القانونية إلى لجان إدارية كالشأن في قوانين إيجار الأماكن ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ذلك أن بيان مقدار الأجرة الوارد في شأن دعوى إثبات العلاقة الايجارية

ينصرف إلى الأجرة الاتفاقية التي لا يقوم العقد إلا بها وليس مقدار الأجرة القانونية للعين لأن الاتفاق على مقدار معين لها جائز طالما لم تتحدد الأجرة القانونية بعد ، وبالتالي فإن الحكم بثبوت العلاقة الايجارية نظير مقدار معين من الأجرة تم الاتفاق عليه أو قدرته المحكمة إعمالاً لنص المادة ٥٦٢ من القانون المدني ليس من شأنه أن يمنع لجان الأجرة من القيام بواجبها أو الطعن على قراراتها أمام المحكمة المختصة وتعديل الأجرة الاتفاقية وصولاً للأجرة القانونية زيادة أو نقصاً عن المحكوم به في دعوى ثبوت العلاقة الايجارية .

٤ - إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد قضى بثبوت العلاقة الايجارية ثم امتنع عن بيان مقدار الأجرة التي يلتزم بها المستأجر بمقولة أن العين منشأة سنة ١٩٨٠ - بعد هلاك العين الأصلية - فلا يجوز للمحاكم أن تتصدى لتقدير أجرتها ابتداءً وإنما تختص فقط بالطعن على قرارات اللجان فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكائية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده أقام الدعوى لسنة ١٩٨٩ مساكناً كفر الشيخ الابتدائية على الطاعن بطلب الحكم بثبوت العلاقة الايجارية بينهما عن المحل المبين بالأوراق والمحرم عنه العقد المؤرخ ١/١/١٩٦٠ بين مورثه والطاعن بأجرة مقدارها ستون قرشاً شهرياً لفقد العقد منه . ومحكمة أول درجة حكمت بالطلبات . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف لسنة ق طنطا - مأمورية كفر الشيخ -

ومحكمة الاستئناف - بعد أن نذبت خبيراً أودع تقريره قضت بتاريخ ١٨/٥/١٩٩٤ بالتأييد . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور ذلك أنه قضى بثبوت العلاقة الايجارية عن عين النزاع المستحدثة سنة ١٩٨٠ دون أن يبين مقدار الأجرة التي يلتزم بها المستأجر بمقولة إن القانون عهد بمهمة تحديدها إلى لجان التقدير مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى شديد ذلك أن مؤدى النص في المادة ٥٥٨ من القانون المدنى على أن " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينه لقاء أجر معلوم " أن دعوى إثبات العلاقة الايجارية قصد بها تنفيذ التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الحصول على حكم يقوم مقام العقد الذى استلزمته المادة ١/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تحريره كتابة ولذا يتعين عند الفصل فيها بحث توافر أركان عقد الإيجار المبينة بالمادة ٥٥٨ مدنى سواء من حيث تعيين العين المؤجرة أو مدة العقد أو الأجرة المتفق عليها ولا يجاب المستأجر لطلبه إلا إذا توافرت تلك الأركان ومن ثم تواتر قضاء هذه المحكمة على بطلان الحكم إن لم يتضمن بيان مقدار الأجرة التى يلتزم بها المستأجر . . والأصل أن تلتزم المحكمة بالمقدار الذى تلاقى عليه إرادة الطرفين لأن هذا هو ركن العقد الذى تثبتت المحكمة من وجوده وصحته ، فإذا كانت العين المؤجرة مكاناً قدرت له أجرة قانونية لا يجوز الاتفاق على ما يجاوزها وتعين على المحكمة أن تنتقص من العقد بتعديل مقدار الأجرة إلى الحد الذى رسمه القانون إعمالاً لنص المادة ١٤٣ من القانون المدنى ، وإذا كان المتعاقدان لم يتفقا على مقدارها أو على كيفية تقديرها أو تعذر إثبات ما اتفقا عليه وجب على المحكمة أن تقدر أجرة المثل عملاً بنص المادة ٥٦٢ من القانون المدنى ولا يمنع المحكمة من ذلك أن يكون المشرع قد عهد بتقدير

أجرة العين القانونية إلى لجان إدارية كالشأن في قوانين إيجار الأماكن ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ذلك أن بيان مقدار الأجرة الوارد في شأن دعوى إثبات العلاقة الايجارية ينصرف إلى الأجرة الاتفاقية التي لا يقوم العقد إلا بها وليس مقدار الأجرة القانونية للعين لأن الاتفاق على مقدار معين لها جائز طالما لم تتحدد الأجرة القانونية بعد ، وبالتالي فإن الحكم بثبوت العلاقة الايجارية نظير مقدار معين من الأجرة تم الاتفاق عليه أو قدرته المحكمة إعمالاً لنص المادة ٥٦٢ من القانون المدني ليس من شأنه أن يمنع لجان الأجرة من القيام بواجبها أو الطعن على قراراتها أمام المحكمة المختصة وتعديل الأجرة الاتفاقية وصولاً للأجرة القانونية زيادة أو نقصاً عن المحكوم به في دعوى ثبوت العلاقة الايجارية . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بثبوت العلاقة الايجارية ثم امتنع عن بيان مقدار الأجرة التي يلتزم بها المستأجر بمقولة أن العين منشأه سنة ١٩٨٠ - بعد هلاك العين الأصلية - فلا يجوز للمحاكم أن تتصدى لتقدير أجرتها ابتداءً وإنما تختص فقط بالطعن على قرارات اللجان فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه .