

١٢
١٤٥٠
١٢

محكمة النقض
الدائرة المدنية والتجارية

باسم الشعب

برئاسة السيد القاضي / عبد الله عمر
وعضوية السادة القضاة / أحمد فتحي المزين ، محمد حسن عبد اللطيف
حاتم أحمد سنوسي " نواب رئيس المحكمة "
ومحمد سمير محمود

وحضور السيد رئيس النيابة / محمد عسقلاني .
وحضور السيد أمين السر / أشرف الغنام .
في الجلسة المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة .
في يوم الأحد ٦ من ربيع الأول سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٨ من ديسمبر سنة ٢٠١٤ م .
نظرت في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم ٨٩٧٦ لسنة ٨٣ القضائية .

المرفوع من

- السيد / عبده محمد إسماعيل كمال الدين .
المقيم / ٥ شارع عبد الرحمن بن عوف - المتفرع من طريق سوهاج أسبوط الزراعي - قسم
ثان سوهاج - محافظة سوهاج .
حضر عنه أ / هاني وليم المحامي عن أ / حمزة سيد حمزة المحامي .

ضد

- السيد / رئيس مجلس إدارة شركة فودافون مصر للاتصالات بصفته .
ويعلن ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي - بالقرية الزكية - مبنى شركة فودافون
لم يحضر أحد عنه .

الوقائع

فى يوم ٢٠١٣/٥/١٨ طُعن بطريق النقض فى حكم محكمة استئناف أسيوط " مأمورية سوهاج " الصادرة بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٠ فى الاستئناف رقم ٤٣٨٠ لسنة ١٦ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

وفى اليوم نفسه أودع الطاعن مذكرة شارحة وحافطة مستندات .

وفى ٢٠١٣/٦/١٩ أعلن المطعون ضده بصفته بصحيفة الطعن .

ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها : قبول الطعن شكلاً وفى الموضوع برفضه .

وبجلسة ٢٠١٤/٤/٢٧ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فترأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة .

وبجلسة ٢٠١٤/١٠/٢٦ سُمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صمم محامى الطاعن والنيابة العامة كُلى على ما جاء بمذكرته والمحكمة أرجأت إصدار الحكم إلى جلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضي المقرر/ محمد سمير محمود والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن تقدم إلى رئيس محكمة بندر سوهاج بطلب إلزام الشركة المطعون ضدها بأداء مبلغ ١٨٢٣٢,٥٩٤ قيمة الأجرة المستحقة عن المدة من ٢٠٠٨/٨/٥ حتى ٢٠٠٩/٨/٤ وفوائده حتى تاريخ السداد وما يستجد من أجرة ، على سند من أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٠٠٤/٨/٥ استأجرت الشركة المطعون ضدها منه أجزاء من سطح العقار المملوك له بقصد تركيب وتشغيل أجهزة ومعدات وآلات لتقوية واستقبال وإرسال ترددات شبكات التليفون المحمول التابعة لها لمدة تسع سنوات قابلة للتجديد مقابل أجرة سنوية قدرها ١٥,٠٠٠ تزداد بنسبة ٥% سنوياً ، وإذا امتنعت عن الوفاء بالأجرة عن المدة من ٢٠٠٤/٨/٥ حتى ٢٠٠٩/٨/٤ رغم إنذارها بالسداد وقد رفض طلبه وحددت جلسة لنظر الموضوع . حيث قيدت الدعوى برقم ٨٤٩ لسنة ٢٠٠٨ مدنى سوهاج الجزئية . وجهت الشركة المطعون ضدها دعوى فرعية بفسخ عقد الإيجار والإزام الطاعن بأن يؤدي

إليها تعويضاً قدره مليون جنيه لإخلاله بالتزامه بالتسليم وضمان منع التعرض الصادر من الغير . ندبت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره حكمت في الدعوى الأصلية بالطلبات وفي الدعوى الفرعية بعدم اختصاصها قيمياً . استأنفت الشركة الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف ٢٠٧ لسنة ٢٠١٠ سواهج الابتدائية " بهيئة استئنافية " . حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم اختصاص محكمة أول درجة قيمياً بنظر الدعوى وإحالتها لمحكمة سواهج الابتدائية ، حيث قيدت لديها برقم ٦٣١ لسنة ٢٠١٠ وضُمت إليها الدعوى الفرعية والتي سبق وأن قيدت لديها برقم ٣٨١ لسنة ٢٠١٠ ، وحكمت في الدعوى الأصلية بإلزام الشركة المطعون ضدها بأن تؤدي للطاعن مبلغ ١٨٢٣٢،٥٩٣ وفوائده القانونية بواقع ٤% سنوياً ، وفي الدعوى الفرعية برفضها . استأنفت الشركة المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف ١٤٣٠ لسنة ٨٦ ق أسيوط " مأمورية سواهج " ندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره ، قضت بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٠ بإلغاء الحكم المستأنف وفي الدعوى الأصلية برفضها وفي الدعوى الفرعية بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٤/٨/٥ وإلزام الطاعن بأن يؤدي إلى الشركة المطعون ضدها تعويضاً قدره ٥٠،٠٠٠ جنيه . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

حيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ، ينعى الطاعن بالوجه الثاني من السبب الأول على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على سند من إخلال الطاعن بضمان عدم التعرض المادى الصادر من أحد الجيران مما أدى إلى عدم انتفاع الشركة المطعون ضدها بالعين المؤجرة ، في حين أن التعرض الذى ضمنه الطاعن هو تعرض الغير فى الحيازة وفقاً للبند ٢/٨ من عقد الإيجار ، كما أن التعرض الصادر من هذا الغير وقع بعد تسليم العين ، ولم يدع أحداً حقاً عليها ، فمن ثم لا يسأل المؤجر عن ذلك التعرض وفقاً للمادة ١/٥٧٥ من القانون المدنى ، إلا أن الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن النص فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى على أن " الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم . والنص فى الفقرة الثانية للمادة ٥٧٥ من ذات القانون على أنه " إذا وقع التعرض المادى لسبب

لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة " بدل على أن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو التزام مستمر يقابله الالتزام بدفع الأجرة ، فإذا حُرِمَ المستأجر من الانتفاع بالعين من جراء تعرض مادي من أجنبي عنه وعن المؤجر وبذل كل ما في وسعه لدفع ذلك التعرض فلم يتمكن ، حق للمستأجر أن يتمتع عن الوفاء بالأجرة للمؤجر ، وجاز له أيضاً مطالبة المتعرض بالتعويض ، والالتزام المؤجر بدفع التعرض التزام بتحقيق نتيجة ، فإذا تعرض الغير للمستأجر بأعمال مادية فقط تعين على المؤجر أن يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لدفع هذا التعرض ، وتقاس حالة الحرمان من الانتفاع بالعين من جراء ذلك التعرض على حالة هلاكها لوحدته العلة ، ذلك أن التعرض المادي الصادر من الغير يكون في هذه الحالة بمثابة القوة القاهرة ويعمل عملها فكلاهما حرم المستأجر من الانتفاع بالعين ولا يد لطرفي الإيجار فيه ، وعدم استحقاق الأجرة نتيجة منطقية للمبدأ القاضى بأن الأجرة مقابل المنفعة وأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين ، وكذلك يحق للمستأجر في حالة التعرض المادي الرجوع على المتعرض بالتعويض عما أصابه من ضرر وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلّص سائغاً مما هو ثابت بالمحضر الإداري رقم ٦٧٩ لسنة ٢٠٠٥ قسم ثان سوهاج ومن تقريرى الخبراء إلى قيام أحد جيران العقار بالتعرض المادي للشركة المطعون ضدها بأن تقدم بشكوى وبالعديد من الإنذارات للجهات الإدارية المختصة وإقامته وآخر دعوى - برقم ١٦٤٩ لسنة ٢٠٠٤ م . ك سوهاج - بطلب إزالة محطة التليفون المحمول مما أدى إلى عدم توصيل التيار الكهربائى إليها وترتب عليه حرمان الشركة المطعون ضدها كلياً من الانتفاع بالعين المؤجرة رغم استيفائها للاشتراطات اللازمة لتركيب وتشغيل تلك المحطة بعد حصولها على شهادة من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات تفيد مطابقة المحطة لاشتراطات بروتوكول تركيب محطات التليفون المحمول ، وإذ تقاعس الطاعن عن دفع ذلك التعرض رغم علمه به ، وهو ما يخولها الحق فى الامتناع عن الوفاء بالأجرة محل المطالبة ، وطلب فسخ عقد الإيجار إعمالاً لنص المادة ٢/٥٧٥ من القانون المدنى سالفه البيان كما يجيز لها طلب التعويض من المتعرض وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية - إذا ما تحققت شروطها - بيد أن الحكم المطعون فيه وإن أصاب صحيح القانون فى قضائه برفض إلزام الشركة المطعون ضدها بالأجرة المطالب بها ويفسخ عقد الإيجار سند الدعوى إلا أنه خالف القانون وأخطأ

فى تطبيقه فى شأن إلزام الطاعن بالتعويض رغم خلو الأوراق مما يفيد إخلاله بتنفيذ ما فى ذمته من التزامات خاصة وأن التعرض فى انتفاع الشركة المطعون ضدها بالعين المؤجرة صادر من شخص أجنبى عن الطاعن المؤجر لتلك العين مما لا يسأل عنه الأخير عملاً بالمادة ١/٥٧٥ من القانون المدنى بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً فى هذا الخصوص .

وحيث إن الطاعن ينعى بالوجه الأول من السبب الأول وبالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفى بيان ذلك يقول إنه بموجب العقد المؤرخ ٢٠٠٤/٨/٥ أجر للشركة المطعون ضدها أجزاء من سطح العقار محل النزاع بقصد استعمالها فى تركيب وتشغيل أجهزة وآلات لتقوية واستقبال وإرسال ترددات شبكات التليفون المحمول التابعة لها وقام بتسليمها لها فى تاريخ العقد وأقرت بذلك - فى بنده السادس - وقامت بوضع تلك الأجهزة والمعدات به ، وسمح لها بتوصيل التيار الكهربائى حسب الثابت من تقريرى الخبراء - وكان الالتزام بتوصيل التيار الكهربائى يقع على عاتقها - وفقاً للبند ٦/٧ من العقد - فإنه يكون بذلك قد أوفى بالتزامه بالتسليم ، إلا أن الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر واعتبر الطاعن مخلأً بذلك الالتزام لعدم قيامه بتوصيل التيار الكهربائى لتلك الأجهزة والآلات باعتباره من ملحقات العين المؤجرة ورتب على ذلك قضاءه برفض إلزامها بأداء الأجرة محل المطالبة وفسخ عقد الإيجار سند الدعوى مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير منتج ، ذلك بأن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن العقد هو قانون المتعاقدين ويعتبر الخطأ فى تطبيق نصوصه خطأ فى تطبيق القانون ، ومن ثم فإنه يتعين على القاضى أن يلتزم بعبارات العقد الواضحة باعتبارها تعبيراً صادقاً عن الإرادة المشتركة لهما ، فلا يجوز له الاتحراف عنها بدعى تفسيرها ويعتبر مراعاة تلك القواعد من مسائل القانون التى تخضع لرقابة محكمة النقض . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الطاعن بموجب عقد الإيجار سند الدعوى أجر للشركة المطعون ضدها أجزاء من سطح العقار محل النزاع بقصد تركيب وتشغيل محطة لتقوية شبكات التليفون المحمول ، وأنه أوفى بالتزامه بالتسليم وفقاً للبند السادس من العقد وتقريرى الخبراء ، وكان الالتزام بتوصيل التيار الكهربائى للمحطة يقع على عاتق الشركة المطعون ضدها وفقاً للبند ٦/٧ من العقد " يلتزم المستأجر بنفقات تقع على عاتقه بتوصيل التيار الكهربائى إلى المكان المؤجر ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ ذهب إلى أن توصيل التيار الكهربائى يقع على عاتق الطاعن بوصفه من الملحقات اللازمة لتشغيل المحطة

وتشمله الإجارة وخُص من ذلك إلى أن التسليم الكامل للعين لم يتحقق واعتبر الطاعن مخلأ بالالتزام بالتسليم ورتب على ذلك قضاءه برفض إلزام الشركة المطعون ضدها بالأجرة المطالب بها ، وفسخ عقد الإيجار ، فإنه يكون بذلك قد مسخ نصوص العقد وانحرف عن عباراته الواضحة وأخطأ في تطبيق القانون ، إلا أنه لما كان الحكم قد انتهى صحيحاً إلى القضاء برفض إلزام الشركة المعون ضدها بالأجرة المطالب بها وفسخ عقد الإيجار سند الدعوى على النحو سالف بيانه في معرض الرد على الوجه الثانى من السبب الأول فإن النعى فى هذا الخصوص لا يحقق للطاعن أى مصلحة ولا يعود عليه بأى فائدة عملية ، ومن ثم يكون غير منتج ، وحسب محكمة النقض تصحيح ما شاب أسباب الحكم من أخطاء فى هذا الخصوص .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه مخالفته لحجية أحكام سابقة وفى بيان ذلك يقول ، إنه صدر لصالح الطاعن أحكاماً فى الدعاوى ١٨٣٣ لسنة ٢٠٠٥ م . ك سواهج واستئنافها ٣٦٠ لسنة ٨١ ق أسيوط " مأمورية سواهج " ، ١٨٠٣ لسنة ٢٠٠٦ م . ك سواهج واستئنافها ٨٢٦ لسنة ٨٢ أسيوط " مأمورية سواهج " ، ٨٦٣ لسنة ٢٠٠٧ م . ج بنذر سواهج واستئنافها ٣١٨ لسنة ٢٠٠٩ م . س سواهج بإلزام الشركة المطعون ضدها بأداء الأجرة المستحقة عن فترات سابقة لفترة التداعى كما صدر لصالحه حكماً فى الدعوى ١٦٢٩ لسنة ٢٠٠٦ م . ك سواهج وتأييد بالاستئناف ١٩٤ لسنة ٨٢ ق أسيوط " مأمورية سواهج " بتوقيع الحجز التحفظى على معدات الشركة بالعين المؤجرة وفاة لدين الأجرة عن المدة من ٢٠٠٦/٨/٥ حتى ٢٠٠٧/٨/٤ ، كما رفضت المحكمة فى تلك الدعاوى ادعاء الشركة بعدم انتفاعها بالعين لوقوع تعرض مادی من الغير ، وإذ رفض الحكم المطعون فيه القضاء بإلزامها بأداء الأجرة المطالب بها فى الدعوى الماثلة استناداً إلى وقوع ذلك التعرض مما حال دون انتفاعها بالعين ، فإنه يكون قد خالف حجية تلك الأحكام مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى مربود ، ذلك بأن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المنع من إعادة نظر المسألة المقضى فيها يشترط فيه أن تكون المسألة واحدة فى الدعويين ولا تتوافر هذه الوحدة إلا أن تكون المسألة أساسية لا تتغير وأن يكون الطرفان قد تناقشا فيها فى الدعوى الأولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول استقراراً جامعاً مانعاً وأن تكون هى بذاتها الأساس فيما يدعى به فى الثانية ، كما أن القضاء النهائى لا قوة له إلا فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة أو بصفة ضمنية سواء فى المنطوق أو الأسباب التى لا يقوم المنطوق

بدونها وما لم تنتظر فيه المحكمة بالفعل لا يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضى ، وأن تقدير وحدة الموضوع أو اختلافه فى الدعيين مما تستقل به محكمة الموضوع ، كما أنه من المقرر أن الحكم برفض الدعوى استناداً إلى خلو الأوراق من سندها هو فى حقيقته قضاء فى الدعوى بالحالة التى هى عليها وقت صدوره ، له حجية موقوتة تقتصر على الحالة التى كانت عليها الدعوى حين رفضها لا تحول دون معاودة طرح النزاع من جديد متى كانت الحالة التى انتهت بالحكم السابق قد تغيرت . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الدعاوى المنوه عنها بسبب النعى مقامة من الطاعن على الشركة المطعون ضدها بطلب إلزامها بأجرة عين التداعى عن فترات سابقة للفترة محل التداعى (٢٠٠٨/٨/٥ حتى ٢٠٠٩/٨/٤) ولم تتمسك الشركة بعدم أحقية الطاعن فى اقتضاء الأجرة لوقوع تعرض ماذى من الغير حال بينها والانتفاع بالعين المؤجرة إلا فى الاستئناف ٨٢٦ ، ١٩٤ لسنة ٨٢ ق أسيوط " مأمورية سواهج " وأن المحكمة تناولت تلك المسألة بقولها " أن الشركة - المطعون ضدها - لم تقدم دليلاً على وقوع تعرض لها وهو ما لا يُعد فصلاً فيها بحول دون مناقشتها من جديد فى الدعوى الماثلة ، بل لا يعدو أن يكون فى حقيقته رفضاً لها بحالتها ، وإذا انتهت المحكمة إلى التصدى لموضوع دعوى الطاعن الأصلية ، ورتبت على ذلك قضاءها بعدم أحقية الطاعن فى اقتضاء أجرة الفترة محل المطالبة الحالية وفى دعوى الشركة المطعون ضدها الفرعية بفسخ عقد الإيجار سند الدعوى بناءً على أسباب سائغة تحمله على نحو ما سلف بيانه ، وكان ذلك الفسخ خلافاً للقاعدة العامة للفسخ الواردة فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى ليس له أثر رجعى بما مقتضاه أن المدة التى انقضت من العقد قبل فسخه تبقى محتفظة بآثارها وتكون الأجرة مستحقة عنها بوصفها أجرة لا تعويض ، ومن ثم فلا تحوز تلك الأحكام حجية فى النزاع المطروح ، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون على وجه صحيح ، ويضحي النعى بهذا السبب على غير أساس .

وحيث إن الموضوع فيما نقض من الحكم المطعون فيه صالح للفصل فيه ، ولما تقدم يتعين الحكم فى موضوع الاستئناف رقم ١٤٣٠ لسنة ٨٦ ق أسيوط " مأمورية سواهج " بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به فى دعوى الشركة المستأنفة الفرعية من رفض الشق الخاص بطلب التعويض عن إخلال المستأنف عليه بالالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار سند الدعوى ورفض الاستئناف فى هذا الخصوص .

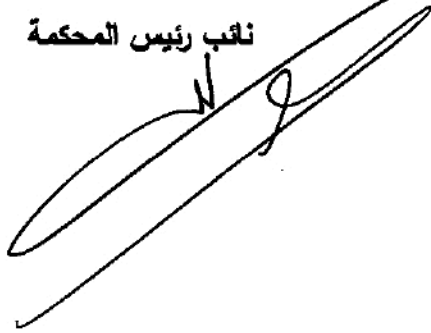
(٨)

تابع الطعن رقم ٨٩٧٦ لسنة ٨٣ ق

نظرة

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه نقضاً جزئياً فيما قضى به من إلزام الطاعن بأداء خمسين ألف جنيه تعويضاً للشركة المطعون ضدها وألزمته بالمناسب من المصاريف ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة . وحكمت في موضوع الاستئناف رقم ١٤٣٠ لسنة ٨٦ ق أسيوط " مأمورية سوهاج " - فيما نقض من الحكم المطعون فيه - برفضه وتأييد الحكم المستأنف في قضائه في دعوى الشركة المستأنفة الفرعية من رفض طلب التعويض وألزم المستأنف عليه بالمناسب من المصروفات على درجتى التقاضى ومبلغ مائة وخمسة وسبعين جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة .

نائب رئيس المحكمة



أمين السر

