تفسير العقد قانونا وقضاءً
في ضوء أحكام محكمة التمييز

علي عيسى الخليفي
محام بمحكمة التمييز

تفسير العقد قانونا وقضاءً

ما المقصود بتفسير العقد ؟

ما هي أنواع تفسير العقود ؟

كيف يقوم القاضي بتفسير العقد ؟

- وسوف نتناول في البحث الإجابة عن تلك الأسئلة فيما يلي :

- المقصود بتفسير العقد :

هي تلك العملية الذهنية التي يقوم بها المفسر بسبب ما اعترى العقد من غموض للوقوف على الإرادة الحقيقة المشتركة للطرفين المتعاقدين مستندا في ذلك إلى صلب العقد والعناصر الخارجة عنه والمرتبطة به .

ومن الناحية القانونية فقد حرص المشرع القطري على تنظيم القواعد الخاصة بعملية التفسير وقد نصت المادة (١٦٩ ، ١٧٠) :

مـادة (١٦٩) :

١- إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين.

٢- أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون التوقف عند المعنى الحرفي للألفاظ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وذلك وفقاً للعرف الجاري في المعاملات.

مـادة (١٧٠) :

١- يفسر الشك لمصلحة المدين.

٢- على أنه إذا تضمن العقد شرطا بالإعفاء من المسئولية فإنه يفسر تفسيراً ضيقاً.

يستفاد من النصين أنه ينبغي أن يكون أساس التفسير هو إرادة طرفي العقد فلا يجب التقيد بالعبارات الواردة بالعقد إذا كانت لا تعتبر بحق عن نية المتعاقدين.

- أنواع التفسير :

١- التفسير التشريعي للعقد :

٢- التفسير الفقهي للعقد :

٣- التفسير القضائي للعقد :

وفيما يلي توضيح ذلك :

١- التفسير التشريعي للعقد :

هو الذي يصدر عن المشرع في صيغة نصوص قانونية تستند في أساسها إلى الإرادة الضمنية للأفعال وقد نظم المشرع القطري نظرية تفسير العقد عند معالجته لأثار العقد تحت عنوان تفسير العقد وتحديد مضمونة في المادتين (١٦٩ ، ١٧٠) يلتزم القاضي باتباعها تحت رقابة محكمة التمييز .

٢- التفسير الفقهي للعقد :

هو الذي يصدر عن الفقهاء والذين يستهدفون من وراءه تحليل النصوص القانونية وشرحها ضمن إطار النظريات العامة والمبادئ الأساسية التي قررها المشرع.

٣- التفسير القضائي للعقد :

هو الذي يصدر من قضاة الموضوع في مجلس القضاء حال طرح نزاع عليهم .

- التميز بين تفسير العقد وتكييفه وتكميله وتعديله :

التفسير سابق على التكييف أما تكميل العقد فهو أن يقوم القاضي على وضع العقد بعد تفسيره وتكييفه في محيطه العام ثم التدبر في طبيعة الالتزام وأحكام القوانين المكملة والعرف والعدالة محاولة منه في تكميل العقد .

ولقد أفرد المشرع القطري بشأن تكميل العقد في نص المادة (١٧٢) :

١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.

٢- ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته، وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام.

- تعديل العقد :

يكون في بعض الحالات الاستثنائية وهي نظرية الظروف الاستثنائية وتنص المادة (١٧١) من القانون المدني على أنه :

١- العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون.

٢- ومع ذلك إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي، وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول. ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.

- مثال : منح المدين نظرة ميسرة .
- مثال : تخفيض قيمة الشرط الجزائي .

- وأبرز مثالين في تعديل العقد

١- عقد الإذعان .

٢- نظرية الظروف الطارئة .

- حدود سلطة القاضي في تفسير العقد في ضوء أحكام محكمة التمييز :

الأصل أن القاضي في تفسيره للعقد ينحصر في استخلاصه للإرادة المشتركة للمتعاقدين فهي مسألة واقع ولا رقابة عليه من محكمة التمييز .

وتستطيع محكمة التمييز فرض سلطتها على عمل القاضي فيما يتعلق بتفسير العقد بوسائل مختلفة وهي كالتالي :

١- مراقبة تطبيق القاضي لقواعد التفسير .

٢- مراقبة كفاية الأسباب التي يستند إليها قاضي الموضوع في الأخذ بتفسير معين.

٣- مراقبة تكييف العقد وتحديد وصفه القانوني .

- حالات تفسير عبارات العقد :

- لا يخلو عن أحد أمور ثلاثة :

١- أن تكون عبارات العقد واضحة والمقصود بالوضوح هو وضوح إرادة المتعاقدين لا وضوح اللفظ . " مادة ١٦٩ / ١ "

٢- العبارات الغامضة : والمقصود به تنافر المعنى الحرفي للفظ الواضح مع نية المتعاقدين وتنافر الشروط الواضحة للاتفاق . " مادة ١٦٩ / ٢ "

٣- التعارض في العبارات : ويقصد به وجود عبارتين ظاهرهما التناقض فعلى القاضي أن يجتهد في التوفيق بينهما بقدر ما يستطيع .

٤- العبارات الناقصة : المتعاقدون عادة لا ينظمون إلا المسائل الجوهرية أما المسائل الفرعية فتتجه إرادتهما الضمنية إلى ترك تنظيمها إلى القانون أو العرف أو العدالة. " مادة ١٧٢ / ٢ "

٥- العبارات التي شابها خطأ : من هذا القبيل هو الخطأ المادي الذي يقع بعد تكوين الإرادة الصحيحة للمتعاقدين . ومن قبيل الأخطاء المادية أخطاء الصياغة كصياغة شرط بصيغة المؤنث مع إسناده إلى أحد المتعاقدين الذكور والغلط الحسابي .

تقييد القاضي لإرادة المتعاقدين :

- الإرادة الظاهرة :

تنص المادة (١٦٩ / ١) من القانون المدني على أنه :

١- إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين.

يستفاد من النص إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز للقاضي الانحراف عنها بحجة تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين لأن إرادة المتعاقدين هي المرجع لما يرتبه العقد من آثار .

- الإرادة الباطنة :

أما إذا كانت عبارة العقد غير واضحة فالأمر يحتاج بالضرورة إلى تفسير وفي هذا الصدد يقضي المشرع القطري في القانون المدني (١٦٩ /٢) على أنه :

٢- أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون التوقف عند المعنى الحرفي للألفاظ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وذلك وفقاً للعرف الجاري في المعاملات.

يستدل من ذلك بأن القانون أوجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين والاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل والعرف الجاري وهذه عوامل موضوعية تجعل الإرادة الظاهرة هي المصدر الذي يستخلص منه الإرادة الباطنة .

- وختاماً :

فإن نشر الوعي القانوني للمتقاضين يستدعي منا أن نؤكد على ضرورة اللجوء إلى أهل الخبرة عند التعاقد لكي تكون عقودهم خالية من النقص وأن لا تكون مخالفة لقواعد وأسس التعاقد .

تطبيقات قضائية

وفيما يلي نستعرض بعض أحكام محكمة التمييز بشأن تفسير العقد :

- قضت محكمة التمييز أن :

تنص المادة ١/١٧١ من القانون المدني على أن:

" العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون " وفي المادة ١٦٩ من ذات القانون على أن :

" العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني "

يدل على أن الأصل في العقد أنه قانون العاقدين وهو تطبيق لقاعدة مبدأ سلطان الإرادة التي لازمُها أن ما اتفق عليه المتعاقدان متى وقع صحيحاً لا يخالف النظام العام أو الآداب أصبح ملزماً للطرفين، فلا يجوز نقض العقد ولا تعديله من جهة أي من الطرفين، إذ أن العقد وليد إرادتين فلا تحله إرادة واحدة.

محكمة الموضوع لا تتولى إنشاء العقود عن عاقديها وإنما لها - بما تملكه من سلطة تامة في فهم الواقع في الدعوى وفي تقدير الأدلة والقرائن فيها - تفسير كافة الاتفاقات وسائر المحررات بما تراه أوفى إلى نية عاقديها وأهدى إلى مقصودهم مستهدية بوقائع الدعوى وظروفها دون رقابة لمحكمة التمييز عليها في ذلك ما دامت قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله، وكانت لم تخرج في تفسير هذه المحررات عن المعنى الذي تحتمله عباراتها وهي غير ملزمة من بعد بالرد على كل ما يقدمه الخصوم لها من مستندات أو تتبعهم في مختلف أقوالهم وحججهم والرد استقلالاً على كل منها متى كان في الحقيقة التي استخلصتها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لما عداها. **" الطعن رقم ٩ لسنة ٢٠٠٦ "**

- وقضت محكمة التمييز أن :

من المقرر أن لمحكمة الموضوع وهي بصدد البحث في تهمة الشيك المنسوبة إلى المتهم سلطة تفسير العقد الذي بموجبه تم تسليم الشيك للمجني عليه مستندة في ذلك لظروف الدعوى وملابساتها إلى جانب نصوص ذلك العقد. وأنه ولئن كانت قواعد التفسير وفق نص المادة (١٦٩) من القانون المدني تقضي بعدم جواز الانحراف عن عبارة العقد الواضحة للتعرف علي إرادة العاقدين إلا أن المقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة وليس وضوح اللفظ فقد تتسم كل عبارة من عبارات العقد بالوضوح في ذاتها ولكنها تتعارض فيما بينها بحيث لا يُفهم المعني المستخلص منها فلا يجوز للمحكمة وهي تعالج تفسير المحررات أن تعتد بما تعنيه عبارة معينة دون غيرها بل يجب عليها أن تأخذ بما تفيده العبارات بأكملها وفي مجموعها باعتبارها وحدة متصلة متماسكة وعلى القاضي أن يلتزم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين كما هي فلا يجوز له تحت ستار التفسير الانحراف عن مؤداها الواضح إلى معنى آخر وإذا ما أراد حمل العبارة على معنى مغاير لظاهرها أن يبين في حكمه الأسباب المقبولة التي تبرر هذا المسلك إذ أن ما تقضي به المادة المشار إليها يعد من القواعد التي وضعها المشرع على سبيل الالتزام وينطوي الخروج عنها على مخالفة للقانون لما فيه من تحريف ومسخ وتشويه لعبارة العقد الواضحة ويخضع بهذه المثابة لرقابة محكمة التمييز. وأنه لا نزاع في أن لمحكمة التمييز سلطة قاضى الموضوع في تفسيره للعقود وفي تكييفه لها حتى إذا رأت في الحكم الصادر منه انحرافاً أو زيغاً عن نصوص العقد موضوع الدعوى كان لها أن تصحح ما وقع من الخطأ وأن ترد الأمر إلى التفسير أو التكييف القانوني الصحيح.

وإذ كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد فسر سبب تحرير الطاعن الشيك موضوع الاتهام بأنه نظير إتمام بيع بالاتفاقية المؤرخة ٢٠٠٨/١١/١٠ - مستنداً في ذلك إلي ما ورد بالبند الثالث منها ـ بقوله " أن المحكمة وبمطالعتها لتلك الاتفاقية والمرفقة صورتها بالأوراق يتبين للمحكمة أن عقد الاتفاق سالف البيان في حقيقته عقد بيع قد حرر بين المجني عليه والمتهم لبيع حصة المجني عليه البالغة ٥١% في شركة .... لتأجير السيارات للمتهم وفي مقابل ذلك حرر المتهم الشيك موضوع الدعوى بمبلغ مليون وخمسمائة ألف ريال قطري نظير إتمام ذلك البيع حسبما تبين من البند " ثالثاً " من ذلك العقد..".

وكان البين من المفردات المضمومة أن الطاعن تمسك في دفاعه أن الشيك ضمان بدلالة الاتفاقية المؤرخة ٢٠٠٨/١١/١٠ بينه وبين المجني عليه ، وكان البين من اطلاع هذه المحكمة- محكمة التمييز - على تلك الاتفاقية تبين أنه قد ورد بالبند التمهيدي منها "أن .... (المجني عليه) يمتلك ٥١% من رأسمال شركة.... لتأجير السيارات .... بينما يمتلك .... " شقيق الطرف الثاني (المتهم) " نسبة ٣٩% من رأسمال تلك الشركة وحيث نشبت خلافات بين الشريكين بحيث يتعذر استمرار الشراكة بينهما لذا فقد التزم الطرف الثاني (المتهم) بموجب هذا العقد على إبرام هذا الاتفاق مع الطرف الأول بحيث يلتزم بالقيام بالتوسط لدى شخص قطري آخر لشراء حصة الطرف الأول في الشركة وقدرها ٥١% في خلال شهر من تاريخ توقيع هذا الاتفاق وذلك لقاء مبلغ ١.٥٠٠.٠٠٠ (مليون وخمسمائة ألف ريال قطري) يقوم بسدادها بموجب شيك يستلمه الطرف الأول أثناء توقيع هذا العقد كضمان لبيع حصته لأي طرف آخر يحضره الطرف الثاني ". كما ورد بالبند الثاني منها "يلتزم الطرف الثاني بالتوسط لشخص قطري لشراء حصة الطرف

الأول في شركة.... لتأجير السيارات شركة ذات مسئولية محدودة وقدرها ٥١% من رأسمال الشركة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مقابل مبلغ إجمالي ١.٥٠٠.٠٠٠ (مليون وخمسمائة ألف ريال قطري) ليحل محل الطرف الأول بالشركة وذلك في خلال شهر من تاريخ توقيع هذا العقد ". كما ورد بالبند الثالث من ذات الاتفاقية " قام الطرف الثاني بتحرير شيك بمبلغ ١.٥٠٠.٠٠٠ (مليون وخمسمائة ألف ريال قطري) برقم (٠١٠٠٠٠٦٢) مؤرخ ٢٠٠٨/١٢/٢٠ م مسحوب على حسابه بالبنك .... فرع.... مقابل ٥١% من حصص شركة .... لتأجير السيارات التي يمتلكها الطرف الأول بالشركة المذكورة ". - وهي ذات بيانات الشيك موضوع الاتهام- كما ورد بالبند الرابع من تلك الاتفاقية " في حالة عدم قيام الطرف الثاني بتنفيذ التزامه فإن الطرف الأول يستحق قيمة الشيك وتظل حصته بالشركة المذكورة باسمه ليتصرف فيها كما يشاء لأي شخص".

وكان الحكم المطعون فيه قد وقف عند عبارات البند الثالث من الاتفاقية المشار إليها وفسرها بما فسرها به دون اعتبار لما يكملها من عبارات تفصح عن معناها وحقيقة القصد منها في البنود الأخرى ، فإنه يكون قد خالف قواعد التفسير وفسر تلك العبارات بما يشوه معناها ويعتبر مسخاً لها وهو ما أسلمه إلى الخطأ في تطبيق القانون.

ما كان البين لمحكمة التمييز من مطالعة مجموع عبارات الاتفاقية المنوه عنها سلفاً - باعتبارها وحدة متصلة متماسكة - أن إرادة طرفيها قد انصرفت في وضوح وفي دلالة قاطعة إلى اعتبار الشيك محل الاتهام ضمان لقيام الطرف الثاني - الطاعن - بتنفيذ التزامه وهو التوسط لشخص قطري لشراء حصة الطرف

الأول - الشاكي - في شركة .... لتأجير السيارات وقدرها ٥١% من رأسمال الشركة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مقابل مبلغ إجمالي (مليون وخمسمائة ألف ريال قطري) ليحل المشتري الجديد محل الطرف الأول بالشركة وذلك في خلال شهر من تاريخ توقيع تلك الاتفاقية. لما كان ذلك، وكان من المقرر أن الشيك في حكم المادة (٣٥٧) من قانون العقوبات هو الشيك المعرف في قانون التجارة الصادر بالقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته ذلك أن المشرع لم يضع في قانون العقوبات تعريفاً للشيك أو بياناً لأركانه اكتفاءً بما أورده في هذا القانون والذي عرف الشيك وبين أركانه بأنه أمر من الساحب إلى المسحوب عليه غير معلق على شرط بوفاء مبلغ معين من النقود إلى المستفيد باعتباره أداة وفاء يستحق الدفع لدى الاطلاع عليه ويغني عن استعمال النقود في المعاملات وهو في الأصل ينطوي على سبب إصداره وهو وفاء الساحب بدين على المستفيد غير أنه لايكون أحياناً أداة وفاء وإنما أداة ضمان يضمن بمقتضاه الساحب الوفاء بدين أو التزام على آخر إذا لم يوفه الأخير وفي هذه الحالة يفقد الشيك طبيعته ويصير بمثابة كفالة تدور وجوداً وعدماً مع الدين أو الالتزام المكفول ويخضع عندئذ لكافة أحكام الكفالة.

لما كان ذلك ، وكان قانون التجارة المشار إليه - الساري على واقعة الدعوى - قد استلزم في المادة (٥٦١) منه أن يشتمل الشيك على أمر غير معلق على شرط بوفاء مبلغ من النقود، ونص في المادة (٥٦٢) على أن الصك الخالي من هذا البيان لا يعتبر شيكاً ، وكانت محكمة التمييز قد انتهت أن الصك محل الاتهام صدر كأداة ضمان، ومن ثم فلا يعد شيكاً ويغدو ورقة لا قيمة لها ولا يؤبه لها في التعامل وتنحسر عنها الحماية الجنائية والتي لم تتقرر إلا للورقة المتوافرة

على المقومات التي وضعها القانون لاعتبارها شيكاً وتضحي الواقعة المسند إلى الطاعن ارتكابها بمنأى عن التأثيم ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإدانة الطاعن يكون قد أخطأ في تطبيق القانون. **"طعن٢٥٩ /٢٠١٥ "**

- وقضت محكمة التمييز أن :

النص في الفقرة الأولى من المادة (١٦٩) من القانون المدني على أنه :

" إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين"

يدل على أن القاضي ملزم بالرضوخ لمبدأ سلطان إرادة المتعاقدين فإن اتفقا على أمر في عبارة واضحة الدلالة قاطعة المعنى، فلا يجوز له تحت ستار التفسير الانحراف عن مؤداها الظاهر لمعنى آخر، ولئن كان المقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة لا اللفظ إلا أن الأصل أن اللفظ يعبر بصدق عما تقصده الإرادة.

لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تفسير الاتفاقات والمشارطات وسائر المحررات بما تراه أوفى إلى نية عاقديها مستهدية في ذلك بظروف الدعوى وملابساتها.

إذا ما حملت محكمة الموضوع العبارة على معنى مغاير لظاهرها فعليها أن تبين في حكمها الأسباب المقبولة التي تبرر هذا المسلك. فإن أغفلت بيان هذه الأسباب أو كانت الأسباب مضطربة غير سائغة لا تؤدي لما انتهت إليه من نتيجة، فإنها تكون بذلك قد خرجت على القواعد التي وضعها المشرع بتحريف ومسخ وتشويه لعبارة العقد الواضحة وتخضع بهذه المثابة لرقابة محكمة التمييز.

التزم المشرع القاعدة الأصولية بأنه إذا فات القانون الخاص تنظيم مسألة ما فإنه يرجع بشأنها للشريعة العامة لهذا القانون فنص بالمادة (٢٦) من القانون رقم

(٤) لسنة ٢٠٠٨ بشأن إيجار العقارات على أن " تسري أحكام الفصل الأول من الباب الثاني من القانون المدني، الخاص بالإيجار، فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون، وبما لا يتعارض مع أحكامه.

النص في المادة (٦٣٧) من القانون المدني " ١- إذا لم يباشر المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، أو لم ينتفع بها إلا انتفاعاً ناقصاً، وكان ذلك يرجع إلي خطئه أو إلى أمر يتعلق بشخصه، فإنه يبقى ملزماً بالإيجار وبالوفاء بما يفرضه عليه العقد من الالتزامات، مادام المؤجر قد وضع العين المؤجرة تحت تصرفه في حالة صالحة للانتفاع المتفق عليه. ٢- وفي هذه الحالة يجب على المؤجر أن يخصم من الأجرة ما اقتصده من نفقات وقيمة ما حققه من نفع بسبب عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة" بما يدل على أن الشارع قد عالج حالة الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على الإيجار وقيام المؤجر بتنفيذ التزاماته كاملة من إعداد العين المؤجرة الإعداد الذي يجعلها صالحة للانتفاع فيما أجرت لأجله، بيد أن المستأجر رغب في العدول عن إيجارها قبل شغله للعين منذ بدايته أو بعد فترة قصيرة من إيجارها أو لم ينتفع إلا بجزء منها بأي صورة من الصور تجعل انتفاعه الفعلي لها لا يقابل التزامه بالأجرة لأسباب لا تتعلق بالمؤجر أو بالعين المؤجرة وإنما تتصل مباشرة بالمستأجر ذاته نتيجة لخطأ منه أو لظروف شخصية حالت دون انتفاعه بها الانتفاع المأمول من استئجاره لها، ففي هذه الحالات يلتزم المستأجر بكامل الأجرة عن مدة العقد المتفق عليها وكذا بأي التزامات أخرى محل اتفاق بعقد الإيجار، وذلك كله ما لم يكن المؤجر قد ارتدت إليه منفعة من عدول المستأجر عن الإيجار بما خفف عن عاتقه من بعض الالتزامات التي كان يتعين إجراؤها للعين وفقاً للعقد فلم يفعل نتيجة لهذا العدول، أو كان قد استفاد أو انتفع

بالعين بأي صورة من الصور بإقامته بها أو تأجيره لها لآخر، فيلتزم المؤجر في هذا الحالة بخصم قيمة هذا النفع أو الفائدة من الأجرة المستحقة على المستأجر، فإن لم يتفق العاقدان رضاءً على مقدار هذه المنفعة أو الفائدة، قام القاضي بالموازنة بين مصلحة الطرفين، فيطبق بنود العقد وفقاً لاتفاقهما، مع الوضع في الاعتبار خطأ المستأجر في العدول عن كل أو بعض الالتزامات الملقاة على عاتقه من أجرة وخلافه، وما لحق المؤجر من ضرر نتيجة لهذا العدول، وما قد يكون ارتد إليه من نفع أو فائدة نتيجة استلامه للعين قبل انتهاء مدة الإيجار، ويقع عبء إثبات مقدار هذا النفع أو تلك الفائدة على المستأجر، وعليه فإن كانت عبارة العقد واضحة الدلالة على التزام المستأجر بالأجرة ونظم العقد مدة الإيجار وكيفية إنهاء العقد وتجديده، فلا يجوز الانحراف عنها سواء كان ذلك بحجة الوصول إلى حقيقة مرمى المتعاقدين أو حتى لتحقيق التوازن بين مصالح المتعاقدين لم ينظماها بالعقد أو دون نص بالقانون. بل يجب الالتزام بنصوص العقد والقانون لتحقيق هذا التوازن. لما كان ذلك، وكان الواقع في الدعوى أن طرفيها أبرما عقدي إيجار مؤرخين ٢٠١٢/١/١١ أولهما لعدد ٤٧ منزلاً والثاني لأربعة منازل وقد نص البند الأول من عقد الإيجار الأول على أن "تكون مدة العقد من ٢٠١٢/٣/١٥ إلى ٢٠١٤/٣/١٤ ويكون الاستلام بواسطة محضر استلام ولمدة سنتين قابلة للتجديد" بينما جاء نص البند الأول من العقد الثاني على أن " تكون مدة العقد من ٢٠١٢/٢/١ إلى ٢٠١٤/١/٣١ ويكون الاستلام بواسطة محضر استلام ولمدة سنتين قابلة للتجديد" وتطابق نص البند الثامن بالعقدين على أنه " إذا رغب الطرف الثاني (المستأجر) في إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء عقد الإيجار في السنة الأولى ، عليه إعطاء إشعار مدته ثلاثة أشهر ودفع قيمة الإيجار الكامل عن

مدة العقد، في حالة أكمل مدة ١٨ شهراً وما فوق على المستأجر إعطاء إخطار مدته شهران ودفع قيمة إيجار شهر كغرامة لفسخ العقد في السنة الثانية أو ما بعدها" كما نص البند (١٢) من العقد على أن "يستخدم الطرف الثاني الفلل كسكن للموظفين والموظفات والعائلات من دون فئة العمال نهائياً، وعدم تأجيرها من الباطن أو أي جزء منها لأي طرف ثالث سواء إن كان ذلك الطرف الثالث عائلة أو عازب أو شركة، وبخلاف ذلك يعتبر العقد ملغى بشكل تلقائي ويكون الطرف الثاني (المستأجر) ملزم بدفع القيمة الكاملة للإيجار وإخلاء المبنى المؤجر في الحال"

وكانت عبارة البند الثامن من العقد يدل ظاهرها على اتفاق الطرفين على أنه إذا رغب المستأجر في رد العين المؤجرة خلال السنة الأولى من العقد فإنه يجب عليه إخطار المؤجر برغبته تلك قبل تركها بمدة ثلاثة أشهر مع التزامه بكامل الأجرة عن مدة العقد المتفق عليها، فإن أبدى الرغبة في ترك العين بعد ثمانية عشر شهراً فإن مدة الإخطار تكون شهرين فقط ويدفع أجرة شهر واحد فقط كغرامة لفسخ العقد وهو ما ينسحب على حالة تجديد الإيجار بعد ذلك لمدة أو مدد أخرى.

ويدل ظاهر البند الثاني عشر من العقد على حظر سكن العمال بالعين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن. وإذ قامت البلدية بإخلاء المجمع بالقوة بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٧ إعمالاً للقانون رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠ الذي يحظر سكن العمال في الأماكن المخصصة لسكن العائلات، فأقامت الشركة المطعون ضدها دعواها برد الشيكات الخاصة بالإيجار عن باقي مدة العقد بعد الإخلاء، إلا أن الحكم المطعون فيه تصدى لتفسير البنود آنفة البيان من العقد بحجة الاستدلال على نية المتعاقدين، فانتهى في تفسيره إلى تحقق الشرط الصريح الفاسخ المتفق عليه بالعقد بإخلال

المستأجر بالتزامه بعدم تخصيص المنازل المؤجرة لفئة العمال، وأن المتعاقدين لم يتفقا على مقدار الأجرة التي يلتزم بها المستأجر في حالة تركه للعين قبل استكمال مدة ١٨ شهراً، ورتب على ذلك إلزامه بدفع أجرة أربعة أشهر فقط بحسبانها المتناسبة مع اتفاق العاقدين عن السنة الثانية ومدة الإخطار المتفق عليها لترك العين، ثم عاد وحدد تاريخ ٢٠١٣/٦/١٥ ألزم المستأجر بدفع الأجرة لغايته، وأحقيته في استرداد الشيكات الخاصة بالمدة اللاحقة على هذا التاريخ وحتى تاريخ انتهاء مدة الإيجار في ٢٠١٤/٣/١٤ ولم يفطن إلى اختلاف تاريخ انتهاء الإيجار بكل من العقدين، وخرج عن ظاهر عبارات بنودهما بأسباب مضطربة غير سائغة بأن سحب أحد البنود المتعلقة برغبة المستأجر في إنهاء العقد على حالة إخلال المستأجر بالتزاماته بما يدل على عدم إلمام بعناصر الدعوى الواقعية فاعتراه القصور في التسبيب الذي جره للخطأ في تطبيق القانون.**"طعن ٣٢٣ / ٢٠١٤ "**

- وقضت محكمة التمييز أن :

قواعد التفسير طبقاً للمادة (١٦٩) من القانون المدني تقضي بعدم جواز الانحراف عن عبارة العقد الواضحة للتعرف على إرادة العاقدين إلا أن المقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة وليس وضوح اللفظ فقد تتسم كل عبارة من عبارات العقد بالوضوح في ذاتها ولكنها تتعارض فيما بينها بحيث تعم المعنى المستخلص منها فلا يجوز للمحكمة وهي تعالج تفسير المحررات أن تعتد بما تعنيه عبارة معينة دون غيرها بل يجب عليها أن تأخذ بما تفيده العبارات بأكملها وفي مجموعها باعتبارها وحدة متصلة متماسكة.

لما كان ذلك، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه استدل على قيام التضامن بين شركات الائتلاف التجاري تجاه المطعون ضده بالبندين ٤و١٠ من اتفاقية التسهيلات الائتمانية وبما تضمنه عقد حوالة الحق من تفويض للبنك بخصم

العائدات المحولة للحساب المشترك واستخدامها لغرض سداد المبالغ المستحقة قبل شركات الائتلاف للبنك حصرياً وهي عناصر تناقض ما نصت عليه صراحة وثيقة الشروط- وهي جزء من اتفاقية التسهيلات التي أحال إليها عقد حوالة الحق- من عدم وجود تضامن وأن كل شركة مسؤولة تجاه البنك في حدود مساهمتها في الائتلاف، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن ذلك التناقض واعتد بالعبارات التي استخلص منها التضامن وأغفل العبارات التي تنفيه، فإنه يكون قد انطوى على عيب في الاستنباط المؤدي إلى الفساد في الاستدلال. **"الطعن ٤٣٧ / ٢٠١٨ "**

- وقضت محكمة التمييز أن :

مفاد نص المادة (٢/١٧٠) من القانون المدني رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٤ أنه يجوز الاتفاق على تحديد المسئولية العقدية أو الإعفاء منها.

استخلاص نية العاقدين في تقرير تحديد المسئولية العقدية أو الإعفاء منها، هي من الأمور التي تخضع لسلطة محكمة الموضوع في تفسير صيغ العقود والمحررات بما هو أوفى بمقصود العاقدين. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن النص في الفقرة الرابعة من المادة (٢) من الاتفاق المبرم بين الطاعنة والمطعون ضدها في / / ، إنما قصد به تحديد مسئولية كلا المتعاقدين عن فسخ العقد قبل انتهاء مدته لما قد يترتب على ذلك من أضرار حصرها في تكاليف تجهيز الموقع وتوفير البنية التحتية اللازمة، ونص على أن تقسم قيمتها بالتساوي بينهما، ورتب على ذلك قضاءه بإلزام المطعون ضدها بنصف قيمة هذه التكاليف – هو أيضاً ما طلبت الطاعنة الحكم به في مذكرتها الختامية المقدمة لمحكمة أول درجة – وكان ذلك الذي خلص إليه الحكم لا مخالفة فيه للثابت في الأوراق، وساقت له أسباباً سائغة كافية لحمله وفيها الرد المسقط لكافة ما أثارته الطاعنة من دفاع وأقوال وحجج . **"الطعن رقم ٩٢ لسنة ٢٠٠٨"**