

جلسة 12 من مايو سنة 2009

الظن رقم 36 لسنة 2009 تمييز مدني

(1-3) استئناف آثار الاستئناف: الأثر الناقل للاستئناف "الطلبات في الاستئناف: الطلبات الجديدة: ما لا يُعد كذلك". "إيجار" إيجار الأماكن: القواعد العامة في الإيجار: انتهاء عقد الإيجار" تشرية إيجار الأماكن: أسباب الإخلاء: الإخلاء لحاجة المُوَجَّر الشخصية للمُوَجَّر. "حكم" تسيبه: عيوب التدليل: الخطأ في تطبيق القانون. "دعوى" الطلبات فيها. "نظام عام.

(1) الاستئناف. أثره نقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف إلى محكمة الدرجة الثانية لنظرها بما اشتملت عليه من أدلة أوجه دفاع جديدة وما كان قدّم من ذلك أمام محكمة أول درجة. المادتان (169) و (170) مرافعات. مؤداه. عدم جواز إيداع طلبات جديدة أمام محكمة الاستئناف. عليها أن تقضي بذلك من تلقاء نفسها. م (172) مرافعات. علة ذلك.

(2) الطلب الأصلي في الدعوى جواز تغيير سببه أو الإضافة إليه أمام الاستئناف. شرطه. أن يقصد المدعي من ذلك تأكيد أحقيته في ذات الطلب المطروح أمام محكمة أول درجة. تغيير موضوع الدعوى أو الخصوم فيها أو صفة هؤلاء الخصوم بالتغيير أو الإضافة. اعتباره طلباً جديداً لا يجوز قبوله أمام الاستئناف. م (172) مرافعات. (مثال في إيجار).

(3) إقامة المطعون ضده دعواه المبتدأة بطلب فسخ عقد الإيجار المبرم بينه وبين الطاعنة لحاجته الشخصية إلى العين المُوَجَّر. إضافته أمام الاستئناف طلب الإخلاء لانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته. اعتباره طلباً جديداً لا يُطرح على محكمة أول درجة. أثره. عدم جواز قبوله أمام محكمة الاستئناف. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وتصديه للفصل في موضوع هذا الطلب. خطأ في تطبيق القانون.

1-المقرر -في قضاء هذه المحكمة أن الاستئناف لا يعدو أن يكون مرحلة ثانية أتاحتها القانون للمحكوم عليه في المرحلة الأولى ليعاود الدفاع عن حقه الذي لم يرتض الحكم الصادر في شأنه، لذلك نصت المادة (169) من قانون المرافعات على أن "الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط"، وإنه ولئن كان القانون قد أجاز للمحكوم عليه تدارك ما فاتته في المرحلة الأولى من التقاضي من أسباب الدفاع عن حقه بأن يتقدم إلى محكمة الدرجة الثانية بما يتوافر له من أدلة وأوجه دفاع جديدة وأوجب على تلك المحكمة أن تنظر الاستئناف على أساس ما يقدم إليها منها، فضلاً عما سبق تقديمه إلى محكمة الدرجة الأولى إعمالاً لنص المادة (170) من قانون المرافعات، إلا أنه التزاماً بالأصل المقرر بأن يكون التقاضي على درجتين وتجنباً لاتخاذ الاستئناف وسيلة لمباغثة الخصم بطلب لم يسبق عرضه على محكمة أول درجة، فقد حظرت المادة (172) من قانون المرافعات قبول أي طلب جديد أمام المحكمة الاستئنافية وأوجبت عليها الحكم بذلك من تلقاء نفسها.

2-أنه ولئن أجاز نص المادة (172) مرافعات حون تعديل في موضوع الطلب -تغيير سببه أو الإضافة إليه، فإن ذلك مشروط بأن يكون قصد المدعي من التغيير أو الإضافة هو تأكيد الأحقية في ذات الطلب الذي كان مطروحاً أمام محكمة الدرجة الأولى، أما إذا كان التغيير أو الإضافة مما يتغير به موضوع الدعوى أو الخصوم اللذين يتنازعون عنها أو صفة هؤلاء الخصوم، فإنه يكون من قبيل الطلبات الجديدة التي لا تجيز المادة (172) من قانون المرافعات قبولها في الاستئناف، فإذا أقم المُوَجَّر الدعوى لطلب إخلاء المكان المُوَجَّر لحاجته الشخصية إلى العين المُوَجَّر، فإن الطلب الأصلي الذي يكون مطروحاً على المحكمة هو فسخ عقد الإيجار وسبب الطلب هو حاجة المُوَجَّر إلى العين المُوَجَّر، والإخلاء هو الأثر المترتب على الفسخ، ويجوز للمُوَجَّر والحال كذلك -مع بقاء طلب الفسخ على حاله -أن يغير سبب الطلب في الاستئناف أو يضيف إليه، ولا يعتبر ذلك من قبيل الطلبات الجديدة في منطوق الفقرة الأخيرة من المادة (172) من قانون المرافعات، فله أن يطلب الإخلاء لإخلال المستأجر بالتزامه بسداد الأجرة أو لقيامه بتأجير العين المُوَجَّر من الباطن أو التنازل عنها أو إساءة استعمالها بدلاً من الإخلاء للحاجة الشخصية أو بالإضافة إليه، إذ أن الطلب في جميع هذه الحالات هو فسخ عقد الإيجار وحالات الإخلاء ما هي إلا أسباب للطلب، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة لطلب إخلاء العين المُوَجَّر لانتهاء مدة عقد الإيجار، إذ أن دعوى المُوَجَّر في هذه الحالة هي دعوى طلب طرد المستأجر من العين المُوَجَّر والسبب هو انتهاء عقد الإيجار لانتهاء مدته وتجرّد يد المستأجر تبعاً لذلك من السند وصيرورتها بدأ غاصبة، ولما كانت دعوى إخلاء العين لانتهاء الإجازة تعتبر -على هذا النحو طلباً جديداً في حكم المادة (172) من قانون المرافعات، فلا يجوز للمُوَجَّر الذي طلب فسخ العقد لحاجته الشخصية إلى العين المُوَجَّر أو لغير ذلك من أسباب الفسخ أن يطلب لأول مرة أمام محكمة الاستئناف الإخلاء لانتهاء مدة العقد.

3-لما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق أن المطعون ضده قد طلب أمام محكمة أول درجة فسخ عقد الإيجار المبرم بينه وبين الطاعنة لحاجته الشخصية إلى العين المُوَجَّر، وأضاف إلى هذا الطلب أمام محكمة الاستئناف طلب إخلاء الطاعنة لانتهاء عقد الإيجار المبرم بينها وبينه لانتهاء مدته، وكان ما استحدثه المطعون ضده في المرحلة الاستئنافية على هذا النحو لم يقف عند حد إيداع سبب جديد لطلبه وإنما استنطال إلى طلب جديد أقامه على واقعة حاصلها انتهاء مدة الإجازة، وهو تعديل لموضوع الطلبات في الدعوى لا يجوز للمحكمة الاستئنافية قبوله لأنه لم يسبق عرضه على محكمة الدرجة الأولى، وإذ فصل الحكم المطعون فيه في الدعوى على أساس هذا الطلب رغم أنه لا يجوز قبوله قانوناً، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

المحكمة

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

ومن حيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن المطعون ضده أقم الدعوى رقم 68/2008 على الطاعنة بطلب إخلاء العين الميبنة بالصحيفة والتسليم، وقال بياناً - لها إن الطاعنة تستأجر منه بموجب عقد مؤرخ في أول يناير 2007 مبنى يقع بالمنطقة الصناعية ونظراً لحاجته الشخصية إلى تلك العين فقد أقم الدعوى، ومحكمة أول درجة حكمت برفض الدعوى، فاستأنفت المطعون ضده بالاستئناف رقم 744/2008، وتاريخ 31/12/2008 قضت محكمة الاستئناف بالغاء الحكم المستأنف وبإنهاء عقد الإيجار وإخلاء عين النزاع. طعن الطاعنة في هذا الحكم بطريق التمييز، وعرض الطعن على هذه المحكمة -في غرفة المشورة -فحددت جلسة لنظره

ومن حيث إن الاستئناف لا يعدو أن يكون مرحلة ثانية أتاحتها القانون للمحكوم عليه في المرحلة الأولى ليعاود الدفاع عن حقه الذي لم يرتض الحكم الصادر في شأنه، لذلك نصت المادة (169) من قانون المرافعات على أن "الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط"، وأنه ولئن كان القانون قد أجاز للمحكوم عليه تدارك ما فاتته في المرحلة الأولى من التقاضي من أسباب الدفاع عن حقه بأن يتقدم إلى محكمة الدرجة الثانية بما يتوافر له من أدلة وأوجه دفاع جديدة وأوجب على تلك المحكمة أن تنظر الاستئناف على أساس ما يقدم إليها منها فضلاً عما سبق تقديمه إلى محكمة الدرجة الأولى إعمالاً لنص المادة (170) من قانون المرافعات، إلا أنه التزاماً بالأصل المقرر بأن يكون التقاضي على درجتين وتجنباً لاتخاذ الاستئناف وسيلة لمباغثة الخصم بطلب لم يسبق عرضه على محكمة أول درجة، فقد حظرت المادة (172) من قانون المرافعات قبول أي طلب جديد أمام المحكمة الاستئنافية وأوجبت عليها الحكم بذلك من تلقاء نفسها، وأنه ولئن أجاز هذا النص دون تعديل في موضوع الطلب، تغيير سببه أو الإضافة إليه، فإن ذلك مشروط بأن يكون قصد المدعي من التغيير أو الإضافة هو تأكيد الأحقية في ذات الطلب الذي كان مطروحاً أمام محكمة الدرجة الأولى، أما إذا كان التغيير أو الإضافة مما يتغير به موضوع الدعوى أو الخصوم اللذين يتنازعون عنها أو صفة هؤلاء الخصوم فإنه يكون من قبيل الطلبات الجديدة التي لا تجيز المادة (172) من قانون المرافعات قبولها في الاستئناف، فإذا أقم المُوَجَّر الدعوى لطلب إخلاء المكان المُوَجَّر لحاجته الشخصية إلى العين المُوَجَّر، فإن الطلب الأصلي الذي يكون مطروحاً على المحكمة هو فسخ عقد الإيجار وسبب الطلب هو حاجة المُوَجَّر إلى العين المُوَجَّر والإخلاء هو الأثر المترتب على الفسخ ويجوز للمُوَجَّر والحال كذلك -مع بقاء طلب الفسخ على حاله -أن يغير سبب الطلب في الاستئناف أو يضيف إليه، ولا يعتبر ذلك من قبيل الطلبات الجديدة في منطوق الفقرة الأخيرة من المادة (172) من قانون المرافعات، فله أن يطلب الإخلاء لإخلال المستأجر بالتزامه بسداد الأجرة أو لقيامه بتأجير العين المُوَجَّر من الباطن أو التنازل عنها أو إساءة استعمالها بدلاً من الإخلاء للحاجة الشخصية أو بالإضافة إليه، إذ أن الطلب في جميع هذه الحالات هو فسخ عقد الإيجار وحالات الإخلاء ما هي إلا أسباب للطلب، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة لطلب إخلاء العين المُوَجَّر لانتهاء مدة عقد الإيجار، إذ أن دعوى المُوَجَّر في هذه الحالة هي دعوى طلب طرد المستأجر من العين المُوَجَّر والسبب هو انتهاء عقد الإيجار لانتهاء مدته وتجرّد يد المستأجر تبعاً لذلك من السند وصيرورتها بدأ غاصبة، ولما كانت دعوى إخلاء العين لانتهاء الإجازة تعتبر -على هذا النحو طلباً جديداً في حكم المادة (172) من قانون المرافعات، فلا يجوز للمُوَجَّر الذي طلب فسخ العقد لحاجته الشخصية إلى العين المُوَجَّر أو لغير ذلك من أسباب الفسخ أن يطلب لأول مرة أمام محكمة الاستئناف الإخلاء لانتهاء مدة العقد، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق أن المطعون ضده طلب أمام محكمة أول درجة فسخ عقد الإيجار المبرم بينه وبين الطاعنة لحاجته الشخصية إلى العين المُوَجَّر، وأضاف إلى هذا الطلب أمام محكمة الاستئناف طلب إخلاء الطاعنة لانتهاء عقد الإيجار المبرم بينها وبينه لانتهاء مدته، وكان ما استحدثه المطعون ضده في المرحلة الاستئنافية على هذا النحو لم يقف عند حد إيداع سبب جديد لطلبه وإنما استنطال إلى طلب جديد أقامه على واقعة حاصلها انتهاء مدة الإجازة، وهو تعديل لموضوع الطلبات في الدعوى لا يجوز للمحكمة الاستئنافية قبوله لأنه لم يسبق عرضه على محكمة الدرجة الأولى، وإذ فصل الحكم المطعون فيه في الدعوى على أساس هذا الطلب رغم أنه لا يجوز قبوله قانوناً، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب تمييزه، وتقضي المحكمة بذلك من تلقاء نفسها دون حاجة لبحث أسباب الطعن عملاً بحكم الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من القانون رقم (12) لسنة 2005 بشأن حالات وإجراءات الطعن بالتمييز في غير المواد الجنائية، لأن الدفع بعدم قبول طلبات جديدة أمام محكمة الاستئناف يتعلق بنظام التقاضي ويعتبر ذلك من النظام العام.

ومن حيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم، يتعين عدم قبول طلب الإخلاء لانتهاء الإجازة الذي أبدى لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، وإذ كانت عين النزاع تقع في المنطقة الصناعية فإنها لا تخضع لقانون إيجار العقارات رقم (4) لسنة 2008 ويسري عليها أحكام القانون المدني الذي لا يعرف حاجة المؤجر إلى العين المؤجرة كسبب للإخلاء، بما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف الذي قضى برفض الدعوى.

© 2017 حكومة دولة قطر .جميع الحقوق محفوظة.