

## محكمة التمييز - الدائرة المدنية والتجارية - رقم 93/ 2008

بطاقة الحكم: 00000000 محكمة التمييز 00000000: الدائرة المدنية والتجارية 93: 000000 2008: 000000 18/11/2008:

هيئة المحكمة: عبد الله بن أحمد السعدي - رئيس - عبد الرؤوف أحمد البقعي - إبراهيم محمد الطويلة - نبيل أحمد صادق -

جلسة 18 من نوفمبر سنة 2008

الطعن رقم 93 لسنة 2008 تمييز مدني

(1-3) إيجار" إيجار الأماكن: القواعد العامة في الإيجار: انتهاء عقد الإيجار: التنبية بالإخلاء" "امتداد عقد الإيجار". "عقد" آثار العقد" "عقد الإيجار". "قانون" سريان القانون من حيث الزمان: الأثر الفوري للقانون. "نظام عام.

(1) عقد الإيجار. الأصل. انتهاءه بانتهاؤه مدته. استمرار المستأجر منتفعاً بالعين بعد انتهاء مدة الإيجار بدون علم المؤجر أو اعتراضه. أثره. عدم اعتباره تجديدًا للعقد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك. لا حاجة لسبق صدور تنبيه من المؤجر للمستأجر بالإخلاء قبل نهاية المدة بفترة من الزمن. م. (25/1) ق (2) لسنة 1975 بشأن إيجار الأماكن والمباني - المنطبق على واقعة النزاع.

(2) النص التشريعي. عدم سريانه إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم يقض القانون برجعية أثره. أحكام القانون المتعلقة بالنظام العام سريانه بأثر فوري على العقود التي أبرمت قبل نفاذه ما دامت آثارها ما زالت سارية في ظله (مثال في إيجار).

(3) عقد الإيجار. انقضاؤه بانتهاؤه المدة المتفق عليها. اشتراط صدور تنبيهها بالإخلاء قبل نهاية المدة بوقت معين. تخلفه. امتداد العقد لمدة أخرى. م. (25) ق (2) لسنة 1975 بشأن إيجار الأماكن والمباني - المنطبق على واقعة النزاع.

(5,4) التماس إعادة النظر" من حالاته: القضاء بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه، "تمييز" حالات الطعن. "حكم" الطعن فيه: حالات الطعن" "تسبب الحكم: عيوب التدليل: الخطأ في تطبيق القانون."

(4) الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه. سبيل الطعن عليه. هو التماس إعادة النظر. م. (187/5) مرافعات. صدور الحكم من المحكمة وهي مدركة حقيقة الطلبات وأنها تقضي بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه. أثره. امتناع الطعن عليه بطريق التماس وجوب سلوك طريق الطعن المناسب.

(5) قضاء الحكم المطعون فيه - من تلقاء نفسه ودون طلب من الخصوم - بتعويض المطعون ضده عن انتفاع الطاعن بعين النزاع بعد انتهاء مدة الإيجار وحتى تمام الإخلاء وخلو أسبابه مما يفيد تعمه هذا القضاء. خطأ في تطبيق القانون. الطعن عليه بطريق التمييز. لا محل له.

1- النص في الفقرة الأولى من المادة (25) من القانون رقم (2) لسنة 1975 بشأن إيجار الأماكن والمباني أن "عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة فيه، فإذا انتهى العقد وظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر العقد قد تجدد بذات شروطه الأولى"، يدل على أن الأصل أن عقد الإيجار ينتهي بحلول أجله وبانتهاء مدته، ولا يتجدد إلا إذا ظل المستأجر في العين بعد انتهاء مدة العقد منتفعاً بها بشرط علم المؤجر به ودون اعتراض منه، ومؤدى ذلك أن عقد الإيجار لا يتجدد إذا ظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدته بغير علم المؤجر أو باعتراضه على ذلك، دونما حاجة إلى أن يسبق في هذه الحالة تنبيه المؤجر للمستأجر بإخلاء العين قبل فترة من الزمن.

2- المقرر في الأصول الدستورية أن النص التشريعي لا يسري إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم ينص القانون خروجاً على هذا الأصل، وفي الحدود التي يجيزها الدستور برجعية أثره، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام، إذ لا يجوز أثر ذلك أن تسري أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه ما دامت آثاره سارية في ظله، إذ تخضع هذه الآثار لأحكام النظام الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين في تجديد التزاماتها وحقوقهما التعاقدية الحال منها والمستقبل على السواء، وإذ كان كل من القانونين رقمي (4) لسنة 2006، (4) لسنة 2008 جاء خلواً مما يشير إلى رجعية سريان أحكامهما، وهو ما لا يتأتى إلا بنص صريح، فمن ثم فإن أحكام كل منهما لا ينطبقان إلا من تاريخ العمل به.

3- مفاد المادة (25) من القانون رقم (2) لسنة 1975 - المنطبق على واقعة النزاع - أنه إذا اتفق المتعاقدان على مدة ما انقضى العقد بفواتها ما لم يشترط فيه لانتهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل نهاية المدة بوقت معين، وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لاتفاقهما.

4- لأن كان القضاء بما لم يطلبه الخصوم في الدعوى أو بأكثر مما طلبوه منها بحسب طلباتهم الختامية هما من وجوه الالتماس بإعادة النظر طبقاً للفقرة الخامسة من المادة (178) من قانون المرافعات المدنية والتجارية، وهو ما يقتضي إعادة عرض النزاع على المحكمة التي فصلت في الدعوى ليستدرك القاضي ما وقع فيه من سهو غير متعمد فيادر إلى إصلاحه متى تبين له سببه، وذلك بخلاف ما إذا كانت المحكمة قد بينت في حكمها المطعون فيه وجهة نظرها، وأظهرت أنها قضت - مدركة حقيقة ما قدم لها من طلبات - بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه، ومع ذلك أصرت على هذا القضاء مسببة إياه في هذا الخصوص، ففي هذه الحالة الأخيرة يتمتع الطعن على هذا القضاء بطريق الالتماس، ويكون من المتعين سلوك سبيل الطعن عليه بالطريق المناسب.

5- إذ كان الحكم موضوع الطعن المائل عرض من تلقاء نفسه إلى التعويض عن انتفاع الطاعن بعين النزاع بعد انتهاء مدة عقد الإيجار منتفهاً إلى أحقية المطعون ضده فيه، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون فيما قضى به عن غير قصد من إلزام الطاعن بقيمة الأجرة عن الفترة التالية لتاريخ انتهاء العقد وحتى تمام الإخلاء كتعويض عن الانتفاع بالعين خلالها، وهو ما لا محل معه للطعن عليه - في هذا الخصوص - بالتمييز.

---

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده أقام الدعوى رقم ( ) مدني كلي ابتغاء الحكم بإخلاء العين المؤجرة المبينة بالصحيفة والتسليم، وقال ببياناً لدعواه إن الطاعن استأجر عين النزاع لمدة سنتين تنتهي في 31/8/2005 وأخطره بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار وإخلاء العين إلا أنه رفض، فأقام الدعوى. حكمت المحكمة برفض الدعوى. استأنف المطعون ضده برقم 2022006. بتاريخ 29/10/2006 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبالإخلاء والتسليم. طعن الطاعن في هذا الحكم بالتمييز برقم 96/2007. وبتاريخ 12/2/2008 ميزت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة الاستئناف التي قضت بتاريخ 28/5/2008 بإخلاء الطاعن من عين النزاع والزمته أجرتها كمقابل انتفاع لحين تمام الإخلاء. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق التمييز للمرة الثانية واذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة المشورة - حددت جلسة لنظره.

وحيث إن الطعن أقيم على خمسة أسباب، ينعي الطاعن بالثلاثة الأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسيب والفساد في الاستدلال، وفي بيان ذلك يقول إن المطعون ضده لم ينبه عليه على وجه صحيح بالإخلاء قبل إنتهاء مدة الإيجار في 31/8/2005 فيكون عقد الإيجار قد تجدد حتى أدركه القانون رقم (4) لسنة 2006 وامتد العقد قانوناً حتى صدور القانون رقم (4) لسنة 2008 الذي تقرر بمقتضاه امتداد عقود الإيجار القائمة حتى سنة 2010، وأحكام كل من القانونين وقواعده أمره ومتعلقة بالنظام العام، ومن ثم تسري على جميع المراكز القانونية القائمة والتي لم تستقر نهائياً وقت نفاذه ولو كانت ناشئة عن عقود مبرمة قبل العمل به، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون معيباً بما يستوجب تمييزه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن النص في الفقرة الأولى من المادة (25) من القانون رقم (2) لسنة 1975 بشأن إيجار الأماكن والمباني أن "عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة فيه، فإذا انتهى العقد وظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر العقد قد تجدد بذات شروطه الأولى"، يدل على أن الأصل أن عقد الإيجار ينتهي بحلول أجله، وبانتهاء مدته، ولا يتجدد إلا إذا ظل المستأجر في العين بعد انتهاء مدة العقد منتفعاً بها بشرط علم المؤجر به ودون اعتراض منه، ومؤدى ذلك أن عقد الإيجار لا يتجدد إذا ظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدته بغير علم المؤجر أو اعتراضه على ذلك، دونما حاجة إلى أن يسبق في هذه الحالة تنبيه المؤجر للمستأجر بإخلاء العين قبل فترة من الزمن. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده رفع الدعوى قبل الطاعن بطلب

الإخلاء في 7/8/2005 أي قبل انتهاء مدة الإيجار في 31/8/2005، مما يدل على اعتراض المطعون ضده على تجديد عقد الإيجار وتمسكه بانتهائه ببلوغ مدته في هذا التاريخ، وكان المقرر في الأصول الدستورية أن النص التشريعي لا يسري إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم ينص القانون خروجاً على هذا الأصل، وفي الحدود التي يجيزها الدستور برجعية أثره، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام إذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسري أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه ما دامت آثاره سارية في ظله، إذ تخضع هذه الآثار لأحكام النظام الجديد تعليماً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين في تجديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحال منها والمستقبل على السواء، وإذ كان كل من القانونين رقمي (4) لسنة 2006، (4) لسنة 2008 جاء خلواً مما يشير إلى رجعية سريان أحكامهما، وهو ما لا يتأتى إلا بنص صريح، فمن ثم فإن أحكام كل منهما لا ينطبقان إلا من تاريخ العمل به، وكان مفاد المادة (25) من القانون رقم (2) لسنة 1975 - المنطبق على واقعة النزاع - وطبقاً لما سلف - أنه إذا اتفق المتعاقدان على مدة ما انقضت العقد بفواتها ما لم يشترط فيه لانتهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل نهاية المدة بوقت معين، وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لاتفاقهما، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده قد اعترض على بقاء الطاعن في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار وذلك برفعه دعوى الإخلاء قبل تاريخ انتهاء العقد على النحو المبين السالف بيانه، ولم يثبت أنهما اتفقا على تجديده مما يترتب عليه انتهاء العقد في نهاية مدة الإيجار في 31/8/2005 والسابق على تاريخ العمل بالقانون رقم (4) لسنة 2006 في 16/2/2006، والقانون رقم (4) لسنة 2008 الساري اعتباراً من 15/2/2008، ومن ثم لا تسري على عقد الإيجار المذكور أحكام أي منهما حتى ولو استمر النزاع في شأنه إلى تاريخ صدور كل من هذين القانونين وبقي المستأجر شاغلاً للعين إذ تعتبر يده عليها في هذه الحالة بد غاصب بعد أن انتهى العقد المذكور ولم يعد قائماً وقت العمل بأحكامهما، ومن ثم فإن النعي على الحكم المطعون فيه بهذه الأسباب يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بباقي أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم قضى بالتعويض رغم أنه لم يكن من بين طلبات المطعون ضده، مما يعيب الحكم ويستوجب تمييزه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أنه ولئن كان القضاء بما لم يطلبه الخصوم في الدعوى أو بأكثر مما طلبوه منها بحسب طلباتهم الختامية هما من وجوه الالتماس بإعادة النظر طبقاً للفقرة الخامسة من المادة (178) من قانون المرافعات المدنية والتجارية وهو ما يقتضي إعادة عرض النزاع على المحكمة التي فصلت في الدعوى ليستردك القاضي ما وقع فيه من سهو غير متعمد فيبادر إلى إصلاحه متى تبين له سببه، وذلك بخلاف ما إذا كانت المحكمة قد بينت في حكمها المطعون فيه وجهة نظرها، وأظهرت أنها قضت - مدركة حقيقة ما قدم لها من طلبات - بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه، ومع ذلك أصرت على هذا القضاء مسببة إياه في هذا الخصوص، ففي هذه الحالة الأخيرة يمتنع الطعن على هذا القضاء بطريق الالتماس ويكون من المتعين سلوك سبيل الطعن عليه بالطريق المناسب لما كان ذلك، وكان الحكم موضوع الطعن المائل عرض من تلقاء نفسه إلى التعويض عن انتفاع الطاعن بعين النزاع بعد انتهاء مدة عقد الإيجار منتهاً إلى أحقية المطعون ضده فيه، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون فيما قضى به عن غير قصد من إلزام الطاعن بقيمة الأجرة عن الفترة التالية لتاريخ انتهاء العقد وحتى تمام الإخلاء كتعويض عن الانتفاع بالعين خلالها، وهو ما لا محل معه للطعن عليه - في هذا الخصوص - بالتمييز.

---

© 2017 حكومة دولة قطر . جميع الحقوق محفوظة.