

(1-3) التزام " محل الالتزام " انقضاء الالتزام: استحالة التنفيذ بسبب أجنبي . "إيجار" هلاك العين المؤجرة: نزاع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة" انفساخ عقد الإيجار . "حكم" عيوب التلويح: الخطأ في تطبيق القانون . "عقد" انفساخ العقد" "عقد الإيجار . "ملكية نزاع الملكية للمنفعة العامة.

(1) نزاع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة. اعتباره هلاكاً كلياً لها. أثره. انفساخ عقد الإيجار بقوة القانون. علة ذلك. استحالة تنفيذه لانعدام محله بسبب أجنبي.

(2) هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثناء مدة الإيجار بسبب لايد لأحد المتعاقدين فيه. أثره. انفساخ عقد الإيجار بقوة القانون لانعدام محل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. مؤداه. زوال سبب التزام المستأجر بدفع الأجرة. المادتان (88/1) و (596/1) مدني. علة ذلك.

(3) ثبوت نزاع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة أثناء سريان مدة الإيجار وإخطار الجهة نازعة الملكية المطعون ضده-مؤجر -بكتاب نزاع الملكية وتعويضه عنها. أثره. انفساخ عقد الإيجار اعتباراً من تاريخ نزاع الملكية. مؤداه. زوال سبب التزام الطاعن-المستأجر -بدفع الأجرة منذ ذلك التاريخ. مقتضاه. التزام المطعون ضده برد ما استوفاه من أجرة بعد تاريخ نزاع الملكية. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. خطأ في تطبيق القانون.

1-المقرر -في قضاء هذه المحكمة أن نزاع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكاً كلياً يترتب عليه انفساخ عقد الإيجار بحكم القانون ومن تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه لانعدام محله بسبب أجنبي.

2 -النص في المادة (596/1) من القانون المدني على أنه « إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه»، وفي المادة (188/1) من ذات القانون على أنه « في العقود الملزمة للجانبين إذا أصبح تنفيذ التزام أحد المتعاقدين مستحيلًا بسبب أجنبي لا يد له فيه انقضى هذا الالتزام وانقضت معه الالتزامات المقابلة له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه»، يدل على أن هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثناء مدة الإيجار بسبب لايد لأحد المتعاقدين فيه يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام محل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين، وبالتالي زوال سبب التزام المستأجر بدفع الأجرة عملاً بالقاعدة العامة في انفساخ العقد الملزم للجانبين لاستحالة التنفيذ.

3-لما كان البين من الأوراق أن المطعون ضده أجر للطاعن قطعة أرض مسورة بموجب عقد الإيجار المؤرخ 9/10/2006 لمدة سنتين تنتهي في 1/11/2008 وأثناء مدة الإيجار وبتاريخ 16/1/2008 أخطرت الهيئة العامة للتخطيط والتطوير العمراني المطعون ضده بكتاب بنزع ملكية الأرض المؤجرة للمنفعة العامة مقابل تعويض قيمته 680.970.00 ريال، وقد أقر المطعون ضده- حسبما يبين من محاضر أعمال الخبير في تقريره المؤرخ 3/10/2010 -بحسب صرف قيمة التعويض، وهو ما يترتب عليه وبقوة القانون انفساخ عقد الإيجار المبرم بينه وبين الطاعن اعتباراً من تاريخ نزاع ملكية الأرض محل العقد في 16/1/2008 للمنفعة العامة، وبالتالي زوال سبب التزام الطاعن بدفع الأجرة المستحقة للمطعون ضده منذ ذلك التاريخ وهو ما يقتضي التزام المطعون ضده برد ما يكون قد استوفاه من الطاعن من قيمة إيجارية بعد نزاع ملكية الأرض المؤجرة في 16/1/2008، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في الدعوى الفرعية من إلزام المطعون ضده برد مبلغ 39000 ريال للطاعن قيمة الأجرة التي أوفاهها له بعد نزاع ملكية الأرض المؤجرة في 16/1/2008 على سند من سريان عقد الإيجار بعد هذا التاريخ ونفاذه في حق الطاعن لاستمراره في انتفاعه بالأرض المؤجرة، فإنه يكون معيباً.

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى التي صار قيدها برقم 1571 لسنة 2008 مدني كلي للحكم حرقاً لطلباته الختامية -بإخلائه من العين المؤجرة والزامه بأن يؤدي له مبلغ 84500 ريال، وقال بياناً لدعواه إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ في 9/10/2006 استأجر منه الطاعن قطعة أرض مسورة مبينة الحدود والمعالم بالصحيفة لمدة سنتين تبدأ من 1/11/2006 حتى 1/11/2008 بأجرة شهرية قدرها 6500 ريال. وقد أخطرت الدولة بكتابها المؤرخ 16/1/2008 بنزع ملكية الأرض المؤجرة للمنفعة العامة. وإذ أخطر الطاعن بضرورة إخلاء العين ولم يمتثل كما أنه تأخر عن سداد الأجرة المستحقة اعتباراً من 1/11/2008 حتى 15/11/2009 فقد أقام الدعوى. دفع الطاعن بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة لانتقال ملكيتها إلى الدولة اعتباراً من 16/1/2008 وأقام على المطعون ضده دعوى فرعية للحكم بالزامه بأن يرد إليه مبلغ 39000 ريال قيمة الأجرة التي أوفاهها له عن المدة اللاحقة على نزاع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة بتاريخ 16/1/2008 استناداً إلى زوال سبب التزامه بالقيمة الإيجارية لانفساخ عقد الإيجار لسبب أجنبي هو استملاك الدولة للأرض المؤجرة وتعويض المطعون ضده عن نزاع ملكيتها. تبنت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ 31/1/2011 في الدعوى الأصلية بعدم قبولها لرفعها من غير ذي صفة وفي الدعوى الفرعية بالزام المطعون ضده بأن يرد للطاعن مبلغ 39000 ريال. استأنف المطعون ضده هذا الحكم فيما قضى به عليه في الدعوى الفرعية بالاستئناف رقم 428 لسنة 2011. وبتاريخ 30/11/2011 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الدعوى الفرعية ويرفضها. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق التمييز. وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة المشورة - حددت جلسة لنظره.

وحيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إن الثابت من الأوراق أن الأرض المؤجرة إليه نزع ملكيتها من المطعون ضده للمنفعة العامة بموجب الكتاب الموجه إليه من الدولة بتاريخ 16/1/2008، ومن ثم فقد آلت ملكيتها إليها منذ ذلك التاريخ مما ينفي معه حق المطعون ضده في استبداء القيمة الإيجارية عن المدة التالية لنزع ملكية الأرض المؤجرة لانفساخ عقد الإيجار ويلتزم تبعاً لذلك برد القيمة الإيجارية التي استوفاهها منه عن المدة التالية لنزع ملكيتها عنه، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم الابتدائي في خصوص قضائه في الدعوى الفرعية بالزام المطعون ضده برد الأجرة المسددة له اعتباراً من 16/1/2008 وقيمتها 39000 ريال على سند من سريان عقد الإيجار بعد نزاع ملكية الأرض المؤجرة ونفاذه في حق الطاعن لاستمراره في الانتفاع بها، فإنه يكون معيباً بما يستوجب تمييزه.

وحيث إن هذه التي سديد، ذلك أن المقرر -في قضاء هذه المحكمة- أن نزاع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكاً كلياً يترتب عليه انفساخ عقد الإيجار بحكم القانون ومن تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه لانعدام محله بسبب أجنبي، وأن النص في المادة (596/1) من القانون المدني على أنه «إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه»، وفي المادة (188/1) من ذات القانون على أنه « في العقود الملزمة للجانبين إذا أصبح تنفيذ التزام أحد المتعاقدين مستحيلًا بسبب أجنبي لا يد له فيه انقضى هذا الالتزام وانقضت معه الالتزامات المقابلة له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه»، يدل على أن هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثناء مدة الإيجار بسبب لايد لأحد المتعاقدين فيه يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام محل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين، وبالتالي زوال سبب التزام المستأجر بدفع الأجرة عملاً بالقاعدة العامة في انفساخ العقد الملزم للجانبين لاستحالة التنفيذ. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده أجر للطاعن قطعة أرض مسورة بموجب عقد الإيجار المؤرخ 9/10/2006 لمدة سنتين تنتهي في 1/11/2008 وأثناء مدة الإيجار وبتاريخ 16/1/2008 أخطرت الهيئة العامة للتخطيط والتطوير العمراني المطعون ضده بكتاب بنزع ملكية الأرض المؤجرة للمنفعة العامة مقابل تعويض قيمته 680.970.00 ريال، وقد أقر المطعون ضده-حسبما يبين من محاضر أعمال الخبير في تقريره المؤرخ 3/10/2010 -بحسب صرف قيمة التعويض، وهو ما يترتب عليه وبقوة القانون انفساخ عقد الإيجار المبرم بينه وبين الطاعن اعتباراً من تاريخ نزاع ملكية الأرض محل العقد في 16/1/2008 للمنفعة العامة، وبالتالي زوال سبب التزام الطاعن بدفع الأجرة المستحقة للمطعون ضده منذ ذلك التاريخ وهو ما يقتضي التزام المطعون ضده برد ما يكون قد استوفاه من الطاعن من قيمة إيجارية بعد نزاع ملكية الأرض المؤجرة في 16/1/2008، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في الدعوى الفرعية من إلزام المطعون ضده برد مبلغ 39000 ريال للطاعن قيمة الأجرة التي أوفاهها له بعد نزاع ملكية الأرض المؤجرة في 16/1/2008 على سند من سريان عقد الإيجار بعد هذا التاريخ ونفاذه في حق الطاعن لاستمراره في انتفاعه بالأرض المؤجرة، فإنه يكون معيباً بما يوجب تمييزه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم، وكان البين من تقرير الخبير المؤرخ 3/10/2010 أن المستأنف ضده أوفى للمستأنف بالقيمة الإيجارية للأرض المؤجرة حتى تاريخ 1/11/2008، وكانت المستندات المقدمة من الأخير لا تطع بأن تلك الأجرة تتعلق بمنزلة أخرى غير منزلة الدعوى المطروحة، وكان الحكم المستأنف إذ قضى في الدعوى الفرعية بالزام المستأنف برد مبلغ 39000 ريال للمستأنف ضده قيمة الأجرة المسددة إليه بعد 16/1/2008 -تاريخ نزاع ملكية الأرض المؤجرة للمنفعة العامة- قد أقيم على أسباب صحيحة، فإنه يتعين رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف في هذا الشأن.