

## جلسة الأربعاء الموافق 27 من اكتوبر سنة 2010

برئاسة السيد القاضي الدكتور/ د.عبدالوهاب عبدول- رئيس المحكمة،  
وعضوية السادة القضاة: مجدي زين العابدين محمد وأحمد عبدالحميد.

( )

## الطعن رقم 123 لسنة 2010 إداري

(1) عقد "نطاقه" "تفسيره". إيجار " عقد الإيجار " عقد الإيجار الممدد المدة". جهة  
إدارية. قانون خاص. إدارة منفردة. حكم " تسبب معيب".

- العقد شريعة المتعاقدين. مؤدى ذلك. غير نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين.

- تفسير عبارات العقد الواضحة بغير مدلولها. غير جائز.

- الساعي إلى نقض ما تم من جهته. فسعيه مردود عليه. أساس ذلك؟

- عقد الإيجار. ماهيته وأساسه؟

- عقد الإيجار المحدد المدة ينتهي بانتهاء مدته. الاستثناء. بقاء المستأجر منتفعا

بالعين المؤجرة يرضى المؤجر. أثره تجديد العقد لمدة مماثلة بذات الشروط الأولى

دون تغيير. أساس ذلك؟ إبرام جهة الإدارة عقد إيجار في نطاق القانون الخاص ولا

يتضمن أية شروط استثنائية. مؤداه. غير جائز لها إنهاؤه بإرادتها المنفردة أو إبرامها

عقد جديد مع آخر رغم عدم انتهاء عقد المستأجر الأول.

- مثال لتسبب معيب لإقامة قضائه على مخالفة الطاعن لبند عقد الإيجار بتأجير

الأرض من الباطن لمدة لاحقة على إنتهائه رغم تجديد مدته بذات الشروط التي تجيز

للمستأجر تأجيرها للغير.

(2) المحكمة الاتحادية العليا " سلطتها".

- تصدى المحكمة الاتحادية للفصل في الموضوع. شرطه وأساسه ؟

1- من المقرر أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا

باتفاق الطرفين ولا تفسر عبارات العقد الواضحة بغير مدلولها بزعم التعرف على

إرادة الطرفين فالشك لا يزيل ما هو ثابت باليقين، ومن سعى إلى نقض ما تم من

جهته فسعيه مردود عليه وفقا للمواد 265,70,35, معاملات مدنية , وأن عقد الإيجار هو عقد رضائي خاضع لسُلطان الإرادة وهو عبارة عن تملك من المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر طوال مدة سريان الإيجار فلا يجوز للمؤجر التعرض له في هذه المنفعة وإلا كان ضامنا لما يلحق المستأجر من ضرر إعمالا للمادتين 742, 770 من ذات القانون , وإن كان الأصل أن عقد الإيجار المحدد المدة ينتهي بانتهاء مدته .... إلا أنه إذا بقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة برضى المؤجر الصريح أو الضمني – فإن العقد يجدد لمدة مماثلة , وبذات شروط الأولى دون تغيير عملا بالمادتين 757,791 من ذات القانون , وأن عقد الإيجار الذي تبرمه جهة الإدارة "البلدية" في نطاق القانون الخاص – بحيث لا يتضمن أية شروط استثنائية – فإنه لا يجوز لها إنهاؤه بإرادتها المنفردة أو إبرامها عقدا جديدا مع آخر رغم عدم انتهاء عقد المستأجر الأول. لما كان ذلك, وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن استأجر أرض التداعي " الفضاء " من المطعون ضدها بموجب عقد الإيجار المؤرخ 1984/4/9- الخاضع لأحكام القانون المدني " الخاص " – ورغم انتهاء مدته في 1999/4/8 إلا أن المستأجر الطاعن بقي منتفعا بالعين المؤجرة وقام بسداد أجرتها برضى المطعون ضدها التي قبضتها عن سنة إيجارية لاحقة لانتهاء مدة العقد بموجب سند قبض لم تنازع في صحته واستمر انتفاعه بها بتأجيرها للغير حتى قامت بسحبها منه بتاريخ 2001/4/1, فيعتبر العقد قد تجدد لمدة خمسة عشرة سنة مماثلة لمدة العقد الأصلية وبذات شروطه التي أجازت للطاعن تأجير الأرض للغير وفقا للبند الرابع من العقد– فلا يجوز للمطعون ضدها إنهاؤه بعد ذلك بإرادتها المنفردة, وبإبرامها عقدا جديدا مع آخر رغم عدم انتهاء عقد المستأجر الطاعن في مدته التالية المجددة فإنه يستحق عليها الضمان وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على مخالفة الطاعن لبنود العقد بتأجير الأرض محله من الباطن لمدة لاحقة على انتهائه – رغم تجدد مدته بذات شروطه التي أجازت بتأجير الأرض للغير لمدة مماثلة لمدته الأصلية – مما يعيبه بالفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

2- لما كان الموضوع صالح للحكم فيه مما تتصدى له المحكمة للفصل فيه. عملا بالمادة 184 من قانون الإجراءات المدنية.

## المحكمة

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن قد أقام الدعوى رقم 28 لسنة 2004 إداري أبوظبي الابتدائية على المطعون ضدها وانتهى في طلباته الختامية إلى طلب الحكم أولاً: بإلغاء القرار الإداري بسحب قطعتي الأرض رقمي 69, 70 م / 6 بالمصفح وتسليمها له بما عليهما من منشآت ومباني - ثانياً: بإلزامها بأن تؤدي له مبلغ / 185000 درهما تعويضا سنويا عن مدة سحب الأرض من 2001/4/1 حتى إعادة تسليمها, ومبلغ 300,000 درهما عما لحقه من أضرار من جراء التنفيذ رقم 1038 لسنة 2002 - ثالثاً: في حالة تعذر تسليمه الأرض فيتم تخصيص قطعتي أرض مماثلتين مع التعويض السابق رابعاً: في حالة تعذر الطلبات السابقة فيتم إلزام المطعون ضدها بأن تؤدي له مبلغ / 2,020,000 درهما تعويضا إجماليا, وذلك لأن المطعون ضدها قد أجرت له قطعتي الأرض سالفتي الذكر بموجب عقد مؤرخ 1999/4/7 ولمدة 15 سنة ورغم موافقتها الضمنية على تجديد العلاقة الايجارية مدة أخرى مماثلة إلا أنها قامت بتاريخ 2001/4/1 بسحب الأرض منه دون مبرر صحيح ومحكمة أول درجة بعد إن ندبت خبيرا وأودع تقريريه الأصلي والتكميلي حكمت بإلغاء قرار المطعون ضدها بسحب قطعتي الأرض سالفتي الذكر وتسليمها للطاعن بما عليها من بناء, وإلزامها بأن تؤدي له مبلغ 810,000 درهما ورفضت ما عدا ذلك من طلبات - استأنفت المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم 113 لسنة 2008 أبوظبي الاتحادية, وبجلسة 2010/1/25 قضت المحكمة

بالإلغاء ورفض الدعوى – طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن المائل, وإذ عرض على هذه المحكمة في غرفة مشورة – حددت جلسة لنظره .  
وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال – ذلك أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأن عقد إيجار أرض التداعي لم ينته بانتهاء مدته في 1999/4/8 – لأن المطعون ضدها وافقت على تجديده ضمنيا لمدة خمسة عشر سنة مماثلة لمدة العقد وذلك لعدم قيامها بالتنبيه عليه بالإخلاء واستمرار انتفاعه بالأرض وسداد أجرتها للمطعون ضدها والتي قبلتها وقبضتها عن سنة ايجارية لاحقة لانتهاء مدة العقد ولم تسحب الأرض إلا بتاريخ 2001/4/1 – إلا أن الحكم المطعون فيه أطرح هذا الدفاع وأقام قضاءه بالإخلاء على مخالفة الطاعن لبنود العقد بتأجير الأرض محله من الباطن لمدة لاحقه على انتهائه – رغم تجديد مدته – مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله – ذلك أنه من المقرر أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين ولا تفسر عبارات العقد الواضحة بغير مدلولها بزعم التعرف على إرادة الطرفين فالشك لا يزيل ما هو ثابت باليقين, ومن سعى إلى نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه وفقا للمواد 265,70,35, معاملات مدنية, وأن عقد الإيجار هو عقد رضائي خاضع لسلطان الإرادة وهو عبارة عن تملك من المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر طوال مدة سريان الإيجار فلا يجوز للمؤجر التعرض له في هذه المنفعة وإلا كان ضامنا لما يلحق المستأجر من ضرر إعمالا للمادتين 742, 770 من ذات القانون, وإن كان الأصل أن عقد الإيجار المحدد المدة ينتهي بانتهاء مدته .... إلا أنه إذا بقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة برضى المؤجر الصريح أو الضمني – فإن العقد يجدد لمدة مماثلة, وبذات شروط الأولى دون تغيير عملا بالمادتين 757, 791 من ذات القانون,

وأن عقد الإيجار الذي تبرمه جهة الإدارة "البلدية" في نطاق القانون الخاص – بحيث لا يتضمن أية شروط استثنائية – فإنه لا يجوز لها إنهاؤه بإرادتها المنفردة أو إبرامها عقداً جديداً مع آخر رغم عدم انتهاء عقد المستأجر الأول. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن استأجر أرض التداعي "الفضاء" من المطعون ضدها بموجب عقد الإيجار المؤرخ 1984/4/9- الخاضع لأحكام القانون المدني "الخاص" – ورغم انتهاء مدته في 1999/4/8 إلا أن المستأجر الطاعن بقي منتفعاً بالعين المؤجرة وقام بسداد أجرتها برضى المطعون ضدها التي قبضتها عن سنة إيجارية لاحقة لانتهاء مدة العقد بموجب سند قبض لم تنازع في صحته واستمر انتفاعه بها بتأجيرها للغير حتى قامت بسحبها منه بتاريخ 2001/4/1، فيعتبر العقد قد تجدد لمدة خمسة عشرة سنة مماثلة لمدة العقد الأصلية وبذات شروطه التي أجازت للطاعن تأجير الأرض للغير وفقاً للبند الرابع من العقد – فلا يجوز للمطعون ضدها إنهاؤه بعد ذلك بإرادتها المنفردة، وبإبرامها عقداً جديداً مع آخر رغم عدم انتهاء عقد المستأجر الطاعن في مدته التالية المجددة فإنه يستحق عليها الضمان وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على مخالفة الطاعن لبند العقد بتأجير الأرض محله من الباطن لمدة لاحقة على انتهائه – رغم تجدد مدته بذات شروطه التي أجازت بتأجير الأرض للغير لمدة مماثلة لمدته الأصلية – مما يعيبه بالفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للحكم فيه مما تتصدى له المحكمة للفصل فيه. عملاً بالمادة 184 من قانون الإجراءات المدنية. لما كان ما تقدم وكان الحكم المستأنف سليماً للأسباب التي بني عليها والتي تأخذ بها هذه المحكمة قواماً لحكمها وتحيل إليها مما يتعين معه رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.