

جلسة ٢٤ من يونيه سنة ١٩٩٣

برئاسة السيد المستشار / محمد رافت خفاجى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / محمد محمد طيطة .
شكرى جمعه حسين . فتيحة قره نواب رئيس المحكمة ومحمد الجابرى .



الطعن رقم ٥٧٩ لسنة ٥٩ القضائية

(٢٠١) إيجار ، إيجار الأماكن : الجدك . التنازل عن الإيجار ، . بطلان . عقد ، أركان العقد ، .

(١) حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفى شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته فى الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة المختصة مخصوماً منه قيمة ما بها من منقولات وذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه قانوناً . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . بقاء ميعاد الشراء مفتوحاً طالما لم يخطر المستأجر . اتباعه الإجراءات المذكورة . ثبوت حقه فى شراء العين دون حاجة إلى قبول المستأجر وبطلان البيع اللاحق المبرم بالمخالفة لأحكام النص المذكور .
علة ذلك .

(٢) انعقاد العقد بالإيجاب والقبول . تعيين القانون ميعاداً معيناً للقبول . أثره . التزام الموجب بالإيجاب طوال المدة المحددة دون حق فى العدول عنه . المادتان ٨٩ ، ٩٣ مدنى . مؤداه . التزام المستأجر بإيجابه مدة شهر من تاريخ إعلان المالك بالثمن المعروض عليه قانوناً دون ثمة حق فى العدول عنه طوال المدة المذكورة . إبداء المالك برغبته فى الشراء خلال الميعاد القانونى مودعاً قيمة ما يخص المستأجر من ثمن البيع . أثره . توافق الإيجاب والقبول وانعقاد العقد . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

١ - مفاد النص فى المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن يدل على أن المشرع استحدث حلاً عادلاً

عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلاً نافذاً في حق المؤجر وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة وهو ما نص عليه صراحة في عنوان البند الخامس من القانون المذكور بقوله « في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الإيجارية » إذ أعطى للمالك الحق في أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه الأخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك التصرف ونص على أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة الـ ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطى له أيضاً الحق في شراء العين إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع نصف الثمن الذي اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوصاً منه قيمة ما بها من منقولات إيداعاً مشروطاً بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه على أن يقوم بإبداء رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين ويظل الميعاد مفتوحاً للمالك طالما لم يخطر المستأجر بالثمن المعروض بالطريق الذي رسمه القانون بإعلان على يد محضر فإذا ما اتبع المالك الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٠ آنفة الذكر غير متجاوز الميعاد الذي حدده القانون فإنه يحق له شراء العين دون حاجة إلى قبول المستأجر بالبيع له ، وله - المالك - حق التنازل عن هذا البيع ، كما أن حقه في الشراء ينشأ قبل إتمام التعاقد على البيع بين المستأجر والغير إذ أن حقه في الشراء منبت الصلة بعقد البيع اللاحق الذي قد يتم بين طرفيه والذي صرح المشرع ببطلانه بطلاناً مطلقاً ولا يعد شراء المالك للعين حلولا من جانبه محل التعاقد الآخر الذي اشترى العين إذ أن المالك لا يشتري العين المؤجرة التي بيعت للغير بما تشتمل عليه من منقولات مادية أو معنوية إذ قرر النص

خصم قيمة ما بها من منقولات عند إيداع المالك نسبة ٥٠٪ من الثمن المعروض على المستأجر أى أن المحل الذى ينصب عليه شراء المالك هو العين خالية وهو غير المحل المعروض للبيع على الغير بالمجدك بل ان النص على بطلان هذا البيع اذا ما تم بالمخالفة لأحكام القانون يعد تأكيدا لحق المالك فى الشراء بعد أن أضحى العقد الذى أبرمه المستأجر باطلا لا ينتج ثمة أثر قانونى .

٢ - النص فى المادة ٨٩ من القانون المدنى على أن « يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين ، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد » والنص فى المادة ٩٣ من ذات القانون على أنه « إذا عين ميعاد للقبول التزم الموجب بالبقاء على إيجابه » ولما كان الإيجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص الصادر منه على وجه جازم عن إرادته فى إبرام عقد معين بحيث إذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد العقد وإذا عين ميعاد للقبول فإن الإيجاب ملزم للموجب طوال المدة المحددة ما لم يكن إيجابه قد سقط برفض الطرف الآخر له قبل انقضاء هذه المدة ولا يعتد بعدول الموجب بل ينعقد العقد بالرغم من هذا العدول متى تم القبول وإذ أوجب المشرع فى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المستأجر أن يلتزم مدة شهر على إيجابه من تاريخ إعلانه المالك فإن هذه المهلة حددها الشارع ميعادا للإيجاب فيظل الإيجاب منتجا لأثاره من وقت علم من وجه إليه به وليس له أن يعدل عنه بعد ذلك ، ولما كان إعلان المستأجر للمالك برغبته فى البيع هو رضا بات بالبيع وإذ أبدى المالك رغبته فى الشراء مودعا قيمة ما يخص المستأجر من ثمن البيع خلال الميعاد القانونى فإن ذلك يعد منه رضا بات بالشراء وإذ توافق الإيجاب والقبول خلال الميعاد فيعقد بذلك العقد .

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده بصفته أقام على الطاعنين الدعوى رقم ٤٩٨٧ لسنة ١٩٨٤ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية طالبا الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع بالجدك المنعقد بين الطاعنين والهيئة المطعون ضدها واستلام العين المبينة بالصحيفة، وقال بيانا لدعواه إن مورث الطاعنين يستأجر من الهيئة المطعون ضدها « دكانين » ومساحة على حائط العقار « فاترينه » وبتاريخ ١٩٨٢/١/٥ أنذره الطاعنون برغبتهم فى بيع المحليين والفاترينة بالجدك وأنهم تلقوا عرضا لشرائها نظير ثمن قدره خمسة وعشرون ألفا من الجنيهات منها خمسة آلاف نظير المنقولات وقد أخطرهم برغبته فى الشراء بتاريخ ١٩٨٢/٢/٣ بالثمن المعروض وأودع خزينة محكمة الأزبكية مبلغ خمسة عشر ألف جنيه لدمتهم مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار إلا أنهم لم يمكنوه من استلام المحليين والفاترينة بزعم عدولهم عن البيع وإذ يحق له طبقا لنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شراء هذين الدكانين والفاترينة مقابل ما أودعه فقد أقام الدعوى . حكمت المحكمة بصحة ونفاذ عقد البيع بالجدك للمحليين والفاترينة ومكنت الهيئة المطعون ضدها منها . استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٨٢٠ لسنة ١٠٤ ق القاهرة وبتاريخ

١٣/١٢/١٩٨٨ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف ، طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأبها .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعى الطاعنون بها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب وفى بيان ذلك يقولون إن الحكم إذ انتهى إلى توافر أركان عقد بيع بالجدة استنادا إلى صدور إيجاب منهم على عرض البيع بالجدة واقتران هذا الإيجاب بقبول الهيئة المطعون ضدها بإيداعها نصيبهم من حصيلة البيع عملا بالمادة ٢٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حين أن الإنذار الموجه منهم إلى الهيئة المطعون ضدها لا يعد إيجابا بل إخطاراً بالثمن ومن ثم لهم العدول عنه طالما لم يتلقوا قبولا وإذ عدلوا عن هذا الإخطار بتاريخ ٢٣/١/١٩٨٢ وقبل الإيداع أو تلقى القبول ومن ثم لا ينعقد العقد إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعتد بهذا العدول ولم يرد على دفاعهم بشأنه مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير سديد ذلك أن النص فى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن - الواردة فى البند الخامس منه - على أنه « يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين . وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق

إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوصا منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان . ويانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها » والنص في المادة ٢٥ من ذات القانون على أنه « يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر » يدل على أن المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلا نافذا في حق المؤجر وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة وهو ما نص عليه صراحة في عنوان البند الخامس من القانون المذكور بقوله « في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الإيجارية » إذ أعطى للمالك الحق في أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه الأخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدة أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك التصرف ونص على أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة الـ ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطى له أيضا الحق في شراء العين إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع نصف الثمن الذي اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوصا منه قيمة ما بها من منقولات إيداعا مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه على أن يقوم بإبداء رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره

المستأجر بالثمن المعروض بالطريق الذي رسمه القانون بإعلان على يد محضر فإذا ما اتبع المالك الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٠ أنه الذكـر غير متجاوز الميعاد الذي حدده القانون فإنه يحق له شراء العين دون حاجة إلى قبول المستأجر بالبيع له ، وله - المالك - حق التنازل عن هذا البيع ، كما أن حقه في الشراء ينشأ قبل إتمام التعاقد على البيع بين المستأجر والغير إذ أن حقه في الشراء منبت الصلة بعقد البيع اللاحق الذي قد يتم بين طرفيه والذي صرح المشرع ببطلانه بطلانا مطلقا ولا يعد شراء المالك للعين حلولا من جانبه محل التعاقد الآخر الذي اشترى العين إذ أن المالك لا يشتري العين المؤجرة التي بيعت للغير بما تشتمل عليه من منقولات مادية أو معنوية إذ قرر النص خصم قيمة ما بها من منقولات عند إيداع المالك نسبة ٥٠٪ من الثمن المعروض على المستأجر أى أن المحل الذي ينصب عليه شراء المالك هو العين خالية وهو غير المحل المعروض للبيع على الغير بالجـدك بل أن النص على بطلان هذا البيع إذا ما تم بالمخالفة لأحكام القانون يعد تأكيدا لحق المالك في الشراء بعد أن أضحي العقد الذي أبرمه المستأجر باطلا لا ينتج ثمه أثر قانونى - لما كان ذلك وكان النص فى المادة ٨٩ من القانون المدنى على أن « يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن ارادتين متطابقتين ، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد » والنص فى المادة ٩٣ من ذات القانون على أنه « إذا عين ميعاد للقبول التزم الموجب بالبقاء على إيجابه » ولما كان الإيجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص الصادر منه على وجه جازم عن إرادته فى إبرام عقد معين بحيث إذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد العقد وإذا عين ميعاد للقبول فإن الإيجاب ملزم للموجب طوال المدة المحددة ما لم يكن إيجابه قد سقط برفض الطرف

الآخر له قبل انقضاء هذه المدة ولا يعتد بعدول الموجب بل ينعقد العقد بالرغم من هذا العدول متى تم القبول وإذا أوجب المشرع في المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المستأجر أن يلتزم مدة شهر على إيجابه من تاريخ إعلانه المالك فإن هذه المهلة حددها الشارع ميعادا للإيجاب فيظل الإيجاب منتجا لأثاره من وقت علم من وجه إليه به وليس له أن يعدل عنه بعد ذلك ، ولما كان إعلان المستأجر للمالك برغبته في البيع هو رضا بات بالبيع وإذا أبدى المالك رغبته في الشراء مودعا قيمة ما يخص المستأجر من ثمن البيع خلال الميعاد القانوني فإن ذلك يعد منه رضا بات الشراء وإذا توافق الإيجاب والقبول خلال الميعاد فيعقد بذلك العقد ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعي عليه بسبب النعي يكون على غير أساس ولما تقدم يتعين رفض الطعن .