



بسم الله الرحمن الرحيم  
باسم صاحب السمو أمير الكويت  
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح  
محكمة التمييز  
الدائرة التجارية الرابعة

بالجلسة المنعقدة علناً بالمحكمة بتاريخ ١٦ من جمادى الآخرة ١٤٤٠ هـ الموافق ١٤/٣/٢٠١٨ م

Arkan Legal Consultants  
وكيل المحكمة  
برئاسة السيد المستشار/ خالد المزيني  
وعضوية السادة المستشارين/ عصام السداني (وكيل المحكمة) و محمد حاتم عبدالوهاب حموده  
و أحمد الياس منصور و خالد السعدوني  
وحضور الأستاذ/ محمد غزالي رئيس النيابة  
وحضور السيد/ محمد الجمال أمين سر الجلسة

### صدر الحكم الآتي

في الطعن بالتمييز المقام من:

( )

### ضد

( )

والمقيد بالجدول برقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٨ تجاري/٤

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -

تتحصل في أن الشركة المطعون ضدها أقامت الدعوى رقم ٨٢٥٦ لسنة ٢٠١٧

"تجاري كلي" على الطاعن بطلب الحكم بطرده من العين محل النزاع والتسليم وإلزامه أن

يؤدي إليها التعويض المناسب عن فترة انتفاعه بالعين اعتباراً من تاريخ ٢٠١٧/٣/١

وحتى تمام الإخلاء والتسليم، وقالت بياناً لدعواها إنه بموجب العقد المؤرخ



تابع حكم الطعن بالتمييز برقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٨ تجاري/٤

للإستشارات القانونية  
Arkon Legal Consultants

٢٠١٧/٢/٩ المبرم بينها وبين "وزارة المالية" أسندت الأخيرة إليها مهمة

وتطوير مجمع "سوق المباركية" وقامت باستلامه بتاريخ ٢٠١٧/٣/١ وإذ تبين لها أن

الطاعن يضع يده بدون سند قانوني على العين محل التداعي بالمجمع ورفض الإخلاء بالرغم من إنذاره بذلك ومن ثم أقامت دعواها، حكمت المحكمة بانقضاء عقد الإيجار بين الطاعن والمستثمر السابق للمجمع سالف الذكر وانتهاء ما ترتب عليه من آثار وبطرده من العين باعتباره غاصباً من تاريخ ٢٠١٧/٣/١ - تاريخ تسليم المجمع للمطعون ضدها - والتسليم وإلزامه أن يؤدي إليها مبلغ ٦٠٠ دينار شهرياً تعويضاً عن حرمانها من الانتفاع بالعين اعتباراً من ٢٠١٧/٣/١ حتى تمام التسليم ، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٦٨٤ لسنة ٢٠١٧ "تجاري"، وبتاريخ ٨ من يناير ٢٠١٨ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق التمييز، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعي الطاعن بالسبب الثاني منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، إذ دفع بعدم اختصاص المحكمة التجارية بنظر الدعوى وانعقاد الاختصاص لدائرة الإجراءات بالمحكمة الكلية استناداً إلى أن العقد المبرم بينه وبين المستثمر السابق "سوق المباركية" لا يندرج تحت "سوق المباركية" قد تضمن بنداً ينص على أن كل ما لم يرد بشأنه نص خاص تنطبق عليه أحكام القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات، إلا أن الحكم المطعون فيه قضى برفضه بما يعيبه ويستوجب تمييزه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أنه لما كان النص في المادة الأولى من القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن "إيجار العقارات" على أن: "تسري أحكام هذا



المستشارين القانونيين  
Arkan Legal Consultants

القانون على العقارات بما في ذلك الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن أو لغير الأغراض وتستثنى من ذلك الأراضي الزراعية. وإذا اشتمل العقد على شروط للبيوتات القانونية غير مألوفة في الإيجار العادي أو كان القصد منه مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي أو وقع العقد على عين وما تحويه من أموال تفوق في أهميتها العين المؤجرة بحسب قصد المتعاقدين والغاية من الإيجار فتسري أحكام قانون التجارة أو غيرها على حسب الأحوال. وفي حالة انتهاء العقد بين المالك والمضارب لأي سبب يستمر عقد المستأجر من المضارب نافذاً بشروطه فيما بينه وبين المالك والمضارب الجديد وفق أحكام هذا القانون" مفاده -وعلى نحو ما جاء بالمذكرة الإيضاحية لهذا القانون- أن المشرع قد أخرج من نطاق تطبيقه بنص صريح أحوالاً معينة هي خارجة عن نطاقه بمفهوم النظرية العامة ولكن رؤي النص عليها دفعاً للالتباس وحسماً لما قد يثور حولها من جدل أو خلاف، وهذه أحوال ذات صور شتات يكاد أن يكون حصرها مستعصياً، لهذا أوردها القانون في كنف قاعدة عامة تنظمها وتتناول كل حالة تماثلها أو تتحد معها في الصفات والغايات، وهذه الأحوال الخارجة عن نطاق القانون بنص صريح فيه، الأولى: حالة العقد المشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي، فإذا وجد شروط من هذا الضرب غير مألوفة في الإيجار المعتاد اعتبر ورودها قرينة قانونية على أن نية الطرفين انصرفت إلى انشاء عقد يغير الإيجار وإن اتخذ اسمه وتبدت فيه قسامته. والثانية: إذا كان التصرف في حد ذاته يستهدف مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي، فالمستأجر هنا مضارب يقوم بعملية مالية لا يقصد بها سوى تحقيق ربح مادي والمستأجرون منه ليسوا مستأجرين من الباطن وإنما هم في الواقع المستأجرون الأصليون. على أنه في حالة انتهاء العقد بين المالك والمضارب يستمر عقد المستأجر نافذاً بشروطه فيما بينه وبين المالك أو المضارب الجديد على مقتضى أحكام هذا

تابع حكم الطعن بالتمييز برقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٨ تجاري/٤



القانون. والثالثة: إذا وقع العقد على عين بما تحتويه من أموال تفوق العين المؤجرة بحسب قصد المتعاقدين والغاية من الإيجار. ففي جميع ونظائرها لا تسري أحكام قانون إيجار العقارات على العلاقة القائمة بين طرفي العقد إلا فيما يتفقان عليه منها دون مخالفة النظام العام، وتسري على علاقتهما أحكام قانون التجارة أو غيرها من الأحكام القانونية على حسب الأحوال. وكان المقصود بعقد المستأجر الذي ينفذ بينه وبين المالك أو المضارب الجديد على مقتضى أحكام قانون إيجار العقارات -الوارد بالحالة الثانية- هو عقد الإيجار الخاضع لهذا القانون والذي لا تتوافر فيه أي حالة بذاتها من الحالات الثلاث السالف ذكرها، إذ أن القانون غير معنى -بداهة- بتنظيم مدة سريان عقد غير خاضع لأحكامه حتى ينص على قواعد تخصه. والقول بغير ذلك فيه افتتات على النص وتعييب المشرع بما هو منزه عنه من تناقض. وكان مفاد نص المادة ١/٢٤ من ذات القانون -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن اختصاص دائرة الإيجارات لا ينعقد إلا حيث تكون المنازعة المعروضة على المحكمة متعلقة وفقاً للمرسوم بالقانون المذكور بحكم من أحكامه الواردة في خصوص علاقة إيجارية تربط بين طرفيها، وليس تلك التي يخضعها أطرافها لأحكامه بالاتفاق بينهما، باعتبار أن قواعد الاختصاص متعلقة بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ومن ثم يخرج عن اختصاص تلك الدائرة المنازعات المتعلقة بعقد إيجار غير خاضع في الأساس لأحكام هذا القانون حتى وإن اتفق أطرافه على سريانها على العلاقة الإيجارية بينهما.

لما كان ذلك، وكان الثابت من العقد المؤرخ ٢٢/٩/٢٠٠٨ المبرم بين الطاعن والمرخص لها بالانتفاع المؤقت -السابق- للعقار الكائن به العين محل النزاع <sup>المرخص</sup> قد نُص فيه على أن يكون الطاعن مسئولاً عن كل



حريق أو ضرر آخر يحدث في المكان المؤجر مهما كانت الأسباب وبإجراء شركات التأمين الكويتية على العين المؤجرة وأثاثها وموجوداتها على نفقة المالكين أو المالكين بوليصة التأمين شرطاً بعدم رجوع شركة التأمين على المؤجر أو مالكي المحلات أو المكاتب المجاورة ويلتزم بتوقيعات وعدد ساعات العمل في السوق ولا يجوز أن يغلق العين المؤجرة لمدة تتجاوز أسبوعين متتاليين أو شهرين بصورة متقطعة، وكانت هذه الشروط تعد من الشروط الجوهرية غير المألوفة في الإيجار العادي، فإنه بتوافر تلك الحالة بذاتها يخرج النزاع بشأن ذلك العقد عن نطاق تطبيق أحكام قانون "إيجار العقارات" برمته وينعقد الاختصاص للدائرة التجارية، بما لا يجدي الطاعن التحدي بالاتفاق بالعقد سند الدعوى على تطبيق أحكام قانون "إيجار العقارات" فيما لم يرد بشأنه نص خاص به، إذ أن هذا الشرط لا يسري بشأن الاختصاص إذ جاء مخالفاً لقواعده المتعلقة بالنظام العام ومن ثم لا يعتد به في هذا الخصوص، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة التجارية بنظر النزاع فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحى النعى على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، إذ دفع أمام محكمة الموضوع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان استناداً إلى أن العقد المبرم بين وزارة المالية المالكة وبين المطعون ضدها يسري بعد ثلاثة أشهر من تاريخ تسلمها العقار الكائن به العين المؤجرة محل النزاع الحاصل في ٢٠١٧/٣/١ بالإضافة إلى سنة ميلادية تبدأ من تاريخ مباشرة الأعمال، بما يكون تنفيذ عقدها يبدأ من ٢٠١٨/٦/١ وإذ أقامت دعواها الراهنة في ٢٠١٧ فإنها تكون قد أقيمت قبل الأوان، وإذ رفض الحكم المطعون فيه هذا الدفع فإنه يكون معيباً مما يستوجب تمييزه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه لما كان من المقرر - في المحكمة- أن الصفة في الدعوى تقوم بالمدعي متى كان هو صاحب الحق المطلوب فيها حال ثبوت الحق المدعي به ومسئوليته عنه وتستقل محكمة الموضوع بتحري توافر هذه الصفة أو عدم توافرها متى استندت في ذلك الى أسباب سائغة تكفي لحمل قضائها.

لما كان ذلك، وكان الثابت من الفقرة الأولى من البند الرابع من عقد الاستثمار المؤرخ ٢٠١٧/٢/٩ سند المطعون ضدها على أن "هذا العقد يعتبر نافذاً بين أطرافه ومنتجاً لكافة آثاره القانونية من تاريخ التوقيع"، وإذ تسلمت العقار الكائن به عين النزاع بموجب محضر استلام مؤرخ ٢٠١٧/٣/١، وأقامت دعواها بتاريخ ٢٠١٧/٦/٢١ فإنه تتوافر لها الصفة في إقامة الدعوى، وإذ انتهى الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة وقضى لصالح المطعون ضدها بطلباتها باعتبار أن لها صفة في إقامة دعواها فإن النعي يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسببين الأول والرابع على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ومخالفة الثابت بالأوراق، وفي بيانه يقول إنه تعاقد مع "شركة مجتمعات الأسواق التجارية الكويتية" المرخص لها بالانتفاع للعقار الكائن به العين محل النزاع على إيجاره بموجب العقد المؤرخ ٢٠٠٨/٩/٢٢ اعتباراً من ٢٠٠٨/١٠/١ حتى ٢٠١٣/٩/٣٠ وتم تجديده لمدد مماثلة، ولما كان شاغلاً للعين وقت التعاقد بين وزارة المالية المالك للعقار والمستثمر الجديد -الشركة المطعون ضدها- ولم يرد بتعاقدهما ما يعطى للأخيرة الحق في طرده من العين محل النزاع وقيام وزارة المالية بإعلانه وباقي مستأجري المحلات تطالبهم بسداد القيمة الإيجارية إلى المطعون ضدها ولم يرد في هذا الإعلان ما يفيد أن العلاقة الإيجارية قد انتهت أو مطالبتهم بتحرير عقود جديدة مع



المطعون ضدها فضلا على قيامه بإيداع القيمة الإيجارية بخزانة إدارة التنفيذ

للإستشارات القانونية  
Arkan

بعد رفض المطعون ضدها استلامها بالرغم من مطالبتها لمستأجري المحلات

الأجرة وقيام وزارة المالية بتوجيه خطاب إليها عن السند القانوني لهذه الزيادة ، فإن جميع ما سبق يؤدي إلى استمرار العلاقة الإيجارية بينه وبين وزارة المالية والمطعون ضدها، وطبقاً للفقرة الثالثة للمادة الأولى من قانون إيجار العقارات لاتفاقه مع المنتفع السابق على سريانه أحكامه، إلا أن الحكم المطعون فيه قضى بانقضاء عقده استناداً لأحكام القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن "الشراكة بين القطاعين العام والخاص" وطرده من العين فإنه يكون قد خالف القانون فضلاً عن قضاءه بما لم يطلبه الخصوم وهو ما يعيبه ويستوجب تمييزه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون المدني تنص على أن "تسري النصوص التشريعية التي تتناولها هذه النصوص بمنطوقها ومفهومها" يدل على أن مضمون النص لا يقتصر على المعنى الذي تدل عليه ألفاظه وعباراته في ذاتها، وإنما يشمل أيضا المعنى المستمد من روح النص أو مفهومه بإشارته أو دلالاته، والذي يتم الكشف عن حقيقته باستقصاء أصله بالاستهداء بالمراحل التشريعية أو الأعمال التحضيرية الممهدة له أو بالحكمة التي أملته وما تضمنته المذكرة الإيضاحية من تفسير له باعتبار أن ذلك كله ما يعين على استخلاص مقاصد المشرع التي يفترض في النص محل التفسير أنه قد عبر عنها. وكان من المقرر أن الاستثناء يقدر بقدره ويفسر تفسيراً ضيقاً وحصرياً، فلا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس عليه، بل يجب أن يلتزم في تفسيره ما ورد به صريح نصه فيقتصر على الحالات وفي الحدود التي وردت به.



وكان المشرع قد انتهج في القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ " بشأن الشراكة الجديدة

القانونية  
Arkan Legal Consultants

القطاعين العام والخاص " - والذي أُعمل به من تاريخ نشر لائحته التنفيذية الجديدة  
الرسمية في ٢٩/٣/٢٠١٥ عدا المواد من الثانية إلى السادسة فيعمل بهم من تاريخ  
نشر القانون في ١٧/٨/٢٠١٤ - ما يرد في التشريعات الصادرة حديثاً من وضع  
"أحكام انتقالية " وذلك لتنظيم أوضاع ومراكز قانونية معينة تترتب على صدوره، فنص  
في المادة السابعة منه - والمقابلة للمادة الثالثة من القانون الملغي رقم ٧ لسنة  
٢٠٠٨ " بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض  
أحكام المرسوم بالقانون ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ -" على أن "١- يستمر تنفيذ العقود أو  
التراخيص التي أبرمت على أملاك الدولة العقارية وفقاً لنظام الشراكة الذي تخضع له  
قبل العمل بهذا القانون ووفقاً لنصوصها، وإلى انتهاء مدتها المنصوص عليها في العقد  
أو تاريخ فسخ العقد أو إنهائه للمصلحة العامة. ولا يجوز، بعد العمل بهذا القانون،  
إجراء أي تعديلات على عقود أو تراخيص هذه المشروعات ولا يجوز تمديدها أو  
تجديدها، بما يخالف هذا القانون. ٢-...٣- عند انقضاء مدة العقد أو الترخيص تؤول  
الأرض والأملاك والمنشآت التي أقيمت بمقتضى هذه العقود أو التراخيص إلى الدولة  
من تاريخ انقضاء مدة العقد أو الترخيص أو أي تجديد تم على أي منهما وفقاً  
لنصوصهما." يدل - وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية لهذا القانون - على أن المشرع  
قد وضعها حرصاً منه على معالجة أوضاع العقود التي أبرمتها الدولة قبل العمل بهذا  
القانون بخصوص المشروعات الواقعة على أملاكها الخاصة مع مستأجرين أو  
المنتفعين أو المستثمرين، فنص فيهما على استمرارية العمل بتلك العقود مؤكدة على  
تنفيذها وفقاً لنصوصها حرصاً على استقرار المراكز القانونية القائمة وتطبيقاً للقاعدة  
الأساسية "العقد شريعة المتعاقدين"، على أن تنتهي تلك العقود بنهاية مدتها المنصوص



عليها بالعقد أو الترخيص وحظر تمديدتها أو تجديدها بما يخالف أحكام هذا القانون وكان هذا القانون وكذا القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨ لم يتطرقا إلى العقود التي يبرمها هؤلاء المستثمرين لتمكين آخرين من استغلال تلك الأملاك كما لم ينظمها قانون خاص آخر، ويؤكد ذلك ما جاء بالتعريفات الواردة في المادة الأولى من القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ اقتصر على تعريف "الجهة العامة" أي الدولة و"المستثمر" الذي يتعاقد معها و"العقد" أي اتفاق مكتوب بين "الجهة العامة" و"المستثمر" دون النص على تعريف المستأجر أو المنتفع أو المستثمر من الباطن، كما خلا القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن "نظام أملاك الدولة" ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٥ المنظمة لإجراءات البيع والإيجار - هو الآخر - من معالجة هذه العقود، بما لا يجوز القياس في شأن تنظيمها على النص الوارد في المادة السابعة من القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ - أو المادة الثالثة المقابلة لها من القانون ٧ لسنة ٢٠٠٨ - والذي يقتصر تفسيره على الحالات التي عالجها دون غيرها.

وحيث إنه لما كان من المقرر -في قضاء هذه المحكمة - أن القاعدة القانونية الخاصة لا تلغي القواعد العامة بل تستثنى منه، أي أن التشريعين الخاص والعام يعملان معاً كل في نطاقه ومع وجود الخاص فإنه يرجع إلى القانون العام فيما لم ينظمه القانون الخاص من أحكام، الأمر الذي يتعين معه إعمال القواعد العامة سائلة البيان والواردة في أحكام "القانون المدني" بشأن تلك العقود.

وحيث إنه لما كانت المادة ٦٠٢ من "القانون المدني" تنص على أن "١- في حالة الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المستأجر الأصلي وبين المؤجر خاضعة لأحكام العقد المبرم بينهما، أما العلاقة بين المستأجر الأصلي وبين المستأجر منه فتسري عليها أحكام الإيجار من الباطن. ٢- ومع ذلك يكون المستأجر من الباطن

ملزماً أن يؤدي إلى المؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي وينذر المؤجر بذلك. ولا يجوز له أن يتمسك بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي، مالم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وبسند ثابت التاريخ"، والنص في المادة ٦٠٣ منه على أن "تبراً ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر، سواء فيما يتعلق بضمان المتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أو فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار من الباطن، إذا صدر من المؤجر قبول صريح أو ضمني بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن، ويعتبر قبولاً ضمناً قبول المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون إبداء أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر" يدل -وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة- على أنه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد، وتسري على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن، ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا في شيء واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً أن يؤدي إلى المؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة على نحو ما جاء بالقانون، أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة إليها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلي، ولا ينشأ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن، ولو كان قد صرح للمستأجر الأصلي بالإيجار من الباطن، إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ. ولما كان الإيجار من الباطن عقداً يؤجر به المستأجر الأصلي منفعة العين

المؤجرة له إلى آخر بأن يلتزم حيال هذا الأخير بتمكينه من الانتفاع بتلك العين بعضها مدة معينة لقاء أجر معلوم يؤديه المستأجر من الباطن إليه، وترتيباً على ذلك، أنه إذا انقضى عقد الإيجار الأصلي لأي سبب من الأسباب فإن عقد الإيجار من الباطن ينقضي حتماً بانقضاء العقد الأصلي - ولو كان التأجير من الباطن مأذوناً به من قبل المؤجر- ذلك أن المستأجر الأصلي إنما يؤجر من الباطن حقه المستمد من عقد الإيجار الأصلي، ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك بحقوق على العين المؤجرة أكثر من حقوق المؤجر له، ولا يجوز من ناحية أخرى للمستأجر الأصلي أن يتفق مع المستأجر من الباطن على مدة تجاوز المدة الممنوحة له من قبل المؤجر وإلا كان - بعد انتهاء عقده مع الأخير- قد أجر ملك الغير.

لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق وصور عقود طرفي الخصومة المقدمة بالدعوى أن "وزارة المالية" بصفتها الممثلة للدولة المالكة للعقار الكائن به عين النزاع - سوق المباركية - باعتباره من أملاكها الخاصة سبق وأن تعاقدت مع "شركة" بموجب العقد المؤرخ ١٩٩٤/٤/١٩ المبرم في ظل أحكام القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن "نظام أملاك الدولة"، إلا أن هذا العقد -بلا خلاف بين الخصوم - قد انتهى بانتهاء مدته في ظل أحكام القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، واستناداً لأحكامه تعاقدت مع المطعون ضدها "شركة" بموجب العقد رقم ٥٣٤٨ المؤرخ في ٢٠١٧/٢/٩ وتسلمته الأخيرة بموجب محضر استلام في ٢٠١٧/٣/١، وإزاء خلو هذا " القانون الخاص" - على النحو المتقدم أو قانون خاص غيره - من معالجة العقود التي يبرمها المستثمرين مع المستأجرين منهم من الباطن فإنه يرجع إلى أحكام "القانون المدني" باعتباره



القانون العام فيما لم يرد بشأنه حكماً في القانون الخاص، ومن ثم - وإعمالاً لمبدأ

القواعد العامة سالفه البيان - فإنه بانقضاء عقد المرخص لها بالانتفاع المؤقتة

من قبل المالك "وزارة المالية"، ذلك أن الشركة

المنتفعة السابقة إنما تؤجر من الباطن حقها المستمد من عقد انتفاعها الأصلي مع

"وزارة المالية"، فلا يجوز للطاعن "المستأجر من الباطن" أن يتمسك بحقوق على العين

المؤجرة أكثر من حقوق المؤجر له "المنتفع السابق". ولا يجدى الطاعن التحدي

بالاتفاق مع الأخير في العقد المبرم بينهما على تطبيق أحكام قانون إيجار العقارات

فيما لم يرد بشأنه نص خاص ومن ثم استمرار عقده في مواجهة وزارة المالية

والمطعون ضدها طبقاً للمادة ٣/١ من القانون المشار إليه، ذلك أنه ولئن كان يحق

للمتعاقدين أن يتفقا في عقدهما على تطبيق أحكام قانون آخر إلا أنه لما كان أثر العقد

يقتصر على طرفيه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين فلا يرتب التزاماً في ذمة الغير،

وكان الخلف الخاص هو من يتلقى من سلفه شيئاً سواء كان هذا الشيء حقاً عينياً أو

شخصياً، أما من يترتب له ابتداء حق شخصي في ذمة شخص آخر فلا يكون خلفاً

خاصاً له بل يكون دائناً. فالمستأجر ليس بخلف للمؤجر بل هو دائن له، والمستأجر

من الباطن ليس بخلف للمستأجر الأصلي، كما أن المؤجر ليس خلفاً للمستأجر الأصلي

في علاقته بالمستأجر من الباطن إنما خلف المستأجر الأصلي هو المتنازل له عن

الإيجار، وكان حق الإيجارة عن عقد الإيجار للمستأجر حق شخصي يقتضي تدخلاً من

المؤجر لإمكان مباشرته وفق المتفق عليه في العقد، ومن ثم فإن اتفاق الطاعن

والمنتفع السابق على سريان أحكام القانون سالف الذكر على أحكام العقد المبرم بينهما



إنما يقتصر على ما يمتلكانه من حقوق على العين المؤجرة دون أن يمتد إلى ملك الغير فلا نفاذ له قبله إلا بإجازته. وكانت إحالة وزارة المالية - كممثل للدولة - للاستشارات القانونية Arkan Legal Consultants المستأجرين من الباطن ومنهم الطاعن إلى المطعون ضدها بشأن سداد الأجرة وكذا عرض الأخيرة عليهم زيادة الأجرة لا يعد قبولاً من سالفتي الذكر لتلك الإيجارة أو إجازة لها بما تضمنته من سرعان قانون إيجار العقارات فلا ينفذ في حقهما، وإذ التزم الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى انقضاء عقد الطاعن، فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون نعيه على غير أساس، ويضحى النعى بأن الحكم ضمن ذلك بمنطوقه دون أن يطلبه الخصوم - أي كان وجه الرأي فيه - غير منتج ومن ثم غير مقبول.

ولما تقدم، يتعين رفض الطعن.

#### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة: بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع برفضه وألزمت الطاعن المصروفات وعشرين ديناراً مقابل أتعاب المحاماة مع مصادرة الكفالة.

وكيل المحكمة

أمين سر الجلسة