

الطعن رقم ٣٩٠ لسنة ٦٧ قضائية

دوائر الاجارات - جلسة ١٥/١١/٢٠٢١

العنوان :

إيجار " القواعد العامة في الإيجار : نطاق سريانها " " تشريعات إيجار الأماكن : نطاق سريانها " الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي : الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى: الأحكام اللاحقة على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا " . دستور " دستورية القوانين . قانون " تطبيق القانون، القانون واجب التطبيق " . نقض " أسباب الطعن : الأسباب المتعلقة بالنظام العام".

الموجز :

الحكم بعدم دستورية نص قانوني - غير ضريبي - أو لائحة . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية أو من تاريخ إعمال أثره . انسحاب هذا الأثر على الوقائع والمراكز القانونية السابقة على صدوره ما دام قد أدرك الدعوى أمام المحكمة . تعلق ذلك بالنظام العام . للمحكمة إعماله من تلقاء نفسها . علة ذلك .

القاعدة :

في قضاء الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية لمحكمة النقض - أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون - غير ضريبي - أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر وهذا الحكم مُلزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ، ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته ، بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص بما لازمه أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون أو لائحة لا يجوز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره أو من تاريخ إعمال أثره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تُعمله المحكمة من تلقاء نفسها .

الحكم

جلسة ١٥ من نوفمبر سنة ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي / نبيل فوزي إسكندر نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / حلمي النجدي ، أحمد لطفي نانبي رئيس المحكمة
وعبد الرحمن صالح وأبو الفضل عبد العظيم

الطعن رقم ٣٩٠ لسنة ٦٧ القضائية

(١-٥) إيجار " القواعد العامة في الإيجار : نطاق سريانها " " تشريعات إيجار الأماكن : نطاق سريانها " " الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي : الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى: الأحكام اللاحقة على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا " . دستور " دستورية القوانين . قانون " تطبيق القانون، القانون واجب التطبيق " . نقض " أسباب الطعن : الأسباب المتعلقة بالنظام العام".

(١) أسباب الطعن المتعلقة بالنظام العام . لمحكمة النقض من تلقاء نفسها وللخصوم والنيابة العامة إثارتها . شرطه . أن تكون عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع وواردة على الجزء المطعون فيه من الحكم .

(٢) الحكم بعدم دستورية نص قانوني - غير ضريبي - أو لائحة . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية أو من تاريخ إعمال أثره . انسحاب هذا الأثر على الوقائع

والمراكز القانونية السابقة على صدوره ما دام قد أدرك الدعوى أمام المحكمة . تعلق ذلك بالنظام العام . للمحكمة إعماله من تلقاء نفسها . علة ذلك .

(٣) وجوب تطبيق الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني عدا الأحكام التي صدرت بها تشريعات خاصة . علة ذلك .

(٤) العلاقة التعاقدية الواحدة . جواز خضوعها لقانون أو أكثر . علة ذلك . لكل قانون مجال ونطاق لتطبيقه .

(٥) قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى م ١/١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى . مؤداه . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره . إدراكه الدعوى أمام محكمة النقض . أثره . عدم دستورية الامتداد القانوني لعقد إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية . لازمه . الرجوع إلى أحكام القانون المدني في شأن انتهاء عقد الإيجار سند الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى انتهاء عقد إيجار عين النزاع المؤجرة للمطعون ضده بصفته شخص اعتباري ولغير غرض السكنى استناداً لقواعد الامتداد القانوني . خطأ .

١- المقرر – في قضاء محكمة النقض - أنه يجوز لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ، ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو في حكم سابق عليه لا يشمل الطعن .

٢- المقرر – في قضاء الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية لمحكمة النقض – أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون – غير ضريبي – أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ، ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته ، بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص بما لازمه أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون أو لائحة لا يجوز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره أو من تاريخ إعمال أثره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تُعمله المحكمة من تلقاء نفسها .

٣- المقرر- في قضاء محكمة النقض - أن التقنين المدني الذي يعتبر الشريعة العامة وبالتالي فإن أحكامه تسود سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الإيجار هي الواجبة التطبيق أصلاً ما لم ير المشرع ضرورة لتعطيل بعض أحكامه أو إحلال تشريعات خاصة بديلاً عنها ، وكانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أملت اعتبارات تتعلق بالنظام العام ومن ثم تعتبر مقيدة لنصوص القانون المدني التي تتعارض معها فلا يرجع إلى أحكام القانون العام إلا فيما فات القانون الخاص من أحكام .

٤- المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن لكل قانون مجال ونطاق لتطبيقه وبالتالي ليس هناك ما يمنع أن تخضع العلاقة التعاقدية الواحدة لقانون أو أكثر من قوانين الدولة ويتعين على المحاكم أن تطبق حكم كل قانون على الواقعة أو الوقائع التي قصد المشرع إخضاعها لأحكامه .

٥- إذ كان البين من الأوراق أن المحكمة الدستورية العليا قد قضت بجلاسة ٢٠١٨/٥/٥ في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

في شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ... " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى ، ومن ثم أصبح هذا النص لا يجوز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي لمجلس النواب عن عام ٢٠١٨/٢٠١٩ الحاصل ابتداء من ٢٠١٨/١٠/٢ والمنتهي في ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قراري رئيس الجمهورية رقمي ٤٤٨ لسنة ٢٠١٨ ، ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ واللاحق لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية الحاصل بالعدد رقم ١٩ مكرر "ب" في ٢٠١٨/٥/١٣ ، وقد لحق الدعوى أمام محكمة النقض ومن ثم يتعين إعمال أثره بعدم دستورية الامتداد القانوني لعقد إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية - سواء كان عاماً أم خاصاً - لاستعمالها في غير غرض السكنى والمنصوص عليه في صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم يتعين الرجوع إلى أحكام القانون المدني باعتبارها الشريعة العامة وهي واجبة التطبيق في شأن انتهاء عقد الإيجار سند الدعوى ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى انتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٥/١٢/١ عن العين محل النزاع والمؤجرة للمطعون ضده بصفته شخصاً اعتبارياً وغير أغراض السكنى استناداً إلى قواعد الامتداد القانوني الواردة بصدر الفقرة الأولى من نص المادة ١٨ سالفه البيان - المقضي بعدم دستوريته - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى 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 الطاعنين أقاموا على الشركة المطعون ضدها الدعوى رقم ٩٣٥٢ لسنة ١٩٩٥ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٥/١٢/١ وإخلاء العين الميينة بالصحيفة والتسليم ، وقالوا بياناً لدعواهم إنه بموجب هذا العقد استأجرت الشركة المطعون ضدها من سلفهم قطعة أرض فضاء ، وإذ رغبوا في عدم تجديد العقد فقد أذروا المطعون ضده بصفته بذلك ولما لم يستجب فقد أقاموا الدعوى ، حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٣٧٨٨ لسنة ١١٣ ق القاهرة ، وبتاريخ ١٩٩٦/١٢/١٨ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه يجوز لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ، ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو في حكم سابق عليه لا يشمل الطعن ، كما أن قضاء الهيئة العامة لهذه المحكمة قد استقر على أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون - غير ضريبي - أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر ، وهذا الحكم مُلزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ، ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته ، بما يفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص بما لزمه أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون أو لائحة لا يجوز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره أو من تاريخ إعمال أثره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر

الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تُعمله المحكمة من تلقاء نفسها ، وكان من المقرر أيضاً أن التقنين المدني الذي يعتبر الشريعة العامة وبالتالي فإن أحكامه تسود سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الإيجار هي الواجبة التطبيق أصلاً ما لم ير المشرع ضرورة لتعطيل بعض أحكامه أو إحلال تشريعات خاصة بديلاً عنها ، وكانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أمثلتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام ومن ثم تعتبر مقيدة لنصوص القانون المدني التي تتعارض معها فلا يرجع إلى أحكام القانون العام إلا فيما فات القانون الخاص من أحكام ، ولما كان لكل قانون مجال ونطاق لتطبيقه وبالتالي ليس هناك ما يمنع أن تخضع العلاقة التعاقدية الواحدة لقانون أو أكثر من قوانين الدولة ويتعين على المحاكم أن تطبق حكم كل قانون على الواقعة أو الوقائع التي قصد المشرع إخضاعها لأحكامه . لما كان ذلك ، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بجلسة ٢٠١٨/٥/٥ في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ... " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى ، ومن ثم أصبح هذا النص لا يجوز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي لمجلس النواب عن عام ٢٠١٨/٢/٢٠١٩ الحاصل ابتداء من ٢٠١٨/١٠/٢ والمنتهي في ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقمي ٤٤٨ لسنة ٢٠١٨ ، ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ واللاحق لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية الحاصل بالعدد رقم ١٩ مكرر "ب" في ٢٠١٨/٥/١٣ ، وقد لحق الدعوى أمام هذه المحكمة ومن ثم يتعين إعمال أثره بعدم دستورية الامتداد القانوني لعقد إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية ، سواء كان عاماً أم خاصاً – لاستعمالها في غير غرض السكنى والمنصوص عليها في صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم يتعين الرجوع إلى أحكام القانون المدني باعتبارها الشريعة العامة وهي واجبة التطبيق في شأن انتهاء عقد الإيجار سند الدعوى ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى انتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٥/١٢/١ عن العين محل النزاع والمؤجرة للمطعون ضده بصفته شخصاً اعتبارياً ولغير أغراض السكنى استناداً إلى قواعد الامتداد القانوني الواردة بصدر الفقرة الأولى من نص المادة ١٨ سالفه البيان – المقضي بعدم دستوريته – فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام دونما حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن .