

«النقض» توضيح صور التخلي عن الانتفاع بالعين المؤجرة التي يترتب عليها الإخلاء الوجوبي

أكدت محكمة النقض في أثناء نظرها الطعن رقم 17861 لسنة 87، أن مفاد نص المادة ١٨/ج من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن الأصل هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر، وأن المشرع قد جعل واقعة تخليه عن هذا الحق للغير سبباً للإخلاء بصورة الثلاث (الترك أو التنازل عن عقد الإيجار أو التأجير من الباطن).

وتابعت: «ومفاد ذلك أنه إذا طلب المؤجر الإخلاء بسبب التخلي فإنه يكفي أن يبين ما صدر من المستأجر من تصرف يكشف استغناؤه وتخليه عن حقوق الانتفاع حتى تتصدى المحكمة من تلقاء نفسها وتسبغ على هذه الواقعة الوصف الصحيح لها من الصور الثلاث التي أشار إليها هذا النص ، فإذا ما تحققت المحكمة من ثبوت إحداها حكمت بالإخلاء».

الوقائع:

على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهم أولاً أقاموا على الطاعن والمطعون ضده ثانياً الدعوى رقم ١١٢١ لسنة ٢٠١٢ أمام محكمة الجيزة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء الطاعن من المحل المبين بالصحيفة في مواجهة المطعون ضده ثانياً ، وقالوا بياناً لذلك إنه بموجب عقد الإيجار المؤرخ ٣٠/٤/١٩٨٧ استأجر مورث الطاعن بصفته الولي الطبيعي عليه من مورثهم حانوت النزاع الكائن بشارع المدرسة الإعدادية - وراق العرب قسم الوراق - لاستعماله في الأغراض التجارية ، وقد تبين لهم أن الطاعن قد تخلى عن الانتفاع به بتأجيله من الباطن بأجرة اتفاقية للمطعون ضده ثانياً بدون إذن كتابي صريح منهم بالمخالفة للبند الخامس من العقد فأقاموا الدعوى . ندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره أحالت الدعوى إلى التحقيق ، وبعد سماع الشهود حكمت برفض الدعوى .

استأنف المطعون ضدهم أولاً هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٧٦٩ لسنة ١٣٤ ق القاهرة - مأمورية الجيزة - وبتاريخ ٨/١١/٢٠١٧ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبفسخ عقد الإيجار المؤرخ ٣٠/٤/١٩٨٧ وبالإخلاء . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن حاصل ما ينعي به الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائي وبفسخ عقد الإيجار المؤرخ ٣٠/٤/١٩٨٧ وبالإخلاء على سند من تأجير محل النزاع من الباطن استناداً إلى إبرامه عقد شركة توصية مشهرة بينه وبين أبنائه دون الطاعن مقرها عين النزاع ، وما ورد بالإعلان بالجريدة من دعاية لمنتجات محل النزاع مقروناً باسم المطعون ضده ثانياً دون الطاعن ، ومخالفاً بذلك الثابت بالأوراق وعقد شركة التوصية البسيطة المذكورة بأنها تخص مقر آخر مغاير لعين النزاع بشارع المدرسة الإعدادية - وراق العرب - وعدم تخلي الطاعن عن عين النزاع ، وأن المطعون ضده ثانياً يعمل لحسابه بأجر ، وهو ما أيده تقرير الخبير وأقوال شاهدي الطاعن وشهادة التأمينات الاجتماعية والإنذار الموجه إليه من إدارة الإعلانات ، والطلب المقدم منه لرئيس الحى لإجراء بعض التعديلات بالمحل عام ٢٠١٣ ، وتحرير جنحة غش أغذية له عن المحل في عام ٢٠١٥ برقم ٢٦٦٤ وإيصالات سداد الكهرباء والمياه ملتفتاً عن دلالة تلك المستندات ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب الإخلاء إلا لأحد الأسباب التالية : أ- ... ، ب- ... ، ج- إذا ثبت أن المستأجر تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً يدل على أن الأصل هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر ، وأن المشرع قد جعل واقعة تخليه عن هذا الحق للغير سبباً للإخلاء بصورة الثلاث سالفة الذكر ، ومفاد ذلك أنه إذا طلب المؤجر الإخلاء بسبب التخلي فإنه يكفيه أن يبين ما صدر من المستأجر من تصرف يكشف استغناؤه وتخليه عن حقوق الانتفاع حتى تتصدى المحكمة من تلقاء نفسها وتسبغ على هذه الواقعة الوصف الصحيح لها من الصور الثلاث التي أشار إليها هذا النص ، فإذا ما تحققت المحكمة من ثبوت إحداها حكمت بالإخلاء.

ولما كان من المقرر في قواعد الإثبات أن البيئة على من يدعى خلاف الأصل ، والأصل هو خلوص المكان المؤجر لمستأجره ومن يتبعه وخلوه من غير هؤلاء ، فإنه يكفي المؤجر إثباتاً للواقعة التي يقوم عليها طلبه بإخلاء المكان المؤجر استناداً لنص المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يقيم الدليل على

وجود غير المستأجر ومن يتبعه في العين المؤجرة طبقاً لأحكام عقد الإيجار أو القانون لينتقل بذلك عبء إثبات العكس إلى عاتق المستأجر بوصفه مدعيّاً خلاف الأصل ، ليثبت أن وجود الغير يستند إلى سبب قانوني يبرر ذلك ، فإن أثبتته درأً عن نفسه جزاء الإخلاء ، وأن للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة أو يعهد إلى غيره بإدارة المحل المؤجر دون أن يكون في مثل هذه التصرفات إخلال بالشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل أو الترك للغير ، إذ يعتبر العقد في هذه الحالة عقد شراكة أو عقد إدارة أو استغلال لا تأجيراً من الباطن أو نزولاً عن الإيجار أو تركاً للعين ، ومن المقرر أنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت عنها المحكمة أو اطرح دلائلها المؤثرة في حقوق الخصوم دون أن يبين بمدوناته ما يبرر هذا الاطراح فإنه يكون قاصراً. كما أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مخالفة الثابت بالأوراق التي تُبطل الحكم هي تحريف محكمة الموضوع للثابت مادياً ببعض المستندات أو ابتناء الحكم على فهم حصلته المحكمة مخالفاً لما هو ثابت بأوراق الدعوى . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى في قضائه إلى إلغاء الحكم الابتدائي وبفسخ عقد الإيجار المؤرخ ٣٠/٤/١٩٨٧ وبالإخلاء تأسيساً على ما استخلصه من الأوراق من وجود التأجير من الباطن على سند من إبرام عقد شركة توصية مشهورة بين المطعون ضده ثانياً كشريك وبين أبنائه الشركاء الموصين ، وأن مقرها العين محل النزاع ودون ورود اسم الطاعن بها أو اعتراضه عليها ، ولإجراء المطعون ضده ثانياً الدعاية عن منتجات محل النزاع بجريدة هموم الشعب مخالفاً للثابت بالأوراق المبينة بوجه النعى ، ومعاينة الخبير بتقريره وأقوال شاهدي الطاعن أمام محكمة أول درجة - المقيمين بذات العقار الكائن به محل النزاع - أن المطعون ضده ثانياً يعمل منذ عدة سنين لدى الطاعن لإدارة عين النزاع بأجر شهري ، ولما ثبت بعقد شركة التوصية المؤرخ ٩/٦/٢٠٠٥ والمشهر بينه وبين شركائه دون الطاعن وإخطارات الضرائب عنها أنها باسم المطعون ضده ثانياً ، وأن مقرها بمحل آخر كائن بعنوان ومنطقة خلاف تلك الكائن بها محل النزاع ، وأن النشاط بها متوقف منذ عام ٢٠٠٦ لغلقتها قبل رفع الدعوى بعدة سنوات ، بما ينتفى معه تخلي الطاعن عن محل النزاع أو تأجيره من الباطن ، فإنه يكون معيباً بمخالفة الثابت بالأوراق مما جره إلى الخطأ في تطبيق القانون ، بما يوجب نقضه . وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم ، وكان الحكم الابتدائي قد انتهى - سديداً وصائباً - لرفض الدعوى على سند من انتفاء التأجير من الباطن فإنه يكون جديراً بالتأييد .

الحكم:

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه، وألزمت المطعون ضدهم أولاً المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة ، وحكمت في موضوع الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف ، وألزمت المستأنفين المصاريف ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.