



محكمة مدني كلي الجيزة
د(٦) مدني كلي

مذكرة بالطلب العارض

السيد/ (مدعى عليه اصليا - مدعى فرعيا)

ضد

السيدة/ (مدعية اصليا) مدعية اصليا مدعى عليها
(فرعيا)

في الدعوى لسنة ٢٠٢٣ مدني كلي الجيزة
والمحدد لنظرها جلسة الاحد الموافق/...../٢٠٢٣



الوقائع

بموجب عقد ايجار مؤرخ الاثنين ٢٠٠٢/١١/٢٢ استاجر- المدعى عليه من شقيق المدعية اصليا - المدعى عليها فرعيا ما هو الشقة الكائنة بالعقار ، واتفق الطرفان على ان تكون المدة الايجارية اقصى مده يمكن الاتفاق عليها بحيث تكون هذه العين مراحهم ومغذاهم طيله هذه الفترة.

واذ فوجيء المدعى عليه بالمدعية تقيم دعواها بغية الكيد به بصحيفة اودعت قلم الكتاب طالبا في ختامها بانهاء العقد .

وقبل الغمار في دفاعنا نود أن

ننوه بداية ان لفظ (مفتوحة) يختلف عن لفظ (مشاهرة) فالثانية " مشاهرة " عليها جدل نظري فقط في تفسيرها وهي في الغالب تُفسر على ان يكون الايجار شهر بشهر .. اما الاولى " مفتوحة " فمعناها ان العقد مدى الحياة والسائد في فقهاً وقضاءً في مصر ان " وان كان عقد الايجار عقدا زمنيا مؤقتا الا ان المشرع لم يضع حدا اقصى لمدته فيستطيع المتعاقدان تحديد اية مدة للايجار ما دامت هذه المدة لاتجعل الايجار مؤبدا او في حكم المؤبد فاذا اتفقا على مدة طويلة تجعل الايجار في حكم المؤبد او اذا اتفقا على مدة يتعذر تجديدها انعقد الايجار لمدة يحددها القاضي تبعا لظروف وملابسات التعاقد ويجوز له تحديدها بحياة المستاجر لان حياة المستاجر مؤقتة فاذا قيست مدة الايجار بها بقي الايجار مؤقتا ملزما للمؤجر و المستاجر ما بقي المستاجر حيا بشرط الا تجاوز مدته ستين سنة وذلك قياسا على اثر الحكم الذي لا تزيد مدته القصوى على تلك المدة وفقا لنص المادة ٩٩٩ من قانون المدني.

(الطعن رقم ٦٩٩٣ لسنة ٧٧ ق- جلسة ٢٠٠٩/١٢/٣- راجع في ذلك السنهوري - الجزء ٦ ص ١٣٥ وما بعدها - طبعة لجنة الشريعة الاسلامية بنقابة المحامين ٢٠٠٦)

الدفاع

اولا:- نود ان نشير الى ان اتجاه نية العاقدين اتجهت لان تكون مدة الايجار هي اقصى مدة للتعاقد ٥٩ سنة ونلتمس انقاصها الى هذا الحد واعتبارها المدة المحددة للعلاقة الايجارية:-.. من المستقر عليه ان عقد الأيجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الارادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها ودون مجاوزة لنطاقها كما أن من المقرر أنه وأن كان لمحكمة الموضوع سلطة تفسير العقود والشروط للتعرف على مقصود المتعاقدين إلا أن ذلك مشروط بالألا تخرج في تفسيرها عما تحتمله عبارات تلك العقود أو تجاوز المعنى الظاهر لها وأنه على القاضي إذا ما أراد حمل عبارة المتعاقدين على معنى مغاير لظاها أن يبين في حكمه الأسباب المقبولة التي تبرر العدول عن هذا المدلول الظاهر الى خلافه وكيف أفادت تلك العبارات المعنى الذي أخذ به ورجح أنه مقصود المتعاقدين بحيث يتضح



لمحكمة النقض من هذا البيان أن محكمة الموضوع قد اعتمدت في تأويلها لها على اعتبارات معقولة يصح عقلا استخلاص ما استخلصته منها

(رقم ١٥١٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١١ من أبريل سنة ٢٠٠١).

وان كان يطيب لنا ان نبين ما ذهب اليه الفقه في هذا الصدد:-

ففي ذلك يقول د/ عبد الحي حجازي :-

أن القاضي هو الذي يفسر العقد وهو إذ يفعل ذلك لا يجوز له أن يعطى العقد المعنى الذي يود أن يكون له، وإنما يعطيه المعنى الحقيقي الذي ينطوي عليه العقد فليس له إذن تحت ستار التفسير أن يعدل في العقد. والمعنى الحقيقي للعقد هو المعنى الذي اتفقا المتعاقدان على أن يكون له ومن ثم فإن البحث عن المعنى الحقيقي هو البحث عن إرادة المتعاقدين.

وتنص م ٢/١٥٠ من القانون المدني على انه " إذا كان هناك محل لتفسير العقد فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ " تدل هذه المادة على انه لا يكفي في تفسير العقد الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ التي استعمالها المتعاقدان بل يجب البحث عن النية المشتركة للطرفين حقيقية انه قد يحدث أن يكون المعنى الحرفي لتلك الألفاظ مطابقا للإرادة المشتركة وذلك عندما يكون العقد قد قام بتحريره موثق أو محام أو غيرهما ممن يمارس القانون أو عندما يكون المتعاقدان ممن يلمون بالقانون فهما لذلك فقد استعمالا في تعاقدهما عبارات واضحة يعينان فيها ما يقولا ويقولان بها ما يعينان .

ولكن قد يحرر العقد ممن ليس له دراية بالقانون أو يحرر العقد على عجل دون تحري الدقة فلا تطابق ألفاظ العقد نية المتعاقدين وعندئذ ينشأ الفرق بين ألفاظ العقد والنية المشتركة للمتعاقدين ويبدأ هذا الفرق خفيا في أول الأمر ثم يظهر بعد ذلك عندما ينتقل المتعاقدان إلى مرحلة التنفيذ فيختلفان على مدلول عبارات العقد وعلى الحقوق والواجبات الناشئة من العقد. ذلك أن التفسير في الواقع ينحصر معناه والغرض منه فيما يتصل بالتنفيذ.

ويختلف المتعاقدان عند التنفيذ على تفسير عبارات العقد فيدعي احدهما مستعينا بالمعنى الحرفي لعبارات العقد أن العقد يجب أن يفسر على معنى معين ويذهب المتعاقد الآخر إلى أن العقد يجب أن يفسر على معنى آخر عندئذ يقول القانون انه يجب الرجوع إلى النية المشتري للمتعاقدين على ما رآه المتعاقد الآخر بل قد يؤدي البحث عن تلك النية إلى أن يفهم على غير ما ذهب إليه كل منهما .

أن البحث عن الإرادة المشتركة هو إذن الوسيلة التي يعتبرها القانون حاسمه في الفصل بين اختلاف وجهات نظر المتعاقدين ومن هنا كانت وظيفة م ٢/١٥٠ هي فض الخلاف الذي ينشأ بين المتعاقدين بعد التعاقد.



أما النية المشتركة فهي الإرادة المشتركة والإرادة المشتركة هي الإرادة التعاقدية إذ تحيل م ٢/١٥٠ على النية المشتركة للطرفين وإنما تقصد إن تحيل على ما أرادة المتعاقدان فعلا وهي تقابل بالنية الحقيقية للطرفين المعنى الحرفي للألفاظ (أو الإرادة المشتركة الظاهرية) أي أنها تنص على حال التعارض بين المعنى الحرفي والإرادة الحقيقية ثم هي ترجح الثانية على الأولى.

(د/ عبد الحي حجازي - مذكرات في نظرية الالتزام -

طبعة ١٩٥١ - ص ٢٥٣ وما بعدها).

ويقول د/ سليمان مرقص أن:-

التفسير هو استخلاص المعنى المقصود من عبارة العقد فهو يفترض ثبوت العقد وتحديد عباراته فإذا كانت هذه العبارة واضحة وجب أن تعد تعبيراً صادقاً عن إرادة العاقدين المشتركة وكان من غير الجائز الانحراف عن هذا الانحراف عن هذا التعبير لاستقصاء ما أراده العاقدان حقيقة من طريق التفسير أو التأويل م ١/١٥٠ مدني أي أن واجب المحكمة يقتصر في هذه الحالة على الأخذ بالمعنى الظاهر لنصوص العقد الصريحة ويكون قضاؤها بذلك غير خاضع لرقابة محكمة النقض .

أما إذا كانت عبارة العقد غير واضحة بل مبهمة بحيث تحتمل في جزئياتها أو في جملتها أكثر من معنى تعين الالتجاء إلى التفسير وقد نصت م ٢/١٥٠ على انه " إذا كان هناك محل لتفسير العقد فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين وفقاً للعرف الجاري في المعاملات ومؤداها انه يجب في تفسير عبارة العقد البحث عن الإرادة المشتركة للعاقدين لا عن الإرادة المنفردة لكل منهما وانه لا يصح في هذا البحث الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ بل يجب الوصول إلى قصد العاقدين الحقيقي من استعمالهما هذه الألفاظ مع الاستهداء في ذلك بمعايير مادية كطبيعة التعامل وما يقتضي عرف المعاملات من تبادل الثقة ومراعاة الشرف .. فإذا لم يؤد هذا البحث إلى استظهار نية العاقدين المشتركة بشأن أي عبارة من عبارات العقد وبفي الشك يحوط هذه النية وجب وفقاً للمادة ١/١٥١ أن يفسر الشك في مصلحة المدين .

(د/ سليمان مرقص- عقد الإيجار - طبعة ١٩٥٤ - ص ١٩٥ وما بعدها)

وذهب قضاء محكمتنا العليا الى انه "... وحيث ان المادة ١٥٠ من القانون المدني تنص على انه:- "إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين.. اما اذا كان هناك محل لتفسير العقد فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دقن الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل وبما ينبغي ان يتوافر من امانة وثقة بين المتعاقدين وفقاً للعرف الجاري في المعاملات"... ولما كان الحكم الطعين قد تدخل في ارادة المتعاقدين ونسخها مجنباً لمبدأ سلطان الارادة حيث انه من الثابت والواضح مما لا يدعى معه مجالاً للبس ان ارادة المتعاقدين اتجهت نحو التعاقد لمدة غير محددة فهذا الاتفاق يعني ضمناً في طياته عدم الاتجاة نحو التعاقد مدة محددة بالمدة



المعينة لدفع الاجرة باعتبار ان الشقة موضوع التعاقد وهي مؤجرة للسكن لا يقبل ان يكون مستأجرها مهددا بانتهاء عقده بعد شهر من شغلها وعليه تكون نية المتعاقدين قد اتجهت الى عدم تاقيت الايجارة بمدة محددة.

وفي ذلك قضي بانه " لما كانت عبارات الاتفاق صريحة لا تحتمل الانحراف في تفسيرها وكانت ظروف التعاقد باعتبار العين المؤجرة صيدلية لا يقبل أن يكون مستأجرها مهددا بإنهاء عقده بعد شهر من شغلها فان نية المتعاقدين تكون قد اتجهت إلى عدم تاقيت الإيجار بمدة محددة وهو أمر لا مخالفة فيه للنظام العام، وليس في القانون ما يمنعه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بالتأسيس على أن المشرع قد استلزم توقيت عقد الإيجار، وأعتبر المدة ركنا فيه، وأنه إذا حرر العقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهائه تعين اعتباره منتهيا بعد التنبيه في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني مطبقا ذلك على العقد محل الدعوى ماسخا بذلك شروط الاتفاق سالف الذكر ومدلول عباراته الظاهرة فانه يكون معيبا مما يستوجب نقضه".

(نقض رقم ١٤٠٢ لسنة ١٩٩٨/٥/٢٠ - جلسة ١٩٩٨/٥/٢٠)

لما كان الامر كذلك وكانت المدة كما هو الوارد بعقد الايجار قد اتفق طرفي التداعى على ان تكون **مفتوحة** ولما كان والثابت انها قد بدأت بتاريخ الاثنين ٢٢/١١/٢٠٠٢ وظلت مستمرة حتى تاريخ رفع الدعوى دون نزاع الامر الذي يعنى ان نية كل من طرفي التداعى كانت واضحة وعلية لا يجوز الانحراف عنها اذ لا محل للبحث عن النية المشتركة بالمتعاقدين اذ كانت واضحة من التعاقد. و نلتمس من المحكمة- بإذن الله - ان تقضي بانقاص مدة التعاقد بين طرفي الدعوى للحد الاقصى للايجار وهي تسعة وخمسون سنة واعتبار العلاقة الايجارية مبتدئة من ٢٢/١١/٢٠٠٢ وتنتهي في ٢١/١١/٢٠٦١.

. وفضلة زائد عن البحث ومن المتفق عليه " ان الايجار اذا كان مؤبدا او كان في حكم العقد المؤبد ، لا يكون باطلا ، بل تنقص مدته الى الحد الاقصى الذي يقدره القاضى لعقد الايجار وفقا للظروف ، ولا يجوز ان تزيد مدته فى ايه حال على ستين سنة .

ويخلص من ذلك

انه اذا كان عقد الايجار مؤبدا او كانت مدته مائه سنة مثلا ، لم يكن الايجار باطلا ، بل يبقى ساريا الى مدة ستين سنة او الى مدة اقل يقدرها القاضى بحسب الظروف ، ثم يجوز بعد ذلك لاي من الطرفين ان ينهى الايجار بعد التنبيه على الاخر بالاخلاء فى المواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ مدنى . هذا مالم يتبين من ظروف التعاقد ان احد المتعاقدين قد وقع فى غلط جوهرى .

**"يراجع فى ذلك السنهورى - الجزء ٦ ص ١٣٥ وما بعدها -
طبعة لجنة الشريعة الاسلامية بنقابة المحامين ٢٠٠٦".**



ثانياً :- نود ان نبين ان كلا من طرفي التداعي وقع في خطأ تعاقدى مشترك بينهما:-

لما كان الركن الاول لانشاء عقد صحيح الاركان هو ركن التراضي بوجود ارادتين متوافقتين واذا كان وجود هاتين الارادتين يكفي لوجود العقد فانه لا يكفي لصحته بل يجب حتى يكون العقد صحيحا ان تكون الارادتين صحيحتين.

ولما كانت الارادة هي الباعث على تحرير التعاقد فان العيوب التي تشيب هذه الارادة هو الغلط الجوهري الذي لا يستقل به أحد المتعاقدين بل يتصل به المتعاقد الاخر. وهو ايضا الذي يبلغ في نظر المتعاقد الذي وقع في الغلط حداً من الجسامة بحيث كان يمتنع عن ابرام العقد لو لم يقع في الغلط.

ولما كانت نية كلا من طرفي التداعي كانت متجهة للتعاقد اقصى مدة ممكنة كما هو المبين من الفاظ التعاقد " من ان تكون مفتوحة ، ولما كان ما ذكر بالتعاقد هو غلط جوهري مشترك بين كلا من طرفيه فلا يجوز ان يستفيد احد الطرفين من هذا الخطا على حساب الطرف الاخر على الرغم من انه مخطيء ذات الخطا وذات الغلط الجوهري والذي لو كان تفتن اليه المستاجر ما كان في ذلك الوضع . والا كان ذلك تكريساً لاستفاده المخطيء من خطأه .. وهو ما لا يصح القول به.. وفي ذلك يقول السنهوري " ان المتعاقد اذا وقع في غلط جوهري واشترك معه المتعاقد الاخر في هذ الغلط ثم تبينت الحقيقة وطلب المتعاقد الاول ابطال العقد فمن العدل ان يقره المتعاقد الاخر على بطلان العقد لسبب هو نفسه قد اشترك فيهولا يعود هنا وجه للتذمر من تقلل المعاملات وعدم استقرارها.

" السنهوري ج ١- ص ٢٥٨ طبعة ٢٠٠٧- نقابة المحامين".

بناء عليه

نلتمس من الهيئة الموقرة وبحق صدور حكمها العادل ب :-

وفي الدعوى الاصلية : اصلياً :- برفضها بكافة مشتملاتها والزام رافعها المصروفات .

وفي الدعوى الفرعية :- قبول الادعاء الفرعي شكلاً.

وفي الموضوع :- اصلياً :- انقاص مدة التعاقد بين طرفي التداعي للحد الاقصى للايجار وهي تسعة

وخمسون (٥٩) سنة واعتبار العلاقة الايجارية مبدئاً من ٢٠٠٢/١١/٢٢ وتنتهي في ٢٠٦١/١١/٢١.

احتياطياً :- احالة الدعوى للتحقيق لاثبات ان المتفق عليه بخصوص شرط المدة هو ان تكون في حدها

الاقصى ٥٩ سنة . مع حفظ كافة حقوق المدعى فرعياً الاخرى بسائر انواعها .

ولأجل العلم

وكيل المدعى عليه اصلياً

البير أنسي المحامي بالنقض