

استعمال العين بطريقة منافية للآداب

أكدت محكمة النقض في أثناء نظرها الطعن رقم 920 لسنة 73 القضائية، أن المشرع حدد سبب الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة وحصرها في حالات معينة منها؛ حالة استعمال المستأجر للمكان المؤجر، أو السماح باستعماله في أمور وأغراض تنافي الآداب العامة، واشترط لذلك أن تثبت المخالفة بحكم قضائي نهائي حتى لا يقوم طلب الإخلاء على مجرد الادعاء فإذا ما ثبتت المخالفة بهذا الحكم النهائي تعين القضاء بالإخلاء.

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 المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم... لسنة 2001 بإجارات جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلائه من المحل المبين بالصحيفة وقال بياناً لها إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ 1/ 5 / 1970 استأجر منه الطاعن هذا المحل لاستعماله في إصلاح وتجارة الساعات غير أنه استعمله في غرض مخالف للآداب العامة باستعماله في تزوير وتقليد الأوراق المالية وثبت ذلك من القضية رقم... لسنة 1999 جنايات البساتين التي قضى فيها بإدانتته وأصبح الحكم باتاً فأقام الدعوى حكمت المحكمة برفض الدعوى بحالتها.

استأنف المطعون ضده هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم... لسنة 119 قضائية، وبتاريخ 18 / 2 / 2003 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبالإخلاء.

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت الرأي فيها برفض الطعن. وإذ عُرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها. وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقول إنه قضى بالإخلاء على سند من أن إدانة الطاعن عن تهمة تقليد وتزوير الأوراق المالية وحيازتها بقصد الترويج تعتبر من الأعمال المنافية للآداب الموجبة للإخلاء وفقاً لنص المادة 18/ د من القانون 136 لسنة 1981 في حين أن تلك التهمة لا صلة لها بالآداب العامة ولا يتوافر بها حالة استعمال العين المؤجرة في أغراض منافية للآداب الموجب للإخلاء بما يعيبه ويستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أنه لما كان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تشريعات إيجار الأماكن من القوانين الاستثنائية التي تسرى في نطاق الأغراض التي وضعت لها فيجب تفسيرها في أضيق الحدود دون ما توسع في التفسير أو القياس، ويكون التعرف على الحكم الصحيح من النص بتقصي الغرض الذي رُمى إليه

والقصد الذي أملاه، وكانت هذه التشريعات الاستثنائية قد نشأت في ظل استحكام أزمة المساكن المتفاقمة وصعوبة الحصول على مسكن. مما حدا بالمشروع للتدخل لوضع قيود وضوابط معينة في تأجير الأماكن خروجاً على الأصل العام بقصد منع استغلال المؤجرين للمستأجرين، ومستهدفاً منها على الأخص الحد من حرية المؤجر في تحديد الأجرة وفي طلب الإخلاء فوضع القيود على حق المؤجر في طلب إخلاء المكان المؤجر بأن أورد الحالات التي لا يجوز له استعمال هذا الحق إلا بتوافر إحداها.

وكان النص في المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أنه "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية.... (د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمال المكان المؤجر أو سمح باستعماله... في أغراض منافية للآداب العامة" يدل. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشروع حدد سبب الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة وحصرها في حالات معينة منها حالة استعمال المستأجر للمكان المؤجر أو السماح باستعماله في أمور وأغراض تنافي الآداب العامة واشترط لذلك أن تثبت المخالفة بحكم قضائي نهائي حتى لا يقوم طلب الإخلاء على مجرد الادعاء فإذا ما ثبتت المخالفة بهذا الحكم النهائي تعين القضاء بالإخلاء. ولا ريب أن اعتبار أحد الأفعال التي تستخلص من أوراق الدعوى الصادر فيها هذا الحكم من التصرفات التي تحدث عنها النص المشار إليه من عدمه وإن كان من مسائل الواقع التي تخضع لتقدير قاضي الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله.

لما كان ذلك فإنه يتعين الأخذ بمفهوم الآداب العامة التي عناها نص المادة 18/د من القانون 136 لسنة 1981 على نحو ضيق دون ما توسع في التفسير أو القياس في مجال تطبيق قوانين إيجار الأماكن وبالتالي فلا يختلف معناها في نص المادة 18/د سالفه البيان عما عناه المشروع الجنائي في مجال تأثيمه للأفعال المنافية للآداب في قانون العقوبات والتشريعات الجنائية الخاصة - وليس من هذه الأفعال جرائم تقليد وتزوير وتزييف العملة المؤثمة بالمواد 202، 202 مكرر، 203 من قانون العقوبات.

ولما كان المطعون ضده قد استند في دعواه بطلب إخلاء الطاعن من المحل موضوع النزاع على أنه قد استعمله في أغراض منافية للآداب العامة مستنداً على ذلك بإدائته في القضية رقم.... لسنة 1999 جنابات البساتين بحكم أصبح باتاً عن جرائم تقليد وتزوير عملة المؤثمة بالمواد 202، 202 مكرر، 203 من قانون العقوبات.

وكان المشروع قد عاقب بهذه المواد على الأفعال التي تقع بالمخالفة لأحكامها أو الشروع في مخالفتها بقصد إسباغ الحماية الجنائية على العملة وإضفاء الثقة العامة فيها وحماية المصالح الاقتصادية للدولة من الخطر على اعتبار أن هذه الجرائم تصيب مصالح المجتمع على نحو مباشر وتضر بالمصلحة العامة وتمس بالاقتصاد القومي ولا تعد من الجرائم المتعلقة بالآداب العامة ولا شأن لها بها.

ولا ينال من ذلك أنها تجافى القيم الدينية لأنه ليس كل ما ينافي القيم الدينية يعتبر منافياً للآداب العامة - ومن ثم فإن إدانة المستأجر في إحدى جرائم تقليد أو تزوير أو تزيف العملة وصيرورة هذا الحكم باتاً لا يعد استعمالاً منه للعين المؤجرة في أغراض منافية للآداب العامة الموجب للإخلاء في معنى المادة 18/ د من القانون 136 لسنة 1981.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن - المستأجر - من المحل موضوع النزاع لصدور حكم جنائي بات بإدانته عن جرائم تقليده وتزويره العملة بمحل النزاع - على ما استخلصه من أن ارتكابه لهذه الجرائم يعد استعمالاً للعين المؤجرة في أغراض منافية للآداب العامة لأن هذه الجرائم تجافى القيم الدينية - وكان هذا الاستخلاص غير سائغ بحسبان أنه ليس كل ما ينافي القيم الدينية يعتبر منافياً للآداب العامة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم يتعين تعديل الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الدعوى بحالتها والقضاء برفضها.