جلسة ٤ من فبراير سنة ٢٠٠٩

برئاسة السيد القاضى / محمد جمال الدين حامد نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / نبيل أحمد عثمان ، عبد الرحيم زكريا يوسف ، عمرو محمد الشوربجى نواب رئيس المحكمة وسامح إبراهيم محمد .

(٤٣)

الطعن رقم ٣٦٧٤ لسنة ٦٦ القضائية

(١) دعوى " شروط قبول الدعوى : الصفة فى الدعوى " .

رئيس الوحدة المحلية هو صاحب الصفة فى تمثيل وحدته المحلية قبل الغير ولدى القضاء فيما يدخل فى نطاق اختصاصه .

(٢ – ٤) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : خصائص عقد الإيجار " " انعقاد عقد الإيجار " " إثبات عقد الإيجار " .

(٢) وقوع العين المملوكة للدولة والمطلوب إثبات إيجارها فى نطاق وحدة محلية معينة . رئيس هذه الوحدة هو صاحب الصفة فى تمثيلها .

(٣) الوعد بالإيجار . ماهيته . شرطه . اتفاق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية لعقد الإيجار . المقصود بالمسائل الجوهرية . أركان العقد وشروطه الأساسية .

(٤) إخطار الطاعن الأول بصفته المطعون ضده بصفته بتأجير محلات بنظام القرعة . خلو ذلك الإخطار من الأركان الجوهرية للوعد بالإيجار . مؤداه . عدم انعقاد العقد . اعتبار الحكم المطعون فيه هذا الإخطار وعد بالإيجار . خطأ .

١- المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن النص فى المادتين ٥٢ ، ٥٣ من القانون المدنى يدل على أنه متى اكتسبت إحدى الجهات أو المنشآت الشخصية الاعتبارية فإن القانون يخولها كافة مميزات الشخصية القانونية من ذمة مالية مستقلة وإرادة يعبر عنها نائبها وأهلية لاكتساب الحقوق والالتزام بالواجبات فضلاً عن أهليتها

وذلك وفقاً للقواعد وفى الحدود المقررة لسند إنشائها ويتعين بالتالى أن تكون مخاطبة الشخص الاعتبارى فى مواجهة النائب القانونى عنه الذى يحدده سند إنشائه بحيث لا يحاج بأية إجراءات أو تصرفات قانونية توجه إلى غيره ، وإذ كان القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الحكم المحلى نص فى المادة الأولى على أن وحدات الحكم المحلى هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ، وأن النص فى المادة الرابعة من ذات القانون على أن يمثل المحافظة محافظها كما يمثل كل وحدة من وحدات الحكم المحلى الأخرى رئيسها وذلك أمام القضاء وفى مواجهة الغير ، فإن مفاد هذه النصوص مجتمعة أن المشرع قد جعل لكل وحدة من وحدات الحكم المحلى شخصية اعتبارية مستقلة عن باقى الوحدات ولكل منها ذمة مالية خاصة بها ، وحدد الممثل القانونى لها الذى له حق التعامل مع الغير وتمثيل الوحدة المحلية أمام القضاء مما مقتضاه أن رئيس الوحدة المحلية يكون هو وحده صاحب الصفة فى تمثيل وحدته المحلية قبل الغير ولدى القضاء فيما يدخل فى نطاق اختصاصه طبقاً لأحكام القانون .

٢- إذ كان النزاع المطروح هو طلب إثبات إيجار محلين مملوكين للدولة ملكية خاصة ويقعان فى نطاق الوحدة المحلية لمدينة جرجا فإن الطاعن الأول بصفته يكون هو صاحب الصفة فى تمثيل وحدته قبل الغير وأمام القضاء ويضحى الطعن بالنسبة للطاعن الثانى بصفته غير مقبول لرفعه من غير ذى صفة .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر إذا رغب فى استئجارها وكان هذا الوعد وفقاً للمادة ١٠١ من القانون المدنى يعتبر ملزماً لمن صدر منه بشرط أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وأن تحدد فيه المدة التى يجوز فيها إلزام الواعد بإتمام الإيجار خلالها ، ومن ثم يشترط لانعقاد الوعد بالتعاقد طبقاً للمادة المذكورة أن يتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه فضلاً عن المدة التى يجب إبرامه فيها ، وذلك حتى يكون السبيل مهيأ لإبرام العقد النهائى بمجرد ظهور رغبة

الموعود له دون حاجة إلى اتفاق على شئ آخر والمقصود بالجوهرية أركان عقد الإيجار وشروطه الأساسية التى يرمى العاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتم العقد بدونها .

٤- إذ كان البين من الخطاب المؤرخ ١٩٩٤/٢/٢١ - مثار النزاع - والمرسل من الطاعن الأول بصفته إلى المطعون ضده بصفته أنه قد خلا من الأركان الجوهرية لعقد الإيجار وهى تحديد المحل المؤجر والأجرة فضلاً على أنه لم يحدد فيه المدة التى يجب فيها إبرام عقد الإيجار النهائى ومؤدى ذلك تخلف الشرطين الواجب توفرهما لانعقاد الوعد بالإيجار على النحو السالف الذكر ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الخطاب المرسل للمطعون ضده بصفته سالف البيان هو وعد بالإيجار فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده بصفته أقام على الطاعنين بصفتهما الدعوى رقم ..... لسنة ١٩٩٤ مدنى كلى جرجا بطلب الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية بينه وبينهما عن المحلين المبينين بالصحيفة والتسليم ، وقال بياناً لذلك إن مجلس مدينة جرجا أقام محلات بمدينة جرجا وأرسل إليه خطاباً يعرض عليه استئجار محلين منها مقابل سداده مبلغ أربعة آلاف جنيه كمقدم لهما فقام بسداد ذلك المبلغ إلا أن المجلس لم يسلمه المحلين ولم يحرر له عقد إيجارهما ، ومن ثم فقد أقام الدعوى . ندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره حكمت برفض الدعوى . استأنف المطعون ضده بصفته هذا الحكم بالاستئناف رقم ..... لسنة ٧٠ ق لدى محكمة استئناف أسيوط " مأمورية سوهاج " التى قضت بتاريخ ١٩٩٦/٢/٧ بإلغاء الحكم المستأنف وإثبات العلاقة الإيجارية بين الطاعنين بصفتهما وبين المطعون ضده بصفته عن الوحدتين المبينتين بالصحيفة والتسليم . طعن الطاعنان

بصفتيهما فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة للطاعن الثانى بصفته لرفعه من غير ذى صفة ، وفى الموضوع أبدت الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرِض الطعن على هذه المحكمة – فى غرفة مشورة – حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للطاعن الثانى بصفته لرفعه من غير ذى صفة .

وحيث إن هذا الدفع فى محله ، ذلك أن النص فى المادتين ٥٢ ، ٥٣ من القانون المدنى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يدل على أنه متى اكتسبت إحدى الجهات أو المنشآت الشخصية الاعتبارية فإن القانون يخولها كافة مميزات الشخصية القانونية من ذمة مالية مستقلة وإرادة يعبر عنها نائبها وأهلية لاكتساب الحقوق والالتزام بالواجبات فضلاً عن أهليتها وذلك وفقاً للقواعد وفى الحدود المقررة لسند إنشائها ويتعين بالتالى أن تكون مخاطبة الشخص الاعتبارى فى مواجهة النائب القانونى عنه الذى يحدده سند إنشائه بحيث لا يحاج بأية إجراءات أو تصرفات قانونية توجه إلى غيره ، وإذ كان القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الحكم المحلى نص فى المادة الأولى على أن وحدات الحكم المحلى هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ، وأن النص فى المادة الرابعة من ذات القانون على أن يمثل المحافظة محافظها كما يمثل كل وحدة من وحدات الحكم المحلى الأخرى رئيسها وذلك أمام القضاء وفى مواجهة الغير ، فإن مفاد هذه النصوص مجتمعة أن المشرع قد جعل لكل وحدة من وحدات الحكم المحلى شخصية اعتبارية مستقلة عن باقى الوحدات ولكل منها ذمة مالية خاصة بها ، وحدد الممثل القانونى لها الذى له حق التعامل مع الغير وتمثيل الوحدة المحلية أمام القضاء مما مقتضاه أن رئيس الوحدة المحلية يكون هو وحده صاحب الصفة فى تمثيل وحدته المحلية قبل الغير ولدى القضاء فيما يدخل فى نطاق اختصاصه طبقاً لأحكام القانون . لما كان ذلك ، وكان النزاع المطروح هو طلب إثبات إيجار محلين مملوكين للدولة ملكية خاصة ويقعان فى نطاق الوحدة المحلية لمدينة جرجا فإن الطاعن

الأول بصفته يكون هو صاحب الصفة فى تمثيل وحدته قبل الغير وأمام القضاء ، ويضحى الطعن بالنسبة للطاعن الثانى بصفته غير مقبول لرفعه من غير ذى صفة .

وحيث إن الطعن فيما عدا ما تقدم استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعى به الطاعن الأول بصفته على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ، وفى بيان ذلك يقول إن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على أن ما ورد فى الخطاب المؤرخ ١٩٩٤/٢/٢١ والمرسل من الطاعن الأول بصفته إلى المطعون ضده بصفته هو وعد بالإيجار فى حين أن ما ورد به هو مجرد إخطار عن تأجير محلات بنظام القرعة العلنية بين المتقدمين ولمن يرغب فى استئجار أحدها عليه سداد مبلغ ألفى جنيه كمقدم للمحل الواحد ، ومن ثم فهو لا يتضمن وعداً بالإيجار على النحو المبين بالمادة ١٠١ من القانون المدنى مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر إذا رغب فى استئجارها وكان هذا الوعد وفقاً للمادة ١٠١ من القانون المدنى يعتبر ملزماً لمن صدر منه بشرط أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وأن تحدد فيه المدة التى يجوز فيها إلزام الواعد بإتمام الإيجار خلالها ، ومن ثم يشترط لانعقاد الوعد بالتعاقد طبقاً للمادة المذكورة أن يتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه فضلاً عن المدة التى يجب إبرامه فيها، وذلك حتى يكون السبيل مهيأ لإبرام العقد النهائى بمجرد ظهور رغبة الموعود له دون حاجة إلى اتفاق على شئ آخر والمقصود بالجوهرية أركان عقد الإيجار وشروطه الأساسية التى يرمى العاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتم العقد بدونها ، ولما كان ذلك وكان البين من الخطاب المؤرخ ١٩٩٤/٢/٢١ – مثار النزاع – والمرسل من الطاعن الأول بصفته إلى المطعون ضده بصفته أنه قد خلا من الأركان الجوهرية لعقد الإيجار وهى تحديد المحل المؤجر والأجرة فضلاً على أنه لم يحدد فيه المدة التى يجب فيها إبرام عقد الإيجار النهائى ومؤدى ذلك تخلف

الشرطين الواجب توفرهما لانعقاد الوعد بالإيجار على النحو السالف الذكر ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الخطاب المرسل للمطعون ضده بصفته سالف البيان هو وعد بالإيجار فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم ، فإنه يتعين القضاء برفض الدعوى ، وإذ انتهى الحكم الابتدائى لذات النتيجة فيتعين القضاء بتأييده .