

**تعليق على حكم محكمة النقض الفلسطينية المنعقدة في رام الله
في الطعن الحقوقي رقم (2020 /55) الصادر بتاريخ 07- 06- 2020**

جميلة جرار

طالبة في كلية الحقوق- جامعة النجاح الوطنية

أولاً: وقائع وإجراءات الدعوى:

- 1- أقام المدعيان (المطعون ضدّهما لدى محكمة النقض) ط.ب بصفته الشخصية وبصفته وصياً على أولاد شقيقه القاصرين المرحوم م. ب، وأ. ب بصفتهما من ورثة المرحوم زوجها م. ب؛ دعوى تحمل رقم (2015 /302) ضد المدعى عليهما (الطاعنان) ض.ع وخ. ع؛ لإخلاء مأجور أجرته السنوية 23 ألف دولار أمريكي لدى محكمة صلح قلقيلية.
- 2- بتاريخ 22 /4 /2019 وبعد سماع البينات والمرافعات واستكمال الإجراءات أصدرت المحكمة قرارها القاضي بتخلية المدعى عليهما من المأجور موضوع الدعوى وتضمينهما الرسوم و مائة دينار أتعاب المحاماة.
- 3- لم يرتض المدعى عليهما بالحكم الصادر، فبادرا للطعن فيه لدى محكمة بداية قلقيلية بصفتهما الاستئنافية بموجب الاستئناف المدني رقم 61/2019.
- 4- بتاريخ 19 /12 /2019 قضت المحكمة برد الاستئناف موضوعاً وتأيد الحكم المستأنف وإلزام الجهة المستأنفة بالرسوم والمصاريف ومبلغ مائتي دينار أردني أتعاب محاماة عن درجتي التقاضي.
- 5- لم يرتض المدعى عليهما بالحكم الاستئنافي، حيث قاما بتاريخ 2020/1/12 بالطعن فيه لدى محكمة النقض استناداً للأسباب التي سيتم الإشارة إليها لاحقاً
- 6- بتاريخ 7 /6 /2020 أصدرت محكمة النقض المنعقدة في رام الله حكمها الفاصل في هذه القضية و المتمثل في رد الطعن موضوعاً و إلزام الطاعنين بالرسوم والمصاريف ومائتي دينار أردني أتعاب محاماة عن التقاضي لدى محكمة النقض.

ثانياً- أسباب الطعن بالنقض:

استند الطاعنان في الطعن لنقض الحكم الاستئنافي على عدة أسباب، تتمثل في ما يلي:

- 1- عدم سماح محكمة الاستئناف للجهة الطاعنة بتقديم البينة أمامها.
- 2- عدم معالجة محكمة الاستئناف مسألة الخصومة حيث أن عقد الإيجار موضوع الدعوى تم نيابةً عن قصر لا يملكون أكثر من نصف العقار.
- 3- عدم معالجة محكمة الاستئناف للدفع التي أثارها الجهة الطاعنة.
- 4- رفض محكمة الاستئناف اعتبار تسرب المياه من سقف المأجور سبباً يمكن التذرع به لسقوط الأجرة استناداً على المادتين رقم 477 و478 من مجلة الأحكام العدلية.

ثالثاً: تسبب حكم محكمة النقض:

- 1- جاء رد محكمة النقض على السبب الأول للطعن متمثلاً في أن محكمة الاستئناف قد طبقت أحكام القانون تطبيقاً سليماً في عدم سماحها للجهة الطاعنة بتقديم البينة أمامها بعد أن كانت قد قدمت بينتها أمام محكمة أول درجة حسب الأصول، استناداً إلى الفقرة الثانية من المادة 220 من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية المعدلة بالقرار بقانون رقم 16 لسنة 2014، التي نصت على أنه: "لا يجوز لمحكمة الاستئناف سماع أية بينة كان بإمكان الخصوم تقديمها أمام محكمة أول درجة".
- 2- و بخصوص السبب الثاني للطعن فقد رأت المحكمة أنه سبب متناقض و قررت رده كون أن الصفة التي تم توقيع عقد الإجارة بموجبها بين المتعاقدين هي ذات الصفة التي أقيمت بموجبها الدعوى الحالية، و بما أن الطاعنين أقرا بوجود عقد الإيجار في اللائحة الجوابية بالتالي فقد أصبح هذا الإقرار ملزماً لهما، كما أنهما قد أشغلا العقار استناداً على هذا العقد الموقع بينهما و بين المؤجر، مما يجعل دفعهما لدعوى التخلية المقامة منه بداعي أنه ليس له صفة في الدعوى متذرعين بأنه لم يثبت ملكيته للعقار، دفعاً غير معقولٍ و لا واردٍ لتناقضه.
- 3- أما عن السبب الثالث الذي زعم بموجبه الطاعنان أن محكمة الاستئناف لم تعالج الدفع التي تمت إثارتها من قبلهما، فنجد أن محكمة النقض قد رأت عدم الرد عليه أو التطرق إليه في تسببها بشكل منفصل و لم تفرد له بند خاص في الرد.
- 4- أخيراً جاء رد المحكمة على السبب الرابع للطعن: بعدم صلاحية أن يكون العيب الخفي المتمثل في تسرب المياه من سقف المأجور دفعاً للدعوى وإنما يصلح أن يكون موضوعاً لدعوى مستقلة أو متقابلة لفسخ العقد أو إبطاله، كما بينت أيضاً أن الاحتجاج بأحكام المادة 6 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62/1953، التي تتحدث عن إتيان المؤجر أفعال تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، هو احتجاج غير مبرر أو وارد، كونه لا ينطبق على الواقعة محل الدعوى، مما يستوجب رده أيضاً.

رابعاً: التعليق على الحكم:

— بداية فيما يتعلق بالسبب الأول فإنه وبالرجوع إلى نص المادة المتعلق في هذا الشأن، نجد أن المادة الخامسة من القرار بقانون رقم 16 لسنة 2014م بشأن تعديل قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001م قد نصت على أنه: "تعدل المادة (220) من القانون الأصلي لتصبح على النحو الآتي:

1. تنظر محكمة الاستئناف على أساس ما يقدم لها من بيانات ودفع وما كان قد قدم لمحكمة أول درجة، وتصدر فيه حكماً بموضوع الدعوى، ولا يجوز لها إعادة القضية إلى محكمة أول درجة إلا في الحالات الواردة في الفقرة (3) من المادة (223) من القانون الأصلي.

2. لا يجوز لمحكمة الاستئناف سماع أية بينة كان بإمكان الخصوم تقديمها أمام محكمة أول درجة.¹

بعد أن كان نص المادة القديم كالتالي:

"تنظر المحكمة الاستئناف على أساس ما يقدم لها من بيانات ودفع وأوجه دفاع جديدة وما كان قد قدم من ذلك إلى محكمة أول درجة"²

و بالتالي فقد أراد المشرع بتعديله هذا حسم مسألة تقديم البينات الإضافية أمام محكمة الاستئناف بشكل حازم فنص بصيغة أمر باستعماله عبارة: " لا يجوز....." على منع محكمة الاستئناف من سماع أية بينة قصر الخصم في تقديمها لدى محكمة الدرجة الأولى؛ لما في ذلك من ماطلة... إطالة لمدة النزاع... وإرهاق للقضاء، بالإضافة إلى الانعكاس السلبي على قاضي محكمة الدرجة الأولى حالة فسخ الحكم كون ذلك يدخل في تقييم أدائه المهني، ناهيك عن ركون و عدم حرص الخصوم على تقديم كافة ما لديهم من بينات أمام محكمة الدرجة الأولى، مما هذا النص ضرورياً و منطقياً كون أن الخصم كان بإمكانه تقديم هذه البينة لكنه قصر في ذلك و بالتالي عليه تحمل نتيجة تقصيره، فالمقصر أولى بالخسارة، و هذا ما يقتضيه الإصلاح القضائي لما في تأخير الفصل في الدعاوى من مفاصد كبيرة.³

استناداً عليه فطالما أن الخصم لم تنطبق عليه أحد الحالات الاستثنائية التي قد أعاققت إمكانية تقديمه لبينة أمام محكمة الدرجة الأولى كأن يكون الحكم المستأنف قد صدر حضورياً في غيابه، أو في حالة رفض المحكمة المستأنف حكمها قبول بينة كان من الواجب عليها قبولها، أو حالة ظهور البينة لأول مرة بعد صدور الحكم المستأنف،⁴ يغدو معه طلبه بتقديم بينة إضافية كان بإمكانه تقديمها مسبقاً طلباً حرياً بالرفض من محكمة الاستئناف، بل واجباً عليها تطبيقاً لقواعد القانون الأمرة.

¹ قرار بقانون رقم 16 لسنة 2014م بشأن تعديل قانون أصول المحاكمات المدنية و التجارية رقم 2 لسنة 2001م المنشور في العدد 108 من [الوقائع الفلسطينية](#) (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ 15 / 7 / 2014، ص39.

² قانون أصول المحاكمات المدنية و التجارية رقم 2 لسنة 2001 المنشور في العدد 38 من [الوقائع الفلسطينية](#) (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ: 5 / 9 / 2001، ص71.

³ التكروري، عثمان، الكافي في شرح أصول المحاكمات المدنية و التجارية، ط4، المكتبة الأكاديمية، فلسطين، الخليل، 2019، ص 442.

⁴ المرجع السابق، ص443.

– و حول السبب الثاني، فإننا نجد عند الرجوع إلى الأحكام القضائية أنها قد نصت و استقرت على مبدأين هامين في هذا الشأن، ألا وهما:-

(1) "من يملك حق التأجير وهو عمل من أعمال الإدارة يملك الحق قانوناً في طلب إخلاء المأجور، فإذا وقع المستأجر عقد الإيجار مع شخص بصفته وكيلًا عن مالك العقار المأجور وأشغله بناء على هذا العقد فلا يقبل منه دفع دعوى المؤجر المطالبة بالأجرة أو إخلاء المأجور بداعي أن المدعي ليس له صفة في الدعوى وأنه لم يثبت أنه يملك ما يزيد على نصف العقار، وذلك للتناقض".

(2) "اشتراط إقامة دعوى إخلاء المأجور ممن يملك أكثر من نصف العقار، هو حماية أغلبية المالكين للعقار من تصرف الأقلية وتجنب الإضرار بهم وليس رعاية المستأجر المتخلف عن دفع الأجرة، وليس للمستأجر بعد أن تعاقد مع المؤجر أن يدفع دعوى التخلية بأن المؤجر لا يملك أكثر من نصف العقار طالما تعاقد معه ابتداء ودفع له الأجرة".

و فيما يلي عدد من النصوص التي احتوتها الاجتهادات القضائية في هذا الشأن:-

(1) "...وفي الموضوع وبالنسبة لأسباب الطعن ولما كان المطعون ضده قد أقر في لائحته الجوابية أمام محكمة صلح جنين بأنه استأجر العقار موضوع الدعوى من الطاعنة ووقع على عقد الإيجار المبرز م/1 وكان يدفع الأجرة للطاعنة منذ إبرام هذا العقد عام 1999 حتى توقف عن ذلك عام 2013 الأمر الذي اضطرت معه الطاعنة الى إخطاره وإقامة الدعوى ضده. ولما كان المؤجر في العقد المذكور هو محمد علي الجرباوي وأولاده والموقع على العقد الطاعنة، وأن تعريف المالك الوارد في الأمر (1271) قصد به حماية المالكين للعقار من تصرف الأقلية اضراً بالأغلبية وليس حماية المستأجر المتخلف عن دفع الأجرة. ولما كان المطعون ضده يشغل العقار سنداً لعقد الإيجار الموقع مع الطاعنة فإنه لا يقبل منه الادعاء بأن الدعوى مقامة ممن لا يملك حق تقديمها للتناقض، ذلك أن الطاعنة والحالة هذه يكون لها حق الإدارة وفق الأمر (1271) المشار اليه بصرف النظر عن مسألة ما إذا كانت مالكة أو وكيله عن المالك فالمالك إما أن يكون مالكاً أو متصرفاً أو مديراً للعقار وهو ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة أنظر نقض مدني 2017/1530 ..."⁵

(2) "...نأتي بعد ذلك إلى بحث موضوع هذا الطعن لنجد أنه لما كانت أسباب الطعن بالنقض تتعلق بمسألة صحة الخصومة ومدى حق المطعون ضدهما في إقامة الدعوى ضد الطاعن، ولما كان من الثابت في ملف الدعوى أن الطاعن بصفته مستأجراً قد وقع عقد الإيجار محل الدعوى مع المطعون ضدهما بصفتهما مؤجرين وأشغله بناء على هذا العقد. ودفع لهما أجرة السنوات 1418 حتى 1421 هجرية وجزءاً من أجرة سنة 1422 هجرية ثم امتنع عن دفع الأجرة بعد ذلك رغم إخطاره بواسطة الكاتب العدل، فإنه لا يقبل منه دفع دعوى إخلاء

⁵ محكمة النقض الفلسطينية المنعقدة في رام الله، نقض حقوق، رقم 676/ 2015، بتاريخ 30/ 6/ 2019، منشور على موقع المفتي، تاريخ الزيارة: 13/ 4/ 2022.

المأجور بداعي أن المدعيين لم يثبتا انهما يملكان ما يزيد على 51 % من العقار المأجور، وذلك للتناقض، لأن من يملك حق التأجير و هو عمل من أعمال الادارة يملك الحق قانونا في طلب إخلاء المأجور، ولا يغير من الأمر شيئا ما ورد في العقد أن المؤجر (الحاجة م.غ وورثة المرحوم ح.غ) مادام العقد موقع من المطعون ضدهما كمؤجرين و أن الطاعن كان يدفع لهما الأجرة بهذه الصفة، فضلا عن أن غاية المشروع من تطلب إقامة دعوى إخلاء المأجور ممن يملك أكثر من نصف العقار هي حماية أغلبية المالكين للعقار من تصرف الأقلية، وتجنب الأضرار بهم وليس رعاية المستأجر المتخلف عن دفع الأجرة وبناء على ذلك، فإن أسباب الطعن تغدو غير واردة وحرية بالرد..."⁶

(3) ".....وفي الموضوع، وبالنسبة للسببين الأول والثاني من أسباب هذا الطعن والمتعلقين بصحة الخصومة وصفة المدعي، وحيث أنه إذا وقع المستأجر عقد الإيجار مع شخص بصفته وكيلًا عن مالك العقار المأجور و أشغله هذا المستأجر بناء على هذا العقد فإنه لا يقبل منه دفع دعوى المؤجر المطالبة بالأجرة أو إخلاء المأجور بداعي أن المدعي ليس له صفة في الدعوى وأنه لم يثبت أنه يملك ما يزيد على 50% من العقار وذلك للتناقض، لان من يملك حق التأجير وهو عمل من اعمال الادارة يملك الحق قانونا في طلب إخلاء المأجور (نقض مدني رقم 2009/268 تاريخ 2009/9/29)، حيث أن غاية المشروع من اشتراط اقامة دعوى إخلاء المأجور ممن يملك أكثر من نصف العقار هي حماية اغلبية المالكين للعقار من تصرف الأقلية وتجنب الاضرار بهم وليس رعاية المستأجر المتخلف عن دفع الاجرة (نقض مدني رقم 2009/27 تاريخ 2009/9/29). ولما كان ذلك وكان الطاعن قد شغل العقار موضوع الدعوى بناء على عقد ايجار منظم وموقع بينه وبين المطعون ضده (المؤجر: 1.أ - عن آل الجولاني)، فإن اقامة الدعوى بهذه الصفة تكون صحيحة ويكون هذان السببان غير واردين ونقرر ردهما..."⁷

فمع الاستناد إلى هذه الاجتهادات القضائية في بيان غاية المشروع من تعريف المالك الوارد في المادة 2 من الأمر العسكري رقم 271 المعدلة للتعريف الواردة في المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953⁸، و إلى القواعد العامة الواردة في مجلة الأحكام العدلية القاضية بأن "المرء مؤاخذ بإقراره"⁹ و أن: "من سعى في نقض ما

⁶ محكمة النقض الفلسطينية المنعقدة في رام الله، نقض مدني، رقم 323/ 2009، بتاريخ 16/ 2/ 2010، منشور على موقع المفتي، تاريخ الزيارة: 4/ 13/ 2022.

⁷ محكمة النقض الفلسطينية المنعقدة في رام الله، نقض مدني، رقم 331/ 2009، بتاريخ 25/ 3/ 2010، منشور على موقع المفتي، تاريخ الزيارة: 4/ 13/ 2022.

⁸ حيث ورد في الأمر بشأن تعديل بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين (يهودا والسامرة) (رقم 1271) لسنة 1989، المنشور في العدد 77 من المناشير والأوامر والتعيينات (الاحتلال الإسرائيلي - الضفة الغربية) بتاريخ: 13/ 2/ 1991، صفحة 165: " في المادة 2 من القانون: (1) بدل التعرفة "المالك" يأتي: "المالك" - صاحب حق التصرف في المؤجر (بافتح) أو الذي يملك أكثر من نصف حق الملكية في العقار، أو صاحب حق إرادة العقار أو أي شخص تنتقل إليه ملكية العقار"، انظر موقع المفتي. بعد أن كان قانون المالكين والمستأجرين [رقم 62] لسنة 1953، المنشور في العدد 1140 من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني)، بتاريخ 16/ 4/ 1953، نص 661 ينص على تعريف المالك كالتالي: "...و تعني لفظة (المالك) الشخص المتصرف بالعقار وأي شخص يملك حصة شائعة فيه ومن يكون وكيلًا عريقاً وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي."، انظر موقع المفتي.

⁹ نص المادة رقم 79 من مجلة الأحكام العدلية لسنة 1293 هـ المنشور في العدد (0)، مجموعة عارف رمضان (الحكم العثماني) بتاريخ 9/ 9/ 9988، انظر موقع المفتي.

تم من جهته فسخه مردود عليه¹⁰، يكون ادعاء الطاعنين بعدم صحة الخصومة و العقد بعد أن أشغلا المأجور و انتفعا منه استناداً للعقد الموقع من قبلهما و الذي أقرا بوجوده و مباشرته غير محقٍ و من المنطقي و الصواب رفضه و عدم الأخذ به.

— أما عن السبب الثالث فإن عموميته وتداخله مع أسباب الطعن الأخرى، تجعل من الوارد عدم الالتفات له والرد عليه في بند خاص.

— أخيراً فيما يتعلق بالسبب الرابع الذي أوردته الجهة الطاعنة واستنادها إلى نص المادتين (477) و (478) من مجلة الأحكام العدلية العثمانية، كمبرر لسقوط الأجرة بسبب تسرب المياه من سقف المأجور، فإنه وبالرجوع إلى هذه المواد المشار إليها نجد أن نصها جاء على الترتيب كالتالي:

(1) "تَسْلِيمُ الْمَأْجُورِ شَرْطٌ فِي لُزُومِ الْأَجْرَةِ يَعْنِي تَلَزُّمُ اعْتِبَارًا مِنْ وَقْتِ التَّسْلِيمِ. فَعَلَى هَذَا لَيْسَ لِلْأَجْرِ مَطَالَبَةٌ أَجْرَةً مُدَّةً مَضَتْ قَبْلَ التَّسْلِيمِ وَإِنْ انْقَضَتْ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ قَبْلَ التَّسْلِيمِ لَا يَسْتَحِقُّ الْأَجْرُ شَيْئًا مِنْ الْأَجْرَةِ".

(2) "لَوْ فَاتَ الْإِنْتِفَاعُ بِالْمَأْجُورِ بِالْكُلِّيَّةِ سَقَطَتْ الْأَجْرَةُ مَثَلًا لَوْ احتَاجَ الْحَمَامُ إِلَى التَّعْمِيرِ وَتَعَطَّلَ فِي أَثْنَاءِ تَعْمِيرِهِ تَسْقُطُ حِصَّةُ تِلْكَ الْمُدَّةِ مِنَ الْأَجْرَةِ وَكَذَلِكَ لَوْ انْقَطَعَ مَاءُ الرَّحَى وَتَعَطَّلَتْ تَسْقُطُ الْأَجْرَةُ اعْتِبَارًا مِنْ وَقْتِ انْقِطَاعِ الْمَاءِ وَلَكِنْ لَوْ انْتَفَعَ الْمُسْتَأْجِرُ بِغَيْرِ صُورَةِ الطَّحْنِ مِنْ بَيْتِ الرَّحَى يَلْزَمُهُ إِعْطَاءُ مَا أَصَابَ حِصَّةَ ذَلِكَ الْإِنْتِفَاعِ مِنْ بَدَلِ الْإِجَارَةِ".

بالتالي بناءً على النص الصريح لهذه المواد وإلى التفسيرات الفقهية الشارحة لها نجد أن سقوط الأجرة الوارد فيها لا يكون إلا بعدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور وفواته بالكلية، كما جاء في شرح مجلة الأحكام العدلية لسليم رستم باز "ثم اعلم أن سقوط الاجر مقيد بانقطاع الانتفاع بالكلية كما هو صريح المادة أما لو طرأ على المأجور خلل يخل بالمنفعة فلا يسقط شيء من الأجرة بل يثبت للمستأجر خيار العيب كما سيأتي في الفصل الثالث من الباب الخامس"¹¹.

وبالعودة إلى أحكام خيار العيب الواردة وما يحق للمستأجر فعله حالة وجود عيب مؤثر في منفعة المأجور نجد أن المادة 516 من المجلة قد نصت على أنه "لَوْ حَدَثَ فِي الْمَأْجُورِ عَيْبٌ فَالْمُسْتَأْجِرُ بِالْخِيَارِ إِنْ شَاءَ اسْتَوْفَى الْمُنْفَعَةَ مَعَ الْعَيْبِ وَأَعْطَى تَمَامَ الْأَجْرَةِ وَإِنْ شَاءَ فَسَخَ الْإِجَارَةَ".

كما جاءت المادة رقم (519) لتتنص على أنه:

"لَوْ انْهَدَمَ حَائِطُ الدَّارِ أَوْ إِحْدَى حُجْرَاهَا وَلَمْ يَفْسَخِ الْمُسْتَأْجِرُ الْإِجَارَةَ وَسَكَنَ فِي بَاقِيهَا لَمْ يَسْقُطْ شَيْءٌ مِنَ الْأَجْرَةِ".

¹⁰ نص المادة رقم 100 من مجلة الأحكام العدلية.

¹¹ باز، سليم رستم، شرح المجلة، ط3، المطبعة الأدبية، بيروت، 1923، ص267.

بالتالي فإن المجلة قد أعطت للمستأجر خيارين لا غير حالة وجود عيب في المتأجر ألا و هما:

إبقاء العقد مع الأجرة المسماة بينهما أو الفسخ مع إعطاء أجرة المدة التي انقضت إلى حين فسخ العقد ، و جاءت لتؤكد في نص المادة 519 أن استيفاء المستأجر للمنفعة في الوقت الذي أجاز له القانون الفسخ لوجود عيب أثر في منفعة المأجور فإنه و بهذه الحالة يكون ملزم بدفع الأجرة كاملة، لما في ذلك من دليل على قبوله للعيب و الانتفاع بما تبقى له؛ و هذا مختلف عن حالات عدم تمكينه من الانتفاع بالمأجور و فوات المنفعة بالكلية، التي تسقط بها الأجرة كما جاء في نص المادتين 477 و 478 المذكورتين آنفاً.¹²

و في واقع الأمر و باختصار فإن وجود تسرب للمياه من سقف المأجور يحتم علينا تطبيق حكم المادة (529) من مجلة الأحكام العدلية أولاً: بحيث جعلت نفقات إصلاح العين المأجورة عند حدوث أشياء تخل بمنفعتها على المؤجر¹³، لكن في نفس الوقت إذا امتنع المؤجر عن الإصلاح فلا يستطيع المستأجر إجباره على إصلاح ملكه، و إنما ينشأ له خيار العيب إن شاء فسخ العقد و إلا فإنه يكون قد رضي باستعماله معيباً فلا يسقط شيء من أجرته تطبيقاً لنص المادة 519 السابق ذكرها¹⁴، أما المواد التي تم التشبث بها من قبل الجهة الطاعنة و هي رقم 477 و 478 من مجلة الأحكام العدلية التي تتناول حالة سقوط الأجرة و المادة رقم 6 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 التي تتناول تعرض المؤجر للمستأجر في منفعة المأجور و جواز خصم نفقات الإصلاح التي تسبب بها بعد تنبيه المؤجر و تبليغه بذلك رسمياً¹⁵، فلا تنطبق أحكامها على الوقائع في النزاع و المسألة المذكورة، و لا تصلح سبباً لتحجج به المستأجر لتبرير تخلفه عن دفع الأجرة.

لذا، استناداً إلى جميع ما سبق، فإنني أتفق مع ما توصلت إليه محكمة النقض من ردٍ للطعن وتأييدٍ للحكم المستأنف؛ فأبي من الأسباب التي ساقها الطاعنان لا تكفي للنيل من الحكم المطعون فيه ولا تقوى على تفويضه وهدمه، وقد أصابت المحكمة في ردها.

¹² حيدر، علي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، المجلد الأول: البيوع و الإجارة و الكفالة، طبعة خاصة، دار عالم الكتب، الرياض، 2003، ص 593 - 597 ، و باز، سليم رستم، مرجع سابق، ص 282- 284.

¹³ " التعميرات التي أنشأها المستأجر بإذن الأجر إن كانت عائدة لإصلاح المأجور وصيانته عن تطرق الخلل كتتنظيم القرميد (وهو نوع آجر يوضع على السطوح لحفظها من المطر) فالمستأجر يأخذ مصروف مثل هذه التعميرات من الأجر و إن لم يجز بينهما شرط على أخذه، وإن كانت عائدة لمنافع المستأجر فقط كتعمير المطابخ فليس للمستأجر أخذ مصروفها ما لم يذكر شرط أخذه بينهما."

¹⁴ حيدر، علي، مرجع سابق، ص 609.

¹⁵ " إذا قام المؤجر أو أمر بعمل يقصد منه إزعاج المستأجر والضغط عليه لإخلاء العقار أو زيادة أجرته (كسد مجاري المياه أو مجاري الدخان المعدة لاستعمال العقار أو إذا اتلف شيئاً من الحاجات التي كانت في العقار حين إيجاره) فللمستأجر أن يصلح ما أفسده المؤجر وأن يحسم نفقات ذلك من بدل الإيجار شريطة أن يبينه المؤجر إلى ذلك بواسطة الكاتب العدل ويمضي على تاريخ التبليغ عشرة أيام."