

جلسة ٩ من نوفمبر سنة ١٩٨٩

برئاسة السيد المستشار / محمد رافت حفاص نائب رئيس المحكمة وعضوية
السادة المستشارين / عبد الحميد سليمان نائب رئيس المحكمة ، محمد وليد الجارحي ،
محمد بدر الدين توفيق وشكرى جمعة حسين .



الطعن رقم ١٨٦٠ لسنة ٥٣ القضائية :-

(١) نقض « الخصوم فى الطعن » .

الإختصاص فى الطعن بالنقض . شرطه .

(٢ - ٥) إيجار « إيجار الأماكن » . « عقد الإيجار » . « التزامات

المؤجر » . بطلان . محكمة الموضوع « سلطتها فى تقدير الأدلة » .
عقد .

(٢) تعدد المستأجرين لمكان واحد . العبرة بالعقد الأسبق فى التاريخ الثابت . م ٢٤ ق
لسنة ١٩٧٧ . عدم ثبوت تاريخ العقد الآخر أو ثبوت أن تاريخه السابق لاحق للأول . لا محل
لتطبيق نص المادة ٥٧٣ مدنى للمفاضلة بينهما .

(٣) تقدير أدلة الدعوى وبحث مستنداتها وإستخلاص الواقع منها من سلطه محكمة الموضوع

(٤) عقد الإيجار . أثره التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة .
مؤدى ذلك . التزام المؤجر بضمان عدم التعرض مادتان ٥٧١ ، ٥٧٢ مدنى .

(٥) بطلان العقد . أثره . إعتباره كأن لم يكن زوال كل أثر له فيما بين المتعاقدين
بالنسبة للغير لكل ذى مصلحة التمسك بالبطلان . م ١/١٤١ مدنى .

////////////////////////////////////

١ - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - انه يشترط فيمن يختصم في الطعن بالنقض أن يكون قد قضى لصالحه بشئ قبل الطاعن .

٢ - مفاد النص في المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن يدل - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - علي أن المشرع واجه تعدد المستأجرين لمكان واحد بقريئة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس مؤداها الإعتداد بالتاريخ الثابت للعقد دون تاريخه العرفي ، ولا زم ذلك أن العقد الأسبق في التاريخ الثابت صحيح دون غيره مما ليس له تاريخ ثابت أولاً ولكر لا حق للتاريخ الأول وبذلك فلا محل لتطبيق نص المادة ٥٧٣ من القانون المدني التي تقتضى نقضت المفاضلة بين عقود إيجار صحيحة ونافذة .

٣ - لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير إدلة الدعوى وبحث مستنداتها وإستخلاص الواقع منها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض متى أقامت قضاها على أسباب سائغة .

٤ - إن عقد الإيجار يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا وقع تعرض من الغير يستند إلى سبب قانوني يرجع إلى المؤجر جاز للمستأجر أن يرفع دعوى الحق مستنداً في ذلك إلى عقد الإيجار وما ينشأ عنه من ضمان عدم التعرض طبقاً للقواعد العامة عملاً بالمادتين ٥٧١ ، ٥٧٢ من القانون المدني .

٥ - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه يترتب على بطلان العقد إعتباره كأن لم يكن وزوال كل أثر له فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير ، لما كان ذلك وكانت المادة ١/١٤١ من القانون المدني تقضى بأنه إذا كان العقد باطلاً جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان ، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، ولا يزول البطلان بالإجازة .

المهكمة

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 ضدهما الأول والثانى أقاما على الطاعن والمطعون ضدهما الثالث والرابع الدعوى رقم ٣٠١ لسنة ١٩٧٩ أمام محكمة بور سعيد الابتدائية بتمكينهما من الإنتفاع بالعمارة المؤجر لهما المبين بالأوراق وقالوا بياناً لها أن المطعون ضده الثالث أجر لهما غرفة لإستعمالها مكتباً ومساحة من الأرض تابعة لها لإستعمالها مكتباً ومخزناً بعد إعدادها لذلك وحرر عن ذلك عقدى إيجار مؤرخين ١٩٧٨/١٢/٢٠ ، ١٩٧٩/٣/١ - ثابتى التاريخ فى ١٩٧٩/٣/٣ وإذ منعهما الطاعن والمطعون ضده الرابع من الإنتفاع بالعين المؤجرة فقد أقاما الدعوى . دفع الطاعن بأن المطعون ضده الثالث أجر له قطعة الأرض سالفة الذكر بعقد مؤرخ ١٩٧٨/١/٢٦ ثابت التاريخ فى ١٩٧٩/٩/٣ نذبت المحكمة خبيراً لتحقيق الحيازة . وبعد أن قدم تقريره حكمت بتفضيل عقدى الإيجار الصادرين للمطعون ضدهما الأول والثانى ومنع التعرض لهما . إستأنف الطاعن هذا الحكم بالإستئناف رقم ١٥٥ لسنة ٢٣ ق الإسماعيلية (مأمورية بور سعيد) كما إستأنفه المطعون ضده الثالث بالإستئناف رقم ١٥٤ لسنة ٢٣ ق الإسماعيلية (مأمورية بور سعيد) وبعد أن ضمت المحكمة الإستئنافين قضت بتاريخ ١٩٨٣/٦/١٢ بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم

بطريق النقض . وقدمت النيابة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الرابع وأبدت الرأى فى الموضوع برفض الطعن . وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها إتزمت النيابة رأياها .

وحيث إن مبنى دفع النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الرابع أنه لم يقضى لصالحه بشئ قبل الطاعن . كما أنه قبل الحكم الإبتدائى ولم يستأنفه وبالتالي فقد حاز قوة الأمر المقضى بالنسبة له .

وحيث إن هذا الدفع فى محله ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه يشترط فيمن يختصم فى الطعن بالنقض أن يكون قد قضى لصالحه بشئ قبل الطاعن ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يقض بشئ على الطاعن لصالح المطعون ضده الرابع الذى حاز الحكم الإبتدائى قوة الأمر المقضى بالنسبة له وأصبحت الخصومة فى الإستئناف فى حقيقتها معقودة بين باقى الخصوم دونه ، فإن الطعن يكون غير مقبول بالنسبة له .

وحيث إن الطعن بالنسبة لباقى المطعون ضدهم قد إستوفى أوضاعه الشكلية

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالسببين الأول والثانى منها على الحكم المطعون فيه الإخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول أن مناط تفضيل أحد المستأجرين لعقار واحد هو سبق وضع اليد . فإذا لم يكن هناك وضع يد فيفضل المستأجر حسن النية الذى سبق بإثبات تاريخ عقده ، ورغم أنه إستأجر العقار ووضع يده عليه فى تاريخ سابق على ثبوت تاريخ عقدى المطعون ضدهما الأول والثانى ، وهو ما طلب من المحكمة

تحقيقه إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل هذا الدفاع وتفضل عقدى المطعون ضدهما لسبق ثبوت تاريخهما دون أن يستظهر حسن نية المطعون ضدهما المذكورين ، ودون أن يحقق دفاعه بأسبقية تنفيذ عقده مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى غير محله ذلك أن النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أن ... تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرته العين المؤجرة ... ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع واجه تعدد المستأجرين لمكان واحد بقرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس مؤداها الإعتداد بالتاريخ الثابت للعقد دون تاريخه العرفى ، ولأزم ذلك أن العقد السابق فى التاريخ السابق صحيح دون غيره مما ليس له تاريخ ثابت أوله ولكن لاحق للتاريخ الأول ، وبذلك فلا محل لتطبيق نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى التى تقتضى المفاضلة بين عقود إيجار صحيحة ونافذه لما كان ذلك وكان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير أدلة الدعوى وبحث مستنداتها وإستخلاص الواقع منها دون رقابة عليها فى ذلك من محكمة النقض متى أقامت قضاها على أسباب ماثغة وكان الحكم المطعون فيه قد إستند فى قضائه بالإعتداد بعقدى المطعون ضدهما الأول والثانى دون عقد الطاعن إلى ما إستخلصه من الأدلة المطروحة فى الدعوى من أن عقد الطاعن لاحق للتاريخ الثابت للعقدين السابقين المذكورين ، ومن ثم فإن النعى مما أثاره الطاعن من أنه الأسبق فى رضع يده على عين التراج بحسن نية يكون غير منتج ، ويكون النعى على غير أساس

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ
 في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول أنه أجنبي عن عقدي المطعون ضدهما
 الأول والثاني ومن ثم لا يسوغ إلزامه بالتسليم إلا عن طريق الدعوى غير
 المباشرة وهو ما لم يعصرح به المطعون ضدهما المذكورين بل وجهها إليه وإلى
 المطعون ضده الثالث - المؤجر - طلباتها مباشرة ، وقد ترتب على ذلك أنه لم
 يتمكن من مطالبة المؤجر - الذي لم يوجه إليه أى طلبات كأثر الدعوى المباشرة
 قبله - بنفقات ما أقامه من مبان ، وإذ ألزمه الحكم المطعون فيه بالتسليم
 وأضاع عليه حقوقه القانونية قبل المؤجر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن عقد الإيجار يلزم المؤجر بتمكين المستأجر
 من الإنتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا وقع تعرض من الغير يستند إلى سبب قانوني
 يرجع إلى المؤجر جاز للمستأجر أن يرفع دعوى الحق مستنداً في ذلك إلى عقد
 الإيجار وما ينشأ عنه من ضمان عدم التعرض طبقاً للقواعد العامة عملاً
 بالمادتين ٥٧١ . ٥٧٢ من القانون المدني ومن ثم فإن مقولة الطاعن بأنه من الغير
 ، ودعوى النزاع غير مقبولة بالنسبة له يكون على غير أساس ، هذا إلى أن
 المقرر - في قضاء هذه المحكمة أنه يترتب على بطلان العقد إعتباره كأن لم
 يكن وزوال كل أثر له فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير ، لما كان ذلك وكانت
 المادة ١٤١ / ١ من القانون المدني تقضى بأنه إذا كان العقد باطلاً لكل ذي
 مصلحة أن يتمسك بالبطلان ، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ،
 ولا يزول البطلان بالاجازة ، وكان عقد الإيجار الصادر للطاعن عن عين النزاع
 باطل بطلاناً مطلقاً وفق ما نصت عليه المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة
 ١٩٧٧ - على نحو ما سلف - وبالتالي فإنه يعتبر غير موجود ولا أثر له فيما

بين المتعاقدين أو الغير مما يكون معه الطاعن غاصباً لعين النزاع الموجرة للمطعون ضدهما الأول والثاني مما يستوجب إلزامه بتسليمها لهما . وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، أما ما أثاره الطاعن بأن القضاء بالتسليم حرمة حقوقه فهو وشأنه مع المؤجر ، ودعوى النزاع ما كانت تحول دون مطالبته بتلك الحقوق ومن ثم فإن النعي برمته يكون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

////////////////////////////////////