

«النقض»: للمستأجر أن يثبت صورية التصرف الصادر منه للغير بكافة طرق الإثبات

أكدت محكمة النقض في حكمها بالطعن رقم 205 لسنة 73 القضائية، أن للمستأجر أن يثبت صورية التصرف الصادر منه للغير بكافة طرق الإثبات، فإذا ما نجح في ذلك كان لا محل للقضاء بالإخلاء، ولو كان المؤجر حسن النية لا يعلم بصورية هذا التصرف، وتمسك بالعقد الصوري الظاهر.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

من حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

ومن حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعن والمطعون ضدها الثانية الدعوى رقم... لسنة 2001 مساكن ملوى بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ 1/ 3/ 1986 وإخلائهما من العين المؤجرة المبينة بالصحيفة والتسليم، وقال بياناً لها إنه بموجب هذا العقد استأجر الطاعن منه محلاً لاستعماله في تجارة العطاراة.

غير أنه قد أجره من الباطن إلى المطعون ضدها الثانية بغير إذن كتابي صريح منه مخالفاً الحظر الوارد بالعقد والقانون فأقام الدعوى، نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره حكمت بالطلبات. استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف بنى سويف - مأمورية المنيا - بالاستئناف رقم.... لسنة 38 ق وبتاريخ 18 / 1 / 2003 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

ومن حيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأن عقد الإيجار من الباطن الصادر منه إلى والدته - المطعون ضدها الثانية - هو عقد صوري لم يقصدا ترتيب آثاره وإنما حرراه لتلافى الحظر الذي فرضه القانون عليه في ممارسة التجارة.

وقد قدم من المستندات ما يدل على صحة هذا الدفاع وعلى أن العقد لم ينفذ وأنه لم يتخل عن إدارة المحل وتساند إلى أن الشهود الذين أدلوا بأقوالهم أمام الخبير المنتدب قد شهدوا بهذا المضمون، غير أن الحكم رفض دفاعه في هذا الخصوص دون أن يفند المستندات والقرائن التي ساقها تأييداً له بما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث إن هذا النعى في محله ذلك أن البين من استقراء المراحل التشريعية لقوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام 121 لسنة 1947 و 52 لسنة 1969 و 49 لسنة 1977 و 136 لسنة 1981 أن المشرع قد قيد حق المؤجر في طلب إنهاء أو فسخ عقد الإيجار إلا لأحد الأسباب المبينة بتلك القوانين والتي وردت فيها على سبيل الحصر لا على سبيل البيان.

وهو حصر أملتته اعتبارات النظام العام وأوجب المشرع في بعض الأسباب وهي استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة أن تكون ثابتة بحكم قضائي نهائي للتيقن من ثبوت وقوع المخالفة، فإذا ما ثبت وقوع المخالفة المبررة للإخلاء وجب الحكم به. ولا أثر لعدول المستأجر عنها في توقيع هذا الجزاء مما يدل على أن ثبوت وقوع المخالفة المبررة للإخلاء على وجه اليقين هو المناط في توقيع الجزاء بالإخلاء وفسخ عقد الإيجار، ومن ثم فإن التصرف الصوري الذي يصدر من المستأجر بالتنازل للغير عن العين المؤجرة أو تأجيرها له من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المؤجر لا يقوم به سبب الإخلاء المنصوص عليه في الفقرة "ج" من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981، إذ العقد الصوري لا وجود له قانوناً ولا ينتج أثراً فهو والعدم سواء، وبالتالي لا تثبت المخالفة المبررة للإخلاء بمقتضاه. ولا وجه للتحدي بأحقية المؤجر - باعتباره من دائني المستأجر - متى كان حسن النية في التمسك بالعقد الصوري طبقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 244 من القانون المدني، إذ لا محل لإعمال هذا النص العام في مجال أسباب الإخلاء الواردة في قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على سبيل الحصر والتي تتعلق بالنظام العام لما هو مقرر من أن النص الخاص يقيد العام، هذا إلى أن القول بتوقيع الجزاء بالإخلاء أخذاً بالعقد الصوري فيه استحداث لسبب جديد للإخلاء لم ينص عليه القانون، وترتيباً على ذلك فإنه يحق للمستأجر أن يثبت صورية التصرف الصادر منه للغير بكافة طرق الإثبات، فإذا ما نجح في ذلك كان لا محل للقضاء بالإخلاء ولو كان المؤجر حسن النية لا يعلم بصورية هذا التصرف وتمسك بالعقد الصوري الظاهر. لما كان ذلك، وكان دفاع الطاعن أمام محكمة الموضوع بدرجيتها قد قام على أن عقد الإيجار المؤرخ 15 / 8 / 1978 الذي حرره لوالدته - المطعون ضدها الثانية - صوري صورية مطلقة قصد من تحريره الحصول باسمها من جهات الاختصاص على التراخيص والأوراق والشهادات اللازمة لمزاولة أعمال التجارة في عين النزاع تحايلاً على أحكام القانون التي تحظر عليه باعتباره موظفاً عامّاً الاشتغال بتلك الأعمال وأنه لم يتخل عن المحل المؤجر وظل يديره ويباشر النشاط التجاري فيه دون انقطاع منذ أن استأجره من المطعون ضده الأول.

وقدم إثباتاً لهذا الدفاع ورقة ضد حررتها والدته في تاريخ معاصر لعقد الإيجار المحرر بينها وبينه والعديد من فواتير شراء البضائع التي يجري الاتجار بها في ذلك المحل صادرة باسمه كما تساند إلى التوكيل الصادر من والدته إليه لمباشرة أعمال التجارة نيابة عنها وإلى ما اجمع عليه الشهود أمام الخبير المعين في الدعوى من أنه لم يترك عين النزاع وأنه واضح اليد عليها والمنتفع بها منذ بدء الإجارة، وكان الحكم المطعون فيه قد رفض دفاع الطاعن في هذا الخصوص مقررّاً أنه لم يقدم ما يثبت دون أن يعرض لما ركن إليه من مستندات وقرائن ويخضعها لتقديره مع ما قد يكون لها من دلالة مؤثرة قد يتغير بها وجه الرأي في الدعوى.

وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة إنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستند مؤثر في الدعوى وجب عليها أن تتناوله في حكمها بالبحث وإلا كان الحكم قاصر البيان، إذ كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل التحدث عما تساند إليه الطاعن من مستندات استظهاراً لحقيقة مدلولها يكون قد شابه قصور يبطله ويوجب نقضه.