

«النقض» توضيح شرط حق المستأجر فى طلب فسخ عقد الإيجار عند تعرض الحكومة له فى العين المؤجرة

أكدت محكمة النقض خلال نظرها الطعن رقم 12893 لسنة 85 ق، والمتعلق بتعرض الحكومة للمستأجر فى العين المؤجرة، أنه متى ثبت حصول التعرض المادى فإنه يفترض استمراره إلى أن يقوم الدليل على زواله، إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها بطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذى يتناسب مع النقص فى الانتفاع بمحل النزاع.

المحكمة:

فى حيثيات الحكم ذكرت أنه بشأن تعرض الحكومة للمستأجر فى العين المؤجرة، لازمه حق الأخير فى طلب فسخ العقد إذا كان الحرمان من الانتفاع جسيماً، وعدم بلوغ ذلك الحرمان تلك الدرجة، واقتصار حقه على طلب إنقاص الأجرة، شرطه النقص اليسير، ليس مبرراً لفسخ عقد الإيجار ولا لإنقاص الأجرة م 574 ق المدنى . ثبوت حصول التعرض المادى-بحسب «المحكمة»-افتراض استمراره إلى أن يقوم الدليل على زواله، وتمسك الطاعن بطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذى يتناسب مع النقص فى الانتفاع بمحل النزاع نتيجة التعرض الصادر من إحدى الجهات الحكومية حال تأمينها الطرق المحيطة بها على أثر ما شهدته البلاد من أحداث ثورة 25 يناير 2011 وتقديمه المستندات الدالة على ذلك، دفاع جوهرى، قضاء الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه برفض هذا الطلب على سند من أن هذا الحدث الطارئ قد جدّ بعد صدور عقد الإيجار وتنفيذه دون أن يواجه دفاع الطاعن بما يصلح رداً عليه .

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن النص فى المادة 574 من القانون المدنى يدل على أن: «مناطق حق المستأجر فى طلب فسخ عقد الإيجار عند تعرض الحكومة له فى العين المؤجرة هو أن يكون من شأن هذا التعرض الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة حرماناً جسيماً بحيث ما كان للمستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية، أما إذا لم يبلغ الحرمان من الانتفاع هذه الدرجة من الجسامة جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بشرط أن يكون هناك نقص كبير فى الانتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة، أما إذا كان النقص فى الانتفاع يسيراً فلا يكون هناك مبرر لا لفسخ عقد الإيجار ولا لإنقاص الأجرة».

المقرر - فى قضاء محكمة النقض- أنه متى ثبت حصول التعرض المادى فإنه يفترض استمراره إلى أن يقوم الدليل على زواله، إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجيتها بطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذى يتناسب مع النقص فى الانتفاع بمحل النزاع نتيجة التعرض الصادر من الجهة الحكومية «مديرية أمن الأقصر»- حال تأمينها الطرق المحيطة بها بوضع الحواجز الأسمنتية والعربات المصفحة مع غلق الطرق المؤدية إليها - ترتب عليه عدم تمكين مرتادى محل النزاع والمجاور لها من الوصول إليه، مما أدى إلى نقص كبير فى انتفاع الطاعن بالعين المؤجرة واعتصم فى طلبه العارض بتطبيق نص المادة 574 من القانون المدنى وقدم للتدليل على دفاعه حافظتى مستندات طويت الأولى على صورة رسمية من المحضر رقم ... لسنة 2014 إدارى الأقصر ثابت به تضرره من غلق الطريق المؤدى إلى مطعمه، والأخرى طويت على صور فوتوغرافية لمتاريس وحواجز رملية وحديدية بعرض هذا الطريق ومن خلفها سيارات وجنود الشرطة لمراقبة أو منع المرور به.

الحكم الابتدائى-وفقاً لـ«المحكمة»- قد أقام قضاءه برفض الطلب العارض بتخفيض أجرة عين النزاع لنقص منفعتها على أثر ما تشهده البلاد من أحداث ثورة 25 يناير 2011 على ما أورده بأسبابه من أن: «ذلك الحدث الطارئ قد جدّ بعد صدور عقد الإيجار وتنفيذه فلا أثر لهذا الحادث» ورتّب على ذلك القضاء بفسخ عقد الإيجار، وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح رداً عليه، ولما كانت وظيفة محكمة الاستئناف ليست مقصورة على مراقبة الحكم المستأنف من حيث سلامة تطبيق القانون فحسب، وإنما يترتب على رفع الاستئناف نقل موضوع النزاع فى حدود طلبات المستأنف إلى محكمة الدرجة الثانية، وإعادة طرحه عليها بكل ما اشتمل عليه من أدلة ودفع وأوجه دفاع لتقول كلمتها فيه بقضاء مسبب يواجه عناصر النزاع الواقعية والقانونية على السواء، فلا ينبغى لها أن تحجب نفسها عن ممارسة سلطاتها فى مراقبة تقدير محكمة أول درجة لواقع الدعوى وما طرح فيها من أدلة. ولا يغير من ذلك إحالة الحكم المطعون فيه إلى أسباب الحكم المستأنف إذا كانت هذه الإحالة ليست وليدة أعمال محكمة الاستئناف رقابتها على تقدير محكمة الدرجة الأولى لأدلة الدعوى وما سبق إيدأؤه وما يعنّ للخصوم إضافته وإصلاح ما اعترى الحكم المستأنف من خطأ أياً كان مرده سواء كان خطأ من محكمة أول درجة أو تقصيراً من الخصوم، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى تأييد الحكم المستأنف لأسبابه دون أن يعنى بالرد على سائر عناصر النزاع الواقعية والقانونية بكل ما اشتملت عليه من أدلة وأوجه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه



مختارات من أحكام النقض

الرأى فيه، فإنه يكون قد خالف الأثر الناقل للاستئناف وتخلى عن تقدير الدليل فيه
مما يعيبه بالقصور المبطل ويوجب نقضه.