

جلسة ١٥ من ديسمبر سنة ١٩٨٨

برئاسة السيد المستشار / محمدرأفت خفاجي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / محمد
محمد طيطة ، سامي فرج ، ماهر البحيري ومحمد بدر الدين توفيق .

(٢٢٥)

الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٢ القضائية :

(١) حكم « حجية الحكم » . نظام عام . إيجار « إيجار الأماكن » .

حجية الأمر المقضي . تعلقها النظام العام . عدم تعارضه مع جواز نزول الصادر
لصالحه الحكم عن الحق الثابت م ١٠١ إثبات ، ١٤٥ مرافعات . جواز أن يكون النزول
ضمنام ٢/٩٠ مدني . مثال بشأن نزول المالك عن الحكم الصادر بالإخلاء لعدم سداد الأجرة .

(٢ . ٣) حكم « حجية الحكم الجنائي » إيجار « إيجار الأماكن » التغير في استعمال
العين المؤجرة « إقامة بناء بدون ترخيص » . « محكمة الموضوع » « مسائل الواقع » .

(٢) حجية الحكم الجنائي بالإدانة أمام المحاكم المدنية . قاصر على الأساس المشترك
بين الدعويين الجنائية والمدنية .

(٣) استخلاص حدوث الضرر بالمبنى كسبب للإخلاء . من سلطة قاضي الموضوع .

(٤) إقامة بناء بدون ترخيص . عدم التلازم بينه وبين الأضرار بسلامة المبنى كسبب
للإخلاء .

(٥) إيجار « إيجار الأماكن » أسباب الإخلاء « الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة » .

الإخلاء لعدم سداد الأجرة . للمستأجر ترقى الحكم عليه به بسداده الأجرة المستحقة
وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة
الاستئناف .

تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الاجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية .
كاف للحكم بإخلائه . مثال .

١ - لئن كانت حجية الأمر المقضى قد اوضحت متعلقة بالنظام العام وفقا لنص المادة ١٠١ من قانون الاثبات إلا أنه مازال للمحكوم له الحق فى النزول عن الحكم الصادر لصالحه فقد نصت المادة ١٤٥ من قانون المرفعات على أن النزول عن الحكم يستتبع النزول عن الحق الثابت به كما جاء فى المذكرة الايضاحية لقانون الاثبات تعليقا على المادة ١٠١ منه أنه يجوز للخصم التنازل عن الحكم الصادر لمصلحته إذا تنازل عن الحق الثابت بهذا الحكم وانتهى بهذا التنازل النزاع الذى تناوله الحكم . كما أن المقرر عملا بالمادة ٢/٩٠ من القانون المدنى أن التعبير عن الإرادة يجوز أن يكون ضميا .

٢ - المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن حجية الحكم الجنائى بالإدانة أمام المحاكم المدنية قاصر على الأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية .

٣ - المقرر أن استخلاص وقوع ضرر بالمبنى يجيز الحكم بالإخلاء من عدمه هو مسألة موضوعية يستقل بتقديرها قاضى الموضوع مادام استخلاصه سائغا .

٤ - لا تلازم بين إقامة بناء بدون ترخيص وبين الإضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء عملا بالمادة ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

٥ - النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على أن المشرع - رغبة فى التيسير على المستأجرين افسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الاجرة المستحقة وقيمة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء والمقصود هو قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف ومن ثم فإن تخلف المستأجر عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف كاف للقضاء

بإخلاته من العين . لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه استند في قضائه برفض دعوى الإخلاء إلى أن المستأجر - المطعون ضده - قد قام بسداد المبلغ المبين بورقة التكاليف بالوفاء وهو عن الفترة من ١/٩/١٩٧٢ حتى ١٣/٦/١٩٧٧ وسداده الأجرة المستحقة حتى آخر يناير سنة ١٩٨٠ وهو تاريخ كتابة تقرير الخبير المنتدب الذي عول عليه وقد حجه ذلك عن بحث السداد حتى ٢/١٠/١٩٨٢ تاريخ قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف وما أثاره الطاعن عن عدم كفايته ولا يغير من ذلك ما جاء بالحكم من أن سداد المبلغ الوارد في التكاليف بالوفاء قد تم في ٢٥/٧/١٩٧٧ وقبل رفع الدعوى - وهو ما يكفي لتوقى الإخلاء في هذه الحالة على ما جرى به قضاء المحكمة - إذ الثابت من الأوراق أن صحيفة أفتتاح الدعوى قدمت لقلم الكتاب في ٣٠/٦/١٩٧٧ فيكون هذا السداد لا حقا لها ومن ثم فإنه يتعين على المستأجر موالاة سداد الأجرة وملحقاتها حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى لتوقى الإخلاء .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي 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 في أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ٤٥١٨ لسنة ١٩٧٧ مدنى كلى جنوب القاهرة بطلب الحكم بإخلاء « الفيلا » المبينه بالصحيفة والتسليم . وقال بيانا لذلك أن المطعون ضده إستأجر تلك العين بموجب عقد مؤرخ ١٧/٦/١٩٦٣ بأجرة شهرية قدرها ٤٥ جنيه وتأخر في سداد مبلغ ١٥٧٥ جنيه قيمة أجرة المدة من ١/٦/١٩٧٢ حتى ١٢/٥/١٩٧٧ رغم تكليفه بالوفاء بها في ذلك التاريخ وأيضا في ٣٠/٥ ، ١٣/٦/١٩٧٧ بالإضافة إلى استعمال العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط العقد . فأقام الدعوى . حكمت المحكمة بالإخلاء والتسليم . استأنف المطعون ضده الحكم بالاستئناف رقم ١٦٠٨ لسنة ٩٥ ق القاهرة وندبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره قضت بتاريخ ٥/١٠/١٩٨٢ بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى .

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض . وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن . وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الأول للطعن على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقول أن الحكم خالف حجية الحكم الصادر فى الدعوى المقامة من سلفه البائع له رقم ٢٨٧٧ لسنة ١٩٦٨ مدنى كلى جنوب القاهرة الذى قضى على المطعون ضده بإخلاء العين محل النزاع واستأنفه الأخير بالاستئناف رقم ٧٤٥ لسنة ٨٤ ق وقضى فيه بتاريخ ١٩٨٢/٢/٧ باعتباره كأن لم يكن وكان يتعين على المحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها بعدم جواز نظر الدعوى وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

حيث إن هذا النعى فى غير محله . ذلك أنه ولئن كانت حجية الأمر المقضى قد أضحت متعلقة بالنظام العام وفقا لنص المادة ١٠١ من قانون الاثبات إلا أنه مازال للمحكوم له الحق فى النزول عن الحكم الصادر لصالحه فقد نصت المادة ١٤٥ من قانون المرافعات على ان النزول عن الحكم يستتبع النزول عن الحق الثابت به كما جاء فى المذكرة الايضاحية لقانون الاثبات تعليقا على المادة ١٠١ منه أنه يجوز للخصم التنازل عن الحكم الصادر لمصلحته إذا تنازل عن الحق الثابت بهذا الحكم وانتهى بهذا التنازل الذى تناوله الحكم كما أن المقرر عملا بالمادة ٢/٩٠ من القانون المدنى أن التعبير عن الإرادة يجوز أن يكون ضمنيا لما كان ذلك وكان المستفاد من إقامة الطاعن للدعوى على سبب التأخر فى سداد الإيجار عن المدة من ١/٦/١٩٧٢ حتى ١٢/٥/١٩٧٧ وهو تاريخ لاحق لحكم الإخلاء السابق الذى صار نهائيا بتاريخ ١٩٧٢/٢/٧ . فإن ذلك يحمل منه على تنازله - ومن قبله المالك السابق - عن هذا الحكم بارتضاء استمرار العلاقة الإيجارية بعد الحكم بالإخلاء إعمالاً لعقد الإيجار المورخ ١٧/٦/١٩٦٣ . ومن ثم يكون النعى على غير أساس .

- وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى القانون والقصور فى التسبيب . وفى بيان ذلك يقول أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده استعمل العين محل النزاع بطريقة ضارة بسلامة المبنى مخالفاً بذلك شروط العقد وقدم تدليلاً على ذلك الحكم الصادر فى اللجنة ٣٦٢ لسنة ١٩٧٧ مصر الجديدة بإدانة المشرف على تلك العين لاقامته مبان بدون ترخيص . وإذ لم يقض الحكم المطعون فيه بالإخلاء لهذا السبب يكون قد خالف القانون فضلاً عن القصور فى التسبيب بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى على غير أساس . ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن حجية الحكم الجنائى بالإدانة أمام المحاكم الجنائية قاصر على الأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية ، والمقرر أيضاً ان استخلاص وقوع ضرر بالمبنى يجيز الحكم بالإخلاء من عدمه هو مسألة موضوعية يستقل بتقديرها قاضى الموضوع مادام استخلاصه سائفاً - لما كان ذلك وكان لاتلازم بين إقامة بناء بدون ترخيص وبين الإضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء عملاً بالمادة ١٨/د ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص ان استعمال العين المؤجرة نادياً للطلبة الوافدين لم يترتب عليه ضرر بسلامة المبنى أو المؤجر أخذاً بما جاء بتقرير الخبير وكان هذا الاستخلاص سائفاً وله أصله الثابت فى الأوراق ويدخل فى نطاق السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع . فإن النعى يكون على غير أساس .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثانى للطعن على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول ان الحكم اعتمد على تقرير الخبير دون أن يناقش ما أبداه الطاعن من اعتراضات بشأن مدى كفاية المبالغ المسدده . كما خصم رسم التمغه ولم يحتسب الفوائد القانونية ورسم النظافة . الأمر الذى يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله . ذلك أن النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان

ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: (أ)
 (ب) إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة
 عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول دون
 مظروف أو باعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذ أقام المستأجر قبل
 إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف
 ونفقات فعلية « . يدل على أن المشرع - رغبة في التيسير على المستأجرين -
 أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى بحيث أصبح
 قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وقيمة ما تكبده المؤجر من مصاريف ،
 ونفقات فعلية حتى التاريخ المذكور مسقطاً لحق المؤجر في الإخلاء والمقصود هو قفل
 باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف . ومن ثم فإن تخلف المستأجر عن الوفاء
 بأي قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى قفل باب
 المرافعة أمام محكمة الاستئناف كافٍ للقضاء باخلائه من العين . لما كان ذلك
 وكان البين من الحكم المطعون فيه انه استند في قضائه برفض دعوى الإخلاء
 إلى أن المستأجر - المطعون ضده - قد قام بسداد المبلغ المبين بورقة التكليف
 بالوفاء وهو عن الفترة من ١/٩/١٩٧٢ حتى ١٣/٦/١٩٧٧ - وسداده الأجرة
 المستحقة حتى آخر يناير سنة ١٩٨٠ وهو تاريخ تقرير الخبير المنتدب الذي عول
 عليه وقد حجبه ذلك عن بحث السداد حتى ٢/١٠/١٩٨٢ تاريخ قفل باب
 المرافعة أمام محكمة الاستئناف وما أثاره الطاعن من عدم كفايته . ولا يغير
 من ذلك ما جاء بالحكم من أن سداد المبلغ الوارد في التكليف بالوفاء قد تم
 في ٢٥/٧/١٩٧٧ وقبل رفع الدعوى - وهو ما يكفي لتوقى الإخلاء في هذه
 الحالة - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إذ الثابت من الأوراق أن صحيفة
 افتتاح الدعوى قدمت لقلم الكتاب في ٣٠/٦/١٩٧٧ فيكون هذا السداد لاحقاً لها
 ومن ثم فإنه يتعين على المستأجر موالة سداد الأجرة وملحقاتها حتى تاريخ إقفال باب
 المرافعة في الدعوى لتوقى الإخلاء ، لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون معيباً
 بالقصور ويتعين نقضه .