

تعليق على حكم محكمة النقض الفلسطينية المنعقدة في رام الله

نقض حقوق

رقم 2018 /570

الصادر بتاريخ 12 / 4 / 2021

المحامي : عمرو إبراهيم صعابنة

تتلخص وقائع الدعوى في مراحلها المتتالية؛ في أن المطعون ضده الدعوى المدنية رقم 2015 /2806 لدى محكمة صلح رام الله ضد الجهة الطاعنة يطلب فيها إلزامها برد مبلغ 8500 دولار أمريكي كانت الطاعنة قبضتها منه باعتبارها عربون تحت حساب أجرة العقار الذي أجرته الجهة الطاعنة للمطعون ضده بموجب اتفاقية إجارة مؤرخة في 29-8-2012، وقد بنى المطعون ضده دعواه على سند من القول أن الطاعنة لم تسلمه العقار للانتفاع به وبالتالي من حقه استرداد قيمة العربون. في حين تقدمت الجهة الطاعنة بلائحة جوابية دفعت فيها الدعوى بأن المطعون ضده لم يلتزم بعقد الإيجار ولم يبادر إلى سداد باقي الأجرة البالغة 22930 دولار أمريكي في التاريخ المتفق عليها في العقد. بعد أن فرغت محكمة الدرجة الأولى من رؤية الدعوى أصدرت حكمها القاضي بإلزام الجهة الطاعنة بدفع المبلغ المدعى به للمطعون ضده هذا وكبدته الرسوم والمصاريف و مائة دينار أتعاب محاماة. وإذ لم ترتض الجهة الطاعنة بحكم محكمة صلح رام الله فقد بادرت إلى الطعن فيه استئنفا لدى محكمة بداية رام الله بصفتها الاستئنافية التي أصدرت الحكم محل هذا الطعن. ولما لم تقبل الجهة الطاعنة بهذا الحكم فقد بادرت إلى الطعن فيه بطريق النقض بواسطة وكيلها بتاريخ 02 / 04 / 2018 لنقض الحكم الصادر عن محكمة بداية رام الله بصفتها الاستئنافية في الاستئناف المدني رقم 228 / 2017 الصادر في جلسة 26 / 02 / 2018 و القاضي برد الاستئناف موضوعا وتأيد الحكم المستأنف وتضمن المستأنفة الرسوم والمصاريف و ثلاثمائة دينار أتعاب محاماة، حيث تمثلت أسباب الطعن في كونها متكررة متداخلة في فكرة واحدة مفادها أن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية أخطأت في اعتبار عقد الإيجار غير لازم رغم عدم إقامة الدعوى على هذا الأساس، وأنها أيضا أخطأت في اعتبار العقد خاليا من ميعاد بدء الإجارة وأنه لذلك غير لازم وأنها لم تعالج كل أسباب الاستئناف.

وقد انتهت محكمة النقض الى القول بأن "المحكمة لدى التدقيق والمداولة نجد أن قوام طعن الجهة الطاعنة هو أن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية خالفت القانون عندما توصلت إلى أن العقد غير لازم باعتباره خال من تاريخ تسليم العقار (بدء الإجارة) ونحن في هذا الخصوص نجد أن طعن الجهة الطاعنة يقوم على أساس صحيح من القانون وفي ذلك فصل ؛ أنه عند الرجوع إلى عقد الإيجار والإيصال المعطى من الجهة الطاعنة نجد أن الثابت أن الجهة الطاعنة قبضت بمناسبة توقيع العقد مبلغ وقدره 8500 دولار أمريكي عربون تحت حساب الأجرة وأنه جرى الاتفاق على دفع باقي الأجرة المشار إلى قيمتها آنفا على أن تدفع بتاريخ أقصاه 2012-10-1 . وأما بالنسبة إلى بدء الإجارة فقد نصت الفقرة الأولى من البند الرابع من العقد على أنه يتم احتساب السنة الإيجارية من تاريخ افتتاح البرج أو تاريخ افتتاح المساحة المؤجرة أيهما أول . هذا عن الواقع أما بالنسبة إلى حكم القانون فإن مجلة الأحكام العدلية في المادتين 407 و 408 أوضحت أن الإجارة إما أن تكون منجزمة بمعنى أن تبدأ مدة الإجارة من وقت العقد، وإما أن تكون مضافة بحيث تبدأ الإجارة من الوقت المعين في العقد وهو بالطبع وقت معين مستقبلي . كما أن المادة 485 من مجلة الأحكام العدلية تنص على أن (ابتداء مدة الإجارة يعتبر من الوقت الذي سمي أي عين وذكر عند العقد)، في حين عالجت المادة 486 حالة خلو العقد من الاتفاق على تاريخ ابتداء الإجارة حيث نصت على أنه (إن لم يذكر ابتداء المدة حين العقد تعتبر من وقت العقد) . وتطبيقا لهذه المواد على واقع عقد الإجارة الذي عين ابتداء الإجارة على تاريخ غير معلوم وهو تاريخ افتتاح البرج أو تاريخ افتتاح الساحة المؤجرة ، فإن ما يبني على ذلك أن عقد الإجارة تطبيقا لحكم المادة 486 من المجلة يكون قد ابتداء من وقت توقيع العقد. ولما كان الثابت أن الجهة الطاعنة لم يكن بإمكانها وقت التعاقد أن تسلم العقار للمطعون ضده لينتفع به فإن طلبه بفسخ عقد الإجارة يكون محقا سيما أنه لا تلزم الأجرة إلا بحصول المنفعة (المادة 471 من المجلة) وكذلك نص المادة 457 التي تنص على أنه يشترط أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء. ولما كان الحكم الطعين قد بنى قضاءه على أنه لم يمكن المطعون ضده الانتفاع بالعقار لعدم تسليم العقار المأجور فإن قضاءه يكون قد وافق على حكم القانون . من جهة أخرى لا يرد قول الجهة الطاعنة أن محكمة بداية رام الله بصفتها الاستئنافية اعتبرت أن العقد غير لازم على خالف ما جاء في لائحة الدعوى، وفي ذلك نجد أن هذا القول غير سليم ذلك أن المحكمة لم تخالف ما جاء في لائحة الدعوى وليس فيه تغيير للأسس التي أقيمت عليها الدعوى، من جانب آخر فإن من صميم عمل المحكمة تكييف الدعوى في حدود الوقائع التي طرحها المدعي وهو الأمر الذي لم تخرج عن نطاقه محكمة البداية بصفتها الاستئنافية".

وتعليقا على هذا الحكم؛ نرى ما يلي :

إن محكمة النقض الموقرة جانبت الصواب في تسبيب حكمها، ثم ما توصلت إليه من نتيجة، وذلك لما يلي :

قضت المحكمة الموقرة بأن وقت بدء الإجارة حسب الاتفاق محل الدعوى غير معين، مستندة إلى أن الفقرة الأولى من البند الرابع من العقد قد نصت على أنه يتم احتساب السنة الإيجارية من تاريخ افتتاح البرج أو تاريخ افتتاح المساحة المؤجرة أيهما أول. وفسرت هذه الفقرة بأن وقت بدء الإجارة غير معلوم، ومن ثم فإن نص المادة (486) من المجلة هو المطبق، الذي يقول "إن لم يذكر ابتداء المدة حين العقد تعتبر من وقت العقد". أي اعتبرت أن المتعاقدين لم يعينا وقت ابتداء الإجارة، وعليه تبدأ الإجارة من وقت العقد.

والحقيقة أن هذا القول غير دقيق، فالمجلة أجازت الإجارة المضافة حسب نص المادة (408)¹. فيجوز إضافة بدء الإجارة إلى تاريخ معين، وإن الذي لم تجزه المجلة هو تعليق الإجارة على تحقق شيء، لأنه لا يجوز تعليق التملك على شيء، والإجارة تملك المنفعة، فيكون باطلاً². ومثال ذلك، أن يقول المؤجر للمستأجر إذا حضر فلان أجرتك داري.

ثم نصت المادة (440) من المجلة على ما يلي "الإجارة المضافة صحيحة وتلزم قبل حلول وقتها. بناء عليه ليس لأحد العاقدين فسخ الإجارة بمجرد قوله ما أن وقتها".

ومعنى النص أن الإجارة المضافة تلزم من وقت الاتفاق عليها، لا من وقت حلول الأجل، فلا يمكن فسخها بادعاء أنه لم يحن وقتها³.

وتطبيقاً لهذه النصوص على وقائع الدعوى في الحكم محل التعليق؛ نجد أن طرفي العقد قد اتفقا على إضافة الإجارة إلى تاريخ معين، هو تاريخ افتتاح البرج أو تاريخ افتتاح المساحة المؤجرة أيهما أسبق. ومعنى ذلك أن الطرفين أضافا بدء الإجارة إلى وقت محدد هو افتتاح البرج أو المساحة المؤجرة أيهما أسبق. ولا يمكن القول أنهما لم يتفقا على تاريخ ابتداء الإجارة لغايات تطبيق نص المادة (486)؛ فهذه المادة تطبق حين يسكت المتعاقدان عن تحديد ابتداء الإجارة مطلقاً. أما وقد أضافا الإجارة إلى تاريخ معين، فلا محل لتطبيق النص.

¹ "الإجارة المضافة: إيجار معتبر من وقت معين مستقبل. مثلاً لو استؤجرت دار بكذا مدة اعتباراً من أول الشهر الفلاني الآتي تنعقد حال كونها إجارة مضافة".

² حيدر، علي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، المجلد الأول: البيوع والإجارة والكفالة، طبعة خاصة، دار عالم الكتب، الرياض، 2003، ص445، 480.

³ الأتاسي، محمد خالد، شرح المجلة، مج2، البيع والإجازات، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2017، ص 512. والعبيدي، علي هادي، العقود المسماة: البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، ط 6، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2012، ص 250.

كما أنه قد يقال إن هذه الإجارة المتفق عليها في الدعوى غير جائزة لأنها إجارة معلقة. والصحيح أن هذه الإجارة ليست معلقة، بل هي مضافة. فالإجارة المعلقة كما ذكر آنفاً تعمّد إلى جعل حدوث شيء ما؛ سبباً أو شرطاً لحصول الإجارة، فتحمل معنى الشرط، ولا أدل على ذلك مما ورد في شرح المجلة من أن أدوات التعليق "الشرط" هي: إن، كلما، متى، إذا، وغيرها من الألفاظ.⁴ فهذه الألفاظ تفيد نية التعليق. أما في الاتفاق محل الدعوى فإن الطرفين لم يجعلوا العقد معلقاً على افتتاح البرج أو المساحة المؤجرة، فلم يقصدا أنه قد يحصل الافتتاح وقد لا يحصل، وإنه إن حصل؛ فالإجارة لازمة. بل القصد أنهما متيقنان من افتتاح البرج أو المساحة المشتركة، وأن غاية الأمر هو إضافة الإجارة إلى تاريخ حصول ذلك. وهذا مختلف تماماً عن معنى التعليق غير الجائز. إذن ففي الإضافة يكون المعلق عليه محقق الوقوع كما في الاتفاق في الدعوى، أما التعليق فيكون المعلق عليه محتمل الوقوع.⁵

وتبعاً لذلك؛ فإن ما ركنت إليه المحكمة من نصوص المجلة (471) و (457) بدلالة أن الإجارة منجزة وأنه يجب أن تكون المنفعة في وقت انعقاد العقد مقدورة الاستيفاء؛ استناداً غير دقيق. فيما أن الإجارة حسبما وضحنا هي إجارة مضافة، فقد ورد في شرح المادة (440) من المجلة أنه لا يلزم في الإجارة المضافة تسليم المأجور قبل حلول الوقت المضاف إليه.⁶ وعليه لا يلزم تسليم المأجور للانتفاع به من وقت العقد، وإنما في التاريخ المتفق عليه.

ثم نضيف أنه لا يصح افتراض أن المتعاقدين لم يتفقا على وقت بدء الإجارة؛ سنداً إلى أن التاريخ الذي اتفقا عليه غير معلوم، لأن حكم المادة (486) يختص بحالة عدم الاتفاق، أما الاتفاق غير الصحيح - جدلاً - فيجب معالجته قانوناً بمعزل عن المادة (486).

وبناء على ما سبق، نعتقد أن تأييد محكمة النقض لمحكمة بداية رام الله الاستئنافية فيما توصلت إليه من صحة فسخ العقد، وضرورة سداد الطاعن بالنقض مبلغ العربون لعدم تسليمه المأجور وقت انعقاد العقد؛ كان مجاناً للصواب، والحري نقض حكم محكمة بداية رام الله بصفتها الاستئنافية، باعتبار أن وقت الإجارة معلوم مؤجل، ومن ثم لا يلزم المؤجر بتسليم المأجور قبل التاريخ المؤجل المتفق عليه.

⁴ حيدر، علي، مرجع سابق، ص 82.

⁵ الدوسري، محمد بن سعد بن فهد، أثر الإضافة في عقد الإجارة بحث في الفقه، مجلة العلوم الشرعية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ع 208، 2017، المملكة السعودية، ص 208.

⁶ حيدر، علي، مرجع سابق، ص 479.