

جلسة ٢٠ من أكتوبر سنة ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي / خالد يحي دراز نائب رئيس المحكمة وعضوية
السادة المستشارين / عمرو محمد الشوربجي ، أشرف عبد الحي القباني ، عمرو
ماهر مأمون و محمد علي محمد نواب رئيس المحكمة .

()

الطعن رقم ٦٥٣١ لسنة ٨٤ القضائية

(١) ملكية " حق الملكية بوجه عام : نطاق حق الملكية : إدارة الأجزاء المشتركة في العقارات
المبنية التي لا يقل عدد وحداتها عن خمس " . جديد

إدارة الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية التي لا يقل عدد وحداتها عن خمس . اختصاص
الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين بها . انحصارها في الأعمال المطلوبة للحفاظ على سلامة العقار
وأجزائه المشتركة وملحقاته وصيانتها والمحافظة على نظافتها . مؤداه . انحصارها عن الحقوق
المنفردة من حق الملكية وفق م ٨٠٢ مدنى . علة ذلك . المواد ٧٢ ، ٧٥ ، ٧٧ : ٨٨ ق ١١٩
لسنة ٢٠٠٨ و م ١٦٨ من لائحته التنفيذية .

(٢) إيجار " القواعد العامة في الإيجار : بعض أنواع الإيجار : إيجار ملك الغير " .

الإيجار الصادر من غير المالك أو من له حق التعامل في منفعته . صحيح بين طرفيه .
عدم نفاذه في حق مالكة أو من له حق الانتفاع به . أثره . بقاء المستأجر غاصباً للعين المؤجرة
مالم يجز الإجارة صاحب الحق في التأجير .

(٣) دعوى " الدفاع فيها : الدفاع الجوهري " .

إغفال الحكم ببحث دفاع جوهري . قصور في أسبابه الواقعية . مؤداه . بطلان الحكم .

(٤) إيجار " القواعد العامة في الإيجار : بعض أنواع الإيجار : إيجار اتحاد الشاغلين " . جديد

تمسك الطاعنة بعدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من رئيس اتحاد الشاغلين للمطعون ضده
بصفته في حقها لمجاوزته سلطاته باعتبارها المالكة للعقار الكائنة به عين التداعي . دفاع جوهري .
قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعواها استناداً لكون ذلك العقد صادراً من رئيس اتحاد الشاغلين
في نطاق اختصاصه ولعدم إنكارها للعقد . قصور .

١- إن الفصل الأول من الباب الرابع من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ - المنطبق على واقعة الدعوى - الخاص بتنظيم اتحادات الشاغلين قد نص في المادة ٧٥ منه على أن " يتولى الاتحاد أو ذوو الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته ، وضمان صيانتها وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار ... وذلك كله طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون " ، وقد بينت المواد من ٧٧ الى ٨٨ من ذات القانون من يُعد عضواً بالاتحاد - الذين يكونون الجمعية العمومية له - بأنه كل من يشغل وحدة في العقار ولو لم يكن مالكا لها طالما أنه يحوزها بموجب سند قانوني وكذلك كل مالك في العقار ولو لم يكن من الشاغلين ، كما بينت كيفية تشكيل مجلس إدارة الاتحاد واختيار رئيسه ، وقد نصت المادة ٨٦ منه على أن " يتولى مجلس إدارة الاتحاد قرارات الجمعية العمومية ويتولى رئيس المجلس ... إدارة وتصريف شئون الاتحاد وتمثيله أمام القضاء ... " وقد نصت المادة ١٦٨ من اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بها قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ المعمول به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره في ٢٠٠٩/٤/٨ بالوقائع المصرية على أن " مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلي :-

انتخاب وعزل رئيس الاتحاد و ... الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامته وأجزائه المشتركة وملحقاته ... ، اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل - السلالم - السطح وما إلى ذلك) ... " فإن مفاد هذه النصوص مجتمعة يدل على أن إدارة الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية التي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات - وفق ما أوضحتها المادة ٧٢ من القانون المذكور - تختص بها الجمعية العمومية للاتحاد التي تصدر قراراتها في هذا الشأن بما يحقق أهداف الاتحاد ويتولى رئيس مجلس إدارة الاتحاد تنفيذها ، وتتحصر هذه الإدارة في الأعمال المطلوبة للحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته وصيانتها والمحافظة على نظافتها ، كل ذلك بما لا يخل بحقوق المالك على العقار ، ومن ثم لا تتصرف أعمال الإدارة المذكورة إلى ما

يجاوز ذلك من حقوق متفرعة عن الملكية ومنها حق الاستعمال والاستغلال وفقاً للمادة ٨٠٢ من القانون المدني .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته وإن وقع صحيحاً بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير له فإن لم يجزه ظل المستأجر بالنسبة له غاصباً للعين المؤجرة .

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى أباده الخصم أو مجابهة هذا الدفاع بما لا يصلح رداً سائغاً يترتب عليه بطلان الحكم للقصور في أسبابه الواقعية .

٤- إذ كان البين من الأوراق تمسك الطاعنة أمام محكمة الاستئناف بعدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من رئيس اتحاد الشاغلين للمطعون ضده بصفته في حقها باعتبارها المالكة للعقار الكائنة به عين التداعي بموجب الحكم رقم ... لسنة ١٠٥ ق القاهرة ، وإذ لم يرد الحكم على هذا الدفاع رغم جوهريته وأقام قضاءه برفض دعواها على سند من أن عقد الإيجار المذكور صادر من رئيس الاتحاد في نطاق اختصاصه باعتبار الإيجار من أعمال الإدارة وأن الطاعنة لم تنكر هذا العقد ، وهو ما لا يواجه دفاعها بمجاوزة رئيس اتحاد الشاغلين سلطاته وملكيته لكامل العقار وما يعلوه من سطح بلوغاً إلى وجه الحق في دعواها ، فإنه يكون معيباً .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت على المطعون ضده بصفته الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٢ مدني الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بإلزامه بإزالة كافة المعدات والإشغالات التي تخصه من أعلى سطح العقار ملكها المبين بالأوراق مع إلزامه بالتعويض عن

عدم الانتفاع والفوائد القانونية من تاريخ الإشغال وحتى تمام التنفيذ ، وقالت بياناً لذلك إنها تمتلك البناء عين التداعي المكون من بدروم وأرضي وتسعة أدوار بموجب عقد مشهر وحكم تثبيت الملكية رقم ... لسنة ١٠٥ ق القاهرة وإذ علمت باستئجار المطعون ضده بصفته سطح البناء وإقامته محطات تقوية لشبكة المحمول الخاصة به مقابل إيجار سنوي يدفعه لآخرين ليسوا ملاك فأقامت الدعوى ، حكمت المحكمة برفض الدعوى ، استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٦٩ ق الإسكندرية ، وبتاريخ ٢٢/١/٢٠١٤ قضت بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن ما تتعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب ، وبياناً لذلك تقول إن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه برفض دعاؤها على سند من أن المطعون ضده بصفته يستأجر سطح العقار بموجب عقد صدر له من مأمور اتحاد شاغلي العقار باعتباره المخول بأعمال الإدارة وأن الطاعنة لم تتكر ذلك العقد ، رغم أن سلطات مأمور اتحاد الشاغلين وفقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ تنحصر في صيانة العقار وتحسينه دون استغلاله وتأجير الأسطح والأفنية والمداخل التي هي من سلطات مالك العقار وحال أنها لا تستطيع إنكار عقد الإيجار باعتبار أنها لم تكن طرفاً فيه ويكفي تمسكها بعدم نفاذه في حقها باعتبارها مالكة العقار فيكون الحكم معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أن الفصل الأول من الباب الرابع من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ - المنطبق على واقعة الدعوى - الخاص بتنظيم اتحادات الشاغلين قد نص في المادة ٧٥ منه على أن " يتولى الاتحاد أو ذوو الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته ، وضمان صيانتها وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار ... وذلك كله طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون " ، وقد بينت المواد من ٧٧ الى ٨٨ من ذات القانون من يُعد عضواً بالاتحاد - الذين يكونون الجمعية العمومية

له - بأنه كل من يشغل وحدة في العقار ولو لم يكن مالكا لها طالما أنه يحوزها بموجب سند قانوني وكذلك كل مالك في العقار ولو لم يكن من الشاغلين ، كما بينت كيفية تشكيل مجلس إدارة الاتحاد واختيار رئيسه ، وقد نصت المادة ٨٦ منه على أن " يتولى مجلس إدارة الاتحاد تنفيذ قرارات الجمعية العمومية ويتولى رئيس المجلس ... إدارة وتصريف شئون الاتحاد وتمثيله أمام القضاء ... " وقد نصت المادة ١٦٨ من اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بها قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ المعمول به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره في ٢٠٠٩/٤/٨ بالوقائع المصرية على أن " مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلي :- انتخاب وعزل رئيس الاتحاد و ... الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامته وأجزائه المشتركة وملحقاته ... ، اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل - السلالم - السطح وما إلى ذلك) ... " فإن مفاد هذه النصوص مجتمعة يدل على أن إدارة الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية التي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات - وفق ما أوضحته المادة ٧٢ من القانون المذكور - تختص بها الجمعية العمومية للاتحاد التي تصدر قراراتها في هذا الشأن بما يحقق أهداف الاتحاد ويتولى رئيس مجلس إدارة الاتحاد تنفيذها ، وتتحصر هذه الإدارة في الأعمال المطلوبة للحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته وصيانتها والمحافظة على نظافتها ، كل ذلك بما لا يخل بحقوق المالك على العقار ، ومن ثم لا تتصرف أعمال الإدارة المذكورة إلى ما يجاوز ذلك من حقوق متفرعة عن الملكية ومنها حق الاستعمال والاستغلال وفقاً للمادة ٨٠٢ من القانون المدني ، إذ كان ذلك وكان المقرر - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - أن الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته وإن وقع صحيحاً بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ في حق مالكة أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير له فإن لم يجزه ظل المستأجر بالنسبة له غاصباً للعين المؤجرة ، كما أن من المقرر أن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى أبداه الخصم أو مجابهة هذا الدفاع بما لا يصلح رداً سائغاً يترتب عليه

بطلان الحكم للقصور في أسبابه الواقعية . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق تمسك الطاعنة أمام محكمة الاستئناف بعدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من رئيس اتحاد الشاغلين للمطعون ضده بصفته في حقها باعتبارها المالكة للعقار الكائن به عين التداعي بموجب الحكم رقم ... لسنة ١٠٥ ق القاهرة ، وإذ لم يرد الحكم على هذا الدفاع رغم جوهريته وأقام قضاءه برفض دعواها على سند من أن عقد الإيجار المذكور صادر من رئيس الاتحاد في نطاق اختصاصه باعتبار الإيجار من أعمال الإدارة وأن الطاعنة لم تتكر هذا العقد ، وهو ما لا يواجه دفاعها بمجاوزة رئيس اتحاد الشاغلين سلطاته وملكيته لكامل العقار وما يعلوه من سطح بلوغاً إلى وجه الحق في دعواها ، فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه .
