

المحاماة ولسام



مذكرات أمام المحاكم المدنية

إعداد وتقديم وإهداء

عمدى خليفة

نقيب المحامين

رئيس اتحاد المحامين العرب

السابق

د / شريف عمدى خليفة

المحامي بالقضاء العالى

المجلد الأول

Hamdy Khalifa
Lawyer of the Supreme Courts
Sherif Hamdy Khalifa
Lawyer OF High Court
Master's degree in Commercial Law
Hertfordshire university (England)



حمدي خليفة
المحامي بالنقض
شريف حمدي خليفة
المحامي بالقضاء العالي
ماجستير في القانون التجاري
جامعة هارتفورد شاير (انجلترا)

محكمة شمال القاهرة الابتدائية
الدائرة إيجارات

مذكرة بالدفاع مقدمه
من

مدعي عليه

السيد /

الممثل القانوني لشركة

ضد

مدعيه

السادة / شركة

وذلك في الدعوى رقم لسنة إيجارات شمال
والمحدد لنظرها جلسة -/-/-

Egypt – 56 Syria Street – El- Mohandessin – Giza
Mobile : ..٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣/..٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥
..٢٠١٠٩٩٨٨٨٧٧٧/00201064718444
00201145251197/..٢٠١٠٢٨٩٠٤٦٤٦
..٢٠١٢٠٢٩٨٧٥٩١
tel : 0020233359970/ ..٢٠٢٣٣٣٥٩٩٩٦
Email : www.HamdyKhalifa.com

مصر : ٥٦ شارع سوريا – المهندسين – الجيزة
موبايل : ..٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣/..٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥
..٢٠١٠٦٤٧١٨٤٤٤٤/..٢٠١٠٩٩٨٨٧٧٧
..٢٠١٠٢٨٩٠٤٦٤٦/..٢٠١١٤٥٢٥١١٩٧
..٢٠١٢٠٢٩٨٧٥٩١
تليفون : ..٢٠٢٣٣٣٥٩٩٧٠ - ..٢٠٢٣٣٣٥٩٩٩٦
البريد الالكتروني Hamdy_Khalifa_2007@yahoo.com

الموضوع

مذكرة بدفاع المدعي عليه المؤكدة علي انعدام صحة أسانيد الدعوى الراهنة ، وعدم انطباق حكم المحكمة الدستورية العليا علي العلاقة العقدية فيما بين طرفي التداعي ، وأن الدعوى الراهنة تحاول الشركة المدعية من خلالها التخلص من التزاماتها بشأن حوالتى الحق والدين النافذتين بقوة القانون بحقها لاسيما وأنها تقاضت ثمنها لموافقتهما .. علي بيع حق الانتفاع بعين التداعي للمدعي عليه وفقا لصريح المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما يؤكد عدم انطباق حكم الدستورية (سند المدعية) علي الواقعة محل التداعي .. بما يجدر معه رفض هذه الدعوى.

المقامة من الشركة المدعية بطلب الحكم

أولا : انتهاء عقد الإيجار المؤرخ -/-/- والمحرر امتداد لعقدي الإيجار المؤرخين -/-/- ، -/-/- لعين التداعي الدكان رقم والحجرة الملحقة رقم بالعقار رقم شارع عماد الدين - قسم الأزبكية - محافظة القاهرة وطرده من عين التداعي مع تسليمها للشركة المدعية بصفتها خالية من الأشخاص والشواغل .

ثانيا : إلزام المدعي عليه بسداد مبلغ وقدره مليون جنيه كمقابل انتفاع بعين التداعي من تاريخ -/-/- وحتى تاريخ تنفيذ الحكم الصادر في الدعوى الماثلة وتسليم العين للشركة المدعية مع إلزامه بالمصروفات والرسوم ومقابل أتعاب المحاماة .

وفي جميع الأحوال إلزام المدعي عليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

وذلك علي سند من القول المعدوم الصحة بأنه

قد صدر حكم من المحكمة الدستورية العليا رقم ١١ لسنة ٢٣ ق بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن .. وهو ما استهدمت الشركة المدعية منه الزعم بحقها في إقامة دعواها الراهنة .

متغافلة عن أن صحيح واقعات التداعي تتلخص فيما يلي

حيث تمتلك الشركة المدعية العقار رقم بموجب الشهر رقم لسنة ... مكتب توثيق القاهرة ، وقد كانت مطبوعة ... التي يمثلها / مستأجرا لإحدى وحدات هذا العقار (المحل رقم .. الكائن بالدور الأرضي والغرفة الملحقة رقم ..) وحيث رغب المذكور في التنازل عن عقد الإيجار لصالح الغير (أي بيع حق الانتفاع) بالشروط القانونية المنصوص عليها في المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ووفق القواعد والاشتراطات الموضوعية لدى الشركة المالكة المدعية والتي لا تمنع في ذلك إذا تم سداد مبالغ طائلة لها نظير موافقتها علي التنازل عن عقد الإيجار (أو بيع حق الانتفاع بما يشمله من حوالتى حق ودين) ، وعلي استمراره بذات شروطه وبنوده لصالح المحال له بموافقة ورضاء (بل وترحيب الشركة المذكورة) .

هذا .. وحيث لاقت هذه الرغبة المبداءة من المستأجر السابق

(المدخل في الدعوى الراهنة) قبولا لدى الشركة المدعية

ولدى المدعي عليه (التنازل لصالحه)

ومن ثم فقد تحرر فيما بين الأطراف الثلاثة (المستأجر السابق، الشركة المدعية ، المدعي عليه) عقدان الأول والمؤرخ -/-/- فيما بين المستأجر السابق والمدعي عليه والعقد الثاني المؤرخ -/-/- فيما بين المدعي عليه والشركة المدعية واللذان يمثلان (مجتمعان) حوالتى حق ودين نافذتين في حق الأطراف الثلاثة سالفى الذكر والغير .. وبما يجعل كل منهم ضامن لتنفيذ هاتين الحوالتين بكل ما أشتمل عليه الاتفاق من بنود وشروط وأثار .. ومن أهمها أن بات المدعي عليه يحل محل المستأجر السابق في كل حقوقه والتزاماته وذلك بموافقة ورضاء الشركة المالكة (المدعية حاليا) .. وكان هذين العقدين كالتالي

العقد الأول

تم تحريره فيما بين المستأجر السابق (.... بصفته) وبين المدعي عليه .. وقد تنازل وأقر من خلاله الأول بموافقته

علي التنازل عن حق انتفاعه بالعينين محل عقدي الإيجار
المحررين لصالحه والمؤرخين الأول في -/-/- الخاص
بالمحل رقم ... والثاني في -/-/- الخاص بالحجرة رقم ...
وذلك لصالح المدعي عليه (وهو في الحقيقة عقد بيع حق
انتفاع) مقابل سداده مبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون
وخمسمائة ألف جنيه مصري) والذي قام الأخير بسدادها
نقدا وبموجب إيصال موقع ليد المستأجر السابق .. نظير
ذلك التنازل وحوالة كافة حقوقه والتزاماته علي الحانوتين
محل التنازل لصالح المدعي عليه ووفقا لصريح نص المادة
٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

العقد الثاني

وبالبناء علي العقد الأول وبعد موافقة ورضاء الشركة المالكة
(المدعية) وإقرارها كافة ما تضمنه فقد تحرر عقد إيجار مؤرخ
-/-/- (طبقا لأحكام المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة
١٩٨١) فيما بينها (كمؤجرة) وبين المدعي عليه (مستأجر)
تمت الإشارة فيه إلي أنه امتدادا لعقدي الإيجار المؤرخين
-/-/- الخاص بالمحل رقم ... والعقد المؤرخ -/-/-
الخاص بالحجرة رقم ... بالعقار رقم والذي يظل ساريا
ومستمرًا فيما بين المتعاقدان لكافة شروطه وبنوده (وفقا
لقواعد حوالتى الحق والدين) .. وبما يعني حلول المدعي
عليه .. محل المستأجر السابق (المتنازل) في كافة حقوقه
والتزاماته الناشئة عن هذه الإيجارة ومن بينه القيمة
الإيجارية التي تظل مبلغ ٧٢١٥,٦٠ جنيه (سبعة آلاف
ومائتان وخمسة عشر جنيها و٦٠ قرشا) سنويا .. وذلك بعد

سداد المدعي عليه مبالغ طائلة للشركة المدعية لقاء هذا
التنازل والموافقة عليه وفقا لصريح
المادة ٢٠ من القانون المذكور .

هذا .. والجدير بالذكر

أن الشركة المدعية قد استلمت من المدعي عليه (نظير العقد الثاني
وموافقتها علي حوالة الحقوق والالتزامات وعلني استمرار العقد الأصلي بكافة شروطه
وبنوده لصالح (المدعي عليه) المبالغ التالية :

المبلغ الأول

وهو مبلغ وقدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنيه مصري)
بموجب إيصال استلام نقدية مؤرخ في -/-/- والذي أسمته قيمة نصيب الشركة
المالكة من التنازل عن حق الانتفاع وتقنين الوضع بالمحل رقم والحجرة رقم
بالعقار رقم وإحلال المدعي عليه محل المستأجر السابق .. وفقا للمادة ٢٠ من
القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

المبلغ الثاني

وهو مبلغ ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه مصري) بموجب حافظة توريد موقع
عليها بالاعتماد مؤرخه في -/-/- والذي أسمته مقابل إتمام إجراءات التنازل عن حق
الانتفاع بالمحل رقم والحجرة رقم بالعقار رقم ١١ شارع عماد الدين - قسم الأزبكية
- القاهرة وإحلال الطالب محل المستأجر السابق .

ومما تقدم .. يتجلى ظاهرا أن المدعي عليه .. قد تكبد مبالغ
طائلة .. ليس للحصول علي هذين الحانوتين أنفي الذكر فحسب ..
بل أنه منذ الحصول عليهما وحتى الانتفاع بهما وهو ينفق عليهما في
تشطيبات وديكورات وتجهيزات (في كافة المناحي) حتى يصبحا
صالحين للانتفاع بهما في الغرض المستأجرين لأجله .. حيث كانا في

حالة يرثي لها ومهملين منذ عشرات السنوات فضلا عن أنهما كانا مملوءين بمياه الصرف الصحي .. ومن ثم فتكون المبالغ التي تم

إنفاقها

حتى الآن من قبل المدعي عليه كالتالي

- مبلغ ١٥٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون وخمسة مائة ألف جنيه مصري) تم سدادهم بالكامل ليد السيد / (ويمثل مطبعة) المستأجر السابق (المتنازل) وذلك بموجب إيصال استلام نقدية رقم في -/-/-. .
- مبلغ قدره ١٥٠,٠٠٠ جنيه (مائة وخمسون ألف جنيه مصري) نظير مصروفات وعمولات عقد التنازل أنف الذكر .
- مبلغ وقدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنيه) نظير موافقة الشركة المدعية علي حوالتى الحق والدين وتحرير عقد إيجار لصالح المدعي عليه المؤرخ -/-/-. .
- مبلغ قدره ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه مصري) أيضا نظير موافقة الشركة المدعية علي حوالتى الحق والدين وتحرير عقد إيجار لصالح المدعي عليه المؤرخ -/-/-. .
- مبلغ وقدره ١٣٥٠,٠٠٠ جنيه (مليون وثلاثمائة وخمسون ألف جنيه مصري) نظير سحب مياه الصرف الصحي وإنشاء صرف صحي جديد وتعديل مساره .
- مبلغ قدره ٦٠٠٠,٠٠٠ جنيه (ستة ملايين جنيه مصري) نظير إجراء التشطيبات والتجهيزات (في كافة المناحي) والديكورات للعين محل عقد الإيجار المؤرخ -/-/-. والتي تزيد مساحتها عن ٢٥٠م^٢ (مئتان وخمسون متر مربع) وهي مبالغ ثابتة بموجب إيصالات وفواتير وما يستجد من نفقات أخرى .

الأمر الذي يؤكد يقينا

أن المدعي عليه قام بإنفاق أكثر من عشرة مليون جنيه مصري حتى الآن وما يستجد.. نظير استئجاره المحل رقم والحجرة رقم بالعقار رقم ملك الشركة المدعية .

ورغم جماع ما تقدم

إلا أن المدعي عليه قد فوجئ بالشركة المدعية ترسل إليه إنذار علي يد محضر بتاريخ -/-/- تزعم من خلاله بأنها لا ترغب في تجديد عقد الإيجار؟؟ وأنه علي المدعي عليه تسليم العين المؤجرة في موعد أقصاه -/-/- وإلا اعتبرت يده علي العين يد غاصبه!!??.

مستندة في هذه الأباطيل والمزاعم علي القول بأنه

بتاريخ -/-/- أصدرت عدالة المحكمة الدستورية العليا حكمها في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية .. والذي قضي في منطوقه بما يلي :

حكمت المحكمة

أولاً : بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من إطلاق عبارة "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكني ، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

ثانياً : بتحديد اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره .

لما كان ذلك .. وحيث لم يتم مناقشة الأمر بمجلس النواب حتى تاريخه

وقد مر دور الانعقاد المشار إليه بالحكم

فهو الأمر الذي تزعم معه الشركة المدعية بإعمال آثاره!؟

ليس هذا فحسب .. بل أرادت تطبيقه وتفعيل أثره بأثر رجعي؟؟ وذلك علي حقوق مكتسبة ومراكز قانونية مستقرة قبل صدور حكم الدستورية المار بيانه ، كما أغفلت توقيحها ورضائها بحوالتي الحق والدين وبيع حق الانتفاع (والمبرمة فيما بين المدعي عليه والمستأجر السابق – المدخل في هذه الدعوى – والشركة المدعية ذاتها) هذا .. فضلا عن مخالفة القاعدة الأصولية التي تؤكد بأن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز إنهاؤه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين ، وقاعدة انصراف أثر العقد من السلف إلي

الخلف بذات شروطه وبنوده وأحكامه دون مساس بذلك .

هذا .. وبرغم استمرار الشركة المدعية في استلام القيمة الإيجارية حتى الآن إلا أنها أعقبت إنذارها المبتور سنده .. بإقامة الدعوى الرهنة التي جاءت في مجملها مخالفة للواقع والمستندات والقانون .. وهو ما يجعلها جديره بالرفض ، وهو ما نتشرف ببيانه تفصيلا وتأصيلا في دفاعنا التالي

الدفاع

أسباب رفض الدعوى الرهنة

السبب الأول : لما كان الفصل في الدعوى الرهنة يتوقف علي الفصل أولا والوقوف علي صحيح التكييف القانوني للعلاقة القانونية التي تربط الشركة المدعية بالمدعي عليه ومعهما الخصم المدخل .. ومن ثم التأكيد بأن صحيح العلاقة هي بيع لحق الانتفاع وفقا للمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتنتج عن هذه العلاقة حوالتي حق ودين يجب الالتزام بهما ، فهو الأمر الذي أقام بشأنه المدعي عليه الدعوى رقم ... لسنة ... مدني كلي شمال .. التي لازالت طي التداول بما يستوجب وقف الدعوى الرهنة تعليقا لحين الفصل نهائيا في الدعوى المذكورة المتعلقة بمسألة أولية يجب الفصل فيها أولا .. أو ضم تلك الدعوى للفصل فيها .

فقد نصت المادة ١٢٩ من قانون المرافعات علي أن

في غير الأحوال التي نص فيها القانون علي وقف الدعوى وجوبا أو جوازا يكون للمحكمة أن تأمر بوقفها كلما رأت تعليق حكمها في موضوعها علي الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم .

وفي هذا الخصوص استقرت أحكام النقض علي أن

المقرر في قضاء محكمة النقض أن النص في المادة ١٢٩ من قانون المرافعات علي أنه " في غير الأحوال التي نص فيها القانون علي وقف الدعوى وجوبا أو جوازا يكون للمحكمة أن تأمر بوقفها كلما رأت تعليق حكمها في موضوعها علي الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم " مفاده أنه يتعين للوقف أن يكون الفصل في المسألة الأخرى ضروريا للفصل في الدعوى مما لازمه أنه يجب علي محكمة الموضوع أن تعرض لتصفية كل نزاع يقوم علي عنصر من عناصر الدعوى يتوقف الفصل فيه .

(الطعن رقم ١٣٧٥ لسنة ٨٨ ق جلسة ٢٣/٣/٢٠١٩)

(الطعن رقم ٧٨٢٧ لسنة ٧٨ ق جلسة ١٨/٢/٢٠١٩)

(الطعن رقم ١٣١١٠ لسنة ٨٢ ق جلسة ٧/٢/٢٠١٩)

كما قضي بأن

أنه لما كانت المادة ١/١٢٩ من قانون المرافعات تنص علي أنه " في غير الأحوال التي نص فيها القانون علي وقف الدعوى وجوبا أو جوازا يكون للمحكمة أن تأمر بوقفها كلما رأت تعليق حكمها في موضوعها علي الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم " وتنص المادة ١٦ فقرة أولي من القرار بقانون ٤٦ لسنة ١٩٧٢ بشأن السلطة القضائية علي أنه " إذا دفعت قضية مرفوعة للمحكمة بدفع يثير نزاعا تختص بالفصل فيه جهة قضاء أخرى وجب علي المحكمة إذا رأت ضرورة الفصل في الدفع قبل الحكم في موضوع الدعوى أن توقفها وتحدد للخصم الموجه إليه الدفع ميعادا يستصدر فيه حكما نهائيا من الجهة المختصة فإن لم تري لزوما لذلك أغفلت الدفع وحكمت في موضوع الدعوى " ومفاد ذلك أن مناط الحكم بوقف الدعوى وفقا

للمادتين سالفتي الذكر أن تري المحكمة تعليق حكمها في موضوعها علي الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم .

(الطعن رقم ١٦٠٥١ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٠١٩/١/٢٠)

وكذا قضي بأن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الدعوى الفرعية متى كانت دفاعا في الدعوى الأصلية فأثارت مسألة أولية لازمة للفصل في الدعوى الأصلية ، اندمجت فيها بمجرد طرم الأمر علي المحكمة طرعا صحيحا بالإجراءات المقررة لطره الدفاع ، وتلتزم محكمة الموضوع بإيراد هذا الدفاع والرد عليه حتى ولو لم تستوف الدعوى الفرعية شروط الإجراءات المقررة لرفعها إعمالا لما نصت عليه المادة ٣٤ من قانون المرافعات من أنه " إذا كان الإجراء باطلا وتوفرت فيه عناصر إجراء آخر فإنه يكون صحيحا باعتباره الإجراء الذي توفرت عناصره .

(الطعن رقم ٨٥٠٩ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠١٩/٢/٢)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية المر بيانها علي أوراق النزاع المائل .. يتضح أن تكييف العلاقة التي تربط فيما بين طرفي التداعي ، وعمما إذا كانت علاقة إجارية ، أم تنازل عن حق الانتفاع وفقا للمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، أم أنها بيع لحق انتفاع .. أم أنها عبارة عن حوالي حق ودين تخرج النزاع من إطار قانون إيجار الأماكن.

كل ذلك لاشك أنه يعتبر مسألة أولية يجب التصدي إليها

والفصل فيها قبل الفصل في الدعوى الراهنة

التي أقامتها الشركة المدعية .. متغافلة عن بيان صحيح العلاقة فيما بينها وبين المدعي عليه .. وأنها تقاضت منه ملايين الجنيهات (بالمشاركة مع المستأجر السابق) لقاء تمكينه من الانتفاع بالعينين موضوع النزاع .. وهو الأمر الذي يخرج الواقعة برمتها من نطاق قانون إيجار الأماكن .. أو بالقليل يخرجها عن نطاق الفقرة

الأولي من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (المقضي بعدم دستوريتها) كما يخرج النزاع من نطاق المادة ٢٩ من ذات القانون (المنظمة للامتداد القانوني لعقد الإيجار) .

حيث أن هذه الواقعة تمت في ظل المادة ٢٠ القانون المذكور

فضلا عن العديد من مواد القانون المدني

وهو الأمر الذي حدا بالمدعي عليه نحو إقامة الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة .. وذلك بطلب الحكم ضد الشركة المدعية حاليا ، والمستأجر السابق لعيني التداعي .. بالآتي :

أولا : بإلزامهما (وعلي الأخص الشركة المدعية حاليا) بتنفيذ عقد بيع حق الانتفاع ، وكذا حوالتى الحق والدين المبرمين بين الأطراف الثلاثة .. والذين تقاضوا مقابل الإبرام من المدعي عليه (حاليا) .

ثانيا : بالامتناع عن التعرض للمدعي عليه حاليا في ملكيته لحق الانتفاع وحقوقه المحالة له من المدعي عليه الثاني (المدخل حاليا) بموافقة وإقرار ومباركة (الشركة المدعية حاليا) التي تقاضت ثمنها لهذه الموافقة علي حوالتى الحق والدين بما يلزمهما بعدم التعرض للمدعي عليه حاليا

ومما تقدم يتضح

أن المسائل المطروحة من خلال الدعوى متقدمة الذكر .. هي مسألة أولية يجب البت فيها وتصفيتها قبل الفصل في الدعوى الراهنة .. مما يجعل الهيئة الموقرة ما بين خيارين :

أولهما : وقف الدعوى الراهنة تعليقيا لحين الفصل نهائيا في

الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة .. المقدمة طي مستندات المدعي عليه .. وذلك لتضمنها مسائل أولية يجب الفصل فيها .

ثانيا : أن تأمر عدالة المحكمة الموقرة بضم الدعوى رقم

لسنة مدني كلي شمال القاهرة للدعوى الراهنة ،

**وتصفية النزاع الوارد بها قبل الفصل في الدعوى
الراهننة .**

ذلك أن المادة ١١٢ من قانون المرافعات .. تقضي بأن

- إذا رفع النزاع ذاته إلي محكمتين وجب إبداء الدفع بالإحالة أمام المحكمة التي رفع إليها النزاع أخيرا للحكم فيه .
- وإذا دفع بالإحالة للارتباط جاز إبداء الدفع أمام أي من المحكمتين وتلتزم المحكمة المحال إليها الدعوى بنظرها .

هذا .. وبما لا ريب فيه

أن ثمة ارتباط وثيق فيما بين الدعوى الراهننة ، وتلك الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة المقامة من المدعي عليه (بالتقابل مع الدعوى الماثلة) فهو الأمر الذي يتمسك معه المدعي .. أما بوقف الدعوى الراهننة لحين الفصل في الدعوى المذكورة .. أو الأمر بضم تلك الدعوى إلي الدعوى الحالية (باعتبارها الأسبق في القيد) .. وذلك للفصل فيهما معا للارتباط .

السبب الثاني : وفي ذات سياق السبب الأول .. وعلي نفس الاسناد القانوني الوارد

به .. منعا للتكرار .. ويضاف إليه ما سيلي .. فإن المدعي عليه يلتمس وقف

الدعوى الراهننة تعليقا ، مع التصريح له بإقامة دعوى التفسير أمام عدالة

المحكمة الدستورية العليا بشأن حكمها رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية وعمما

إذا كان يسري بأثر رجعي علي ما هو مستقر عن مراكز قانونية أم أنه

يسري فقط علي ما يستجد من علاقات بعد صدوره ونفاذه ، وهو بلا شك أمر

يجب الفصل فيه قبل القضاء في هذه الدعوى

بداية .. فقد نصت المادة ١٩٢ من قانون المرافعات علي أن

يجوز للخصوم أن يطلبوا إلي المحكمة التي أصدرت الحكم تفسير ما وقع في

منطوقه من غموض أو إبهام ويقدم الطلب بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى .

ويعتبر الحكم الصادر بالتف سير متمما من كل الوجوه للحكم الذي يف سره وي سري عليه ما يسري علي هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الطعن العادية وغير العادية .

هذا .. وتطبيقا لما تقدم علي الحكم الصادر

من المحكمة الدستورية العليا رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية

**فإنه يتضح أنه قد شابه الغموض والإبهام فيما يتعلق
بمجال وحدود ونطاق سريانه .. فهل يسري بأثر رجعي
بديث ينال من التصرفات والعقود والمراكز القانونية
والحقوق المكتسبة والتي استقرت قبل إصداره .. أم يسري
بأثر فوري علي ما يستجد من تصرفات وعقود فقط ؟!!..**

هذا .. وحيث لا تملك أي جهة مهما كانت تفسير ذلك الحكم

إلا عدالة المحكمة التي أصدرته وهي المحكمة الدستورية العليا

وفقا لنص المادة ٥٠ من قانون المحكمة الدستورية رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ الذي جاء

بأن

تفصل المحكمة دون غيرها في كافة المنازعات المتعلقة بتنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة منها . وتسري علي هذه المنازعات الأحكام المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية بما لا يتعارض وطبيعة اختصاص المحكمة والأوضاع المقررة أمامها

ومن ثم .. وحيث أشارت المادة ١٩٢ مرافعات

إلي أن طلب التفسير يقام بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى

**وحيث أن للدعوى الدستورية طريق مميز في رفعها بخلاف أي دعوى أخرى
تتولي المحكمة الرقابة القضائية علي دستورية القوانين واللوائح علي الوجه التالي**

(أ) إذا تراءى لإحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي أثناء نظر إحدى الدعاوى عدم دستورية نص في قانون أو لائحة لازم للفصل في النزاع ، أوقفت الدعوى وأحالت الأوراق بغير رسوم إلي المحكمة .

(ب) إذا دفع الخصوم أثناء نظر الدعوى أمام إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة ورأت المحكمة أو الهيئة أن الدفع جدي أجلت نظر الدعوى وحددت لمن أثار الدفع ميعادا لا يجاوز ثلاثة أشهر لرفع الدعوى بذلك أمام المحكمة الدستورية العليا فإذا لم ترفع الدعوى في الميعاد اعتبر الدفع كأن لم يكن .

ونفاذا لما تقدم جميعه

فإن المدعي عليه يلتمس من عدالة المحكمة الموقرة .. التصريح له بإقامة دعوى التفسير أمام المحكمة الدستورية العليا بشأن حكمها رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية الصادر بتاريخ ٥/٥/٢٠١٨ .. وبعد تقديمه لدليل رفع تلك الدعوى .. إيقاف نظر النزاع الراهن لحين الفصل في دعوى التفسير من المحكمة الدستورية .

السبب الثالث : أن الحكم الصادر من عدالة المحكمة الدستورية العليا في الدعوى

رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية ، وفقا لنصوص قانون المحكمة الدستورية

العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ لا يسري بأثر رجعي .. وبالتالي فهو لا ينال من

العلاقات والتصرفات السابقة علي سريانه المحدد له تاريخ لاحق علي الحكم

بنحو عام تقريبا .. وهو ما يجزم بانعدام سند مزاعم الشركة المدعية في

دعواها الراهنة

فقد كان نص المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا .. يجري بأن

أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمه لجميع سلطات

الدولة وللکافة وتنشر الأحكام والقرارات المشار إليها في الفقرة السابقة في الجريدة

الرسمية وبغير مصروفات خلاف خمسة عشر يوما علي الأكثر من تاريخ صدورها .

ويترب علي الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه
من اليوم التالي لنشر الحكم .

فإذا كان الحكم بعدم الدستورية متعلقا بنص جنائي تعتبر الأحكام التي صدرت
بالإدانة استنادا إلي ذلك النص كأن لم تكن ، ويقوم رئيس هيئة المفوضين بتبليغ
النائب العام بالحكم فور النطق به لإجراء مقتضاه .

هذا .. وبموجب قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨

تم تعديل الفقرة الثالثة من المادة المشار ذكرها بأن أصبحت كالتالي
"ويترب علي الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز
تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخ آخر
، علي أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال
إلا أثر مباشر ، وذلك دون إخلال باستفادة المدعي من الحكم الصادر بعدم
دستورية هذا النص " .

وحيث أن الثابت من المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون

المتقدم بيانه حالا أن

تعديل الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨
لسنة ١٩٧٩ ، تغيا مواجهة تداعيات إطلاق الأثر الرجعي لأحكام المحكمة الدستورية العليا
في غير المسائل الجنائية ، علي ضوء ما تكشف من صعوبات متعددة في مجال التطبيق
أبرزها الإخلال بمراكز قانونية طال استقرارها زما ، وحر صا علي تلافي هذه التداعيات
وتحقيقا للموازنة بين متطلبات الشرعية الدستورية واعتبارات استقرار المراكز القانونية
في المجتمع ، فقد رؤى المبادرة بالتدخل التشريعي المذكور لمواجهة أية آثار تمس
الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للبلاد .

(القضية رقم ٧٦ لسنة ٢٢ ق دستورية عليا جلسة ٢٠٠٢/٧/٧)

هذا .. وتجدر الإشارة إلي أن المحكمة الدستورية ذاتها كانت قد قضت بأن

.....وحيث أن ما نصت عليه المادة ٤٩ من قانون هذه المحكمة من أن
النصوص القانونية المحكوم بعدم دستورتها ، لا يجوز تطبيقها اعتبارا من نشر الأحكام

الصادرة بشأنها في الجريدة الرسمية ، يعني أن لهذه الأحكام أثر مباشر لا تتعداه ، وأنها بذلك لا تترد إلي الأوضاع والعلائق السابقة عليها ، ذلك أن كل ما قصد إليه هذا القانون بنص المادة ٤٩ المشار إليها ، لا يعدو تجريد النصوص القانونية التي قضي بعدم دستوريتها من قوة نفاذها التي صاحبها عند إقرارها أو إصدارها ، لتفقد بالتالي خاصية الإلزام التي تتسم بها القواعد القانونية جميعها ، فلا يقوم من بعد ثمة مجال لتطبيقها ويؤيد ذلك أن الآثار التي ترتبها الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية ، لا يمكن فصلها عن الأوضاع والعلائق السابقة عليها بعد أن مسها النص المطعون فيه مؤثرا في بنائها ، ومن ثم كان تصويبها من خلال الدعوى الدستورية لازما لرد الأضرار التي لحقتها أو التي تتهددها ، ويقتضي ذلك بالضرورة أن يكون قضاء المحكمة الدستورية العليا بإبطال النص المطعون فيه ، منسحبا إليها ، ليعيدها إلي الحالة التي كانت عليها قبل سريان النص الباطل في شأنها .

وقد أثار ما استقرت عليه المحكمة الدستورية في هذا الشأن العديد من المشاكل التطبيقية والآراء الفقهية وقد حسم الأمر بإصدار القرار بقانون ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ المار ذكره مؤكدا علي

عدم تطبيق النص الغير دستوري من تاريخ اليوم التالي لنشر الحكم ما لم تحدد المحكمة الدستورية تاريخ آخر لنفاذ الحكم ، واستثنى المشرع من قاعدة الرجعية الأحكام المتعلقة بعدم دستورية النصوص الخاصة بالضرائب وقصر سريان أثرها علي صاحب الدعوى ، مما ينفي عن الحكم الدستوري في هذه الحالة صفة العينية مما مفاده أن الحكم الصادر لا يستفيد منه سوي من كان طرفا فيه .

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة ما تقدم من نصوص قانونية وأصول وثوابت قضائية يتضح بما لا يدع مجالاً للشك أن حكم المحكمة الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية فيما قضى به .. لا يمكن تطبيقه بأثر رجعي وذلك تطبيقاً لقاعدة عدم رجعية الأحكام بعدم الدستورية .. فإذا كانت رجعية هذه الأحكام مقصورة ولازمه في المسائل الجنائية .. تطبيقاً للنص القانوني الأمر الموجب الالتزام بالقانون الأصح للمتهم .. إلا أنه في المسائل المدنية له تداعيات وصعوبات من أهمها الإخلال بالمراكز القانونية المستقرة منذ أمد طويل ، والتي يجب حتماً الحفاظ علي استقرارها لما في المساس بها من أضرار اجتماعية واقتصادية علي البلاد .

**وهذا عين ما قرره المحكمة الدستورية العليا ذاتها
حال قضائها رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق بعدم دستورية المادة
٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن
حيث قررت بالآتي**

وحيث أن مقتضى حكم المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ هو عدم تطبيق النص المقضي بعدم دستوريته علي الوقائع اللاحقة لليوم التالي لتاريخ النشر الحكم الصادر بذلك ، وكذلك علي الوقائع السابقة علي هذا النشر إلا ما استقر من حقوق ومراكز صدرت بشأنها أحكام حازت قوة الأمر المقضي ، أو إذا حدد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخاً آخر لسريانه ، لما كان ذلك وكان أعمال الأثر الرجعي للحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعلي ما انتهت إليه المحكمة في هذه الأسباب ، مؤداه إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة ، تصيب فئات عريضة من القاطنين بوحدات سكنية تساندوا في إقامتهم بها إلي حكم هذا النص قبل القضاء بعدم دستوريته ، وهي خلخلة تنال من الأسرة في أهم مقومات وجودها المادي ، وهو الأموي الذي يجمعها وتستظل به ، بما تترتب عليه أثار اجتماعية تهز مبدأ التضامن الاجتماعي الذي يقوم عليه المجتمع

وفقا لما نصت عليه المادة السابعة من الدستور ، إذ كان ذلك فإن المحكمة تري أعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانونها وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخا آخر هو اليوم التالي لنشره ، بما مؤداه أن جميع العقود التي أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالا لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام علي المؤجر بتحرير عقود إيجار ، فتعد عقودا قائمة حكما - حيث كان يجب تحريرها وتظل قائمة ومنتجة لكافة أثارها القانونية .

وحيث أن جملة ما قررته عدالة المحكمة الدستورية

في حكمها عاليه .. ينطبق علي حكمها رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية

مع الفارق الوحيد أن الحكم رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق يخص وحدات سكنية .. بيد أن الحكم رقم ١١ لسنة ٢٣ ق يخص وحدات مؤجرة لغير أغراض السكني .. أما عن الأثر في إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة تصيب فئات عريضة من المستأجرين للأماكن لأغراض غير السكني (من الأشخاص الاعتبارية الخاصة أو العامة) .. فإن تلك الآثار توجب وبحق عدم إعمال ثمة أثر رجعي للحكم رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية .

ليس هذا فحسب .. بل أنه بمطالعة ذلك الحكم الأخير

ذاته يتضح أن عباراته تشير إلي عدم السريان بأثر رجعي

وقد تعددت الأدلة علي ذلك .. علي النحو التالي

الدليل الأول

أن الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ قد منحت عدالة المحكمة الدستورية العليا الحق في النص في حكمها علي تحديد تاريخ سابق (علي صدوره) لسريان آثاره .. ورغم ذلك لم يرد بالحكم المشار إليه (رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية)

تحديد ثمة تاريخ سابق علي إصداره .. وهو الأمر الجازم
باتجاه الحكم ذاته إلي عدم تطبيقه وسريان أثاره علي
الحقوق والتصرفات السابقة عليه .. وإذا كان قد أراد غير
ذلك لما أعوزه النص صراحة علي هذا الأمر .

الدليل الثاني

والأكثر من ذلك .. فإن عدالة المحكمة الدستورية العليا قد
اتجهت اتجاهها معاكسا تماما .. فلم تكتف بعدم النص علي
ثمة آثار رجعية لهذا الحكم (رقم ١١ لسنة ٢٣ ق) .. بل قد
قررت عدم سريانه (حتى بأثر فوري) إذ أوردت صراحة في
حكمها تحت بند ثانيا في المنطوق بما يلي
" بتحديد اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي
العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم
(الحاصل في ٢٠١٨/٥/١٣) تاريخه لإعمال أثره".

وهذا يعني بوضوح أن عدالة المحكمة اتجهت في تحديد
موعد سريان حكمها للمستقبل وليس للماضي .. وحددت
تاريخ لاحق علي نشر حكمها بعام كامل تقريبا .. ثم يبدأ
سريان أثاره.

الدليل الثالث

أنه أسوه بالاستثناء الوارد بالفقرة الثالثة من المادة ٤٩
من قانون المحكمة الدستورية بعد تعديلها بالقرار
بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ بشأن إذا كان الحكم بعدم
الدستورية يخص نص ضريبي فلا يكون ثمة أثر (في جميع
الأحوال) إلا اثر مباشر وفوري .

مقرر صراحة بأنه

**بدون إخلال باستفادة المدعي من الحكم الصادر بعدم
دستورية هذا النص ”**

وهذا يعني أن عدالة المحكمة الدستورية العليا .. إذا ما
أوردت في حكمها أنه بدون إخلال باستفادة المدعي من
الحكم .. فإن ذلك يؤكد قطعاً نفيها لأي أثر رجعي
واستثنت فقط المدعي في الدعوى الدستورية ، بما مقتضاه
أيضاً أنها نفتت عن حكمها صفة العينية فلا يستفيد منه إلا
من كان طرفاً فيه .. وهذا يؤكد يقيناً بعدم جواز استفادة
الشركة المدعي عليها الأولي من هذا القضاء بأثر رجعي .

لما كان ذلك .. ومن جملة ما تقدم يضحى ظاهراً أن جملة ما أوردته الشركة
المدعية في دعواها الراهنة يخالف الواقع والقانون .. بما يجزم بوجود رفضها ويؤكد
يقيناً بسريان عقد بيع حق الانتفاع الصادر من الخصم المدخل (المستأجر السابق)
للمدعي عليه وعقد الموافقة علي حواتي الحق والدين الصادر من الشركة المدعية
لصالح المدعي عليه ، وأن القول بغير ذلك يعد تعرضاً قانونياً للأخير في حيازته وانتفاعه
بعين التداعي ، بما يجدر معه رفض الدعوى الراهنة .

السبب الرابع : علاوة علي جملة ما تقدم .. فإن حكم المحكمة الدستورية العليا

رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية .. لا ينطبق تماماً علي عقد الإيجار السابق

وامتداده المحرر لصالح المدعي عليه ذلك أن المقصود بعدم الدستورية

المستأجرين من الأشخاص الاعتبارية وحيث أن المستأجر الأصلي (سلف سلف

المدعي عليه) ليس شخصاً اعتبارياً ، وانتقلت حقوقه والتزاماته إلي الخلف

ثم إلي (المدعي عليه) بما لا يجوز البتة تطبيق حكم المحكمة الدستورية

متقدم الذكر .. عليه وفقاً لصريح نص المادة ١٤٦ من القانون المدني

بداية .. فقد نصت المادة ١٤٦ من التقنين المدني علي أن

إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلي خلف خاص ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلي هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء ، إذا كانت من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء .

هذا .. ومن المستقر عليه نقضا في هذا الخصوص أن

إذا كان النزول عن الإيجار هو نقل المستأجر جميع الحقوق المترتبة له علي عقد الإيجار إلي شخص آخر يحل محله فيها ، ويعتبر في الغالب بيعا من المستأجر واردا علي حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان مشتري المتجر بوصفه متنازلا إليه يعد خلفا خاصا لبائعه اعتبارا بأن المتجر ، وإن كان في ذاته مجموعا من المال إلا أنه بالنسبة إلي مجموع مال البائع لا يخرج عن أن يكون عينا معينة وليس بجزء شائع في هذا المجموع وكان مفاد المادة ١٤٦ من القانون المدني التي تقضي بأنه أُنشأ العقد التزامات شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلي خلف خاص فإن هذه الالتزامات تنتقل إلي هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إلي مفادها أنه وإن كان الأصل في الخلف الخاص أن يعتبر من الغير بالنسبة للالتزامات المترتبة علي عقود أجزاها سلفه ، إلا أن هذه الغيرية تندسر عنه متى كان ما رتبته السلف يعد من مستلزمات الشيء ، فيصبح في هذه الحالة في حكم الطرف في العقد الذي أجراه السلف ، وكان الالتزام يعتبر من مستلزمات الشيء الضرورية إذا كان محددًا له بأن كان من شأنه أن يقيد من استعمال الشيء أو يغل اليد عن مباحة بعض الحقوق عليه ، وكان القانون قد اعتبر الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار من مستلزمات الشيء المؤجر، فإن المتنازل له عن الإيجار يعتبر خلفا خاصا للمؤجر من الباطن أي المستأجر السابق فينصرف إليه أثر الإيجار من الباطن لأنه عقد أبرم في شأن ما استخلف فيه وهو حق المؤجر متى كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقا علي التنازل وكان المتنازل إليه عالما به وقت حصول التنازل بالتطبيق لحكم المادة ١٤٦ أنفة الإشارة ، لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أخذ من مدونات الحكم المطعون فيه ومن المستندات المتبادلة بملف الطعن أن المستأجر السابق للمقهي محل النزاع نزل عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلي الطاعنين وباعها بمقوماتها المادية والمعنوية بموجب عقد موثق مؤرخ أول مايو ١٩٦٤ ، وأن

هذا المستأجر السابق كان قد أجر جزءا من العين المؤجرة إليه للمطعون عليه الثاني بمقتضى عقد ثابت التاريخ في ١٤ فبراير سنة ١٩٦٠ ، وكان علم الطاعنين بدصول التأجير من الباطن ثابت ثبوتا يقينيا في حقهم ، فإن التأجير من الباطن ينفذ في حقهم ، لما كان ما تقدم وكان لا مساغ للقول بأن عقد الإيجار المبرم مع المستأجر السابق قد انقضى ، وأن المطعون عليها الأولي مالكة العقار المؤجر قد أبرمت عقد إيجار آخر مؤرخ ٢ من يوليو ١٩٦٤ مع الطاعنين ، وأن ذلك يستلزم حتما انقضاء عقد المطعون عليه الثاني باعتباره مستأجرا من باطن المستأجر السابق الذي انتهى عقده ، لأن ذلك القول إنما يصدق علي انتقال ملكية العين المؤجرة إلي مشترى لا يسري في حقه الإيجار من الباطن بالإضافة إلي أن صدور عقد الإيجار من المالكة السابقة إلي الطاعنين ليس إلا إقرارا للتنازل الذي تم بين المستأجر السابق وبينهم ولا تأثير له علي التأجير من الباطن .

(الطعن رقم ٧٥٩ لسنة ٤٣ جلسة ١٩٧٧/١١/٢ س ٢٨ ع ٢ ص ١٦١٠ ق ٢٧٧)

وقضي أيضا بأن

تنص المادة ١٤٦ من القانون المدني علي أنه " إذا أنشأ العقد التزامات أو حقوقا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلي خلف خاص ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلي هذا الخلف من الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه " مما مفاده أنه وإن كان الأصل في الخلف الخاص بأنه يعتبر من الغير بالنسبة للالتزامات المترتبة علي عقود أجراها سلفه قبل الشراء ، إلا أن هذه الغيرية تنحسر عنه متى كان عالما بالتصرف السابق وكانت الالتزامات الناشئة عن العقد من مستلزمات الشيء وهي تكون كذلك إذا كانت مكملة له كعقود التأمين أو إذا كانت تلك الالتزامات تحد من حرية الانتفاع بالشيء وتغل اليد عن مباشرة بعض الحقوق عليه .

(الطعن رقم ١٨٤ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/١/١)

وقضي كذلك بأن

مؤدي نص المادة ١٤٦ من القانون المدني أن من يكتسب ممن يستخلفه حقا عينيا علي شيء معين يلتزم بما تعاقده عليه السلف متعلقا بهذا الشيء متى كان هذا

التعاقد سابقا علي انتقال هذا الحق العيني إليه وكان ما يرتبه العقد السابق من حقوق أو التزامات من مستلزمات الشيء وكان الخلف عالما بها وقت انتقال الحق إليه ، ولما كانت الالتزامات تعتبر من مستلزمات الشيء إذا كانت محددة له بأن تفرض عليه قيودا أو تضيق من نطاقه وكان من آثار عقد البيع نقل ملكية المبيع من رقبة ومنفعة إلي المشتري - ما لم ينص العقد علي قصرها علي أحدهما - بما يكملها وبما يحددها ، فإن ما يتعاقد عليه السلف محدد النطاق انتفاعه بالشيء يلتزم به الخلف متى كان عالما به وقت التعاقد ، باعتبار المنفعة من مستلزمات الشيء الذي انتقل إليه كأثر من آثار عقد البيع .

(الطعن رقم ١٦٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢١)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية والقضائية أنفة البيان علي أوراق وواقعات النزاع المائل .. يتضح أن المستأجر الأصلي لعين التداعي سلف (الخصم المدخل) المتنازل عن عقدي الإيجار المؤرخين -/-/- ، -/-/- بكافة الحقوق والتزامات المترتبة عليهما .. وما هو من مستلزماته إلي خلفه الخاص (الخصم المدخل) وذلك بموافقة ورضاء ومباركة الشركة المدعية إلي المدعي عليه .. بدليل أن هذه الشركة حررت عقد مؤرخ -/-/- باسم المدعي عليه .. وقد حرصت من خلاله علي التصريح بأن هذا العقد امتدادا لعقدي الإيجار الأصليين المؤرخين -/-/- ، -/-/- والخاص بالخصم المدخل عملا بالمادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

هذا ولما كان المستأجر الأصلي هو شخص طبيعي وليس اعتباري

وهو الأمر الذي لا ينطبق عليه حكم المحكمة الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية (المشار إليه سلفا) وحيث أن المدعي عليه قد تلقى هذا الحق من سلفه .. وأصبح يحل محله في كافة حقوقه والتزاماته ومستلزماتها .. فهو الأمر الجازم بعدم سريان هذا الحكم علي المدعي عليه .. وتكون جملة ادعاءات ومزاعم الشركة المدعية مخالفة للقانون والحقيقة .. ولا تعدو أن تكون مجرد تعرض قانوني ومادي للمدعي عليه في حيازته وانتفاعه بعين التداعي .. بما يجدر معه رفض الدعوى الراجعة .

السبب الخامس : أنه وفقا لقاعدة عدم رجعية القوانين وأحكام المحكمة الدستورية

العليا بعدم دستورية القوانين أو بعض نصوصها .. فإنه لا يجوز المساس

بالمراكز القانونية التي استقرت والحقوق المكتسبة قبل صدور القانون الجديد

أو حكم عدم الدستورية والتي تشكلت علي مر الزمن ناتجة عن تصرف

قانوني صحيح السند وقت إبرامه ، ومن ثم وحيث اكتسب المدعي عليه

حقا علي عين التداعي واستقر مركزه القانوني عليها فلا يجوز المساس بذلك

بموجب حكم المحكمة الدستورية الذي تتشددق به الشركة المدعية .

تجدر الإشارة بداية .. إلي أن المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن

إيجار الأماكن .. والتي يجدر تطبيقها علي النزاع الماثل دون غيرها .. تنص علي أن

يحق للمالك عند قيام الم ستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو الم صنع أو

التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي ٥٠%

من ثمن المبيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين.

وعلي الم ستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد مد ضر بالثمن المعروض

ويكون للمالك الحق في الا شراء إذا أبدي رغبته في ذلك وأودع الثمن مذ صوما منه نسبة

أل ٥٠% المشار إليها بخزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعا مشروطا

بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان .

وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي

للمالك مباشرة نسبة أل ٥٠% المشار إليها .

لما كان ذلك .. وكان بيع حق الانتفاع أو تنازل المستأجر السابق

وموافقة الشركة المدعية عليه قد تم وفقا للنص المار ذكره فهو الأمر

الذي بيؤكد عدم انطباق المادة ١/١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقضي بعدم

دستوريتها .. ولا المادة ٢٩ التي تنظم الامتداد القانوني لعقد الإيجار .. ويكون صحة

وصف التصرف أنه بيع لحق الانتفاع أو تنازل عنه .. تقاض المستأجر السابق

(المتنازل) ثمنه له ، وكذلك تقاضت الشركة المدعية ثمنه لموافقته .

وهو ما يؤكد استقرار المركز القانوني للمدعي عليه

واكتسابه حق علي العين لا يجوز المساس به ذلك أن المقرر

وقاعدة الحقوق المكتسبة والأثر الرجعي ما هي إلا انعكاس

لمعني عدم جواز رجعية القوانين فإن امتنع تطبيق القانون بأثر رجعي فلن يمس الحقوق التي وجدت أو قررت بموجب القوانين السابقة ، والأصل أن لا يسري القانون إلا من حين نفاذه والعمل به ، ولا يطبق علي الوقائع التي حصلت قبل صدوره ، وهذا ما يسمى (نظرية عدم سريان القانون علي الماضي) وحكمة ذلك ضمان الحقوق المكتسبة التي ترتبت علي الوقائع الماضية وجعل أصحابها في مأمن من إلغائها أو ضياعها ليكون الناس علي ثقة بالحقوق القانونية واطمئنانا إلي القوانين وبالتالي فالحق المكتسب أثر لقاعدة عدم رجعية القوانين ، غير أنه قد يكون للقانون أثر رجعي في ثلاث حالات هي إذ نص القانون صراحة علي الرجعية ، وحالة القانون الأصلم للمتهم ، والقانون المفسر لقانون سابق .

ومما تقدم .. فإن المركز القانوني أو الحق المكتسب يعرف بأنه

الوضع الشرعي الذي يجعل للشخص الاختصاص بمنفعة مادية أو معنوية .

وقد أتجه الفقهاء حول مسألة تعريف الحق المكتسب أو المركز القانوني إلي

اتجاهين هما :

الاتجاه الأول

ذهب إلي عدم وجود معني محدد لتعريف الحق المكتسب في أحكام القضاء كالفقيه Planiol والعميد Ripert .

أما الاتجاه الثاني

فقد حاول تعريف الحق المكتسب .. فعرفة بأنه الحق الذي لا يجوز للقاضي أن يمسّه بسوء أو يسلبه من صاحبه .

ومن هنا .. يمكن تعريف الحق المكتسب في القانون بأنه

وضع شرعي بموجبه تنحصن المنفعة التي حصل عليها الشخص جراء

قانون ساري وقت استقرار هذا الوضع الشرعي .

والمراكز القانونية نوعان

الأول

المراكز القانونية النظامية .. ويطلق عليها المراكز القانونية الموضوعية أو التنظيمية وأن مضمون المراكز محدد بإجراء قانوني عام كالقوانين والأنظمة .

أما النوع الثاني

وهي مراكز قانونية فردية ، يطلق عليها المراكز القانونية الشخصية لدلالة علي طابعها الشخصي .

والخلاصة

أن الحق المكتسب يرتكز علي مبادئ العدالة واستقرار المراكز القانونية التي نشأت وفقا للأسباب القانونية

لما كان ذلك

وكان المستقر عليه في العديد من فتاوى مجلس الدولة أن

القرار الإداري الذي يولد دقا أو مركزا قانونيا ذاتيا متي صدر صحيحا فإنه يكون حصينا من السحب .. ويصبح عندئذ لصاحب الشأن حق مكتسب في المركز القانوني الناشئ عن هذا القرار ، وكل إخلال بهذا المركز بقرار لاحق يعد أمرا مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ١٧٨١ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٧/١١/١٩٨٤)

كما قضي كذلك بأن

الأصل عدم المساس بالحقوق المكتسبة والمراكز القانونية التي تمت وتكاملت إلا بقانون ، عدم رجعية القرارات الإدارية ، لزوم عدم سريانها بأثر رجعي حتى ولو نص فيها علي هذا الأثر .

(الطعن رقم ٧٩٠ لسنة ٢٢ ق.ع جلسة ٢٣/٦/١٩٨٤)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة البيان علي واقعات وأوراق الدعوى الراهنة يتأكد أن الوضع القانوني لسلف المدعي عليه (المستأجر السابق - الخصم المدخل) قد استقر منذ عام ١٩٤٩ أي منذ ما يقرب من واحد وسبعون عام .. وهذا الوضع القانوني بكامل حقوقه والتزاماته وبكافة مستلزماتها .. قد انتقل من السلف (الخصم المدخل) إلي خلفه الخاص (المدعي عليه بموافقة ورضاء - بل ومباركة - الشركة المدعية .. التي تحصلت نظير هذه الموافقة علي مبالغ طائلة (تقترب في مجموعها مع باقي ما تكبده المدعي عليه للحصول علي عين التداعي وعلي النحو الموصوف سلفا) تقترب من قيمة هذا الحانوت " تمليك " وأكثر .

هذا .. وقد تحرر فيما بين الشركة المدعية وبين المدعي عليه عقد مؤرخ في مؤرخ -/-/- أي قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ١١ لسنة ٢٣ دستورية بأكثر من خمسة أعوام .. وبذلك يضحى ظاهرا .. أن المدعي عليه .. قد اكتسب حقا مشروعاً وقانونياً (لا غبار عليه) علي عين التداعي في ظل القانون الساري آنذاك (الذي حرصت المدعي عليها نحو الإشارة إليه بصدر العقد المؤرخ -/-/-) .. وعلي الأخص من هذا القانون .. في ظل المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

هذا .. ولما كان المدعي عليه قد تلقى الحق المشروع سنده واستقر مركزه القانوني بعدما انفق ما يقرب من عشرة مليون جنيه (حتى الآن) للحصول علي هذا الحق

فلا يجوز بأي حال من الأحوال المساس بحقه المكتسب ، أو بمركزه القانوني المستقر وإلا تم فقدان الثقة في القوانين وشعور المواطنين بأن تصرفاتهم وحقوقهم ليست في مأمن من الإلغاء والضياع .. وهو ما يعود علي المجتمع كله بالخلل وعدم الاستقرار في التعاملات وهو ما يؤثر سلبا علي الوطن اجتماعيا واقتصاديا .. ومؤدي جملة ما تقدم أن ما أوردته الشركة المدعية في دعواها الراهنة فيه إخلال جسيم ومساس بالمراكز القانونية المستقرة وتعرضا للحقوق المكتسبة بموجب عقود وتصرفات قانونية لها سندها الصحيح في القانون وقت نشأتها ولا يجوز النيل منها بأي تشريع أو

حكم ينال من ذلك السند .. فيما بعد ، وهو ما يؤكد قيام الدعوى الراهنة علي غير سند جديدة بالرفض

السبب السادس : أنه من القواعد الأصولية المستقر عليها أنه لا يجوز للشخص أن يستفيد أو يجني ربح من خطئه ، كما لا يجوز التمسك بالبطلان ممن تسبب فيه وسبق له التنازل عنه صراحة، وهو ما يؤكد أن انعقاد حوالتى الحق والدين فيما بين المدعي عليه والشركة المدعية والمستأجر السابق وبموافقتهم جميعا وتحصلهم علي أموال طائلة لقاء ذلك قبل صدور حكم الدستورية بأكثر من خمس أعوام يؤكد يقينا عدم أحقية الشركة في الاستفادة من تصرف خاطئ (بفرض صحة ذلك) ارتكبته بيدها ووافقت عليه بإرادتها وتحصلت علي مقابل مادي طائل لقاء إبرامه .

فقد نصت المادة ٢١ من قانون المرافعات علي أن

لا يجوز أن يتمسك البطلان إلا من شرع البطلان لمصلحته .

ولا يجوز التمسك بالبطلان من الخصم الذي تسبب

فيه ، وذلك كله فيما عدا الحالات التي يتعلق فيها البطلان بالنظام العام .

وأیضا نصت المادة ٢٢ علي أن

يزول البطلان إذا نزل عنه من شرع لمصلحته صراحة أو ضمنا وذلك فيما عدا

الحالات التي يتعلق فيها البطلان بالنظام العام .

وكذا نصت المادة ٢٤ علي أن

إذا كان الإجراء باطلا وتوفرت فيه عنا صر إجراء أخر فإنه يكون صحيحا باعتباره

الإجراء الذي توفرت عناصره .

وإذا كان الإجراء باطلا في شق منه فإن هذا الشق وحده هو الذي يبطل .

ولا يترتب علي بطلان الإجراء بطلان الإجراءات السابقة عليه أو الإجراءات اللاحقة

إذا لم تكن مبنية عليه .

وكذلك .. فقد نصت المادة ١١٤ من ذات القانون علي أن

بطلان صحف الدعاوى وإعلانها وبطلان أوراق التكليف بالحضور الناشئ عن عيب في الإعلان أو في بيان المحكمة أو في تاريخ الجلسة ، يزول بحضور المعلن إليه في الجلسة أو بإيداع مذكرة بدفاعه .

هذا .. وفي هذا المقام تواترت أحكام محكمة النقض الموقرة علي أن

مفاد الفقرة الثانية من المادة ٢١ من قانون المرافعات - وعلي ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - أن البطلان لا يجوز أن يتمسك به من تسبب فيه ، ويستوي أن يكون من تسبب في البطلان هو الخصم نفسه أو شخص آخر باسمه كما أنه لا يشترط أن يكون قد صدر من الخصم غش أو خطأ ، بل يكفي مجرد الواقعة التي تؤكد نسبة البطلان إلي الخصم أو من يعمل باسمه ، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهما أو ضحا في صحيفة افتتاح الدعوى الابتدائية المرفوعة منهما ضد الهيئة الطاعنة وفي ورقة إعادة الإعلان الخاص بهذه الدعوى أنهما يقيمان في الشارع ولما وجهت الهيئة إليهما الإعلان ب صحيفة الاستئناف علي هذا العنوان أثبت المدعى المكلف بإجرائه أنهما غير مقيمين به بل أن محل إقامتهما كائن فوجهت إليهما الإعلان بتلك الصحيفة في هذا العنوان الأخير ، لكن المدعى أثبت فيه أنه لم يستدل عليهما ولا يوجد لهما أي موطن به ، كما أن الهيئة الطاعنة استعانت بضابط الشركة المختص للتحري عن محل إقامة المطعون ضدهما فأخطرها بذات بيانات المدعى الواردة في الإعلان المشار إليهما ، مما أدى إلي إعلانها المطعون ضدهما بصحيفة الاستئناف - المودعة قلم الكتاب بتاريخ ٥ من أغسطس سنة ١٩٧١ - في مواجهة النيابة العامة يوم ٣٠ من سبتمبر سنة ١٩٧١ ، فدفع المطعون ضدهما باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلانها بصحيفته إعلانا صحيحا خلال ثلاثة اشهر من تاريخ إيداعها قلم الكتاب ، بمقولة أن محل إقامتهما الب ساتين لت صدر الأثاث التي تلتزم الهيئة بإعلانها فيه بتلك الصحيفة ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضي بقبول ذلك الدفع واعتبار الاستئناف كأن لم يكن تأسيسا علي بطلان إعلان المطعون ضدهما في مواجهة النيابة بغير الرد علي دفاع الهيئة الطاعنة الذي أبدته أمام المحكمة الاستئنافية بعدم أحقيتها في التمسك بهذا البطلان بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة ٢١ من قانون المرافعات حالة أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأي

في الاستئناف فإن الحكم يكون مشوباً بالقصور في التسبيب .

(الطعن رقم ٨٤٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٣١)

وكذا قضت بأن

النص في قانون المرافعات في المادة ٢٠ علي أن " يكون الإجراء باطلاً إذا نص القانون صراحة علي بطلانه أو إذا شابه عيب لم يتحقق بسببه الغاية من الإجراء ولا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء " وفي المادة ٢٣ علي أنه " يحوز تصحيح الإجراء الباطل ولو بعد التمسك بالبطلان علي أن يتم ذلك في الميعاد المقرر قانوناً لاتخاذ الإجراء ، فإذا لم يكن للإجراء ميعاد مقرر في القانون حددت المحكمة ميعاداً مناسباً لتصحيحه ولا يعتد بالإجراء إلا من تاريخ تصحيحه " وما ورد في سائر نصوص القانون المرافعات متسقاً مع هذين النصين أو تطبيقاً لها ومنها المواد ٢١ ، ٢٢ ، ٢٤ ، ١١٤ فكل ذلك يدل علي حرص المشرع علي الإقلال من دواعي البطلان بتغليب موجبات صحة الإجراءات واكتمالها علي أسباب بطلان الإجراءات أو قصورها متى تكون في خدمة الحق وليست سبباً لفقده ولذلك سمح المشرع باستكمال العمل الإجرائي عوضاً عن استبداله ، ولم يشترط للاستكمال أن يتم بالوسيلة التي اتخذ بها العمل المعيب وإنما أجاز أن يتم بأي وسيلة تحقق الغاية فحضور المعن إليه يصحح بطلان تكليفه مادة ١١٤ كما جري قضاء هذه المحكمة علي أنه يجوز إدخال ذي الصفة الذي كان اختصاصه ابتداءً بمجرد إعلانه دون إيداع الصحيفة ، وأن حضوره يغني عن اختصاصه وأن تقدم محامي الطاعن بطلب إلي قلم الكتاب يت ضمن بيان اسم الشارع الذي يقيم فيه المطعون ضده يكمل النقص الوارد في صحيفة الطعن متى تم الإعلان علي أساسه .

(الطعن رقم ١٣١٦ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٣/٦/٩)

لما كان ذلك

وعلي الفرض الجدلي بأن حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية يجوز تنفيذه بأثر رجعي (وهو ما ننكره لعدم النص عليه صراحة في الحكم) علي المعاملات التي استقرت مراكزها قبل إصداره أو أنه يؤثر علي الحقوق المكتسبة حال سريان النص المقضي بعدم دستوريته - وهو ما ننكره تماماً علي نحو ما

سلف بيانه - ولكن مع الفرض الجدلي بجواز ذلك .. فإن الشركة المدعية لا يحق لها أن تعمل آثار هذا الحكم .. فإن الثابت بالأوراق .. ومن تصرفات وتوقيعات وموافقات الشركة ذاتها .. أنها قد

تنازلت مسبقا عن أي حق لها في هذا الخصوص .

وذلك بأن وافقت وأقرت بل وباركت التنازل عن الإيجار

وبيع حق الانتفاع موافقتها علي حوالتى الحق والدين

اللتين تمنا فيما بين المدعي عليه والمستأجر السابق (المدخل)

بل وتقاضت ملايين الجنيهات لقاء هذه الموافقة وذلك الإقرار

فبرغم استمرار المستأجر الأصلي للعين ما يقرب من واحد وسبعون عام في

حيازته لعين التداعي واستنجاره لها .. فهي لم تنضرر من ذلك ، بل والأكثر من ذلك ..

فإنه برغم ثبوت عدم انتفاع المستأجر الأصلي بهذه العين وامتناعه عن سداد

أجرتها الشهرية لأكثر من عشرين عام سابقة علي التنازل .. إلا أنها لم تتخذ ثمة

إجراء حياله .

ولم تنتهج نهج رافع الدعوى بعدم الدستورية

رقم ١١ لسنة ٢٣ ق . دستورية

ولم تطلب إنهاء العقد أو إخلاء العين وتسليمها إليها .. بل علي العكس .. فما أن

عرض عليها أمر بيع حق الانتفاع والتنازل عن الإيجار وأن ثمة حوالة حق ودين تمت

فيما بين المدعي عليه والمستأجر السابق (المدخل) .. حتى وافقت علي هذا التصرف

وارتضت به وأقرت مشروعيته .. بل وتحصلت علي مبالغ طائلة نظير هذه الموافقة

وذلك الرضاء وإقرار المشروعية .. ولم تكتف بذلك .. بل حررت عقد لصالح المدعي

عليه حرصت فيه علي الإشارة إلي أنه امتدادا لعقد المستأجر السابق .. وفقا للمادة ٢٠

من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

فإذا كان هذا التصرف معيبا أو مشوبا بعدم الدستورية (فرضا جدلا)

فقد أقرته الشركة المدعية ووافقت عليه وتنازلت مسبقا عن التمسك بأي وجه بطلان أو عدم دستورية .. كما أنها انتفعت وتربحت من هذا التصرف ، وهو ما ينفي عنها الضرر الذي اتخذته عدالة المحكمة الدستورية سندا وركيزة ومبرر لحكمها متقدم الذكر .. وبالتالي لا يجوز للشركة المدعية الاحتجاج بهذا الحكم .

لاسيما وقد رفعت عنه المحكمة الدستورية الحجية العينية وجعلت المستفيد منه فقط رافع الدعوى بعدم الدستورية

أما وأن تدعي الشركة المدعية بغير ذلك .. فضلا عن مخالفتها للقانون وللثابت بالحكم الصادر من المحكمة الدستورية ذاتها .. فهي أيضا تكون راغبة في الاستفادة من حكم لم يقرر لها حق ، وبفرض إقراره حق لها .. فقد تنازلت عنه مسبقا وتقاضت

مقابل هذا التنازل ملايين الجنيهات .

وهو الأمر

الذي يجعل تصرفها هذا لا يعدو أن يكون تعرضا ماديا وقانونيا للمدعي عليه في حيازته وانتفاعه بالعين محل التداعي بما يحق له درء هذا التعرض والتعدي وذلك بطلب رفض الدعوى الماثلة .

السبب السابع : أنه وفقا للتكييف القانوني الصحيح للتصرفات التي جمعت فيما بين الشركة المدعية (مالكة عين التداعي) وبين الخصم المدخل (خلف المستأجر الأصلي ومن له حق الانتفاع بهذه العين) وبين المدعي عليه (المتنازل لصالحه والحال إليه حق الانتفاع ودين مقابله) .. وهو ما يعتبر عقد حوالة ثلاثي الأطراف وعقد بيع لحق الانتفاع يرتب آثاره بقوة القانون من وقت إبرامه وموافقة أطرافه الثلاثة عليه وتوقيعهم بما يفيد الإقرار والرضاء والموافقة .

بادي ذي بدء .. فالمستقر عليه نقضا أن

النزول عن الإيجار هو نقل المسـتأجر جميع الحقوق المرتبة له علي عقد الإيجار إلي شخص آخر يحل محله فيها،

ويعتبر في الغالب بيعاً من المسـتأجر وارداً علي حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان مشتري المتجر بوصفه ممتازلاً إليه يعد خلفاً خاصاً لبائعة .

(الطعن رقم ٧٥٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/١١/٢)

ووفقاً لهذا الحكم الصريح فإن صحيح وصف التصرف القانوني

الذي جمع مالك العين والمستأجر الأصلي ،

والمنازل إليه هو أن يكون بيعاً وارداً علي حق الانتفاع

ليس هذا فحسب .. بل أنه يعتبر حوالتى حق ودين فيما بين المتنازل (المحيل) والمنتفع الجديد (المحال إليه) بموافقة المالك (المحال عليه) .. وهذه الأوصاف أنفة البيان تترتب عليها الآثار الآتية

الأثر الأول

أن القاعدة الأصولية التي لا مرأى فيها أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله ولا النيل منه بالإرادة المنفردة ، ويجب الالتزام به وتنفيذ بنوده ومستلزماته بطريقة تتفق مع حسن النية

بداية .. فقد نصت المادة ١٤٧ من التقنين المدني علي أن

العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين ، أو لأسباب التي يقررها القانون .

كما نصت المادة ١٤٨ علي أن

١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما أشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية .

٢- ولا يقتصر العقد علي إلزام المتعاقد بما ورد فيه ، ولكن يتنازل أيضا ما هو من مستلزماته ، وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام .

وكذا نصت المادة ١/١٥٠ علي أن

إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها علي إرادة المتعاقدين .

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

المقرر في قضاء محكمة النقض أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله

إلا باتفاق الطرفين ، وإذا كانت عباراته واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها إذ يجب اعتبارها تعبيراً صادقاً عن إرادتهما وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة وتحقيقاً لاستقرار المعاملات.

(الطعن رقم ٤٣١٥ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠١٣/١/٢٢)

(الطعن رقم ٧٨٠٥ لسنة ٨٠ ق جلسة ٢٠١٢/١/٢٨)

(الطعن رقم ١١٩٨ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠٠٨/٢/١٢)

كما قضي بأن

المقرر أن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون ولا يجوز لأحد الطرفين العدول عنه أو الامتناع عن تنفيذه بالإرادة المنفردة .

(الطعن رقم ٥٢٦ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٦/٥/٩)

لما كان ذلك

وكان العقد المبرم فيما بين أطرافه قد نشأ صحيحاً وليس به ثمة مخالفة للقانون أو النظام العام .. كما أنه قد تم بموافقة ورضاء أطرافه بناء علي إيجاب وقبول متبادلين ، فضلاً عن ثبوته بالكتابة وبعبارات صيغت بوضوح وليست بحاجة إلي تفسير ولا تأويل .. فإن هذا العقد يكون صحيحاً ومشروعاً وناظراً في حق أطرافه ولا يجوز لأي منهم التنصل من ذلك .. وذلك كالتالي :

أ- فقد أبرم عقد تنازل عن الإيجار وحق الانتفاع فيما بين الخصم المدخل (المستأجر السابق) وبين المدعي عليه (المتنازل لصالحه) ورد من خلاله أن الأول قد تنازل عن حيازته وانتفاعه بهذه العين وباع حق الانتفاع مقابل مبلغ مليون وخمسمائة ألف جنيه .. تسدد من يد الطرف الثاني (المدعي عليه) وفقا لما هو وارد بالعقد والتي سددت بالفعل وأصبحت ذمة المدعي عليه مبرأة منها) .

ب- ونفاذا لهذا العقد واستكمالا له .. فقد تحرر فيما بين الشركة المالكة وبين المدعي عليه .. العقد المؤرخ -/-/- الذي حرص الطرفين علي الإشارة فيه إلي أنه امتداد للعقد الأصلي المؤرخ -/-/- .. كما دون بأنه وفقا للمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ج- هذا وفي ورقة مكملة و متممة لهذين العقدين .. وهي إيصال استلام موقع عن الشركة المدعية .. باستلام مبلغ قدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنيه مصري) نصيب الشركة - كما قررت بذاتها - من مقابل التنازل عن الإيجار وإحلال المدعي عليه محل المستأجر السابق وفقا للمادة ٢٠ المذكورة .. فضلا عن استلامها لمبلغ يناهز المائة ألف جنيه نظير موافقة الشركة علي تحرير عقد جديد لصالح المدعي عليه بموجب إيصال استلام ثاني .

وبالتالي .. ومن جملة ما تقدم .. فإن هذين العقدين ومعهما الإيصاليين المشار إليهما .. يكونوا فيما بينهم جميعا

عقد ثلاثي الأطراف .. وصحيح ونافذ بين ثلاثتهم .. بما يستوجب الالتزام به وبنوده دونما ثمة إخلال .. والقول بغير ذلك يعد مخالفة للقانون .

الأثر الثاني

أنه باعتبار الأوراق المار ذكرها (العقدين والإيصالين) يكونوا فيما بينهم عقد .. فإن صحيح وصفه أنه عقد بيع حق انتفاع .. ومن أهم خصائص وأثار عقد البيع أن البائع يلتزم بزمان عدم التعرض للمشتري سواء بنفسه أو بواسطة الغير في الحق الذي آل إليه .

بداية .. فقد نصت المادة ٤١٨ من القانون المدني علي أنه

البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي .

وكذا نصت المادة ٤٢٨ علي أن

يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلي الم شتري ، وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلاً أو عسيراً

وأيضاً جاء نص المادة ٤٣٩ بأن

يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق علي المبيع يحتج به علي المشتري ، ويكون البائع ملزماً بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه .

كما نصت المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ علي أن

يحق لمالك عند قيام الم ستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو الم صنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين .

وعلي الم ستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد مد ضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدي رغبته في ذلك وأودع الثمن مذكوما منه نسبة أ ل ٥٠% المشار إليها بخزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان .
وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للم ستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام الم شتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة أ ل ٥٠% المشار إليها .

وفي هذا الشأن استقرت أحكام النقض علي أن

من أحكام البيع المقررة بالمادة ٤٣٩ من القانون المدني - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - إلتزام البائع بضمان عدم التعرض للم شتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وهو إلتزام أبدي يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر ومن ثم فإن الجهة البائعة ما كان لها - خضعت للحراسة أو لم تخضع - أن تتعرض للشركة المشترية التي خلفتها الطاعنة .

(الطعن رقم ١١٥٩٤ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٢١)

(الطعن رقم ٦٦٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٢١)

(الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٢١)

وكذا قضي بأن

من المقرر أن إلتزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه هو إلتزام مؤبد يتولد عن عقد البيع بمجرد انعقاده ولم يشهر فيمتنع علي البائع أن يتعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان امتنع عن التعرض .

(الطعن رقم ٣٢٦٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/١/١٦)

لما كان ذلك

وكان الثابت والمقرر في قضاء محكمة النقض الموقرة - كما سلف الإشارة - قد استقرت علي أن النزول عن الإيجار هو نقل المستأجر لكل حقوقه المترتبة له بشأن عقد الإيجار إلي شخص آخر يحل محله فيها ، ويعتبر في الغالب "بيعا من المستأجر لحق

الانتفاع" .. ومن ثم فإن من أهم الآثار المترتبة علي هذا البيع أن البائع يضمن تعرضه أو تعرض الغير للمشتري في الحق الذي آل إليه .

هذا .. وحيث أن الشركة المدعية

بموجب الدعوى الراهنة نتعرض للمدعي عليه فيما آل إليه من حق كلفه الحصول عليه حتى الآن أكثر من عشرة مليون جنيه .. وتحصلت منه هذه الشركة علي ما يقرب من تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنيه فضلا عن مائة ألف جنيه أخري .. بخلاف ما تحصل عليه المستأجر الأصلي (البائع لحق الانتفاع) من مبالغ تجاوزت المليون ونصف المليون جنيه .

وهو الأمر الذي يجعل هذا البائع (الخصم المدخل) محمل بالتزام

قانوني وهو عدم التعرض بنفسه أو بواسطة الغير للمدعي عليه فيما آل إليه من حق .. ليس هذا فحسب .. بل أن موافقة الشركة المدعية علي تصرف المستأجر الأصلي واشتراكها معه في بيع حق الانتفاع للمدعي عليه واقتسامهما ثمن هذا البيع بالمبالغ السابق الإشارة إليها .. يجعل الشركة المذكورة متضامنة مع الخصم المدخل في ضمان عدم التعرض .

وهو ما يؤكد يقينا

بأن الدعوى الراهنة أقيمت بغير سند صحيح الواقع و صريح القانون .. بما يجدر معه رفضها .

الأثر الثالث

أنه من الأوصاف الصحيحة أيضا للتصرف القانوني الذي جمع فيما بين المدعي عليه والشركة المدعية ومعهما المستأجر السابق .. أنه عبارة عن حوالتني حق ودين تمنا وفق صحيح القانون ، ومن ثم فهما نافذتين بقوة القانون في مواجهة الأطراف الثلاثة بما لا يجوز بحال من الأحوال التنصل من ذلك .

ذلك أن المادة ٣٠٣ من القانون المدني قد نصت علي أن

يجوز للدائن أن يحول حقه إلي شخص آخر ، إلا إذا حال دون ذلك نص القانون ، أو اتفاق المتعاقدين ، أو طبيعة الالتزام ، وتتم الحوالة دون حاجة إلي رضا المدين

كما ورد بالمادة ٣٠٥ أن

لا تكون الحوالة نافذة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا قبلها المدين أو أعلن بها ، علي أن نفاذها قبل الغير بقبول المدين يستلزم أن يكون هذا القبول ثابت التاريخ.

وأيضاً نصت المادة ٣٠٦ بأن

يجوز قبل إعلان الحوالة أو قبولها أن يتخذ الدائن المحال له من الإجراءات ما يحافظ به علي الحق الذي انتقل إليه .

وصرحت المادة ٣٠٧ بأن

تشمل حوالة الحق ضماناته ،

كما قررت المادة ٣١٠ بأن

إذا رجع المحال له بال ضمان علي المحيل طبقاً للمادتين الـ سابقتين فلا يلزم المحيل إلا برد ما استولي عليها مع الفوائد والمصروفات ، ولو وجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

هذا .. وفي شأن حوالة الدين .. نصت المادة ٣١٥ علي أن

تتم حوالة الدين باتفاق بين المدين و شخص آخر يتحمل

عنه الدين .

وفي نص المادة ٣١٦ قررت

- ١- لا تكون الحوالة نافذة في حق الدائن إلا إذا أقرها .
- ٢- وإذا قام المحال عليه أو المدين السابق بإعلان الحوالة إلي الدائن ، وعين له أجلاً معقولاً ليقرر الحوالة ثم انقضي الأجل دون أن يصدر الإقرار ، اعتبر سكوت الدائن رفضاً للحوالة

وأیضا نصت المادة ٣٢٠ علی أن

للمحال علیه أن یتمسک قبل الدائن بالدفعو التي كان للمدين للأصلي أن یتمسک فیها ، كما یتجوز له أن یتمسک بالدفعو المستمدة من عقد الحوالة .

ووفقا للمادة ٣٢١ فقد تقرر

١- یتجوز أيضا أن تتم حوالة الدين باتفاق بين الدائن والمحال علیه یتقرر فیه أن هذا یحل محل المدين السابق فی التزامه .

٢- وتسري فی هذه الحالة أحكام المادتين ٣١٨ ، ٣٢٠

وفي هذا الصدد تواترت أحكام النقض علی أن

المقرر - فی قضاء محكمة النقض - أن مؤدي نص المادتين ٣٠٣ ، ٣٠٥ من القانون المدني انه یحق للمدائن أن یحول حقه إلی شخص آخر وتتم الحوالة دون حاجة إلی رضاء المدين ، ولا تكون الحوالة نافذة قبل المدين إلا إذا قبلها المدين أو أعلن بها.

(الطعن رقم ٣١٦٩ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠١٣/٣/٦)

وتقضي كذلك بأن

المقرر - فی قضاء محكمة النقض - أن حوالة الحق لا تكون نافذة فی حق المدين المحال علیه إلا من تاریخ قبوله لها أو من تاریخ إعلانه بها ، بما یرتب حلول المحال إلیه محل المدیل بالنسبة إلی المحال علیه فی ذات الحق المحال به بكامل قيمته وجميع مقوماته وخصائصه فیصبح المحال إلیه دون المحیل - والذي أضحی أجنبيا - هو صاحب الصفة

فی طلب الحق موضوع الحوالة .

(الطعن رقم ٢٤٣٦ لسنة ٨٠ ق جلسة ٢٠١٣/١١/١٢)

وتقضي أيضا بأن

المقرر - فی قضاء محكمة النقض - أن حوالة الحق هي اتفاق بين المحیل وبين المحال له علی تحویل حق الأول الذي فی ذمته المحال علیه إلی الثاني ویتعين مراعاة القواعد العامة فی إثبات الحوالة .

(الطعن رقم ١٣٧١٤ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠٠٨/٦/١٩)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية والثوابت القضائية أنفة البيان علي أوراق وواقعات النزاع المائل .. يتضح جليا من خلال العقدين السابق الإشارة إليهما (المحرر أولهما فيما بين المدعي عليه وبين المستأجر الأصلي لعين التداعي - الخصم المدخل - ، والعقد الثاني المحرر من الشركة المالكة - المدعية لصالح المدعي عليه) وكذلك من خلال إيصالين سداد المبالغ للشركة المالكة .. أن ثمة حوالتى حق ، ودين قد انعقدا بكامل أركانهما وشروطهما .

حيث أنه بموجب العقد الأول

قد أحال المستأجر الأصلي - الخصم المدخل - كافة حقوقه علي العين محل التداعي إلي المدعي عليه .. كما أحال إليه كافة التزاماته (وأخصها دين الأجرة) وذلك كله لقاء مبلغ وقدره مليون ونصف مليون جنيه .. وهو الأمر الذي يعد بيعا لحق الانتفاع .. بكل ما يترتب علي ذلك من آثار .. ويعد حوالة حق ودين مكتملة الأركان .

ليس هذا فحسب

فقد اكتملت الأركان والشروط بموافقة الشركة المالكة لعين التداعي .. علي تلك الحوالة التي تمت .. وقد تم التعبير عن هذه الموافقة علي إتمام الحوالتين من خلال العقد المؤرخ -/-/- المحرر من الشركة المالكة (المدعية حاليا) لصالح المدعي عليه .. امتداد للعقد السابق المحرر منذ عام ١٩٤٥ للخصم المدخل .

هذا .. وحيث لم يقتصر الأمر علي موافقة الشركة

المالكة علي حوالتي الحق والدين

بل أنها تقاضت نظير هذه الموافقة مبالغ تناهز ١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة ألف جنيه) وذلك نظير قبولها حلول المدعي عليه محل المستأجر السابق بكل حقوقه والتزاماته الموجودة وقت انعقاد الحواتين بكافة شرائطهما .

ومن ثم يتأكد

أن واقعة إحلال المدعي عليه محل المستأجر السابق .. لم تكن واقعة امتداد قانوني عادية لعقد الإيجار (وفقا للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) بل كانت حوالة حق ودين تحصلت الشركة المدعية مقابل لها أكثر من مليون خمسمائة ألف جنيه ، بما يستوجب تطبيق شروط وقواعد المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون غيرها .. وهو ما يؤكد أن زعمها بتطبيق حكم المحكمة الدستورية الصادر في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية عليا الصادر بجلسة ٢٠١٨/٥/٥ .. هو زعم مبتور السند .. ولا يتفق مع موجبات حسن النية .

حيث أنه علي الفرض الجدلي بأحقية الشركة المذكورة في مزاعمها فهي لم تتحدث أو تشير إلي مصير ملايين الجنيهاات التي تقاضتها فعلا من المدعي عليه ؟؟ كما لم تشير إلي مصير الملايين من الجنيهاات التي سدها المدعي عليه للمستأجر السابق (بعلم وموافقة الشركة المذكورة)

فالمسألة هنا .. ليست مجرد مستأجر من عشرات السنين .. وبعد صدور حكم المحكمة الدستورية .. ترغب الشركة في إخلائه من العين .. بل أن الأمر يتعلق باتفاق ثلاثي الأطراف قد تم فيما بين الشركة المالكة ، والمستأجر السابق ، والمدعي عليه .. علي أن يحل الأخير محل المستأجر السابق بموافقة ورضاء الشركة المالكة .. ولم يكن الأمر مجانيا أو مقابل بضعة جنيهاات .. بل قد تم لقاء خمسة ملايين جنيه (بما يزيد عن قيمة عين التداعي تمليك ؟؟) .. بما يستوجب وصفه بأنه عقد بيع حق انتفاع .

وبذلك فقد استنهضت هذه الحوالة عقد واتفاق جديد

وملزم لجميع أطرافه وعلي الأخص الشركة المالكة

فلا يعقل أن يكون المدعي عليه قد سدد هذه المبالغ الطائلة وانفق علي عين التداعي (التي كان خربه حرفيا لا تصلح للغرض المتعاقد عليه) مثل هذا المبلغ المدفوع .. حيث أنه قد تكلف حتى الآن عشرة مليون جنيه .. ثم تأتي الشركة المالكة (بلا محاسب ولا رادع) وتزعم أحقيتها في طرد المدعي عليه؟؟ فيتساوى المستأجر من عشرات السنوات الذي اخذ من العين خيراتها وزيادة علي مدار هذه السنين ، مع من تكبد الغالي والنفيس لأجل الحصول عليها .. ولم يستحصل بعد علي ثمة ربح منها؟! كما سينتج عن ذلك أن تكون الشركة المالكة قد تحصلت علي ملايين الجنيهات بغير حق وتحث بعقودها وتنقضها بغير حق .. فعلي الأقل .. إذا كانت حسنة النية كانت قد أفصحت عن أنها سترد للمدعي عليه أمواله وأنها ستعوضه عن خسائره .. أما وأنها لم تعبأ بذلك وتدعي باطلا أحقيتها في إنهاء عقد الإيجار .. فهي تكون قد خالفت كل القوانين والأعراف الموجبة علي توافر حسن النية في التعامل وإلا صار مرتدا .. وقد اتخذ من قواعد الحق والعدل هزوا .. مستهدفا تحقيق مآرب غير مشروع .

لما كان ذلك

وهما تقدم جميعه .. تضحى الواقعة الرادنة بكل بطروفها وملايساتها .. وتكبيفاتها القانونية السليمة .. تخرج عن إطار حكم الدستورية (بفرض جواز تطبيقه بأثر رجعي) الذي تتشددق به الشركة المدعية والذي تتخذه سند لمزاعمها الباطلة .. متخافلة عمدا وبسوء نية عن جملة الحقائق والثوابت أنه الذكر والتي بلا ريب لها أصل ثابت بالأوراق .. فعلاوة عن الإيجار وقواعده وقوانينه .. يجب احترام القواعد العامة في القانون المدني والمتعلقة بحوالي الحق والدين التي تحققت بكافة شرائطها وأركانها .. بما يوجب أعمال أثارها .. وإلزام الشركة المذكورة بمقتضيات ذلك

ذلك أن المستقر عليه نقضا ما يلي

من الأصول الدستورية المقررة - وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض - أن أحكام القوانين لا تسري إلا علي ما يقع من تاريخ العمل بها ، وأنه لا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، مما مؤداه عدم جواز انسحاب أثر القانون الجديد علي ما يكون قد وقع

قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع ، إذ يحكم هذه وتلك القانون الذي كان معمولاً به وقت وقوعها إعمالاً لمبدأ عدم رجعية القوانين ، غير أن ذلك لا ينقص من سريان أحكام القانون الجديد علي ما يقع منذ العمل به من تصرفات أو يتحقق من أوضاع ولو كانت مستندة إلي علاقات سابقة عليه إعمالاً لمبدأ الأثر المباشر للقانون ، وذلك مادامت تلك القواعد والأحكام الجديدة غير متعلقة بالنظام العام .

(الطعن رقم ٢٤١٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤ س ٥١ ع ٢ ص ٨٢٥ ق ١٥٤)

وفي نفس الحكم السابق أرست محكمة النقض القاعدة الآتية

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذا صدر قانون لاحق تضمن تعديلاً في تشريعات إيجار الأماكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الآمرة سواء بالإلغاء أو بالتغيير إضافة أو حذفاً فإن هذا التعديل يأخذ حكم القاعدة الآمرة من حيث سريانه بأثر فوري علي المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه ، أما إذا كان التعديل منسباً علي بعض شروط أعمال القاعدة الآمرة - دون مساس بذاتيتها أو حكمها - كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة أو اتخاذ إجراءات معينة سواء من إجراءات التقاضي أو الإثبات لم تكن مطلوبة ولا مقرره من قبل فإن التعديل لا يمس في هذه الحالة إلا من تاريخ نفاذه وعلي الوقائع والمراكز التي تشا في ظلها دون أن يكون له أثر علي الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق باعتبار أن القانون الذي رفعت الدعوى في ظلها هو الذي يحكم قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها وقد نصت المادة التاسعة من القانون المدني علي أن "تسري في شأن الأدلة التي تعد مقدماً الذصوص المعمول بها في الوقت الذي أعد فيه الدليل أو في الوقت الذي كان ينبغي فيه إعداده " .

ومن ثم .. فقد ضربت محكمة النقض الموقرة مثالا

لعدم المساس بالمراكز القانونية التي استقرت فقالت في نفس الحكم بأن

إذ كان المشرع قد استحدث بالتعديل الذي أورده بالفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حكماً يقضي بأن علي المحكمة أن تقضي بالإخلاء حتى لو أوفي المستأجر بالأجرة المتأخرة قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى متى تحقق لها تكرار امتناعه أو تراخيه عن الوفاء بالأجرة بلا مبرر تقتنع به وأورد هذا الحكم من بعد في المادة ١/٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم في المادة ١٨/ب من القانون الحالي

رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكانت هذه القوانين تسري بأثر فوري علي المراكز القانونية القائمة التي استمرت حتى نفاذها ولا تنسحب علي المراكز التي نشأت وانتهت قبل العمل بها بما مؤداه أن التأخير في الوفاء بالأجرة الذي أقيمت به الدعوى وصدر الحكم فيها قبل العمل بتلك القوانين التي استحدثت التكرار في التأخير في الوفاء بالأجرة كسبب من أسباب الإخلاء لا تقوم به حالة التكرار الموجب للحكم بالإخلاء ولما كان الثابت من الأوراق أن التأخير السابق في الوفاء بالأجرة قد أقيمت عنه الدعوى السابقة في سنة ١٩٥١ وصدر الحكم فيها بتاريخ ١٧/٣/١٩٦٦ أي قبل العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ومن ثم لا تعد هذه الدعوى ضمن حالات التأخير التي يتوافر بها ركن التكرار في خصوص الدعوى الراهنة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بذلك الحكم فإنه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٤١٨ لسنة ٦٩ جلسة ١٤/٦/٢٠٠٠ س ٥١ ع ٢ ص ٨٢٥ ق ١٥٤)

ومما تقدم

تضحي الدعوى الماثلة بلا سند صحيح من الواقع أو القانون بما يجدر معه رفض هذه الدعوى .

السبب الثامن : لما كانت الشركة المالكة تقاضت من المدعي عليه مبلغ وقدره ١٠٢٥٠٠٠ جنية (مليون وخمسة وعشرون ألف جنية مصري) بموجب إيصالات استلام نقدية مؤرخة في -/-/ ، -/-/ نظير موافقة الأولي صراحة علي امتداد عقدي الإيجار المؤرخين -/-/ الخاص بالحل رقم (..) والعقد المؤرخ -/-/ الخاص بالحجرة رقم (...) وبذات شروطهما إعمالا لنص المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لصالح المدعي عليه .. ومن ثم فإن الأخير قد بات يستمد حقه في امتداد عقد الإيجار محل التداعي من الموافقة الصريحة للشركة المالكة (المؤجرة) وبمقابل مادي أنف الذكر وليس من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقضي بعدم دستورتها في القضية رقم ١١

علي غير سند صحيح من الواقع والمستندات والقانون

بداية .. فقد نصت المادة (٨) من الدستور المصري الحالي علي أن

يقوم المجتمع علي التضامن الاجتماعي وتلتزم الدولة بتحقيق العدالة الاجتماعية وتوفير سبل التكافل الاجتماعي بما يضمن الحياة الكريمة لجميع المواطنين علي النحو الذي ينظمه القانون .

كما نصت المادة (١٤٧) من القانون المدني علي أنه

١- العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون .

٢- ومع ذلك إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب علي حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلًا صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعًا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلي الحد المعقول ويقع باطلا كل اتفاق علي خلاف ذلك

وأيضًا .. فقد نصت المادة (١٤٨) من القانون المدني علي أن

١- يجب تنفيذ العقد طبقا لما أشتمل عليه وبطريقه تنفق مع ما يوجبه حسن النية .
٢- ولا يقتصر العقد علي إزام المتعاقد بما ورد فيه ولكي يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام .

وكذلك أيضا .. فقد نصت المادة (١٥٠) من القانون المدني علي أن

١- إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف علي إرادة المتعاقدين .
٢- أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعني الحرفي للألفاظ مع الاستهداء في ذلك

بطبيعة التعامل وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين وفقا للعرف
الجاري في المعاملات .

وأخيرا .. فقد نصت المادة (١٥١) من القانون المدني علي أن

- ١- يفسر الشك في مصلحة المدين .
- ٢- ومع ذلك لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضارا
بمصلحة الطرف المدعن .

وهذا عين ما قرره محكمة النقض الموقرة بأنه

من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - إذا تمسك الطاعن في دفاعه أمام
محكمة الموضوع بدرجتها - بأنه قام بتأجير جزء من الشقة محل التداعي مفروشة بعد
حصوله علي موافقة كتابية صريحة من الشركة المالكة - المطعون ضدها الأولي - وذلك
مقابل زيادة الأجرة وأنه لم يقم بهذا التأجير للمطعون ضدها الثانية إلا في شهر يناير
١٩٩٦ أي بعد حصوله علي موافقة الشركة المشار إليها سلفا والصادرة له بتاريخ
١٧/١٢/١٩٩٥ واستدل علي ذلك بما قدمه أمام محكمة الاستئناف من صورة كتاب
الشركة الصادر بالموافقة له علي التأجير لعين التداعي مفروشة في التاريخ المشار إليه -
وكان هذا الدفاع دفاعا جوهريا ومن شأنه - إن صح - يغير وجه الرأي في الدعوى لأنه
بموجب هذه الموافقة الكتابية الصريحة صار له الحق في تأجير الشقة محل التداعي
جزئيا مفروشة وأصبح هذا الحق مطلقا لا قيود عليه ولا ينال منه صدور حكم المحكمة
الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأنه لا
يستمد هذا الحق من نص هذه المادة المشار إليها ولكن من موافقة الشركة المالكة -
المطعون ضدها الأولي - وإذ أغفل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع الجوهري إيرادا
وردا وأقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي بالإخلاء والتسليم استنادا إلي أن الطاعن قام
بتأجير جزء من عين النزاع مفروشا استعمالا لحقه المقرر بالمادة (٤٠) المشار إليها وأن
الشركة المؤجرة كانت تقبل منه الزيادة مقابل التأجير مفروشا استنادا لهذه المادة وأنها

امتنعت عن قبولها بعد صدور الحكم بعدم دستورتيتها وأن الطاعن استمر في التأجير مفروشا بعد صدور هذا الحكم فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبيب .
(الطعن رقم ٥٦١ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٦/١٢/٢٠٠٤)

كما قضي بأنه

من المقرر - في قضاء محكمة النقض - انه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تفسير صيغ العقود والمحركات بما تراه أوفي بمقصود العاقدین منها والمناط في ذلك بوضوح الإرادة لا بوضوح الألفاظ بما أطلقوه عليها من أوصاف وما ضمنوها من عبارات متي تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف الحقيقة إلا أن شرط ذلك أن تقيم قضاها علي أسباب سائغة .

(الطعن رقم ٤٣٣٨ لسنة ٨٦ ق جلسة ١٨/٥/٢٠١٧)

لما كان ذلك

ومن المستنقر عليه فقها وقضاء أن حرية التعاقد فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية المصونة بأحكام الدستور فضلا عن ذلك فإنها وثيقة الصلة بالحق وذلك بالنظر إلي الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها لما كان ما تقدم وكان الأصل في الروابط الأيجارية أن الإرادة هي التي تنشئها ومن ثم فإذا جردها المشرع من كل دور في مجال تكوين هذه الروابط وتحديد أثارها كان تنظيمها أمرا منافيا لطبيعتها.

من جماع ما تقدم وهديا به

وبتطبيق جملة الثوابت والمفاهيم والقواعد القانونية أنفة البيان علي واقعات النزاع المائل يتضح وبجلاء تام وبما لا يدع مجالا للشك أن المدعي عليه يستمد حقه في امتداد عقد الإيجار محل التداعي علي المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكذلك علي موافقة الشركة المالكة (المؤجرة) صراحة في البند الثاني من عقد الإيجار المؤرخ ٢٥/١٢/٢٠١٣ وبمقابل مادي وليس من نص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقضي بعدم دستورتيتها في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية سند الدعوى الراهنة وليس أيضا من المادة ٢٩ التي

تنظم الامتداد القانوني وذلك من خلال بعض الحقائق القانونية المؤيدة بالمستندات والتي نتشرف ببيانها وإيضاحها علي النحو التالي :

الحقيقة الأولى

حيث أنه تحرر فيما بين الأطراف الثلاثة (المستأجر الأصلي) (المدخل) وبين الشركة المدعية وبين المدعي عليه عقدان الأول والمؤرخ -/-/- فيما بين المستأجر الأصلي (.... بصفته) والمدعي عليه .

العقد الثاني المؤرخ -/-/- (محل التداعي) فيما بين الشركة المالكة (المؤجرة) وبين المدعي عليه (المستأجر) واللذان يمثلان مجتمعان حوالتين حق ودين نافذتين في حق الأطراف الثلاثة سالفني الذكر وبما يجعل كل منهم ضامن لتنفيذ هاتين الحوالتين بكل ما أشتمل عليه الاتفاق من بنود وشروط وأثار ومن أهمها أن بات المدعي عليه يحل محل المستأجر الأصلي في كل حقوقه والتزاماته وذلك بموافقة ورضاء ومباركة الشركة المالكة ووفقا لصريح المادة ٢٠ سالفة الذكر .

الحقيقة الثانية

وكانت الشركة المالكة بتاريخ -/-/- قد استلمت من المدعي عليه نظير تحرير العقد المؤرخ -/-/- وموافقتها صراحة علي أنه امتدادا لعقدي الإيجار المؤرخين -/-/- الخاص بالمحل رقم (..) والعقد المؤرخ -/-/- والخاص بالحجرة رقم (..) بالعقار رقم مبلغ وقدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنيه مصري) بموجب إيصال استلام نقدية علي ورق الشركة المذكورة والذي أسمته قيمة نصيب الشركة المالكة المؤجرة (المدعية أصليا) من التنازل عن حق الانتفاع وتقنين الوضع بالمحل رقم (..) والحجرة رقم (..) موضوع النزاع الراهن ومن ثم إحلال المدعي عليه محل المستأجر الأصلي .

الحقيقة الثالثة

وكان الثابت أن الشركة المالكة - المؤجرة (المدعية أصليا) بتاريخ -/-/- قد استلمت من المدعي عليه مبلغ وقدره ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه مصري) والذي

أسمته مقابل إتمام إجراءات التنازل عن حق الانتفاع بالعين محل عقد الإيجار موضوع النزاع الرهن وأيضا إحلال المدعي محل المستأجر الأصلي في كافة حقوقه والتزاماته الناشئة عن هذه الإيجارة .

وكان الثابت من البند الرابع عشر من عقد الإيجار المؤرخ -/-/- محل التداعي وإقرار وتعهد الشركة المالكة أن حق الانتفاع بالعين محل التداعي خلال مدة سريان هذا العقد موضوع النزاع الرهن يتحدد بهلاك وهدم العقار كليا .. الأمر الذي يضحى ظاهرا بالجزم واليقين انصراف إرادة الشركة المالكة المؤجرة وبموافقة صريحة لا مرأء فيها إلي امتداد عقد الإيجار المؤرخ -/-/- لعقدي الإيجار المؤرخين -/-/- الخاص بالمحل رقم (..) والعقد المؤرخ -/-/- والخاص بالحجرة رقم (..) موضوع النزاع الرهن وبذات شروطهما إعمالا لنص المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

الحقيقة الخامسة

لما كان مؤدي نص المادة (٨) من الدستور المصري أنفه الذكر من قيام المجتمع علي أساس من التضامن الاجتماعي وهو الأمر الذي يعني وحدة الجماعة وتماسكها في بنائها الاجتماعي وتداخل مصالحها لا تصادمها ومن ثم فهم بذلك شركاء في مسؤوليتهم الاجتماعية وهو الأمر الذي لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها حيث يقوم المجتمع علي التضامن الاجتماعي وتلتزم الدولة بتحقيق العدالة الاجتماعية وتوفير سبل التكافل الاجتماعي ولما كان ما تقدم وكان العقد شريعة المتعاقدين وكان المتعاقدين ملزمين بما

ألزموا به أنفسهم .

الحقيقة السادسة

وكان الثابت يقينا أن المدعي عليه قد تكبد مبالغ طائلة ليس للحصول علي ذلك الحانوتين محل التداعي بل أنه منذ الحصول عليه وحتى الانتفاع بهم وهو ينفق عليهم في تشطيبات وديكورات وتجهيزات في كافة المناحي حتى يصبحوا صالحين

للانتفاع بهم في الغرض المستأجر لأجله حيث كانوا في حالة يرثي لها ومهملين منذ عشرات السنوات فضلا عن أنهم كانوا مملوعين بمياه الصرف الصحي ومن ثم فتكون المبالغ التي تم إنفاقها حتى الآن من قبل المدعي عليه كالتالي :-

- مبلغ وقدره ١٥٠٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري) تم سدادها بالكامل ليد الم ستأجر الأصلي (.... ب صفته ويمثل مطبعة - المتنازل) وذلك بموجب إيصال استلام نقدية رقم ... بتاريخ -/-/- .
- مبلغ وقدره ١٥٠,٠٠٠ جنيه (مائة وخمسون ألف جنيه مصري) نظير مصروفات وعمولات عقد التنازل أنف الذكر .
- مبلغ وقدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة خمسة وعشرون ألف جنيه) نظير موافقة الشركة المالكة المؤجرة علي التنازل وتحرير عقد الإيجار المؤرخ -/-/- لصالح المدعي عليه وامتداده لعقد الإيجار المؤرخين -/-/- الخاص بالمحل رقم (..) والعقد المؤرخ -/-/- الخاص بالحجرة .
- مبلغ وقدره ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه مصري) نظير موافقة الشركة المالكة المؤجرة علي تحرير عقد الإيجار المؤرخ -/-/- لصالح المدعي عليه طالب المذكور .
- مبالغ مالية أخرى نظير سحب مياه الصرف الصحي وإجراء التشطيبات والديكورات والتجهيزات في كافة المناحي للعين محل عقد الإيجار المؤرخ -/-/- والتي تزيد مساحتها عن ٢٥٠ م^٢ (مائتان وخمسون مترا مربعا) وما يستجد من نفقات أخرى .

الأمر الذي يتجلى ظاهرا

أن المدعي عليه قام بإنفاق أموال طائلة حتى الآن وما يستجد من نفقات أخرى نظير استئجاره المحل رقم (..) والحجرة رقم (..) بالعقار رقم موضوع النزاع الراهن .

ومما تقدم وهديا به

يتضح وبجلاء تام أن المدعي عليه يستمد حقه في امتداد عقد الإيجار محل التداعي من المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وموافقة الشركة المالكة بتحرير

عقد الإيجار المؤرخ -/-/- وتعهدها وإقرارها علي امتداده لعقد الإيجار المؤرخين في -/-/- الخاص بالمحل رقم (..) والعقد المؤرخ -/-/- الخاص بالحجرة رقم (..) وبذات شروطهما وإعمالا لنص المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وليس استنادا إلي نص المادة (١٨) من القانون سالف الذكر والمقضي بعدم دستوريته في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية سند الدعوى الراهنة .

الأمر الذي يضحى ظاهرا

عدم جواز تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية والمقضي فيه بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر علي واقعات النزاع الراهن حيث أنه ثبت بالجزم واليقين ومن خلال الحقائق القانونية أنفة البيان أن حق امتداد عقد الإيجار محل التداعي إنما يستمد من المادة ٢٠ من القانون المذكور .. وكذا من موافقة الشركة المالكة (المؤجرة) صراحة علي امتداده نظير استلامها أموال طائلة أنفة البيان وليس من نص المادة المقضي بعدم دستوريته بما يؤكد أن الدعوى الراهنة مقامه علي غير سند صحيح من الواقع والمستندات والقانون بما يجدر رفضها .

مما سبق وأن تشرطنا بعرضه علي هيئة المحكمة الموقرة من أوجه دفاع ودفع تنال من الدعوى الراهنة .. والتي أقيم عنها الدعوى رقم لسنة ... مدني كلي شمال القاهرة والمحدد لنظرها جلسة -/-/- والتي يبرز فيها أحقية الشركة المدعي عليها في الدعوى الراهنة في الدفاع المبدي منها والتي اعتصمت فيه بالعديد من المستندات التي تؤكد أحقيتها في رفض الدعوى الماثلة وقد تعددت الحقائق التي تشير إلي هذه المستندات وذلك علي النحو التالي

الحقيقة الأولى فقد طويت حافظة المستندات الأولى علي

صورة من عقد الإيجار المؤرخ -/-/- والمحزر فيما بين سلف الشركة المدعية والمستأجر الأصلي مطبعة وذلك عن المحل الكائن أسفل العقار شارع عماد الدين - القاهرة .
صورة من عقد الإيجار المحزر فيما بين سلف الشركة المدعية (كمؤجر) وبين (مطبعة إخوان) كمستأجر وذلك عن العين محل التداعي (الغرفة رقم ..).
صورة من التنازل عن حق الانتفاع (عقد بيع حق الانتفاع) المبرم من الممثل القانوني لمطبعة (ش.م.م) ويمثلها السيد / رئيس مجلس الإدارة (الشهير بـ - - / - / -) وذلك عن العين محل التداعي إلي المدعي عليه (وشريكه آنذاك) وذلك لقاء مبلغ مليون وخمسمائة ألف جنيه) مع تعهد المدعي عليه (المتنازل إليه) بأداء القيمة المالية المستحقة علي هذا التنازل لصالح الشركة المدعية .

وهو ما قد كان

حيث تحصلت الشركة المدعية علي مبالغ قدرها ٩٢٥ ألف جنيه بتاريخ -/-/- ثم مبلغ قدره مائه ألف جنيه بتاريخ -/-/- وذلك كله لقاء موافقتها (عملا بالمادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) علي التنازل عن حق الانتفاع لصالح المدعي عليه .

وهو الأمر الذي يؤكد

عدم جواز تطبيق المادتين ١٨ ، ٢٩ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بل يجب تطبيق المادة ٢٠ من ذات القانون .. وذلك لحصول المدعي عليه علي حق الانتفاع بعين التداعي وفقا لشروط وقواعد هذه المادة ، وليس وفقا للمادة ١٨ المقضي بعدم دستورتها أو المادة ٢٩ التي تقرر القواعد العادية لامتداد عقد الإيجار .

ومن ثم

تضحي الدعوى الراهنة معدومة السند ومخالفة للحقيقة والقانون .. بما يستوجب رفضها .

الحقيقة الثانية : بينما طويت الحافطة الثانية علي

صورة من العقد المحزر من الشركة المدعية ، لصالح المدعي عليه وذلك عن عيني التداعي (الدكان ، الغرفة) وقد حرصت الشركة المدعية علي إيراد أن هذا العقد امتدادا لعقدي الإيجار السابقين المؤرخين -/-/- (الخاص بالمحل) والعقد المؤرخ -/-/- (الخاص بالغرفة)

وذلك إعمالاً لصريح نص المادة ٢٠ من قانون ١٣٦

لسنة ١٩٨١ .

وهو الأمر الذي يؤكد أن هذا العقد لا تنطبق عليه المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقضي بعدم دستوريتها ، ولا المادة ٢٩ التي تقرر قواعد الامتداد القانوني لعقد الإيجار .. بينما يجب تطبيق المادة ٢٠ من القانون .

والتي استقرت أحكام النقض بشأنها علي أن

الم شرع قد أراد بها أن يتحدث حلاً عادلاً يستهدف به تحقيق التوازن بين حق المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بناء علي نص في القانون أو تصريح مسبق من المالك التنازل عن حق الإجارة سواء كان تصرفاً مستأجر مجرد تنازل عن الإيجار أو بيعاً بالجدك ومن ثم تقتصر تطبيق النص المذكور علي الحالات التي يكون فيها تصرف المستأجر الأصلي في حق الإجارة هو المذموم لحق المتنازل إليه علي العين ولا يتسع لحالات تنازل المستأجر عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والانتفاع بالامتداد القانوني لقد الإيجار

(الطعن رقم ٢٠٤٦ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٠/٦/١٩٩٦)

ومما تقدم يتضح يقيناً

أن سند الدعوى الراهنة يخالف القانون والواقع ذلك أن المدعي عليه يستمد حقه من المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وليس من المادة ١٨ أو ٢٩ من ذات القانون بما يجدر معه رفض الدعوى الراهنة .

الحقيقة الثالثة : فضلاً عن ذلك فقط طويت الحافطة الثالثة علي

صورة إيصال استلام الشركة المدعية (مصر لإدارة الأصول العقارية) مبلغ وقدره ٩٢٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة وخمسة وعشرون ألف جنيه) من المدعي عليه نصيب الشركة في التنازل عن حق الانتفاع بالمحل وكذا الغرفة استتجار مطبعة بالعقار شارع عماد الدين - عملاً بالمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فضلاً عن مبلغ قدره ٥٠,٠٠٠ جنيه مقابل تغيير غرض الاستعمال من مطبعة وسكن إلي تجارة الأدوات الكهربائية .

هذا .. وباستقراء هذا المستند مع عقد تنازل المستأجر

السابق لصالح المدعي عليه وإيصال استلام مبلغ

١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة ألف جنيه)

لقاء التنازل عن حق الانتفاع

يتأكد أن هذه التصرفات عبارة عن (بيع لحق الانتفاع) فضلا عن (حوالتي حق ودين) انعقدتا بين الأطراف الثلاثة (المالك، المستأجر السابق، المدعي عليه) وذلك بمقابل مادي مدفوع من المدعي عليه لصالح الطرفين الآخرين.. وليس مجرد إيجار كما تزعم الشركة المدعية.. وهو الأمر الذي يترتب عليه ما يلي:

أولا: عدم جواز تطبيق حكم المحكمة الدستورية سند المدعية في دعواها.. علي عقد حوالتى الحق والدين، وبيع حق الانتفاع.

ثانيا: أن الشركة المدعية قد تقاضت مبالغ طائلة لقاء موافقتها علي التنازل عن حق الانتفاع بما لا يجوز لها طلب طرد المدعي عليه من العين (إلا علي الأقل إذا ردت إليه ما استلمته بغير حق).

ثالثا: أن التصرف الذي جمع فيما بين الشركة المدعية، والمدعي عليه، والمستأجر السابق.. يخضع للمادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (بإقرار المدعية) وبالتالي لا يخضع للمادة ١٨ المقضي بعدم دستورتيتها.. وأن موافقتها علي ذلك يخرج التصرف من نطاق حكم الدستورية التي تستند إليه.

وبالتالي

عدم قيام الدعوى الراهنة علي سند صحيح من الواقع أو القانون بما يجدر معه رفضها.

الحقيقة الرابعة: إضافة إلي ذلك فقد طويت الحافطة الرابعة علي

صورة من إيصال استلام الشركة المدعية لمبلغ قدره ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه) من المدعي عليه.. لقاء إتمام إجراءات التنازل عن حق الانتفاع بعيني التداعي (المحل

والغرفة) وتغيير أسم المتنازل إليه من / إلي شركة ويمثلها السيد/

ومما تقدم يتأكد

أن صحة التصرف موضوع التداعي هو عقد بيع لحق الانتفاع قد تم لقاء مبلغ سابق سداده قدره ٩٧٥,٠٠٠ جنيه (تسعمائة وخمسة وسبعون ألف جنيه) فضلا عن مبلغ ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه) المسدد بالإيصال المرفق .

وذلك كله عملا بالمادة ٢٠٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

التي قررت محكمة النقض بشأنها بأن

الم شرع قد أراد بها أن يتحدث حلا عادلا يهدف به تحقيق التوازن بين حق المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بناء علي نص في القانون أو تصريح م سبق من المالك المتنازل عن حق الإجارة سواء كان تصرف المستأجر مجرد تنازل أو بيعا بالجدك ومن ثم يتم تطبيق النص المذكور (م ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) علي الحالات التي يكون فيها تصرف المستأجر الأصلي في حق الإجارة هو المنشيء لحق المتنازل إليه علي العين ولا يتسع لحالات تنازل المستأجر عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار .

(الطعن رقم ٢٠٤٦ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٠/٦/١٩٩٦)

ومما تقدم يضحى حليا

عدم جواز تطبيق المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (المقضي بعدم دستوريتها) بل وجب تطبيق المادة ٢٠ من ذات القانون التي اختلقت حالة جديدة وذلك بالتنازل عن حق الانتفاع من المستأجر إلي غيره بموافقة المالك وهذا عين ما تحقق في الواقعة الراهنة .. بما يؤكد عدم قيام هذه الدعوى علي سند صحيح بما يجدر رفضها .

الحقيقة الخامسة فقد طويت حافظة المستندات الخامسة علي

صورة من إيصال استلام شركة تي إن للاتصالات (ش.م.م) - ... - (سلف المدعي عليه في الانتفاع بعين التداعي) من المدعي عليه مبلغ قدره ١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه (مليون وخمسمائة ألف جنيه) .. لقاء شرائه حق الانتفاع من سلفه المذكور (...).

هذا .. وحيث أنه لمن المقرر نقضا

أن التنازل عن الإيجار يعتبر بيعاً من المستأجر وارداً علي حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة .. والقانون قد اعتبر الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار من مستلزمات الشيء المؤجر ، فإن التنازل له عن الإيجار يعتبر خلفاً خاصاً للمؤجر من الباطن أي المستأجر السابق فينصرف إليه أثر الإيجار لأنه عقد أبرم في شأن ما استخلف فيه وهو حق المؤجر متى كان الإيجار ثابتاً وسابقاً علي التنازل وكان التنازل إليه عالماً به وقت حصول التنازل بالتطبيق لحكم المادة ١٤٦ أنفة الإشارة.

(الطعن رقم ٧٥٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/١١/٢)

(الطعن رقم ١٦٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢١)

ومما تقدم

أن المستأجر السابق لعين التداعي قد باع حق الانتفاع بهذه العين إلي المدعي عليه .. بموافقة وإقرار الشركة المالكة (المدعية) وقد تقاضي كلا منهما (سواء الشركة المدعية أو البائع المتنازل) ثمناً لما تقدم مما يؤكد أن صحيح وصف هذا التصرف (فضلاً عن كونه بيع حق انتفاع) فهو حوالتني حق ودين تمت فيما بين الأطراف الثلاثة (المالكة ، المستأجر السابق ، المدعي عليه) بما يستوجب الالتزام بهذه الحوالة وعدم مخالفتها

صورة من الطلب الموقع من المدعي عليه وشريكه (آنذاك) والذي يثبت تخارج الشريك /..... وإقراره بأن العين محل التداعي باتت من حق المدعي عليه بمفرده .. مما يؤكد بأن المبلغ المدفوع يخصه وحده .

الحقيقة السادسة : بينما طويت الحافظة السادسة علي

صورة من الإنذار الموجه من الشركة المدعية إلي المدعي عليه .. والذي يحوى العديد من المخالفات القانونية الجسيمة .. كحال الدعوى الراهنة .. بما يجدر معه الالتفات عما ورد بذلك الإنذار وبصحيفة الدعوى .. وذلك للأسباب الآتية :

أولاً: أن حكم الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق الذي تتساند عليه المدعية لا يسري بأثر رجعي وبالتالي لا ينال من العلاقات المستقرة قبل إصداره .

ثانياً: أن ثمة حقوق مكتسبه ومراكز قانونية مستقرة للمدعي عليه بشأن العين محل التداعي .. لا يجوز المساس بها أو النيل منها لأي سبب من الأسباب .

ثالثاً: أن المدعي عليه يستمد حقه علي عين التداعي (المحل ، الغرفة) من المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلك بإقرار صريح لا يقبل الإنكار من الشركة المدعية ذاتها .. وليس من المادة ١٨ (المقضي بعدم دستورتها) أو المادة ٢٩ (المنظمة لقواعد الامتداد القانوني) وبالتالي فلا يجوز تطبيق حكم الدستورية علي الواقعة الراهنة .

رابعاً: وعلي الفرض الجدلي المنكور بصحة ما تربوا إليه الشركة المدعية .. بأنها تكون قد أبرمت تصرفات مع المدعي عليه .. وتقاضت مبالغ طائلة منه لقاء هذه التصرفات .. وبالتالي فلا يجوز أن تجني ربح من خطأ ارتكبته (بفرض صحة وجوده) .

خامساً: أن صحة وصف التصرفات محل التداعي .. هو عقد بيع لحق الانتفاع ، وحوالي حق ودين .. وهي تصرفات صحيحة بلا مرأء ولا ينال ولا ينطبق عليها حكم عدم الدستورية نص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حيث أنها تخضع لنصوص قانونية أخرى أهمها المادة ٢٠ من ذات القانون والمواد ١٤٦ ، ١٤٧ ، ١٤٨ ، ١٥٠ ، ٤١٨ ، ٤٣٩ ، ٣٠٣ ، ٣٠٥ ، ٣٠٦ ، ٣٠٧ ، ٣١٠ وما بعدها من القانون المدني .

ومما تقدم جميعه

يتأكد أن جملة ما أوردته الشركة المدعية في إنذارها المرفق أو صحيفة دعواها

الراهنة لا يتفق مع الواقع والقانون بما يجدر رفض هذه الدعوى .

الحقيقة السابعة : إضافة إلي ذلك فقد طويت الحافظة السابعة علي

صورة من أصل صحيفة الدعوى رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة ..

المقامة من المدعي عليه حالياً .. ضد الشركة المدعية (مصر) .. وذلك بطلب

إلزامها وأخر بتنفيذ التزاماتهما بشأن عقد بيع حق الانتفاع .. وحالتي الحق والدين .. التي تقاضي كلا منهما مقابل إبرامهما مع المدعي عليه حاليا وذلك عملا للمادة ٣٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وكذا إلزامها بعدم التعرض للمدعي عليه حاليا .

هذا .. وحيث أن الفصل في الدعوى المرفقة بهذه الحافظة يتوقف عليه الفصل في الدعوى الراهنة .. بمعنى أنه لا يجوز التعرض للدعوى الحالية إلا بعد الفصل نهائيا في الدعوى المرفقة .. وهو الأمر الذي يحق معه للمدعي عليه عملا بالمادة ١٢٩ مرافعات .. طلب وقف الدعوى الراهنة تعليقا لحين الفصل في الدعوى المرفقة رقم لسنة مدني كلي شمال القاهرة

أصل شهادة صادرة عن محكمة شمال القاهرة الابتدائية - قلم الجدول - عن الدعوى رقم لسنة ... مدني كلي شمال القاهرة .. والثابت من خلالها بأنها محل التداول ومحدد لنظرها جلسة -/-/- بما يجدر معه وقف الدعوى الراهنة لحين الفصل فيها

بناء عليه

يلتمس المدعي عليه بصفته من عدالة الهيئة الموقرة الحكم

أولا : وقف الدعوى الراهنة تعليقا لحين الفصل في الدعوى المقامة من المدعي عليه رقم ٤ لسنة ٤٢ ق دستورية عليا والخاصة بطلب تفسير الحكم الصادر في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية ومدني انطباق ذلك الحكم علي الحانوت محل التداعي في الدعوى الراهنة .

ثانيا : التصريح له بإدخال السيد / الممثل القانوني لمطبعة (المستأجر السابق لعين التداعي والمتنازل والبائع لحق انتفاعه بها للمدعي عليه .

ثالثا : وعلي سبيل الاحتياط .. ضم الدعوى رقم لسنة رول () بجلسة اليوم للارتباط وليصدر فيها وفي النزاع الراهن حكما واحدا .

رابعا : رفض الدعوى الماثلة موضوعا وإلزام رافعها بالمصروفات وأتعاب المحاماة .

وعلي سبيل الاحتياط

إحالة الأوراق إلي مكتب خبراء وزارة العدل ليندب من لئنه خبيرا مختصا تكون مهمته الإطلاع علي الأوراق وما عسي أن يقدمه الخصوم .. والانتقال إلي عين التداعي لمعاينتها وبيان

حائزها وسنده وبيان كيفية وصول هذه العين إليه والمبالغ التي تكبدها سواء للمستأجر السابق ، أو الشركة المدعية ، أو التي أنفقها علي العين لجعلها صالحة للاستخدام ، وبيان ما إذا المدعي عليه يسدد القيمة الإيجارية بانتظام من عدمه .. وبيان عما إذا كانت الشروط اللازمة لانعقاد عقد الحوالة متوافرا في هذه الحالة من عدمه .. وعما إذا كان هناك ارتباط فيما بين العقود من عدمه .. وبالجملـة بحث كافة عناصر التداعي وصولا لوجه الحق فيه ، مع التصريح للسيد الخبير بالانتقال إلي أي جهة حكومية أو غير حكومية من شأنها إعانتـه علي أداء مهمته .

وكيل المدعي عليه

المحامي